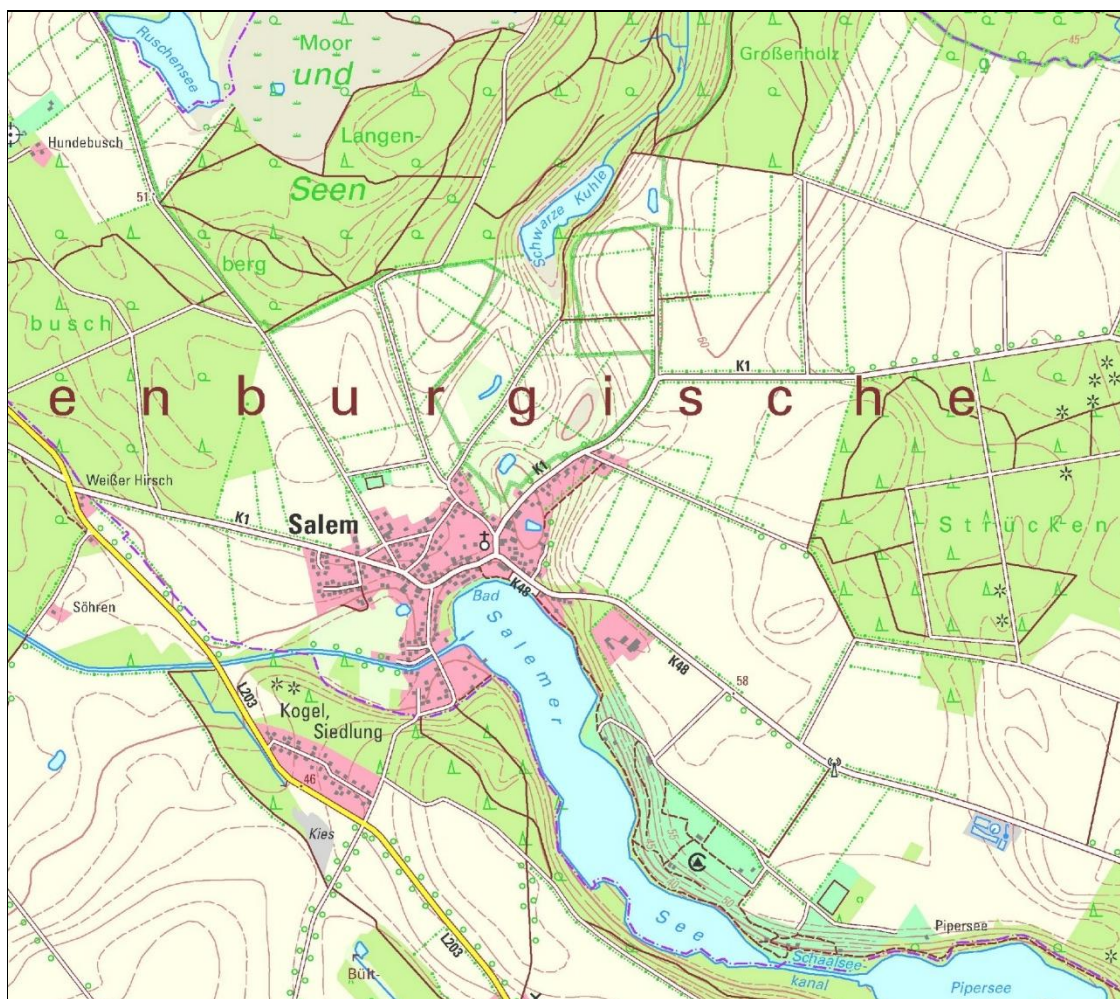




**Standortalternativenprüfung für Wohnbauentwicklungsflächen
in der Gemeinde Salem**

Ortsteil Salem



Bearbeitung:

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung und Aufgabenstellung	5
2	Methodik und Vorgehen	5
2.1	Auswahlstufe: Festlegung von 15 Standortalternativen	6
2.2	Erste Bewertungsstufe: Anwendung von Ausschlusskriterien.....	6
2.3	Zweite Bewertungsstufe: Bewertung von 14 Standortalternativen	7
2.3.1	Bewertungskriterien	7
2.3.2	Ergebnis der zweiten Bewertungsstufe	8
2.4	Dritte Bewertungsstufe: Bewertung von 6 Potenzialflächen.....	9
2.4.1	Bewertungskriterien	9
2.4.2	Ergebnis der dritten Bewertungsstufe.....	12
2.5	Gesamtbewertung.....	12
3	Fazit.....	17

PLANVERZEICHNIS

- Plan 1: Gemeinde Salem - Prüfung von Standortalternativen - Standortalternativen gemäß Auswahlstufe, Stand: 29.12.2025
- Plan 2: Gemeinde Salem - Prüfung von Standortalternativen - Darstellung von Schutzgebieten, Stand: 29.12.2025
- Plan 3: Gemeinde Salem - Prüfung von Standortalternativen - Standortalternativen gemäß erster Bewertungsstufe, Stand: 29.12.2025
- Plan 4: Gemeinde Salem - Prüfung von Standortalternativen - Potenzialflächen gemäß zweiter Bewertungsstufe, Stand: 29.12.2025
- Plan 5: Gemeinde Salem - Prüfung von Standortalternativen - Eignungsflächen gemäß dritter Bewertungsstufe, Stand: 29.12.2025

ANHÄNGE

- Tabelle 1: Erste Bewertungsstufe: Anwendung von Ausschlusskriterien
- Tabelle 2: Zweite Bewertungsstufe: Bewertung der Standortalternativen
- Tabelle 3: Dritte Bewertungsstufe: Bewertung der Potenzialflächen

1 Einleitung und Aufgabenstellung

In der Gemeinde Salem besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Für einen Neubau von Wohngebäuden sucht die Gemeinde in der Ortslage Salem einen neuen Standort, um den langfristigen Bedarf an Wohnraum zu sichern.

Da im Innenbereich der Ortslage Salem nur noch wenige Baulücken bestehen, muss die Gemeinde bei der Suche nach neuen Wohnbauflächen auch Standorte betrachten, die am Rand des Ortes Salem liegen.

Hierfür wurde im Folgenden eine Standortprüfung für Wohnbauentwicklungsflächen durchgeführt. Das Ziel ist die Ermittlung von Eignungsflächen, die eine v.a. städtebaulich und naturschutzfachlich verträgliche Ergänzung der bestehenden Bebauung im Ortsteil Salem darstellen.

2 Methodik und Vorgehen

Dass methodische Vorgehen, für die hier durchgeführte Prüfung von Standorten für ein Wohngebiet, besteht aus insgesamt drei Bewertungsstufen, die nachfolgenden übersichtlich dargestellt und anschließend näher beschrieben werden.

Auswahlstufe : Festlegung der Standortalternativen



- Ermittlung von Standortalternativen unter Berücksichtigung von Auswahlkriterien unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielsetzung zur Entwicklung von Wohnbauflächen

1. Bewertungsstufe: Anwendung von Ausschlusskriterien



- Anwendung auf 15 Standortalternativen
- Berücksichtigung fachthematischer Ausschlusskriterien
→ Ausschluss und Anpassung von Standortalternativen

2. Bewertungsstufe: Gesamtbewertung der verbleibenden Standortalternativen



- Gesamtbewertung 14 Standortalternativen
- Ergebnis der Gesamtbewertung: 7 Potenzialflächen

Dritte Bewertungsstufe: Gesamtbewertung der Potenzialflächen



- Gesamtbewertung von 7 Potenzialflächen unter Berücksichtigung von: Erschließung, Städtebau, Naturschutz, Landwirtschaft, Landschaftsbild und Erreichbarkeit

Ergebnis: Empfehlung und Priorisierung von Eignungsflächen

2.1 Auswahlstufe: Festlegung von 15 Standortalternativen

In Betracht kommen Flächen in und um die Ortslage Salem (siehe Plan 1 im Anhang),

- die innerhalb des Ortes liegen, an den Rand des Ortes angrenzen, sich in unmittelbarer Nähe zum Ort befinden und eine Lage im Zusammenhang zur bestehenden Siedlungsstruktur haben,
- die im Landschaftsplan der Gemeinde Salem als Fläche für eine mögliche Siedlungsentwicklung (Wohnbaufläche/Gemischte Baufläche) dargestellt werden.
- Flächen, deren Erschließung bereits gesichert oder realisierbar ist.

Die Abgrenzung der Flächen orientiert sich an den vorhandenen Gehölz- und Siedlungsstrukturen, sowie Flurstücksgrenzen.

In der Auswahlstufe wurden insgesamt 15 Flächen identifiziert, die einer ersten Bewertung unterzogen werden.

2.2 Erste Bewertungsstufe: Anwendung von Ausschlusskriterien

Im Ergebnis der ersten Bewertungsstufe wurden Standortalternativen über Ausschlusskriterien ausgeschlossen. Die Realisierung eines Wohngebietes ist hier aufgrund der Betroffenheiten von z.B. Schutzgebieten ausgeschlossen. Die Festlegung der Ausschlusskriterien ergibt sich aus gesetzlichen und übergeordneten Vorgaben, die keiner gemeindlichen Abwägung unterliegen (siehe auch Tabelle 1 und Plan 2 im Anhang). In dieser ersten Bewertungsstufe sind die meisten Standortalternativen von den Ausschlusskriterien nicht unmittelbar betroffen, so dass sie hier nicht einbezogen wurden.

Ausschlusskriterien sind:

- Landschaftselemente (Knicks innerhalb der Fläche, Wald) und geschützte Biotope gemäß landesweiter Biotoptypenkartierung
- Schutzgebiete (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet) und Schwerpunktbereiche des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems

Insgesamt wurden die Standortalternativen 6 und 7 aufgrund der überwiegenden Lage innerhalb eines FFH-Gebiets, eines EU-Vogelschutzgebiets und eines Naturschutzgebiets zunächst von der weiteren Bewertung ausgeschlossen.

Weiterhin wurden die Standortalternativen 5, 9, 10 und 15 in ihrem Flächenumfang so verändert, dass die Ausschlusskriterien keine unmittelbare Anwendung mehr finden, der Flächenumfang für ein Wohngebiet aber immer noch ausreichend ist:

- Standortalternative 5 → 5a (Ausschluss von Lage in Schutzgebieten)
- Standortalternative 9 → 9a (Ausschluss von Knicks innerhalb der Fläche)
- Standortalternative 10 → 10a (Ausschluss von Knicks und Wald innerhalb der Fläche)
- Standortalternative 15 → 15a (Ausschluss von Wald innerhalb der Fläche)

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde die Standortalternative 7 nach erster Prüfung nochmals vertieft betrachtet. Durch die Lage innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes wurde die Standortalternative 7 zunächst nicht berücksichtigt. Gleichwohl bietet dieser Standort deutliche Lagevorteile, die eine vertieften Prüfung veranlasst haben. Hierzu wurde die Fläche auf die Flächen innerhalb des EU-Vogelschutzes - aber außerhalb weiterer Schutzgebiete - reduziert und als Standortalternative 7a weiterverfolgt. Die Lage im EU-Vogelschutzgebiet wurde hierbei durch eine FFH-Verträglichkeitsstudie geprüft. Im Ergebnis konnte eine Verträglichkeit unter Berücksichtigung unterschiedlicher natur- und artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bestätigt werden.

Insgesamt wurden 14 Standortalternativen zur Gesamtbewertung in die zweite Bewertungsstufe überführt.

