

ERLÄUTERUNG – TEIL I – INNENENTWICKLUNG

1 Planungsanlass

Die Gemeinde Dannewerk, Kreis Schleswig-Flensburg, möchte die weitere bauliche Entwicklung für die nächsten Jahre planen. Hierbei hat die Innenentwicklung eine hohe Bedeutung für die zukünftige Ortsentwicklung. Die Gemeinde will daher alle Möglichkeiten potenzieller Bebauung erfassen. Hierzu zählen Baulücken, gering genutzte Grundstücke und Nachverdichtungspotenziale. Mit dieser Ausarbeitung wird die vorliegende Analyse aus dem Jahr 2018 fortgeschrieben und aktualisiert.

2 Potenzialflächen im Innenbereich

Folgende Flächen wurden erfasst:

a) Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht

Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet und wären aus bauplanungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar. Wesentliche Realisierungshemmnisse sind nicht erkennbar.

- Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30, § 33 BauGB bzw. einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB.
- Genehmigungsfähige Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB.
- Max. 1-3 Baugrundstücke ortsüblicher Größe.

b) Kategorie B: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen

Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet und wären aus bauplanungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar. Es sind jedoch wesentliche Realisierungshemmnisse zu erkennen, die eine Umsetzung voraussichtlich erheblich erschweren bzw. verzögern (z.B. Abriss von baulichen Anlagen erforderlich, Altlasten vorhanden, höhere Immissionen, erhöhter Erschließungsaufwand).

- In der Regel: Genehmigungsfähige Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB.
- Nur in Ausnahmefällen: Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30, § 33 BauGB bzw. einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB.
- Es sind wesentliche Realisierungshemmnisse erkennbar, die absehbar, aber auch ohne planerische Steuerung, im Rahmen der konkreten Vorhabenentwicklung behebbar sind.

c) Kategorie C: Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung

Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet, es besteht aber noch kein Baurecht bzw. es wird aufgrund des Umfangs bzw. der Sensibilität des Vorhabens empfohlen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

- In der Regel: Lage im städtebaulichen Innenbereich (Siedlungszusammenhang).
- Es besteht ein Planungserfordernis bzw. eine Planungsempfehlung, z.B. im Hinblick auf die sensible ortsbildprägende Lage im Ortskern.
- In der Regel sind neben dem z.B. fehlenden Baurecht auch weitere Realisierungshemmnisse erkennbar.

Erfassungskriterien

Für die Gemeinde wurde eine ortstypische Mindestgrundstücksgröße festgelegt. Diese orientiert sich an dem vorhandenen baulichen Bestand in der Gemeinde. Für Dannewerk wird aufgrund der überwiegend ländlichen Bebauungsstruktur eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² festgelegt. Dies bedeutet, dass zu teilende Grundstücke mind. 1.400 m² groß sein müssen und dass die Lage der vorhandenen Gebäude eine entsprechende Teilung zulassen.

Nachverdichtungspotenziale, für deren Realisierung mehr als zwei Grundstücke zusammengelegt werden müssten, wurden nicht berücksichtigt, da eine Realisierung sehr unwahrscheinlich ist.

Vorgehensweise

Zunächst wurden aus den aktuellen Flurkarten und Luftbildern die o.g. Flächen ermittelt. Diese wurden in einem zweiten Schritt in der Örtlichkeit abgeglichen. Weiterhin wurden die bauplanungsrechtliche Situation, die Möglichkeiten der Erschließung sowie ggf. andere vorgesehene Nutzungen untersucht.

Im Ergebnis erfolgte eine Einstufung der Flächen nach den o.g. Typen. Aufgenommen wurden die Flächen, für die möglicherweise Baurecht hergestellt werden könnte.

3 Ergebnisse

Von den in der Untersuchung aus dem Jahr 2018 dargestellten Potenzialflächen konnte in den letzten 5 Jahren lediglich 1 Grundstück bebaut werden. Hierbei handelt es sich um ein Grundstück innerhalb der Fläche 3. Zudem wurden einige wenige Gebäude abgebrochen und durch Neubauten ersetzt.

Die Untersuchungen brachten für die Gemeinde Dannewerk zusammenfassend folgende Ergebnisse:

Typ A	7 Bereiche für 11 Grundstücke
Typ B	1 Bereich für 2 Grundstücke
Typ C	1 Bereich für 5 Grundstücke

Die Grundstücke des Typs A in den Ortslagen Klein- und Groß-Dannewerk sind überwiegend als klassische Baulücken auf bisher gering genutzten Grundstücken zu kennzeichnen. Die Flächen werden aktuell als Gartenflächen bzw. landwirtschaftlich genutzt.

