

## **Steckbriefe zu Wohnbauflächen**

- Steckbriefe der 15 Potenzialflächen
- Die Potenzialflächen sind in den Plänen Nr. 3a, 3b und 3c dargestellt.

# STANDORTALTERNATIVEN-PRÜFUNG GEMEINDE BRODEBSY-GOLTOFT

## POTENZIALFLÄCHEN

### WOHNBAUFLÄCHEN

Nr.: 1

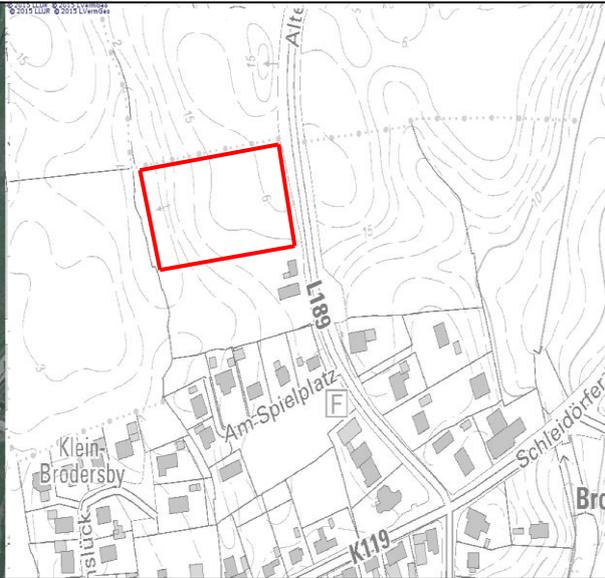
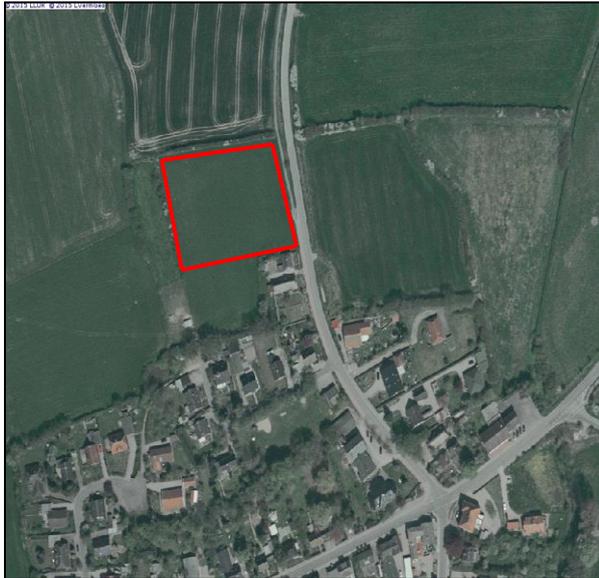
Standort: Alte Landstraße

Flurstück: 18/4

Potenzialtyp: Erweiterungsfläche

Flur Nr.: 4

### Ansicht / Lage:



### Beschreibung:

Flächengröße: 7.486 qm

Ausweisung im BPL: Kein Bebauungsplan

Ausweisung im FNP: Landwirtschaftliche Fläche

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

**Bewertung:**

Für Flächennutzung: Eine Bebauung schließt an den vorhandenen Ortskern an. Die Fläche ist im Landschaftsplan als Eignungsfläche Wohnbebauung dargestellt. Die aktuelle Nutzung würde eine kurzfristige Bebauung erlauben. Die Fläche ist eben und eine Zuwegung ist gut möglich.

Gegen Flächennutzung: Inanspruchnahme des bisher freien Landschaftsraumes sowie einer landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Klärungsbedarf: Besitz- und Nutzungsverhältnisse

