



## Entwicklungskonzept der Gemeinde Noer, Kreis Rendsburg-Eckernförde

### Vorprüfung der Möglichkeiten der Innenbereichsentwicklung und Ortsarrondierung zur baulichen Entwicklung

**Bearbeitung:**

**B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER** - Freischaffende Architekten und Stadtplaner  
Haßstraße 11 - 24103 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – [info@b2k-architekten.de](mailto:info@b2k-architekten.de)

**Büro Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen Schlegel – Landschaftsarchitekten**

Allensteiner Weg 71, 24161 Altenholz [info@matthiesen-schlegel.de](mailto:info@matthiesen-schlegel.de)

**Stand :**

14.06.2010, 21.03.2011

# TEIL I: Erläuterung / Fazit / Bewertung

## 1 Zielsetzung und Methodik

Ergänzend zu den im Jahre 1998 genehmigten Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen gibt es im Innenbereich und im Randbereich der Ortslagen Restflächen und Bereiche, die für eine Bebauungsverdichtung und/oder Arrondierung in Frage kommen. In der damaligen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden, bis auf eine Fläche in Lindhöft, keine größeren Baulandentwicklungsflächen ausgewiesen bzw. dargestellt. Die Gemeinde wollte damals vorerst nur eine maßvolle vorbereitende baurechtliche Grundlage schaffen, um spätere Baulandentwicklungen sinn- und maßvoll zu steuern.

Mit Inkrafttreten der Änderung des BauGB durch Artikel I des Gesetzes zur Erleichterung von Planvorhaben für den Innenbereich der Städte vom 21.12.2006 kann unter bestimmten Voraussetzungen ein Bebauungsplan in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden, ohne formale Umweltprüfung und ohne parallel laufende F-Planänderung (§ 13a BauGB). Dahinter steht der politische Wille, Anreize für die Innenbereichsverdichtung und das Flächenrecycling<sup>1</sup> zu schaffen und damit dem Landschaftsverbrauch entgegen zu wirken.

Die Gemeinde stellt im derzeitigen Flächennutzungsplan, auch aufgrund der Umnutzung (durch den B-Plan Nr. 7 und die 1. Änderung des F-Planes im Jahr 2009) der einzigen damals ausgewiesenen Baufläche in Lindhöft, keine Flächen dar, die für eine Nachverdichtung und/oder Ortsarrondierung in Betracht kommen. Dies soll nun durch die nachfolgende Begutachtung erfolgen. Diese Begutachtung der gemeindlichen Struktur und der Flächen soll dann dazu dienen, evtl. durch Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung von Bebauungsplänen, eine sinn- und maßvolle Entwicklung der Gemeinde zu ermöglichen. Die bisherigen im Entwurf vorhandenen Vorgaben des Landesentwicklungsplanes (LEP) sollen dabei weitgehend berücksichtigt werden, denn auch hier gilt zukünftig der Grundsatz: Innenentwicklung vor zu großer Außenentwicklung.

Die gemeindlichen Flächen wurden unter städte- und ortsplanerischen Gesichtspunkten und teilweise unter Umweltaspekten einer Vorprüfung unterzogen, um festzustellen welche Flächen- und Nutzungspotentiale bestehen. Zusätzlich wurde mit der Öffentlichkeit ein Workshop zur gemeindlichen Entwicklung durchgeführt (siehe Anlage). Die wesentlichen Ergebnisse wurden in dieses Entwicklungskonzept, nach Beratung in den gemeindlichen Gremien, übernommen.

Des weiteren soll das Entwicklungskonzept bzw. diese Vorprüfung auch für die Ermittlung des geeigneten baurechtlichen Verfahrens dienen. Ist z.B. eine F-Planänderung notwendig, kann das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB in Betracht kommen oder gibt es andere Planungsinstrumente (§ 34 BauGB), die zu empfehlen wären.

Die Vorprüfung wurde, wie in den nachfolgenden Schritten erläutert, durchgeführt:

1. Vorauswahl von Flächen auf der Grundlage der DGK 1:5000 und einer Luftbildauswertung (Quelle: google-earth) sowie einer Ortsbegehung im November 2009 und im Mai 2010 mit fotografischer Bestandsaufnahme durch den Stadt- und Landschaftsplaner sowie Vertreter der Gemeinde Noer;
2. Beurteilung der Eignung durch den Stadt –und Landschaftsplaner der Gemeinde
3. Beurteilung der Eignung sowie weiterer Vorschläge durch die Öffentlichkeit im Rahmen eines Workshops zur gemeindlichen Entwicklung
4. Erstellung eines Datenblattes für jede Fläche;
5. Darstellung der Potential- und Entwicklungsflächen in einer Karte.

### 1.1 Auswahl der Flächen

Im Rahmen der Vorauswahl (Schritt 1) wurden stadtplanerische und landschaftsplanerische Aspekte zunächst vernachlässigt. Es wurden diejenigen Flächen erfasst, bei denen eine Verdichtung oder Umnutzung prinzipiell möglich erscheint. Hierfür wurde der gesamte im Zusammenhang be-

---

<sup>1</sup> Flächenrecycling = Wieder-Inanspruchnahme vormals baulich genutzter Flächen (Brachen) oder Umnutzung genutzter Flächen

siedelte Bereich (beide Ortsteile) systematisch durchgearbeitet, auch durch eine intensive Ortsbegehung.

Die Beurteilung der Eignung aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht erfolgte in Schritt 2. Ein Teil der Flächen sind dabei derzeit als ungeeignet eingestuft worden, da sie aus landschaftsplanerischen Gründen oder zum Schutz und Erhaltung von gemeindlichen Freiräumen für eine bauliche Entwicklung derzeit nicht zur Verfügung stehen. Auch die gemeindliche Diskussion im Rahmen des Workshops sowie die Auswertung und Bewertung der vorhandenen Bauleitpläne (vorh. F- und B-Pläne) haben einige Flächen im Vorwege als eher ungeeignet oder als schwierig bebaubar dargestellt.

Die Schritte 1 und 2 sowie der Workshop (Schritt 3) sind im Anhang dokumentiert. Im Ergebnis liegen damit nicht nur diejenigen Flächen vor, für die die Gemeinde eine Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung nicht ausschließt, sondern ebenso jene Flächen, die aus städtebaulicher und/oder landschaftsplanerischer Sicht nicht geeignet sind. Dies ist im Sinne einer Steuerung der Nachverdichtung sinnvoll, denn Innenentwicklung bedeutet auch, die Sicherung wertvoller und notwendiger Freiräume. Des Weiteren sind auch die Vorgaben des Baugesetzbuches für die Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen unter Berücksichtigung der bestehenden Immissionen (Geruch / Schall von landwirtschaftlichen Betrieben - Bestandsschutz) zu beachten.

Für die Flächen wurde in Schritt 4 je ein Datenblatt erstellt. Das Datenblatt enthält eine Kurzdarstellung der Fläche und Kurzbeurteilung der Eignung für die Entwicklung bzw. zukünftige Nutzung.

Im Schritt 5 wird eine grafische Darstellung der Flächen als weitere Planungs- und Beurteilungsgrundlage erstellt.

## **2 Hinweise zu naturschutzfachlichen und umweltrechtlichen Belangen bei Bebauungsplänen**

- Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Verpflichtung zum Ausgleich der mit der Planung vorbereiteten Eingriffe, da diese vor der planerischen Entscheidung erfolgten oder als zulässig gelten (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB). Dies betrifft jedoch nur die Eingriffsregelung nach § 10-13 LNatSchG. Andere Bestimmungen des Natur- und Umweltrechtes, insbesondere der Biotopschutz nach § 25 LNatSchG und der Artenschutz nach §§ 42 u. 43 BNatSchG bleiben davon unberührt. In einem „Normal- bzw. Regelverfahren“ für einen Bebauungsplan sind aber weiterhin Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie ein Umweltbericht erforderlich. Teilweise wird auch ein Grünordnungsplan (GOP) oder ein grünordnerischer Fachbeitrag (GOF) benötigt.
- Nach Novellierung des LNatSchG (LNatSchG i.d.Fass. vom 6.3.07) ist der Grünordnungsplan nicht mehr verpflichtend. Wenn nachfolgend für bestimmte Bereiche ein Grünordnungsplan (GOP) bzw. grünordnungsplanerischer Fachbeitrag (GOF) empfohlen wird, dann nur, um eine qualitativ hochwertige Planung zu gewährleisten. Der GOP/GOF soll dabei nicht als bloßes Instrument der Bilanzierung oder als Nachweis der Umweltverträglichkeit verstanden werden – bei der Innenentwicklung i.d.R. ohnehin nicht notwendig – sondern als qualifizierter Fachbeitrag zur Grün- und Freiraumplanung. Er wird dementsprechend nur dort ausdrücklich empfohlen, wo die naturräumliche Ausstattung oder das Landschaftsbild bzw. Ortsbild höhere Anforderungen an die Grün- und Freiraumplanung stellen. Dies ist unabhängig von der Flächengröße einer Bauentwicklungsfläche oder von deren Lage im Innen- oder Außenbereich.
- Auch bzw. gerade dort, wo oben Genanntes nicht notwendig ist, sollten zumindest die relevanten Grünstrukturen – im Wesentlichen der Altbaumbestand - erhoben und die wertvollsten Strukturen planungsrechtlich gesichert werden. Dies geschieht in der Regel über Festsetzungen im Bebauungsplan.

### 3 Hinweise zum Verständnis der Datenblätter

Eine Erläuterung zur Beantwortung der für die Beurteilung relevanten Fragen enthält die nachfolgende Tabelle 2.

Tab 2 :Erläuterungen zu den in der Tabelle abgefragten Punkten

Darstellung im F-Plan	Darstellung des derzeit geltenden F-Planes.
Realnutzung	Angaben der wesentlichen Nutzungsmerkmale. Keine Strukturanalyse.
Stand der verbindlichen Bauleitplanung	Nach Aktenlage.
Erschließung möglich? J/N	Bezieht sich schwerpunktmäßig auf Individualverkehr unter Einbeziehung der durch den Mehrverkehr zu erwartenden Folgen für die Umgebung. Unter „möglich“ wird hier verstanden, dass es keine Hinweise auf Probleme gibt. Die eigentliche Sicherung muss zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.
Ver- und Entsorgung möglich? J/N	Bezieht sich im Prinzip auf die gesamte Infrastruktur, im Besonderen aber auf die Entsorgung des Niederschlagwassers, da diese häufig begrenzender Faktor ist. Unter „möglich“ wird hier verstanden, dass es keine Hinweise auf Probleme gibt. Die eigentliche Sicherung muss zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.
besondere Immissionsproblematik? J/N	Eine besondere Problematik kann vorliegen, wenn das Gebiet besonders starken Immissionen ausgesetzt ist, z.B. durch Hauptverkehrsstraßen oder die Nähe zu einem Sportplatz. Umgekehrt kann eine bes. Problematik aber auch vorliegen, wenn die Fläche in der Nähe besonders empfindlicher Gebiete liegt wie z.B. reinen W-Gebieten oder Klinikbereichen.
Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet (m/km)	Die Entfernungsangabe ist im Fragebogen zu ergänzen durch die Nutzung der dazwischen liegenden Fläche. Ist die Entfernung so groß, dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, erfolgt ein entsprechender Hinweis. Kommt die Gemeinde zu dem Schluss, dass eine FFH-Prüfung oder Vorprüfung notwendig ist, so erscheint dies unter „Bemerkungen“.
Schutzstatus nach dem LNatSchG (NSG,LSG, §), geplant oder bestehend	„§“ steht für „geschütztes Biotop i.S.d. LNatSchG“. Quelle ist der Landschaftsplan. Die Vorprüfung ersetzt keine Kartierung.
Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend J/N	Nach Aktenlage.
bes. Relief / bes. Standortverhältnisse? J/N	Gemeint sind <u>auffallende</u> Reliefformen wie ausgeprägte Hanglagen, ausgeprägte Senken, Hangkanten u.Ä.: i.d.R. ergeben sich hieraus auch Standortbesonderheiten.
Böden mit besonderer Bedeutung	Böden mit bes. Bedeutung wären z.B. Niedermoor oder grundwasserbeeinflusste Böden. Quelle ist der LP, der allerdings für den Innenbereich in der Regel keine Angaben macht. Sonst: Rückschlüsse aus zu beobachtenden Standortbesonderheiten wie feuchte Senken o. Ä. oder allgem. Ortskenntnis. Keine Bodenansprache i.S. einer Kartierung.
Hinweise auf Altablagerung/Altlast oder Verdachtsfläche J/N	Nach Aktenlage, ggf. ergänzt durch allgem. Ortskenntnis. Es sollten auch Verdachtsmomente berücksichtigt werden, die derzeit nicht aktenkundig sind, sich aber aus der Ortskenntnis (hist. Entwicklung) ergeben.
Lebensräume mit besonderer Bedeutung J/N	Gemeint sind für jeden Laien erkennbare Besonderheiten wie Altbaumbestände, geschlossene Gebüsche, Brachflächen, Obstbaumkoppeln, Gewässer, Altbauten und Ruinen (Artenschutz!). Feststellung per Augenschein, Aussagen im LP i.d.R. hierfür nicht großmaßstäblich genug. <u>zum Baumbestand:</u> Altbaumbestand findet sich in allen älteren Siedlungsgebieten. Die Messlatte muss hier hoch angelegt werden, um die planungsrelevanten Strukturen herauszuarbeiten. Besondere Bedeutung wird hier nur raumwirksamem Altbaumbestand aus nicht schnellwüchsigen Arten wie Eichen, Buchen, Eschen beigemessen. Schnellwüchsige Arten wie Birken u. Pappeln werden i.d.R. nicht berücksichtigt, es sei denn, es handelt sich um prägende Strukturen wie Baumreihen, Gehölzinseln o.Ä.. Obstbaumbestand in Zier- und Nutzgärten wird ebenfalls nicht berücksichtigt.
bes. Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild J/N	Aussagen des LP, sofern vorhanden, i. Ü. Feststellung per Augenschein oder aus der Lage im Raum
bes. klimatische Bedeutung	Aussagen des LP, sofern vorhanden, i. Ü. Feststellung per Augenschein und aus der Lage im Raum Bereiche mit bes. klimatischer Bedeutung können innerhalb des besiedelten Bereiches z.B. Frischluftschneisen und/oder Kaltluftentstehungsorte sein.

## 4. Fazit

Die Begutachtung bzw. Prüfung des im Zusammenhang besiedelten Bereiches und der möglichen Entwicklungspotentiale hat ergeben, dass es sinnvolle Entwicklungspotentiale gibt, die evtl. zu einer zukünftigen baulichen Entwicklung der Gemeinde Noer in den zwei Ortsteilen beitragen kann. Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass ca. **65 – 80** zusätzliche Einheiten für eine wohnbauliche Entwicklung in unterschiedlichen Gebäude- und Nutzungsformen möglich wären, davon sind ca. **20-21** Einheiten im Innenbereich möglich.

Das Gutachten soll als Beurteilungsgrundlage bei Baugesuchen oder zukünftigen größeren Flächenentwicklungen (Bebauungspläne, Flächennutzungspläne) in der Gemeinde dienen.

In der folgenden Auflistung ist eine grobe Übersicht über die zur Verfügung stehenden Potentiale, auf der Grundlage der Begutachtung (nachfolgende Aufnahmebögen) sowie der Ergebnisse aus dem Workshop (siehe auch Anlage: Fazit des Workshops vom 17.03.2010), dargestellt.

### Ortsteil Noer

Flächen in Noer	Realisierbare Einheiten für Wohnbebauung	Priorität
<p><b>Die Entwicklungsfläche</b> (ehem. Fläche 1) befindet sich nördlich der L 285 zwischen bestehender Bebauung. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Landstraße kann diese Fläche nur als Mischgebietsfläche oder Gewerbefläche genutzt werden.</p> <p><b>Ergebnis:</b> Die Entwicklungsfläche befindet sich im Außenbereich, könnte allerdings im Rahmen einer langfristigen Planung, zur Entwicklung einer zusätzlichen Erschließung und zusätzlichen gewerblichen Flächenangeboten eine Perspektive darstellen.</p>	keine	keine bzw. nur in Verbindung mit einer langfristigen Planung oder einem Ansiedlungswunsch von Gewerbetreibenden.
<p><b>Die Flächen 1 und 2</b> (ehem. Fläche 3) befindet sich östlich und westlich der Straße „Haffkamp“, sowie nördlich der Straße „Seeblick“.</p> <p>Die Fläche ist unproblematisch zu sehen, da sie einfach über die Straße Haffkamp zu erschließen ist. Es befinden sich keine weiteren nennenswerten Höhenunterschiede auf dem Gelände.</p> <p>Östlich der Straße Haffkamp sind in Verlängerung der Fläche 1 (Fläche 2) weitere 4 Einheiten als Straßenrandbebauung möglich.</p> <p><b>Ergebnis:</b> Die Fläche 1 und 2 eignen sich gut als bauliche Entwicklungsfläche.</p>	ca. 20-25	Bei einer Entwicklung in Noer im Außenbereich sollten diesen Flächen vorrangig ausgewählt werden.
<p><b>Die Fläche 3</b> (ehem. Fläche 2) ist als Version zu betrachten (Version 2030). Die Flächen könnten in einem längeren Zeitraum maßvoll entwickelt werden. Die Anzahl der hier möglichen Einheiten oder Bauflächen ist allerdings nach dem aktuellen Landesentwicklungsplan bzw. für die Gemeinde zu groß.</p> <p>Der Bereich wird durch einen vorhandenen Knick getrennt - räumliche Abgrenzung. Problematisch ist dadurch die Zuwegung zum Gelände, da der Knick an einer oder mehreren Stellen Unterbrochen werden muss. Am Knick verspringt das Gelände nach unten, so das in diesem Bereich das Gelände modelliert werden müsste. Richtung Osten fällt es weiter ab.</p> <p><b>Ergebnis:</b> Die Fläche 3 wird aufgrund der visionären Betrachtung nicht weiter konkret verfolgt. Diese Entwicklungsvision könnte aber langfristig zu einer Lösung des Erschließungsproblems in der Straße „Zum Hegenwohld“ führen.</p>	keine	keine

<b>Innenentwicklungsflächen, Baulücken nach § 34 BauGB und Bauflächen in bestehenden B-Plänen (BFL 4-7):</b> Innerhalb der Ortschaft Lindhöft sind nach grober Einschätzung ohne Ausweisung von Bauland weitere Flächen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und in bestehenden Bebauungsplänen möglich.	ca. 6	Die Nutzung bereits vorhandener Baurechte ist Vorrang einzuräumen. Dies ist allerdings von der Flächenverfügbarkeit abhängig. Bei den Einzelvorhaben ist der Einfluss der Gemeinde relativ gering.
<b>Summer aller ermittelten Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb von Noer:</b>	<b>25-31</b>	