2.3 Zweite Bewertungsstufe: Bewertung von 14 Standortalternativen

Für jede der verbliebenen 14 Standortalternativen wird anhand der nachfolgend aufgeführten Kriterien eine Bewertung durchgeführt (siehe auch Tabelle 2 im Anhang). Für jedes Kriterium erfolgt eine Bewertung anhand der nachfolgend aufgeführten vierstufigen Bewertungsskala:

- grün = keine Beeinträchtigung
- gelb = geringe Beeinträchtigung
- orange = deutliche Beeinträchtigung
- rot = erhebliche Beeinträchtigung

2.3.1 Bewertungskriterien

Raumordnung

- Ziele und Grundsätze im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)
- Ziele und Grundsätze im Regionalplan des Planungsraumes I (1998)

Bauleitplanung

- Darstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Salem
- Festsetzungen in Bebauungsplänen der Gemeinde Salem

Naturschutz

- Darstellungen im Landschaftsplan der Gemeinde Salem (2001)
- Darstellungen im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020)
- Geschützte Biotop gemäß landesweiter Biotoptypenkartierung
- Schutzgebiete und Abstände zu Schutzgebieten
- Landschaftselemente

Landwirtschaft / Boden

- Landwirtschaftliche Nutzung, z.B. Acker, Grünland
- Funktionale Gesamtbewertung Boden (LLUR)

In der bodenfunktionalen Gesamtleistung werden relevante Bodenfunktionen mit hoher oder sehr hoher Funktionserfüllung zusammengefasst:

1. Lebensraum für natürliche Pflanzen,
2. Bestandteil des Wasserhaushaltes (Wasserrückhaltevermögen),
3. Bestandteil des Wasserhaushaltes (Sickerwasserrate),
4. Bestandteil des Nährstoffhaushaltes,
5. Filter für sorbierbare Stoffe, 6. Standort für die landwirtschaftliche Nutzung

- Ertragsfähigkeit der Böden

Die natürliche Ertragsfähigkeit ist ein Kennwert zur Bewertung des Bodens als Standort für die landwirtschaftliche Nutzung und wird über die Boden- und Grünlandgrundzahl bewertet. Boden- und Grünlandgrundzahlen werden in Abhängigkeit von der Bodenart, der Zustandsstufe, der Entstehung sowie dem Klima geschätzt. Besonders die Bodenart beeinflusst viele ertragsbildende Prozesse.

Kulturdenkmale

- Archäologische Interessengebiete
- Baudenkmale
- Umgebungsschutz

Städtebau

- Lage, städtebauliche Umgebung und Bodennutzung
- Gesunde Wohnverhältnisse, v.a. Empfindlichkeit des Umfeldes der Standortalternative gegenüber Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm

Landschaftsbild

- Topografie
- Einbindung in die Landschaft

Erreichbarkeit ÖPNV

- Fußläufige Erreichbarkeit der nächstgelegenen Bushaltestelle

2.3.2 Ergebnis der zweiten Bewertungsstufe

Für die verbleibenden 14 Standortalternativen, die nach der ersten Bewertungsstufe noch in der Betrachtung sind, findet auf der Grundlage der unter 2.3.1 aufgeführten Kriterien eine Gesamtbewertung zur Ermittlung von Potenzialflächen statt.

Im Ergebnis wird in der abschließenden Gesamtbewertung zwischen „Potenzialflächen“ und „Ausschlussflächen“ unterschieden. Dabei sind Ausschlussflächen solche, bei

denen in der Bewertung der oben genannten Kriterien mindestens einmal „erhebliche Beeinträchtigungen“ (rot) festgestellt wurde. Infolgedessen sind diese Flächen nicht als Standort für ein Wohngebiet im Ortsteil Salem geeignet.

Zusammengefasst verbleiben von den 14 Standortalternativen am Ende der zweiten Bewertungsstufe noch 7 Potenzialflächen, die einem dritten Bewertungsverfahren unterzogen wurden.

2.4 Dritte Bewertungsstufe: Bewertung von 6 Potenzialflächen

2.4.1 Bewertungskriterien

Für die Standorte 1, 2, 3, 4, 5a, 7a und 8, die nach der zweiten Auswahlstufe noch in der Bewertung sind, findet auf der Grundlage folgender Kriterien eine erneute Bewertung statt (siehe Tabelle 3 und Plan 4):

- Zuwegung / verkehrliche Erschließung; Berücksichtigung möglicher Anschlussstellen an übergeordnete Straßen und alternativer Anbindungsmöglichkeiten
- Städtebau; die Schaffung eines neuen Wohngebiets sollte sich möglichst in das bestehende städtebauliche Gefüge der Ortslage einfügen
- Naturschutz; Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen, der Darstellungen im Landschaftsplan, vorhandener Gehölzstrukturen und des Abstandes zu Schutzgebieten
- Landwirtschaft; Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Nutzung und der Ertragsfähigkeit der Böden
- Landschaftsbild; Berücksichtigung bestehender Eingrünungen zu angrenzenden Nutzungen und zur Landschaft
- Erreichbarkeit; Berücksichtigung vorhandener Fußwege und der fußläufigen Erreichbarkeit der nächstgelegenen Bushaltestelle

Die Gesamtbewertung findet nur in Betrachtung der verbleibenden Potenzialflächen statt. Somit kann es zu Abweichungen der Bewertungen einzelner Kriterien zwischen der Tabelle 2 (Gesamtbewertung der Standortalternativen) und der Tabelle 3 (Gesamtbewertung der Potenzialflächen) kommen.

Bewertung Zuwegung / Erschließung

- Alle Potenzialflächen können über die Seestraße (K1), die Straße Kammburg (K1), über Gemeindestraßen oder über Wirtschaftswege erschlossen werden. Teilweise kann eine Erschließung nur über den Ausbau eines Wirtschaftsweges erfolgen.
- Die Potenzialflächen 1, 2, 7a und 8 werden direkt über die K1, die Potenzialfläche 3 über den Dorotheenhofer Weg, die Potenzialfläche 4 über die Straße Silberberg, die Potenzialfläche 5a über die Straße Schwarze Kuhle erschlossen.
- Die Anbindung der Potenzialflächen 1 und 2 direkt an die Seestraße (K1) im Westen der Ortslage wird positiv bewertet, da zu erwarten ist, dass der Verkehr vornehmlich

aus dieser Richtung kommt (Anbindung nach Ratzeburg und Sterley: relevantes Angebot an Arbeits- und Einkaufsmöglichkeiten) und somit ein Durchfahren der Ortschaft ausbleibt.

- Potenzialflächen, die sich innerhalb der Ortslage oder am nördlichen und östlichen Ortsrand befinden wurden hingegen nachteiliger bewertet, da der Verkehr zu diesen Standorten, ausgehend von Westen über die K1, das Straßen- und Wegenetz innerhalb des Ortslage zusätzlich belasten würde.
- Die Potenzialfläche 7a kann durch ihre direkte Lage an der K1 auch von dieser Straße direkt erschlossen werden. Weitere Erschließungsmaßnahmen wären nicht erforderlich. Die bestehende einseitige Bebauung würde entsprechend einer wirtschaftlichen und flächensparenden Erschließung vervollständigt.

Bewertung Städtebau

- Aus städtebaulicher Sicht ist festzustellen, dass sich mit Ausnahme der Potenzialfläche 4 keine der Flächen innerhalb des baulichen Zusammenhangs einfügt. Die Potenzialflächen 3 und 7a stellen eine Abrundung der bestehenden Siedlungsstruktur nach Norden dar.
- Die Potenzialfläche 2 wird südlich durch die Seestraße (K1) und östlich durch den Doroteenhofer Weg von der bestehenden Siedlung getrennt, fügt sich in der dargestellten Größe aufgrund der abgesetzten Lage nur bedingt in den baulichen Zusammenhang.
- Die Potenzialfläche 1 stellt eine Erweiterung des bestehenden Neubaugebietes entlang der Seestraße (K1) dar, fügt sich jedoch aufgrund der abgesetzten Lage nicht in den baulichen Zusammenhang ein; die Lage an der Seestraße (K1) könnte jedoch eine vertretbare Erweiterung der Ortslage darstellen.
- Die Potenzialflächen 5a und 8 fügen sich aufgrund ihrer abgesetzten Lage nicht in den baulichen Zusammenhang ein, sondern erweitern die Ortslage in der Nähe von Schutzgebieten in die freie Landschaft.
- Die Potenzialfläche 7a kann durch ihre direkte Lage an der K1 auch von dieser Straße direkt erschlossen werden. Weitere Erschließungsmaßnahmen wären nicht erforderlich. Die bestehende einseitige Bebauung würde entsprechend einer wirtschaftlichen und flächensparenden Erschließung vervollständigt.

Bewertung Naturschutz

- Gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Salem aus dem Jahr 2001 werden die Potenzialflächen 1, 2, 3 und 8 als Flächen für die potenzielle Siedlungsentwicklung (gemischte Baufläche und/oder Wohnbaufläche) dargestellt.
- Der Landschaftsplan der Gemeinde stellt die Potenzialfläche 7a als mögliche Richtung für eine künftige Siedlungsentwicklung/Gewerbeentwicklung dar. Hierzu waren zunächst großflächige Gewerbeentwicklungen dargestellt. Diese Darstellung zur Entwicklungsoption einer gewerblichen Entwicklung wurde durch Widerspruch der

unteren Naturschutzbehörde aufgehoben. Dementsprechend finden sich derzeit keine Aussagen über eine künftige Entwicklung der Flächen im Landschaftsplan.

- Die Potenzialflächen 5a und 8 befinden sich in direkter Nachbarschaft zu Schutzgebieten (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet und Naturschutzgebiet), die Standorte 3 und 4 haben eine Entfernung von mindestens 125 m zum nächstgelegenen Schutzgebiet.
- Aufgrund der großen Entfernung der Potenzialflächen 1 und 2 zum nächstgelegenen Schutzgebiet kann eine Negativwirkung auf Schutzgebiete durch die wohnbauliche Umnutzung dieser Standorte ausgeschlossen werden.
- Im Osten der Potenzialfläche 2 verläuft gemäß der Biotopkartierung SH eine Feldhecke (wurde nach Begehung am 07.12.2023 als Knick klassifiziert); ein Knick quert den Standort 8 von West nach Ost. Bei einer Bebauung dieser Flächen ist ein Erhalt dieser Knicks anzustreben.
- Die Potenzialfläche 7a befindet sich innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes und randlich des FFH-Gebietes und des Naturschutzgebietes. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgte eine FFH-Vorprüfung zur Klärung, ob durch die randliche Lage sowie die kleinteilige Überplanung des EU-Vogelschutzgebietes relevante Beeinträchtigungen der Schutzgebiete zu befürchten sind. Im Ergebnis konnte eine Verträglichkeit nachgewiesen werden.

Bewertung Landwirtschaft

- Mit Ausnahme der Potenzialfläche 4, die sich direkt im Zentrum der Ortslage Salem befindet, werden alle Potenzialflächen ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.
- Die Potenzialfläche 4 wird neben einer landwirtschaftlichen Nutzung auf gärtnerische genutzt.
- Die Ertragsfähigkeiten der Böden variieren auf den Potenzialflächen 1 bis 3 von gering bis sehr niedrig, auf der Potenzialfläche 5a ist eine Ertragsfähigkeit von mittel bis gering angegeben.
- Auf der Potenzialfläche 8 befinden sich Böden mit Ertragsfähigkeiten von gering bis hoch (überwiegend mittel).

Bewertung Landschaftsbild

- Die Potenzialfläche 4 ist die einzige Fläche, die aufgrund ihrer ohnehin bebauten und zentralen Lage im Ort keine Beeinträchtigung der freien Landschaft hervorruft. Eine Bebauung dieser Fläche folgt dem raumordnerischen Grundsatz: Innenentwicklung von Außenentwicklung.
- Die Potenzialflächen 1, 2, 5a und 7a sind teilweise eingegrünt, erfordern jedoch aufgrund von bereichsweise fehlender Eingrünung in die freie Landschaft, eine weitere Eingrünung im Zuge einer Bebauung.
- Die Potenzialfläche 3 weist eine dreiseitige Eingrünung auf, zur südlich angrenzenden Wohnbebauung fehlt eine entsprechende Eingrünung.