- Mittelfristige Eignung zur Nutzung als Wohnbaufläche



# STANDORTALTERNATIVEN-PRÜFUNG GEMEINDE BRODERSBY-GOLTOFT

## POTENZIALFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHEN

Nr.: 2

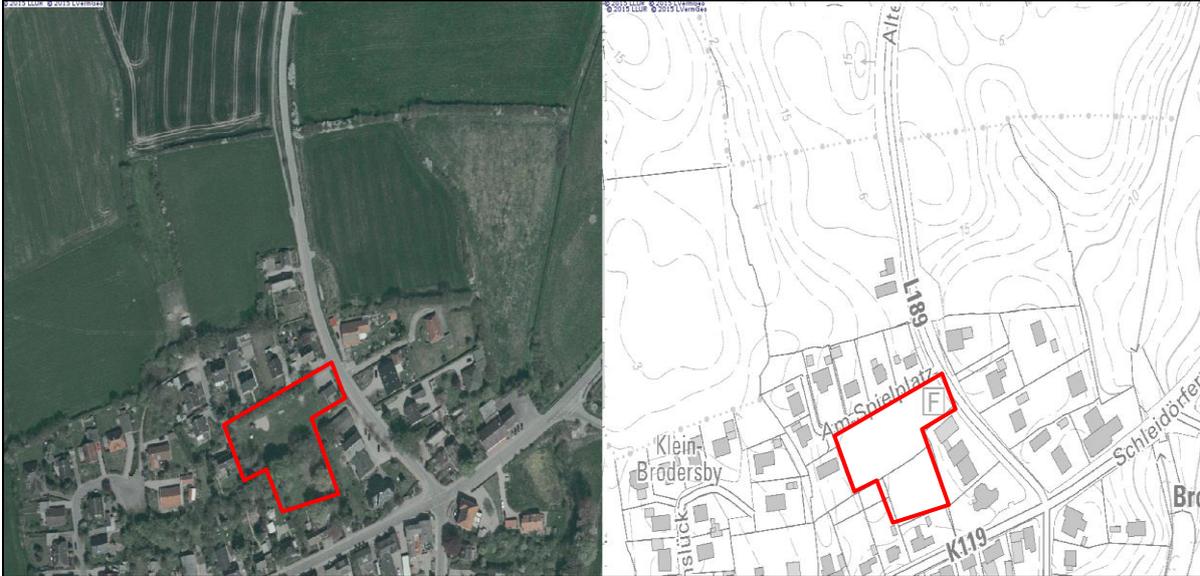
Standort: Am Spielplatz

Flurstück: 23/21 und 27/23

Potenzialtyp: Innenpotenzialfläche

Flur Nr.: 4

Ansicht / Lage:



**Beschreibung:**

**Flächengröße:** ca. 5.000 qm

**Ausweisung im BPL:** Kein Bebauungsplan

**Ausweisung im FNP:** Dörfliches Mischgebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehrgerätehaus

Auf der Fläche befinden sich der kommunale Spielplatz sowie das Feuerwehrgerätehaus.

**Bewertung:**

Für Flächennutzung: Die Verdichtung einer Wohnbebauung wäre dadurch gut möglich. Die Fläche ist im Landschaftsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche ist gut erschlossen. Sie ist im Eigentum der Kommune. Die darauf bestehenden Nutzungen können an einem anderen Standort, südlich der „Schleidorfer Straße“ angesiedelt und zudem erweitert werden.

Gegen Flächennutzung: Bestehende Bäume. Die aktuelle Nutzung erlaubt keine kurzfristige Bebauung.

Klärungsbedarf: Zeitraum und Möglichkeit der Umlegung von Feuerwehr und Spielplatz

- Mittelfristige Eignung zur Nutzung als Wohnbaufläche



# STANDORTALTERNATIVEN-PRÜFUNG GEMEINDE BRODERSBY-GOLTOFT

## POTENZIALFLÄCHEN

### WOHNBAUFLÄCHEN

Nr.: 3

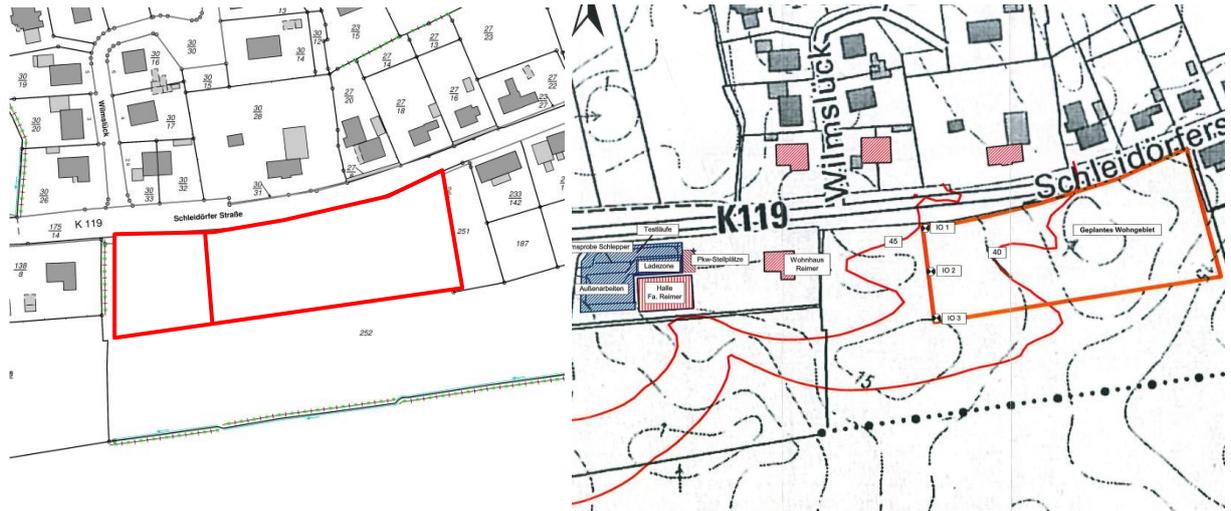
**Standort:** Schleidörfer Straße

**Flurstück:** T. v. 264

**Potenzialtyp:** Erweiterungsfläche

**Flur Nr.:** 4

### Ansicht / Lage:



Lage der Potenzialfläche

Unterteilung der Nutzung: im Westen eher Fläche für die Feuerwehr, im Osten Wohnbaufläche