Auf der Fläche 8 wurde vor kurzem ein alter landwirtschaftlicher Betrieb abgerissen. Auf der Fläche ist nun eine Bebauung mit ca. 9 Wohneinheiten geplant.

Die Fläche des Typs B (Nr. 7) liegt südwestlich der Dorfstraße zwischen den Hausnummern 18 und 18a. Die beiden Grundstücke sind derzeit zwar nicht Bestandteil der Innenbereichssatzung der Gemeinde Dannewerk, stellen aber trotzdem eine ortsübliche Baulücke an dieser Stelle dar. Die Erschließung der etwas zurückliegenden Grundstücke ist derzeit jedoch nicht

gesichert, nur sie über das Grundstück eines Dritten von der Dorfstraße erschlossen werden können.

Die Fläche des Typs C (Nr. 6) liegt südöstlich der Hauptstraße und östlich der Dorfstraße im Ortsteil Groß-Dannewerk. Die Fläche ist bereits von drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Diese Fläche steht derzeit jedoch für einen Wohnbebauung eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung.

Größere, abgängige Gewerbebetriebe, die in absehbarer Zukunft ihren Betrieb einstellen könnten, sind im Innenbereich der Gemeinde Dannewerk nicht vorhanden. Gleiches gilt für alte landwirtschaftliche Bausubstanz. In diesem Bereich hat in den letzten Jahren eine rege Umnutzungstätigkeit stattgefunden.

Die Flächen des Typs A und B stehen ausnahmslos in Privatbesitz, so dass deren aktuelle Verfügbarkeit nicht abschließend eingeschätzt werden kann. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass derzeit nur wenige der Flächen für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Insofern geht die Gemeinde Dannewerk derzeit davon aus, dass sich in den nächsten 11 Jahren ein Neubau von ca. 13 Wohneinheiten in den Innenbereichen der Ortslagen realisieren lässt. Diese Zahl ergibt sich v.a. aufgrund der geplanten kleinteiligen Bebauung auf der Fläche 9. Dies entspricht etwa 50 % der Potenzialflächen (Typ A und B) im Innenbereich.

Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Dannewerk

Die Kooperationsvereinbarung zur Siedlungsentwicklung im Stadt-Umland-Bereich Schleswig sieht für die Gemeinde Dannewerk eine wohnbauliche Entwicklung von 10 % des Wohnungsbestandes zum 01.01.2023 vor. Die in der Anlage 1 zur Kooperationsvereinbarung dargestellte Bedarfssituation zur wohnbaulichen Entwicklung dient gleichzeitig in Verbindung mit der Kooperationsvereinbarung als Grundlage für zukünftige regionalplanerische Entscheidungen von Planungen der Kooperationsgemeinden gemäß Kapitel 3.8 Abs. 3 LEP-Fortschreibung 2021.

Wohnungsbestand am 01.01.2023	532 WE
10 %-Rahmen gem. Vereinbarung von 2023 bis 2031	53 WE
Fertigstellungen in 2023	2 WE
Fertigstellungen in 2024 (voraussichtlich)	2 WE
abzgl. Entwicklungspotenzial im Innenbereich	<u>13 WE</u>
Verbleibende Wohnungsentwicklung über Bauleitplanung bis 2031	<u>36 WE</u>

ERLÄUTERUNG – TEIL II – SIEDLUNGSENTWICKLUNG

1 Allgemeines

Die Gemeinde Dannewerk, Kreis Schleswig-Flensburg, möchte die weitere bauliche Entwicklung für die nächsten Jahre planen. Hierzu hat die Gemeinde zunächst die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale erfasst und bewertet.

Da diese Flächen nicht ausreichen, um den Bedarf an Wohnbaugrundstücken in Dannewerk zu decken und die Gemeinde auch nur begrenzt Zugriff auf die Flächen hat, sollen auch die möglichen Perspektiven für die weitere Siedlungsentwicklung außerhalb des Innenbereichs betrachtet werden.

Der Gemeinde liegen immer wieder konkrete Anfragen nach Baugrundstücken im Gemeindegebiet vor. Um diese Anfragen und den zukünftig zu erwartenden Bedarf für die kommenden Jahre decken zu können, möchte die Gemeinde geeignete Flächen im Gemeindegebiet ermitteln, die für die Anlage eines Baugebietes für ca. 20 Grundstücke geeignet sein könnten.