- Die Potenzialfläche 8 weist eine dreiseitige Eingrünung auf; die Eingrünung nach Osten in die freie Landschaft weist eine größere Lücke auf, die bei einer Bebauung zu schließen wäre.

Bewertung Erreichbarkeit

- Die Potenzialflächen 1 bis 3 und 7a verfügen über eine gute Anbindung an den Öffentlichen Personalverkehr, es sind weitestgehend befestigte Fußwege vorhanden und die Entfernung zur nächstgelegenen Bushaltestelle beträgt höchstens rd. 230 m.
- Die Entfernung von der Potenzialfläche 4 bis zur nächstgelegenen Bushaltestelle beträgt rd. 300 m, davon sind rd. 250 m ohne befestigten Fußweg, wobei die fußläufige Verbindung innerhalb der Ortslage verläuft.
- Ausgehend von der Potenzialfläche 5a ist die nächstgelegene Bushaltestelle über die Straße Schwarze Kuhle (ohne eigenen Fußweg) und die Straße Silberberg vorhanden (Fußweg tlw. vorhanden); die Entfernung beträgt rd. 320 m.
- Aufgrund der Entfernung ist die fußläufige Anbindung der Potenzialfläche 8 an den ÖPNV mit langen Wegestrecken verbunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist in einer Entfernung von rd. 570 m nur über die Straße Kammerberg (K1) erreichbar.

2.4.2 Ergebnis der dritten Bewertungsstufe

Für die Standorte 1, 2, 3, 4, 5a, 7a und 8 die nach der zweiten Bewertungsstufe noch in der Betrachtung sind, findet auf der Grundlage der unter 2.4.1 aufgeführten Kriterien eine Gesamtbewertung zur Ermittlung von Eignungsflächen statt.

Im Ergebnis wird in der abschließenden Gesamtbewertung eine Empfehlung bzw. keine Empfehlung für die Potenzialflächen ausgesprochen. Dabei sind Potenzialflächen ohne Empfehlung solche, bei denen in der Bewertung der oben genannten Kriterien mindestens einmal „erhebliche Beeinträchtigungen“ (rot) festgestellt wurde. Infolgedessen sind diese Flächen nicht als Standort für ein Wohngebiet im Ortsteil Salem geeignet.

Zusammengefasst verbleiben von den sieben Potenzialflächen am Ende der dritten Bewertungsstufe noch fünf Potenzialflächen, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden.

2.5 Gesamtbewertung

Nach der Gesamtbewertung der sieben Potenzialflächen kann für vier der Flächen eine Empfehlung ausgesprochen werden (siehe Plan 5); die Eignungsflächen werden im Folgenden noch einmal zusammenfassend dargestellt.

Eignungsfläche 1

- Vorteilhafte Erschließung im Westen der Ortslage Salem über die K1, kein Knickdurchbruch erforderlich (evtl. Verbreiterung der Feldzufahrt erforderlich).
- abgesetzte Lage des Standortes, fügt sich bedingt in den baulichen Zusammenhang ein, Ergänzung zur bestehenden Bebauung entlang der Seestraße.

- Fläche wird als Acker landwirtschaftlich genutzt (geringe Ertragsfähigkeit).
- gemäß Landschaftsplan Fläche für potenzielle Siedlungsentwicklung (gemischte Baufläche, Wohnbaufläche).
- liegt innerhalb eines archäologischen Interessengebietes.
- zur östlich gelegenen Wohnbebauung besteht eine Eingrünung durch einen Knick, zu der umliegenden Landschaft besteht teilweise Eingrünung aus Wald und Knick, weitergehende Eingrünung zur freien Landschaft erforderlich.
- gute Erreichbarkeit des ÖPNV: Bushaltestelle „Salem Rehwinkel“ in einer Entfernung von rd. 200 m über Fußweg erreichbar.



Abb. 1: Abgrenzung Eignungsfläche 1

Eignungsfläche 2

- Vorteilhafte Erschließung im Westen der Ortslage Salem über die K1 (Knickdurchbruch erforderlich), oder/und über den Dorotheenhofer Weg
- der Standort wird durch die K1 im Süden und durch den Dorotheenhofer Weg im Osten von angrenzenden Wohngebieten getrennt; im Süden grenzt Wohnbebauung an; fügt sich somit nur bedingt in den baulichen Zusammenhang
- die Fläche wird als Acker und Weide landwirtschaftlich genutzt (geringe bis sehr geringe Ertragsfähigkeit)
- gemäß Landschaftsplan Fläche für potenzielle Siedlungsentwicklung (gemischte Baufläche), Knick (westlich) und Redder (südlich) angrenzend, Knick (im Osten verlaufend)

- keine Eingrünung zur südlich angrenzenden Bebauung vorhanden, weitergehende Eingrünung zur freien Landschaft im Zuge der Umsetzung erforderlich
- gute Erreichbarkeit des ÖPNV: Bushaltestelle „Salem Rehwinkel“ in einer Entfernung von rd. 110 m über den Dorotheenhofer Weg und die Straße Silberberg erreichbar (kein Fußgängerweg vorhanden)



Abb. 2: Abgrenzung Eignungsfläche 2

Eignungsfläche 3

- Zuwegung über Dorotheenhofer Weg, die Straße Schwarze Kuhle und Straße Silberberg
- Standort bildet eine Abrundung der Siedlungsstruktur im Norden der Ortslage
- gemäß Landschaftsplan Fläche für potenzielle Siedlungsentwicklung (gemischte Baufläche, Wohnbaufläche, gewerbliche Baufläche),
- Knick (westlich, nördlich u. östlich angrenzend), FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet in einer Entfernung von rd. 130 m östlich gelegen, NSG in einer Entfernung von rd. 145 m östlich gelegen
- Fläche wird als Acker, Dauergrünland und Sportplatz genutzt (überwiegende sehr niedrige Ertragsfähigkeit, kleinteilig gering)
- keine Eingrünung zur südlich angrenzenden Wohnbebauung vorhanden, Eingrünung zur freien Landschaft ist vorhanden
- gute Erreichbarkeit des ÖPNV: Bushaltestelle „Salem Rehwinkel“ in einer Entfernung von rd. 230 m über den Dorotheenhofer Weg und die Straße Silberberg erreichbar



Abb. 3: Abgrenzung Eignungsfläche 3

Eignungsfläche 4

- Zuwegung über Anschluss an die Straße Silberberg
- Standort innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur im Innenbereich
- Fläche wird landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt (z.T. mit Tierhaltung)
- FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet in einer Entfernung von rd. 125 m nordwestlich gelegen, NSG in einer Entfernung von rd. 175 m nordwestlich gelegen; dazwischen verläuft die Straße Silberberg mit angrenzender Bebauung
- im Umweltportal SH (Stand 05.02.2024) wird für die Fläche keine Ertragsfähigkeit des Bodens angegeben
- durch ohnehin bebaute, zentrale Lage im Siedlungskörper, keine Beeinträchtigung der freien Landschaft
- Fußweg auf der Straße Silberberg vorhanden
- Bushaltestelle „Salem Rehwinkel“ in einer Entfernung von rd. 300 m über Straße Silberberg erreichbar



Abb. 4: Abgrenzung Eignungsfläche 4

Eignungsfläche 7a

- Direkte Erschließung über die Straße am Kammberg aufgrund der derzeit einseitigen Erschließung
- Standort angrenzend an die bestehenden Siedlungsstruktur
- Fläche wird landwirtschaftlich genutzt
- Innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes, jedoch mit Nachweis der Verträglichkeit durch FFH-Vorprüfung
- FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet direkt angrenzend, jedoch mit Nachweis der Verträglichkeit durch FFH-Vorprüfung
- im Umweltportal SH (Stand 05.02.2024) wird für die Fläche eine mittlere Ertragsfähigkeit des Bodens angegeben
- durch bereits einseitig bebaute Lage am Siedlungskörper, keine wesentliche Beeinträchtigung der freien Landschaft
- Bushaltestelle „Salem Gemeindehaus“ in einer Entfernung von rd. 220 m über Straße Kammberg erreichbar



Abb. 5: Abgrenzung Eignungsfläche 7a

3 Fazit

Unter der Beachtung von Kriterien (z.B. Realisierbarkeit der Erschließung) konnten in der Auswahlstufe 15 Standortalternativen innerhalb und am Rand der Ortslage Salem ermittelt werden.

In einer ersten Bewertungsstufe wurden erste Standortalternativen über Ausschlusskriterien aus einer weiteren Bewertung ausgeschlossen, bei einigen Standortalternativen wurden die Flächen verkleinert und konnten somit in die nächste Bewertungsstufe aufgenommen werden.

Die verbleibenden 14 Standortalternativen wurden anschließend in der zweiten Bewertungsstufe anhand von unterschiedlichen Kriterien bewertet, die sich u.a. auf städtebauliche und auf umweltrelevante Themen bezogen. Auf Basis einer Gesamtbewertung wurden in der zweiten Bewertungsstufe die verbleibenden Standortalternativen beurteilt. Hierbei wurden all jene Flächen von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen, die bei einer Umnutzung als Wohnbaufläche zu erheblichen Beeinträchtigungen von umweltrelevanten Belangen führen würden. Die verbleibenden Standortalternativen wurden als Potenzialflächen definiert und in die dritte Bewertungsstufe überführt.

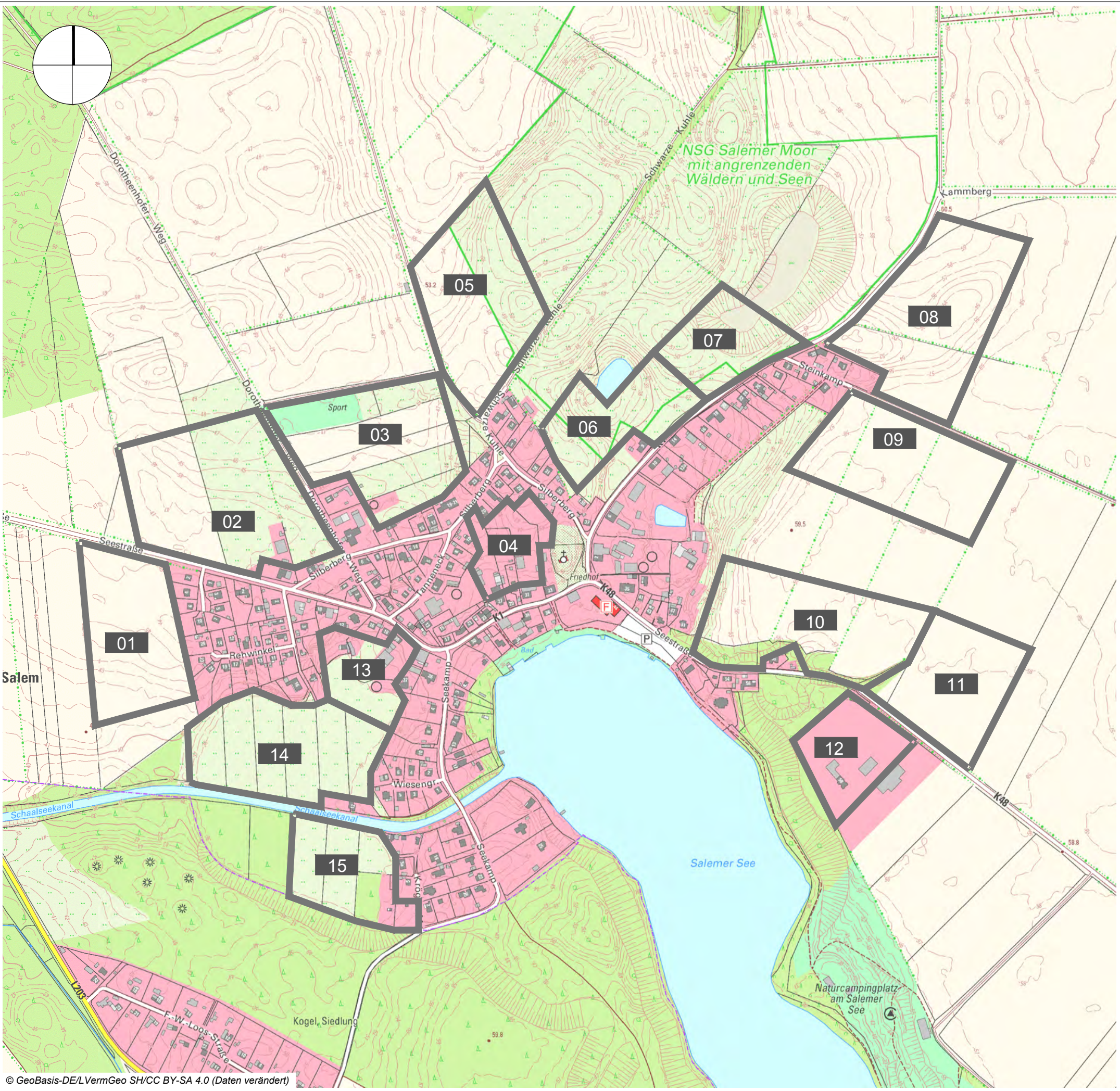
In der dritten Bewertungsstufe wurden die ermittelten Potenzialflächen anhand von städtebaulichen und umweltrelevanten Kriterien vertiefend bewertet. Im Ergebnis der Gesamtbewertung konnte für fünf der sieben Potenzialflächen eine Empfehlung aufgrund ihrer Eignung als Wohnbauentwicklungsfläche ausgesprochen werden (Eignungsflächen).

