# Gemeinde Zernien
# Analyse zur Baulandentwicklung

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

# Anlass und Vorgehensweise

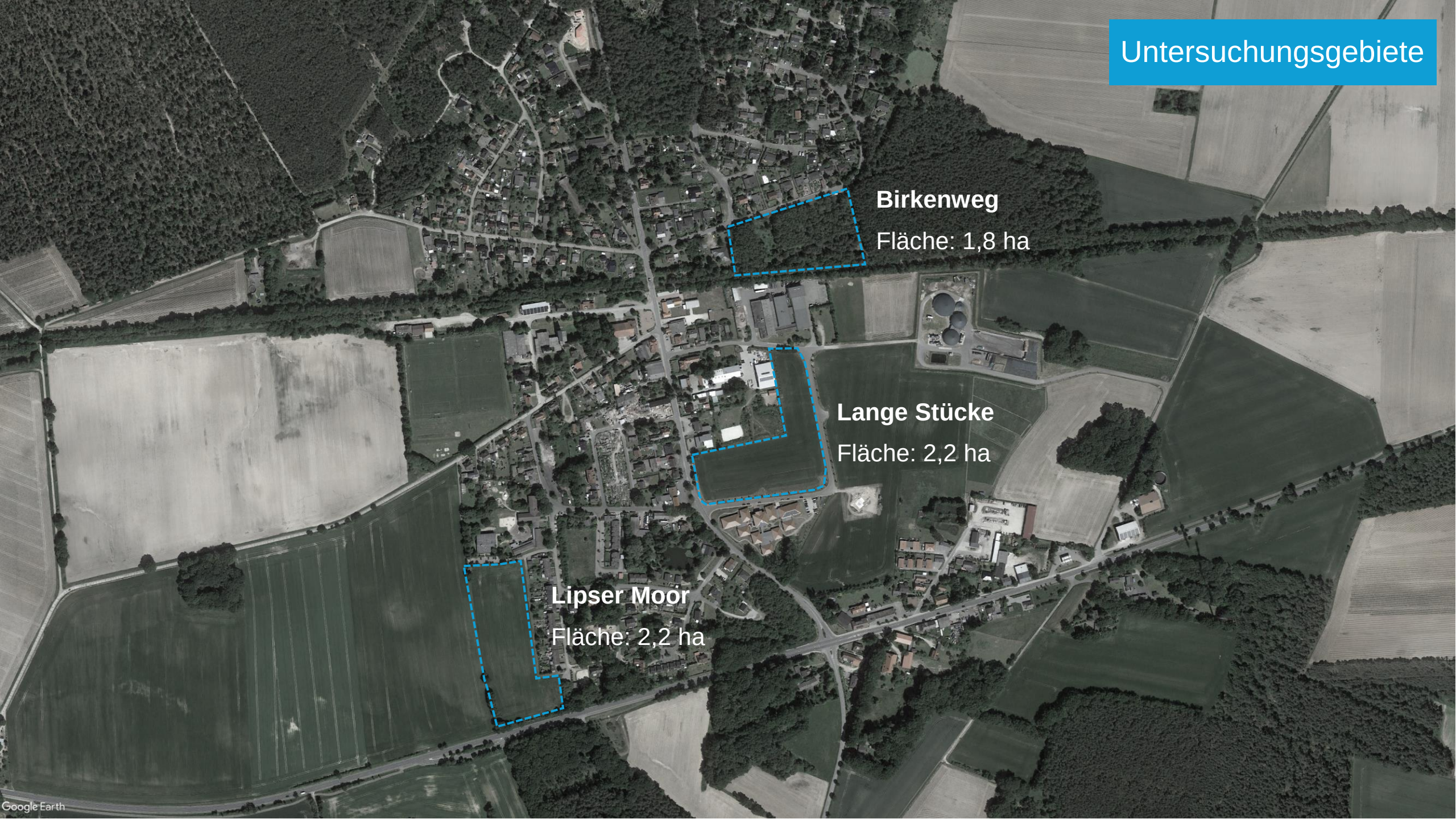
**Untersuchungsanlass**

- Nachfrage nach Wohnbauland
- Suche nach Fläche für Kindertagesstätte
- Fehlendes frei verfügbares Bauland

