ohne Maßstab

# Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten

der Gemeinde Mucheln, Kreis Plön

- Flächenkataster

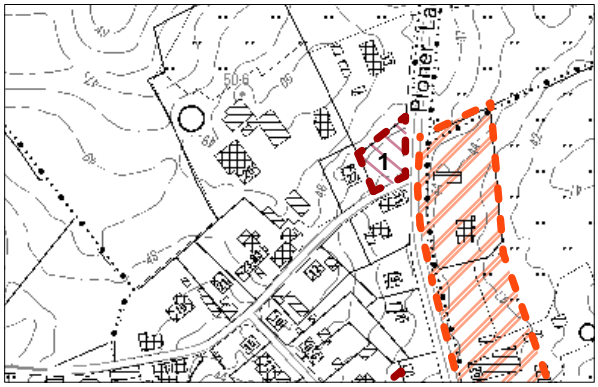
Bearbeitung : 18.10.2017, 19.04.2018, 04.09.2018 , 08.01.2019, 23.04.2019, 28.10.2019
Ergänzt am 19.05.2020

B2K
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de

**Titel: IEGA Mucheln**

| Fläche Nr. : | 01 | Lage: | Nordwestlich der "Dorfstraße" |
|---|---|---|---|

Quelle: Bing Karten




Darstellung ohne Maßstab

Quelle: Eigenes Foto

Quelle: Eigenes Foto

- [x] Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- [ ] Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- [ ] Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- [ ] Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- [ ] Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

| | |
|---|---|
| Darstellung im Flächennutzungsplan: | Ursprungsflächennutzungsplan - Dorfgebiet |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Bebauungsplan: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Aussagen des Landschaftsplanes: | Nicht vorhanden |

| Flächengröße: | 930 m² | Realnutzung: | Brachfläche mit Gehölzbestand |
|---|---|---|---|

**Titel:** IEGA Mucheln

| | |
|---|---|
| **Erschließung sowie Ver- und Entsorgung:** | Erschließung von der "Dorfstraße" vorhanden |

**Hemmnisse:**

☒ Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☐

Erläuterung: Anbauverbotszone 20 m von der Landesstraße 53

**Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):**

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

**Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):**

☐ trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

☒ trifft nicht zu

**Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:**

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

**Besondere Bedeutung für**

☐ Böden ☐ Grundwasser ☒ Vegetation

☐ Fauna ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

| | |
|---|---|
| **Sonstiges:** | Fläche weist einen starken Gehölzbestand auf. |

**Titel:** IEGA Mucheln

**Baurechtliche Einschätzung:**

- [x] Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- [ ] Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- [ ] Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- [ ] Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- [ ] Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- [ ] Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

| | |
|---|---|
| Verfügbarkeit der Fläche: | Eigentümerbefragung (Sommer 2018)<br>- keine Bauwilligkeit |

| | |
|---|---|
| Erforderlichkeit von fachlichen Klärungen (Gutachten, Abstimmungen): | - Lärmschutzgutachten bzgl. der Landesstraße 53 |

| | |
|---|---|
| Bewertung der Fläche: | Aufgrund des starken Bewuchses und der Anbauverbotszone durch die L 53 wird die Baulücke als bedingt geeignet eingestuft. |

**Einstufung:**

- [ ] A geeignet
- [x] B bedingt geeignet
- [ ] C nicht geeignet

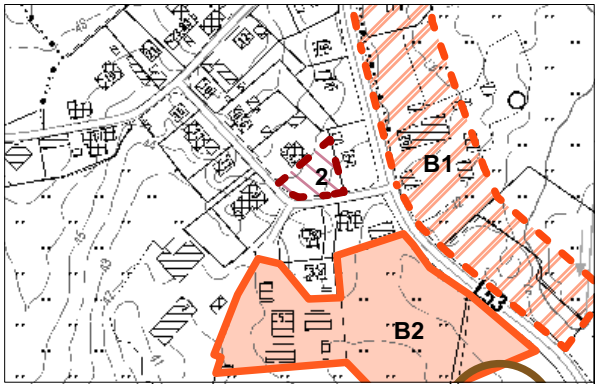
| | |
|---|---|
| Handlungsempfehlung: | |

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

Titel: IEGA Mucheln

| Fläche Nr. : | 02 | Lage: | Nördlich der "Dorfstraße" |
|---|---|---|---|

Quelle: Bing Karten




Darstellung ohne Maßstab

Quelle: Eigenes Foto

Quelle: Eigenes Foto

- [x] Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- [ ] Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- [ ] Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- [ ] Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- [ ] Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

| | |
|---|---|
| Darstellung im Flächennutzungsplan: | Ursprungsflächennutzungsplan - Dorfgebiet |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Bebauungsplan: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Aussagen des Landschaftsplanes: | Nicht vorhanden |

| Flächengröße: | 913 m² | Realnutzung: | Gartengrundstück |
|---|---|---|---|

Titel: IEGA Mucheln

| | |
|---|---|
| Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: | Erschließung von der "Dorfstraße" vorhanden |

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☐

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):

☐ trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

☒ trifft nicht zu

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Grundwasser ☐ Vegetation

☐ Fauna ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

| | |
|---|---|
| Sonstiges: | |

**Titel:** IEGA Mucheln

**Baurechtliche Einschätzung:**

- [x] Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- [ ] Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- [ ] Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- [ ] Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- [ ] Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- [ ] Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

| | |
|---|---|
| Verfügbarkeit der Fläche: | Eigentümerbefragung (Sommer 2018)<br>- Kurzfristige Verkaufsbereitschaft des Grundstückes inklusive des Hauses |

| | |
|---|---|
| Erforderlichkeit von fachlichen Klärungen (Gutachten, Abstimmungen): | |

| | |
|---|---|
| Bewertung der Fläche: | Aufgrund der Nutzung als Gartengrundstück bedingt geeignet eingestuft. |

**Einstufung:**

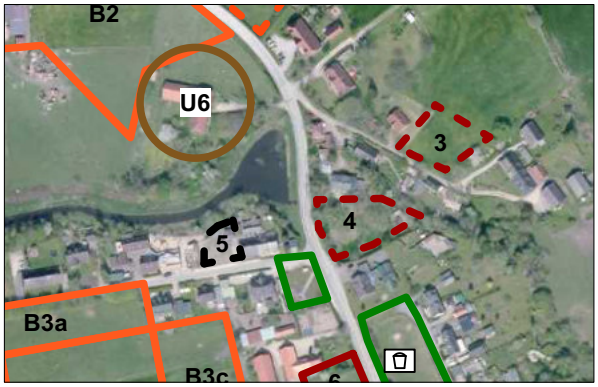
- [ ] A geeignet
- [x] B bedingt geeignet
- [ ] C nicht geeignet

| | |
|---|---|
| Handlungsempfehlung: | |

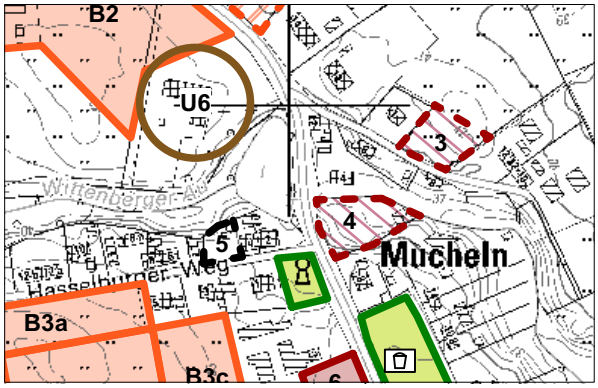
| | |
|---|---|
| Daraus resultierende Wohneinheiten (WE): | 1 WE |

Titel: IEGA Mucheln

| Fläche Nr. : | 03 | Lage: | Nordöstlich der Straße "Schmiedekamp" |
|---|---|---|---|




Quelle: Bing Karten




Darstellung ohne Maßstab

Quelle: Eigenes Foto

Quelle: Eigenes Foto

- [x] Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- [ ] Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- [ ] Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- [ ] Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- [ ] Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

| | |
|---|---|
| Darstellung im Flächennutzungsplan: | 1. Änderung des Flächennutzungsplanes - Dorfgebiet |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Bebauungsplan: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Aussagen des Landschaftsplanes: | Nicht vorhanden |

| Flächengröße: | 1.317 m² | Realnutzung: | landwirtschaftliche Fläche, Wiese, Dauergrünland |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: | Erschließung von der Straße "Schmiedekamp" vorhanden<br>Die Erschließungsstraße ist recht eng. Möglicherweise Ausbau notwendig. |

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☐

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):

☐ trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

☒ trifft nicht zu

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

| | | |
|---|---|---|
| ☐ Böden | ☐ Grundwasser | ☐ Vegetation |
| ☐ Fauna | ☒ Topografie | ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild |

| | |
|---|---|
| Sonstiges: | Die Fläche besitzt etwas Topografie. |

**Titel:** IEGA Mucheln

**Baurechtliche Einschätzung:**

- [x] Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- [ ] Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- [ ] Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- [ ] Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- [ ] Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- [ ] Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

| | |
|---|---|
| Verfügbarkeit der Fläche: | Eigentümerbefragung (Sommer 2018)<br>- langfristige Bauwilligkeit für den Eigenbedarf |

| | |
|---|---|
| Erforderlichkeit von fachlichen Klärungen (Gutachten, Abstimmungen): | - Erschließungsplanung |

| | |
|---|---|
| Bewertung der Fläche: | Die Fläche wurde in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als Dorfgebiet dargestellt.<br><br>Abstimmung mit übergeordneten Behörden notwendig ob die Fläche als Baulücke oder mit Bauleitplanung zu entwickeln ist. Wenn Bauleitplanung notwendig ist, kann eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.<br><br>Aufgrund der schwierigen Erschließung bedingt geeignet. |

