

Gemeinde Lütjenwestedt (Kreis Rendsburg-Eckernförde)

Erstaufstellung des Flächennutzungsplans

Anhang 1 - Bewertung der möglichen Bauflächen

Stand: August 2023

Nach Auswertung der örtlichen und überörtlichen Rahmenbedingungen wurden neben den Baulücken (B1-B15) 20 Flächen für eine Siedlungsentwicklung (Wohn- oder gemischte Bauflächen) im Gemeindegebiet gesucht und auf den folgenden Seiten hinsichtlich ihrer Eignung geprüft.

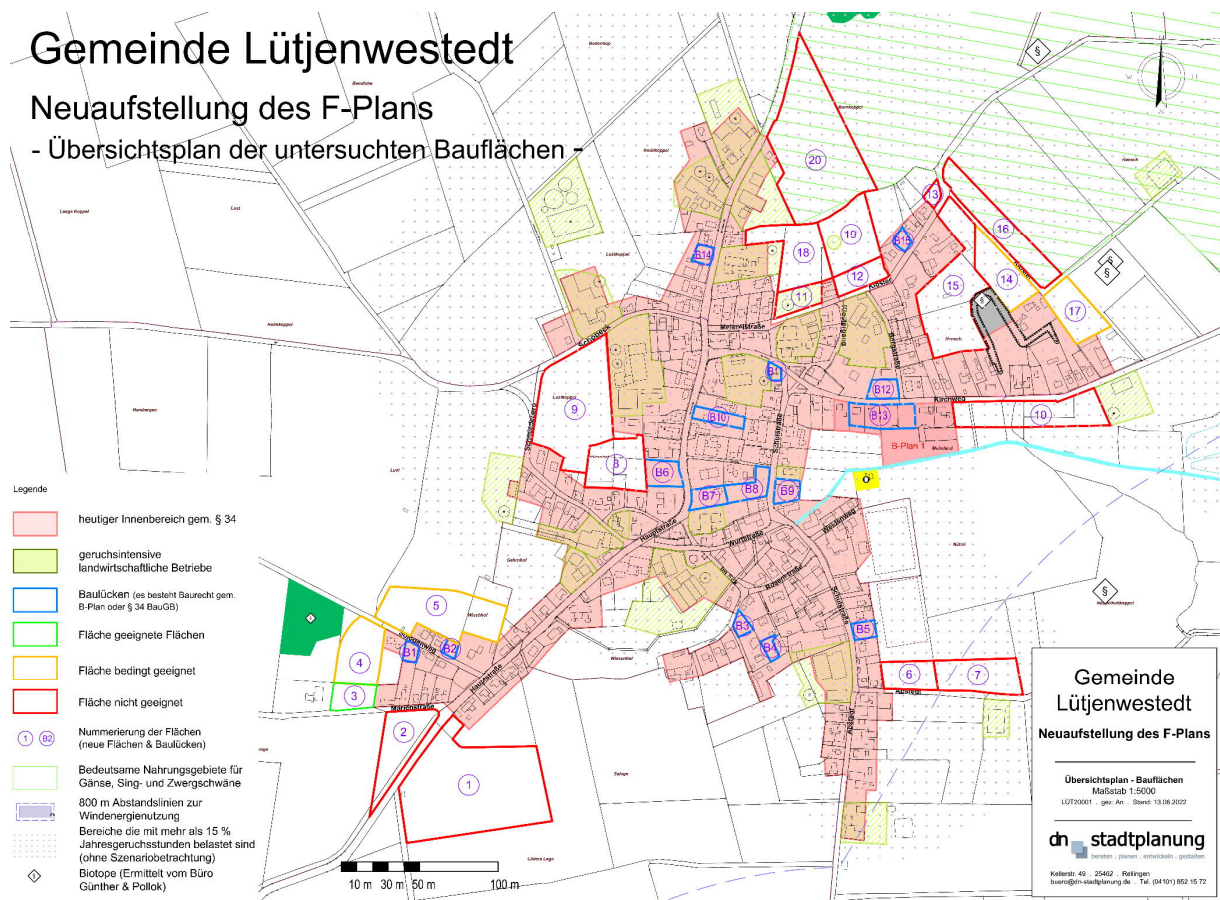


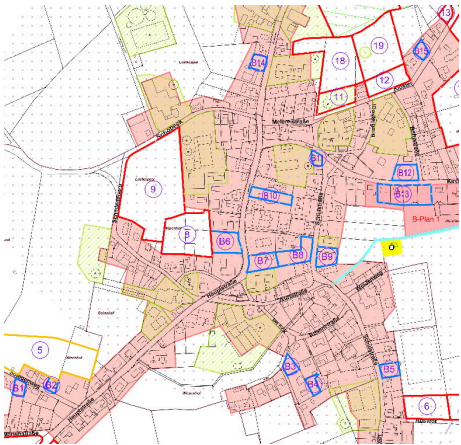
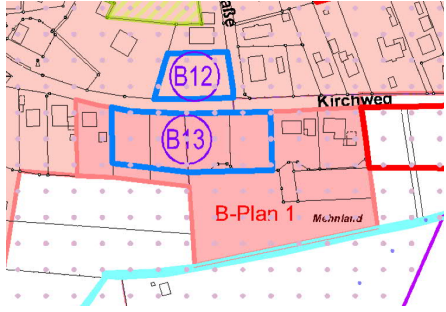
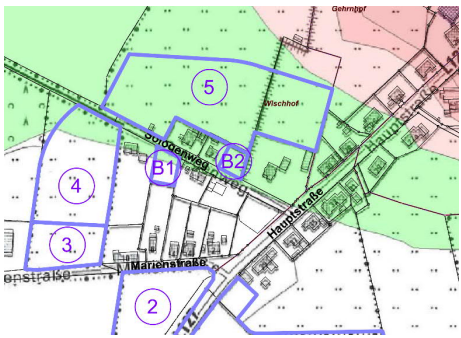
Abbildung - Übersichtsplan der untersuchten Bauflächen

Die Untersuchungsflächen wurden im Ergebnis in 4 Kategorien geteilt:

1. **Blaue Flächen** – Baulücken: es besteht in der Regel Baurecht gemäß § 34 BauGB "Bauen im Innenbereich".
2. **Grüne Flächen** werden als grundsätzlich geeignet angesehen. Diese Kategorie trifft in aufgrund er hohen Immissionsbelastungen durch „Geruch“ nur auf eine kleine Fläche im südlichen Gemeindegebiet zu.
3. **Gelbe Flächen** werden als bedingt geeignet bzw. unter bestimmten Voraussetzungen als geeignet erachtet.
4. **Rote Flächen** werden auf Grund der Planungsvorgaben oder sonstiger Rahmenbedingungen (Geruch, Wald, Schutzgebiete, Boden) eher als ungeeignet angesehen.

1. Baulücken B1 bis B 15 - Flächen im Innenbereich

Für die folgenden Bauflächen besteht Baurecht durch einen Bebauungsplan oder sie werden gem. § 34 BauGB beurteilt. Inwieweit diese Flächen für eine wohnbauliche Nutzung zulässig sind, kann nur über Einzelfallnachweise geprüft werden. Derzeit liegen die Geruchsbeeinträchtigungen bis auf die Flächen B2 und B3 oberhalb der Zulässigkeit für Dorfgebiete von 18% Jahresstunden.