**Vorgehensweise**

- Bewertung und Vergleich der Flächen anhand festgelegter Untersuchungskriterien
- Handlungsempfehlungen bezüglich Flächenwahl und weiterer Vorgehensweise

# Untersuchungsgebiete




Fläche A: Birkenweg
Wohnen
Birkenweg
Wald
Fläche: 1,8 ha
Göhrdestraße
Gewerbe
Google Earth

# Fläche A: Birkenweg






Fläche B: Lange Stücke
Gewerbe
Biogas
Göhrdestraße
Gewerbe
Mischnutzung
Lange Stücke
Pflegehof (geplant)
Fläche: 2,2 ha
Pflegezentrum
Google Earth

# Fläche B: Lange Stücke





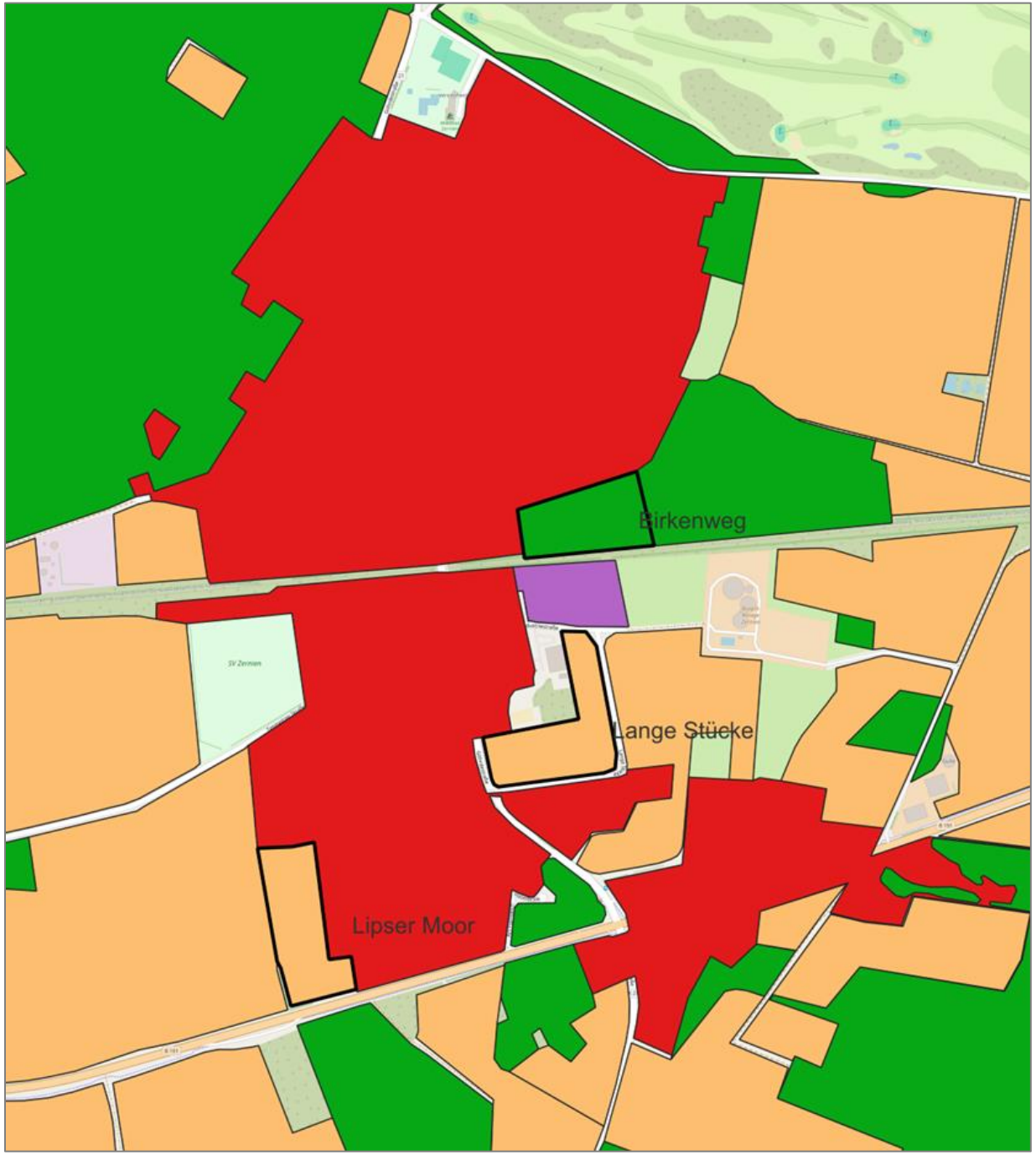

Fläche C: Lipser Moor
Grundschule
Lipser Moor
Schulstraße
Wohnen
Fläche: 2,2 ha
Ackerland
Bundesstraße (B 191)
Google Earth