Die Eignungsflächen stellen unter Berücksichtigung der betrachteten Kriterien die geeignetsten Standorte für Wohnbauentwicklungsflächen in und um die Ortslage Salem dar.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Standortalternativen für ein Wohngebiet
gemäß Auswahlstufe
- 08

Nummer des Standortes - hier: 8



Gemeinde Salem
Prüfung von Standortalternativen
Standortalternativen gemäß Auswahlstufe

Plan 1

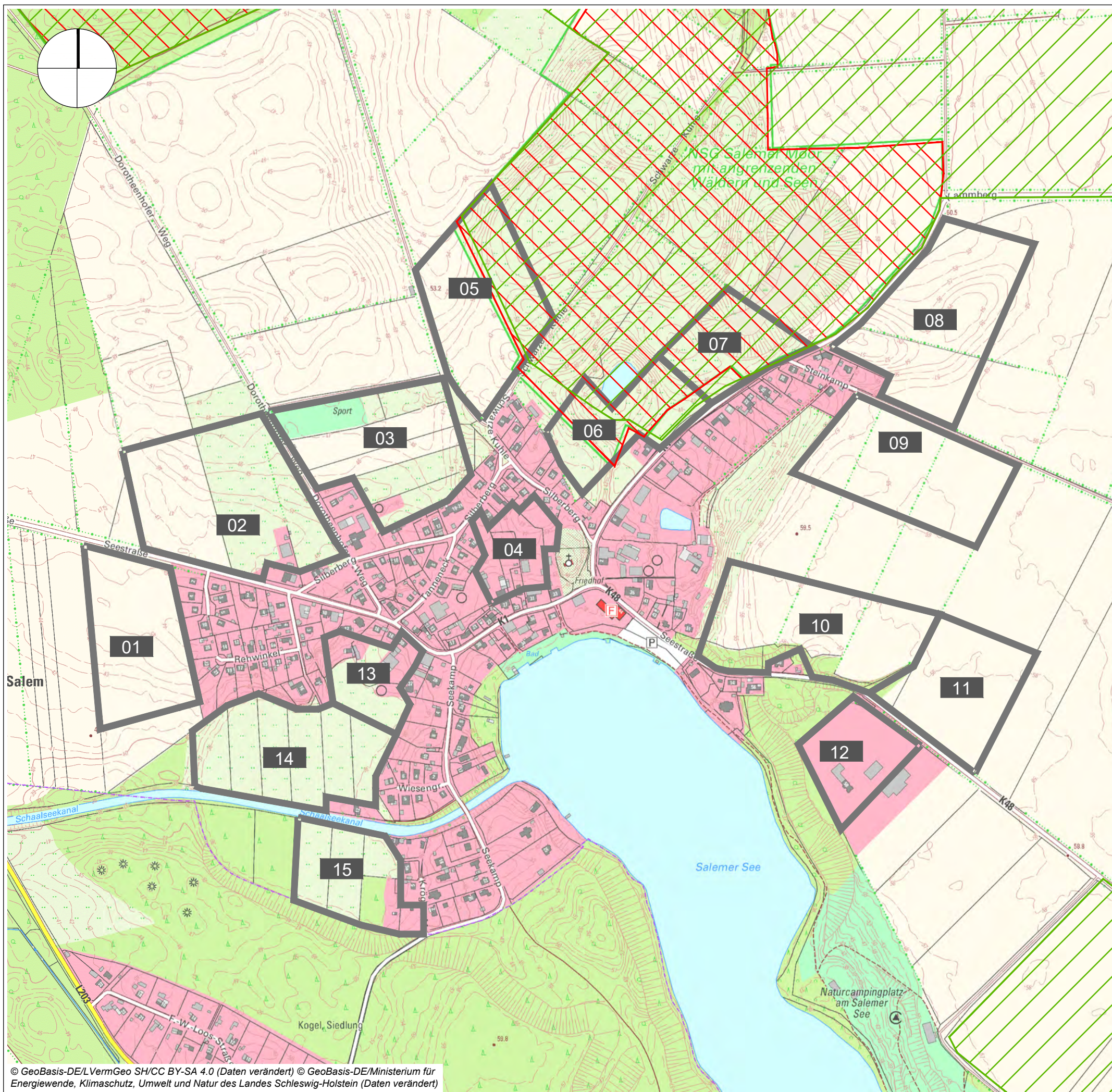
Datum: 29.12.2025 Projekt-Nr. P620 Maßstab 1:6.000



STADTPLANER UND
INGENIEURE GMBH

■ Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck
Tel.: 0451 / 610 20-26
luebeck@prokom-planung.de

□ Richardstraße 47
22081 Hamburg
Tel.: 040 / 22 94 64-14
hamburg@prokom-planung.de



ZEICHENERKLÄRUNG

- Standortalternativen für ein Wohngebiet gemäß Auswahlstufe
- Nummer des Standortes - hier: 8
- EU-Vogelschutzgebiet "Schalsee-Gebiet" (DE 2331-491)
- FFH-Gebiet "Salemer Moor und angrenzende Wälder und Seen" (DE 2330-931)
- Naturschutzgebiet "Salemer Moor mit angrenzenden Wäldern und Seen"

Gemeinde Salem
Prüfung von Standortalternativen
Darstellung von Schutzgebieten

Plan 2

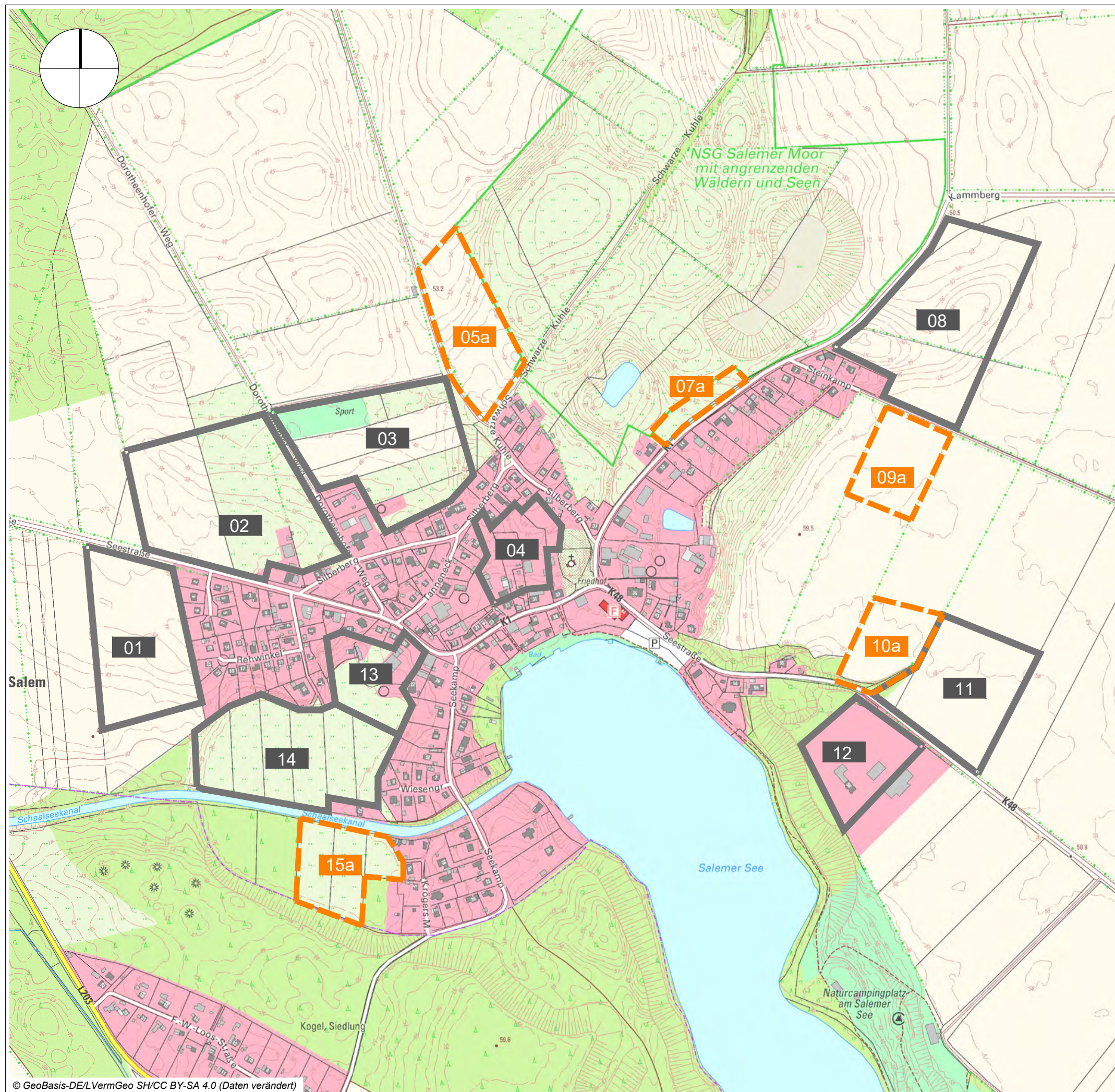
Datum: 29.12.2025 Projekt-Nr. P620 Maßstab 1:6.000



STADTPLANER UND
INGENIEURE GMBH

■ Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck
Tel.: 0451 / 610 20-26
luebeck@prokom-planung.de

□ Richardstraße 47
22081 Hamburg
Tel.: 040 / 22 94 64-14
hamburg@prokom-planung.de



ZEICHENERKLÄRUNG

-  Standortalternativen für ein Wohngebiet gemäß 1. Bewertungsstufe
-  08 Nummer des Standortes - hier: 8
-  angepasste Standortalternativen unter Berücksichtigung relevanter Ausschlusskriterien
-  05a Nummer des angepassten Standortes - hier: 05a

Gemeinde Salem Plan 3
Prüfung von Standortalternativen
Standortalternativen gemäß erster Bewertungsstufe