Flächen B1 - B15	Einschätzung aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht
<p>Baurecht:</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Flächen liegen im Innenbereich. Hier gilt das Baurecht nach § 34 - Bauen im Innenbereich • Ausnahme: Fläche Nr. B 13: Sie liegt innerhalb des B-Planes Nr. 1 (Ausweisung als WA, Einzelhaus mit mind. 750 m² Grundstücksgröße) 
<p>Erschließung Verkehr sowie Ver- und Entsorgung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Erschließung ist über die vorhandenen Anbindungen an die Bestandsstraßen (auch Ver- und Entsorgungsleitungen) gesichert. • 2. Reihebebauung ist z.T. über Pfeifenstiele möglich.
<p>Immissionen; Klima / Luft:</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • B1, B2 (Südwesten) liegen als Einzige außerhalb der kritischen Geruchsbeeinträchtigungen von > 18% Jahresstunden. • Die Flächen B3 - B15 sind von sehr kritischen Geruchsbeeinträchtigungen von < 20 % Jahresstunden betroffen. Ob diese Baulücken überhaupt bebaut werden dürfen, ist im Rahmen der Baugenehmigung (Einzelfallbeurteilung) zu prüfen. • Ggf. Staubbelastung in der Nähe zu Hofstellen

Naturschutz, Umweltbelange, Boden, Landschaftsbild



Sonstiges

Pflanzen / Biotope:

- Gärten, Baumbestand, Knickabschnitte beachten

Fauna / Artenschutz:

- Höhlenbäume und Bestandsgebäude können Fledermausquartiere sein

Wasser:

- flächenbezogene Überprüfungen individuell erforderlich;
- Grundwasserentnahmestellen der Wasserversorger bestehen in Nähe der Flächen B5 und B11

Boden:

- Podsol mit Grundwasser bis 1 m unter Flur bei Flächen B6, B7, B8 tlw, B10, B11, B12, B14, B15
- Gley mit Grundwasser tlw. oberhalb 0,4 m unter Flur bei Flächen B8 tlw, B9 und B13 tlw.
- Anmoorgley mit Grundwasser tlw. an Oberfläche bei Flächen B2, B3, B4, B13 tlw.
- Braunerde mit Grundwasser tiefer als 2 m unter Gelände bei Fläche B5

Orts- u. Landschaftsbild:

- Einfügung in bestehende Struktur umsetzen auch bzgl. einer nicht zu verdichteten Bebauung und zur Erhaltung von privaten und öffentl. Grünflächen/Freiflächen auch innerhalb der Ortslage

Zu schützende Gebiete / Objekte:

- Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope; ansonsten keine

- + Entwicklung innerörtlicher Flächen / kompakter Ortskern -> Leitbild 1
- Verlust von inneren Freiflächen, bzw. Gartenflächen. Die Freiflächen unterstützen das durchgrünte, dörfliche Ortsbild im Inneren der Gemeinde mit erhaltenswertem Strauch- und Baumbestand.

Anzahl Wohneinheiten

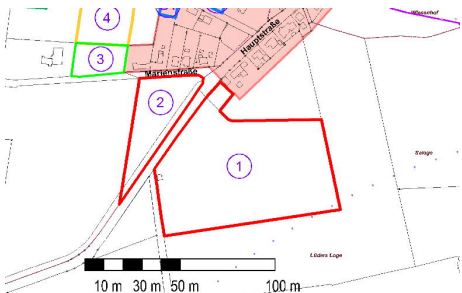
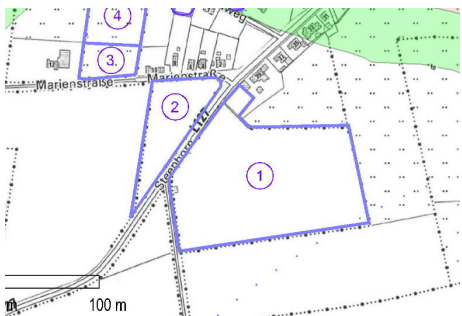
- In den 15 gekennzeichneten Baulücken könnten rein rechnerisch 21 - 26 Baugrundstücke realisiert werden.
- Die Gemeinde hat die Eigentümer einiger Baulücken angeschrieben, ob mittelfristig ein Bauwunsch besteht. Davon haben 7 dies verneint, so dass noch 12 - 15 Baugrundstücke verbleiben würden. Von allen möglichen Baugrundstücken liegen zudem nur **2 Baugrundstücke** im Bereich der **< 18 %** Jahresgeruchsstunden. Das heißt nicht, dass eine Bebauung der anderen Grundstücke ausgeschlossen ist, die Bebauung ist jedoch im Einzelfall zu prüfen.

2. Flächen Nr. 1 bis 20 - Flächen im Außenbereich

Für eine bauliche Nutzung der folgenden Flächen ist die Ausweisung von Bauflächen im Flächennutzungsplan bzw. in einem Bebauungsplan erforderlich.

Ziel der Raumordnung ist es u.a. den Innenbereich zu stärken, z.B. durch Verdichtung des Ortskerns. Der Ortskern ist geruchstechnisch stark belastet, so dass Wohnbebauung zum großen Teil unzulässig ist.

Flächen mit Geruchsbelastungen von > 18 % der Jahresgeruchsstunden werden daher trotz möglicher raumordnerischer/städtebaulicher Eignung als **ungeeignet** eingestuft.

Flächen 1 und 2 "östlich und westlich Hauptstraße" (südlicher Ortseingang)	Einschätzung aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht
Planungsrecht/ Vorgaben 	<ul style="list-style-type: none"> • Liegen am südlichen Ortseingang umgeben von landwirtschaftlichen Flächen bzw. nördlich angrenzender Wohnbebauung. • Die Bebauung wäre eine fingerartige Weiterentwicklung nach Südwesten und entspricht nicht den Zielen der Landesplanung für eine kompakte Entwicklung der Ortslage -> erscheint zum jetzigen Zeitpunkt aus landschaftsplanerischer Sicht nicht genehmigungsfähig zu sein. • Widersprechen dem Leitbild (LB) 3
Erschließung Verkehr sowie Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Erschließung würde außerhalb der Ortdurchfahrtsgrenze liegen. Zulässigkeit müsste mit dem LBV abgestimmt werden. • Erweiterung der Ver- und Entsorgungsleitungen bis zum Plangebiet erforderlich • Fläche 1: Innere Erschließungsstraße erforderlich
Immissionen/ Klima, Luft 	<ul style="list-style-type: none"> • Flächen liegen außerhalb der kritischen Geruchsbeeinträchtigungen. • Von L 127 ggf. relevante Lärmimmissionen könnten Lärmschutzmaßnahmen erfordern.

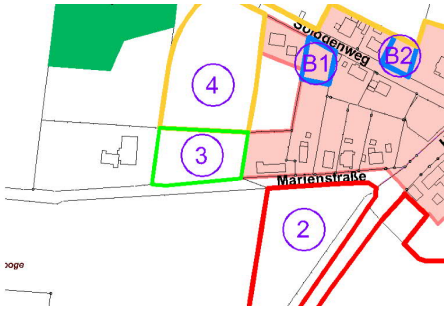


Umweltbelange

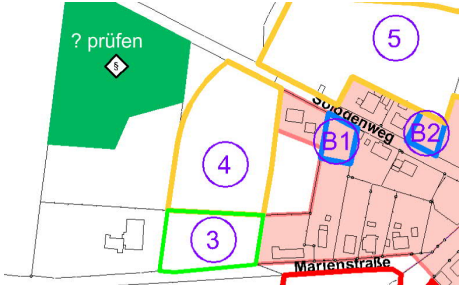
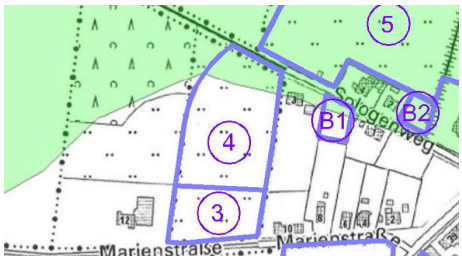



- Pflanzen / Biotop: Baumbestand, Knickabschnitte mit Schutzstreifen beachten
- Fauna / Artenschutz: Höhlenbäume können Fledermausquartiere sein
- Wasser: flächenbezogene Überprüfung individuell erforderlich
- Boden: *Pseudogley-Podsol* mit Grundwasser tiefer 2 m unter Flur, ggf. Stauwasser
- Orts- u. Landschaftsbild: **Entwicklung in den Landschaftsraum**
- Zu schützende Gebiete / Objekte: Knicks sind gesetzlich geschützte Biotop; ansonsten keine
- Fläche: landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)

Einschätzung Gemeinde

- Auffassung wird geteilt.