**Einstufung:**

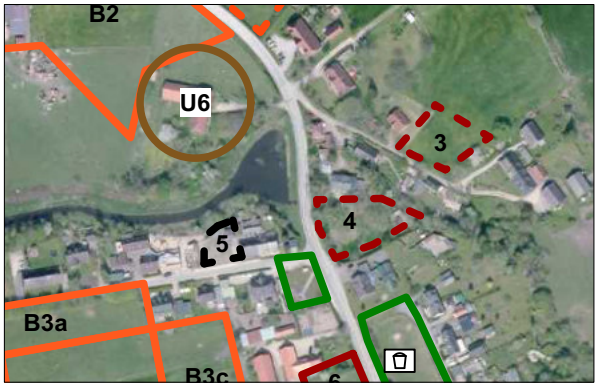
- [ ] A geeignet
- [x] B bedingt geeignet
- [ ] C nicht geeignet

| | |
|---|---|
| Handlungsempfehlung: | |

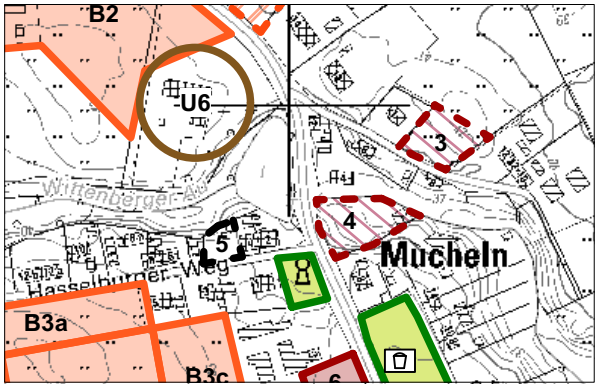
| | |
|---|---|
| Daraus resultierende Wohneinheiten (WE): | 2 WE |

**Titel: IEGA Mucheln**

| Fläche Nr. : | 04 | Lage: | Östlich der "Plöner Landstraße" |
|---|---|---|---|




Quelle: Bing Karten




Darstellung ohne Maßstab

Quelle: Eigenes Foto

Quelle: Eigenes Foto

- [x] Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- [ ] Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- [ ] Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- [ ] Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- [ ] Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

| | |
|---|---|
| Darstellung im Flächennutzungsplan: | 1. Änderung des Flächennutzungsplanes - Allgemeines Wohngebiet und im nördlichen Bereich Grünfläche/Parkanlage |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Bebauungsplan: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Aussagen des Landschaftsplanes: | Nicht vorhanden |

| Flächengröße: | 1.700 m² | Realnutzung: | Gartengrundstück, Brachfläche |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: | Erschließung von der Straße "Plöner Landstraße" vorhanden |

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☐

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):

☐ trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

☒ trifft nicht zu

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Grundwasser ☒ Vegetation

☐ Fauna ☒ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

| | |
|---|---|
| Sonstiges: | Die Fläche grenzt an an den Bach "Wittenberger Au" an.<br>Der Gewässerschutzstreifen ist bei einer Bebauung des Grundstückes zu beachten.<br><br>Fläche ist mit Gehölzen bewachsen. |

**Baurechtliche Einschätzung:**

- [x] Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- [ ] Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- [ ] Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- [ ] Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- [ ] Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- [ ] Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

| | |
|---|---|
| Verfügbarkeit der Fläche: | Eigentümerbefragung (Sommer 2018)<br>- keine Antwort |

| | |
|---|---|
| Erforderlichkeit von fachlichen Klärungen (Gutachten, Abstimmungen): | - Abstimmung bzgl. der "Wittenberger Au" |

| | |
|---|---|
| Bewertung der Fläche: | Bedingt geeignet aufgrund der Gartennutzung, der Nähe zu dem Bach "Wittenberger Au", der Topographie und der geringen Grundstücksgröße. |

**Einstufung:**

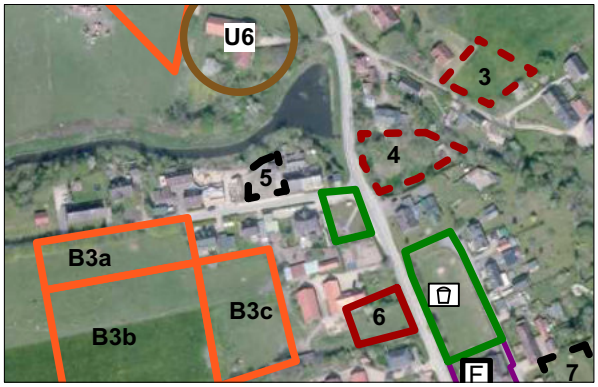
- [ ] A geeignet
- [x] B bedingt geeignet
- [ ] C nicht geeignet

| | |
|---|---|
| Handlungsempfehlung: | |

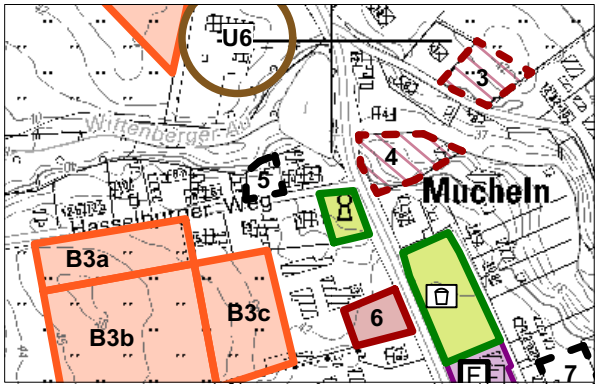
| | |
|---|---|
| Daraus resultierende Wohneinheiten (WE): | 1 WE |

Titel: IEGA Mucheln

| Fläche Nr. : | 05 | Lage: | Nördlich der Straße "Hasselburger Weg" |
|---|---|---|---|



Quelle: Bing Karten



Darstellung ohne Maßstab

Quelle: Eigenes Foto

Quelle: Eigenes Foto

- [x] Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- [ ] Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- [ ] Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- [ ] Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- [ ] Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

| | |
|---|---|
| Darstellung im Flächennutzungsplan: | Ursprungsflächennutzungsplan - Dorfgebiet |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Bebauungsplan: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Aussagen des Landschaftsplanes: | Nicht vorhanden |

| Flächengröße: | 510 m² | Realnutzung: | Gartengrundstück |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: | Erschließung von der "Hasselburger Weg" vorhanden |

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☐

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):

☐ trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

☒ trifft nicht zu

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Grundwasser ☐ Vegetation

☐ Fauna ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

| | |
|---|---|
| Sonstiges: | |

**Titel:** IEGA Mucheln

**Baurechtliche Einschätzung:**

- [x] Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- [ ] Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- [ ] Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- [ ] Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- [ ] Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- [ ] Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

| | |
|---|---|
| Verfügbarkeit der Fläche: | Eigentümerbefragung (Sommer 2018)<br>- langfristige Bauwilligkeit für den Eigenbedarf |

| | |
|---|---|
| Erforderlichkeit von fachlichen Klärungen (Gutachten, Abstimmungen): | |

| | |
|---|---|
| Bewertung der Fläche: | Eine Teilung des Grundstückes ist aufgrund der sehr geringen Grundstücksgröße nicht möglich.<br><br>Für einen Verkauf des Grundstückes und der Bebauung mit einem klasssichen Einzelhaus ist die Flächengröße zu gering.<br>Aus diesem Grund wird die Fläche als nicht geeignet eingestuft.<br><br>Jedoch ist ein Erweiterungsbau/ Anbau des Bestandsgebäudes für den Eigenbedarf durchaus vorstellbar. |

**Einstufung:**

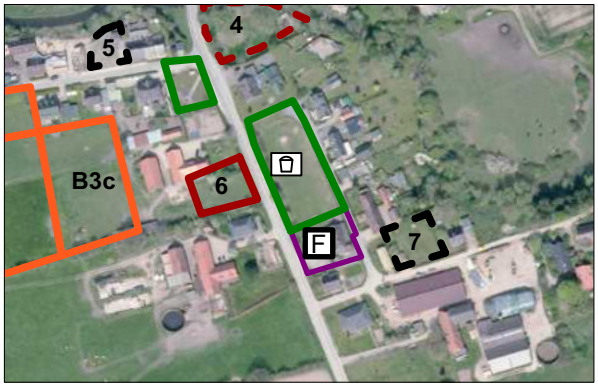
- [ ] A geeignet
- [ ] B bedingt geeignet
- [x] C nicht geeignet

| | |
|---|---|
| Handlungsempfehlung: | |

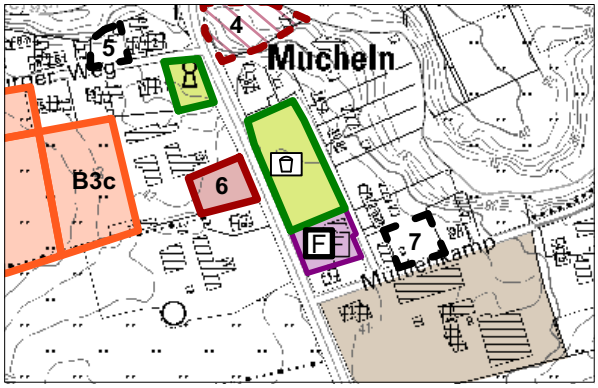
| | |
|---|---|
| Daraus resultierende Wohneinheiten (WE): | - WE |

**Titel: IEGA Mucheln**

| Fläche Nr. : | 06 | Lage: | Westlich der "Plöner Landstraße" |
|---|---|---|---|




Quelle: Bing Karten




Darstellung ohne Maßstab

Quelle: Eigenes Foto

Quelle: Eigenes Foto

- [x] Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- [ ] Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- [ ] Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- [ ] Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- [ ] Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

| | |
|---|---|
| Darstellung im Flächennutzungsplan: | Ursprungsflächennutzungsplan - Dorfgebiet |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Bebauungsplan: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Aussagen des Landschaftsplanes: | Nicht vorhanden |

| Flächengröße: | 1.035 m² | Realnutzung: | Landwirtschaftliche Fläche, Wiese, Garten |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: | Erschließung von der Straße "Plöner Landstraße" vorhanden |

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☐

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):

☐ trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

☒ trifft nicht zu

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Grundwasser ☐ Vegetation

☐ Fauna ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

| | |
|---|---|
| Sonstiges: | |

**Titel:** **IEGA Mucheln**

**Baurechtliche Einschätzung:**

- [x] Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- [ ] Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- [ ] Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- [ ] Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- [ ] Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- [ ] Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

| | |
|---|---|
| **Verfügbarkeit der Fläche:** | **Eigentümerbefragung (Sommer 2018)**<br>**- langfristige Bauwilligkeit für den Eigenbedarf** |