## Ortsteil Lindhöft

Flächen in Lindhöft	Realisierbare Einheiten für Wohnbau	Priorität
<b>Die Fläche 1</b> befindet sich im Westen des Ortsteiles Lindhöft an der Straße Kronsbek. Diese Fläche kann aufgrund der schwierigen Erschließungssituation und der Höhenentwicklung auf dem Gelände nur bedingt in Betracht gezogen werden. <b>Ergebnis:</b> Die Fläche 1 wird derzeit aufgrund der topografischen und erschließungstechnischen Situation als ungeeignet eingestuft.	keine	keine
<b>Die Fläche 2</b> befindet sich südlich der Bebauung des Lindhöfer Bergs. Es ist ein ca. 60m breiter Streifen und könnte durch die Straße Lindhöfer Berg und Gettorfer Weg relativ unproblematisch erschlossen werden. Nachteil dieser Fläche ist die nahe Lage zu den landwirtschaftlichen Betrieben, es besteht nach der Planvorlage ein Abstand zum Emissionsradius, könnte aber aufgrund der Kartenungenauigkeit näher an der Fläche liegen. <b>Ergebnis:</b> Die Fläche 2 eignet sich gut als bauliche Entwicklungsfläche. Die mögliche Entwicklung sollte durch einen Grünzug („Wachstumsring“) von dem vorhandenen Siedlungsbereich abgesetzt werden, um den bestehenden Spielplatz mit einer Freifläche (Grünzone) als Verbindungselement zwischen alt und neu zu nutzen.	ca. 25	Bei einer Entwicklung in Lindhöft im Außenbereich sollte diese Fläche vorrangig ausgewählt werden.
<b>Die Fläche des vorhandenen Sportplatzes (ehem. Fläche 3)</b> befindet sich in Verlängerung des Reitsportplatzes an der Schulkoppel (Gelände des Sport- und Spielplatzes, Bolzplatz). Diese Fläche könnte in Betracht kommen, da sie relativ einfach erschlossen werden kann. Allerdings ist dann zu prüfen, wo alternativ der Standort für ein Sport- und Spielplatz, Bolzplatz in der Gemeinde angesiedelt werden kann. <b>Ergebnis:</b> Die Fläche 3 ist aufgrund ihrer derzeitigen Nutzung als eher ungeeignet eingestuft worden.	keine	keine
<b>Die Fläche 4</b> befindet sich am östlichen Zipfel der Ortschaft Lindhöft. Grundsätzlich ist diese Fläche relativ schlecht Erschließbar, allerdings aufgrund der Lage ist es städtebaulich sinnvoll diese als Baufläche vorzuschlagen. Die schlechte Erschließungssituation lässt sich durch ein gutes Verkehrskonzept beheben. <b>Ergebnis:</b> Die Fläche 4 eignet sich als bauliche Entwicklungsfläche, allerdings wäre vor einer weiteren Planung die äußere und innere Erschließung aufgrund der topografischen Verhält-	ca.10-12 (nur bedingt)	Diese Fläche sollte bei einer Entwicklung in Lindhöft erst einer genaueren erschließungstechnischen Bewertung unterzogen werden. Daher sollte diese Fläche nachrangig als Entwicklungsfläche in Betracht kommen.

nisse genauer zu untersuchen.		
<b>Innenentwicklungsflächen, Baulücken nach § 34 BauGB und Bauflächen in bestehenden B-Plänen (BFL 3,5,6,7 und 8):</b> Innerhalb der Ortschaft Lindhöft sind nach grober Einschätzung ohne Ausweisung von Bauland weitere Flächen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und in bestehenden Bebauungsplänen (B-Plan Nr. 2) möglich.	ca. 15	Die Nutzung bereits vorhandener Baurechte ist Vorrang einzuräumen. Dies ist allerdings von der Flächenverfügbarkeit abhängig. Bei den Einzelvorhaben ist der Einfluss der Gemeinde relativ gering.
<b>Summer aller ermittelten Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb von Lindhöft:</b>	<b>40</b> (50-52)	

Hinweis: Alle Entwicklungs- und Potentialflächen im Außenbereich befinden sich im Landschaftsschutzgebiet. Bei einer Realisierung bzw. Darstellung in einem Flächennutzungsplan müssten diese Flächen vorab aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen werden. Dies Bedarf einer weiteren Prüfung und umfassenden Begründung. Dieses wäre in den nächsten Verfahrensschritten durchzuführen.

#### Zusammenfassung:

Es werden sicher nicht alle Entwicklungspotentiale oder -flächen zeitgleich zur Verfügung stehen und kurzfristig umzusetzen sein, daher ist die v.g. Zahl auch nur als ein grober Ansatz zu verstehen. Allerdings wird deutlich, dass der Gemeinde im Bestand oder im Innenbereich, auch auf sog. „Neubaufflächen“, ein gutes und zum Teil sinnvolles Potential für die Baulandentwicklung zur Verfügung steht. Auch eine geringe Innenentwicklung, z.B. in bestehenden B-Plänen oder über Baulücken gem. § 34 BauGB ist daher vor der Außenentwicklung möglich. Es sollten allerdings auch neue Flächen im Außenbereich für eine bauliche Entwicklung vorgehalten werden.

Hier sind die Bauflächen 1 und 2 in Noer und die Baufläche 1 die städtebaulich sinnvollsten, da diese die wenigsten Schwierigkeiten bei der Umsetzung aufweisen. Die Gemeinde Noer hat sich durch die Diskussion im Rahmen des Workshops sowie der weiteren Beratung in den gemeindlichen Gremien grundsätzlich dafür ausgesprochen vorrangig die Entwicklung im Ortsteil Noer vorzunehmen. Dies ist durch die Fläche 1 und 2 auch durchführbar, allerdings sollte hier im Vorwege die Problematik mit der Erschließung in der Straße „Zum Hegenwohld“ durch eine detaillierte Verkehrs- und Erschließungsplanung geprüft und gelöst werden. Grundsätzlich ist dies Problem, mit dem recht „engen“ Straßenabschnitt, aber lösbar.

In der Gemeinde Noer gibt es zum Teil auch größere Grün-, Frei- und Naturschutzflächen, die bezügl. einer möglichen Nachverdichtung auch überprüft und im Rahmen des Workshops mit der Öffentlichkeit diskutiert wurden. Im Ergebnis ist hier aber keine Nachverdichtung möglich, da es sich hier um Spiel- und Freizeitflächen sowie um hochwertige Naturschutzflächen handelt. Diese v.g. Flächen sind für das Orts- und Landschaftsbild sowie für die sozialen Kontakte innerhalb der Gemeinde sehr wichtig.

Abschließend ist festzuhalten, dass eine geringe Innenverdichtung möglich ist und hier ein kleines Potential, das aber sehr stark von der Flächenverfügbarkeit abhängig ist, vorhanden ist. Für die zukünftige bauliche Entwicklungen (für die nächsten ca. 15 – 20 Jahre) ist dieses Potential allerdings zu gering. Aus diesem Grund will die Gemeinde in beiden Ortsteilen zusätzliche Bauflächen für eine wohnbauliche Entwicklung ausweisen. In den weiteren Planungen (Flächennutzungsplanänderungen und Bebauungsplänen) wird allerdings auf ein sinn- und maßvolle Entwicklung, auch durch zeitlich gestreckte Umsetzung, geachtet.

Weitere Themen und Ergebnisse, die für eine Entwicklung der Gemeinde wichtig sein könnten und diskutiert wurden, sind der Zusammenfassung des Workshops (siehe Anlage) zu entnehmen.

#### Vorabbeteiligung der wichtigsten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Die Stellungnahmen der wichtigsten Behörden werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen der Landesplanung und des Kreises RD zur baulichen Entwicklung werden während der Änderung des Flächennutzungsplanes detailliert bearbeitet und bei der Planung, soweit möglich beachtet. Alle weiteren Stellungnahmen sind in den nachfolgenden Planungen zu beachten und wenn möglich zu berücksichtigen.

Die Stellungnahmen werden daher dem Entwicklungskonzept als Anlagen beigelegt.

Kiel, 14.06.2010, 21.03.2011

**B2K** **BOCK - KÜHLE - KOERNER**  
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
HABSTRASSE 11 \* 24103 KIEL \* FON 0431 664699-0 \* Fax 0431664699-29  
email: [info@b2k-architekten.de](mailto:info@b2k-architekten.de) [www.b2k-architekten.de](http://www.b2k-architekten.de)

und

**Freiraum- und  
Landschaftsplanung**

Allensteiner Weg 71  
24161 Altenholz  
Tel. 0431 - 322 254  
Fax 0431 - 323 765  
[info@matthiesen-schlegel.de](mailto:info@matthiesen-schlegel.de)  
[www.matthiesen-schlegel.de](http://www.matthiesen-schlegel.de)



**BERND MATTHIESEN**

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

**KATRIN SCHLEGEL**

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin

Anlagen:

Zusammenfassung Workshop

Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwicklungskonzept der Gemeinde Noer, Kreis  
Rendsburg-Eckernförde

TEIL II:  
Aufnahmebögen

## Aufnahmebögen für den Ortsteil Lindhöft

<b>Fläche BF 1 OT Lindhöft</b>	<b>Baufläche liegt teilweise an der Straße Kronsbek, im südwestlichen Bereich der Ortschaft Lindhöft, ca. 1,66ha</b>
Darstellung im F-Plan	Im F-Plan ist der Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.
Realnutzung	Landwirtschaftliche Fläche, Ackerland.
Stand der verbindlichen Bauleitplanung	Keine Bauleitplanung vorhanden, eine Bebauung nach § 34 BauGB ist nicht möglich, da keine Ausweisung im F-Plan vorhanden ist. Die Fläche befindet außerhalb der Ortslage.
Erschließung möglich? J/N	Ja, über die Straße Zur Kronsbek. Allerdings ist das Gelände stark abfallend und ein wertvoller, landschaftspägender Knick wäre betroffen.. Zudem existiert ein größerer Höhenunterschied zwischen dem Wohnweg und der Ackerfläche.
Ver- und Entsorgung möglich? J/N	Ja, aber durch das abfallende Gelände ist die Entsorgung der anfallenden Schmutzwässer ohne technische Hilfsmittel nicht möglich.
besondere Immissionsproblematik? J/N	Nein.
Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet (m/km)	Ca. 1.000 m zu dem Schutzgebiet im Verlauf der westlich gelegenen Kronsbek.
Schutzstatus nach dem LNatSchG (geplantes oder bestehendes NSG, LSG, §21)? J/N	Liegt im Landschaftsschutzgebiet. Wertvoller Knick mit hoher Bedeutung für Ortsrandeingußung geschützt nach § 21 Abs. 1 LNatSchG.
Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend? J/N	Nicht bekannt.
bes. Relief / bes. Standortverhältnisse? J/N	Entlang der Straße Zur Kronsbek und in weiterer Verlängerung ist ortsabschließend eine gut gewachsene Vegetationslinie (ein wertvoller, von alten Überhälterbäumen bestandener Knick) erkennbar.
Hinweise auf Böden mit besonderer Bedeutung? J/N	Nicht bekannt.
Hinweise auf Altablagerung/Altlast oder Verdachtsfläche? J/N	Nicht bekannt.
Lebensräume mit besonderer Bedeutung? J/N	Knick mit alten Überhälterbäumen.
bes. Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild? J/N	Durch die gewachsene Vegetation an der Straße Zur Kronsbek und in Verlängerung zur Bebauung wird die Ortschaft hier klar von der Landschaft getrennt. Hinzu kommt das abfallende Gelände. Eine bauliche Weiterentwicklung der Dorfstruktur ist nur bedingt möglich.
bes. klimatische Bedeutung? J/N	Nein.
Bemerkungen/Hinweise: Größe der Baufläche; Bebauung (E / D / H oder Mehrfamilienhäusern); Anzahl Zuwachs Wohnungen / Hauseinheiten	Die Fläche ist ca. 1,66ha groß. Es sind ca. 19 Einheiten/ Wohnhäuser denkbar.
Empfehlung	Die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung eines Flächennutzungsplanes ist erforderlich, eine Bebauung nach § 34 BauGB ist nicht möglich. Aufgrund der problematischen Erschließung, der vorhandenen klaren Trennung des Ortsrandes zur Landschaft und wegen des wertvollen Knicks sollte die Fläche nicht bebaut werden. Gemeindlicher Landschaftsplan empfiehlt, an diesem westlichen Ortsrand auf Siedlungsentwicklung zu verzichten.



<b>Fläche BF 2 OT Lindhöft</b>	<b>Baufläche 2 befindet sich südlich der Bebauung an der Straße Lindhöfter Berg und südwestlich des Gettorfer Weges, ca. 1,88ha</b>
Darstellung im F-Plan	Im F-Plan ist der Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.
Realnutzung	Landwirtschaftliche Fläche, Ackerland.
Stand der verbindlichen Bauleitplanung	Keine Bauleitplanung vorhanden, eine Bebauung nach § 34 BauGB ist nicht möglich da keine Ausweisung im F-Plan vorhanden ist. Die Fläche befindet sich außerhalb der Ortslage.
Erschließung möglich? J/N	Ja, über den Endpunkt der Straße Lindhöfter Berg sowie dem Gettorfer Weg.
Ver- und Entsorgung möglich? J/N	Ja, muss technisch vorbereitet werden, über die Straße Lindhöfter Berg sowie dem Gettorfer Weg.
besondere Immissionsproblematik? J/N	Evtl. muss geprüft werden, ob es Einwirkungen (Immissionen aus Schall und Geruch) aus der naheliegenden Hofstelle (südlicher Schweinestall) gibt.
Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet (m/km)?	Ca. 1.000 m zu dem Schutzgebiet im Verlauf der westlich gelegenen Kronsbek.
Schutzstatus nach dem LNatSchG (geplantes oder bestehendes NSG, LSG, §21)? J/N	Liegt im Landschaftsschutzgebiet.
Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend? J/N	Nicht bekannt.
bes. Relief / bes. Standortverhältnisse? J/N	Das Gelände ist in Richtung Süden leicht abfallend, ist aber als unproblematisch zu bewerten.
Hinweise auf Böden mit besonderer Bedeutung? J/N	Nicht bekannt.
Hinweise auf Altablagerung/Altlast oder Verdachtsfläche? J/N	Nicht bekannt.
Lebensräume mit besonderer Bedeutung? J/N	Am Gettorfer Weg ist geschützter Redder ausgebildet.
bes. Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild? J/N	Für das Ortsbild ist in diesem Fall eine Bebauung denkbar, da der Bereich relativ einfach verkehrstechnisch angeschlossen werden kann und die Bebauungsstruktur einfach weitergeführt wird. Durch eine neu angelegte Anpflanzungsfläche oder alternativ einen Knick an fast allen Seiten (Siehe Skizze) als Puffer kann der Bereich ohne Störung behutsam an die bestehende Bebauung und in die Landschaft eingefügt werden. Bauliche Weiterentwicklung des Ortsbildes in südöstlicher Richtung. Intensive Eingrünung am neuen Siedlungsrand wäre erforderlich.
bes. klimatische Bedeutung? J/N	Nein.
Bemerkungen/Hinweise: Größe der Baufläche; Bebauung (E / D / H oder Mehrfamilienhäusern); Anzahl Zuwachs Wohnungen / Hauseinheiten	Die Fläche ist ca. 1,88ha groß. Auf dieser Fläche können ca. 25 Einzelhäuser realisiert werden. Bestehend aus einer Querverbindung zwischen der Straße Lindhöfter Berg und dem Gettorfer Weg, Straßenseitig links und rechts bebaut (ähnlich wie in der Straße Lindhöfter Berg). Der angrenzende Spielplatz liegt im neuen Baugebiet.
Empfehlung	Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplane ist hier erforderlich, eine Bebauung nach § 34 BauGB ist nicht möglich.

Fläche BF 2

Ortschaft Lindhöft





<b>Fläche BF 3 OT Lindhöft</b>	<b>Baufläche 3 befindet sich nordöstlich des Gettorfer Weges, Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Noer, ca. 2140qm</b>
Darstellung im F-Plan	Im Flächennutzungsplan wird diese Fläche als allgemeines Wohngebiet dargestellt, entsprechend auch im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 2.
Realnutzung	Die Fläche wird aktuell als Gartenland genutzt.
Stand der verbindlichen Bauleitplanung	Vorbereitet im F-Plan und als rechtsgültiger Bebauungsplan, Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Noer.
Erschließung möglich? J/N	Ja, der Bebauungsplan sieht eine Erschließung über den Gettorfer Weg vor.
Ver- und Entsorgung möglich? J/N	Ja, erfolgt ähnlich wie bei der Erschließung.
besondere Immissionsproblematik? J/N	Nein.
Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet (m/km)?	Nicht relevant
Schutzstatus nach dem LNatSchG (geplantes oder bestehendes NSG, LSG, §21)? J/N	Kein NSG oder LSG, als Schutzgut ist jedoch eine alte Allee (Schutz nach § 21 (1) LNatSchG) zu nennen, die sich am westlichen Rand befindet. Es wird darauf im Bebauungsplan hingewiesen bzw. es sind Festsetzungen dazu getroffen worden.
Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend? J/N	Nicht bekannt.
bes. Relief / bes. Standortverhältnisse? J/N	Am westlichen Rand befindet sich eine alte Allee, besondere Reliefverhältnisse sind nicht vorhanden.
Hinweise auf Böden mit besonderer Bedeutung? J/N	Nicht bekannt.
Hinweise auf Altablagerung/Altlast oder Verdachtsfläche? J/N	Nicht bekannt.
Lebensräume mit besonderer Bedeutung? J/N	Die alte Allee.
bes. Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild? J/N	Die Fläche liegt innerhalb der Ortslage, eine Bebauung dieser Fläche stellt lediglich eine Verdichtung der Ortslage dar.
bes. klimatische Bedeutung? J/N	Nein.
Bemerkungen/Hinweise: Größe der Baufläche; Bebauung (E / D / H oder Mehrfamilienhäusern); Anzahl Zuwachs Wohnungen / Hauseinheiten	Die Fläche ist ca. 2140qm groß. Es sind 3 Einheiten möglich. Die Fläche ist baurechtlich über einen Bebauungsplan vorbereitet worden. Problematisch jedoch sind die Eigentumsverhältnisse, zum jetzigen Zeitpunkt ist eine Bebauung aus diesem Grund nicht möglich.
Empfehlung	Es ist zu prüfen, ob eine bauliche Entwicklung zukünftig (nach B-Plan-Vorlage) stattfinden kann. Wenn dies nicht der Fall ist, sollte eine Änderung des B-Planes erfolgen, um eine eindeutige Rechtsgrundlage zu schaffen.