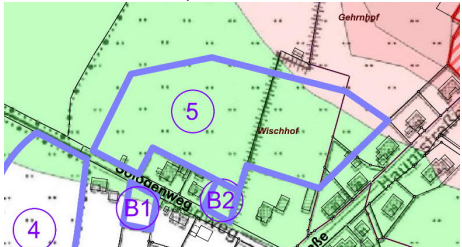
Fläche 3 "nördlich Marienstraße"	Einschätzung aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht
Planungsrecht/ Vorgaben 	<ul style="list-style-type: none"> • Liegt am südwestlichen Ortseingang nördlich und südlich von landwirtschaftlichen Flächen bzw. westlich und östlich angrenzender Wohnbebauung, bzw. eines Resthofes. • Die Bebauung an der Marienstraße würde weitergeführt und das Grundstück der Marienstr. Nr. 12 an die Ortslage angebunden werden. • Im Zusammenhang mit den Flächen 4 und 5 könnte eine Arrondierung der Ortslage außerhalb der geruchsbelasteten Bereiche erreicht werden.
Erschließung Verkehr sowie Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Die Erschließung wäre über eine Anbindung an die Marienstraße bzw. über Fläche 4 an den Sologenweg möglich. • Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Marienstraße vermutlich enthalten
Immissionen, Klima, Luft 	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche liegt außerhalb der kritischen Geruchsbeeinträchtigungen < 10 % der Jahresstunden. Sie gehört damit zu den wenigen Flächen, die aufgrund der geringeren Geruchsimmissionen für ein Entwicklung als Wohngebiet in Frage kämen. • entspricht den Leitbildern (LB) 2 und 3
Umweltbelange 	<ul style="list-style-type: none"> • Pflanzen / Biotope: Baumbestand, Knickabschnitte mit Schutzstreifen beachten • Fauna / Artenschutz: Höhlenbäume können Fledermausquartiere sein • Wasser: flächenbezogene Überprüfung individuell erforderlich • Boden: Pseudogley-Podsol mit Grundwasser tiefer 2 m unter Flur, ggf. Stauwasser • Zu schützende Gebiete / Objekte: Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope; ansonsten keine • Fläche: landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland)
Einschätzung Kreis	<ul style="list-style-type: none"> • Wird als Baulücke/ Arrondierung eingeschätzt. • Aufgrund der hohen Geruchsbelastung im übrigen Gemeindegebiet soll die Ortsteilentwicklung im Zusammenhang mit Fläche 3, 4 und 5 betrachtet werden
Mögliche Bebauung <ul style="list-style-type: none"> • Ca. 0,28 ha groß • 2 Bauplätze /2 Wohneinheiten (unter Berücksichtigung der Bäume) 	


<p>Flächen 4 "nördlich Marienstraße" und "südlich Sologenweg"</p>	<p>Einschätzung aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht</p>
<p>Planungsrecht/ Vorgaben</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Liegt am südwestlichen Ortseingang umgeben von landwirtschaftlichen Flächen bzw. östlich angrenzender Wohnbebauung. Die Bebauung wäre eine Weiterentwicklung nach Südwesten in den Außenbereich und entspricht somit nicht den Zielen der Landesplanung für eine kompakte Entwicklung der Ortslage -> widerspricht <u>isoliert</u> betrachtet dem Leitbild (LB) 3 und den regionalplanerischen Vorgaben.
<p>Erschließung Verkehr sowie Ver- und Entsorgung</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Erschließung wäre über die Sologenstraße bzw. in Verbindung mit der Fläche 3 über die Marienstraße möglich. Erweiterung der Ver- und Entsorgungsleitungen bis zum Plangebiet erforderlich.
<p>Immissionen, Klima, Luft</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Fläche gehört zu den wenigen Flächen die (überwiegend) außerhalb der Geruchsbeeinträchtigungen < 10% der Jahresstunden liegen. Entspricht Leitbild (LB) 2
<p>Umweltbelange</p>	<ul style="list-style-type: none"> Pflanzen / Biotope: Baumbestand, Knickabschnitte mit Schutzstreifen beachten Waldabstand beachten Fauna / Artenschutz: Höhlenbäume können Fledermausquartiere sein, verschiedene wertvolle und gesetzlich besonders geschützten Biotope (Klein- und Stillgewässer) nordwestlich angrenzend. Wasser: flächenbezogene Überprüfung individuell erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> Boden: <i>Pseudogley-Podsol</i> mit Grundwasser tiefer 2 m unter Flur, ggf. Stauwasser und vor allem im Norden oberflächennah anstehend -> erschwert Bebauung Orts- u. Landschaftsbild: Entwicklung in den Landschaftsraum (bei isolierter Betrachtung) Zu schützende Gebiete / Objekte: Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope; ansonsten keine Fläche: landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland)




Flächen 4**"nördlich Marienstraße" und
"südlich Sologenweg"****Einschätzung aus stadt- und
landschaftsplanerischer Sicht****Einschätzung Kreis**


- Ausweisung eines für die Größe der Siedlungslage sehr umfangreichen Wohngebiets mit 17-21 Wohneinheiten außerhalb der eigentlichen Ortslage - wird aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege kritisch gesehen.
- Sollte diese Planungsalternative nicht möglich sein, wäre die massive Verlagerung der Bebauung weg von der Ortslage in südwestliche Richtung dadurch zu minimieren, als dass die westliche, **zwischen Wald bzw. reihenartigen Baumbeständen platzierte Baufläche (Fläche 4) zugunsten einer Anbindung an die Ortslage im Osten aufgegeben wird.**

➔ **Die Flächen wurden angepasst -> Fläche Nr. 5 wird reduziert, Nr.4 wird nicht weiterentwickelt.**