Anlage 7.2 aus dem Schalltechnischen Gutachten zu Schallimmissionen durch die Firma Reimer an geplanten Wohngebäuden, Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH, Kiel, 27.08.2010

### Beschreibung:

**Flächengröße:** ca. 7.250 qm

**Ausweisung im BPL:** Kein Bebauungsplan

**Ausweisung im FNP:** Dörfliches Mischgebiet sowie Fläche für die Landwirtschaft, Hochspannungsfreileitung

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

**Bewertung:**

Für Flächennutzung: Die Verdichtung einer Wohnbebauung wäre dadurch gut möglich. Die Fläche ist im Landschaftsplan als „Eignungsfläche für Mischbebauung“ dargestellt. Die Fläche ist gut erschlossen. Die Nutzungen Feuerwehrgerätehaus, Markttreff, Spielplatz und Wohnen könnten hier gebündelt werden. Die aktuelle Nutzung würde eine kurzfristige Bebauung erlauben.

Gegen Flächennutzung: Inanspruchnahme des bisher freien Landschaftsraumes sowie einer landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Klärungsbedarf: Besitz- und Nutzungsverhältnisse

Zu berücksichtigen:

Die „Schalltechnische Untersuchung der Schallimmissionen durch die Firma Reimer an geplanten Wohngebäuden auf dem Flurstück 189 an der Schleidörferstraße in Brodersby“, des Ingenieurbüros für Akustik Busch GmbH, Kiel 27.08.2010, kommt zu dem Ergebnis, dass „aus schalltechnischer Sicht der östliche Teil der Fläche bei Einstufung als Dorfgebiet (MD) uneingeschränkt bebaut werden kann. Bei Einstufung als Allgemeines Wohngebiet (WA) kann das Plangebiet erst östlich der 40 dB-Isophone bebaut werden. Die bebaubare Fläche entspricht in diesem Fall ca. 50% des Plangebietes.“

- Kurzfristige Eignung zur Nutzung als Baufläche



# STANDORTALTERNATIVEN-PRÜFUNG GEMEINDE BRODEBSY-GOLTOFT

## POTENZIALFLÄCHEN

**WOHNBAUFLÄCHEN**

**Nr.: 4**

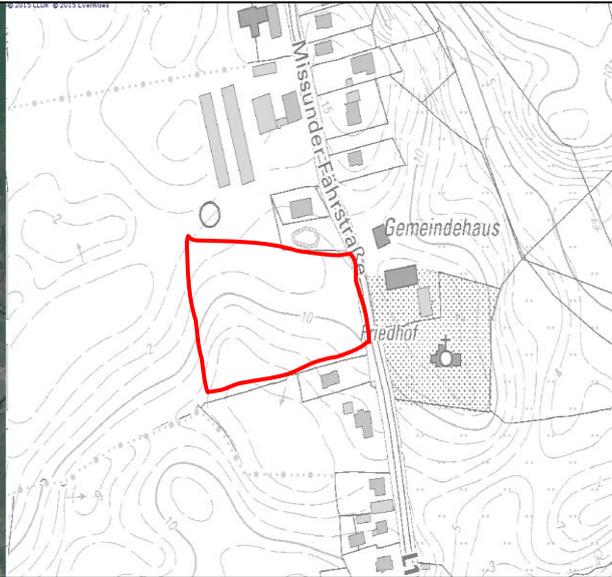
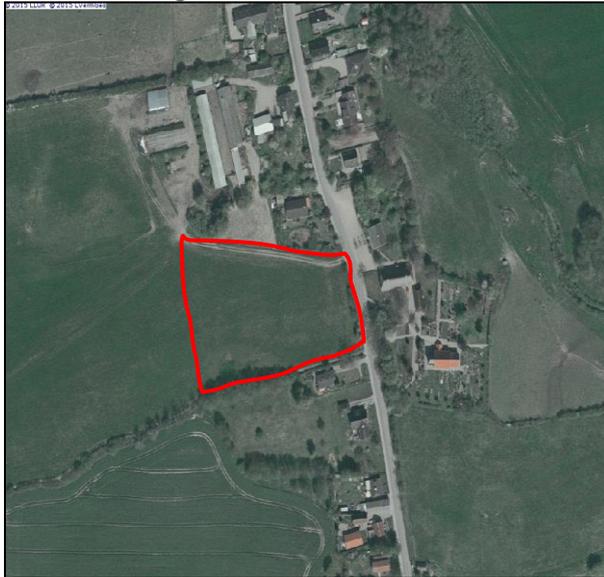
**Standort:** Missunder Fährstraße

**Flurstück:** teilweise 134/7,  
138/11

**Potenzialtyp:** Baulücke

**Flur Nr.: 4**

### Ansicht / Lage:



Blick von der Missunder Fährstraße, an der Fläche verläuft ein Wanderweg

Blick von der Fläche auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb

### Beschreibung:

**Flächengröße:** 11.165 qm

**Ausweisung im BPL:** kein Bebauungsplan

**Ausweisung im FNP:** Dörfliches Mischgebiet

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. An ihrem südlichen Rand verläuft ein Wanderweg. Im Norden steht ein landwirtschaftlicher Betrieb. Das Grundstück ist an der Straße mit einer Feldhecke mit einheimischen Gehölzen unter Biotopschutz bewachsen.