<b>Fläche BF 4 OT Lindhöft</b>	<b>Baufläche 4 befindet sich am östlichen Rand der Ortschaft Lindhöft, südlich der L285, ca. 8504qm</b>
Darstellung im F-Plan	Im F-Plan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, der Bereich liegt im Landschaftsschutzgebiet.
Realnutzung	Landwirtschaftliche Nutzung, Grünland
Stand der verbindlichen Bauleitplanung	Keine Bauleitplanung vorhanden, eine Bebauung nach § 34 BauGB ist nicht möglich, da keine Ausweisung im F-Plan vorhanden ist. Die Fläche befindet sich außerhalb der Ortslage.
Erschließung möglich? J/N	Bedingt möglich. Die Erschließung könnte in Richtung Osten über den Mühlenweg erfolgen. Kritisch ist allerdings der Kreuzungsbereich zur L285. Von der Straße Mühlenberg könnte ebenfalls erschlossen werden. Das Problem hierbei ist der zu kleine Straßenquerschnitt.
Ver- und Entsorgung möglich? J/N	Ja, ist mit dem Konzept zur Erschließung abzuarbeiten.
besondere Immissionsproblematik? J/N	Ja, durch die angrenzende L285 sind Schallimmissionen zu erwarten, muss bei einem Bauleitverfahren geprüft werden.
Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet (m/km)?	Nicht relevant
Schutzstatus nach dem LNatSchG (geplantes oder bestehendes NSG, LSG, §21)? J/N	Liegt im Landschaftsschutzgebiet., Mühlenweg überwiegend als geschützter Redder ausgebildet.
Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend? J/N	Nicht bekannt.
bes. Relief / bes. Standortverhältnisse? J/N	In Richtung Norden entlang des Mühlenweges ist eine Böschungskante vorhanden, der Höhenversprung beträgt ca. 2m. Entlang dieser Böschungskante ist dichter Vegetationsbewuchs, der zu einem geschützten Redder gehört.
Hinweise auf Böden mit besonderer Bedeutung?	Nicht bekannt.
Hinweise auf Altablagerung/Altlast oder Verdachtsfläche? J/N	Nicht bekannt.
Lebensräume mit besonderer Bedeutung? J/N	Mühlenweg überwiegend als geschützter Redder ausgebildet.
bes. Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild? J/N	Durch die stark bewachsene Böschungskante werden trotz erhöhter Position die Bauflächen von der L285 nicht wahrgenommen und damit in das Landschaftsbild integriert. Darüber hinaus stellt die Fläche eine Erweiterung des Ortsbildes in nordöstlicher Richtung dar.
bes. klimatische Bedeutung? J/N	
Bemerkungen/Hinweise: Größe der Baufläche; Bebauung (E / D / H oder Mehrfamilienhäusern); Anzahl Zuwachs Wohnungen / Hauseinheiten	Die Fläche ist ca. 8504qm groß. Eine Wohnbebauung mit ca. 9-12 Einzelhäusern ist denkbar.
Empfehlung	Die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Anpassung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, eine Bebauung nach § 34 BauGB ist nicht möglich.



Fläche BF 4

Ortschaft Lindhöft



<b>Fläche BF 5 bis 7 OT Lindhöft</b>	<b>Die Bauflächen befinden sich in der Stichstraße der Alten Dorfstraße, Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 2</b>
Darstellung im F-Plan	Im Flächennutzungsplan werden diese Flächen als allgemeines Wohngebiet dargestellt, entsprechend auch im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 2 bzw. in den Änderungen.
Realnutzung	Gartenland/ brach liegende Flächen.
Stand der verbindlichen Bau- leitplanung	Vorbereitet im F-Plan und als rechtsgültiger Bebauungsplan, Bebauungsplan Nr. 2 der Ge- meinde Noer.
Erschließung möglich? J/N	Vorbereitet wurde die Erschließung durch den B-Plan Nr. 2. Die Erschließung sollte durch einen kleinen Weg erfolgen, beginnend am Gettorfer Weg seitlich der alten Allee. Diese Erschließung ist aktuell nicht mehr möglich. Alternativ könnte die Erschließung durch die Alte Dorfstraße erfolgen. Baufläche 5 wäre darüber leicht erreichbar, Bauflächen 6 und 7 unter erschwerten Bedingungen.
Ver- und Entsorgung möglich? J/N	Ähnlich zu bewerten wie bei der Erschließung.
besondere Immissionsproble- matik? J/N	Evtl. Immissionen durch Geruch und Schall von dem nahe liegenden Reitsportsplatz.
Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet (m/km)?	Nicht relevant.
Schutzstatus nach dem LNatSchG (geplantes oder bestehendes NSG, LSG, §21)? J/N	Nein. Der Bereich befindet sich innerhalb der Ortslage.
Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend? J/N	Nein.
bes. Relief / bes. Standortver- hältnisse? J/N	Nein, relativ ebenes Gelände.
Hinweise auf Böden mit be- sonderer Bedeutung? J/N	Nicht bekannt.
Hinweise auf Altablage- rung/Altlast oder Verdachtsflä- che? J/N	Nicht bekannt.
Lebensräume mit besonderer Bedeutung? J/N	Nicht bekannt.
bes. Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild? J/N	Eine Bebauung würde dem Vorschlag des Bebauungsplanes folgen. Mit dieser Maßnahme wird die Ortslage baulich verdichtet.
bes. klimatische Bedeutung? J/N	Nein.
Bemerkungen/Hinweise: Größe der Baufläche; Bebauung (E / D / H oder Mehrfamilienhäusern); Anzahl Zuwachs Wohnungen / Hauseinheiten	Die Flächen sind im Schnitt ca. 800qm groß. Pro Baufläche könnte ein Wohngebäude er- richtet werden.
Empfehlung	Eine bauliche Entwicklung kann stattfinden, eine sinnvolle Verdichtung der Ortslage ist mög- lich. Zwar existiert für diesen Bereich ein rechtsgültiger Bebauungsplan, lässt sich aber auf Grund der Gegebenheiten (Eigentumsverhältnisse, Verlauf der Zuwegung) nicht mehr um- setzen. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes zur Sicherung einer maßvollen Entwicklung erstrebenswert. Eine F-Plan Änderung muss nicht erfolgen. Da es sich bei diesem Bereich um den ursprünglichen Ortskern von Lindhöft mit entsprechender alter Bausubstanz und alten Garten-/ Gehölzstrukturen handelt, sind die Belange des Ortsbildes besonders zu berücksichtigen.

**Fläche BF 5 und 6      Ortschaft Lindhöft**





<b>Fläche BF 8 OT Lindhöft</b>	<b>Baufläche 8 nordöstlich der Schulkoppel, ca. 992qm, Teilfläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Noer</b>
Darstellung im F-Plan	Im F-Plan wird diese Fläche als allgemeines Wohngebiet dargestellt, entsprechend auch in der derzeitigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.
Realnutzung	Die Fläche liegt brach.
Stand der verbindlichen Bauleitplanung	Vorbereitet im F-Plan und als rechtsgültiger Bebauungsplan, 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Noer.
Erschließung möglich? J/N	Die Baufläche ist bereits vollständig erschlossen, weiteres regelt der Bebauungsplan.
Ver- und Entsorgung möglich? J/N	Bereits vorhanden.
besondere Immissionsproblematik? J/N	Nein.
Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet (m/km)?	Nicht relevant.
Schutzstatus nach dem LNatSchG (geplantes oder bestehendes NSG, LSG, §21)? J/N	Nein. Der Bereich befindet sich innerhalb der Ortslage.
Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend? J/N	Nein.
bes. Relief / bes. Standortverhältnisse? J/N	Nein.
Hinweise auf Böden mit besonderer Bedeutung? J/N	Nicht bekannt.
Hinweise auf Altablagerung/Altlast oder Verdachtsfläche? J/N	Nicht bekannt.
Lebensräume mit besonderer Bedeutung? J/N	Nicht bekannt.
bes. Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild? J/N	Die Baufläche ist über den Bebauungsplan vorbereitet worden. Die Bebauung dieser Flächen bedeutet lediglich eine Verdichtung der Ortslage. Für das Landschaftsbild ist das Gebiet von keiner wesentlichen Bedeutung.
bes. klimatische Bedeutung? J/N	Nein.
Bemerkungen/Hinweise: Größe der Baufläche; Bebauung (E / D / H oder Mehrfamilienhäusern); Anzahl Zuwachs Wohnungen / Hauseinheiten	Die Fläche ist ca. 992qm groß. Die Fläche ist bereits geteilt. Zwei Wohngebäude, je Grundstück ein Gebäude, können umgesetzt werden.
Empfehlung	Die Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes sind nicht erforderlich. Die Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist möglich und empfehlenswert.



<b>Fläche BL 1 OT Lindhöft</b>	<b>Baulücke 1 südlich der L 285 und südwestlich der Straße zur Krons- bek, ca. 1475qm</b>
Darstellung im F-Plan	Im F-Plan ist die Fläche als Dorfgebiet (MD) dargestellt.
Realnutzung	Grünland bzw. Gartenland
Stand der verbindlichen Bau- leitplanung	Keine Bauleitplanung vorhanden, eine Bebauung nach § 34 BauGB ist möglich.
Erschließung möglich? J/N	Ja, über die Straße Zur Kronsbek; dabei ist der straßenbegleitende, geschützte Knickbe- stand zu berücksichtigen
Ver- und Entsorgung möglich? J/N	Ja, über die Straße Zur Kronsbek.
besondere Immissionsproble- matik? J/N	Ja, Immissionen durch die L285, die Höhe der Immissionen ist zu begutachten und ggf. sind Maßnahmen zu treffen.
Entfernung zum nächstgelege- nen Natura 2000-Gebiet (m/km)?	Deutlich ausreichend
Schutzstatus nach dem LNatSchG (geplantes oder bestehendes NSG, LSG, §21)? J/N	Straßenbegleitender, geschützter Knickbestand
Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend? J/N	Nein.
bes. Relief / bes. Standortver- hältnisse? J/N	Zwei größere freistehende Bäume und relativ dichte Vegetation (aus dem straßenbegleiten- den und geschützten Knick) an der Straße zur Kronsbek. Die Fläche ist relativ eben.
Hinweise auf Böden mit be- sonderer Bedeutung J/N	Nicht bekannt.
Hinweise auf Altblage- rung/Altlast oder Verdachtsflä- che? J/N	Nicht bekannt.
Lebensräume mit besonderer Bedeutung? J/N	Straßenbegleitender, geschützter Knickbestand
bes. Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild? J/N	Die Fläche liegt an der Ortsrandlage. Durch die Bebauung würde die Straßenrandbebauung geschlossen werden.
bes. klimatische Bedeutung? J/N	Nein.
Bemerkungen/Hinweise: Größe der Baufläche; Bebauung (E / D / H oder Mehrfamilienhäusern); Anzahl Zuwachs Wohnungen / Hauseinheiten	Die Fläche ist ca. 1475qm groß. Wohnbebauung (2 Einheiten).
Empfehlung	Diese Fläche kann nach § 34 BauGB bebaut werden. Es aber zu prüfen, ob Maßnahmen zum Schallschutz getroffen werden müssen.



<b>Fläche BL 2 OT Lindhöft</b>	<b>Baulücke 2 südwestlich der Straße zur Kronsbek, ca. 1614qm</b>
Darstellung im F-Plan	Im F-Plan ist die Fläche als Dorfgebiet (MD) dargestellt.
Realnutzung	Grünland bzw. Gartenland
Stand der verbindlichen Bauleitplanung	Keine Bauleitplanung vorhanden, eine Bebauung nach § 34 BauGB ist möglich.
Erschließung möglich? J/N	Ja, über die Straße Zur Kronsbek.
Ver- und Entsorgung möglich? J/N	Ja, über die Straße Zur Kronsbek.
besondere Immissionsproblematik? J/N	Nein.
Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet (m/km)?	Deutlich ausreichend.
Schutzstatus nach dem LNatSchG (geplantes oder bestehendes NSG, LSG, §21)? J/N	Randlich geschützter Knickbestand mit Bedeutung für das Ortsbild an diesem Siedlungsrand.
Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend? J/N	Nein
bes. Relief / bes. Standortverhältnisse? J/N	Im rückwärtigen Bereich relativ ebenes Gelände. Am südöstlichen Rand ist ein Knick vorhanden. Einige großkronige Bäume sind vorhanden.
Hinweise auf Böden mit besonderer Bedeutung? J/N	Nicht bekannt.
Hinweise auf Altablagerung/Altlast oder Verdachtsfläche? J/N	Nicht bekannt.
Lebensräume mit besonderer Bedeutung? J/N	Randlich geschützter Knickbestand
bes. Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild? J/N	Im rückwärtigem Bereich könnte ein Gebäude realisiert werden. Randlicher geschützter Knickbestand mit Bedeutung für das Ortsbild an diesem Siedlungsrand muss erhalten werden.
bes. klimatische Bedeutung? J/N	Nein.
Bemerkungen/Hinweise: Größe der Baufläche; Bebauung (E / D / H oder Mehrfamilienhäusern); Anzahl Zuwachs Wohnungen / Hauseinheiten	Die Fläche ist ca. 1614qm groß. Es ist ein Wohngebäude oder Doppelhaus denkbar. Problematisch wird die Erschließung des rückwärtigen Bereiches sein, grundsätzlich ist sie möglich, muss aber im Detail geklärt werden.
Empfehlung	Diese Fläche kann nach § 34 BauGB bebaut werden.



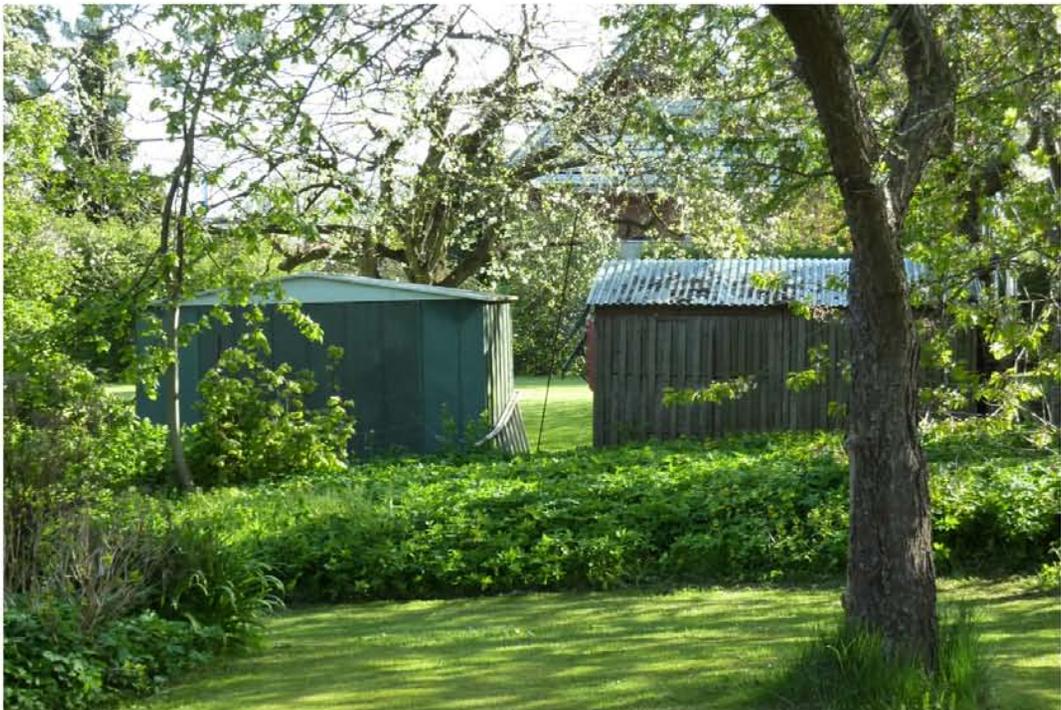
<b>Fläche BL 3 OT Lindhöft</b>	<b>Baulücke 3 nordöstlich der Straße Zur Kronsbek, ca. 1543qm</b>
Darstellung im F-Plan	Im F-Plan ist die Fläche als allgemeines Dorfgebiet (WA) dargestellt.
Realnutzung	Gartenland bzw. brach liegende Fläche, bewachsen mit Büschen und Bäumen, teilweise alte wertvolle Obstwiese.
Stand der verbindlichen Bauleitplanung	Keine Bauleitplanung vorhanden, eine Bebauung nach § 34 BauGB ist möglich.
Erschließung möglich? J/N	Ja, über die Straße Zur Kronsbek.
Ver- und Entsorgung möglich? J/N	Ja, über die Straße Zur Kronsbek.
besondere Immissionsproblematik? J/N	Nein.
Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet (m/km)?	Nicht relevant.
Schutzstatus nach dem LNatSchG (geplantes oder bestehendes NSG, LSG, §21)? J/N	Nein.
Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend? J/N	Nein.
bes. Relief / bes. Standortverhältnisse? J/N	Von der Straße Zur Kronsbek aus gesehen ansteigendes Gelände. Das Gelände liegt letzten Endes ca. 2m höher als die Straße. Straßenrandbewuchs mit Büschen und Bäumen.
Hinweise auf Böden mit besonderer Bedeutung? J/N	Nicht bekannt.
Hinweise auf Altablagerung/Altlast oder Verdachtsfläche? J/N	Nicht bekannt.
Lebensräume mit besonderer Bedeutung? J/N	Alte Obstbäume stellen wertvolle Struktur dar.
bes. Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild? J/N	Bebauung würde im Innenbereich des Ortes stattfinden, daher trägt diese Fläche nur zur baulichen Verdichtung des Ortsbildes bei.
bes. klimatische Bedeutung? J/N	Nein.
Bemerkungen/Hinweise: Größe der Baufläche; Bebauung (E / D / H oder Mehrfamilienhäusern); Anzahl Zuwachs Wohnungen / Hauseinheiten	Die Fläche ist ca. 1543qm groß. Auf der Baufläche sind 1 maximal 2 Wohngebäude zu realisieren. Problematisch könnte der Höhenversatz zur Straße werden.
Empfehlung	Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, eine Bebauung nach § 34 BauGB kann erfolgen.