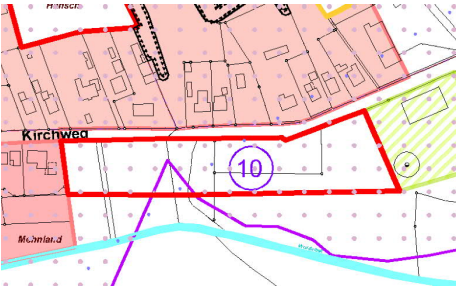
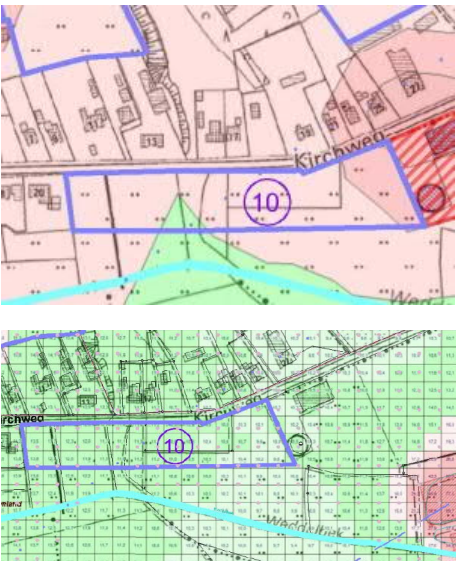
Fläche 5 "nördlich Sologenweg"	Einschätzung aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht
Planungsrecht/ Vorgaben  <p>Die Karte zeigt die Flächennutzungsplanung für die Fläche 5 (gelb umrandet) im Vergleich zu den benachbarten Flächen 3 (grün) und 4 (orange). Die Fläche 5 ist als B1 (Baugebiet) und B2 (Baugebiet) klassifiziert. Umgebende Straßen sind Sologenweg, Hauptstraße und Marienstraße. Weitere Beschriftungen umfassen 'Gehrnhof' und 'Wischhof'.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Liegt am südwestlichen Ortseingang umgeben von landwirtschaftlichen Flächen bzw. östlich angrenzender Wohnbebauung. • Die Fläche 5 würde die Ortslage nach Südwesten ausdehnen. Im Gegensatz zu den Flächen 3 und 4 stellt sie jedoch einen Bezug zum Siedlungskerns dar und könnte eine längerfristige Hinterlandbebauung nordwestlich der Hauptstraße vorbereiten, sofern sich die starke Geruchsbelastung im Ortskern einmal verändert. • Auf Grund der südlich und östlich angrenzenden Bebauung könnte durch die Bebauung der Ortsrand jedoch langfristig arrondiert werden • Die Gemeinde sieht derzeit keine Möglichkeit einer Entwicklung, da die Fläche nach Abfrage der Eigentümer nicht zur Verfügung steht.
Erschließung Verkehr sowie Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Die Erschließung wäre über eine Anbindung an die Sologenstraße möglich. • Erweiterung der Ver- und Entsorgungsleitungen bis zum Plangebiet erforderlich.
Immissionen, Klima/ Luft  <p>Die Karte zeigt die Immissionsbewertung für die Fläche 5 (blau umrandet). Die Fläche ist als B1 und B2 klassifiziert. Umgebende Straßen sind Sologenweg und Hauptstraße. Weitere Beschriftungen umfassen 'Gehrnhof' und 'Wischhof'.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Fläche gehört zu den wenigen Flächen, die aufgrund der geringeren Geruchsmissionen für ein Entwicklung als „dörfliches Wohngebiet“ / Dorfgebiet in Frage kämen (< 15% Jahresstunden). • Entspricht Leitbild (LB) 2 und 3
Umweltbelange  <p>Das Luftbild zeigt die Fläche 5 (weiß umrandet) im Vergleich zu den benachbarten Flächen B1 und B2. Die Fläche 5 ist als Grünland genutzt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pflanzen / Biotope: Baumbestand, mehrere Knickabschnitte mit Schutzstreifen beachten • Fauna / Artenschutz: Höhlenbäume können Fledermausquartiere sein • Wasser: flächenbezogene Überprüfung individuell erforderlich; Graben vorhanden am südlichen Gebietsrand. • Boden: <i>Anmoorgley</i> mit Grundwasser zeitweise an Geländeoberfläche • Orts- u. Landschaftsbild: Entwicklung in den Landschaftsraum; nach Norden und Nordwesten keine Eingrünung vorhanden • Zu schützende Gebiete / Objekte: Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope; ansonsten keine • Fläche: landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland)


Fläche 5 "nördlich Sologenweg"	Einschätzung aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht
<p>Einschätzung Kreis</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Ausweisung eines für die Größe der Siedlungslage sehr umfangreichen Wohngebiets mit 17-21 Wohneinheiten außerhalb der eigentlichen Ortslage aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege kritisch gesehen. • innerhalb der Baufläche 5 verläuft eine Anlage des Wasser- und Bodenverbandes Haalerau-gebiet. Hierbei handelt es sich um die Rohrleitung ohne Gewässereigenschaft „Weddelbek“. • Es ist die Satzung des Wasser- und Bodenverbandes zu beachten. Eine Überbauung und die Errichtung von Anlagen in einem Streifen von 7,5 m ab Rohrleitungsachse sind nicht zulässig. • im Zuge einer detaillierten Planung ist die genaue Lage der Rohrleitung vorab festzustellen. <p>→ Die Flächen Nr. 5 wurde angepasst und verkleinert - Reduzierung auf ca. 12 Bauplätze für ca. 15 WE</p> <p>→ Rohrleitung wird dargestellt</p>
<p>Mögliche Bebauung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ca. 1,49 ha groß • 12 Bauplätze / ca. 12 Wohneinheiten* <p>*Es wird angenommen, dass bei 10 % aller Bauplätze bzw. bei jedem 10. Bauplatz eine zweite Wohneinheit errichtet wird. Zudem wird angenommen, dass 10% aller Bauplätze gewerblich genutzt werden</p>	

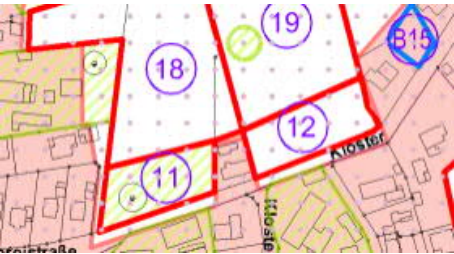


<p>Flächen 6 und 7 "nördlich Abstedt/ südlich Sportplatz"</p>	<p>Einschätzung aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht</p>
<p>Planungsrecht/ Vorgaben</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Liegt am östlichen Ortsrand • Fläche 6: Grenzt an Wohnbebauung im Westen und den Sportplatz im Norden an. • Fläche 7: hat keinen Bezug zum Siedlungsbereich und könnte nur mit vorheriger Realisierung der Fläche 6 überplant werden. • Südlich befindet sich eine geruchintensive landwirtschaftliche Nutzung. • Die Flächen dehnen den Siedlungsbereich nach Osten in die freie Landschaft aus und entsprechen damit nicht den Zielen der Landesplanung für eine kompakte Entwicklung der Ortslage -> erscheint zum jetzigen Zeitpunkt aus landesplanerischer Sicht nicht genehmigungsfähig zu sein. • Widerspricht dem Leitbild (LB) 3
<p>Erschließung Verkehr sowie Ver- und Entsorgung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Erschließung wäre über eine Anbindung an die Schulstraße möglich. • Erweiterung der Ver- und Entsorgungsleitungen bis zum Plangebiet erforderlich
<p>Immissionen, Klima, Luft</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche liegt innerhalb der kritischen Geruchsbeeinträchtigungen > 18 %. Die hohen Geruchs-Immissionen schließen im Regelfall eine wohnbauliche Nutzung aus. • Widerspricht dem Leitbild (LB) 2 zur Förderung eines verträglichen Miteinanders zwischen Landwirtschaft und Wohnen. • Sportlärm muss geprüft werden -> ggf. aktiver Schallschutz erforderlich • Fläche 7 liegt im Schutzabstand zur Windenergienutzung -> Widerspricht dem LB 6
<p>Umweltbelange</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Pflanzen / Biotope: Baumbestand, Knickabschnitte mit Schutzstreifen beachten. • Fauna / Artenschutz: Höhlenbäume können Fledermausquartiere sein. • Wasser: flächenbezogene Überprüfung individuell erforderlich • Boden: Braunerde mit Grundwasser tiefer 2 m unter Flur • Orts- u. Landschaftsbild: nach Norden und bei Fläche 7 nach Osten keine Eingrünung vorhanden • Zu schützende Gebiete / Objekte: Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope; ansonsten keine • Fläche: landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)
<p>Einschätzung Gemeinde</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Auffassung wird geteilt