Dabei kann die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde aufgrund der Welterbestätte 'Haithabu und Dannewerk' nur im Westen von Klein-Dannewerk oder im Süden bzw. Osten von Groß-Dannewerk erfolgen. Zu beachten sind zudem das Landschaftsschutzgebiet 'Haithabu-Dannewerk', das die Ortslagen unmittelbar eingrenzt sowie die Lärmbelastungen durch die östlich verlaufende Autobahn BAB 7 und den südöstlich gelegenen Militärflugplatz Schleswig-Jagel.

Die Bauflächen sollen räumlich an die Ortslagen Dannewerk angrenzen. Betrachtet werden sollen auch größere Freiflächen im Innenbereich, die für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet wären.

2 Planerische Rahmenbedingungen

Bereits seit Jahrzehnten ist auch die Gemeinde Dannewerk den Bedingungen des Strukturwandels in der Landwirtschaft unterworfen. Betriebe werden wegen mangelnder Hofnachfolge oder aufgrund allgemeiner Konzentrationsprozesse (Zusammenlegung mehrerer Betriebe, Zupachtungen bzw. Flächenveräußerung) aufgegeben. Insbesondere die Hofstellen und die vorhandene Bausubstanz werden damit funktionslos oder sind damit ungenutzt. Dieser Wandel hat sich in der Gemeinde Dannewerk in den letzten 30 Jahren bereits teilweise vollzogen. Innerhalb der Ortslagen Dannewerks bzw. am unmittelbaren Ortsrand wirtschaften derzeit noch drei landwirtschaftliche Betriebe im Haupterwerb. Im derzeitigen Außenbereich befinden sich noch weitere landwirtschaftliche Betriebe mit relevanter Tierhaltung sowie eine Biogasanlage.

Zwischen den Ortsteilen Groß- und Klein-Dannewerk verläuft das Danewerk, das als Welterbestätte einen internationalen Schutzstatus besitzt. Daher sind bauliche Entwicklungen in diesem Bereich oder mit einer direkten Sichtbeziehung zum Danewerk ausgeschlossen. Das Landschaftsschutzgebiet umschließt den Ortsteil Klein-Dannewerk im Osten und Süden und den Ortsteil Groß-Dannewerk nahezu vollständig. Lediglich der Bereich südlich der Straße 'Grünhof' ist davon ausgenommen.

3 Erfassungskriterien

Für die Gemeinde wurden mögliche Flächen für eine ortstypische Bebauung erfasst. Diese sollten an den vorhandenen baulichen Bestand angrenzen und durch vorhandene Straßen an den Ort angebunden werden können. Sie sollten also nicht isoliert im Raum liegen und keine Beeinträchtigungen für Naturräume darstellen.

4 Vorgehensweise

Zunächst wurden aus den aktuellen Flurkarten und Luftbildern die o.g. Flächen ermittelt. Diese wurden in einem zweiten Schritt in der Örtlichkeit abgeglichen und mit Gemeindevertretern besprochen. Weiterhin wurden die Möglichkeiten der Erschließung sowie ggf. andere vorge-sehene Nutzungen und mögliche vorhandene Beeinträchtigungen untersucht.

Im Ergebnis erfolgt eine Beurteilung der Flächen aufgrund ihrer Eignung als Wohnbauflächen.

Für jede Potenzialfläche wurden folgende Punkte untersucht:

- die Lage und Größe der Fläche mit allgemeiner Kurzbeschreibung,
- die Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan,
- die derzeitige Nutzung der Fläche,
- Möglichkeiten der Erschließung,
- die städtebauliche Integration der Fläche in das Ortsbild,
- Fragen des Immissionsschutzes,
- Ansprüche aus dem Denkmalschutz,
- die Topographie des Geländes und
- die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.


Die Bewertungsskala reicht hierbei von sehr negativ - - über -, 0, + bis sehr positiv + +.


Beispielbewertungen der untersuchten Punkte:


- Darstellung im Flächennutzungsplan/Landschaftsplan:
 - - Maßnahmenfläche + + Wohnbaufläche
- derzeitige Nutzung:
 - - Biotop + + Ackerfläche / Brache
- Erschließung:
 - - keine Erschließungsmöglichkeit + + Erschließung vollständig vorhanden
- städtebauliche Integration:
 - - keine Anbindung an die bebaute Ortslage + + Lage im Innenbereich
- Immissionen:
 - - unmittelbar angrenzend an stören- des Gewerbe oder aktive landwirt- schaftliche Betriebe mit Viehhal- tung + + keine Beeinträchtigungen erkennbar
- Denkmalschutz:
 - - Kulturdenkmal oder archäologi- sches Denkmal auf oder unmittel- bar angrenzend an die Fläche + + keine Beeinträchtigungen erkennbar
- Topographie:
 - - sehr steile Hanglagen + + sehr ebenes Gelände
- Landschaftsbild:
 - - exponierte, sehr gut einsehbare Lage innerhalb empfindlicher Landschaftsbestandteile + + gering / nicht einsehbare Lage