<b>Fläche BL 4 OT Lindhöft</b>	<b>Baulücke 4 westlich des Gettorfer Weges und südlich der L 285, ca. 330qm</b>
Darstellung im F-Plan	Im F-Plan ist die Fläche als allgemeines Dorfgebiet (WA) dargestellt.
Realnutzung	Gartenland.
Stand der verbindlichen Bauleitplanung	Keine Bauleitplanung vorhanden, eine Bebauung nach § 34 BauGB ist möglich.
Erschließung möglich? J/N	Ja, als Pfeifenkopf-Grundstück zu erschließen an die Alte Dorfstraße.
Ver- und Entsorgung möglich? J/N	Ja, als Pfeifenkopf-Grundstück zu erschließen an die Alte Dorfstraße.
besondere Immissionsproblematik? J/N	Evtl. ja durch die naheliegende L285 könnten Immissionen durch Schall auftreten.
Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet (m/km)?	Nicht relevant
Schutzstatus nach dem LNatSchG (geplantes oder bestehendes NSG, LSG, §21)? J/N	Nein.
Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend? J/N	Nein.
bes. Relief / bes. Standortverhältnisse? J/N	Relativ ebenes Gelände, in Richtung Norden wird der Bereich durch Büsche und Bäume abgegrenzt.
Hinweise auf Böden mit besonderer Bedeutung? J/N	Nicht bekannt.
Hinweise auf Altablagerung/Altlast oder Verdachtsfläche? J/N	Nicht bekannt.
Lebensräume mit besonderer Bedeutung? J/N	Nicht bekannt, evtl. die nördlich angrenzende Grünstruktur.
bes. Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild? J/N	Für das Landschaftsbild wird es keine wesentlichen Änderungen geben. Eine Bebauung bedeutet in diesem Fall eine Verdichtung des baulichen Umfeldes, somit nicht negativ für das Ortsbild zu bewerten.
bes. klimatische Bedeutung? J/N	Nein.
Bemerkungen/Hinweise: Größe der Baufläche; Bebauung (E / D / H oder Mehrfamilienhäusern); Anzahl Zuwachs Wohnungen / Hauseinheiten	Die Fläche ist ca. 330qm groß. Ein Wohnhaus ist hier möglich.
Empfehlung	Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes sind nicht erforderlich, eine Bebauung nach § 34 BauGB kann erfolgen.



<b>Fläche BL 5 OT Lindhöft</b>	<b>Baulücke 5 zwischen der Stichstraße der Alten Dorfstrasse und der Schulkuppel, ca. 1540qm</b>
Darstellung im F-Plan	Im Flächennutzungsplan wird diese Fläche als allgemeines Wohngebiet dargestellt.
Realnutzung	Gartenland.
Stand der verbindlichen Bauleitplanung	Keine Bauleitplanung vorhanden, eine Bebauung nach § 34 BauGB kann als Option gesehen werden.
Erschließung möglich? J/N	Ja, über die Stichstraße der Alten Dorfstraße als Pfeifenkopf-Grundstück, alternativ auch über die Schulkoppel.
Ver- und Entsorgung möglich? J/N	Ähnlich wie bei der Erschließung.
besondere Immissionsproblematik? J/N	Nein.
Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet (m/km)?	Nicht relevant
Schutzstatus nach dem LNatSchG (geplantes oder bestehendes NSG, LSG, §21)? J/N	Nein. Der Bereich befindet sich innerhalb der Ortslage.
Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend? J/N	Nein.
bes. Relief / bes. Standortverhältnisse? J/N	Nein.
Hinweise auf Böden mit besonderer Bedeutung? J/N	Nicht bekannt.
Hinweise auf Altablagerung/Altlast oder Verdachtsfläche? J/N	Nicht bekannt.
Lebensräume mit besonderer Bedeutung? J/N	Nicht bekannt.
bes. Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild? J/N	Diese Maßnahme stellt lediglich eine Verdichtung der Ortslage dar.
bes. klimatische Bedeutung? J/N	Nein.
Bemerkungen/Hinweise: Größe der Baufläche; Bebauung (E / D / H oder Mehrfamilienhäusern); Anzahl Zuwachs Wohnungen / Hauseinheiten	Die Fläche ist ca. 1540qm groß. Ca. 2 Wohngebäude sind realisierbar.
Empfehlung	Eine Bebauung könnte nach § 34 BauGB erfolgen. Da der Bebauungsplan Nr. 2 in der jetzigen Fassung nicht mehr umgesetzt werden kann und somit evtl. eine Änderung erfolgt, ist es sinnvoll, diese Baulückenschließung damit auch abzuarbeiten. Da es sich bei diesem Bereich um den ursprünglichen Ortskern von Lindhöft mit entsprechender alter Bausubstanz und alten Garten-/Gehölzstrukturen handelt, sind die Belange des Ortsbildes besonders zu berücksichtigen.



<b>ehemalige Fläche 3</b> (vorhandener Sportplatz) <b>OT Lindhöft</b>	<b>Die Baufläche (Bolzplatz) befindet sich südlich der Bebauung an der Schulkoppel und östlich des Reitsportplatzes</b>
Darstellung im F-Plan	Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz/ Bolzplatz dargestellt.
Realnutzung	Entsprechend der Ausweisung.
Stand der verbindlichen Bauleitplanung	Keine Bauleitplanung, bis auf die Darstellung im F-Plan, vorhanden.
Erschließung möglich? J/N	Ja, über die Schulkoppel.
Ver- und Entsorgung möglich? J/N	Ja, über die Schulkoppel.
besondere Immissionsproblematik? J/N	Evtl. muss geprüft werden, ob es Einwirkungen (Immissionen aus Schall und Geruch) aus dem Sondergebiet Reitsport (östlich) vorliegen, derzeit aber nicht erkennbar und wahrscheinlich zu vernachlässigen bzw. hätte es keine größeren Auswirkungen auf eine wohnbauliche Nutzung
Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet (m/km)	Nicht relevant.
Schutzstatus nach dem LNatSchG (geplantes oder bestehendes NSG, LSG, §21)? J/N	Nein. Der Bereich befindet sich nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes, es grenzt aber südlich unmittelbar an. Der Bereich befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Ortslage Lindhöft
Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend J/N	Nein.
bes. Relief / bes. Standortverhältnisse? J/N	Relativ ebenes Gelände, allerdings liegt das Gelände ca. 1,50m – 1,75m tiefer als die Straße „Schulkoppel“, dies würde die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung erschweren
Hinweise auf Böden mit besonderer Bedeutung J/N	Nicht bekannt.
Hinweise auf Altablagerung/Altlast oder Verdachtsfläche J/N	Nicht bekannt.
Lebensräume mit besonderer Bedeutung J/N	Nicht bekannt, könnten aber in der östlich angrenzenden Gehölzgruppe vorhanden sein.
bes. Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild J/N	Ja Bei einer Entwicklung würde ein neuer Ortsrand entstehen, dieser müsste gestalterisch durch die Gebäudestellungen und Eingrünungsmaßnahmen neu gestaltet werden.
bes. klimatische Bedeutung	Nein
Bemerkungen/Hinweise Größe der Baufläche; Bebauung (E / D / H oder Mehrfamilienhäusern); Anzahl Zuwachs Wohnungen / Hauseinheiten	Die Fläche ist ca. 1 bis 1,5 ha groß, hier könnten ca. 10 –12 Einheiten entstehen, allerdings ist die Entwicklung aufgrund der jetzigen Nutzung und etwas schwierigen Erschließungssituation (Höhenunterschied) problematisch. Nutzung mit Einzel- und Doppelhäuser wäre denkbar.
Empfehlung	Die Fläche sollte nicht bebaut werden, da die jetzige Nutzung als Sport- und Bolzplatz bzw. Freizeitfläche (Skateranlage) ein wichtige Funktion für die und Jugendlichen hat. Des weiteren ist derzeit kein Alternativstandort für die vorhandene Nutzung erkennbar. Der Ortsrand ist durch diese Grünflächennutzung sowie durch die westlich angrenzende Reitsportanlage gut in die Landschaft eingebunden und bildet ein schönen Übergang zur Natur.

ehemalige  
Fläche BF 3

Ortschaft Lindhöft



## Aufnahmebögen für den Ortsteil Noer

<b>Fläche BF 1 OT Noer</b>	<b>Baufläche 1 befindet sich an der nördlichen Ortsrandlage der OT Noer, ca. 2,0 ha</b>
Darstellung im F-Plan	Derzeit wird die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.
Realnutzung	Landwirtschaftliche Fläche, Ackerland.
Stand der verbindlichen Bauleitplanung	Keine Bauleitplanung vorhanden, eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht möglich da keine Ausweisung im F-Plan vorhanden ist. Die Fläche befindet außerhalb der Ortslage.
Erschließung möglich? J/N	Ja, über den Haffkamp, alternativ über die Straße Seeblick. Die Verbindung zwischen der Straße Seeblick und der Baufläche könnte auch nur als fußläufige Verbindung bestehen.
Ver- und Entsorgung möglich? J/N	Ja, über den Haffkamp.
besondere Immissionsproblematik? J/N	Nein.
Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet (m/km)	Ca. 200 m zu FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet im Bereich Südufer der Eckernförder Bucht.
Schutzstatus nach dem LNatSchG (geplantes oder bestehendes NSG, LSG, §21)? J/N	Liegt im Landschaftsschutzgebiet. Am westlichen Flächenrand zur „Inspektorenwiese“ hin geschützter Knick vorhanden.
Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend J/N	Nein.
bes. Relief / bes. Standortverhältnisse? J/N	Relativ ebenes Gelände, leicht abfallend Richtung Norden.
Hinweise auf Böden mit besonderer Bedeutung J/N	Nicht bekannt.
Hinweise auf Altablagerung/Altlast oder Verdachtsfläche J/N	Nicht bekannt.
Lebensräume mit besonderer Bedeutung J/N	Nicht bekannt.
bes. Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild J/N	Die Baufläche stellt eine maßvolle Erweiterung der Ortslage dar, die Bebauung an der Straße Seeblick wird in Richtung Norden ergänzt. Das Landschaftsbild wird geringfügig verändert, da sich die Baufläche im Außenbereich befindet, jedoch kommt es zu einer Siedlungsentwicklung in Richtung Küste..
bes. klimatische Bedeutung	Nein.
Bemerkungen/Hinweise Größe der Baufläche; Bebauung (E / D / H oder Mehrfamilienhäusern); Anzahl Zuwachs Wohnungen / Hauseinheiten	Die Fläche ist ca. 2.0ha groß. Eine Wohnbebauung mit ca. 18 bis 22 Einzelhäusern (evtl. auch Doppelhäusern) ist denkbar.
Empfehlung	Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes ist hier erforderlich, eine Bebauung nach § 34 BauGB ist nicht möglich. Diese Fläche wurde in den Vorgesprächen in der Gemeinde (sowohl Bürger als auch Mitglieder der Gemeindevertretung) als potenzielle Entwicklungsfläche ermittelt. Wenn eine bauliche Entwicklung in der Gemeinde stattfinden soll, dann in Noer.

Fläche BF 1

Ortschaft Noer



<b>Fläche BF 2 OT Noer</b>	<b>Baufläche 2 befindet sich ebenfalls an der nördlichen Ortsrandlage der OT Noer, ca. 3370qm groß</b>
Darstellung im F-Plan	Derzeit wird die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.
Realnutzung	Landwirtschaftliche Fläche, Ackerland.
Stand der verbindlichen Bauleitplanung	Keine Bauleitplanung vorhanden, eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht möglich da keine Ausweisung im F-Plan vorhanden ist. Die Fläche befindet außerhalb der Ortslage.
Erschließung möglich? J/N	Ja, Straßenrandbebauung der Straße Haffkamp.
Ver- und Entsorgung möglich? J/N	Ja, über die Straße Haffkamp.
besondere Immissionsproblematik? J/N	Nein.
Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet (m/km)	Ca. 200 m zu FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet im Bereich Südufer der Eckernförder Bucht.
Schutzstatus nach dem LNatSchG (geplantes oder bestehendes NSG, LSG, §21)? J/N	Liegt im Landschaftsschutzgebiet.
Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend J/N	Nein.
bes. Relief / bes. Standortverhältnisse? J/N	Nein.
Hinweise auf Böden mit besonderer Bedeutung J/N	Nicht bekannt.
Hinweise auf Altablagerung/Altlast oder Verdachtsfläche J/N	Nicht bekannt.
Lebensräume mit besonderer Bedeutung J/N	Nicht bekannt.
bes. Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild J/N	Ein Teil des Landschaftsbildes wird verbaut. Allerdings bildet die Fläche eine Ergänzung zur Baufläche 1 und der Straßenrandbebauung der Straße Haffkamp.
bes. klimatische Bedeutung? J/N	Nein.
Bemerkungen/Hinweise Größe der Baufläche; Bebauung (E / D / H oder Mehrfamilienhäusern); Anzahl Zuwachs Wohnungen / Hauseinheiten	Die Fläche ist ca. 3370qm groß. Eine Wohnbebauung mit ca. 4 Einzelhäusern (evtl. auch Doppelhäusern) ist denkbar.
Empfehlung	Falls die Baufläche 1 ausgewiesen werden sollte, ist es konsequent diese ebenfalls auszuweisen. Die Fläche ist als längerfristige Erweiterungsoption der Baufläche 1 zu betrachten. Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes sind hier erforderlich, eine Bebauung nach § 34 BauGB ist nicht möglich.



<b>Fläche BF 3 Vision 2030 OT Noer</b>	<b>Baufläche 3 an der östlichen Ortsrandlage der OT Noer, parallel zur Straße Zum Hegenwohld und Haffkamp</b>
Darstellung im F-Plan	Derzeit wird die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.
Realnutzung	Landwirtschaftliche Fläche, Ackerland.
Stand der verbindlichen Bauleitplanung	Keine Bauleitplanung vorhanden, eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht möglich da keine Ausweisung im F-Plan vorhanden ist. Die Fläche befindet außerhalb der Ortslage.
Erschließung möglich? J/N	Ja, über die Straße Haffkamp bzw. Zum Hegenwohld.
Ver- und Entsorgung möglich? J/N	Ja, über die Straße Haffkamp bzw. Zum Hegenwohld.
besondere Immissionsproblematik? J/N	Nein.
Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet (m/km)	Ca. 300 m zu FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet im Bereich Südufer der Eckernförder Bucht.
Schutzstatus nach dem LNatSchG (geplantes oder bestehendes NSG, LSG, §25)? J/N	Liegt im Landschaftsschutzgebiet.
Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend J/N	Nein.
bes. Relief / bes. Standortverhältnisse? J/N	Teilweise abfallendes Gelände Richtung Norden/ Osten; auf kurzer Entfernung kleinteiliges Nebeneinander von Kuppen und Senken. An der Kante zur Ortsrandlage verspringt das Gelände an einigen Stellen, der Höhenversatz ist nicht ganz unerheblich bei der Erschließung und muss ggf. im Detail geklärt werden.
Hinweise auf Böden mit besonderer Bedeutung J/N	Nicht bekannt.
Hinweise auf Altablagerung/Altlast oder Verdachtsfläche J/N	Nicht bekannt.
Lebensräume mit besonderer Bedeutung J/N	Nicht bekannt, evtl. in den Gehölzbeständen entlang der Ortsrandlage.
bes. Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild J/N	Der Fläche liegt an der östlichen Ortsrandlage des OT Noer. Der Ortsrand wird klar abgegrenzt durch eine Vegetationslinie, knickähnliche Struktur (höhere Gebüsche und Bäume). Zur L 285 wechselt die Signatur von der Wohnbaufläche zur Mischgebietsfläche. Dieser Bereich ist dafür vorgesehen, dass die Zersiedelung an der Straße L285 geschlossen wird. Darüber hinaus können Bebauungen an der L285 dazu beitragen, das auftretende Schallimmissionen zur Wohnbebauung reduziert werden.
bes. klimatische Bedeutung	Nein.
Bemerkungen/Hinweise Größe der Baufläche; Bebauung (E / D / H oder Mehrfamilienhäusern); Anzahl Zuwachs Wohnungen / Hauseinheiten	Die Fläche ist ca. 3,9ha groß. Eine Wohnbebauung mit ca. 40 bis 45 Einzelhäusern (evtl. auch Doppelhäusern) ist denkbar.
Empfehlung	Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes ist hier erforderlich, eine Bebauung nach § 34 BauGB ist nicht möglich. Diese Fläche ist die größte Baufläche in der Gemeinde. Sie ist aufgrund der Größe als Vision 2030 zu sehen und dient als Diskussionsgrundlage. Umgesetzt werden kann diese Fläche zur Zeit nicht, da die Gemeinde nur eine festgelegte Größenordnung an Bauflächen ausweisen darf. Eine landschaftsgerechte Ortsrandgestaltung mit intensiver Eingrünung wäre Voraussetzung bei dieser Siedlungsentwicklung.

<b>Fläche BF 4 bis 7 OT Noer</b>	<b>Die Bauflächen befinden sich an der Straße Zum Hegenwohld, Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Noer</b>
Darstellung im F-Plan	Im F-Plan ist die Fläche als allgemeines Wohnbaugebiet dargestellt.
Realnutzung	Die Bauflächen 4,6 und 7 werden als Gartenland genutzt. Die Baufläche 5 ist teilweise bebaut, ansonsten Gartennutzung.
Stand der verbindlichen Bauleitplanung	Vorbereitet im F-Plan und als rechtsgültiger Bebauungsplan, Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Noer.
Erschließung gesichert? J/N	Ja, über die Straße Zum Hegenwohld.
Ver- und Entsorgung gesichert? J/N	Ja, über die Straße Zum Hegenwohld.
besondere Immissionsproblematik? J/N	Nein.
Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet (m/km)	Deutlich ausreichend.
Schutzstatus nach dem LNatSchG (geplantes oder bestehendes NSG, LSG, §21)? J/N	Nein.
Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend J/N	Nein.
bes. Relief / bes. Standortverhältnisse? J/N	Die Baufläche 4 liegt unmittelbar an der Inspektorenwiese, ab der Grundstückskante ist das Gelände Richtung Nordosten abfallend. Prägnanter Grünzug zum Wasser im Bereich der Inspektorenwiese. Die Bauflächen 5 bis 7 liegen am Waldrand, der Waldschutzstreifen von 30m kann teilweise nicht eingehalten werden.
Hinweise auf Böden mit besonderer Bedeutung J/N	Nicht bekannt.
Hinweise auf Altablagerung/Altlast oder Verdachtsfläche J/N	Nicht bekannt.
Lebensräume mit besonderer Bedeutung J/N	Der angrenzende Wald kann von Bedeutung sein.
bes. Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild J/N	Für das Landschaftsbild sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Flächen sind bereits im Bebauungsplan als Bauflächen vorbereitet und ausgewiesen worden. Durch Bebauung der Flächen wird das bestehende Ortsbild verdichtet.
bes. klimatische Bedeutung	Nein.
Bemerkungen/Hinweise Größe der Baufläche; Bebauung (E / D / H oder Mehrfamilienhäusern); Anzahl Zuwachs Wohnungen / Hauseinheiten	Die Größe der Bauflächen variieren zwischen 400 und 1000qm. Es sind entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 4 vier Wohngebäude zulässig.
Empfehlung	Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Bauland vorbereitet worden. Zudem sind die Bauflächen mit dem Bebauungsplan Nr. 4 baurechtlich vorbereitet worden. Im Einzelfall (bei den Bauflächen 5 bis 7) sollte aber trotzdem die Bebaubarkeit der Flächen geprüft werden. Alle drei Flächen liegen innerhalb des Waldschutzstreifens, Baufläche 5 ist zudem noch teilweise bebaut.