Fläche 8 "nördlich Schmiedeberg"	Einschätzung aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht
Planungsrecht/ Vorgaben 	<ul style="list-style-type: none"> Liegt im westlichen Siedlungsrand und ist von 3 Seiten von Wohn- und Mischnutzung umgeben. Südlich und nördlich befinden sich geruchintensive landwirtschaftliche Nutzungen. Durch die 3 seitige Bebauung, würde eine Überplanung der Fläche den Ortsrand arrondieren und einen kompakten Siedlungskern fördern -> Entspricht dem LB 3. Bei <u>Aufgabe der landwirtschaftlichen Höfe</u> wäre <u>langfristig</u> eine Arrondierung des Ortskerns (LB 3) denkbar.
Erschließung Verkehr sowie Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> Die Erschließung wäre über eine unbebaute Parzelle an die Straße Schmiedeberg sowie über die Baulücke B6 an die Hauptstraße möglich. Innere Erschließungsstraße erforderlich. Erweiterung der Ver- und Entsorgungsleitungen bis in die neue Planstraße notwendig.
Immissionen; Klima, Luft 	<ul style="list-style-type: none"> Fläche liegt innerhalb der sehr kritischen Geruchsbeeinträchtigungen > 18 % (Die hohen Geruchs- Immissionen schließen im Regelfall eine wohnbauliche Nutzung aus) widerspricht LB 2 zur Förderung eines verträglichen Miteinanders zwischen Landwirtschaft und Wohnen. ggf. Stäube aus landwirtschaftlichen Betrieben
Umweltbelange 	<ul style="list-style-type: none"> Pflanzen / Biotope: Baumbestand, ggf. Knickabschnitte mit Schutzstreifen beachten Fauna / Artenschutz: Höhlenbäume können Fledermausquartiere sein Wasser: flächenbezogene Überprüfung individuell erforderlich Boden: <i>Podsol</i> mit Grundwasser zeitweise bei 1 m unter Flur, Sand ist günstig für Versickerung Klima / Luft: Geruchsbelastung steht einer Bebauung entgegen; ggf. Stäube aus landwirtschaftlichen Betrieben Zu schützende Gebiete / Objekte: Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope; ansonsten keine Fläche: landwirtschaftliche Nutzfläche und Gartenbereiche
Einschätzung Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> Auffassung wird geteilt

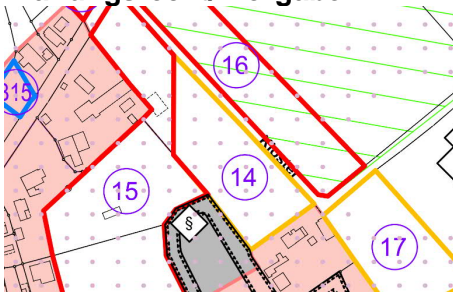
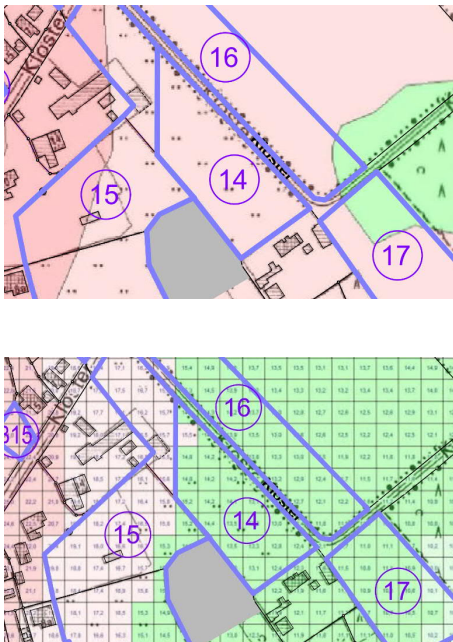
<p>Fläche 9 "östlich Schmiedeberg / südlich Schobeck"</p>	<p>Einschätzung aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht</p>
<p>Planungsrecht/ Vorgaben</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Liegt am westlichen Siedlungsrand; nördlich, östlich und südlich befindet sich Wohnbebauung Nördlich, östlich und südwestlich befinden sich geruchintensive landwirtschaftliche Nutzungen. Durch die 3 seitige Bebauung, würde eine Überplanung der Fläche im Zusammenhang mit der Fläche 8 den Ortsrand arrondieren und einen kompakten Siedlungskern fördern -> Entspricht dem LB 3. Bei Aufgabe des landwirtschaftlichen Höfe wäre langfristig eine Arrondierung des Ortskerns (LB 3) mit der Überplanung der Flächen 8 und dem landwirtschaftlichen Betrieb denkbar.
<p>Erschließung Verkehr sowie Ver- und Entsorgung</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Erschließung wäre über eine Anbindung an die die Straßen Schobeck bzw. Schmiedeberg möglich. Erweiterung der Ver- und Entsorgungsleitungen bis zum Plangebiet erforderlich
<p>Immissionen, Klima, Luft</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Fläche liegt innerhalb der sehr kritischen Geruchsbeeinträchtigungen > 18 % (Die hohen Geruchs- Immissionen schließen im Regelfall eine wohnbauliche Nutzung aus) widerspricht LB 2 zur Förderung eines verträglichen Miteinanders zwischen Landwirtschaft und Wohnen. ggf. Stäube aus landwirtschaftlichen Betrieben
<p>Umweltbelange</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Pflanzen / Biotope: Baumbestand, Knickabschnitte mit Schutzstreifen beachten Fauna / Artenschutz: Höhlenbäume können Fledermausquartiere sein Wasser: flächenbezogene Überprüfung individuell erforderlich Boden: im südöstlichen Teilbereich = Podsol mit Grundwasser zeitweise bei 1 m unter Flur, Sand ist günstig für Versickerung; nordöstlicher Bereich: Braunerde mit Grundwasser tiefer 2 m unter Flur, ggf. Stauwasser Orts- u. Landschaftsbild: Ortsrandlage mit Einfassung durch straßenbegleitende Knicks in Nähe zur Ortsmitte Zu schützende Gebiete / Objekte: Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope; ansonsten keine Fläche: landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)
<p>Einschätzung Gemeinde</p>	<ul style="list-style-type: none"> Auffassung wird geteilt

Fläche 10 "südlich Kirchweg"	Einschätzung aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht
Baurecht/ Vorgaben 	<ul style="list-style-type: none"> Liegt am südöstlichen Siedlungsrand und grenzt im Norden und Westen an Wohnbebauung; im Anschluss an den B-Plan 1 Eine Bebauung würde die Bebauung am Kirchweg weiterführen und den Ortsrand arrondieren -> Entspricht dem Leitbild 3. Andere Flächen wäre zwar bezogen auf das Ortsbild (Landschaftsfenster, Niederung) besser geeignet, sind aber durch höhere Geruchsmissionen belastet.
Erschließung Verkehr sowie Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> Die Erschließung wäre über eine Anbindung an die die Straße Kirchweg möglich. Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Str. Kirchweg vermutlich enthalten
Immissionen, Klima, Luft 	<ul style="list-style-type: none"> Der Großteil der Fläche liegt überwiegend innerhalb der Geruchsbeeinträchtigungen zwischen 15% und 18 % Jahresstunden, so dass eine Entw. im Ausnahmefall für Dorfgebiet mit Einzelfallprüfung möglich wäre. Teilfläche rückt im Osten jedoch an einen geruchsintensiven landwirtschaftlichen Betrieb. Bebauung könnte den landwirtschaftlichen Betrieb ggf. einschränken -> widerspricht LB 2 -> ggf. nur Bebauung des westlichen Bereichs Die Fläche würde nach Aufgabe von landwirtschaftlichen Betrieben/ Vgl Szenario Betrachtung innerhalb der Geruchsbeeinträchtigungen zwischen 10% und 15 % Jahresstunden, so dass eine Entw. für Dorfgebiet mit möglich wäre.
Umweltbelange	<ul style="list-style-type: none"> Möglicher Verlust von wertvollen Feuchtgebieten Bewegte Topographie Landschaftsfenster würde verkleinert werden -> prägend für Ortsbild, Lage in den Talraum der Weddelbek hinein; fehlende Einfassung entlang der Südseite und der Ostseite; nördlicher Hang des Bachtals.