Datum: 29.12.2025 Projekt-Nr. P620 Maßstab 1:6.000



STADTPLANER UND
INGENIEURE GMBH

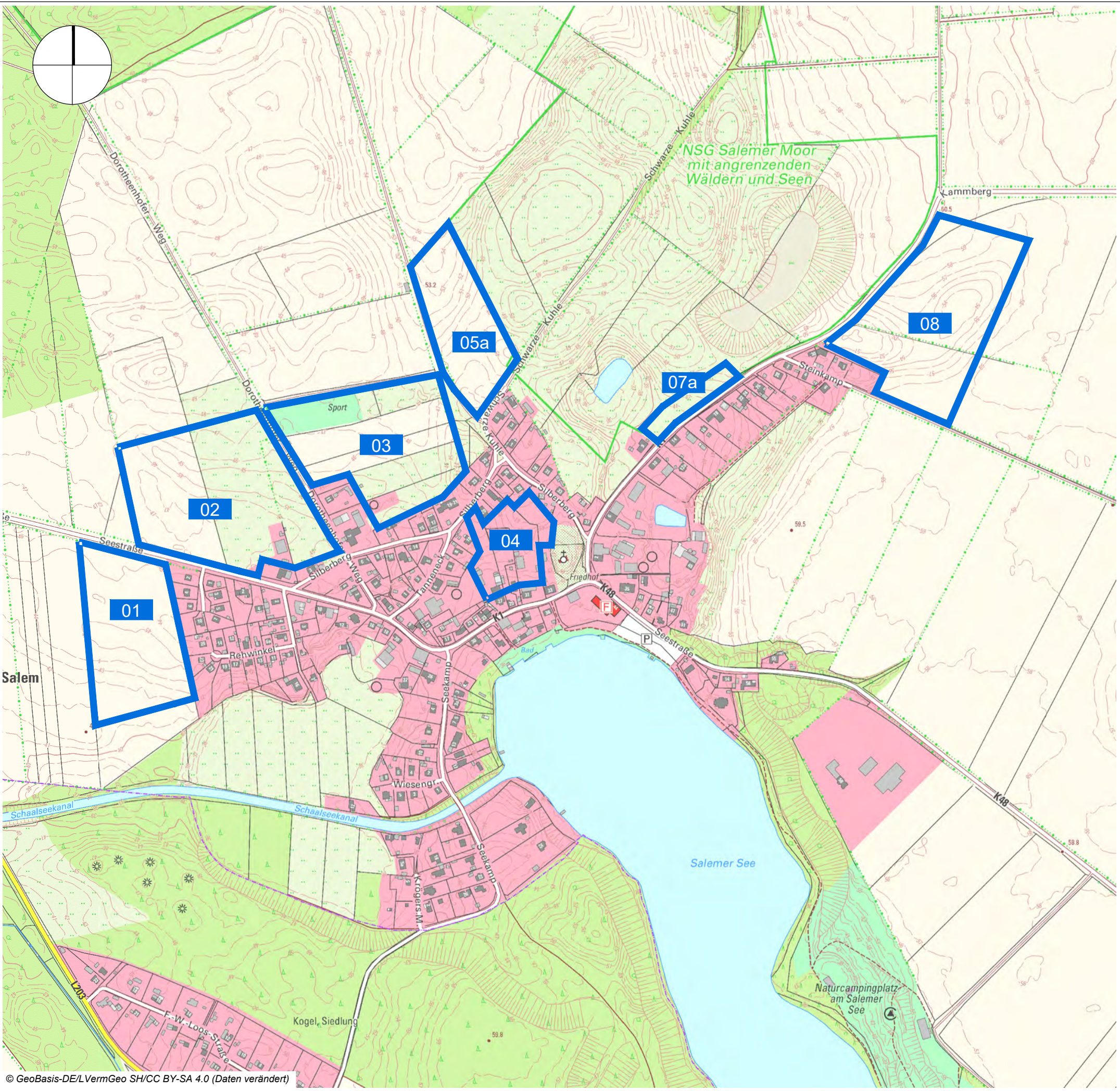
■ Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck
Tel.: 0451 / 610 20-26
luebeck@prokom-planung.de

□ Richardstraße 47
22081 Hamburg
Tel.: 040 / 22 94 64-14
hamburg@prokom-planung.de

ZEICHENERKLÄRUNG

- Potentialflächen gemäß 2. Bewertungsstufe
- 08

Nummer der Potentialfläche - hier: 8



Gemeinde Salem
Prüfung von Standortalternativen,
Potentialflächen gemäß zweiter Bewertungsstufe

Datum: 29.12.2025 Projekt-Nr. P620 Maßstab 1:6.000



STADTPLANER UND
INGENIEURE GMBH

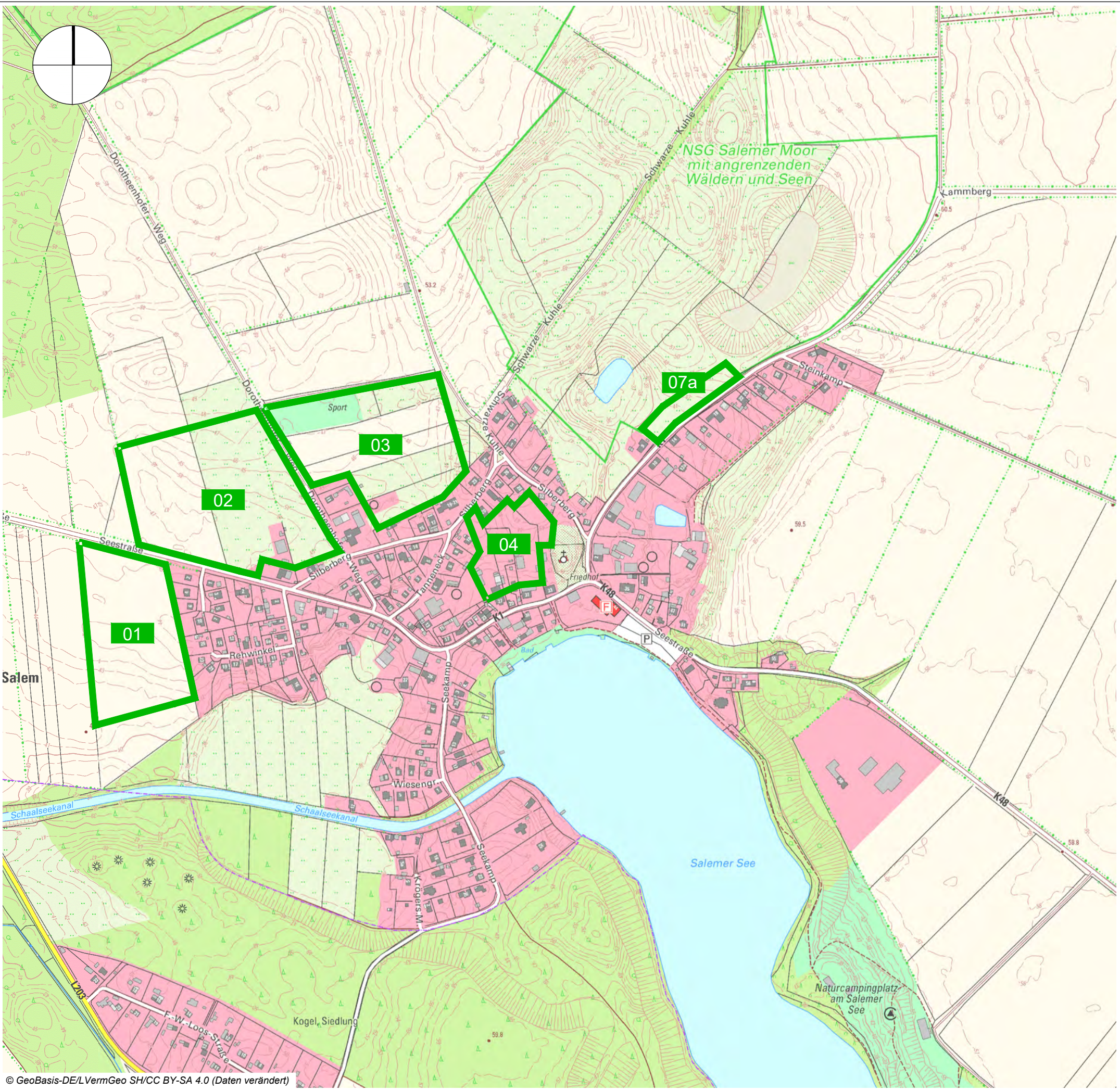
■ Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck
Tel.: 0451 / 610 20-26
luebeck@prokom-planung.de

□ Richardstraße 47
22081 Hamburg
Tel.: 040 / 22 94 64-14
hamburg@prokom-planung.de

ZEICHENERKLÄRUNG

- Empfohlene Eignungsflächen für ein Wohngebiet
gemäß 3. Bewertungsstufe
- 04

Nummer des Standortes - hier: 4



Gemeinde Salem
Prüfung von Standortalternativen,
Eignungsflächen gemäß dritter Bewertungsstufe

Plan 5

Datum: 29.12.2025 Projekt-Nr. P620 Maßstab 1:6.000



STADTPLANER UND
INGENIEURE GMBH

■ Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck
Tel.: 0451 / 610 20-26
luebeck@prokom-planung.de

□ Richardstraße 47
22081 Hamburg
Tel.: 040 / 22 94 64-14
hamburg@prokom-planung.de

Tabelle 1: Anwendung von Ausschlusskriterien

Flächennummer	5	6	7	9	10	15
Größe (ca. in m²)	44.360	25.550	21.600	44.270	47.810	25.350
Landschaftselemente und Geschützte Biotope gemäß landesweiter Biotoptypenkartierung	- Knick (südlich u. nördlich angrenzend) - Redder (westlich angrenzend) +	- Knick (westlich u. nordwestlich angrenzend) - Baumreihe (entlang der südöstlichen Grenze verlaufend) - Feldhecke (im Südwesten verlaufend) +	-Knick (nordwestlich u. tlw. nordöstlich angrenzend) - Feldhecke (nordöstlich angrenzend) - Baumreihe (entlang der südöstlichen Grenze verlaufend) +	- zwei Knicks (innerhalb verlaufend) - Redder (nördlich angrenzend) - Knicks (westlich u. östlich angrenzend) +	- zwei Knicks (innerhalb verlaufend) - Knick (östlich angrenzend) - Baumreihe (südöstlich angrenzend) - Wald innerhalb (südlich) -	-Baumreihe (nördlich angrenzend) - Nadelholzforst (westlich, südlich u. östlich angrenzend) - Wald innerhalb (östlich) - Schaalseekanal (nördlich angrenzend) -
Schutzgebiete und Schwerpunktbereiche des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems	- teilweise innerhalb Schwerpunktbereich des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundssystems - teilweise innerhalb Naturschutzgebiet - teilweise innerhalb EU-Vogelschutzgebiet - teilweise innerhalb FFH-Gebiet -	- überweigend innerhalb Schwerpunktbereich des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems - überweigend innerhalb Naturschutzgebiet - überweigend innerhalb EU-Vogelschutzgebiet - überweigend innerhalb FFH-Gebiet -	- überweigend innerhalb Schwerpunktbereich des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems - überweigend innerhalb Naturschutzgebiet - überweigend innerhalb EU-Vogelschutzgebiet - überweigend innerhalb FFH-Gebiet -	- NSG, FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgbit in einer Entfernung von rd. 110 m nordwestlich gelegen +	- nicht vorhanden +	- nicht vorhanden +
Gesamtbewertung	Flächenanpassung	Ausschluss	Flächenanpassung	Flächenanpassung	Flächenanpassung	Flächenanpassung