<b>Fläche BL 1 und 2 OT Noer</b>	<b>Baulücken 1 und 2, östlich der Straße Zum Hegenwohld, Straßenrandbebauung</b>
Darstellung im F-Plan	Im F-Plan ist die Fläche als allgemeines Wohnbaugebiet dargestellt.
Realnutzung	Gartenlandnutzung.
Stand der verbindlichen Bauleitplanung	Keine Bauleitplanung vorhanden, eine Bebauung nach § 34 BauGB ist möglich.
Erschließung gesichert? J/N	Ja, über die Straße zum Hegenwohld.
Ver- und Entsorgung gesichert? J/N	Ja, über die Straße Zum Hegenwohld.
besondere Immissionsproblematik? J/N	Ja, Immissionen verursacht durch Schallausbreitung der Straße Zum Hegenwohld.
Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet (m/km)	Deutlich ausreichend.
Schutzstatus nach dem LNatSchG (geplantes oder bestehendes NSG, LSG, §21)? J/N	Nein.
Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend J/N	Nein.
bes. Relief / bes. Standortverhältnisse? J/N	Einzelne großkronige Bäume sowie die ortsabschließende Vegetationskante.
Hinweise auf Böden mit besonderer Bedeutung J/N	Nicht bekannt.
Hinweise auf Altablagerung/Altlast oder Verdachtsfläche J/N	Nicht bekannt.
Lebensräume mit besonderer Bedeutung J/N	Ja, in den v.g. Bäumen und in der ortsabschließenden Vegetationskante.
bes. Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild? J/N	Für das Landschaftsbild ist das Gebiet von keiner wesentlichen Bedeutung, da es schon im Ortsbereich liegt. Für das Ortsbild bedeutet die Bebauung eine Verdichtung, zwischen bestehender Bebauung werden weitere Baukörper eingefügt. Es ist darauf zu achten, dass dies maßvoll geschieht (Achtung der Baugrenzen, Gestaltung der Dachformen, usw.).
bes. klimatische Bedeutung	Nein.
Bemerkungen/Hinweise Größe der Baufläche; Bebauung (E / D / H oder Mehrfamilienhäusern); Anzahl Zuwachs Wohnungen / Hauseinheiten	Beide Bauflächen sind im ca. 300qm groß. Je Baufläche kann maximal ein Gebäude realisiert werden.
Empfehlung	Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nicht notwendig. Da die Bauflächen bereits über einen Flächennutzungsplan vorbereitet worden sind, ist eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich.





<b>Fläche ENTW OT Noer</b>	<b>Entwicklungsfläche östlich der Straße Zum Hegenwohld, Straßenrandbebauung</b>
Darstellung im F-Plan	Im F-Plan ist die Fläche als Dorfgebiet dargestellt.
Realnutzung	Landwirtschaftliches Lohnunternehmen oder Gewerbebetrieb
Stand der verbindlichen Bauleitplanung	Keine Bauleitplanung vorhanden, eine Bebauung nach § 34 BauGB ist möglich.
Erschließung gesichert? J/N	Ja, über die Straße zum Hegenwohld.
Ver- und Entsorgung gesichert? J/N	Ja, über die Straße zum Hegenwohld.
besondere Immissionsproblematik? J/N	Ja, Immissionen verursacht durch Schallausbreitung der Straße Zum Hegenwohld.
Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet (m/km)	Deutlich ausreichend.
Schutzstatus nach dem LNatSchG (geplantes oder bestehendes NSG, LSG, §21)? J/N	Nein. Alter, für das Ortsbild wertvoller Baumbestand im Umfeld vorhanden.
Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend J/N	Nein.
bes. Relief / bes. Standortverhältnisse? J/N	Einzelne großkronige Bäume sowie die ortsabschließende Vegetationskante.
Hinweise auf Böden mit besonderer Bedeutung J/N	Nicht bekannt.
Hinweise auf Altablagerung/Altlast oder Verdachtsfläche J/N	Nicht bekannt.
Lebensräume mit besonderer Bedeutung J/N	Ja, in den v.g. Bäumen und in der ortsabschließenden Vegetationskante. Muss später im Detail geprüft werden.
bes. Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild? J/N	Für das Landschaftsbild ist das Gebiet von keiner wesentlichen Bedeutung, da es schon im Ortsbereich liegt. Auf dieser Fläche stehen bereits Gebäude. Die Planung stellt in diesem Fall eine „vorsorgliche“ Planung dar.
bes. klimatische Bedeutung	Nein.
Bemerkungen/Hinweise Größe der Baufläche; Bebauung (E / D / H oder Mehrfamilienhäusern); Anzahl Zuwachs Wohnungen / Hauseinheiten	Die Baufläche ist ca. 2400qm groß.
Empfehlung	Die Baulücke wird im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt und ist somit nach § 34 BauGB bebaubar. Diese Fläche ist vorbereitend aufgenommen worden. Über diese Fläche kann die Baufläche 3 (Vision 2030) verkehrstechnische Erschlossen werden.



Fläche ENTW

Ortschaft Noer



### TEIL III - Anlagen - :

Ergebnisse und Auswertung des Workshops

Plandarstellungen der Gemeinde Noer  
(Ortsteil Noer und Lindhöft)

## Workshop gemeindliches Entwicklungskonzept – Gemeinde Noer

# Entwicklungskonzept

Zukunftsaufgabe und Chance für die  
Gemeinde Noer

Ergebnisse und  
Auswertung des  
Workshop mit  
der Öffentlichkeit  
vom 24.02.2010





# Workshop gemeindliches Entwicklungskonzept – Gemeinde Noer

Am 24.02.2010 wurde ein Workshop mit den BürgerInnen zum Thema der gemeindlichen Entwicklung durchgeführt. Diese Veranstaltung hatte zum einen das Ziel die Bürger/innen über planerische Vorgaben (z.B. den Entwurf des Landesentwicklungsplanes – LEP), natur- und umweltschutzfachliche Grundlagen und Planungsgrundsätze zu informieren. Zum anderen durch Fragen und aktive Mitarbeit der Bürger/innen ein Meinungsbild abgefragt werden, wie und wo sich ihre Gemeinde entwickeln sollte. Dies wurde bewusst ohne größere planerische Vorgaben durchgeführt, um die Bürgerinteressen ohne Einfluss abzufragen. Es wurden lediglich einige grundsätzliche Planungsansätze bzw. –fragen als Ausgangsbasis erläutert und abgefragt.

Der Workshop umfasste daher folgendes Programm:

(Die einzelnen Inhalte sind dem Vortrag zum Workshop zu entnehmen)

## **Kurze Einleitung/ Rahmenbedingungen**

## **Fragen an die Öffentlichkeit durch die Planer**

## **Diskussion bzw. Fragen an die Planer**

Die folgenden Ergebnisse bzw. kurze Auswertung ist für die Planer sowie für die Gemeinde nun die Grundlage des weiteren Planungsüberlegungen. Im Verfahren werden nun die weiterführenden Ergebnisse des Workshops mit den Überlegungen der Planer zusammengefasst und mit der Öffentlichkeit/ Gemeinde diskutiert. Bei dieser Veranstaltung werden dann erste Entwicklungsideen vorgestellt. Eine erneute Diskussion und dessen Ergebnisse bilden dann die Grundlage für ein gemeindliches Entwicklungskonzept, das dann durch Betrachtungen von Flächen und Entwicklungsideen detailliert erarbeitet wird.



# Workshop gemeindliches Entwicklungskonzept – Gemeinde Noer

Folgende Grunddaten und Erläuterungen zur Notwendigkeit wurden durch die Planer beim Workshop erläutert und bilden daher die Grundlage für die weitere Untersuchung.

## Grunddaten der Gemeinde Noer:

- Gemeinde liegt im Amt Dänischenhagen, Kreis RD
- ca. 850 Einwohner
- ca. 171 Haushalte in Noer, ca. 220 Haushalte in Lindhöft (2,17 Pers. Pro Haushalt)
- Gesamtgemeindefläche 13,9km<sup>2</sup>
- genehmigter F-Plan (Feb. 1998)
- festgestellter Landschaftsplan (Nov. 1994)
- ca. 15 km Entfernung bis Kiel und 10 km Entfernung nach Eckernförde
- liegt direkt an der Ostsee
- umgeben von viel schöner Natur

## Entwicklungskonzept Warum ?

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden/ Landschaftsverbrauch reduzieren
- bestehende Infrastruktur stärker nutzen (z.B. Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung)
- Verkehrsströme reduzieren
- bedarfsgerechte Entwicklung u. Berücksichtigung des demographischen Wandels
- städtebauliche Missstände erkennen und beheben  
(z.B. durch leerstehende Gewerbeflächen oder ehem. landwirtschaftliche Hofstellen);  
dadurch Brachflächenrecycling



## Fragen an die Öffentlichkeit durch die Planer

# Workshop gemeindliches Entwicklungskonzept – Gemeinde Noer

## Einstufung des Verfahrens

- Wie wichtig finden die Bürger die Entwicklungsplanung – Konzept vor einer weiteren Planung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan)

Sehr Wichtig

**14 Stimmen**

Wichtig

**8 Stimmen**

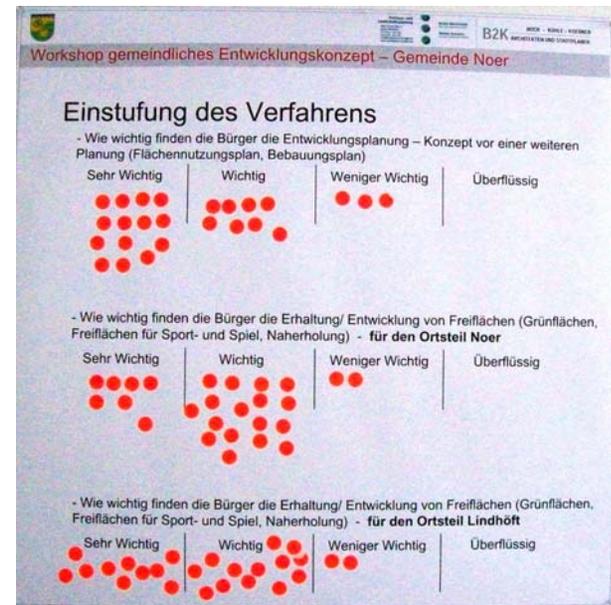
Weniger Wichtig

**3 Stimmen**

Überflüssig

### Fazit:

Die BürgerInnen finden mit insgesamt 22 Stimmen eine vorgezogene Entwicklungsplanung wichtig



# Workshop gemeindliches Entwicklungskonzept – Gemeinde Noer

## Einstufung des Verfahrens

- Wie wichtig finden die Bürger die Erhaltung/ Entwicklung von Freiflächen (Grünflächen, Freiflächen für Sport- und Spiel, Naherholung) - **für den Ortsteil Noer**

Sehr Wichtig

**7 Stimmen**

Wichtig

**17 Stimmen**

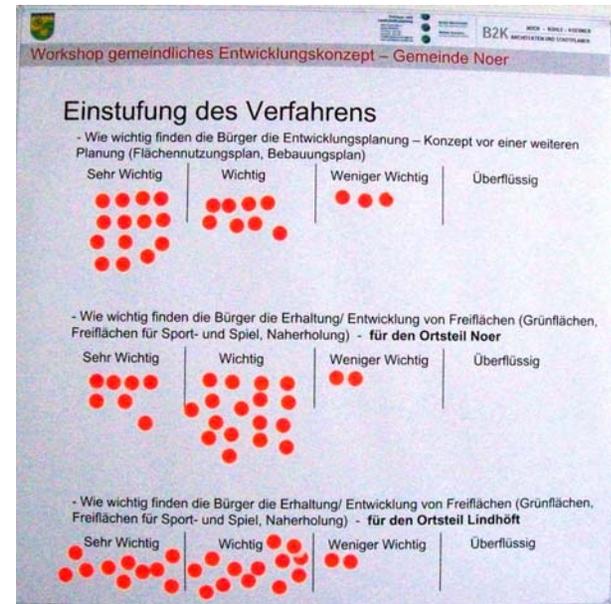
Weniger Wichtig

**2 Stimmen**

Überflüssig

### Fazit:

Die BürgerInnen finden mit insgesamt 24 Stimmen eine Erhaltung bzw. Entwicklung von Freiflächen für den Ortsteil Noer wichtig. Dies bedeutet grundsätzlich, dass wertvolle Freiraumelemente bzw. Grünstrukturen nicht überplant werden sollten.



# Workshop gemeindliches Entwicklungskonzept – Gemeinde Noer

## Einstufung des Verfahrens

- Wie wichtig finden die Bürger die Erhaltung/ Entwicklung von Freiflächen (Grünflächen, Freiflächen für Sport- und Spiel, Naherholung) - **für den Ortsteil Lindhöft**

Sehr Wichtig  
**10 Stimmen**

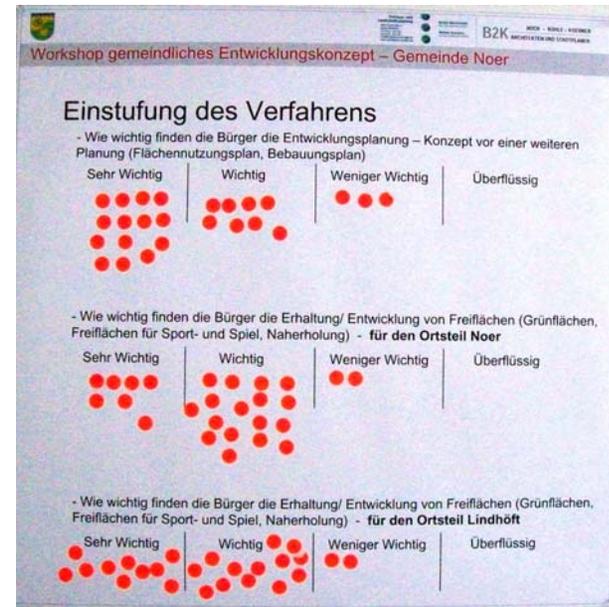
Wichtig  
**14 Stimmen**

Weniger Wichtig  
**2 Stimmen**

Überflüssig

### Fazit:

Die BürgerInnen finden mit insgesamt 24 Stimmen eine Erhaltung bzw. Entwicklung von Freiflächen für den Ortsteil Lindhöft wichtig. Dies bedeutet grundsätzlich, dass wertvolle Freiraumelemente bzw. Grünstrukturen nicht überplant werden sollten.



## Workshop gemeindliches Entwicklungskonzept – Gemeinde Noer

# Entscheidungsfragen

rote Karte nein; grüne Karte ja

- Wünschen Sie als Bürger eine bauliche Entwicklung in der Gemeinde?

### Fazit:

Insgesamt 18 Stimmen wünschen sich eine bauliche Entwicklung der Gemeinde, 4 Stimmen sind gegen eine bauliche Entwicklung und 2 BürgerInnen haben sich enthalten.

Grundsätzlich kann daher davon ausgegangen werden, dass eine maßvolle bauliche Entwicklung akzeptiert werden würde.



# Workshop gemeindliches Entwicklungskonzept – Gemeinde Noer

## Entscheidungsfragen

rote Karte nein; grüne Karte ja

- Was meinen Sie als Bürger, gibt es in Ihrer Gemeinde Baulücken, die nach § 34 BauGB bebaut werden könnten?

### Fazit:

Insgesamt 14 Stimmen denken, dass es Baulücken in der Gemeinde gibt, die sofort bebaubar wären, 6 Stimmen sind dagegen. 3 BürgerInnen haben sich enthalten.

Aus bisheriger Erkenntnis durch die Bestandsaufnahme liegen die BürgerInnen mit Ihrer überwiegenden Meinung richtig. Es gibt derzeit einige Baulücken.



# Workshop gemeindliches Entwicklungskonzept – Gemeinde Noer

## Entscheidungsfragen

rote Karte nein; grüne Karte ja

- Könnten Grünflächen (Sportflächen/ Spielplatzflächen/ Grünflächen) für eine bauliche Entwicklung aufgegeben werden?

### Fazit:

Insgesamt 16 Stimmen wären gegen eine Umwandlung von öffentlichen Grünflächen (wie o.g.) zu Bauland. Nur ein geringer Teil von 4 Stimmen könnte sich dies vorstellen.

Grundsätzlich sollte daher von solch einem Planungsansatz Abstand genommen werden, auch unter Berücksichtigung, dass es noch andere Flächen gibt und der Erholungs- und Freizeitwert dieser Grünflächen sehr wichtig ist.



# Workshop gemeindliches Entwicklungskonzept – Gemeinde Noer

## Entscheidungsfragen

rote Karte nein; grüne Karte ja

- Gibt es nach Ihrer Meinung Leerstände, städtebauliche Missstände, leerstehende landwirtschaftliche Betriebe?

### Fazit:

Fast alle BürgerInnen meinen, dass es keine Leerstände, städtebaulichen Missstände usw. in der Gemeinde vorhanden sind.

Dies ist aus planerischer Sicht noch nicht abschließend klar, wird aber durch die weitere Bearbeitung noch geprüft. Dabei werden Altgebäude oder ältere Hofstellen usw. auf die zukünftige Nutzung beurteilt. Derzeit sind aber den Planern auch keine eklatanten Missstände aufgefallen.



# Workshop gemeindliches Entwicklungskonzept – Gemeinde Noer

## Entscheidungsfragen

rote Karte nein; grüne Karte ja

- Könnten Erweiterungen der Campingplätze in der Ortschaft Lindhöft/ Noer für die Gemeinde als Entwicklungsziel in betracht kommen?

### Fazit:

Insgesamt 17 Stimmen wären gegen eine Erweiterung von von Campingplätzen. Nur ein geringer Teil von 4 Stimmen könnte sich eine Erweiterung vorstellen.

Grundsätzlich sollte daher von solch einem Planungsansatz Abstand genommen werden. Eine Qualitätssteigerung durch zusätzliche Freizeiteinrichtungen oder eine verbesserte Infrastruktur sollte aber geprüft werden.



# Workshop gemeindliches Entwicklungskonzept – Gemeinde Noer

## Entscheidungsfragen

rote Karte nein; grüne Karte ja

- Ist eine zusätzliche Entwicklung des Wochenendhaagebietes für die Gemeinde sinnvoll?