**Bewertung:**

Für Flächennutzung: Eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung ist auf dieser Fläche möglich. Eine ebene Erschließung wäre gegeben. Die aktuelle Nutzung würde eine kurzfristige Bebauung erlauben.

Gegen Flächennutzung: In direkter Nachbarschaft der Fläche befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Emissionen.

Inanspruchnahme des bisher freien Landschaftsraumes sowie einer landwirtschaftlichen Nutzfläche. Die Fläche ist im Besitz der Ev. Luth. Kirchengemeinde Brodersby-Kahleby-Moldenit, die Gemeinde strebt keine Veränderung an.

Weiterer Klärungsbedarf.

- Mittelfristige Eignung zur Nutzung als Wohnbaufläche



# STANDORTALTERNATIVEN-PRÜFUNG GEMEINDE BRODESBY-GOLTOFT

## POTENZIALFLÄCHEN

**WOHNBAUFLÄCHEN**

**Nr.: 5**

**Standort:** Missunder Fährstraße

**Flurstück:** 159/6

**Potenzialtyp:** Erweiterungsfläche

**Flur Nr.:** 4

**Ansicht / Lage:**



**Beschreibung:**

**Flächengröße:** 6.939 qm

**Ausweisung im BPL:** kein Bebauungsplan

**Ausweisung im FNP:** Landwirtschaftliche Fläche

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

**Bewertung:**

Für Flächennutzung: Nördlich und westlich bebaute Flächen, Lage an der L 189

Gegen Flächennutzung:

Durch das harmonische, regionaltypische Landschaftsbild ist die gesamte Fläche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Erhebliche Geländedynamik. Aufwändige innere Erschließung. Die Fläche ist z.T. sehr feucht, im mittleren Teil befindet sich eine Senke.

Klärungsbedarf:

→ Keine Eignung zur Nutzung als Wohnbaufläche.



# STANDORTALTERNATIVEN-PRÜFUNG GEMEINDE BRODERSBY-GOLTOFT

## POTENZIALFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHEN

Nr.: 6

Standort: Groß Brodersbyer Weg

Flurstück:28/1

Potenzialtyp: Baulücke

Flur Nr.: 1

Ansicht / Lage:



Blick von der Groß Brodersbyer Straße auf die angrenzende Wohnbebauung



Blick von der Groß Brodersbyer Straße auf die Fläche

**Beschreibung:**

**Flächengröße:** 12.836 qm

**Ausweisung im BPL:** Kein Bebauungsplan

**Ausweisung im FNP:** Fläche für die Landwirtschaft, Dörfliches Mischgebiet

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Im Westen und Osten grenzt Wohnbebauung an. Nördlich der Fläche steht eine Biogasanlage. Für die Anlage wurde ein Immissionschutzgutachten (Lücking & Härtel GmbH, 2013) erstellt. Dies kommt zu dem Schluss, dass die möglicherweise auf die Fläche Nr. 6 einwirkenden Emissionswerte unterhalb der Schwellenwerte liegen.

**Bewertung:**

Für Flächennutzung:

Die Fläche ist für eine Nachverdichtung gut geeignet und ebenerdig über die „Groß Brodersbyer Straße“ erschließbar. Eine Wohnnutzung der Fläche würde die vorhandene Bebauungslücke schließen und zur Abrundung des Dorfbildes beitragen.

Der gegenüberliegende Hof Claassen (Groß Brodersbyer Weg 12) wird schon seit Jahren nicht mehr als landwirtschaftlicher Betrieb genutzt. So liegt laut Auskunft des LLUR kein „Hofbuch“ mehr vor, die landwirtschaftlichen Flächen wurden mit Ausnahme der Hofkoppel veräußert, Subventionen wurden seit Jahren nicht mehr beantragt und die Stallungen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine tiergerechte Haltung.

Gegen Flächennutzung:

Hinweis: Bei einer Umplanung ist der sensible Landschaftsausschnitt westlich des Gebietes besonders zu beachten. Flächen stehen eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung.

Klärungsbedarf: Vor der Erstellung eines Bebauungsplanes ist ein Emissionsschutzgutachten erforderlich.