5 Bewertungen der einzelnen Potenzialflächen

Im Folgenden werden die Beschreibungen und Bewertungen der einzelnen Flächen aufgezeigt und erläutert:


Fläche E 1		Westlich Klein-Dannewerk
Lage: 		<p>Westlich der Ortslage Klein-Dannewerk, nördlich des Lindenweges, westlich der Straße Soltershof</p> <p>Größe, ca.: 1,6 ha für bis zu 18 Grundstücke</p>
Ansicht:		<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E 1 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche, die westlich an die vorhandene Bebauung an der Straße Soltershof und nördlich an die Bebauung am Lindenweg anschließt. Die Fläche wird im Norden, Osten und teilweise im Süden von Knicks begrenzt. Weiter westlich schließen Waldflächen an. Sie erweitert die Ortslage angemessen und rundet den Siedlungsbereich von Klein-Dannewerk sinnvoll ab. Die Fläche bindet zweiseitig an die vorhandene Ortslage an.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann nur über eine neue Anbindung an den Lindenweg erfolgen.</p>
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Derzeitige Nutzung	Grünland	+
Erschließung:	über den Lindenweg möglich	+
Städtebauliche Integration:	angemessen Erweiterung des Siedlungsbereiches mit guter Anbindung an die Ortslage	++
Immissionen:	Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Betriebe möglich	-
Denkmalschutz:	Südöstliche Ecke liegt in der Pufferzone um die Welterbestätte und die Gesamtfläche in einem archäologischen Interessengebiet	-
Topographie:	überwiegend eben	+
Landschaftsbild	Durch die Knicks gut in die Landschaft eingebunden	+
Sonstiges:	-	o
Bemerkungen:	Die Fläche E 1 wäre somit für eine Bebauung gut geeignet, sofern die Fragen des Immissionsschutzes und des Denkmalschutzes geklärt werden können. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.	
		Summe: + 4

Fläche E 2		Östlich der Straße Reem
Lage:		<p>Südlich der Ortslage Groß-Dannewerk, südlich der Bebauung am Lüttredder und östlich der Straße Reem</p> <p>Größe, ca.: 1,25 ha für bis zu 15 Grundstücke</p>
		
Ansicht:		<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E 2 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche, die südlich an die Bebauung der Ortsmitte Dannewerks heranreicht.</p> <p>Sie erweitert die Ortslage angemessen und führt den Siedlungsansatz an der Straße Reem fort. Die Fläche bindet nur einseitig an die vorhandene Ortslage an.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann über die Straße Reem erfolgen.</p> <p>Durch die Fläche verläuft die Rheider Au als Verbandsvorfluter.</p> <p>Die Fläche ist durch Knicks teilweise in die Landschaft eingebunden.</p>
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	Mögliche Baufläche	+
Derzeitige Nutzung	Grünland	+
Erschließung:	Über die Straße Reem möglich	+
Städtebauliche Integration:	Erweiterung der Ortslage Richtung Süden; nur einseitige Anbindung an die vorhandene Bebauung	o
Immissionen:	Keine Beeinträchtigungen erkennbar	+
Denkmalschutz:	Südlicher Bereich im archäologischen Interessengebiet	o
Topographie:	leicht bewegt	+
Landschaftsbild	teilweise einsehbar, aber an die Ortslage angebunden	o
Sonstiges:	Rheider Au quert die Fläche sehr zentral	-
Bemerkungen:	Die Fläche E 2 wäre somit für eine Bebauung geeignet, wenn der Baugrund brauchbar und der Umgang mit dem Vorfluter geklärt ist. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.	
		Summe: + 4

Fläche E 3		Südlich der Straße Krumacker
Lage:		<p>Nordöstlich der Ortslage Groß-Dannewerk, südlich der Bebauung an der Straße Krumacker und nördlich der Bebauung an der Rosenstraße</p> <p>Größe, ca.: 2,1 ha für bis zu 22 Grundstücke</p>
		