Tabelle 2: Zweite Bewertungsstufe: Gesamtbewertung der Standortalternativen

	Flächennummer	1	2	3	4	5a	7a	8	9a	10a	11	12	13	14	15a
		37.300	59.220	46.060	14.960	25.580	16.900				33.240			43.200	25.350
Allgemeines	Erschließung	über Seestraße (K1) außerhalb der Ortslage	über Seestraße (K1) außerhalb der Ortslage oder Dorotheenhofer Weg	über Dorotheenhofer Weg oder Straße Schwarze Kuhle	über Straße Silberberg	über Straße Schwarze Kuhle oder Wirtschaftsweg	über Kammborg (K1)	über Kammborg (K1)	über Straße Steinkamp	über Wirtschaftsweg, Seestraße (K48)	über Seestraße (K48)	über Seestraße (K48)	nur durch Neuerung des Grundstückes (teilw. Abriss) möglich	über Wirtschaftsweg ausgehend von Straße Seekamp	über Wirtschaftsweg ausgehend von Straße Seekamp
	Ziele und Grundsätze im Landesentwicklungsplan SH 2021	- Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft - Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung	- Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft - Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung	- Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft - Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung	- Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft - Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung	- Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft - Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung	- Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft - Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung	- Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft - Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung	- Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft - Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung	- Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft - Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung	- Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft - Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung	- Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft - Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung	- Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft - Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung	- Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft - Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung	- Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft - Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung
Raumordnung	Ziele und Grundsätze im Regionalplan Planungsraum I 1998	- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung	- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung	- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung	- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung	- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft - Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung	- teilweise Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft - Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung	- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung	- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung	- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung	- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung	- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung	- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung	- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung	- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung
	Darstellungen im Flächennutzungsplan	- landw. Fläche (vorhanden)	- landw. Fläche, (vorhanden) - Kleinsiedlungsgebiet (geplant) - Dorfgebiet (vorhanden)	- landw. Fläche (vorhanden)	- Dorfgebiet (vorhanden)	- landw. Fläche (vorhanden)	- teilweise Wohnbaufläche - landw. Fläche	- landw. Fläche (vorhanden)	- landw. Fläche (vorhanden)	- Wochenendhausgebiet (geplant)	- landw. Fläche (vorhanden) - Wochenendhausgebiet (geplant)	- SO Erholungsheim (geplant)	- landw. Fläche (vorhanden) - Dorfgebiet (vorhanden)	- landw. Fläche (vorhanden)	- landw. Fläche (vorhanden)
Bauleitplanung	Festsetzungen in Bebauungsplänen	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden
	Darstellungen im Landschaftsplan Gemeinde Salem 2001	- Acker, - mögliche Siedlungsentwicklung, Pfeildarstellung (gemischte Baufläche Wohnbaufläche)	- Acker, Intensivgrünland, Trockene bis feuchte Mahlwiese - mögliche Siedlungsentwicklung; Pfeildarstellung (gemischte Baufläche)	- Intensivgrünland - landw. Fläche - Sportplatz - mögliche Siedlungsentwicklung; Pfeildarstellung (gemischte Baufläche, Wohnbaufläche, gewerblich Baufläche)	- gemischte Baufläche; Pfeildarstellung (mit zugehörigen Gärten) - Intensivgrünland	- Intensivgrünland - Lagerplatz / landwirtschaftliche Lagerfläche	- mögliche Siedlungsentwicklung; Pfeildarstellung (gewerbliche Baufläche)	- Acker, Grünlandbrache - mögliche Siedlungsentwicklung; Pfeildarstellung (gemischte Baufläche)	- Acker	- Acker - Mischgeholz	- Acker	- Acker - Anlage von Uferstrandstreifen - Aussiedlung Landwirtschaftsbetrieb; Pfeildarstellung	- landwirtschaftliche Lagerfläche - Intensivgrünland	- Intensivgrünland	- Intensivgrünland - Grünlandbrache
Naturschutz / Landschaftsplanung	Darstellungen im Landschaftsrahmenplan Planungsraum III 2020	- Gebiet mit besonderer Erholungseignung	- Gebiet mit besonderer Erholungseignung	- Gebiet mit besonderer Erholungseignung	- Gebiet mit besonderer Erholungseignung	- Gebiet mit besonderer Erholungseignung	- Gebiet mit besonderer Erholungseignung	- Gebiet mit besonderer Erholungseignung	- Gebiet mit besonderer Erholungseignung	- Gebiet mit besonderer Erholungseignung	- Gebiet mit besonderer Erholungseignung	- Gebiet mit besonderer Erholungseignung	- Gebiet mit besonderer Erholungseignung - Klimasensitiver Boden	- Gebiet mit besonderer Erholungseignung - Klimasensitiver Boden	- Verbundachse des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems - Gebiet mit besonderer Erholungseignung - Klimasensitiver Boden
	geschützte Biotope gemäß Landesweiter Biotopkartierung	- Knick (östlich angrenzend) - Redder (nördlich angrenzend) - Knick (westlich angrenzend) - Redder (südlich angrenzend)	- Feldhecke innerhalb verlaufend (nach Begehung als Knick klassifiziert) - Knick (westlich angrenzend) - Redder (südlich angrenzend)	- Knick (westlich, nördlich u. östlich angrenzend)	- nicht vorhanden	- Knick (südlich u. nördlich angrenzend) - Redder (westlich angrenzend)	- Feldhecke (randlich innerhalb verlaufend)	- Knick (innerhalb verlaufend) - Allee (westlich angrenzend) - Redder (südlich angrenzend)	- Redder (nördlich angrenzend) - Knicks (westlich u. östlich angrenzend)	- Knicks (östlich und westlich angrenzend)	- Knick (westlich angrenzend) - Redder (südlich angrenzend)	- Knick (nordöstlich angrenzend) - Knick (innerhalb verlaufend; nordwestlich u. südwestlich angrenzend)	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden
Naturschutz / Landschaftsplanung	Schutzgebiete und Abstände zu Schutzgebieten	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet in einer Entfernung von rd. 130 m östlich gelegen - Naturschutzgebiet in einer Entfernung von rd. 145 m östlich gelegen	- FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet in einer Entfernung von rd. 125 m nordwestlich gelegen, dazwischen Straße u. Bebauung - Naturschutzgebiet in einer Entfernung von rd. 175 m nordwestlich gelegen, dazwischen Straße u. Bebauung	- FFH-Gebiet unmittelbar nordöstlich angrenzend - EU-Vogelschutzgebiet in einer Entfernung von rd. 10 m nordöstlich angrenzend - Naturschutzgebiet in einer Entfernung von rd. 175 m nordwestlich angrenzend	- innerhalb EU-Vogelschutzgebiet angrenzend an NSG und FFH-Gebiet	- NSG, FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet rückwärtig an die nordwestlich verlaufende Straße Kammborg (K1) anschließend	- NSG, FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet rd. 110 m Pufferzone um NSG, FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet in einer Entfernung von rd. 145 m nordwestlich gelegen	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden
	Landschaftselemente	- Knick (östlich angrenzend) - Redder (nördlich angrenzend)	- Knick (innerhalb verlaufend) - Knick (westlich angrenzend) - Redder (südlich angrenzend)	- Knick (westlich, nördlich u. östlich angrenzend)	- nicht vorhanden	- Knick (südlich u. nördlich angrenzend) - Redder (westlich angrenzend)	- Feldhecke (randlich innerhalb verlaufend)	- Knick (innerhalb verlaufend) - Allee (westlich angrenzend) - Redder (südlich angrenzend)	- Redder (nördlich angrenzend) - Knicks (westlich u. östlich angrenzend)	- Knicks (östlich und westlich angrenzend) - Baumreihe (südöstlich angrenzend)	- Knicks (westlich angrenzend) - Baumreihe (nordwestlich angrenzend) - Redder (südlich angrenzend)	- Knicks (westlich angrenzend) - Baumreihe (nordöstlich angrenzend) - Knick (innerhalb verlaufend; nordwestlich u. südwestlich angrenzend)	- nicht vorhanden	- Baumreihe (südlich angrenzend) - Schallschneise (südlich angrenzend)	- Baumreihe (nördlich angrenzend) - Schallschneise (nördlich angrenzend) - Nadelholzforst (westlich, südlich u. östlich angrenzend)
Landwirtschaft	landw. Nutzung	- Acker	- Acker	- Dauergrünland - Acker	- nicht bewertet	- Dauergrünland - Acker	- Dauergrünland	- Acker	- Acker	- Acker	- Acker	- teilweise kleinflächig Dauergrünland	- teilweise Dauergrünland	- Dauergrünland	- teilweise Dauergrünland
	funktionale Gesamtbewertung Boden	- gering	- gering bis mittel	- gering	- gering	- gering bis sehr gering	- sehr gering	- gering bis sehr gering	- gering	- gering	- gering	- gering bis sehr gering	- mittel	- mittel	- mittel
Landwirtschaft	Ertragsfähigkeit der Böden	- gering	- gering bis sehr niedrig	- überwiegend sehr niedrig, kleinteilig gering	- nicht bewertet	- mittel bis gering	- überwiegend mittel	- gering bis hoch, überwiegend mittel	- gering	- gering	- gering	- gering bis sehr niedrig	- sehr niedrig	- sehr niedrig	- sehr niedrig
	Archäologische Interessengebiete	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden
Kulturdenkmale	Baudenkmale	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden
	Umgebungsschutz	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- gem. Denkmalliste Kulturdenkmal "Kapelle Salem" östlich und "Dreisänderscheune" südlich angrenzend	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- nicht vorhanden	- gem. Denkmalliste Kulturdenkmal "Schallschneise" südlich angrenzend	- gem. Denkmalliste Kulturdenkmal "Schallschneise" südlich angrenzend	- nicht vorhanden