→ Mittelfristige Eignung für eine Wohnbebauung



# STANDORTALTERNATIVEN-PRÜFUNG GEMEINDE BRODERSBY-GOLTOFT

## POTENZIALFLÄCHEN

### WOHNBAUFLÄCHEN

Nr.: 7

Standort: Groß Brodersbyer Weg

Flurstück: 780/17

Potenzialtyp: Baulücke

Flur Nr.: 70/16

#### Ansicht / Lage:



#### Beschreibung:

Flächengröße: 4.555 qm

Ausweisung im BPL: Kein Bebauungsplan

Ausweisung im FNP: Dörfliches Mischgebiet sowie Fläche für die Landwirtschaft.

Die Flächen werden als Pferdekoppel und Obstwiese genutzt.

#### Bewertung:

Für Flächennutzung: Die Fläche ist für eine Nachverdichtung gut geeignet und ebenerdig über den „Groß Brodersbyer Weg“ erschließbar.

Gegen Flächennutzung: Die Fläche wird aktiv als Pferdekoppel und Obstwiese genutzt und mit einer Hecke von der Straße getrennt. Sie steht eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung.

#### Klärungsbedarf:

Der Hof Claassen (Groß Brodersbyer Weg 12) wird schon seit Jahren nicht mehr als landwirtschaftlicher Betrieb genutzt. So liegt laut Auskunft des LLUR kein „Hofbuch“ mehr vor, die landwirtschaftlichen Flächen wurden mit Ausnahme der Hofkoppel veräußert, Subventionen wurden seit Jahren nicht mehr beantragt und die Stallungen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine tiergerechte Haltung.

- Keine Eignung zur Nutzung als Wohnbaufläche.



# STANDORTALTERNATIVEN-PRÜFUNG GEMEINDE BRODEBSY-GOLTOFT

## POTENZIALFLÄCHEN

### WOHNBAUFLÄCHEN

Nr.: 8

**Standort:** Schleidörfer Straße

**Flurstück:** 250/95 und  
150/5

**Potenzialtyp:** Baulücke

**Flur Nr.:** 002

### Ansicht / Lage:



### Beschreibung:

**Flächengröße:** 3.225 qm

**Ausweisung im BPL:** Kein Bebauungsplan

**Ausweisung im FNP:** Kein Flächennutzungsplan.

Es handelt sich um den ehemaligen Standort der Gastwirtschaft in Goltoft.

### Bewertung:

Für Flächennutzung: Eine Bebauung integriert sich in die vorhandene Ortslage. Die Fläche ist eben und eine Zuwegung ist gut möglich. Die aktuelle Nutzung würde eine kurzfristige Bebauung erlauben.

Gegen Flächennutzung: Unmittelbare Nähe zur Kreisstraße, sowie zur angrenzenden Grünabfallannahmestelle und zur Tischlerei.

Klärungsbedarf: Besitz- und Nutzungsverhältnisse

- Kurzfristige Eignung zur Nutzung als Wohnbaufläche.



# STANDORTALTERNATIVEN-PRÜFUNG GEMEINDE BRODEBSY-GOLTOFT

## POTENZIALFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHEN

Nr.: 9

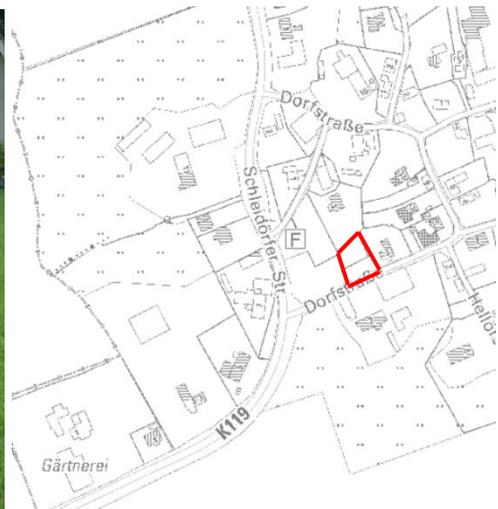
Standort: Dorfstraße

Flurstück: 105/2 und 102

Potenzialtyp: Baulücke

Flur Nr.: 002

Ansicht / Lage:



**Beschreibung:**

**Flächengröße:** 840 m<sup>2</sup>

**Ausweisung im BPL:** Kein Bebauungsplan

**Ausweisung im FNP:** Kein Flächennutzungsplan

Die Fläche wird derzeit als Wiese genutzt.

**Bewertung:**

Für Flächennutzung: Eine Bebauung schließt die vorhandene Baulücke und rundet das Ortsbild ab. Die Fläche ist eben und eine Zuwegung über die Dorfstraße ist gut möglich.

Gegen Flächennutzung: Inanspruchnahme des bisher freien Landschaftsraumes sowie einer landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Klärungsbedarf: Besitz- und Nutzungsverhältnisse

- Kurzfristige Eignung zur Nutzung als Wohnbaufläche.