Ansicht:		<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E 3 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche, die dreiseitig an die bestehende Bebauung anschließt. Sie rundet die Ortslage nach außen ab.</p> <p>Sie erweitert die Ortslage angemessen und füllt den Siedlungsbereich zwischen der Straße Krumacker und der Rosenstraße auf.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann von der Straße Krumacker erfolgen. Durch den südlichen Bereich der Fläche verläuft die Rheider Au als Verbandsvorfluter.</p> <p>Die Fläche ist durch Knicks gut in die Landschaft eingebunden.</p>
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Derzeitige Nutzung	Grünland	+
Erschließung:	Über die Straße Krumacker möglich	+
Städtebauliche Integration:	Angemessene Erweiterung der Ortslage Richtung Osten; dreiseitige Anbindung an die vorhandene Bebauung	++
Immissionen:	Durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe möglich	-
Denkmalschutz:	Keine Beeinträchtigungen zu erwarten	+
Topographie:	leicht bewegt	+
Landschaftsbild	Sehr gut in das Landschaftsbild eingebunden	++
Sonstiges:	Vorfluter quert die Fläche im Süden	o
Bemerkungen:	Die Fläche E 3 wäre somit gut für eine Bebauung geeignet, wenn die Fragen des Immissionsschutzes und des Vorfluters geklärt werden können. Die Fläche steht für eine Bebauung zur Verfügung.	
		Summe: + 7

Fläche E 4		östlich der Dorfstraße, südlich der Rosenstraße
Lage:		 <p>Westlich der Ortslage Groß-Dannewerk, westlich der Bebauung an der Dorfstraße und südlich der Bebauung an der Rosenstraße</p> <p>Größe, ca.: 1,7 ha für bis zu 19 Grundstücke</p>
Ansicht:		
		<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E 4 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche, die östlich an die Bebauung an der Dorfstraße und südlich an die Bebauung an der Rosenstraße anschließt.</p> <p>Sie erweitert die Ortslage angemessen in Richtung Osten und schließt zweiseitig an bestehende Bebauung an.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann nur über Privatgrundstücke von der Dorfstraße oder der Rosenstraße erfolgen.</p> <p>Die Fläche ist durch Knicks gut in die Landschaft eingebunden.</p>
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Derzeitige Nutzung	Grünland	+
Erschließung:	Nur über Privatgrundstücke möglich	-
Städtebauliche Integration:	angemessene Erweiterung der Ortslage nach Osten, mit zweiseitiger Anbindung an die bestehende Siedlung	+
Immissionen:	Durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe möglich	-
Denkmalschutz:	Keine Beeinträchtigungen zu erwarten	+
Topographie:	leicht bewegt	+
Landschaftsbild	durch Knicks und die vorhandene Bebauung gut eingebunden	+
Sonstiges:	-	o
Bemerkungen:	Die Fläche E 4 ist für eine Bebauung geeignet, wenn die Fragen der Erschließung und des Immissionsschutzes geklärt werden können. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.	
		Summe: + 3

Fläche E 5		Östlich Dorfstraße, nördlich Grünhof
Lage:		<p>Östlich der Ortslage Groß Dannewerk, östlich der Bebauung an der Dorfstraße und nördlich der Bebauung an der Straße Grünhof</p> <p>Größe, ca.: 1,3 ha für bis zu 15 Grundstücke</p>
		
Ansicht:		<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E 5 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche, die östlich an die Bebauung an der Dorfstraße und nördlich an die Bebauung an der Straße Grünhof anschließt.</p> <p>Sie erweitert die Ortslage angemessen in Richtung Osten und bindet zweiseitig an die vorhandene Ortslage an.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche ist nur über eine relativ schmale Anbindung an die Dorfstraße möglich.</p> <p>Die Fläche ist durch Knicks überwiegend gut in die Landschaft eingebunden.</p>
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Derzeitige Nutzung	Grünland	+
Erschließung:	über vorhandene (aber relativ schmale) Anbindung an die Dorfstraße möglich	+
Städtebauliche Integration:	angemessene Erweiterung der Ortslage in Richtung Osten mit guter Anbindung an die bestehende Siedlung	+
Immissionen:	Durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe möglich	-
Denkmalschutz:	keine Beeinträchtigungen erkennbar	+
Topographie:	leicht bewegtes Gelände	+
Landschaftsbild	durch vorhandene Grünstrukturen in die Umgebung gut eingebunden	+
Sonstiges:	Im Osten kleinflächige Biotopstrukturen vorhanden	o
Bemerkungen:	Die Fläche E 5 ist für eine Bebauung geeignet, wenn die die Fragen des Immissionsschutzes geklärt werden können. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.	
		Summe: + 5