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

| | |
|---|---|
| **Bewertung der Fläche:** | **Geeignete Baulücke.** |

**Einstufung:**

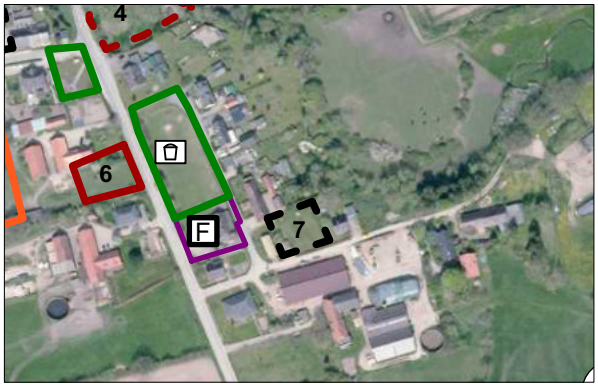
- [x] **A** geeignet
- [ ] **B** bedingt geeignet
- [ ] **C** nicht geeignet

| | |
|---|---|
| **Handlungsempfehlung:** | |

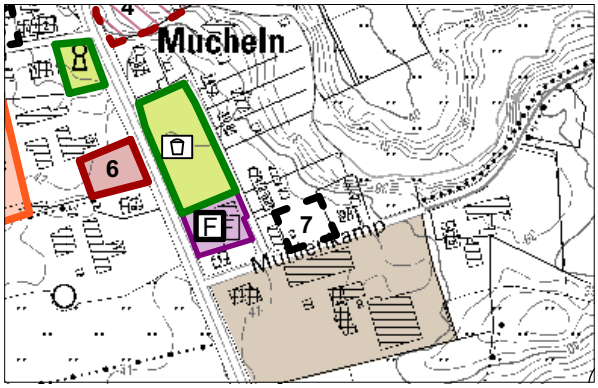
| | |
|---|---|
| **Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):** | **1 WE** |

Titel: IEGA Mucheln

| Fläche Nr. : | 07 | Lage: | Nördlich der Straße "Mühlenkamp" |
|---|---|---|---|




Quelle: Bing Karten




Darstellung ohne Maßstab

Quelle: Eigenes Foto

Quelle: Eigenes Foto

- [x] Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- [ ] Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- [ ] Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- [ ] Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- [ ] Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

| | |
|---|---|
| Darstellung im Flächennutzungsplan: | Ursprungsflächennutzungsplan - Allgemeines Wohngebiet |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Bebauungsplan: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Aussagen des Landschaftsplanes: | Nicht vorhanden |

| Flächengröße: | 865 m² | Realnutzung: | Gartengrundstück mit privater Spielplatznutzung |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: | Erschließung von der Straße "Mühlenkamp" vorhanden |

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☐

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):

☐ trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

☒ trifft nicht zu

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Grundwasser ☐ Vegetation

☐ Fauna ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

| | |
|---|---|
| Sonstiges: | |

**Titel:** **IEGA Mucheln**

**Baurechtliche Einschätzung:**

- [x] Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- [ ] Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- [ ] Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- [ ] Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- [ ] Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- [ ] Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

| | |
|---|---|
| **Verfügbarkeit der Fläche:** | **Eigentümerbefragung (Sommer 2018)**<br>**- langfristige Bauwilligkeit für den Eigenbedarf oder für den Verkauf** |

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

| | |
|---|---|
| **Bewertung der Fläche:** | **Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftl. Hofstellen (Geruchsimmissionen) sowie der intensiven Gartennutzung mit einem privaten Spielplatz als nicht geeignet eingestuft.** |

**Einstufung:**

- [ ] **A** geeignet
- [ ] **B** bedingt geeignet
- [x] **C** nicht geeignet

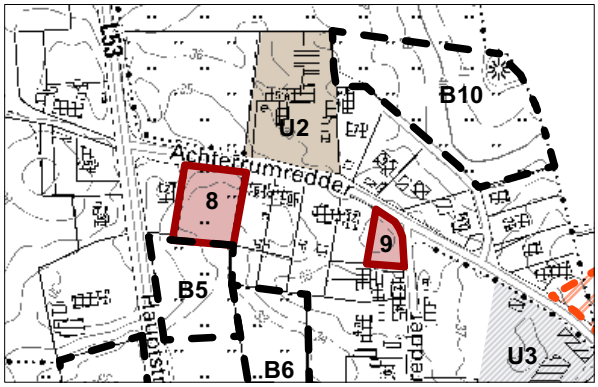
| | |
|---|---|
| **Handlungsempfehlung:** | |

| | |
|---|---|
| **Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):** | **- WE** |

**Titel: IEGA Mucheln**

| Fläche Nr. : | 08 | Lage: | Südlich der Straße "Achterrumredder" |
|---|---|---|---|

Quelle: Bing Karten




Darstellung ohne Maßstab

Quelle: Eigenes Foto

Quelle: Eigenes Foto

- [x] Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- [ ] Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- [ ] Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- [ ] Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- [ ] Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

| | |
|---|---|
| Darstellung im Flächennutzungsplan: | Ursprungsflächennutzungsplan - Dorfgebiet |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Bebauungsplan: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Aussagen des Landschaftsplanes: | Nicht vorhanden |

| Flächengröße: | 2.020 m² | Realnutzung: | innerörtliche Grünfläche, Wiese |
|---|---|---|---|

Titel: IEGA Mucheln

| | |
|---|---|
| Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: | Erschließung von der Straße "Achterrumredder" vorhanden |

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☐

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):

☐ trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

☒ trifft nicht zu

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Grundwasser ☐ Vegetation

☐ Fauna ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

| | |
|---|---|
| Sonstiges: | Teil einer größeren artenreichen, z.T. feuchten und von Gehölzen umstandenen Wiese. Aufgrund der Lage zwischen zwei bereits bebauten Grundstücken und der Größe als gut geeignete Baulücke einzustufen. |

**Titel:** IEGA Mucheln

**Baurechtliche Einschätzung:**

- [x] Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- [ ] Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- [ ] Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- [ ] Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- [ ] Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- [ ] Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

| | |
|---|---|
| Verfügbarkeit der Fläche: | Eigentümerbefragung (Sommer 2018)<br>- Kurzfristige Verkaufsbereitschaft |

| | |
|---|---|
| Erforderlichkeit von fachlichen Klärungen (Gutachten, Abstimmungen): | - Aufgrund der Bodenbeschaffenheit wurde laut Aussage des Grundstückeigentümers bereits ein Bodengutachten erstellt. |

| | |
|---|---|
| Bewertung der Fläche: | Geeignete Baulücke |

**Einstufung:**

- [x] A geeignet
- [ ] B bedingt geeignet
- [ ] C nicht geeignet

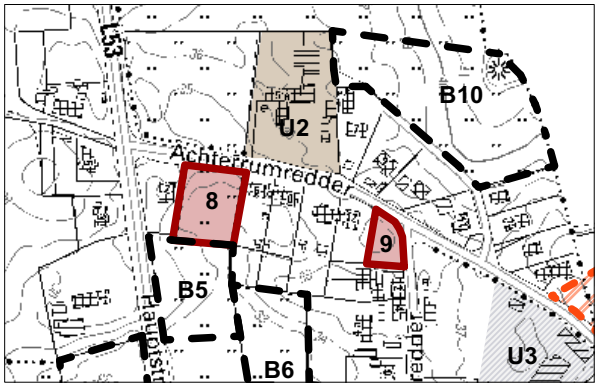
| | |
|---|---|
| Handlungsempfehlung: | |

| | |
|---|---|
| Daraus resultierende Wohneinheiten (WE): | 2 WE |

Titel: IEGA Mucheln

| Fläche Nr. : | 09 | Lage: | Südlich der Straße "Achterrumredder" |
|---|---|---|---|

Quelle: Bing Karten



Darstellung ohne Maßstab

Quelle: Eigenes Foto

Quelle: Eigenes Foto

- [x] Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- [ ] Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- [ ] Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- [ ] Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- [ ] Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

| | |
|---|---|
| Darstellung im Flächennutzungsplan: | Ursprungsflächennutzungsplan - Dorfgebiet |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Bebauungsplan: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Aussagen des Landschaftsplanes: | Nicht vorhanden |

| Flächengröße: | 660 m² | Realnutzung: | Gartengrundstück mit separater Auffahrt |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: | Erschließung von der Straße "Achterrumredder" vorhanden |

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☐

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):

☐ trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

☒ trifft nicht zu

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Grundwasser ☐ Vegetation

☐ Fauna ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

| | |
|---|---|
| Sonstiges: | |

**Titel:** **IEGA Mucheln**

**Baurechtliche Einschätzung:**

- [x] Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- [ ] Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- [ ] Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- [ ] Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- [ ] Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- [ ] Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

| | |
|---|---|
| **Verfügbarkeit der Fläche:** | **Eigentümerbefragung (Sommer 2018)**<br>**- langfristige Bauwilligkeit für den Eigenbedarf** |

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

| | |
|---|---|
| **Bewertung der Fläche:** | **Geeignete Baulücke. Eine Absteckung durch Holzpfähle wurde auf der Fläche bereits vorgenommen.** |

**Einstufung:**

- [x] **A** geeignet
- [ ] **B** bedingt geeignet
- [ ] **C** nicht geeignet

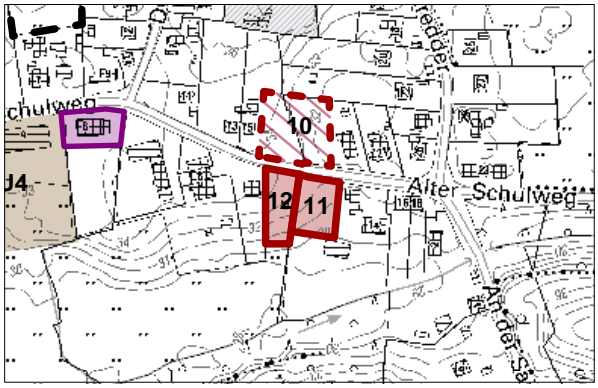
| | |
|---|---|
| **Handlungsempfehlung:** | |

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

**Titel:** IEGA Mucheln

| Fläche Nr. : | 10 | Lage: | Nördlich der Straße "Alter Schulweg" |
|---|---|---|---|

Quelle: Bing Karten




Darstellung ohne Maßstab

Quelle: Eigenes Foto

Quelle: Eigenes Foto

- [x] Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- [ ] Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- [ ] Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- [ ] Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- [ ] Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

| | |
|---|---|
| Darstellung im Flächennutzungsplan: | Ursprungsflächennutzungsplan - Dorfgebiet |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Bebauungsplan: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Aussagen des Landschaftsplanes: | Nicht vorhanden |

| Flächengröße: | 1.990 m² | Realnutzung: | Zwei Gartengrundstücke |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: | Erschließung von der Straße "Alter Schulweg" vorhanden |

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☐

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):

☐ trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

☒ trifft nicht zu

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Grundwasser ☒ Vegetation

☐ Fauna ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

| | |
|---|---|
| Sonstiges: | Mit vielen Gehölzen strukturiertes Gartenland. |

**Titel:** **IEGA Mucheln**

**Baurechtliche Einschätzung:**

- [x] Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- [ ] Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- [ ] Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- [ ] Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- [ ] Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- [ ] Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

| | |
|---|---|
| **Verfügbarkeit der Fläche:** | **Eigentümerbefragung (Sommer 2018)**<br>**Fläche mit zwei Grundstückseigentümern**<br>**- zweimal keine Bauwilligkeit** |