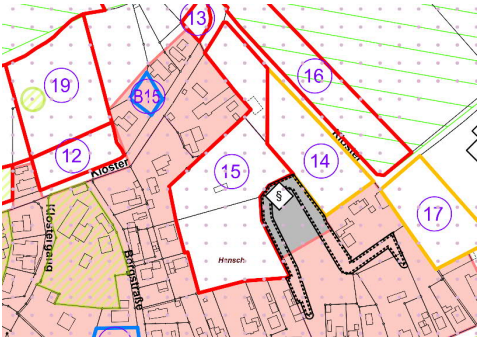
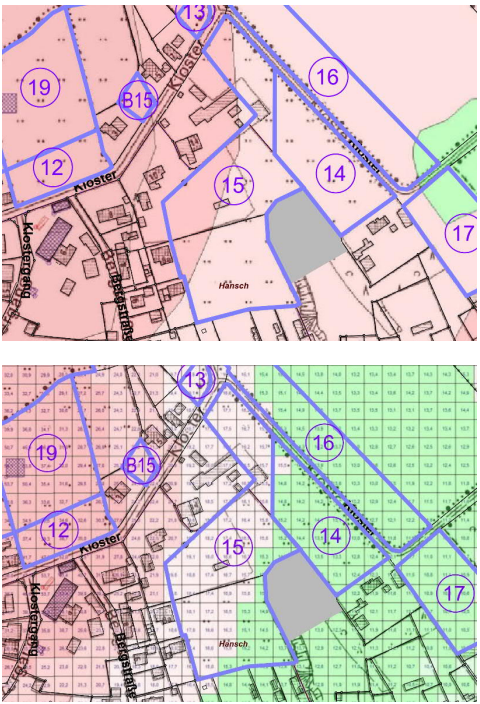
Fläche 10 "südlich Kirchweg"	Einschätzung aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht
	<ul style="list-style-type: none"> • Pflanzen / Biotope: Baumbestand entlang Kirchweg • Fauna / Artenschutz: Höhlenbäume können Fledermausquartiere sein • Wasser: flächenbezogene Überprüfung individuell erforderlich; südlich verläuft das Gewässer „Weddelbek“ • Boden: <i>Anmoorgley</i> mit Grundwasser zeitweise nahe Geländeoberfläche • Zu schützende Gebiete / Objekte: Bäume entlang des Kirchwegs; Niederungsbereich; ansonsten keine • Fläche: landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland)
Einschätzung Kreis	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung in Richtung Wedelbek wird kritisch gesehen.

Flächen 11 und 12 " nördlich Meiereistraße"	Einschätzung aus stadtplanerischer Sicht
Planungsrech,Vorgaben 	<ul style="list-style-type: none"> • Bei den Flächen handelt es sich um 2 "Baulücken" im Außenbereich zwischen 2 Siedlungsbereichen. Sie grenzen an je einen landwirtschaftlichen Betrieb im Süden, an Wohnbebauung im Osten und Westen und landwirtschaftlichen Freiflächen im Norden. • Eine Bebauung würde die Bebauung nördlich der Meiereistraße verbinden und die "Baulücken" schließen. Der Ortsrand würde arrondiert und ein kompakter Siedlungskern gefördert werden.
Erschließung Verkehr sowie Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Die Erschließung wäre über eine Anbindung and die die Meiereistraße möglich. • Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Meiereistraße enthalten
Immissionen, Klima, Luft 	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche liegt innerhalb der sehr kritischen Geruchsbeeinträchtigungen > 18 %. Die hohen Geruchs- Immissionen schließen im Regelfall eine wohnbauliche Nutzung aus. Fläche 11 derzeit sehr (!) stark belastet, Geruchsbelastung würde sich aber bei Bebauung verringern, da der Güllebehälter auf der Fläche entfällt) • Wohnbebauung würde direkt an landwirtschaftliche Betriebe im Süden heranrücken und diese ggf. einschränken -> widerspricht LB 2
Umweltbelange 	<ul style="list-style-type: none"> • Pflanzen / Biotope: Baumbestand, Knickabschnitte mit Schutzstreifen beachten; bei Fläche 13 Auch Knick an der Straße • Fauna / Artenschutz: Höhlenbäume können Fledermausquartiere sein • Wasser: flächenbezogene Überprüfung individuell erforderlich • Boden: Podsol mit Grundwasser zeitweise bei 1 m unter Flur, Sand ist günstig für Versickerung • Klima / Luft: Geruchsbelastung > 25 % der Jahresstunden steht einer Bebauung entgegen. • Orts- u. Landschaftsbild: Lage in Verbindung zur Ortsmitte; Teilflächen von Fläche 12 sind durch Güllebehälter und Silagelager befestigt; Einfassung durch Knicks ist vorhanden – ggf. nur nach Norden zu ergänzen • Zu schützende Gebiete / Objekte: Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope; ansonsten keine • Fläche: landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland)
Einschätzung Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> • Auffassung wird geteilt

Fläche 13 "nördlich Kloster"	Einschätzung aus stadt- landschaftsplanerischer Sicht
Baurecht/ Vorgaben 	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche liegt am nordöstlichen Siedlungsrand und grenzt an einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb im Süden und an Wohnbebauung im Westen. Nördlich und östlich schließt sich die freie Landschaft an. • Entwicklung in den Landschaftsraum • Bei Einhaltung der Knickschutzstreifen und Wurzelschutzbereiche wäre das Grundstück zu klein für eine Bebauung.
Erschließung Verkehr sowie Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Die Erschließung wäre über eine Anbindung and die die Straße Kloster möglich. • Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Str. Kloster vermutlich enthalten
Immissionen, Klima, Luft 	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche liegt innerhalb der sehr kritischen Geruchsbeeinträchtigungen > 18 % (Die hohen Geruchs- Immissionen schließen im Regelfall eine wohnbauliche Nutzung aus)
Umweltbelange 	<ul style="list-style-type: none"> • Pflanzen / Biotope: Baumbestand, Knickabschnitte mit Schutzstreifen beachten • Fauna / Artenschutz: Höhlenbäume können Fledermausquartiere sein • Wasser: flächenbezogene Überprüfung individuell erforderlich • Boden: <i>Pseudogley-Podsol</i> mit Grundwasser tiefer 2 m unter Flur, ggf. Stauwasser • Zu schützende Gebiete / Objekte: Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope; ansonsten keine • Fläche: landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland)
Einschätzung Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> • Auffassung wird geteilt

Flächen 14; "westlich Kloster"	Einschätzung aus stadt- landschaftsplanerischer Sicht
Planungsrecht/ Vorgaben 	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche befindet sich am östlichen Siedlungsrand und grenzt an einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb im Norden, sowie gewerbliche Nutzungen (GALA-Bau) im Westen und Wohnnutzung im Süden. • Durch die 1-seitige Bebauung, würde eine Überplanung der Fläche 14 in Kombination mit der Fläche 15 den Ortsrand arrondieren und einen kompakten Siedlungskern fördern.
Erschließung Verkehr sowie Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Die Erschließung wäre über die Str. Kloster möglich.
Immissionen, Klima, Luft 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Fläche liegt innerhalb der Geruchsbeeinträchtigungen zwischen 12% und 1 % Jahresstunden, so dass eine Entw. im Ausnahmefall für Dorfgebiet mit Einzelfallprüfung möglich wäre. • Die Fläche würde nach Aufgabe von landwirtschaftlichen Betrieben/ Vgl Szenario Betrachtung innerhalb der Geruchsbeeinträchtigungen zwischen 12% und 15 % Jahresstunden liegen, so dass eine Entw. für Dorfgebiet mit möglich wäre.