Fläche E 6		Östlich der Dorfstraße, südlich der Straße Grünhof
Lage:		 <p>Südöstlich der Ortslage Groß-Dannewerk, östlich angrenzend an die Bebauung an der Dorfstraße und südlich angrenzend an die Bebauung an der Straße Grünhof</p> <p>Größe, ca.: 1,8 ha für bis zu 20 Grundstücke</p>
Ansicht:		
		<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E 6 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche. Sie liegt im Südosten der Ortslage Groß-Dannewerk, östlich der Bebauung an der Dorfstraße und südlich der Bebauung an der Straße Grünhof.</p> <p>Sie erweitert die Ortslage angemessen in Richtung Südosten und bindet an zwei Seiten an die vorhandene Ortslage an.</p> <p>Sie erweitert die Ortslage angemessen in Richtung Südosten und bindet an zwei Seiten an die vorhandene Ortslage an.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche ist nur über Privatgrundstücke von der Dorfstraße aus möglich.</p> <p>Die Fläche wird im Süden und Nordosten von Knicks begrenzt und im nördlichen Bereich von einem weiteren Knick gequert.</p>
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Derzeitige Nutzung	Grünland	+
Erschließung:	Nur über Privatgrundstücke möglich	-
Städtebauliche Integration:	Erweiterung der Ortslage in Richtung Osten mit guter Anbindung an die bestehende Siedlung	+
Immissionen:	Durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe möglich	-
Denkmalschutz:	Keine Beeinträchtigungen erkennbar	+
Topographie:	Leicht bewegt	+
Landschaftsbild	Durch vorhandene Grünstrukturen gut in die Umgebung eingebunden	+
Sonstiges:	Im Süden quert ein Vorfluter das Gelände	o
Bemerkungen:	Die Fläche E 6 ist für eine Bebauung geeignet, wenn die die Fragen der Erschließung, des Immissionsschutzes und des Vorfluters geklärt werden können. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.	
		Summe: + 3

5.1 Übersicht der Flächenbewertungen

Fläche	F-Plan	L-Plan	Nutzung	Erschließung	Städtebauliche Integration	Immissionen	Denkmalschutz	Topographie	Landschaftsbild	Sonstiges	Summe
E 1	o	o	+	+	++	-	-	+	+	o	+ 4
E 2	o	o	+	+	o	+	o	+	o	-	+ 3
E 3	o	o	+	+	++	-	+	+	++	o	+ 7
E 4	o	o	+	-	+	-	+	+	+	o	+ 3
E 5	o	o	+	+	+	-	+	+	+	o	+ 5
E 6	o	o	+	-	+	-	+	+	+	o	+ 3

*Punktebewertung: ++ = +2 | + = +1 | o = 0 | - = -1 | -- = -2

6 Ergebnisse

In Dannewerk wurden sechs Flächen für eine Siedlungserweiterung untersucht, die in unterschiedlicher Ausprägung für eine Wohnbebauung geeignet sind.

Augenscheinlich sind die Flächen E 3 und E 5 aus städtebaulicher Sicht besonders für die zukünftige Siedlungsentwicklung zu empfehlen.

Aber auch die anderen Flächen wären grundsätzlich für eine Siedlungsentwicklung denkbar. Die Vorteile und Nachteile sowie evtl. Hinderungsgründe, die gegen eine Bebauung der einzelnen Flächen sprechen, wurden ausführlich dargelegt und dienen als Grundlage für die gemeindliche Abwägung.

Im Zuge der weiteren Überlegungen gilt es, die Bedarfe der Gemeinde darzustellen und diese mit der Eignung der Flächen abzugleichen. So kann beispielsweise eine Fläche für verdichteten, ebenerdigen, seniorengerechten oder kleinteiligen Wohnraum an anderer Stelle besser geeignet sein als das klassische Neubaugebiet mit Einzelhäusern für junge Familien.