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

| | |
|---|---|
| **Bewertung der Fläche:** | **Aufgrund mehrerer Eigentümer und der Gartennutzung als bedingt geeignet eingestuft.** |

**Einstufung:**

- [ ] **A** geeignet
- [x] **B** bedingt geeignet
- [ ] **C** nicht geeignet

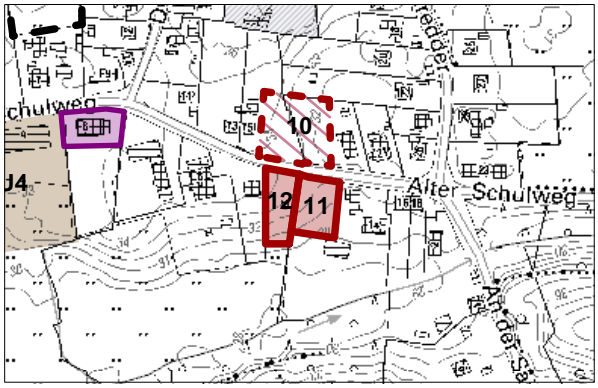
| | |
|---|---|
| **Handlungsempfehlung:** | |

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

**Titel:** IEGA Mucheln

| Fläche Nr. : | 11 | Lage: | Südlich der Straße "Alter Schulweg" |
|---|---|---|---|

Quelle: Bing Karten




Darstellung ohne Maßstab

Quelle: Eigenes Foto

Quelle: Eigenes Foto

- [x] Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- [ ] Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- [ ] Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- [ ] Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- [ ] Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

| | |
|---|---|
| Darstellung im Flächennutzungsplan: | Ursprungsflächennutzungsplan - Dorfgebiet |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Bebauungsplan: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Aussagen des Landschaftsplanes: | Nicht vorhanden |

| Flächengröße: | 1.040 m² | Realnutzung: | Gartengrundstück mit separater Auffahrt |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: | Erschließung von der Straße "Alter Schulweg" vorhanden |

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☐

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):

☐ trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

☒ trifft nicht zu

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Grundwasser ☐ Vegetation

☐ Fauna ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

| | |
|---|---|
| Sonstiges: | |

**Titel:** IEGA Mucheln

**Baurechtliche Einschätzung:**

- [x] Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- [ ] Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- [ ] Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- [ ] Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- [ ] Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- [ ] Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

| | |
|---|---|
| Verfügbarkeit der Fläche: | Eigentümerbefragung (Sommer 2018)<br>- langfristige Bauwilligkeit für den Eigenbedarf |

| | |
|---|---|
| Erforderlichkeit von fachlichen Klärungen (Gutachten, Abstimmungen): | |

| | |
|---|---|
| Bewertung der Fläche: | Geeignete Baulücke. |

**Einstufung:**

- [x] A geeignet
- [ ] B bedingt geeignet
- [ ] C nicht geeignet

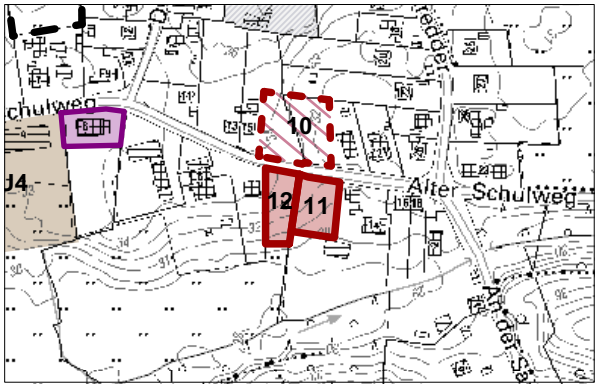
| | |
|---|---|
| Handlungsempfehlung: | |

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

**Titel: IEGA Mucheln**

| Fläche Nr. : | 12 | Lage: | Südlich der Straße "Alter Schulweg" |
|---|---|---|---|

Quelle: Bing Karten




Darstellung ohne Maßstab

Quelle: Eigenes Foto

Quelle: Eigenes Foto

- [x] Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- [ ] Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- [ ] Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- [ ] Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- [ ] Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

| | |
|---|---|
| Darstellung im Flächennutzungsplan: | Ursprungsflächennutzungsplan - Dorfgebiet |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Bebauungsplan: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Aussagen des Landschaftsplanes: | Nicht vorhanden |

| Flächengröße: | 925 m² | Realnutzung: | Gartengrundstück mit separater Auffahrt |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: | Erschließung von der "Alter Schulweg" vorhanden |

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☐

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):

☐ trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

☒ trifft nicht zu

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Grundwasser ☐ Vegetation

☐ Fauna ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

| | |
|---|---|
| Sonstiges: | |

**Titel:** IEGA Mucheln

**Baurechtliche Einschätzung:**

- [x] Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- [ ] Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- [ ] Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- [ ] Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- [ ] Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- [ ] Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

| | |
|---|---|
| Verfügbarkeit der Fläche: | Eigentümerbefragung (Sommer 2018)<br>- Verkaufsbereitschaft |

| | |
|---|---|
| Erforderlichkeit von fachlichen Klärungen (Gutachten, Abstimmungen): | |

| | |
|---|---|
| Bewertung der Fläche: | Geeignete Baulücke |

**Einstufung:**

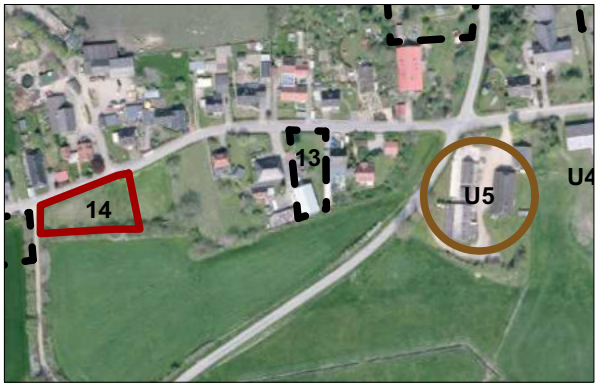
- [x] A geeignet
- [ ] B bedingt geeignet
- [ ] C nicht geeignet

| | |
|---|---|
| Handlungsempfehlung: | |

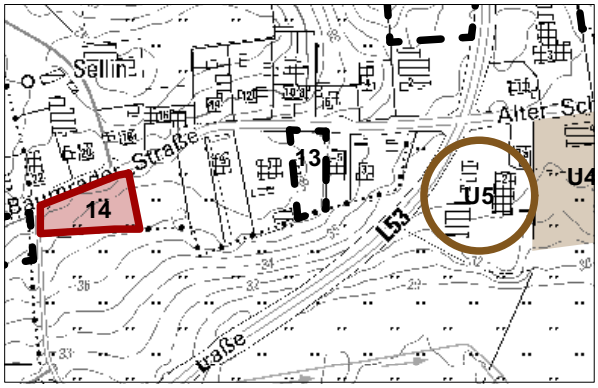
| | |
|---|---|
| Daraus resultierende Wohneinheiten (WE): | 1 WE |

**Titel: IEGA Mucheln**

| Fläche Nr. : | 13 | Lage: | Südlich der "Baumrader Straße" |
|---|---|---|---|




Quelle: Bing Karten




Darstellung ohne Maßstab

Quelle: Eigenes Foto

Quelle: Eigenes Foto

- [x] Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- [ ] Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- [ ] Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- [ ] Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- [ ] Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

| | |
|---|---|
| Darstellung im Flächennutzungsplan: | Ursprungsflächennutzungsplan - Allgemeines Wohngebiet |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Bebauungsplan: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Aussagen des Landschaftsplanes: | Nicht vorhanden |

| Flächengröße: | 1.180 m² | Realnutzung: | Gartengrundstück mit Nebenanlagen |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: | Erschließung von der "Baumrader Straße" vorhanden |

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☐

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):

☐ trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

☒ trifft nicht zu

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Grundwasser ☐ Vegetation

☐ Fauna ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

| | |
|---|---|
| Sonstiges: | |

**Titel:** **IEGA Mucheln**

**Baurechtliche Einschätzung:**

- [x] Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- [ ] Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- [ ] Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- [ ] Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- [ ] Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- [ ] Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

| | |
|---|---|
| **Verfügbarkeit der Fläche:** | **Eigentümerbefragung (Sommer 2018)**<br>**- keine Bauwilligkeit** |

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

| | |
|---|---|
| **Bewertung der Fläche:** | **Aufgrund der vorhandenen Nebenanlagen, der Nutzung als Gartengrundstück und der direkten Nachbarschaft zu einem reetgedeckten Haus nicht geeignet.** |

**Einstufung:**

- [ ] **A** geeignet
- [ ] **B** bedingt geeignet
- [x] **C** nicht geeignet

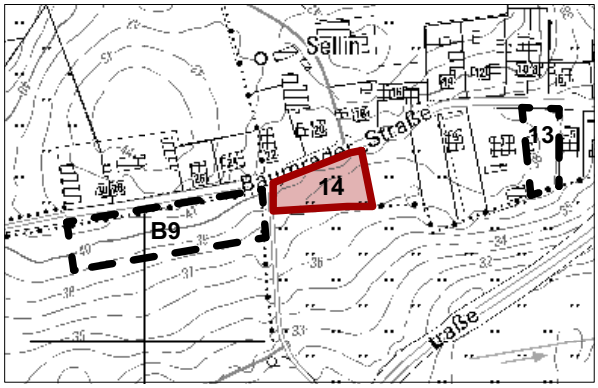
| | |
|---|---|
| **Handlungsempfehlung:** | |

| | |
|---|---|
| **Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):** | **- WE** |

**Titel: IEGA Mucheln**

| Fläche Nr. : | 14 | Lage: | Südlich der "Baumrader Straße" |
|---|---|---|---|

Quelle: Bing Karten




Darstellung ohne Maßstab

Quelle: Eigenes Foto

Quelle: Eigenes Foto

- [x] Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- [ ] Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- [ ] Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- [ ] Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- [ ] Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

| | |
|---|---|
| Darstellung im Flächennutzungsplan: | Ursprungsflächennutzungsplan - Allgemeines Wohngebiet<br>im westlichen Bereich Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Bebauungsplan: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Aussagen des Landschaftsplanes: | Nicht vorhanden |

| Flächengröße: | 1.780 m² | Realnutzung: | Wiese |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: | Erschließung von der "Baumrader Straße" herzustellen. |

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☐

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):

☐ trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

☒ trifft nicht zu

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:

☒ trifft zu Angrenzende Knicks gem. § 21 LNatSchG.