# STANDORTALTERNATIVEN-PRÜFUNG GEMEINDE BRODEBSY-GOLTOFT

## POTENZIALFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHEN

Nr.: 10

Standort: Alter Ziegeleiweg

Flurstück: T. v. 165 und 73/15

Potenzialtyp: Baulücke

Flur Nr.: 002

### Ansicht / Lage:



### Beschreibung:

**Flächengröße:** ca. 1.700 m<sup>2</sup>

**Ausweisung im BPL:** Kein Bebauungsplan

**Ausweisung im FNP:** Kein Flächennutzungsplan

Die Fläche wird derzeit als Garten genutzt.

### Bewertung:

Für Flächennutzung: Eine Bebauung der Baulücke würde die vorhandene Wohnbebauung zwischen Steinstraße und Altem Ziegeleiweg sowie entschließt die vorhandene Baulücke und rundet das Ortsbild ab. Die Fläche ist eben und eine Zuwegung über den Alten Ziegeleiweg ist gut möglich.

Gegen Flächennutzung: Aktuelle Nutzung. Rund 70 m nordöstlich befindet sich ein Schweinemastbetrieb.

Klärungsbedarf: Besitz- und Nutzungsverhältnisse

Die Verträglichkeit von Tierhaltung und Wohnnutzung müsste in einem Gutachten geprüft werden.

- Langfristige Eignung zur Nutzung als Wohnbaufläche.



# STANDORTALTERNATIVEN-PRÜFUNG GEMEINDE BRODEBSY-GOLTOFT

## POTENZIALFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHEN

Nr.: 11

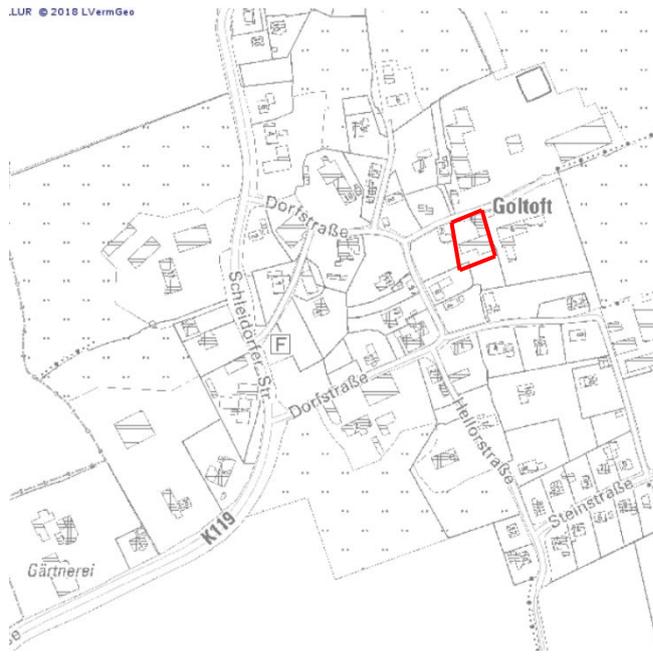
Standort: Zum Kirchberg

Flurstück: 276/63

Potenzialtyp: Untergenutzte Hofstelle

Flur Nr.: 002

Ansicht / Lage:



**Beschreibung:**

**Flächengröße:** rund 1.800 m<sup>2</sup>

**Ausweisung im BPL:** Kein Bebauungsplan

**Ausweisung im FNP:** Kein Flächennutzungsplan

Ehemalige Bäckerei mit Stallgebäude und Garten. Alter Baumbestand ist vorhanden.

**Bewertung:**

Für Flächennutzung: Eine Umnutzung der Scheunen würde zusätzlichen Wohnraum innerhalb der Ortschaft schaffen.

Gegen Vorherige Nutzung muss aufgegeben werden. Nördlich anschließend befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung.

Klärungsbedarf: Besitz- und Nutzungsverhältnisse. Die Verträglichkeit von Tierhaltung und Wohnnutzung müsste in einem Gutachten geprüft werden.

- Die Nutzung der Bestandsgebäude kann kurzfristig erfolgen. Die Ansiedlung von darüber hinaus gehender Wohnnutzung durch Umbauten ist aufgrund der Immissionen langfristige geeignet.