### Fazit:

Einstimmige Meinung ist es solche Planungen/ Entwicklungen nicht weiter zu verfolgen.

Grundsätzlich sollte daher von solch einem Planungsansatz Abstand genommen werden. Hierzu soll/ wird das Entwicklungskonzept eine textliche Aussage treffen.



# Workshop gemeindliches Entwicklungskonzept – Gemeinde Noer

## Entscheidungsfragen

- Aufgrund der natürlichen Gegebenheiten wurden 8 Bauflächen vorausgewählt. Welche Bauflächen könnten Sie sich am ehesten als Entwicklungsfläche vorstellen? Verteilen Sie einen weißen Punkt auf dem Plan.



# Workshop gemeindliches Entwicklungskonzept – Gemeinde Noer

## Entscheidungsfragen - Ergebnis

- Aufgrund der natürlichen Gegebenheiten wurden 8 Bauflächen vorausgewählt. Welche Bauflächen könnten Sie sich am ehesten als Entwicklungsfläche vorstellen?

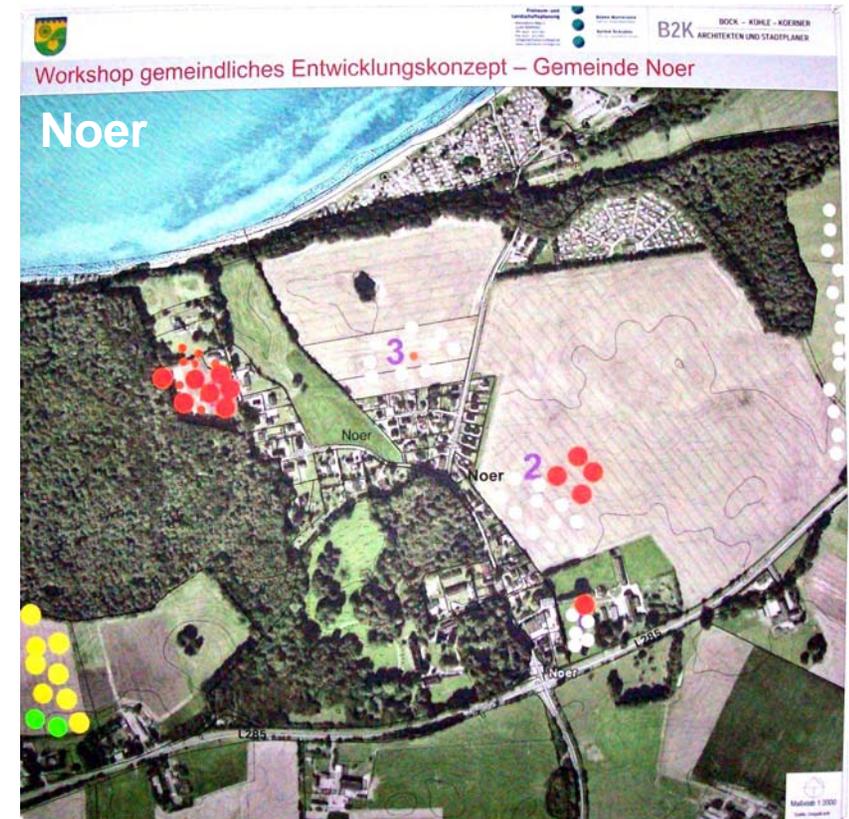
Die weißen Punkte an den Planrändern sind Enthaltungen.

Lindhöft vorrangig Fläche 1 und 4; 2 nur bedingt !

In Lindhöft aus Planersicht Fläche 2 und 4 !

In Noer vorrangig Fläche 2 und 3 !

In Noer aus Planersicht Fläche 3 !



# Workshop gemeindliches Entwicklungskonzept – Gemeinde Noer

## Entscheidungsfragen

- Welche Bereiche sollten nicht überplant bzw. verändert werden?  
Verteilen Sie rote Punkte.

Lindhöft



Noer



# Workshop gemeindliches Entwicklungskonzept – Gemeinde Noer

## Entscheidungsfragen - Ergebnis

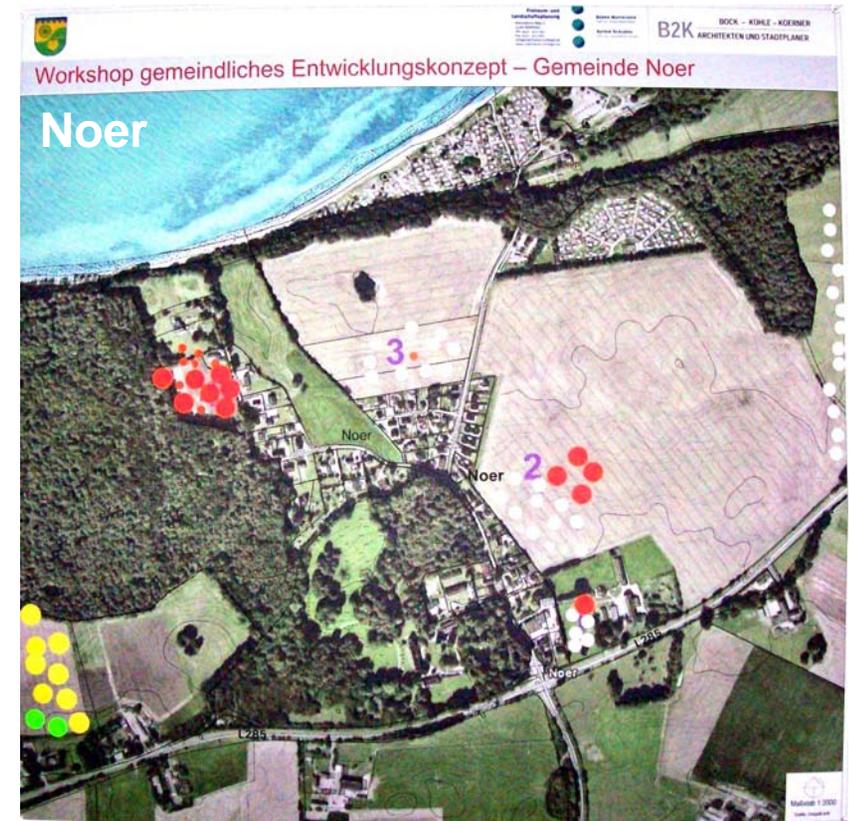
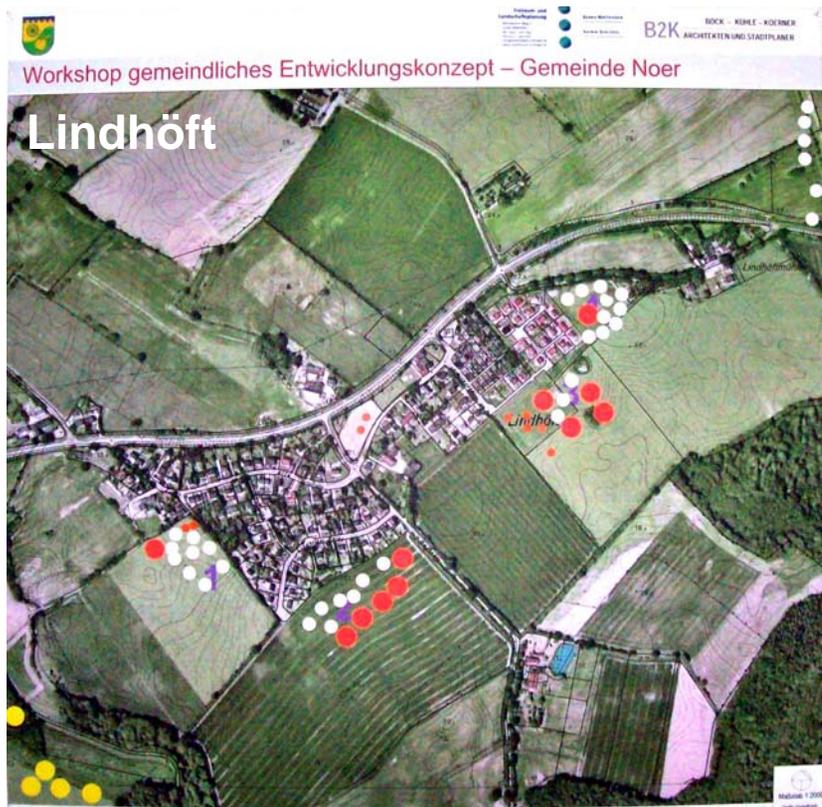
- Welche Bereiche sollten nicht überplant bzw. verändert werden?  
Verteilen Sie rote Punkte.

Lindhöft vorrangig Fläche 2 und 3 nicht bebauen !

In Noer vorrangig Fläche 1 nicht bebauen !

In Lindhöft aus Planersicht Fläche 1 und 3 nicht bebauen !

In Noer aus Planersicht Fläche 1 nicht bebauen !



# Workshop gemeindliches Entwicklungskonzept – Gemeinde Noer

## Entscheidungsfragen

- In welchen Ortsteil sollte die nächste bzw. erste Entwicklung stattfinden?  
Verteilen Sie einen grüne oder gelbe Punkte für Noer oder für Lindhöft im jeweiligen Planausschnitt links Unten.

Lindhöft



Noer



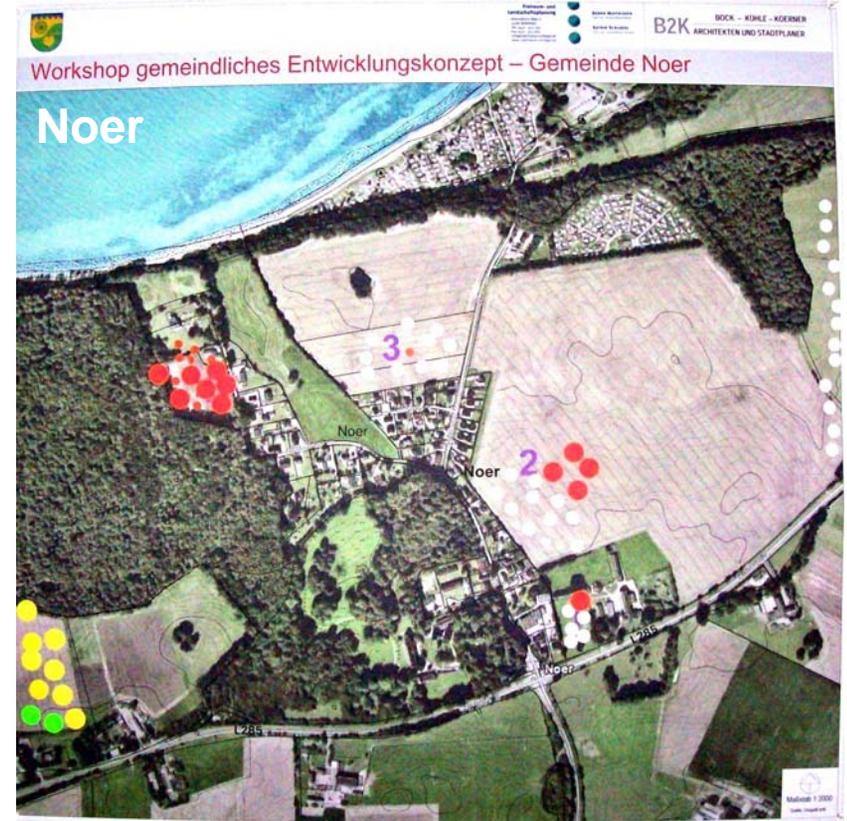
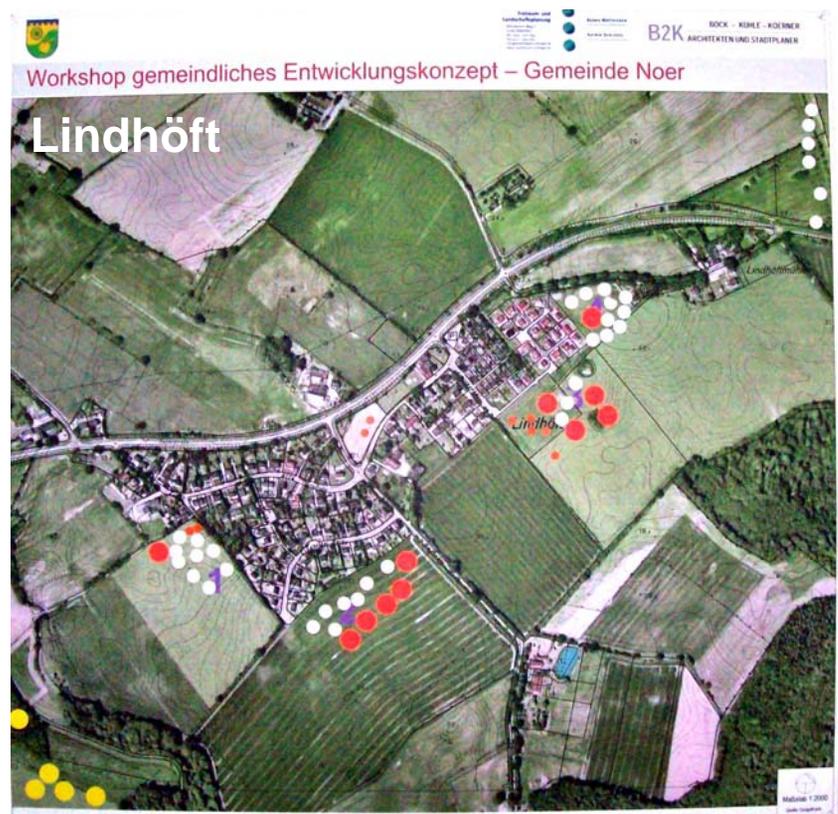
# Workshop gemeindliches Entwicklungskonzept – Gemeinde Noer

## Entscheidungsfragen - Ergebnis

- In welchen Ortsteil sollte die nächste bzw. erste Entwicklung stattfinden?

Verteilen Sie einen grüne oder gelbe Punkte für Noer oder für Lindhöft im jeweiligen Planausschnitt links Unten.

Die Mehrzahl spricht sich für eine nächste Entwicklung in Noer aus. Diese Bürgermeinung sollte beim Entwicklungskonzept näher untersucht und planerisch bewertet werden. Die Erschließungssituation und die Größe sollte dabei beraten und geprüft werden.





# Workshop gemeindliches Entwicklungskonzept – Gemeinde Noer

## Weitere Ideen/ Gedanken

Die BürgerInnen hatten zum Ende der Veranstaltung noch die Aufgabe Ihre Ideen/ Gedanken zu folgenden Themen auf Karteikarten zu schreiben, um weitere Anregungen für ein gemeindliches Entwicklungskonzept zu erhalten.

- 1. Ortsbild/ bauliche Entwicklung**
- 2. Verkehr/ Erschließung/ ruhender Verkehr**
- 3. Freiräume/ Wanderwege/ Naherholung**
- 4. Tourismusentwicklung**

Die nachfolgen Seiten geben stichwortartig die Ideen und Gedanken sowie Anregungen wieder. Einzelne Punkte sollten durch die Planer mit der Gemeinde beraten und diskutiert werden, damit festgestellt werden kann welche in die Entwicklungsplanung einfließen oder als Ziele definiert werden.

# Workshop gemeindliches Entwicklungskonzept – Gemeinde Noer

## Thema:

### 1. Ortsbild/ bauliche Entwicklung

Auswertung der Karteikarten

- alle Haustypen (auch Holz) sollten möglich sein (keine Einheitstypen)
- Einzelhäuser sollten zum aktuellen Ortsbild passen
- keine modernen Häuser
- Innerorts befindliche Baulücken und Bauplätze auffüllen
- Campingplätze nicht vergrößern, deren Nutzung am Wasser zeitlich auslaufen lassen
- langfristige Verlegung des Campingplatzes (weg von der Küste)
- keine Veränderungen vom Ortsbild
- Strandcafé



# Workshop gemeindliches Entwicklungskonzept – Gemeinde Noer

## Thema:

### 1. Ortsbild/ bauliche Entwicklung

#### Auswertung Karteikarten

- Einkaufsmöglichkeiten
- attraktive Flächen für die Allgemeinheit in Noer:  
z.B Treffpunkt, Grillplatz
- attraktiver Strand (breiter)

# Workshop gemeindliches Entwicklungskonzept – Gemeinde Noer

## Thema:

### 2. Verkehr/ Erschließung/ ruhender Verkehr

#### Auswertung der Karteikarten

- mehr Anschluss an den öffentlichen Verkehr (Kiel-Noer)
- die Verkehrsanbindungen sind vollkommen ausreichend
- Verkehr durch geeignete Maßnahmen weiter beruhigen
- weitere Besiedlung im Ortsteil Noer, Ausbau der Straßen
- möglichst vorhandene Straßen nutzen
- keine bzw. wenig neue Straßen
- ruhige und schmale Straßen am Spielplatz sind schön und passen zum dörflichen Leben
- Sackgasse angenehm für kleine Kinder (nur langsame Autos im Sport- und Spielbereich)



# Workshop gemeindliches Entwicklungskonzept – Gemeinde Noer

## Thema:

### 2. Verkehr/ Erschließung/ ruhender Verkehr

#### Auswertung Karteikarten

- Verkehrsregelung (Schilder) sinnvoller anordnen
- „Verkehrsberuhigung“ Bäder Str. in Noer (längere 70er Zone)
- Umgehungsstraße Noer
- Bootssteg Noer
- Wohnmobilstellplatz
- mehr Fläche für den ruhenden Verkehr (Sommertage)
- nicht ausreichend Parkmöglichkeiten für Strandbesucher  
(Diese müssen in Strandnähe sein)



# Workshop gemeindliches Entwicklungskonzept – Gemeinde Noer

## Thema:

### 3. Freiräume/ Wanderwege/ Naherholung

#### Auswertung Karteikarten

- **Ausblick sowie Abstand auf den Wald erhalten**
- **Teich „Hühnengrab“**
- **Ausbau der vorhandenen Wander- sowie Reitwege**
- **keine Reitwege vorhanden**
- **Wanderwege sind vorhanden, jedoch kaum begehbar**
- **Erholungswert z. B. Wanderwege hinter Möhlenberg (2, 4, 6)**
- **mehr Rundwege in Lindhöft, wie im bestehenden Landschaftsplan**
- **Lebensqualität von Anwohnern sollte nicht herabgesetzt werden**
- **sehr viel Naherholung vorhanden**
- **für die Gemeinde nur Kosten – keine Entlastungsförderung**



# Workshop gemeindliches Entwicklungskonzept – Gemeinde Noer

## Thema:

### 4. Tourismusentwicklung

#### Auswertung Karteikarten

- **Tourismus ist überflüssig und bringt lediglich Unruhe und mehr Verkehr in den Ort**
- **keine neue Tourismusentwicklung**
- **langfristige Verlagerung**
- **keine Forcierung**

## Workshop gemeindliches Entwicklungskonzept – Gemeinde Noer

### Fazit:

Die Durchführung eines Workshops zum Thema gemeindliches Entwicklungskonzept am Anfang der gemeindlichen Planung hat sich gelohnt, da ohne vorherige Beeinflussung durch Planer und eine gemeindliche Diskussion das Meinungsbild der Bürger/innen abgefragt werden konnte. Als Fazit bleibt festzuhalten, dass eine maßvolle gemeindliche Entwicklung (baulich) gewünscht wird und diese aus derzeitiger Sicht im wesentlichen im Ortsteil Noer stattfinden sollte. Eine Inanspruchnahme von öffentlichen Grünflächen (Spielplätze, Sportflächen usw.) ist genauso wenig gewünscht wie die Inanspruchnahme von wichtigen Freiraum- und Naturschutzflächen. Zusätzlich wurden weitere Ideen und Gedanken zur allgemeinen Entwicklung der Gemeinde durch die Bürger/innen vorgebracht, die die Gemeinde in Zukunft evtl. für weitere Überlegungen nutzen kann.