☐ trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Grundwasser ☐ Vegetation

☐ Fauna ☒ Topografie ☒ Orts- bzw. Landschaftsbild

| | |
|---|---|
| Sonstiges: | Die Fläche wird von einem Knick mit Überhältern Richtung Süden von der freien Landschaft abgegrenzt. Aufgrund der Hanglage/Topographie stellt die Fläche eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild dar.<br><br>Für den östlich gelegenen Teilbereich der Fläche liegt bereits ein Bauvorbescheid für die Errichtung von 3 Wohnhäusern vor. |

**Titel:** IEGA Mucheln

**Baurechtliche Einschätzung:**

- [x] Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- [ ] Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- [ ] Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- [ ] Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- [ ] Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- [ ] Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

| | |
|---|---|
| Verfügbarkeit der Fläche: | Eigentümerbefragung (Sommer 2018)<br>- insgesamt vier Grundtsückseigentümer<br>- alle haben prinzipielle Bauwilligkeit geäußert, jedoch nur zwei auch eine Verkaufsbereitschaft |

| | |
|---|---|
| Erforderlichkeit von fachlichen Klärungen (Gutachten, Abstimmungen): | |

| | |
|---|---|
| Bewertung der Fläche: | Bei einer straßenbegleitenden baulichen Entwicklung ist kein Eingriff in den vorhandenen Knick notwendig. Eine Eingrünung zur freien Landschaft ist durch den Knick bereits vorhanden.<br><br>Aufgrund des Bauvorbescheides östlich der Fläche wird die Baulücke 14 als geeignete Baulücke eingestuft. |

**Einstufung:**

- [x] A geeignet
- [ ] B bedingt geeignet
- [ ] C nicht geeignet

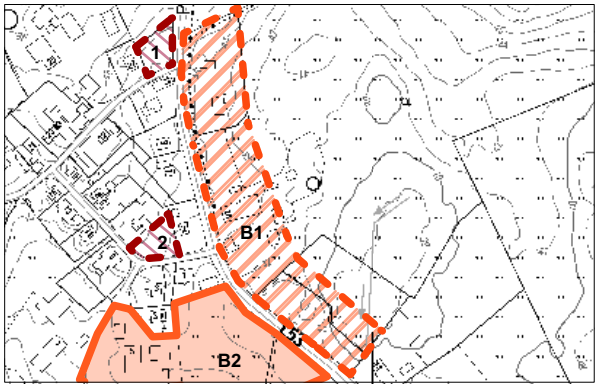
| | |
|---|---|
| Handlungsempfehlung: | |

| | |
|---|---|
| Daraus resultierende Wohneinheiten (WE): | 2 WE |

**Titel: IEGA Mucheln**

| Fläche Nr. : | B01 | Lage: | Östlich der "Plöner Landstraße" |
|---|---|---|---|

Quelle: Bing Karten




Darstellung ohne Maßstab

Quelle: Eigenes Foto

Quelle: Eigenes Foto

- ☐ Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- ☐ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- ☐ Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- ☐ Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- ☒ Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

| | |
|---|---|
| Darstellung im Flächennutzungsplan: | Flächennutzungsplan - z.T. Dorfgebiet und z.T. Fläche für die Landwirtschaft |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Bebauungsplan: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Aussagen des Landschaftsplanes: | Nicht vorhanden |

| Flächengröße: | 17.075 m² | Realnutzung: | Landwirtschaftliche Fläche, Gartengrundstücke |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: | Erschließung von der Straße "Plöner Landstraße" herzustellen. |

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☐

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):

☐ trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

☒ trifft nicht zu

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

| | | |
|---|---|---|
| ☐ Böden | ☐ Grundwasser | ☒ Vegetation |
| ☐ Fauna | ☐ Topografie | ☒ Orts- bzw. Landschaftsbild |

| | |
|---|---|
| Sonstiges: | Die Fläche weist unterschiedliche Nutzungsstrukturen auf. Zum Teil wird die Fläche von großen, reich strukturierte Gärten mit u.a. alten Obstbaumbestand eingenommen. Weiterhin befindet sich eine ehemalige alte und orts-bildprägende Hofstelle angrenzend an den Gärten. Im nördlichen Teil der Fläche befindet sich ein Pferdeauslauf sowie dazugehörige Nebenanlagen. |

**Titel:** **IEGA Mucheln**

**Baurechtliche Einschätzung:**

- ☐ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- ☒ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- ☒ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- ☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

| | |
|---|---|
| Verfügbarkeit der Fläche: | Eigentümerbefragung (Sommer 2018)<br>Fläche mit drei Grundstückseigentümern<br>- kurzfristige sowie mittelfristige Bauwilligkeit für den Eigenbedarf<br>- einmal keine Antwort |

| | |
|---|---|
| Erforderlichkeit von fachlichen Klärungen (Gutachten, Abstimmungen): | |

| | |
|---|---|
| Bewertung der Fläche: | Aufgrund der unterschiedlichen Grundstückseigentümern und der Nutzung als Gartenflächen wird die Fläche als bedingt geeignete Baufläche eingestuft.<br><br>Die Baufläche kann möglicherweise durch eine Satzung entwickelt werden, so dass einzelne Flächen nach § 34 BauGB bebaut werden können. |

**Einstufung:**

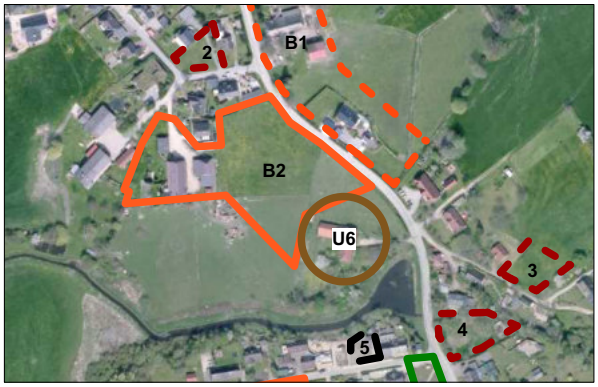
- ☐ A geeignet
- ☒ B bedingt geeignet
- ☐ C nicht geeignet

| | |
|---|---|
| Handlungsempfehlung: | |

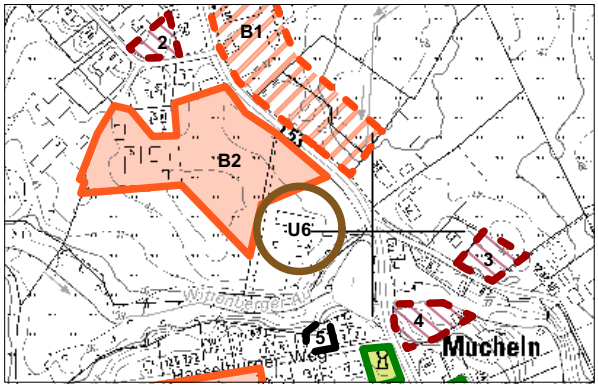
| | |
|---|---|
| Daraus resultierende Wohneinheiten (WE): | 5 WE |

Titel: IEGA Mucheln

| Fläche Nr. : | B02 | Lage: | Südlich der Straße "Plöner Landstraße" |
|---|---|---|---|



Quelle: Bing Karten



Darstellung ohne Maßstab

Quelle: Eigenes Foto

Quelle: Eigenes Foto

- ☐ Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- ☐ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- ☐ Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- ☐ Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- ☒ Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

| | |
|---|---|
| Darstellung im Flächennutzungsplan: | Flächennutzungsplan - Fläche für die Landwirtschaft<br>Teilweise 20 KV Freileitung |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Bebauungsplan: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Aussagen des Landschaftsplanes: | Nicht vorhanden |

| Flächengröße: | 13.850 m² | Realnutzung: | landwirtschaftliche Fläche sowie Hofstelle |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: | Erschließung von der Straße "Plöner Landstraße" herzustellen. |

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☐

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):

☐ trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

☒ trifft nicht zu

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Grundwasser ☐ Vegetation

☐ Fauna ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

| | |
|---|---|
| Sonstiges: | Bei der landwirtschaftlich genutzten Fläche handelt es sich um eine Hauskoppel in Form von strukturarmen Dauergrünland.<br><br>Die dazugehörige Hofstelle stellt in absehbarer Zeit den landwirtschaftlichen Betrieb ein und stellt somit ein gut geeignetes Umnutzungspotential dar. |

**Titel: IEGA Mucheln**

**Baurechtliche Einschätzung:**

- ☐ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- ☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- ☒ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- ☒ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

| | |
|---|---|
| Verfügbarkeit der Fläche: | Eigentümerbefragung (Sommer 2018)<br>Fläche mit zwei Grundstückseigentümern<br>- einmal Verkaufsbereitschaft der Fläche sowie der Hofstelle<br>- einmal keine Bauwilligkeit |

| | |
|---|---|
| Erforderlichkeit von fachlichen Klärungen (Gutachten, Abstimmungen): | |

| | |
|---|---|
| Bewertung der Fläche: | Aufgrund des direkten räumlichen Zusammenhanges der Hofstelle sowie der derzeit als Koppel genutzten landwirtschaftlichen Fläche sollte eine Entwicklung der Baufläche in Verbindung mit der angrenzenden Hofstelle im Gesamtkonzept erfolgen.<br><br>Dies entspricht auch dem Ergebnis der durchgeführten Eigentümerbefragung.<br><br>Bei dieser Entwicklung handelt es sich um eine sinnvolle Nachnutzung einer Hofstelle sowie eine gut geeignete Arrondierung des Siedlungsrandes. |

**Einstufung:**

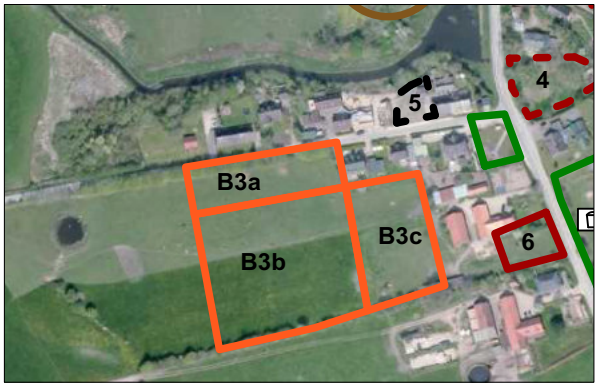
- ☒ A geeignet
- ☐ B bedingt geeignet
- ☐ C nicht geeignet

| | |
|---|---|
| Handlungsempfehlung: | |

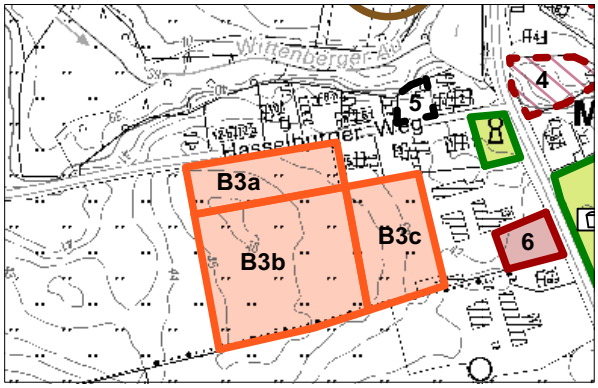
| | |
|---|---|
| Daraus resultierende Wohneinheiten (WE): | 8 WE |