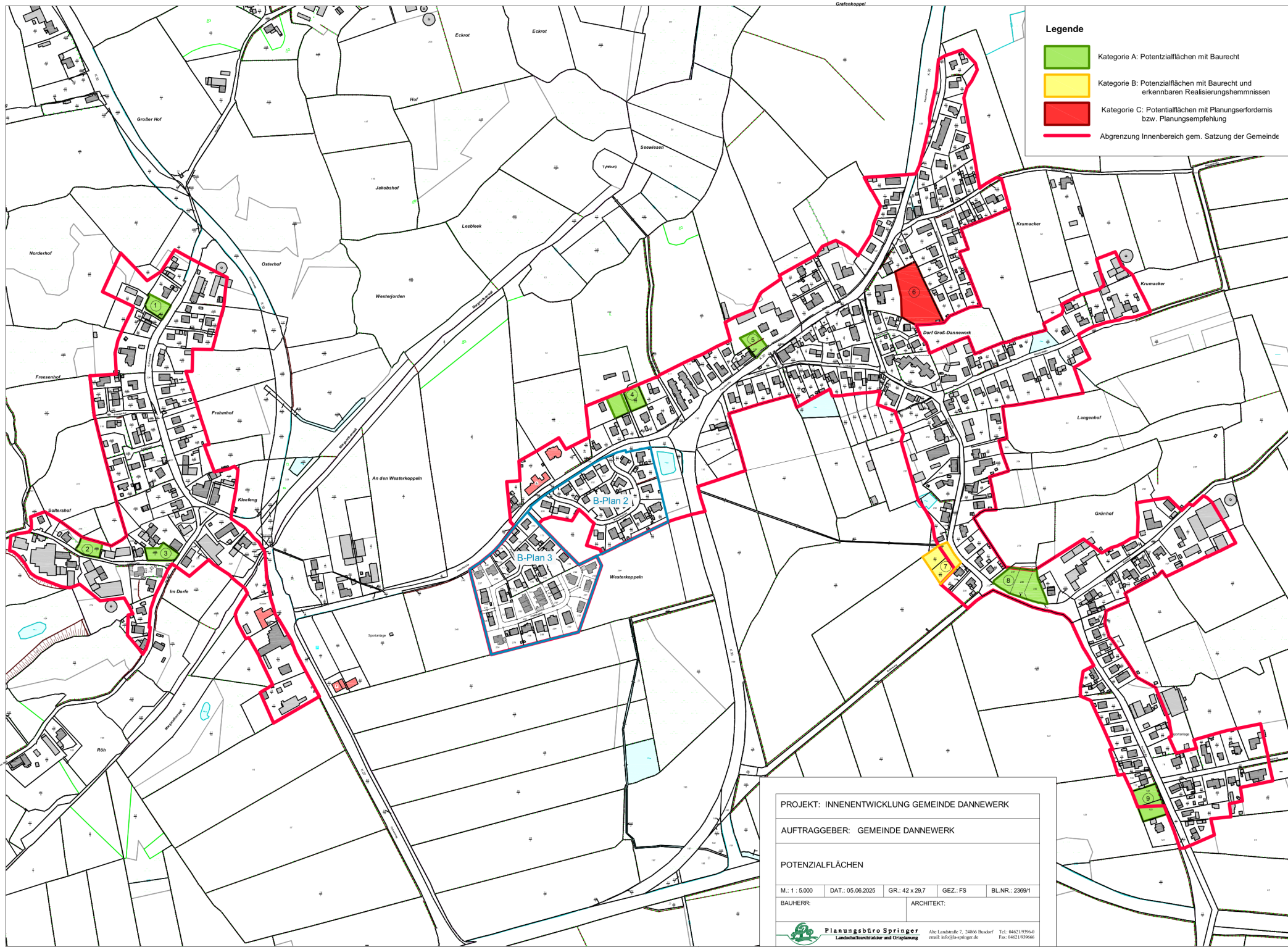
Die untersuchten Flächen können bei der späteren Überplanung auch nur zu Teilen überplant, geteilt oder zusammengefasst werden, sofern dies durch den tatsächlichen Bedarf erforderlich wird.

In diesem Rahmen ist zu berücksichtigen, dass geeignete Flächen teilweise derzeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Weiterhin gilt es zu beachten, dass gem. Landesentwicklungsplan (LEP 2021) und BauGB diejenigen Potenzialflächen, die einer Nachverdichtung im Innenbereich dienen, einer Erschließung weiterer Bauflächen im Außenbereich grundsätzlich vorzuziehen sind.

Aufgestellt:

Busdorf, den 05.06.2025

Planungsbüro Springer/
Landschaftsarchitektur & Ortsplanung
Alte Landstraße 7, 24866 Busdorf
Tel.: 04621/93 96 0 Mail: info@la-springer.de



Legende

- Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht
- Kategorie B: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
- Kategorie C: Potenzialflächen mit Planungsanforderungen bzw. Planungsempfehlung
- Abgrenzung Innenbereich gem. Satzung der Gemeinde