Stadtbau	Lage, städtebauliche Umgebung und Bodennutzung	- westlich des Ortes - aktuell in landwirtschaftlicher Nutzung, grenzt östlich an die Wohnbebauung des Ortes - keine Bebauung auf der Fläche - östlich dichte Siedlungsbebauung anschließend	- nordwestlich des Ortes - aktuell in landwirtschaftlicher Nutzung (z.T. Weide, Stallungen), Wohnbebauung südlich angrenzend, wird durch die K1 und dem Dorotheenhofer Weg vom restlichen Siedlungsgebiet getrennt - dichte Wohnbebauung südlich an die K1 anschließend	- nördlich des Ortes - aktuell in landwirtschaftlicher Nutzung, grenzt südlich und südöstlich an Wohnbebauung - keine Bebauung auf der Fläche - östlich dichte Siedlungsbebauung anschließend (tlw. lückenhaft) - Stallungen vorhanden, geringe Bebauungsdichte - dichte Wohnbebauung südlich an die K1 anschließend	- zentral innerhalb des Ortes - aktuell in landwirtschaftlicher Nutzung, wird im Südosten durch die Straße Schwarze Kuhle von der Siedlung getrennt - Gartenanlage mit Geräteschuppen und rückwärtige Bebauung (geringe Bebauungsdichte) - umliegend hohe bis mittlere Bebauungsdichte	- nördlich des Ortes - aktuell in landwirtschaftlicher Nutzung, südwestlich an die Straße Schwarze Kuhle anschließend - keine Bebauung auf der Fläche - östlich dichte Siedlungsbebauung anschließend	- nordöstlich des Ortes - aktuell in landwirtschaftlicher Nutzung, südwestlich an die Wohnbebauung der Ortschaft anschließend - keine Bebauung auf der Fläche - östlich dichte Siedlungsbebauung anschließend	- nordöstlich des Ortes - aktuell in landwirtschaftlicher Nutzung, nicht an die Ortschaft anschließend - keine Bebauung auf der Fläche - östlich dichte Siedlungsbebauung anschließend	- östlich des Ortes - aktuell in landwirtschaftlicher Nutzung, keine unmittelbar angrenzende Bebauung vorhanden - keine Bebauung auf der Fläche - östlich dichte Siedlungsbebauung anschließend	- östlich des Ortes - aktuell in landwirtschaftlicher Nutzung, keine unmittelbar angrenzende Bebauung vorhanden - keine Bebauung auf der Fläche - östlich dichte Siedlungsbebauung anschließend	- östlich des Ortes - aktuell in landwirtschaftlicher Nutzung, keine unmittelbar angrenzende Bebauung vorhanden - keine Bebauung auf der Fläche - östlich dichte Siedlungsbebauung anschließend	- östlich des Ortes - aktuell in landwirtschaftlicher Nutzung, keine unmittelbar angrenzende Bebauung vorhanden - keine Bebauung auf der Fläche - östlich dichte Siedlungsbebauung anschließend	- südwestlich des Ortes - landwirtschaftliche (z.T. Weide, Stallungen) und gartenbaulichen Nutzung, grenzt westlich, nördlich und östlich an Wohnnutzung - keine Bebauung auf der Fläche, dichte Wohnbebauung nördlich und lockere Bebauung östlich angrenzend	- südwestlich des Ortes - aktuell in landwirtschaftlicher Nutzung, grenzt nördlich und östlich an Wohnnutzung - keine Bebauung auf der Fläche, dichte Wohnbebauung nördlich und lockere Bebauung östlich angrenzend	- südwestlich des Ortes - aktuell in landwirtschaftlicher Nutzung (z.T. Weide, Ziegenhaltung), grenzt östlich an Wohnnutzung - keine Bebauung auf der Fläche, dichte Wohnbebauung nördlich und lockere Bebauung östlich angrenzend
	Gesunde Wohnverhältnisse	- Wohnbebauung: mittlere Störempfindlichkeit - Beeinträchtigung: Zunahme von Verkehrslärm	- Wohnbebauung: mittlere Störempfindlichkeit - Beeinträchtigung: Zunahme von Verkehrslärm	- Landwirtschaftsbetrieb: geringe Störempfindlichkeit - Wohnnutzung: mittlere Störempfindlichkeit - Beeinträchtigung: Zunahme von Verkehrslärm	- Wohnnutzung: mittlere Störempfindlichkeit - Beeinträchtigung: Zunahme von Verkehrslärm	- Wohnnutzung: mittlere Störempfindlichkeit - Beeinträchtigung: Zunahme von Verkehrslärm	- Wohnnutzung: mittlere Störempfindlichkeit - Beeinträchtigung: Zunahme von Verkehrslärm	- Wohnnutzung: mittlere Störempfindlichkeit - Beeinträchtigung: Zunahme von Verkehrslärm	- Wohnnutzung: mittlere Störempfindlichkeit - Beeinträchtigung: Zunahme von Verkehrslärm	- keine Nutzung angrenzend, die durch z.B. Verkehrslärm beeinträchtigt wird	- keine Nutzung, die durch z.B. Verkehrslärm beeinträchtigt wird unmittelbar angrenzend	- keine Nutzung, die durch z.B. Verkehrslärm beeinträchtigt wird unmittelbar angrenzend	- Wohnnutzung: mittlere Störempfindlichkeit - Beeinträchtigung: Zunahme von Verkehrslärm	- Wohnnutzung: mittlere Störempfindlichkeit - Beeinträchtigung: Zunahme von Verkehrslärm	- Wohnnutzung: mittlere Störempfindlichkeit - Beeinträchtigung: Zunahme von Verkehrslärm
Landschaftsbaud	Topographie	- flacher Standort - Standort fällt von 45 m ü. NHN im Norden nach Süden auf 41 m ü. NHN ab	- flacher Standort - Standort steigt von 45 m ü. NHN im Südosten auf 48 m ü. NHN im Norden an	- bewegtes Gelände - Standort steigt vom niedrigsten Punkt mit 42 m ü. NHN im Südosten auf 49 m ü. NHN im Norden und 44 m ü. NHN im Westen an	- bewegtes Gelände - Höhen von 43 m ü. NHN bis 47 m ü. NHN, kein Gefälle in nur eine Richtung verzeichnenbar	- bewegtes Gelände - Standort steigt von 45 m ü. NHN im Südosten auf 54 m ü. NHN im Norden an	- bewegtes Gelände - es ist ein Gefälle von den Randbereichen nach Norden zu verzeichnen	- bewegtes Gelände - Standort hat eine Höhe von 51 - 59 m ü. NHN auf, es ist ein Gefälle von den Randbereichen nach Südwesten zu verzeichnen	- flacher Standort - Höhen von größtenteils 58 bis 59 m ü. NHN	- flacher Standort - Standort mit Höhen von größtenteils 58 m ü. NHN	- flacher Standort - Standort mit Höhen von größtenteils 58 m ü. NHN	- flacher Standort - Standort mit Höhen von größtenteils 57 m ü. NHN	- flacher Standort - Standort steigt von 36 m ü. NHN im Südosten auf 41 m ü. NHN im Nordwesten an	- flacher Standort - Standort mit Höhen von größtenteils 36 m ü. NHN	- flacher Standort - Standort mit Höhen von größtenteils 36 m ü. NHN
	Einbindung in die Landschaft	- von K1 aus besteht großzügige Eingrünung aus Knick, keine Beeinträchtigung - von angrenzender Wohnbebauung wird der Blick in die Landschaft nur teilweise eingeschränkt, da die Sicht aufgrund eines Knick nahe der Wohnbebauungen ohnehin eingeschränkt ist - zu der umliegenden Landschaft besteht teilweise Eingrünung aus Wald (südlich), weitergehende Eingrünung zur freien Landschaft erforderlich	- von K1 aus besteht großzügige Eingrünung aus Knick und Gärten, keine Beeinträchtigung - Sichtbeziehungen zur südlich angrenzenden Wohnbebauung vorhanden, geringe Beeinträchtigung - Sichtbeziehungen zum Dorotheenhofer Weg (und der sich daran östlich anschließenden Wohnbebauung aufgrund von bestehenden Einzelbäumen reduziert, geringe Beeinträchtigung) - zu der umliegenden Landschaft besteht teilweise Eingrünung aus Wald und eine Allee, weitergehende Eingrünung zur freien Landschaft erforderlich	- keine Eingrünung zur südlich angrenzenden Wohnbebauung, Beeinträchtigung vorhanden - Eingrünung zur westlich gelegenen Wohnbebauung tlw. vorhanden, geringe Beeinträchtigung - zu offenen Landschaft nach Norden und Osten durch einen Knick eingegrünt, keine Beeinträchtigung	- durch ohnehin bebaute, zentrale Lage im Siedlungskörper, keine Beeinträchtigung - Eingrünung zur westlich gelegenen Wohnbebauung vorhanden, geringe Beeinträchtigung - nach Nordwesten durch einen Knick eingegrünt, keine Beeinträchtigung - nach Nordosten besteht keine Eingrünung, Beeinträchtigung vorhanden	- von Gehölzen entlang der Straße Schwarze Kuhle (südöstlich) und südwestlich verlaufenden Wirtschaftsweg weitestgehend großzügige Eingrünung (kurze Unterbrechung auf Höhe der südlich gelegenen Wohnbebauung), geringe Beeinträchtigung - nach Nordwesten durch einen Knick eingegrünt, keine Beeinträchtigung - nach Nordosten besteht keine Eingrünung, Beeinträchtigung vorhanden	- entlang der Straße Kammborg besteht eine Baumreihe, durch die bereits einseitige Bebauung erfolgt eine Vervollständigung der baulichen Struktur - nach Westen tlw. durch Feldhecke eingegrünt, geringe Beeinträchtigung - der südlich verlaufenden Weg Steinkamp ist von einem Redder eingegrünt, keine Beeinträchtigung - der südlich verlaufenden Weg Steinkamp ist von einem Redder eingegrünt, keine Beeinträchtigung - nach Osten tlw. durch Knicks eingegrünt, geringe Beeinträchtigung	- Standort ist auf östlicher und westlicher Seite großzügig durch Knicks eingegrünt, keine Beeinträchtigung - großzügige Eingrünung im Westen durch Wald und Knick, keine Beeinträchtigung - Eingrünung im Süden durch Baumreihe, keine Beeinträchtigung - keine Eingrünung nach Norden, Beeinträchtigung vorhanden	- großzügige Eingrünung im Osten durch Knick und Redder, keine Beeinträchtigung - großzügige Eingrünung im Westen durch Wald und Knick, keine Beeinträchtigung - Eingrünung nach Süden durch Wald und Knick, keine Beeinträchtigung - keine Eingrünung nach Südosten, Beeinträchtigung vorhanden	- Eingrünung nach Süden durch Redder entlang der K 48 - Eingrünung zur westlich gelegenen Wohnbebauung durch Waldfläche, Baumreihe und Knick vorhanden, keine Beeinträchtigung - keine Eingrünung nach Südosten, Beeinträchtigung vorhanden	- großzügige Eingrünung nach Westen und Süden durch dichte Gehölzbestände zur Ortschaft vorhanden, keine Beeinträchtigung - Eingrünung zur westlich gelegenen Wohnbebauung durch Waldfläche, Baumreihe und Knick vorhanden, keine Beeinträchtigung - keine Eingrünung nach Südosten, Beeinträchtigung vorhanden	- zentrale Lage im Siedlungskörper - beeinträchtigt die Sicht in Richtung Wohnbebauungen im Norden	- Standort von Norden und Osten geringfügig eingegrünt, Beeinträchtigung vorhanden - nach Westen durch Wald und nach Süden durch Baumreihen entlang des Schallschneise großzügig eingegrünt, keine Beeinträchtigung - beeinträchtigt die Sicht in Richtung Schallschneise von bestehenden Wohnbebauungen im Norden	- Standort ist nach Westen und Süden durch Waldflächen und nach Norden durch Baumreihen entlang des Schallschneise unzureichend eingegrünt, keine Beeinträchtigung - keine Eingrünung zur östlich gelegenen Wohnbebauung vorhanden, Beeinträchtigung vorhanden	
Erreichbarkeit ÖPNV	fußläufige Erreichbarkeit der nächstgelegenen Bushaltestelle	- Weg entlang der nördlich verlaufenden Kreisstraße K1 vorhanden, der auf Höhe der Ortschaft auf z.T. befestigte Fußwege übergeht - Bushaltestelle "Salem Rehwinkel" in einer Entfernung von rd. 200 m über den Trampelpfad und Fußgängerweg erreichbar	- Weg entlang der südlich gegenüber verlaufenden Kreisstraße K1 sowie Dorotheenhofer Weg vorhanden, der auf Höhe der Ortschaft auf befestigte z.T. Fußwege übergeht - Bushaltestelle "Salem Rehwinkel" in einer Entfernung von rd. 230 m über den Dorotheenhofer Weg und die Straße Silberberg erreichbar (kein Fußgängerweg vorhanden)	- Dorotheenhofer Weg als Weg vorhanden, der auf Höhe der Ortschaft auf z.T. befestigte Fußwege übergeht - Bushaltestelle "Salem Rehwinkel" in einer Entfernung von rd. 230 m über den Dorotheenhofer Weg und die Straße Silberberg erreichbar (kein Fußgängerweg vorhanden)	- Fußweg auf der Straße Silberberg vorhanden - Bushaltestelle "Salem Rehwinkel" in einer Entfernung von rd. 300 m über die Straße Silberberg erreichbar (teilw. Fußgängerweg vorhanden)	- Straße Schwarze Kuhle ohne eigenen Fußweg - Bushaltestelle "Salem Rehwinkel" in einer Entfernung von rd. 320 m über die Dorotheenhofer Weg und die Straße Silberberg erreichbar (teilw. Fußgängerweg vorhanden)	- aufgrund der Lage angrenzend an die Ortschaft fußläufige Anbindung mit langen Wegestrecken - Bushaltestelle "Salem Gemeindehaus" in einer Entfernung von rd. 220 m über die Kreisstraße K1 erreichbar (teilw. Fußgängerweg vorhanden)	- aufgrund der Lage außerhalb der Ortschaft fußläufige Anbindung mit langen Wegestrecken - Bushaltestelle "Salem Gemeindehaus" in einer Entfernung von rd. 570 m über die Kreisstraße K1 erreichbar (teilw. Fußgängerweg vorhanden)	- aufgrund der Lage außerhalb der Ortschaft fußläufige Anbindung mit langen Wegestrecken - Bushaltestelle "Salem Gemeindehaus" in einer Entfernung von rd. 660 m über die Straße Steinkamp und die Kreisstraße K1 erreichbar (teilw. Fußgängerweg vorhanden)	- aufgrund der Lage außerhalb der Ortschaft fußläufige Anbindung mit langen Wegestrecken - Bushaltestelle "Salem Gemeindehaus" in einer Entfernung von rd. 550 m über die Kreisstraße K48 erreichbar	- aufgrund der Lage außerhalb der Ortschaft fußläufige Anbindung mit langen Wegestrecken - Bushaltestelle "Salem Gemeindehaus" in einer Entfernung von rd. 400 m über die Kreisstraße K48 erreichbar	- aufgrund der Lage außerhalb der Ortschaft fußläufige Anbindung mit langen Wegestrecken - Bushaltestelle "Salem Gemeindehaus" in einer Entfernung von rd. 450 m über die Kreisstraße K48 erreichbar	- aktuell keine direkte Anbindung vorhanden, ggf. durch Neuordnung der Grundstücke ist eine Anbindung an das Straßenfußwegnetz möglich - Bushaltestelle "Salem Rehwinkel" in einer Entfernung von rd. 180 m über Seestraße K1 erreichbar (teilw. Fußgängerweg vorhanden)	- Bushaltestelle "Salem Seekamp" in einer Entfernung von rd. 230 m über einen Wirtschaftsweg entlang des Schallschneise und die Straße Seekamp erreichbar (teilw. Fußgängerweg vorhanden)	- aufgrund der Lage außerhalb der Ortschaft fußläufige Anbindung mit langen Wegestrecken - Bushaltestelle "Salem Seekamp" in einer Entfernung von rd. 400 m über die Straße Seekamp erreichbar
Gesamtbewertung		Potentialfläche	Potentialfläche	Potentialfläche	Potentialfläche	Potentialfläche	Potentialfläche	Potentialfläche	Ausschlussfläche	Ausschlussfläche	Ausschlussfläche	Ausschlussfläche	Ausschlussfläche	Ausschlussfläche	Ausschlussfläche