Titel: IEGA Mucheln

| Fläche Nr. : | B03a | Lage: | Südlich der Straße "Hasselburger Weg" |
|---|---|---|---|




Quelle: Bing Karten




Darstellung ohne Maßstab

Quelle: Eigenes Foto

Quelle: Eigenes Foto

- ☐ Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- ☐ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- ☐ Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- ☐ Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- ☒ Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

| | |
|---|---|
| Darstellung im Flächennutzungsplan: | 1. Änderung F-Plan - Allgemeines Wohngebiet (von der Genehmigung der F-Plan Änderung ausgenommen), Fläche für die Landwirtschaft |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Bebauungsplan: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Aussagen des Landschaftsplanes: | Nicht vorhanden |

| Flächengröße: | 3.140 m² | Realnutzung: | landwirtschaftliche Fläche |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: | Erschließung von der Straße "Hasselburger Weg" herzustellen. |

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☐

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):

☐ trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

☒ trifft nicht zu

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:

☒ trifft zu Angrenzende Knicks gem. § 21 LNatSchG.

☐ trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Grundwasser ☐ Vegetation

☐ Fauna ☐ Topografie ☒ Orts- bzw. Landschaftsbild

| | |
|---|---|
| Sonstiges: | Bei der Fläche handelt es sich um Dauergrünland, entlang der Straße (Hasselburger Weg) existiert ein dichter und sehr gut erhaltener Knick. |

**Titel: IEGA Mucheln**

**Baurechtliche Einschätzung:**

- ☐ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- ☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- ☒ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- ☒ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

| | |
|---|---|
| **Verfügbarkeit der Fläche:** | **Eigentümerbefragung (Sommer 2018)<br>- langfristige Verkaufsbereitschaft** |

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

| | |
|---|---|
| **Bewertung der Fläche:** | **Die Fläche wurde bereits teilweise im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Jedoch wurde die Fläche von der Genehemigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen, somit gilt für die Fläche die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft. Für die Erschließung der Baufläche B3a wird ein Knickdurchbruch notwendig. Ein Ausgleich des Knicks könnte an der westlichen Seite der Baufläche als Abgrenzung zur freien Landschaft erfolgen.<br><br>Die gesamtheitliche Entwicklung der Baufläche B3 stellt eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsrandes dar. Jedoch ist aufgrund der Flächengröße eine Entwicklung der Baufläche B3 in zeitlich gestaffelten Bauabschnitten zu empfehlen, weswegen die Baufläche B3 in insgesamt drei Teilabschnitte unterteilt worden ist.** |

**Einstufung:**

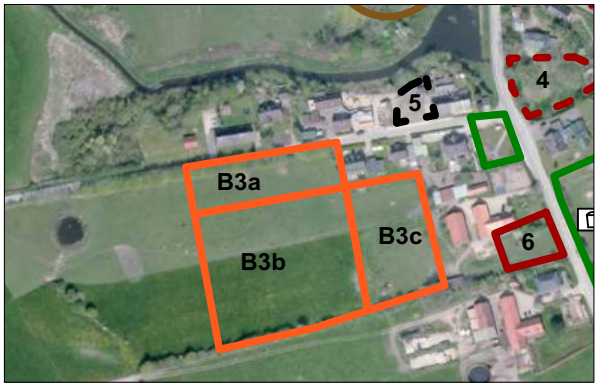
- ☒ **A** geeignet
- ☐ **B** bedingt geeignet
- ☐ **C** nicht geeignet

| | |
|---|---|
| **Handlungsempfehlung:** | |

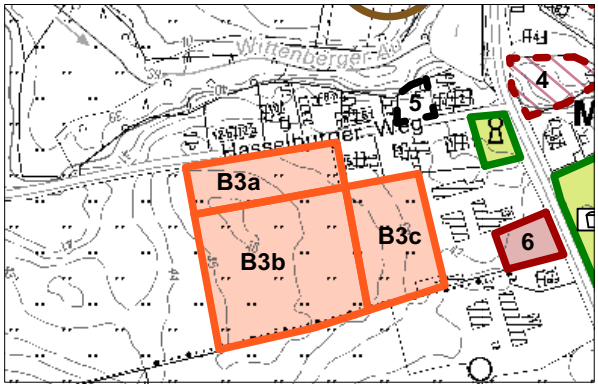
| | |
|---|---|
| **Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):** | **3 WE** |

**Titel:** IEGA Mucheln

| Fläche Nr. : | B03b | Lage: | Südlich der Straße "Hasselburger Weg" |
|---|---|---|---|




Quelle: Bing Karten




Darstellung ohne Maßstab

Quelle: Eigenes Foto

Quelle: Eigenes Foto

- ☐ Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- ☐ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- ☐ Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- ☐ Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- ☒ Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

| | |
|---|---|
| Darstellung im Flächennutzungsplan: | 1. Änderung F-Plan - Fläche für die Landwirtschaft |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Bebauungsplan: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Aussagen des Landschaftsplanes: | Nicht vorhanden |

| Flächengröße: | 8.930 m² | Realnutzung: | landwirtschaftliche Fläche |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: | Erschließung von der Straße "Hasselburger Weg" herzustellen. |

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☐

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):

☐ trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

☒ trifft nicht zu

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:

☒ trifft zu Angrenzende Knicks gem. § 21 LNatSchG.

☐ trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

| | | |
|---|---|---|
| ☐ Böden | ☐ Grundwasser | ☐ Vegetation |
| ☐ Fauna | ☐ Topografie | ☒ Orts- bzw. Landschaftsbild |

| | |
|---|---|
| Sonstiges: | Bei der Fläche handelt es sich um Dauergrünland.<br><br>Am südlichen Rand der Baufläche befindet sich ein Knick, der die Fläche bereits gut von der freien Landschaft hin abgrenzt. |

**Titel: IEGA Mucheln**

**Baurechtliche Einschätzung:**

- ☐ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- ☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- ☒ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- ☒ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

| | |
|---|---|
| **Verfügbarkeit der Fläche:** | **Eigentümerbefragung (Sommer 2018)** |

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

| | |
|---|---|
| **Bewertung der Fläche:** | **Die Erschließung der Baufläche B3b erfolgt über die Baufläche B3a und kann somit nur in Abhängigkeit zu dieser entwickelt werden. Erst bei einer Entwicklung der Baufläche B3a stellt die Baufläche B3b eine sinnvolle Ortsarrondierung dar.**<br><br>**Ein Ausgleich des Knicks nördlich der Baufläche B3a sowie südlich der Baufläche B3b könnte an der westlichen Seite der Baufläche als Abgrenzung zur freien Landschaft erfolgen.** |

**Einstufung:**

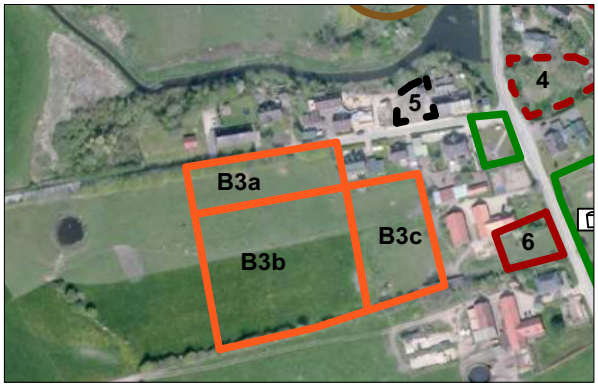
- ☒ **A** geeignet
- ☐ **B** bedingt geeignet
- ☐ **C** nicht geeignet

| | |
|---|---|
| **Handlungsempfehlung:** | |

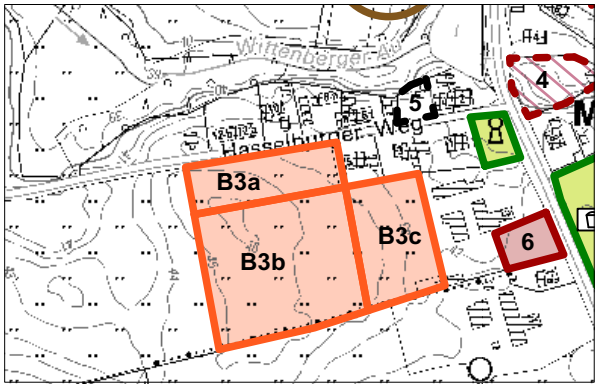
| | |
|---|---|
| **Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):** | **4 WE** |

Titel: IEGA Mucheln

| Fläche Nr. : | B03c | Lage: | Südlich der Straße "Hasselburger Weg" |
|---|---|---|---|




Quelle: Bing Karten




Darstellung ohne Maßstab

Quelle: Eigenes Foto

Quelle: Eigenes Foto

- ☐ Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- ☐ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- ☐ Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- ☐ Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- ☒ Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

| | |
|---|---|
| Darstellung im Flächennutzungsplan: | Fläche für die Landwirtschaft |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Bebauungsplan: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Aussagen des Landschaftsplanes: | Nicht vorhanden |

| Flächengröße: | 4.050 m² | Realnutzung: | landwirtschaftliche Fläche |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: | Erschließung von der Straße "Hasselburger Weg" herzustellen. |

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☐

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):

☐ trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

☒ trifft nicht zu

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:

☒ trifft zu Angrenzende Knicks gem. § 21 LNatSchG.