PROJEKT: INNENENTWICKLUNG GEMEINDE DANNEWERK

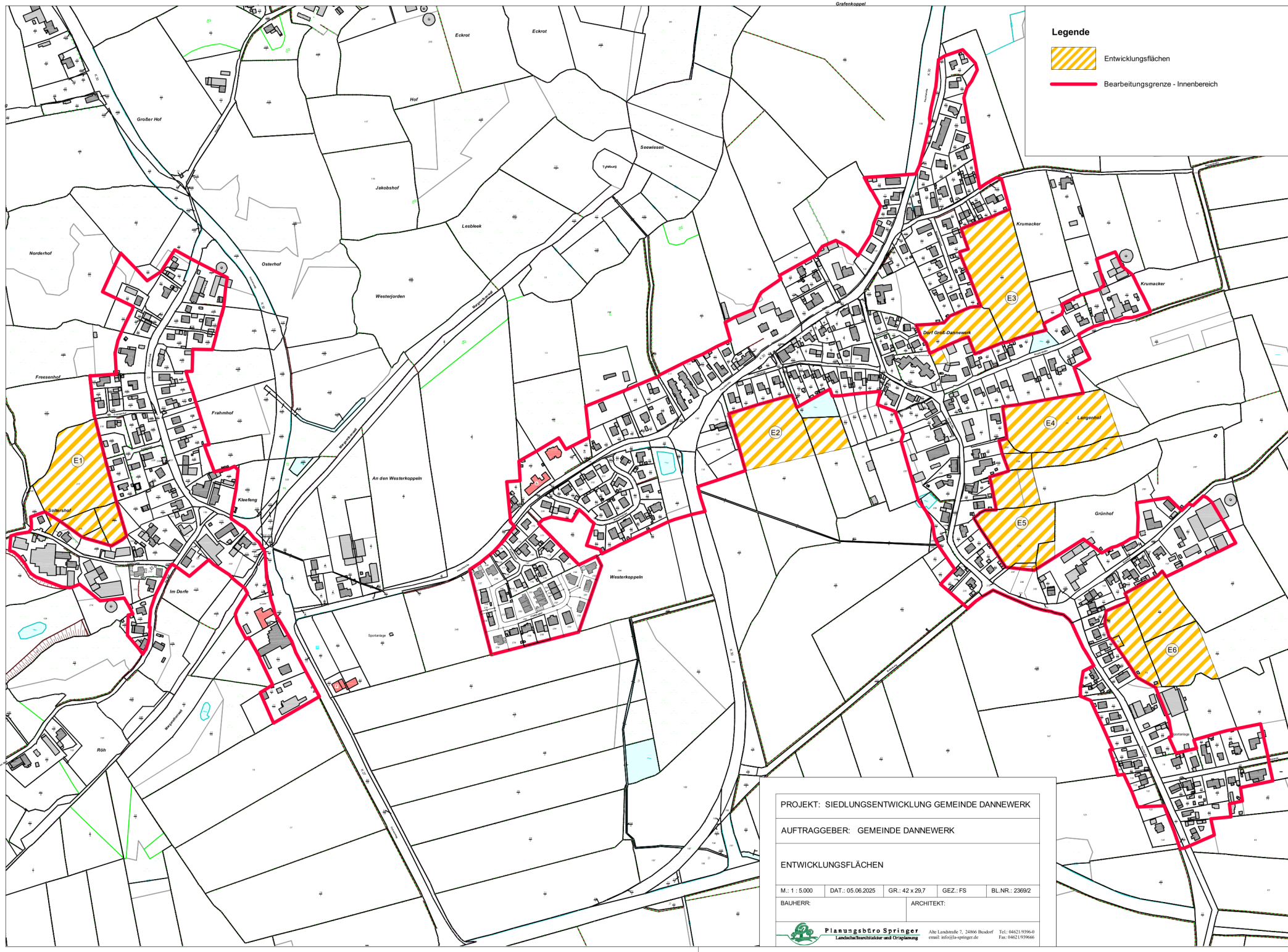
AUFTRAGGEBER: GEMEINDE DANNEWERK

POTENZIALFLÄCHEN

M.: 1 : 5.000	DAT.: 05.06.2025	GR.: 42 x 29,7	GEZ.: FS	BL.NR.: 2369/1
BAUHERR:		ARCHITEKT:		

Legende

-  Entwicklungsflächen
-  Bearbeitungsgrenze - Innenbereich



PROJEKT: SIEDLUNGSENTWICKLUNG GEMEINDE DANNEWERK

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE DANNEWERK

ENTWICKLUNGSFLÄCHEN

M.: 1 : 5.000	DAT.: 05.06.2025	GR.: 42 x 29,7	GEZ.: FS	BL.NR.: 2369/2
BAUHERR:		ARCHITEKT:		