# Fläche C: Lipser Moor



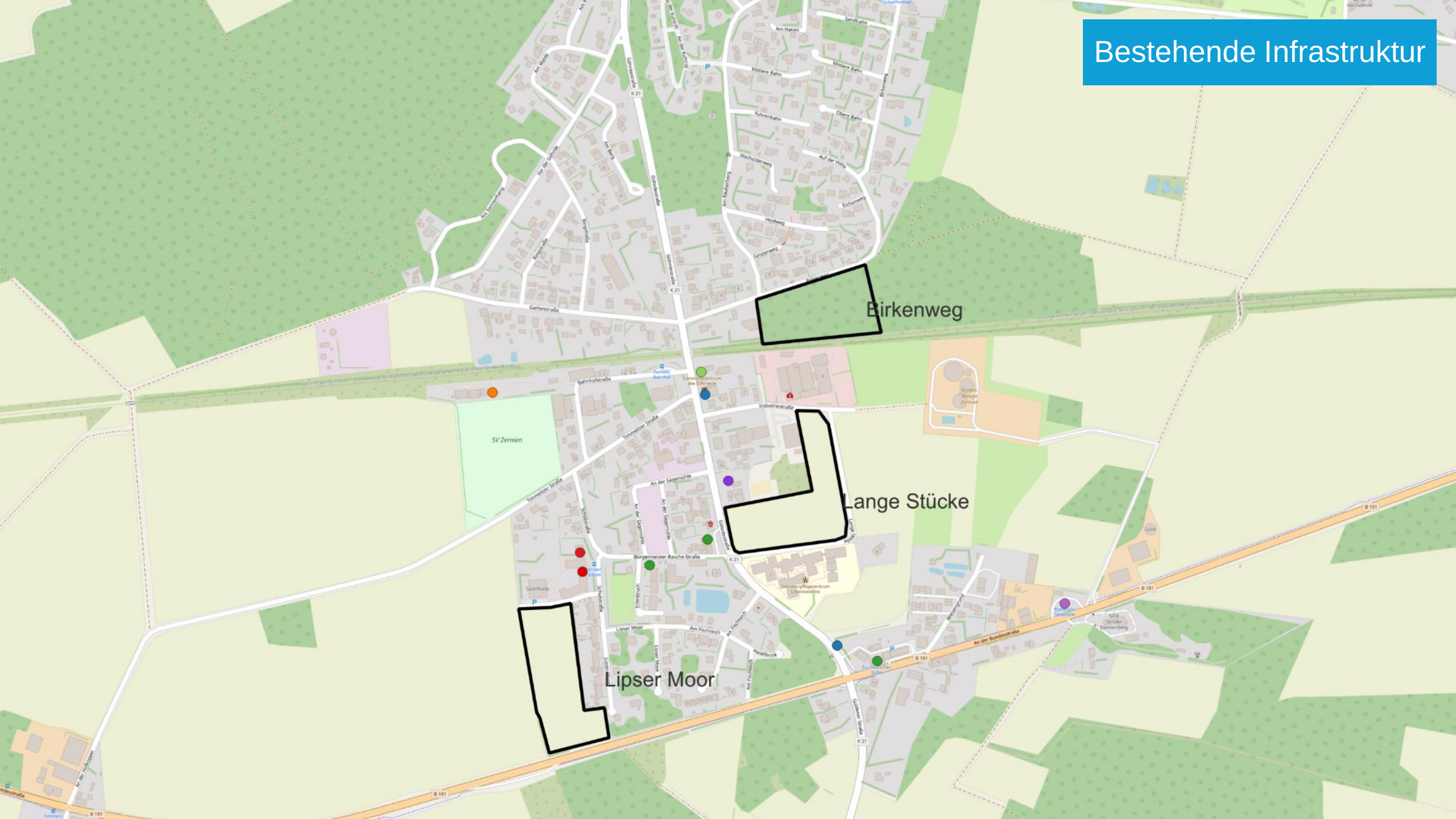


# Derzeitige Landnutzung




Landnutzung
- Siedlungsgebiet
- Landwirtschaftliche Fläche
- Gewerbe
- Wald

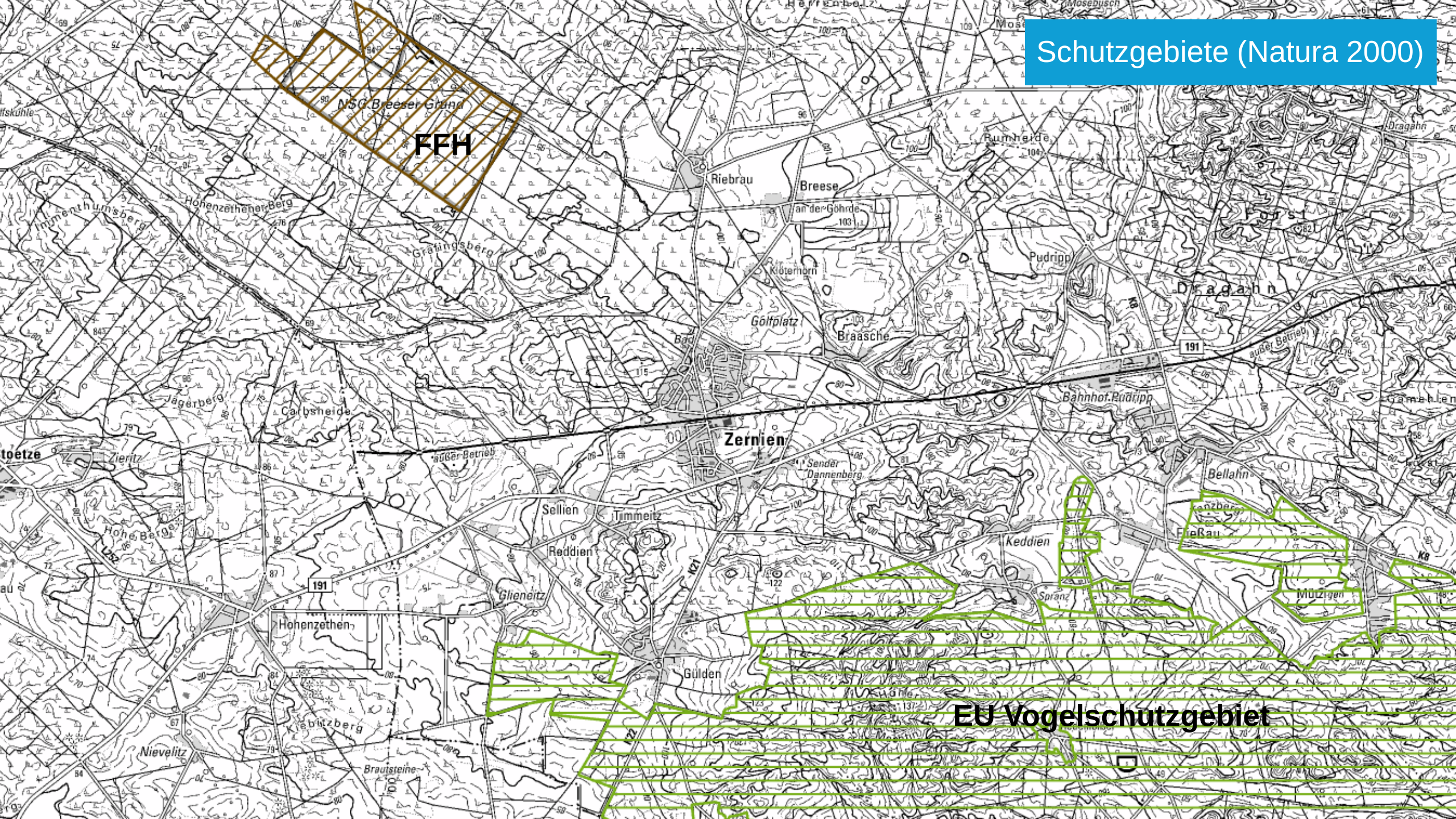
# Bestehende Infrastruktur



# Raumordnung



# Schutzgebiete (Natura 2000)



# Schutzgebiete (NNatSchG)



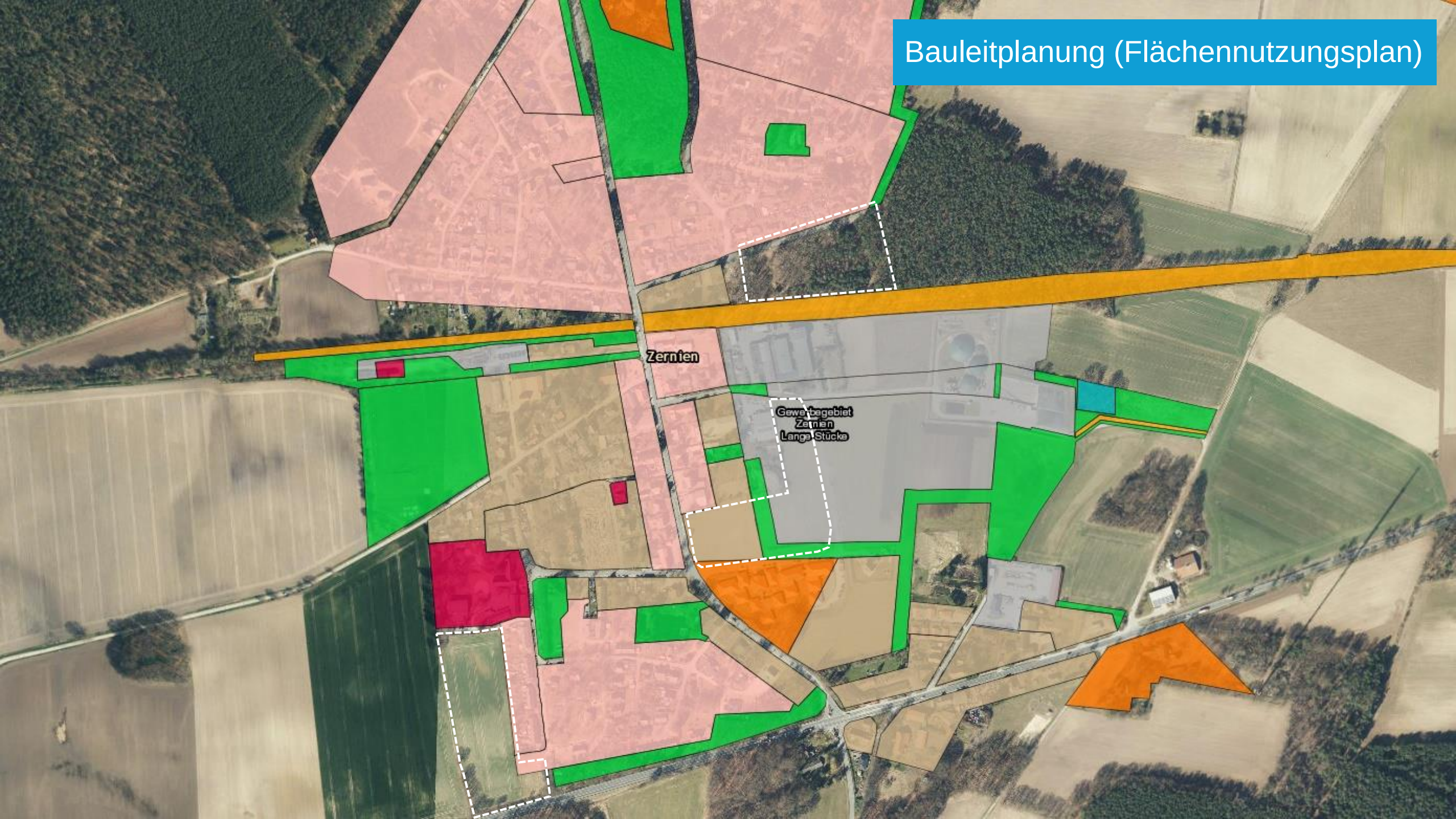
# Wertvolle Bereiche Brutvögel



# Trinkwasserschutzgebiete



# Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)



# Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)




## Planzeichenerklärung

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

**Art der baulichen Nutzung**

SO — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Pflegehof
(§ 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO)