☐ trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

| | | |
|---|---|---|
| ☐ Böden | ☐ Grundwasser | ☐ Vegetation |
| ☐ Fauna | ☐ Topografie | ☒ Orts- bzw. Landschaftsbild |

| | |
|---|---|
| Sonstiges: | Bei der Fläche handelt es sich um Dauergrünland.<br><br>Am südlichen Rand der Baufläche befindet sich ein Knick, der die Fläche bereits gut von der freien Landschaft hin abgrenzt. |

**Titel: IEGA Mucheln**

**Baurechtliche Einschätzung:**

- ☐ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- ☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- ☒ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- ☒ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

| | |
|---|---|
| **Verfügbarkeit der Fläche:** | **Eigentümerbefragung (Sommer 2018)** |

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

| | |
|---|---|
| **Bewertung der Fläche:** | **Die Erschließung der Baufläche B3c ist derzeit nicht gesichert. Erst bei einer Entwicklung der Bauflächen B3a und B3b kann die Baufläche B3c erschlossen werden. Es besteht demnach eine Abhängigkeit zu den beiden anderen Flächen, weswegen eine Entwicklung der Fläche B3c zeitlich erst nach den beiden anderen Flächen erfolgen kann.** |

**Einstufung:**

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

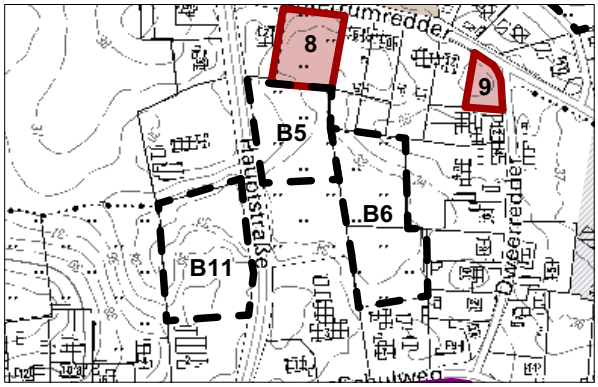
| | |
|---|---|
| **Handlungsempfehlung:** | |

| | |
|---|---|
| **Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):** | **3 WE** |

**Titel: IEGA Mucheln**

| Fläche Nr. : | B05 | Lage: | Östlich der "Hauptstraße" |
|---|---|---|---|

Quelle: Bing Karten




Darstellung ohne Maßstab

Quelle: Eigenes Foto

Quelle: Eigenes Foto

- ☐ Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- ☐ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- ☒ Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- ☐ Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- ☐ Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

| | |
|---|---|
| Darstellung im Flächennutzungsplan: | Ursprungsflächennutzungsplan - Fläche für die Landwirtschaft; 20 KV Freileitung |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Bebauungsplan: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Aussagen des Landschaftsplanes: | Nicht vorhanden |

| Flächengröße: | 3.275 m² | Realnutzung: | innerörtliche Grünfläche, Wiese, Feuchtwiese |
|---|---|---|---|

**Titel: IEGA Mucheln**

| | |
|---|---|
| **Erschließung sowie Ver- und Entsorgung:** | **Erschließung von der Straße "Achterrumredder" über die Baulücke 8 herzustellen.** |

**Hemmnisse:**

☒ **Anbauverbotszone**

**Besondere Immissionsproblematik** **Lärm** ☒ **Geruch** ☐ **Staub** ☐ **Licht** ☐

**Erläuterung: Möglicherweise Lärmimmissionen von der Landesstraße 53**

**Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):**

☐ **trifft zu**

☐ **trifft nicht zu**

**Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):**

☐ **trifft zu**

**Entfernung zu dem Schutzgebiet:**

☐ **trifft nicht zu**

**Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:**

☐ **trifft zu**

☐ **trifft nicht zu**

**Besondere Bedeutung für**

| | | |
|---|---|---|
| ☒ **Böden** | ☒ **Grundwasser** | ☐ **Vegetation** |
| ☐ **Fauna** | ☒ **Topografie** | ☐ **Orts- bzw. Landschaftsbild** |

| | |
|---|---|
| **Sonstiges:** | **Die Fläche stellt sich als Senke dar, welche sich bei Regenereignissen mit Wasser füllt. Teil einer größeren artenreichen, z.T. feuchten und von Gehölzen umstandenen Wiese (u.a. mit Seggenbestand), unterliegt tlw. dem gesetzlichen Biotopschutz.** |

**Titel: IEGA Mucheln**

**Baurechtliche Einschätzung:**

- ☐ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- ☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- ☒ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- ☒ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

| | |
|---|---|
| **Verfügbarkeit der Fläche:** | **Eigentümerbefragung (Sommer 2018)<br>- keine Antwort** |

| | |
|---|---|
| **Erforderlichkeit von fachlichen Klärungen (Gutachten, Abstimmungen):** | **Lärmschutzgutachten bzgl. der Landesstraße 53<br>Bodengutachten zur Überprüfung der Bodenbeschaffenheit für eine bauliche Entwicklung** |

| | |
|---|---|
| **Bewertung der Fläche:** | **Aufgrund der schwierigen Erschließung, der schlechten Bodenverhältnisse und der Topografie und der dadurch entstehende Überschwemmungsgefahr nicht geeignet.** |

**Einstufung:**

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

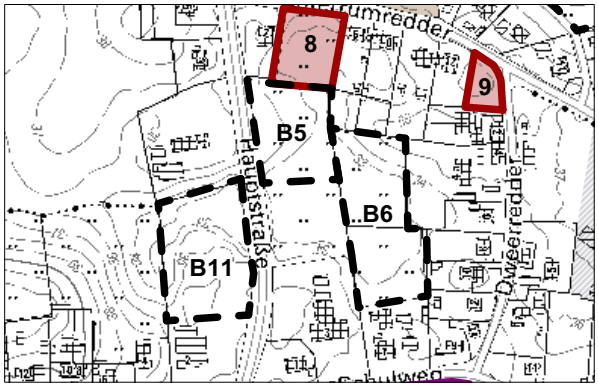
| | |
|---|---|
| **Handlungsempfehlung:** | |

| | |
|---|---|
| **Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):** | **- WE** |

**Titel: IEGA Mucheln**

| Fläche Nr. : | B06 | Lage: | Westlich der Bebauung der Straße "Dweerredder" |
|---|---|---|---|

Quelle: Bing Karten




Darstellung ohne Maßstab

Quelle: Eigenes Foto

Quelle: Eigenes Foto

- ☐ Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- ☐ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- ☒ Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- ☐ Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- ☐ Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

| | |
|---|---|
| Darstellung im Flächennutzungsplan: | Ursprungsflächennutzungsplan - Fläche für die Landwirtschaft; 20 KV Freileitung |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Bebauungsplan: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Aussagen des Landschaftsplanes: | Nicht vorhanden |

| Flächengröße: | 5.195 m² | Realnutzung: | innerörtliche Grünfläche, Wiese, Feuchtwiese |
|---|---|---|---|

Titel: IEGA Mucheln

| | |
|---|---|
| Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: | Erschließung von der Baufläche B5 herzustellen |

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☐

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

☐ trifft zu

☐ trifft nicht zu

Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):

☐ trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

☐ trifft nicht zu

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:

☐ trifft zu

☐ trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

☒ Böden ☒ Grundwasser ☐ Vegetation

☐ Fauna ☒ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

| | |
|---|---|
| Sonstiges: | Die Fläche stellt sich als Senke dar, welche sich bei Regenereignissen mit Wasser füllt. Teil einer größeren artenreichen, z.T. feuchten und von Gehölzen umstandenen Wiese (u.a. mit Seggenbestand), unterliegt tlw. dem gesetzlichen Biotopschutz. |

**Titel:** **IEGA Mucheln**

**Baurechtliche Einschätzung:**

- ☐ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- ☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- ☒ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- ☒ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

| | |
|---|---|
| **Verfügbarkeit der Fläche:** | **Eigentümerbefragung (Sommer 2018)**<br>**- keine Antwort** |

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

| | |
|---|---|
| **Bewertung der Fläche:** | **Aufgrund der nicht vorhandenen eigenständigen Erschließung ist die Baufläche B5 nur in Verbindung der Baufläche B5 zu entwickeln.**<br><br>**Aufgrund der schwierigen Erschließung, der schlechten Bodenverhältnisse und der Topograhie und der dadurch entstehende Überschwemmungsgefahr nicht geeignet.** |

**Einstufung:**

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

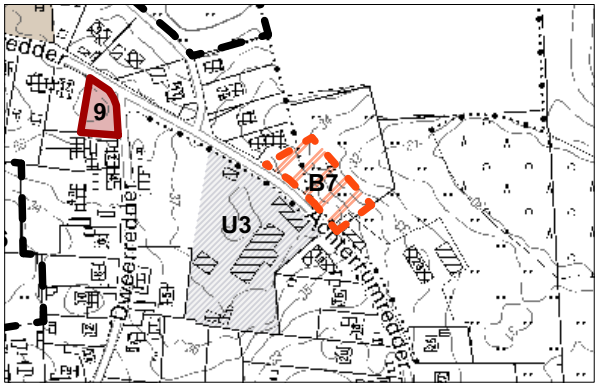
| | |
|---|---|
| **Handlungsempfehlung:** | |

| | |
|---|---|
| **Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):** | **- WE** |

**Titel:** IEGA Mucheln

| Fläche Nr. : | B07 | Lage: | Nödlich der Straße "Achterrumredder" |
|---|---|---|---|

Quelle: Bing Karten




Darstellung ohne Maßstab

Quelle: Eigenes Foto

Quelle: Eigenes Foto

- ☐ Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- ☐ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- ☐ Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- ☒ Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- ☐ Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

| | |
|---|---|
| Darstellung im Flächennutzungsplan: | 1. Änderung des Flächennutzungsplanes - Allgemeines Wohngebiet |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Bebauungsplan: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Aussagen des Landschaftsplanes: | Nicht vorhanden |

| Flächengröße: | 1.790 m² | Realnutzung: | landwirtschaftliche Fläche, stark bewachsen |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: | Erschließung von der Straße "Achterrumredder" herzustellen. |

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☐

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):

☐ trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

☒ trifft nicht zu

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:

☒ trifft zu Angrenzende Knicks gem. § 21 LNatSchG.