Die v.g. Grundsätze sollten bei einer möglichen baulichen Entwicklung beachtet und sorgfältig geprüft werden. Aus planerischer Sicht sind daher die Standorte Nr. 1 (in Noer wie in Lindhöft) nicht für eine Bebauung geeignet. Des Weiteren sollten die Innenbereichspotentiale oder Baulücken ermittelt und bewertet werden, um lieber Flächen im Innen- bzw. Nahbereich zu entwickeln, als zusätzliche Naturräume zu verbrauchen.

Durch die weitere Diskussion mit den Bürgern/innen und die Beratung in den gemeindlichen Gremien wird ein Entwicklungskonzept erstellt, das die Ergebnisse des Workshops (Bürgerbeteiligung) zum größten Teil beachten sollte. Das Entwicklungskonzept sollte zudem eine Prioritätenliste sowie für die einzelnen Flächen klare planerische Vorgaben enthalten.

Durch die nun kurzfristig anstehenden weiteren Diskussionen und Beratungen sollte ein abschließendes Entwicklungskonzept im Frühjahr 2010 möglich sein.



# Workshop gemeindliches Entwicklungskonzept – Gemeinde Noer

## Tabellarische Übersicht der Entwicklungsflächen in der Gemeinde Noer

Flächen in Lindhöft	realisierbare Einheiten	Flächen in Noer	realisierbare Einheiten
Die Fläche 1 befindet sich im Westen des Ortsteiles Lindhöft an der Straße Kronsbek. Diese Fläche kann nur bedingt in Betracht gezogen werden aufgrund der schwierigen Erschließungssituation und der Höhenentwicklung auf dem Gelände.	(ca. 19)	Die Fläche 1 befindet sich nördlich der L 285 zwischen bestehender Bebauung. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Landstraße kann diese Fläche nur als Mischgebietsfläche oder Gewerbefläche genutzt werden.	
Die Fläche 2 befindet sich südlich der Bebauung des Lindhöfer Bergs. Es ist ein ca. 60m breiter Streifen und könnte durch die Straße Lindhöfer Berg und Gettorfer Weg relativ unproblematisch erschlossen werden. Nachteil dieser Fläche ist die nahe Lage zu den landwirtschaftlichen Betrieben, es besteht nach der Planvorlage ein Abstand zum Emissionsradius, könnte aber aufgrund der Kartungenauigkeit näher an der Fläche liegen.	ca. 25	Die Fläche 2 ist als Vision zu betrachten (Vision 2030). Die Flächen könnten in einem längeren Zeitraum maßvoll entwickelt werden. Die Anzahl der hier möglichen Einheiten oder Bauflächen ist allerdings nach dem aktuellen Entwicklungsplan zu groß. Der Bereich wird durch einen vorhandenen Knick getrennt - räumliche Abgrenzung. Problematisch ist dadurch die Zuwegung zum Gelände, da der Knick an einer oder mehreren Stellen Unterbrochen werden muss. Am Knick verspringt das Gelände nach unten, so dass in diesem Bereich das Gelände modelliert werden müsste. Richtung Osten fällt es weiter ab.	(ca. 40 - 45)
Die Fläche 3 befindet sich in Verlängerung des Reitplatzes an der Schulkoppel (Gelände des Sport- und Spielplatzes, Bolzplatz). Diese Fläche könnte in Betracht kommen, da sie relativ einfach erschlossen werden kann. Allerdings ist dann zu prüfen, wo alternativ der Standort für ein Sport- und Spielplatz, Bolzplatz in der Gemeinde angesiedelt werden kann.	keine	Die Fläche 3 befindet sich westlich der Straße Haffkamp. Die Fläche ist unproblematisch zu sehen, da sie einfach über die Straße Haffkamp und Seeblick zu erschließen ist. Es befinden sich keine weiteren nennenswerten Höhenunterschiede auf dem Gelände. Östlich der Straße Haffkamp sind in Verlängerung der Fläche 3 weitere 4 Einheiten möglich.	ca. 18 - 22  (+ 4)
Flächen in Lindhöft	realisierbare Einheiten	Flächen in Noer	realisierbare Einheiten
Die Fläche 4 befindet sich am östlichen Zipfel der Ortschaft Lindhöft. Grundsätzlich ist diese Fläche relativ schlecht Erschließbar, allerdings aufgrund der Lage ist es städtebaulich sinnvoll diese als Baufläche vorzuschlagen. Die schlechte Erschließungssituation lässt sich evtl. durch ein gutes Verkehrs- und Erschließungskonzept beheben.	ca. 9 - 12	Die Fläche 4 kann nicht in Betracht gezogen werden, da diese sich in einem sensiblen Bereich (der Inspektorenwiese) befindet.	keine
Innenentwicklungsflächen und Baulücken. Innerhalb der Ortschaft Lindhöft sind nach grober Einschätzung ohne Ausweisung von Bauland weitere Flächen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) möglich.	ca. 13 - 14	Innerhalb der Ortschaft Noer befinden sich deutlich weniger Innenentwicklungsflächen und Baulücken. Baulücken in der Bebauung an der Straße zum Hegenwohld entfallen, da die Erschließung und Bebaubarkeit dieser Flächen sehr schwierig ist. Übrig bleiben drei Baulücken mit einer teilweise schwierigen Erschließungssituation.	ca. 3 - 5
Summe aller vermerkten Bauflächen innerhalb der Ortschaft Lindhöft.	ca. 51	Summe aller vermerkten Bauflächen innerhalb der Ortschaft Noer.	ca. 31



# Workshop gemeindliches Entwicklungskonzept – Gemeinde Noer

**B2K** BOCK - KÜHLE - KOERNER  
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
HAßSTRASSE 11 \* 24103 KIEL \* FON 0431 664699-0 \* Fax 0431664699-29  
email: [info@b2k-architekten.de](mailto:info@b2k-architekten.de) [www.b2k-architekten.de](http://www.b2k-architekten.de)

Dipl.-Ing. Oliver Kühle

**Freiraum- und  
Landschaftsplanung**

Allensteiner Weg 71  
24161 Altenholz  
Tel. 0431 - 322 254  
Fax 0431 - 323 765  
[info@matthiesen-schlegel.de](mailto:info@matthiesen-schlegel.de)  
[www.matthiesen-schlegel.de](http://www.matthiesen-schlegel.de)



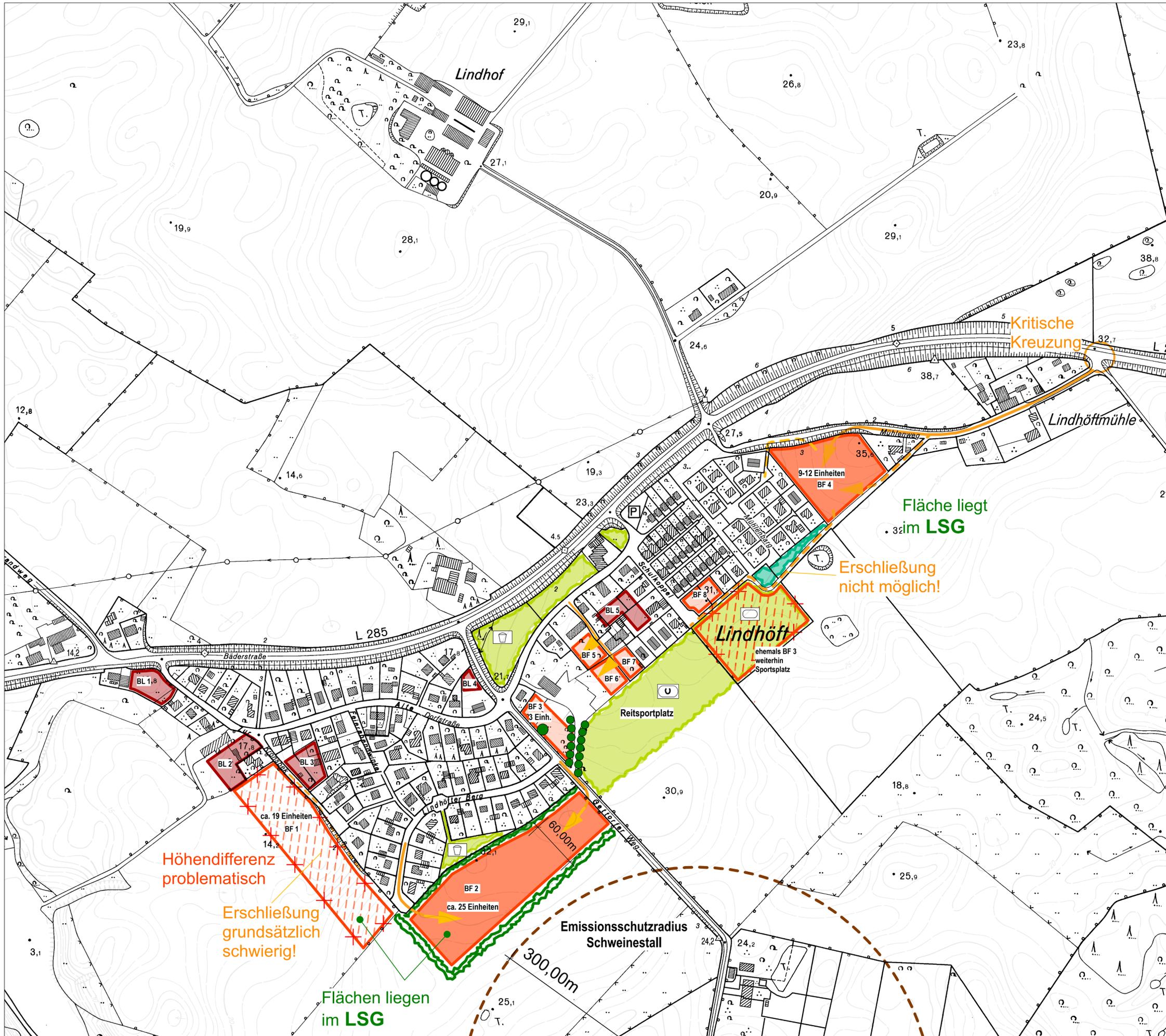
**BERND MATTHIESEN**  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

**KATRIN SCHLEGEL**  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin

Dipl.-Ing. Bernd Matthiesen

Kiel / Noer, 17.03.2010

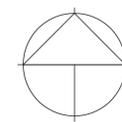




**PLANZEICHENERKLÄRUNG:**

-  BAUFLÄCHE (BF) DER AUSSENENTWICKLUNG
-  BAUFLÄCHE (BF) DER INNENENTWICKLUNG, AUF GRUNDLAGE EINES VORHANDENEN BEBAUUNGSPLANES
-  BAULÜCKE (BL)
-  BEBAUBAR NUR UNTER SCHWIERIGEN BEDINGUNGEN, BZW. NICHT SINNVOLL
-  WALD
-  GRÜNELEMENTE FREIRAUMNUTZUNGEN
-  ÖFFENTLICHES GRÜN
-  ZUSÄTZLICHER GEBÄUDE BESTAND
-  ERSCHLIESSUNG
-  EMISSIONSRADIUS
-  BAUM / ALLEE

Maßstab 1 : 2500



**GEMEINDE NOER, ORTSTEIL LINDHÖFT, KREIS RD-ECK**

VORPRÜFUNG DER MÖGLICHKEITEN DER INNENBEREICHSENTWICKLUNG UND ORTSARRONDIERUNG  
BESTANDSAUFNAHME UND DARSTELLUNG DER UNTERSUCHTEN BEREICHE



**PLANZEICHENERKLÄRUNG:**

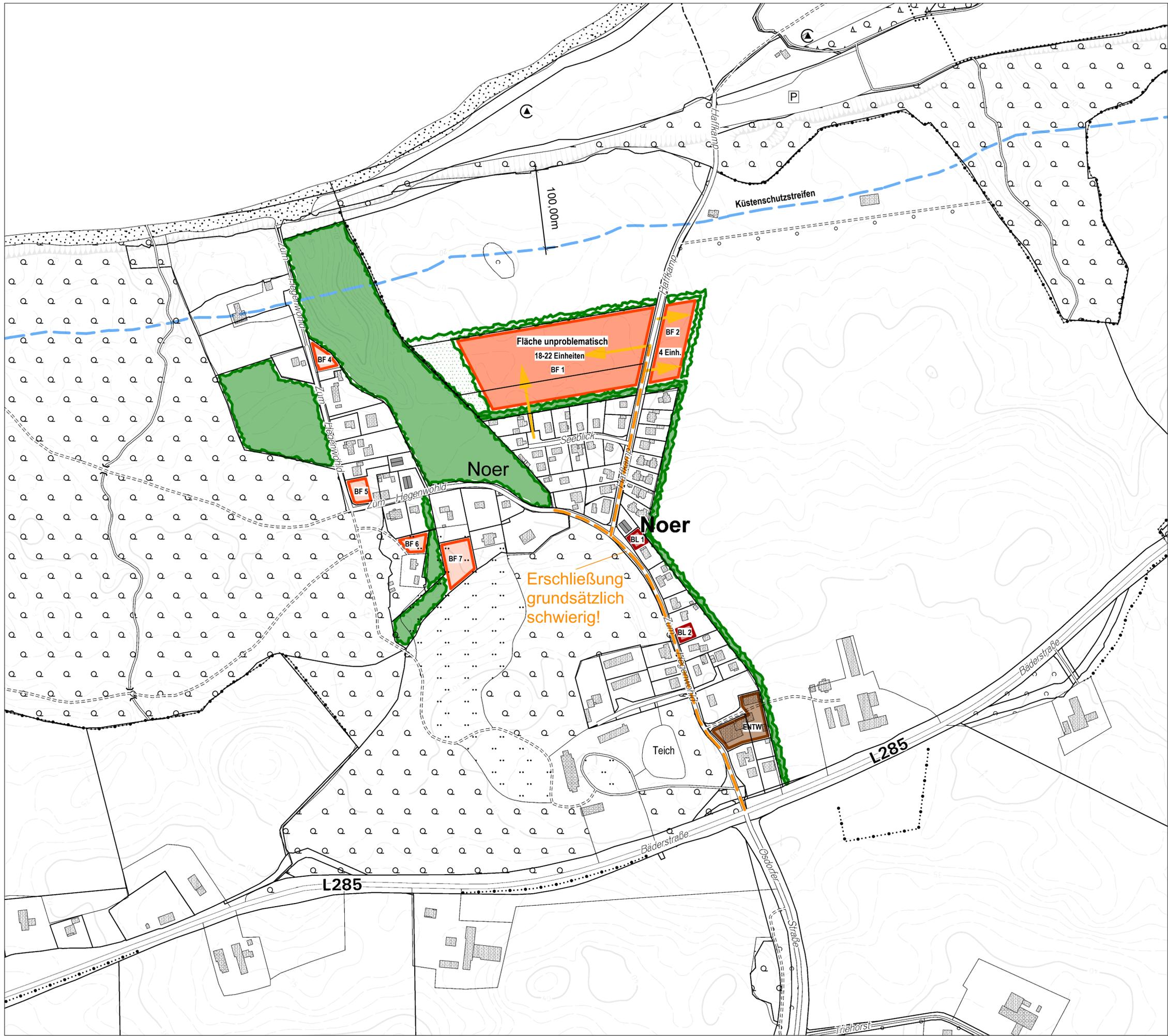
-  BAUFLÄCHE (BF) DER AUSSENENTWICKLUNG
-  BAUFLÄCHE (BF) DER INNENENTWICKLUNG, AUF GRUNDLAGE EINES VORHANDENEN BEBAUUNGSPLANES
-  BAULÜCKE (BL)
-  BEBAUBAR NUR UNTER SCHWIERIGEN BEDINGUNGEN, BZW. NICHT SINNVOLL
-  WALD
-  GRÜNELEMENTE FREIRAUMNUTZUNGEN
-  ÖFFENTLICHES GRÜN
-  ZUSÄTZLICHER GEBÄUDE BESTAND
-  ERSCHLIESSUNG
-  EMISSIONSRADIUS
-  BAUM / ALLEE

Maßstab 1 : 2500

**GEMEINDE NOER, ORTSTEIL LINDHÖFT, KREIS RD-ECK**

VORPRÜFUNG DER MÖGLICHKEITEN DER INNENBEREICHSENTWICKLUNG UND ORTSARRONDIERUNG

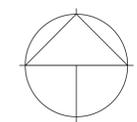
BESTANDSAUFNAHME UND DARSTELLUNG DER UNTERSUCHTEN BEREICHE



**PLANZEICHENERKLÄRUNG:**

-  BAUFLÄCHE (BF) DER AUSSENENTWICKLUNG
-  BAUFLÄCHE (BF) DER INNENENTWICKLUNG, AUF GRUNDLAGE EINES VORHANDENEN BEBAUUNGSPLANES
-  BAULÜCKE (BL)
-  ENTWICKLUNGSFLÄCHE (ENTW)
-  GRÜNELEMENTE FREIRAUMNUTZUNGEN
-  GRÜNELEMENTE ALS ERGÄNZUNG
-  ZUSÄTZLICHER GEBÄUDE BESTAND
-  ERSCHLIESSUNG
-  KÜSTENSCHUTZSTREIFEN

Maßstab 1 : 2500



**GEMEINDE NOER, ORTSTEIL NOER, KREIS RD-ECK**

VORPRÜFUNG DER MÖGLICHKEITEN DER INNENBEREICHSENTWICKLUNG UND ORTSARRONDIERUNG

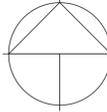
BESTANDSAUFNAHME UND DARSTELLUNG DER UNTERSUCHTEN BEREICHE