keine Beeinträchtigung

geringe Beeinträchtigung

deutliche Beeinträchtigung

erhebliche Beeinträchtigung

Tabelle 3: Dritte Bewertungsstufe: Gesamtbewertung der Potentialflächen

Flächennummer	1		2		3		4		5a		7a		8	
Größe (ca. in m²)	37.300		59.220		46.060		14.960		25.580		16.900		52.970	
Zuwegung / verkehrliche Erschließung	- Erschließung außerhalb Ortsdurchfahrt über bestehende Feldzufahrt über die Seestraße (K1) - kein Knickdurchbruch erforderlich (evtl. Verbreiterung)	++	- Erschließung außerhalb Ortsdurchfahrt an Seestraße (K1) (Knickdurchbruch erforderlich), - oder/und über den Dorotheenhofer Weg	+	- Zuwegung über Dorotheenhofer Weg, die Straße Schwarze Kuhle und Straße Silberberg	0	- Zuwegung über Anschluss an die Straße Silberberg	-	- Zuwegung über Anschluss an die Straße Schwarze Kuhle an die Straße Silberberg	-	- direkte Erschließung über Anschluss an die Straße Kammberg (K1) innerhlab der Ortsdurchfahrt - Erschließung vorhanden, so dass keine weiteren Maßnahmen	++	- Erschließung über Anschluss an die Straße Kammberg (K1) außerhlab der Ortsdurchfahrt	-
Städtebau	- abgesetzte Lage des Standortes - fügt sich bedingt in den baulichen Zusammenhang ein - Erweiterung Neubaugebiet entlang Seestraße	-	- der Standort wird durch die K1 im Süden und durch den Doroteenhofer Weg im Osten vom Siedlungskörper weitestgehend abgegrenzt, im Süden grenzt Wohnbebauung an; fügt sich somit nur bedingt in den	0	- Standort bildet eine Abrundung der Siedlungsstruktur im Norden der Ortslage	+	- Standort innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur im Innenbereich	++	- abgesetzte Lage des Standortes - bestehende Abrundung des Ortsrandes wird in die freie Landschaft erweitert - fügt sich nicht in den baulichen Zusammenhang ein	--	- Standort bildet eine Abrundung der Siedlungsstruktur im Norden der Ortslage	+	- abgesetzte Lage des Standortes - bestehende Abrundung des Ortsrandes wird in die freie Landschaft erweitert - fügt sich nicht in den baulichen Zusammenhang ein	--
Naturschutz	- Fläche wird als Acker landwirtschaftlich genutzt, - gem. Landschaftsplan Fläche für potenzielle Siedlungsentwicklungen; Pfeildarstellung (gemischte Baufläche, Wohnbaufläche), - Redder nördlich angrenzend - Knick östlich angrenzend - große Entfernung zum nächstgelegenen Schutzgebiet, keine Negativwirkung auf Schutzgebiete	++	- Fläche wird als Acker und Weide landwirtschaftlich genutzt, - gem. Landschaftsplan Fläche für potenzielle Siedlungsentwicklungen; Pfeildarstellung (gemischte Baufläche) - Knick (westlich angrenzend) - Redder (südlich angrenzend) - Knick (im Osten verlaufend) - große Entfernung zum nächstgelegenen Schutzgebiet, keine Negativwirkung auf	+	- gem. Landschaftsplan Fläche für potenzielle Siedlungsentwicklungen; Pfeildarstellung (gemischte Baufläche, Wohnbaufläche, gewerbliche Baufläche) - Knick (westlich, nördlich u. östlich angrenzend) - FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet in einer Entfernung von rd. 130 m östlich gelegen - EU-Vogelschutzgbiert in einer	+	- Fläche wird als Grünfläche und Gartenanlage genutzt (z.T. mit Tierhaltung) - FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet in einer Entfernung von rd. 125 m nordwestlich gelegen - EU-Vogelschutzgbiert in einer Entfernung von rd. 175 m nordwestlich gelegen, dazwischen Straße u. Bebauung	+	- Fläche wird als Acker bewirtschaftet - FFH-Gebiet unmittelbar nordöstlich angrenzend - EU-Vogelschutzgebiet in einer Entfernung von rd. 10 m nordöstlich liegend - NSG in einer Entfennung von rd. 20 m nordöstlich liegend - Knick (südlich u. nördlich angrenzend) - Redder (westlich angrenzend)	-	- gem. Landschaftsplan Fläche für potenzielle Siedlungsentwicklungen; Pfeildarstellung (gewerbliche Baufläche) , jedoch durch Widerspruch aufgehoben - Feldhecke randlich innerhalb verlaufend und durch Planung nicht betroffen - Randlicher Bestandteil des EU-Vogelschutzgebietes, jedoch durch FFH-Vorprüfung wurde die Verträglichkeit bestätigt.	+	- gem. Landschaftsplan Fläche für potenzielle Siedlungsentwicklungen; Pfeildarstellung (gemischte Baufläche) - Knick (innerhalb verlaufend) - Allee (westlich angrenzend) - Redder (südlich angrenzend) - NSG, FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet rückwärtig an die nordwestlich verlaufende Straße Kammberg (K1) anschließend	-
Landwirtschaft	- Fläche wird als Acker intensiv bewirtschaftet - Ertragsfähigkeit wird als gering bewertet	0	- Fläche wird als Acker intensiv bewirtschaftet und als Weide (mit Stallungen) landwirtschaftlich genutzt - Ertragsfähigkeit der Böden wird als gering bis sehr gering bewertet	0	- Fläche wird als Acker, Dauergrünland und Sportplatz genutzt - Ertragsfähigkeit wird überwiegend als sehr niedrig bewertet, teilweise wird die	0	- auf der Fläche besteht keine landwirtschaftliche Nutzung, - gemäß Umweltportal SH (Stand 05.12.2023) wird für die Fläche	++	- Fläche wird als Acker und landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt - Ertragsfähigkeit des Bodens wird als mittel bis gering	0	- Fläche wird als Dauergrünland intensiv genutzt - die Ertragsfähigkeit ist als mittel bewertet	0	- Fläche wird als Acker genutzt - die Ertragsfähigkeit ist gering bis hoch und wird überwiegend als	--
Landschaftsbild	- zur östlich gelegenen Wohnbebauung besteht eine Eingrünung durch einen Knick - zu der umliegenden Landschaft besteht teilweise Eingrünung aus Wald und Knick, weitergehende Eingrünung zur freien Landschaft erforderlich	-	- keine Eingrünung zur südlich angrenzenden Bebauung vorhanden - Eingrünung (Allee) zur Seestraße (K1) vorhanden, - Eingrünung zum Dorotheenhofer Weg und der sich daran östlich anschließenden Wohnbebauung durch Allee - weitergehende Eingrünung zur freien Landschaft im Zuge der	-	- keine Eingrünung zur südlich angrenzenden Wohnbebauung vorhanden, - Eingrünung zur westlich gelegenen Wohnbebauung ist tlw. vorhanden - zur offenen Landschaft nach Norden und Osten durch einen Knick eingegrünt - Eingrünung zur freien Landschaft ist vorhanden	+	- durch ohnehin bebaute, zentrale Lage im Siedlungskörper, keine Beeinträchtigung	++	- von Gehölzen entlang der Straße Schwarze Kuhle (südöstlich) und südwestlich verlaufendem Wirtschaftsweg weitestgehend großzügige Eingrünung vorhanden (kurze Unterbrechung auf Höhe der südlich gelegenen Wohnbebauung) - nach Nordwesten durch einen Knick eingegrünt	-	- Standort von K1 aus durch eine Baumreihe eingegrünt, - westlich durch Feldhecke und Gehölze eingegrünt, - gegenüberliegend bestehende, einseitige Straßenbebauung, - Eingrünung zur freien Landschaft geringfügig erforderlich	+	- Standort von K1 (Westen und Norden) aus durch eine Allee eingegrünt - zu der südwestlich angrenzenden Wohnbebauung besteht eine Hecke als Eingrünung, - der südlich verlaufenden Weg Steinkamp ist von einem Redder eingegrünt - nach Osten tlw. durch Knicks eingegrünt	0
Erreichbarkeit	- Weg entlang der Kreisstraße K1 vorhanden, der auf Höhe der Ortschaft auf befestigte z. T. Fußwege übergeht - Bushaltestelle "Salem Rehwinkel" in einer Entfernung von rd. 200 m über Trampelpfad und Fußgängerweg erreichbar	+	- Weg entlang der Kreisstraße K1 sowie Dorotheenhofer Weg vorhanden, der auf Höhe der Ortschaft auf z. T. befestigte Fußwege übergeht - Bushaltestelle "Salem Rehwinkel" in einer Entfernung von rd. 110 m über den Dorotheenhofer Weg und die Straße Silberberg erreichbar (kein	+	- Dorotheenhofer Weg als Weg vorhanden, der auf Höhe der Ortschaft auf z.T. befestigte Fußwege übergeht - Bushaltestelle "Salem Rehwinkel" in einer Entfernung von rd. 230 m über den Dorotheenhofer Weg und die Straße Silberberg erreichbar	+	- Fußweg auf der Straße Silberberg vorhanden - Bushaltestelle "Salem Rehwinkel" in einer Entfernung von rd. 300 m über Straße Silberberg erreichbar	0	- Straße Schwarze Kuhle ohne eigenen Fußweg - Bushaltestell "Salem Gemeindehaus" in rd. 320 m über die Straße Schwarze Kuhle und die Straße Silberberg Erreichbar	-	- Aufgrund der Lage angrenzent an die Ortschaft fußläufige Anbindung mit geringen Wegestrecken vorhanden - Bushaltestelle "Salem Gemeindehaus" in einer Entfernung von rd. 220 m über die Kreisstraße K1 erreichbar	+	- Aufgrund der Lage außerhalb der Ortschaft fußläufige Anbindung mit langen Wegestrecken - Bushaltestelle "Salem Gemeindehaus" in einer Entfernung von rd. 570 m über die Kreisstraße K1 erreichbar	-
Bewertung	Empfehlung		Empfehlung		Empfehlung		Empfehlung		keine Empfehlung		Empfehlung		keine Empfehlung	