☒ trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Grundwasser ☒ Vegetation

☐ Fauna ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

| | |
|---|---|
| Sonstiges: | Teil eines großen parkähnlichen Gartengrundstücks, welches nach Osten stark abfällt und teilweise recht stark bewachsen ist. |

**Titel:** **IEGA Mucheln**

**Baurechtliche Einschätzung:**

- ☐ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- ☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- ☒ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- ☐ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

| | |
|---|---|
| **Verfügbarkeit der Fläche:** | **Eigentümerbefragung (Sommer 2018)**<br>**- keine Antwort** |

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

| | |
|---|---|
| **Bewertung der Fläche:** | **Fläche stellt sich als kleinteilige Arrondierung des Siedlungsrades dar. Jedoch aufgrund des Bewuchses als bedingt geeignet eingestuft.** |

**Einstufung:**

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

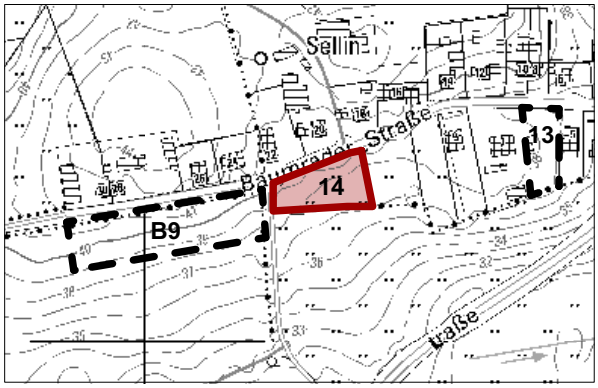
| | |
|---|---|
| **Handlungsempfehlung:** | |

| | |
|---|---|
| **Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):** | **2 WE** |

**Titel: IEGA Mucheln**

| Fläche Nr. : | B09 | Lage: | Südlich der "Baumrader Straße" |
|---|---|---|---|

Quelle: Bing Karten




Darstellung ohne Maßstab

Quelle: Eigenes Foto

Quelle: Eigenes Foto

- ☐ Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- ☐ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- ☐ Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- ☐ Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- ☒ Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

| | |
|---|---|
| Darstellung im Flächennutzungsplan: | 1. Änderung des Flächennutzungsplanes - Allgemeines Wohngebiet<br>Die Fläche wurde von der Genehmigung der F-Plan Änderung ausgenommen. |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Bebauungsplan: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Aussagen des Landschaftsplanes: | Nicht vorhanden |

| Flächengröße: | 4.145 m² | Realnutzung: | Landwirtschaftliche Fläche |
|---|---|---|---|

Titel: IEGA Mucheln

| | |
|---|---|
| Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: | Erschließung von der "Baumrader Straße" herzustellen. |

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☐

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):

☐ trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

☒ trifft nicht zu

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:

☒ trifft zu Angrenzende Knicks gem. § 21 LNatSchG.

☐ trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Grundwasser ☐ Vegetation

☐ Fauna ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

| | |
|---|---|
| Sonstiges: | Intensivgrünland (Silogras), Knick entlang der Straße, Fläche bietet durch die Fernwirkung einen Blick in die freie Landschaft.<br>Eingrünung der Fläche zur freien Landschaft Richtung Süden ist herzustellen.<br>Die Ortslage Sellin befindet sich gem. Regionalplan III teilweise in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe.<br><br>Die Entwicklung der Fläche B9 wäre aus städteplanerischer Sicht eine Fortsetzung einer bandartigen Entwicklung Richtung Westen entlang der Baumrader Straße. |

**Titel:** IEGA Mucheln

**Baurechtliche Einschätzung:**

- ☐ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- ☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- ☒ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- ☒ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

| | |
|---|---|
| Verfügbarkeit der Fläche: | Eigentümerbefragung (Sommer 2018)<br>- kurzfristige Bauwilligkeit, aber keine Verkaufsbereitschaft |

| | |
|---|---|
| Erforderlichkeit von fachlichen Klärungen (Gutachten, Abstimmungen): | |

| | |
|---|---|
| Bewertung der Fläche: | Bei einer baulichen Entwicklung der Baufläche ist eine Eingrünung zur freien Landschaft Richtung Süden hin herzustellen.<br><br>Entwicklungsfläche im Außenbereich, welche durch den Flächennutzungsplan bereits baurechtlich vorbereitet wurde. Jedoch wurde die Fläche von der Genehemigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen, somit gilt für die Fläche die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft.<br><br>Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei einer Entwicklung der Baufläche B9 um eine bandartige Entwicklung in den Außenbereich handelt, wird die Baufläche B9 als nicht geeignet eingestuft. |

**Einstufung:**

- ☐ A geeignet
- ☐ B bedingt geeignet
- ☒ C nicht geeignet

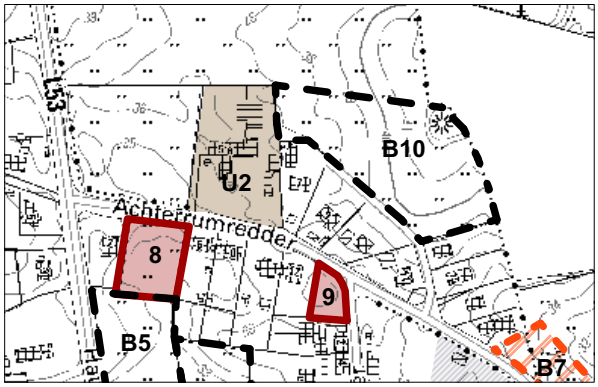
| | |
|---|---|
| Handlungsempfehlung: | |

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

**Titel: IEGA Mucheln**

| Fläche Nr. : | B010 | Lage: | Nordöstlich der Straße "Achterrumredder" |
|---|---|---|---|

Quelle: Bing Karten




Darstellung ohne Maßstab

Quelle: Eigenes Foto

Quelle: Eigenes Foto

- ☐ Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- ☐ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- ☐ Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- ☐ Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- ☒ Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

| | |
|---|---|
| Darstellung im Flächennutzungsplan: | Ursprungsflächennutzungsplan - Fläche für die Landwirtschaft; Bodendenkmal (Hügelgrab); 20 KV Freileitung |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Bebauungsplan: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Aussagen des Landschaftsplanes: | Nicht vorhanden |

| Flächengröße: | 8.355 m² | Realnutzung: | landwirtschaftliche Fläche, Wiese |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: | Erschließung von der Straße "Achterrumredder" herzustellen. Allerdings handelt es sich bei dem Stichweg um einen Privatweg. |

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☐

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):

☐ trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

☒ trifft nicht zu

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

☒ Böden ☐ Grundwasser ☐ Vegetation

☐ Fauna ☒ Topografie ☒ Orts- bzw. Landschaftsbild

| | |
|---|---|
| Sonstiges: | Im nordöstlichen Bereich der Fläche B10 befindet sich gem. Flächennutzungsplan ein Bodendenkmal in Form eines Grabhügels.<br><br>Weiterhin weist die Fläche ein ausgeprägten Reliefverlauf auf. Die Fläche stellt sich als Artenreiches Magergrünland von hohem Naturschutzwert da. |

**Titel: IEGA Mucheln**

**Baurechtliche Einschätzung:**

- ☐ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- ☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- ☒ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- ☒ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

| | |
|---|---|
| **Verfügbarkeit der Fläche:** | **Eigentümerbefragung (Sommer 2018)<br>- keine Antwort** |

| | |
|---|---|
| **Erforderlichkeit von fachlichen Klärungen (Gutachten, Abstimmungen):** | **Aufgrund des Bodendenkmales sind archäologische Untersuchungen notwendig** |

| | |
|---|---|
| **Bewertung der Fläche:** | **Fläche wird im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit notwendig.<br><br>Der vorhandene Stichweg befindet sich im Privatbesitz. Die Erschließung ist derzeit nicht gesichert.<br><br>Im nordöstlichen Bereich der Fläche B10 befindet sich gemäß des Flächennutzungsplanes ein Bodendenkmal in Form eines Grabhügels.<br><br>Aufgrund der vorliegendenen Hemmnisse ist die Fäche als bedingt geeignet zu bewerten.** |

**Einstufung:**

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

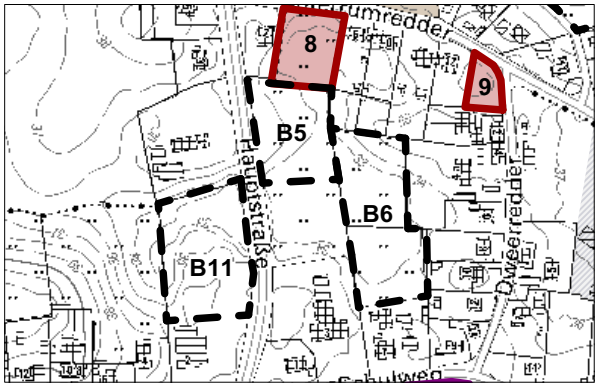
| | |
|---|---|
| **Handlungsempfehlung:** | |

| | |
|---|---|
| **Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):** | **- WE** |

**Titel: IEGA Mucheln**

| Fläche Nr. : | B011 | Lage: | Westlich der "Hauptstraße" |
|---|---|---|---|

Quelle: Bing Karten




Darstellung ohne Maßstab

Quelle: Eigenes Foto

Quelle: Eigenes Foto

- ☐ Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- ☐ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- ☐ Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- ☒ Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- ☐ Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

| | |
|---|---|
| Darstellung im Flächennutzungsplan: | Ursprungsflächennutzungsplan - Fläche für die Landwirtschaft; |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Bebauungsplan: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB: | Nicht vorhanden |

| | |
|---|---|
| Aussagen des Landschaftsplanes: | Nicht vorhanden |

| Flächengröße: | 4.785 m² | Realnutzung: | Gartengrundstück |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: | Von der Landesstraße 53 dürfen keine Auffahrten hergestellt werden. Erschließung ist demnach über die bereits vorhandene Auffahrt herzustellen. |

Hemmnisse:

☒ Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik Lärm ☒ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☐

Erläuterung: Möglicherweise Lärmimmissionen von der Landesstraße 53 u Anbauverbotszone 20 m

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):

☐ trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

☒ trifft nicht zu

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:

☐ trifft zu

☒ trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

| | | |
|---|---|---|
| ☐ Böden | ☐ Grundwasser | ☐ Vegetation |
| ☐ Fauna | ☐ Topografie | ☒ Orts- bzw. Landschaftsbild |

| | |
|---|---|
| Sonstiges: | Naturbelassenes Feuchtgebiet mit Erlenbruch und Hochstaudenried, unterliegt dem gesetzlichen Biotopschutz. |

**Titel:** **IEGA Mucheln**

**Baurechtliche Einschätzung:**

- ☐ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- ☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- ☒ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- ☒ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

| | |
|---|---|
| **Verfügbarkeit der Fläche:** | **Eigentümerbefragung (Sommer 2018)**<br>**- keine Antwort** |

| | |
|---|---|
| **Erforderlichkeit von fachlichen Klärungen (Gutachten, Abstimmungen):** | **Lärmschutzgutachten bzgl. der Landesstraße 53** |

| | |
|---|---|
| **Bewertung der Fläche:** | **Aufgrund der Nutzung als Gartenfläche und der nicht gesicherten Erschließung ist die Fläche nicht für eine bauliche Entwicklung geeignet.** |

**Einstufung:**

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

| | |
|---|---|
| **Handlungsempfehlung:** | |

| | |
|---|---|
| **Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):** | **- WE** |