# STANDORTALTERNATIVEN-PRÜFUNG GEMEINDE BRODEBSY-GOLTOFT

## POTENZIALFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHEN

Nr.: 12

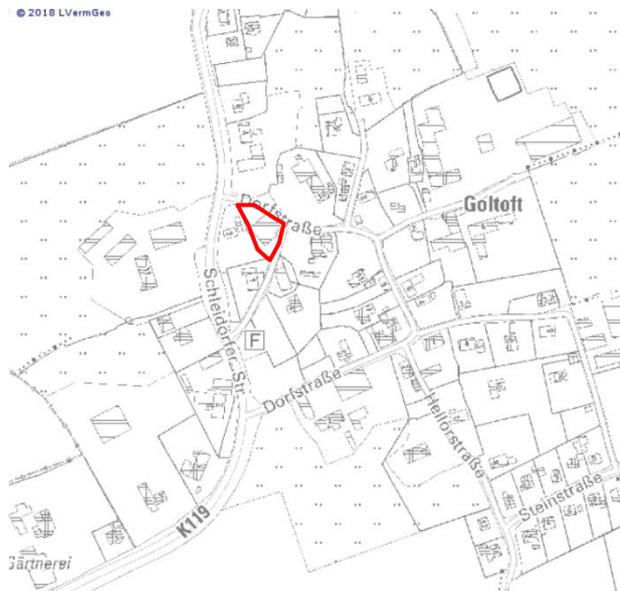
Standort: Dorfstraße / Teichstraße

Flurstück: 277

Potenzialtyp: Hofstelle

Flur Nr.: 002

### Ansicht / Lage:



### Beschreibung:

Flächengröße: 450 m<sup>2</sup>

Ausweisung im BPL: Kein Bebauungsplan

Ausweisung im FNP: Kein Flächennutzungsplan

Die Scheune / Halle wird durch die lokal ansässige Schmiede genutzt.

### Bewertung:

Für Flächennutzung: Eine Umnutzung und Umgestaltung der Halle würde zusätzlichen Wohnraum innerhalb der Ortschaft schaffen.

Gegen Flächennutzung: Vorherige Flächennutzung muss aufgegeben werden.

Klärungsbedarf: Besitz- und Nutzungsverhältnisse

- Mittelfristige Eignung zur Nutzung als Wohnbaufläche.



# STANDORTALTERNATIVEN-PRÜFUNG GEMEINDE BRODEBSY-GOLTOFT

## POTENZIALFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHEN

Nr.: 13

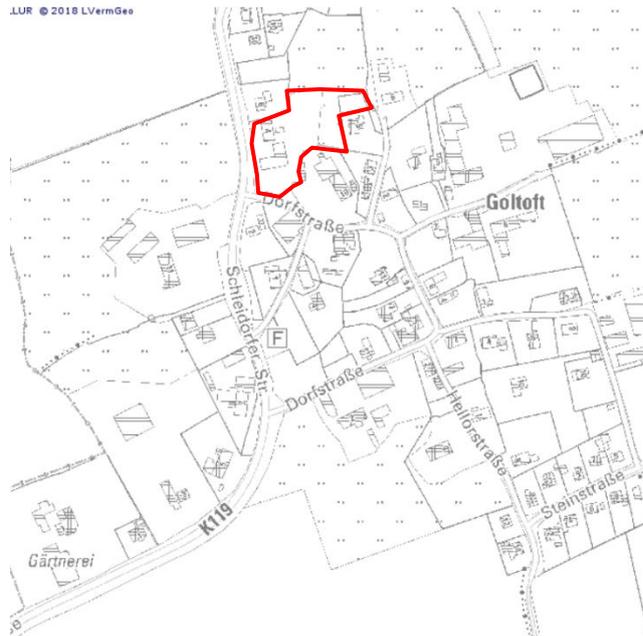
Standort: Dorfstraße / Teichstraße

Flurstück: T.v. 25/4 und T.v. 30/11

Potenzialtyp: Hofstelle sowie Erweiterungsfläche

Flur Nr.: 002

### Ansicht / Lage:



### Beschreibung:

**Flächengröße:** ca. 5.300 m<sup>2</sup>

**Ausweisung im BPL:** Kein Bebauungsplan

**Ausweisung im FNP:** Kein Flächennutzungsplan

Die Fläche ist z.T. durch eine Hofstelle bebaut. Zudem bestehen eine Gartennutzung und eine Grünlandnutzung.

### Bewertung:

Für Flächennutzung: Die wohnbauliche Entwicklung würde sich östlich der „Schleidörfer Straße“ konzentrieren.

Gegen Flächennutzung: Vorherige Flächennutzung muss aufgegeben werden. Erschließung der bislang nicht bebauten Bereiche ist zu klären.

Klärungsbedarf: Besitz- und Nutzungsverhältnisse

- Mittel- bis langfristige Eignung zur Nutzung als Wohnbaufläche.