Flächen 14; "westlich Kloster"	Einschätzung aus stadt- landschaftsplanerischer Sicht
Umweltbelange 	<ul style="list-style-type: none"> • Gegenüber der Straße Kloster grenzt das Gebiet mit besonderer Bedeutung für die AVI Fauna an. • Pflanzen / Biotope: Baumbestand, Knickabschnitte mit Schutzstreifen beachten; Entlang ehem. Abbaukanten am Gelände des GaLa-Bau-Betriebes befindet sich ein arten- und strukturreicher Steilhang = gem. § 21 LNatSchG geschütztes Biotop, von dem Abstand eingehalten werden muss. • Fauna / Artenschutz: Höhlenbäume können Fledermausquartiere sein • Wasser: flächenbezogene Überprüfung individuell erforderlich. • Boden: = <i>Podsol</i> mit Grundwasser zeitweise bei 1 m unter Flur, Sand ist günstig für Versickerung; im Südosten = Braunerde mit Grundwasser tiefer als 2 m unter Gelände; Zu schützende Gebiete / Objekte: Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope; Steilhang zum Gelände des GaLa-Bau-Betriebes ist schützes Biotop; ansonsten keine • Fläche: landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland, Acker)
Einschätzung Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> • Auffassung wird geteilt
Mögliche Bebauung <ul style="list-style-type: none"> • Ca. 0,62 ha groß • 8 Bauplätze / 8 Wohneinheiten 	

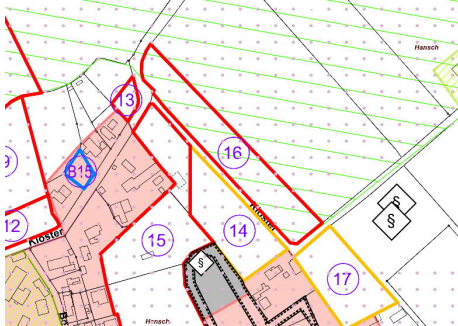
Fläche 15 "südlich-westlich Kloster"	Einschätzung aus stadtplanerischer Sicht
Planungsrecht/ Vorgaben 	<ul style="list-style-type: none"> Die Fläche befindet sich am östlichen Siedlungsrand und grenzt an einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb mit Wohnnutzung im Norden, Wohnbebauung im Westen und sowie gewerbliche Nutzungen (GALA-Bau) im Süden. Durch die angrenzende Bebauung, würde der Ortsrand arrondiert und ein kompakter Siedlungskern gefördert werden
Erschließung Verkehr sowie Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> Erschließung der Fläche scheint aufgrund der bewegten Topographie problematisch. Innere Erschließungsstraße erforderlich.
Immissionen, Klima, Luft 	<ul style="list-style-type: none"> Fläche liegt weitestgehend innerhalb der sehr kritischen Geruchsbeeinträchtigungen > 18 % (Die hohen Geruchs- Immissionen schließen im Regelfall eine wohnbauliche Nutzung aus) Die östlichen Teilbereiche der würden nach Aufgabe von landwirtschaftlichen Betrieben/ Vgl Szenario Betrachtung innerhalb der Geruchsbeeinträchtigungen zwischen 12% und 15 % Jahresstunden liegen, so dass hier eine Entw. im Ausnahmefall für Dorfgebiet mit Einzelfallprüfung möglich wäre. Eine sinnvolle Bebauung wäre jedoch nicht umsetzbar.

Umweltbelange

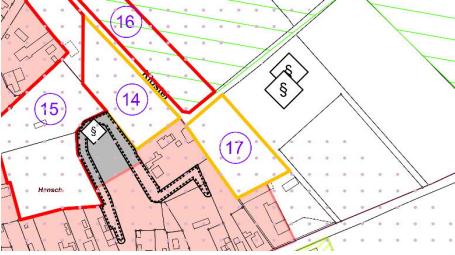


- Gegenüber der Straße Kloster grenzt das Gebiet mit besonderer Bedeutung für die AVI Fauna an.
- Pflanzen / Biotop: Baumbestand, Knickabschnitte mit Schutzstreifen beachten; Entlang ehem. Abbaukanten am Gelände des GaLa-Bau-Betriebes befindet sich ein **arten- und strukturreicher Steilhang = gem. § 21 LNatSchG geschütztes Biotop**, von dem Abstand eingehalten werden muss.
- Fauna / Artenschutz: Höhlenbäume können Fledermausquartiere sein
- Wasser: flächenbezogene Überprüfung individuell erforderlich
- Boden: *im Nordwesten Flächen 16 = Podsol* mit Grundwasser zeitweise bei 1 m unter Flur, Sand ist günstig für Versickerung; *im Südosten = Braunerde* mit Grundwasser tiefer als 2 m unter Gelände;
- Zu schützende Gebiete / Objekte: Knicks sind gesetzlich geschützte Biotop; Steilhang zum Gelände des GaLa-Bau-Betriebes ist geschütztes Biotop; ansonsten keine
- Fläche: landwirtschaftliche Nutzfläche (Fläche 15 = Hofstelle, Grünland, Acker)

Einschätzung Gemeinde

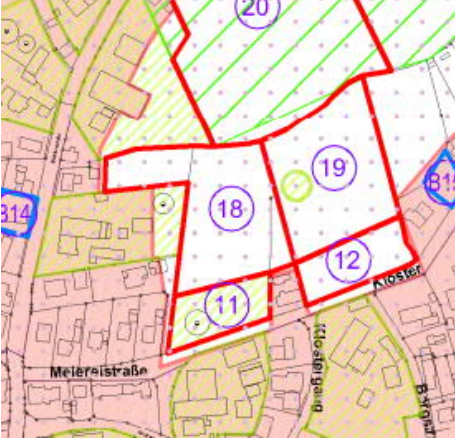

- Auffassung wird geteilt
- Erweiterung der Ver- und Entsorgungsleitungen bis in die neue Planstraße notwendig.

Fläche 16**"östlich Kloster"****Einschätzung aus stadt- landschafts-
planerischer Sicht****Planungsrecht Vorgaben**

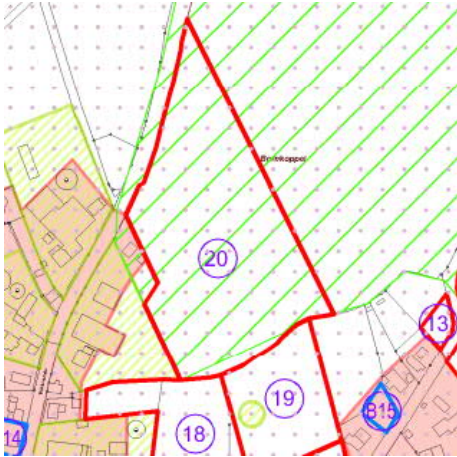
- Liegt am östlichen Siedlungsrand und befindet sich im Anschluss an die Fläche 17 (südöstlich)
 - Fläche liegt gemäß Landschaftsrahmenplan im Schutzgebiet mit besonderer Bedeutung für die AVI Fauna. Sie ist als bedeutsames Nahrungsgebiet und Flugkorridor für Gänse und Singschwan sowie des Zwergschwans gekennzeichnet -> Die Fläche scheint daher nicht genehmigungsfähig zu sein.
- **Eine weitere Beurteilung der Fläche entfällt**

Fläche 17 "südlich Kloster"	Einschätzung aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht
Planungsrecht/ Vorgaben 	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche liegt am östlichen Siedlungsrand und grenzt an Wohnbebauung im Süden (ehemaliger Betrieb) und Westen. • Durch die 2-seitige Bebauung, würde eine Überplanung der Flächen den Ortsrand arrondieren.
Erschließung Verkehr sowie Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Die Erschließung wäre über eine Anbindung an die Str. Kirchweg/ Kloster möglich. • Innere Erschließungsstraße erforderlich. • Erweiterung der Ver- und Entsorgungsleitungen bis in die neue Planstraße notwendig.
Immissionen, Klima, Luft 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Fläche liegt z.T. innerhalb der Geruchsbeeinträchtigungen zwischen 15% und 18 % Jahresstunden, so dass eine Entw. im Ausnahmefall für Dorfgebiet mit Einzelfallprüfung möglich wäre. • Im Norden < 15 % Jahresstunden – Bebauung als Dorfgebiet möglich. • Die Fläche würde nach Aufgabe von landwirtschaftlichen Betrieben/ Vgl Szenario Betrachtung innerhalb der Geruchsbeeinträchtigungen zwischen 10% und 12 % Jahresstunden, so dass eine Entw. für Dorfgebiet mit möglich wäre.
Umweltbelange 	<ul style="list-style-type: none"> • Pflanzen / Biotope: Baumbestand, Knickabschnitte mit Schutzstreifen beachten; Prüfen: handelt es sich am östlichen Rand um Wald und ist ein 30 m - Waldabstand einzuhalten • Fauna / Artenschutz: Höhlenbäume können Fledermausquartiere sein • Wasser: flächenbezogene Überprüfung erforderlich • Boden: Braunerde mit Grundwasser tiefer als 2 m unter Gelände; • Orts- u. Landschaftsbild: Entwicklung in den Landschaftsraum • Zu schützende Gebiete / Objekte: Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope; ansonsten keine • Fläche: landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)