M — Gemischte Baufläche
(§ 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald**

Flächen für die Landwirtschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)

**Grünflächen**

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der 109. Änderung des Flächennutzungsplans

**2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter**

vorhandene Grundstücksgrenzen

Gebäude mit Nebengebäuden

**3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)**

Trinkwassergewinnungsgebiet

# Bauleitplanung (Bebauungspläne)



# Bauleitplanung (Bebauungspläne)




Immissionsschutz
Birkenweg
Biogasanlage
Gewerbe
Lange Stücke
Lipser Moor
Bundesstraße
Google Earth

Wohneinheiten

**Überschlägige Berechnung der WE**

| | **Birkenweg** | **Lange Stücke** | **Lipser Moor** |
|---|---|---|---|
| WE (EFH) | 18 | 20 | 22 |
| Hinweise | | auch Gewerbe möglich | vorteilhafter Kita-Standort |




# Bewertung Birkenweg

**Standortvorteile**

- Günstige Lage mit abrundendem Charakter
- Gute Erschließungsvoraussetzungen

**Standortnachteile und zu beachtende Aspekte**

- Betroffenheit von Wald (Waldersatzmaßnahmen)
- RROP (Natur und Landschaft; Forst)
- Immissionsschutz
- Bahntrasse

**Ausschlusskriterien**

- Überwiegende Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes




# Bewertung Lange Stücke

**Standortvorteile**

- Zentrale Lage
- Möglichkeit der Innenentwicklung
- Gute Erschließungsvoraussetzungen
- Bestehende Bauleitplanung (Ausgleichsmaßnahmen)
- Geringe Wertigkeit des Ausgangsbiotoptyps

**Standortnachteile und zu beachtende Aspekte**

- Trennungsgrundsatz (Wohnen und Gewerbe)
- Immissionsschutz (Schall, ggf. Gerüche)
- Bestehende Schallschutzmaßnahmen
- Verlust an gewerblichen Bauflächen

**Ausschlusskriterien**

- keine




# Bewertung Lipser Moor

**Standortvorteile**

- Günstige Lage mit abrundendem Charakter
- Gute Erschließungsvoraussetzungen
- Potenzielle Synergieeffekte mit der Schule
- Geringe Wertigkeit des Ausgangsbiotoptyps

**Standortnachteile und zu beachtende Aspekte**

- Immissionsschutz (Schall)
- Wertvoller Bereich für Brutvögel

**Ausschlusskriterien**

- Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes




# Handlungsempfehlungen

- Beste Eignung bei der Fläche „Lange Stücke“
- Änderung des Bebauungsplanes und ggf. des Flächennutzungsplans erforderlich
- Klärung der immissionsrechtlichen Fragen durch schalltechnisches Gutachten