# STANDORTALTERNATIVEN-PRÜFUNG GEMEINDE BRODESBY-GOLTOFT

## POTENZIALFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHEN

Nr.: 14

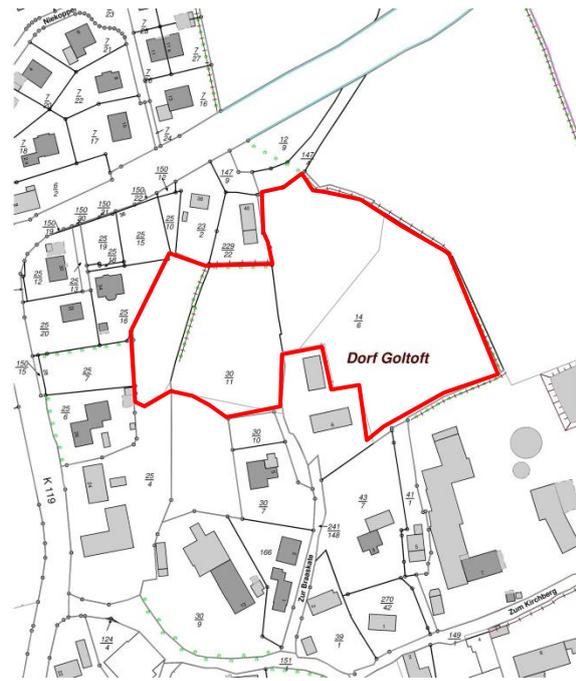
Standort: Braskate

Flurstück: 14/6 T. v. 30/11, 30/10

Potenzialtyp: Erweiterungsfläche

Flur Nr.: 002

Ansicht / Lage:



**Beschreibung:**

**Flächengröße:** ca. 12.200 m<sup>2</sup>

**Ausweisung im BPL:** Kein Bebauungsplan

**Ausweisung im FNP:** Kein Flächennutzungsplan

Die Grünlandfläche rahmt die Gebäude der Braskate ein.

**Bewertung:**

Für Flächennutzung: Die wohnbauliche Entwicklung würde sich östlich der „Schleidörfer Straße“ konzentrieren.

Gegen Flächennutzung: Das Gebäude „Braskate“ steht unter Denkmalschutz. Südöstlich der Fläche befindet sich ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb, dessen Emissionen zu berücksichtigen sind. Das Gelände läuft muldenartig zusammen.

Klärungsbedarf: Besitz- und Nutzungsverhältnisse, Denkmalschutz, Immissionen

- Keine Eignung zur Nutzung als Wohnbaufläche.



# STANDORTALTERNATIVEN-PRÜFUNG GEMEINDE BRODEBSY-GOLTOFT

## POTENZIALFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHEN

Nr.: 15

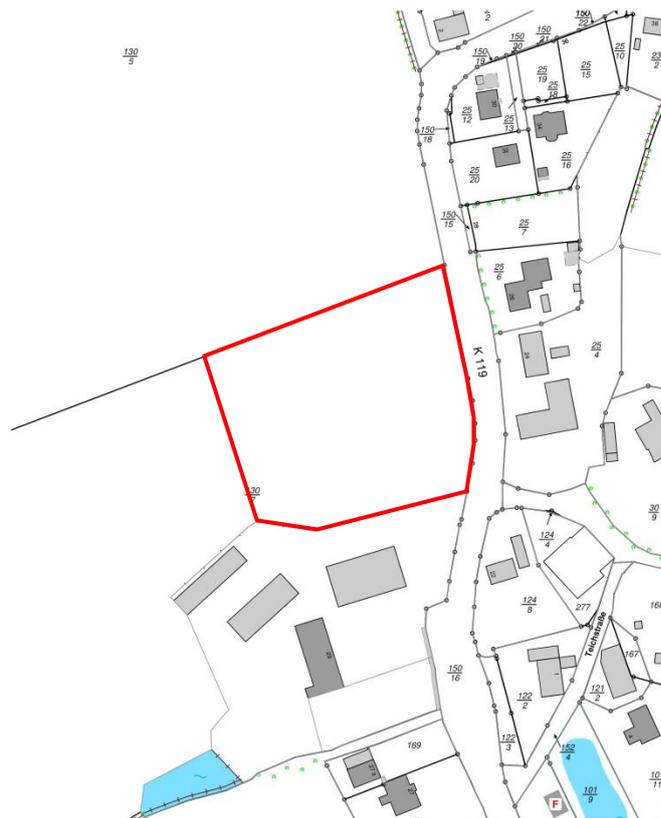
Standort: Schleidörfer Straße

Flurstück: T. v. 130/7

Potenzialtyp: Erweiterungsfläche

Flur Nr.: 002

Ansicht / Lage:



**Beschreibung:**

**Flächengröße:** ca. 8.000 m<sup>2</sup>

**Ausweisung im BPL:** Kein Bebauungsplan

**Ausweisung im FNP:** Kein Flächennutzungsplan

Die Fläche wird aktuell als Ackerland genutzt.

**Bewertung:**

Für Flächennutzung: Eine wohnbauliche Entwicklung an dieser Stelle würde die bestehende Bebauung gut ergänzen. Es wäre eine langfristige Entwicklung in Richtung Norden möglich.

Gegen Flächennutzung: Inanspruchnahme des bisher freien Landschaftsraumes sowie einer landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Klärungsbedarf: Besitz- und Nutzungsverhältnisse, Denkmalschutz, Immissionen

- Mittelfristige Eignung zur Nutzung als Wohnbaufläche.