Fläche 17 "südlich Kloster"	Einschätzung aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht
Einschätzung Landkreis	Fläche 17 wird nicht als Arrondierung angesehen Erschließung und Waldabstand prüfen.
Mögliche Bebauung <ul style="list-style-type: none">• Ca. 0,55 ha groß• Mit innerer Erschließung ca. 6 Bauplätze / 6 Wohneinheiten	

Fläche 18 und 19 - nördlich Meierei Straße	Einschätzung aus stadt- landschaftsplanerischer Sicht
<p>Planungsrecht/ Vorgaben</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Die Flächen befinden sich am nordöstlichen Siedlungsrand und grenzen an zwei geruchsintensive landwirtschaftliche Betriebe im Westen und an ein Avi-Fauna-Gebiet im Norden. Im Süden befinden sich die Flächen 11 und 12 Die Flächen 18 und 19 haben keinen Bezug zum Siedlungsbereich und könnte nur mit vorheriger Realisierung der Flächen 11 und 12 weitergeplant werden. Die Flächen würden den Siedlungsbereich zum jetzigen Zeitpunkt nach Norden in die freie Landschaft Richtung Schutzgebiete ausdehnen -> Widerspricht dem LB 3 Zum jetzigen Zeitpunkt erscheint die Fläche aus raumordnerischer Sicht nicht genehmigungsfähig zu sein.
<p>Erschließung Verkehr sowie Ver- und Entsorgung</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Erschließung wäre über eine Anbindung and die Meiereistraße über die Flächen 11 und 12 möglich. Innere Erschließungsstraße erforderlich. Erweiterung der Ver- und Entsorgungsleitungen bis in die neue Planstraße notwendig.
<p>Immissionen; Klima, Luft</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Fläche liegt innerhalb der sehr kritischen Geruchsbeeinträchtigungen > 18 % (Die hohen Geruchs- Immissionen schließen im Regelfall eine wohnbauliche Nutzung aus) widerspricht LB 2 zur Förderung eines verträglichen Miteinanders zwischen Landwirtschaft und Wohnen. ggf. Stäube aus landwirtschaftlichen Betrieben
<p>Umweltbelange</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Pflanzen / Biotope: Baumbestand, Knickabschnitte mit Schutzstreifen beachten Fauna / Artenschutz: Höhlenbäume können Fledermausquartiere sein Wasser: flächenbezogene Überprüfung individuell erforderlich Boden: Podsol mit Grundwasser zeitweise bei 1 m unter Flur, Sand ist günstig für Versickerung Klima / Luft: Geruchsbelastung > 25 % der Jahresstunden steht einer Bebauung entgegen Orts- u. Landschaftsbild: Lage in Verbindung zur Ortsmitte; Teilflächen von Fläche 21 sind durch Güllebehälter und von Fläche 20 durch Silagelager befestigt; Einfassung durch Knicks ist vorhanden

Fläche 18 und 19 - nördlich Meierei Straße	Einschätzung aus stadt- landschaftsplanerischer Sicht
	<ul style="list-style-type: none">• Zu schützende Gebiete / Objekte: Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope; ansonsten keine• Fläche: landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland)
Einschätzung Gemeinde	<ul style="list-style-type: none">• Auffassung wird geteilt

Fläche 20**"östlich Hauptstraße"****Einschätzung aus stadtplanerischer Sicht****Planungsrecht/ Vorgaben**

- Fläche liegt am nördlichen Siedlungsrand, direkt an einem geruchsintensiven landwirtschaftlichen Betrieb
- Sie hat keinen Bezug zum Siedlungsbereich und könnte nur mit vorheriger Realisierung der Flächen 11, 12, 18 und 19 weitergeplant werden.
- Fläche liegt gemäß Landschaftsrahmenplan im Schutzgebiet mit besonderer Bedeutung für die AVI Fauna. Sie ist als bedeutsames Nahrungsgebiet und Flugkorridor für Gänse und Singschwan sowie des Zwergschwans gekennzeichnet -> Die Fläche scheint daher nicht genehmigungsfähig zu sein.
- Eine weitere Beurteilung der Fläche entfällt

3. Auszuweisende Wohneinheiten

Ziel ist es unter Berücksichtigung der bestehenden Wohneinheiten und der gemäß Regionalplanung zulässigen Wohneinheiten, die geeignetsten, planungsrechtlich zulässigen Flächen herauszufiltern und im Flächennutzungsplan zu sichern.

Die nachfolgende Tabelle schlüsselt auf, dass als Ziel ca. 24 - 32 Wohneinheiten im Flächennutzungsplan dargestellt werden können, sofern der örtliche Bedarf nachgewiesen werden kann.

	Anzahl Wohneinheiten Grundstücke /	Anmerkungen
Mögliche Wohneinheiten bis 2036	ca. 24 Wohneinheiten (WE)	Anmerkung: Der F-Plan ist auf 15/20 Jahre (also bis 2040) ausgelegt, der LEP nur bis 2036 (14 Jahre). Es sollten daher mehr Flächen, als im LEP vorgeschlagen sind, ausgewiesen werden.
Vorschlag: Ziel im F-Plan	ca. 24 - 32 WE	
Alle blauen Flächen / Baulücken (B1-B13)	= ca. 21 - 26 Bauplätze = ca. 12 - 15 Bauplätze = 2 Bauplätze mit Geruchsbelastung <15%	Davon möchten die Eigentümer von 7 Baulücken (entsprechend 9 – 11 Bauplätzen) nicht verkaufen. Von allen möglichen Baugrundstücken im Innenbereich liegen nur 2 Baugrundstücke (B1 und B2) im Bereiche der < 15 % Jahresgeruchsstunden. Das heißt nicht, dass eine Bebauung der anderen Grundstücke gänzlich ausgeschlossen ist, die Bebauung ist jedoch im Einzelfall zu prüfen.
Die grüne Fläche (Nr. 3)	Isoliert betrachtet = 2 Bauplätze	unter Berücksichtigung der Bäume
Gelbe Flächen im Süden (Nr. 5) Gelbe Flächen im Nordosten (Nr. 14 und 17)	= 12 Bauplätze = 14 Bauplätze	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung der Flächen 14 und 17 in der Größenordnung nur nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Betriebe zulässig • Waldabstand beachten.
Gesamt / Priorisierung	B1, B2, Flächen 3, 5, 14, 17 = 30 Bauplätze = ca. 30 Wohneinheiten*	<p>Priorisiert werden alle Baulücken sowie alle grünen und gelben Flächen mit Geruchsmissionen < 15 % Jahresgeruchsstunden.</p> <p>*Anmerkung 1: Einige Grundstücke können 2 WE beinhalten. Gem. Begründung sind in etwa 7,5% (aufgerundet 10%) aller Lütjenwestedter Wohnhäuser 2 Wohneinheiten enthalten (Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten pro Wohnhaus bilden die Ausnahme). Daher wird dieses Verhältnis auch für die nebenstehende Ermittlung angenommen.</p> <p>Anmerkung 2: Die angestrebten dörflichen Wohngebiete (MDW) dienen gem. § 5a BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass die Ausweisung eines Gebietes mit der ausschließlichen Nutzungsart Wohnen nicht als MDW angesehen werden kann. Daher wird angenommen dass ca. 10 % der Grundstücke rein gewerblich genutzt werden.</p>