**PLANZEICHENERKLÄRUNG:**

-  BAUFLÄCHE (BF) DER AUSSENENTWICKLUNG
-  BAUFLÄCHE (BF) DER INNENENTWICKLUNG, AUF GRUNDLAGE EINES VORHANDENEN BEBAUUNGSPLANES
-  BAULÜCKE (BL)
-  ENTWICKLUNGSFLÄCHE (ENTW)
-  GRÜNELEMENTE FREIRAUMNUTZUNGEN
-  GRÜNELEMENTE ALS ERGÄNZUNG
-  ZUSÄTZLICHER GEBÄUDE BESTAND
-  ERSCHLIESSUNG
-  KÜSTENSCHUTZSTREIFEN

Maßstab 1 : 2500



**GEMEINDE NOER, ORTSTEIL NOER, KREIS RD-ECK**

VORPRÜFUNG DER MÖGLICHKEITEN DER INNENBEREICHSENTWICKLUNG UND ORTSARRONDIERUNG

BESTANDSAUFNAHME UND DARSTELLUNG DER UNTERSUCHTEN BEREICHE



**PLANZEICHENERKLÄRUNG:**

- BAUFLÄCHE (BF) DER AUSSENENTWICKLUNG
- BAUFLÄCHE (BF) DER INNENENTWICKLUNG, AUF GRUNDLAGE EINES VORHANDENEN BEBAUUNGSPLANES
- BAULÜCKE (BL)
- ENTWICKLUNGSFLÄCHE (ENTW)
- GRÜNELEMENTE FREIRAUMNUTZUNGEN
- GRÜNELEMENTE ALS ERGÄNZUNG
- ZUSÄTZLICHER GEBÄUDE BESTAND
- ERSCHLIESSUNG
- KÜSTENSCHUTZSTREIFEN

Maßstab 1 : 2500

**GEMEINDE NOER, ORTSTEIL NOER, KREIS RD-ECK**

VORPRÜFUNG DER MÖGLICHKEITEN DER INNENBEREICHSENTWICKLUNG UND ORTSARRONDIERUNG

BESTANDSAUFNAHME UND DARSTELLUNG DER UNTERSUCHTEN BEREICHE



**PLANZEICHENERKLÄRUNG:**

- BAUFLÄCHE (BF) DER AUSSENTWICKLUNG
- BAUFLÄCHE (BF) DER INNENENTWICKLUNG, AUF GRUNDLAGE EINES VORHANDENEN BEBAUUNGSPLANES
- BAULÜCKE (BL)
- ENTWICKLUNGSFLÄCHE (ENTW)
- GRÜNELEMENTE FREIRAUMNUTZUNGEN
- GRÜNELEMENTE ALS ERGÄNZUNG
- ZUSÄTZLICHER GEBÄUDE BESTAND
- ➔ ERSCHLIESSUNG
- KÜSTENSCHUTZSTREIFEN

Maßstab 1 : 2500

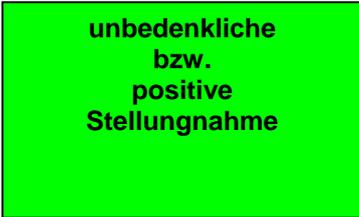
**GEMEINDE NOER, ORTSTEIL NOER, KREIS RD-ECK**  
 VORPRÜFUNG DER MÖGLICHKEITEN DER INNENBEREICHSENTWICKLUNG UND ORTSARRONDIERUNG  
 BESTANDSAUFNAHME UND DARSTELLUNG DER UNTERSUCHTEN BEREICHE

## TEIL IV - Anlagen - :

Vorabstellungen der wichtigsten  
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Herbst/Winter 2010

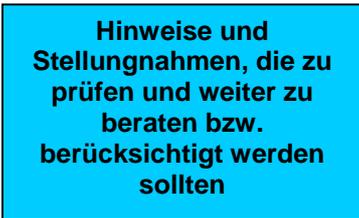
Legende:



**unbedenkliche  
bzw.  
positive  
Stellungnahme**



**zwingend zu beachtende  
Stellungnahme  
bzw.  
wichtige Vorgaben**



**Hinweise und  
Stellungnahmen, die zu  
prüfen und weiter zu  
beraten bzw.  
berücksichtigt werden  
sollten**



Innenministerium | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Landesplanungsbehörde

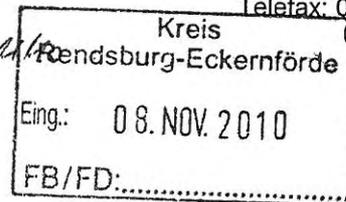
Amtsvorsteher des  
Amtes Dänischenhagen  
Sturenhagener Weg 14

Ihr Zeichen: /  
Ihre Nachricht vom: 10.08.2010/  
Mein Zeichen: IV 222 /  
Meine Nachricht vom: /

24229 Dänischenhagen

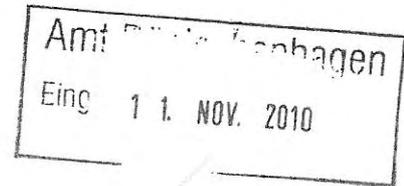
Sabina Groß  
sabina.gross@im.landsh.de  
Telefon: 0431 988-1730  
Telefax: 0431 988-1963 oder  
0431 988-614-1730

mit einer Kopie für die **Gemeinde Noer** *JSM + JAV*  
*2.K. 2/9/10/10*  
**d. d. Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde**



**nachrichtlich:**

Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde  
→ Fachbereich 5  
→ Fachbereich 5 – Stabstelle Planung  
Kaiserstraße 8  
24768 Rendsburg



Innenministerium  
→ Referat für Städtebau und Ortsplanung (IV 26)  
im Hause

Ministerium für Landwirtschaft,  
Umwelt und ländliche Räume  
→ Abteilung Naturschutz, Forstwirtschaft, Jagd (V 535)  
24106 Kiel

04.11.2010

**Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996 (GVBl. Schl.-H. S. 232), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Landesverwaltungsgesetzes und anderer Vorschriften vom 15. Dezember 2005 (GVBl. Schl.-H. S. 542)**

### **Gemeindliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Noer**

Mit Schreiben vom 10.08.2010 informieren Sie über das gemeindliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Noer. Ziel des Konzeptes ist es, die Grundlage für eine maßvolle wohnbauliche Siedlungsentwicklung zu schaffen. Hierzu wurden zum einen die Innenentwicklungspotenziale (Baulücken und Baulandreserven in bestehenden Bebauungsplänen) untersucht und zum anderen geeignete Fläche für wohnbauliche Erweiterungen geprüft.

Im Ergebnis wurden im Ortsteil Lindhöft zwei Bauflächen (Nr. 2 und Nr. 4) als Potenzialflächen identifiziert, wobei seitens des Gutachters empfohlen wurde, die Fläche 4 nachrangig zu verfolgen, da die Erschließungssituation als schwierig bewertet wurde (Einmündung Landesstraße). Demgegenüber wurde die Fläche 2 südlich angrenzend an die Bebauung des Lindhöfter Berg als gut geeignet bewertet. Die Fläche bietet ein Potenzial von ca. 25 Baugrundstücken. Darüber hinaus wurde im Ortsteil Lindhöft ein Innenentwicklungspotenzial von rund 15 Wohneinheiten ermittelt. Davon befinden sich ca. 10 Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2. Die übrigen Wohneinheiten entfallen auf Baulücken insbesondere im westlichen Bereich der Ortslage Lindhöft.

Für den Ortsteil Noer wurden neben evtl. vorhandenen Baulandpotenzialen innerhalb des bestehenden Bebauungsplans Nr. 4 (ca. 4 Wohneinheiten) Potenzialflächen für eine Siedlungserweiterung in nördliche Richtung identifiziert. Auf den in Frage kommenden Flächen 1 und 2 könnten ca. 22 – 26 Wohneinheiten realisiert werden. Darüber hinaus wurde eine langfristige bauliche Entwicklungsperspektive östlich entlang der bestehenden Bebauung entworfen.

Das gemeindliche Entwicklungskonzept war Gegenstand eines Planungsgespräches am 26.10.2010. Dabei wurde deutlich, dass seitens der Gemeinde Noer einer Siedlungserweiterung im Ortsteil Noer der Vorzug gegenüber der weiteren Entwicklung im Ortsteil Lindhöft gegeben wird.

Aus **landesplanerischer Sicht** nehme ich zu den vorgelegten Planunterlagen wie folgt Stellung:

Maßgeblich für die Planungen der Gemeinde sind der Regionalplan für den Planungsraum III sowie der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP; Amtsbl. Schl.-H. 2010, Seite 719).

Der Ansatz der Gemeinde Noer die Möglichkeiten neuer wohnbaulicher Entwicklungsfläche innerhalb des Gemeindegebietes systematisch und transparent abzuprüfen und dabei auch das vorhandene Potenzial in Baulücken und bestehenden Bebauungsplänen einzubeziehen, wird seitens der Landesplanung ausdrücklich begrüßt.

Auf die aus landesplanerischer Sicht relevanten Einzelaspekte des Entwicklungskonzeptes gehe ich nachfolgend ein:

### Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Im Hinblick auf die Wohnungsbauentwicklung in der Gemeinde Noer sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden (Ziffer 2.5.2 Abs. 1 LEP 2010).
- Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Ziffer 2.5.2 Abs. 1 LEP 2010 bzw. bisher Ziffer 6.5.2 Abs. 3 LEP-Entwurf).
- Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf (Ziffer 2.5.2 Abs. 3 LEP 2010).
- In den Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind und im Ordnungsraum liegen, können im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 % gebaut werden (Ziffer 2.5.2 Abs. 4 LEP 2010).
- Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (Ziffer 2.5.2 Abs. 6 LEP 2010, bisher 6.5.2 Abs. 5 LEP-Entwurf).
- Bei Gemeinden mit einem hohen Anteil an Ferien- und Freizeitwohnungen ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen (Ziffer 2.5.2 Abs. 4 LEP 2010).

Die Gemeinde Noer gehört nicht zu den Siedlungsschwerpunkten; sie hatte am 31.12.2009 einen Wohnungsbestand von 367 Wohneinheiten. In den Wochenendhausgebieten „In't Holt“ und „Schulkoppel“ sind insgesamt 64 Einheiten für Freizeitwohnen (ca. 17 %) vorhanden. Unter Bezugnahme auf Ziffer 2.5.2 Abs. 4 des LEP (Abzug der Wochenendeinheiten) verbleibt ein Dauerwohnungsbestand von 303 Wohneinheiten.

**Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen bis 2025 liegt damit bei rund 46 Wohneinheiten.**

Insgesamt wurde im Rahmen des o. g. Konzeptes ein Baulandpotenzial für ca. 76 – 83 Wohneinheiten ermittelt. Damit geht das ermittelte Potenzial deutlich über den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen hinaus, eine Überplanung sämtlicher Potenzialflächen ist damit innerhalb des Planungszeitraums des LEP (2025) nicht möglich und angesichts der rückläufigen Wohnungsneubaubedarfe auch nicht sinnvoll.

Schwerpunktsetzung der wohnbaulichen Entwicklung innerhalb der Gemeinde Noer

Sowohl in den Planungsunterlagen als auch in dem Planungsgespräch am 26.10.2010 wurde deutlich, dass die Gemeinde Noer für die weitere wohnbauliche Entwicklung den Ortsteil Noer favorisiert. Aus Sicht des Innenministeriums sprechen jedoch für eine Anknüpfung der weiteren baulichen Entwicklung an den Ortsteil Lindhöft u. a. folgende Gründe:

1. Die demografische Entwicklung in Schleswig-Holstein wird voraussichtlich langfristig von Bevölkerungsrückgängen gekennzeichnet sein. Damit einher geht voraussichtlich auch langfristig eine deutliche Abnahme des Wohnungsneubaubedarfs. Eine „Gleichbehandlung“ beider Ortsteile im Hinblick auf die Ausweisung von Wohnbauflächen wird damit zunehmend unrealistisch.
2. In diesem Zusammenhang wird auch die skizzierte „Vision 2030“ östlich der Ortslage Noer mit einem zusätzlichen Baulandpotenzial von ca. 40 bis 45 Wohneinheiten kritisch gesehen.
3. Für den Standort Noer wird das Konfliktpotenzial von Tourismus/Naherholung und Wohnen deutlich höher eingeschätzt als für Lindhöft. Im Hinblick auf die Nähe zur Ostsee wird auch ein größeres Konfliktpotenzial mit Natur- und Landschaftsschutz vermutet.
4. Im Ortsteil Lindhöft ist bereits die Mehrzahl der Einwohner ansässig. Die Bündelung von Entwicklungsmaßnahmen an Schwerpunkten ist damit auch vor dem Hintergrund der Auslastung der Infrastruktur und der Infrastrukturfolgekosten sinnvoll und sollte in der Entscheidung der Gemeinde berücksichtigt werden.
5. Die Potenzialflächen 1 und 2 im Ortsteil Noer würden zu einer Verdopplung der Wohnbaufläche im nördlichen Bereich des Ortsteils führen. Diese Dimensionierung sollte sowohl vor dem Hintergrund des Ortsbildes als auch des Landschaftsbildes kritisch hinterfragt werden (siehe auch Stellungnahme des Kreises Rendsburg-Eckernförde (UNB) vom 30.09.2010).
6. Sofern es ggf. zukünftig Bestrebungen innerhalb der Gemeinde zur Ansiedlung von Infrastruktur geben sollte, dann ist eine Bündelung der Nachfrage im direkten Umfeld eine wichtige Voraussetzung. Der vorhandene Schwerpunkt im Ortsteil Lindhöft würde hier eher Ansatzpunkte bieten als die Bebauung in Noer.

Vor diesem Hintergrund wird der Gemeinde Noer dringend geraten, ihre Schwerpunktsetzung für die weitere Entwicklung zu überdenken. Diesbezüglich verweise ich auch auf die Stellungnahme des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 30.09.2010 hin.

### Regionaler Grünzug

Der Regionalplan für den Planungsraum III legt im Bereich der Gemeinde Noer einen Regionalen Grünzug fest. Regionalen Grünzüge dienen als großräumige zusammenhängende Freiflächen u. a. dem Schutz der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, dem Schutz der Landschaft vor Zersiedelung, der Sicherung und Entwicklung wertvoller Landschaftsbereiche (vgl. Ziffer 5.8 Abs. 1 Regionalplan III sowie Ziffer 5.3.1 Abs. 1 LEP 2010). Um diese Funktionen zu sichern und Beeinträchtigungen zu vermeiden, legen Ziffer 5.3.1 Abs. 3 LEP 2010 sowie Ziffer 5.8 Abs. 3 Regionalplan III fest, dass in regionalen Grünzügen planmäßig nicht gesiedelt werden darf.

Aufgrund der Tatsache, dass die vorrangig für eine Bebauung in Frage kommenden Bauflächen (Fläche 2 in Lindhöft und Flächen 1 und 2 in Noer) unmittelbar an die vorhandene planmäßige Bebauung angrenzen, könnte seitens der Landesplanung darauf verzichtet werden, einer möglichen Bauleitplanung dieses Ziel der Raumordnung entgegen zu halten, wenn seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen fachlichen Bedenken angeführt werden. Im Rahmen der Stellungnahme des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 30.09.2010 wurde diesbezüglich darauf hingewiesen, dass sämtliche Baulandpotenzialflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Küstenlandschaft Dänischer Wohld“ liegen und dass eine vernünftige Ortsrandbildung einer sorgfältigen Feinplanung bedarf, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.

### Innenentwicklungspotenziale

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Tatsache, dass in manchen Baugebieten relativ zeitgleich eine Alterung der Haushalte stattfindet und damit ein Generationenwechsel absehbar ist, kann eine Aufnahme der Altersstruktur der Haushalte für die Gemeinde insgesamt oder für einzelne Wohngebiete Aufschluss über das Wohnungspotenzial im Bestand bringen. Eine derartige Übersicht könnte die Bestandsaufnahme der Baulücken um einen wichtigen Aspekt der Innenentwicklung ergänzen und Hinweise auf den tatsächlichen Bedarf für Neuausweisungen geben.

Im Hinblick auf die Tatsache, dass die Baupotenziale im Bebauungsplans Nr. 2 (Bereich um die (ehemalige) Hofstelle) einerseits noch nicht ausgeschöpft sind, andererseits nach Angaben des Gutachters auch nicht wie vorgesehen realisiert werden können, wird seitens der Landesplanung empfohlen, hier eine Überplanung zu prüfen, durch die diese innerörtlichen Flächenpotenziale nutzbar gemacht werden können. Darüber hinaus bietet es sich an, Gespräche mit den Flächeneigentümern der übrigen Baulücken im Ortsteil Lindhöft hinsichtlich einer Ausnutzung der i. d. R. bestehenden Baurechte zu führen. Die Gemeinde könnte hier die Schnittstelle zwischen Bauinteressenten einerseits und Flächeneigentümern andererseits bilden.

Im Bezug auf den **Bebauungsplan Nr. 4 (Ortsteil Noer)** wurde im Rahmen des o. g. Planungsgespräches deutlich, dass Zweifel daran bestehen, ob die Ausnutzung der identifizierten Baulücken tatsächlich möglich (**Beachtung des Waldschutzstreifens**) und sinnvoll (Auswirkungen auf die Ortsrandgestaltung) ist. Hier empfiehlt sich u. U. ebenfalls eine Überplanung.

#### Ausweisung neuer Bauflächen

Im Rahmen des o. g. Planungsgespräches wurde u. a. seitens der Unteren Naturschutzbehörde deutlich gemacht, dass bei den Potenzialflächen, die seitens des Gutachters in die engere Wahl genommen wurden (**Fläche 2 in Lindhöft und Flächen 1 und 2 in Noer**), besonderes Augenmerk auf eine orts- und landschaftsverträgliche Einbindung gelegt werden muss. **Vor dem Hintergrund des reduzierten Wohnungsneubaubedarfs ist es darüber hinaus sinnvoll, statt einer größeren Fläche eher mehrere kleinere, in sich geschlossene Bauabschnitte zu bilden, die je nach Bedarfslage entwickelt werden können. Die Voraussetzungen für ein derart abschnittsweises Vorgehen werden eher im Bereich der Potenzialfläche 2 in Lindhöft gesehen, da bei der Lindhöfter Fläche von zwei Seiten eine Erschließung möglich ist.** Auf Grund der geringeren Tiefe wird diese Möglichkeit bei den Noerer Flächen eher kritisch gesehen. Die Erarbeitung von städtebaulichen Testentwürfen kann hier unter Umständen eine Entscheidungshilfe sein. Auch die besseren Möglichkeiten einer abschnittsweisen Erschließung sind aus hiesiger Sicht ein Argument für eine bauliche Entwicklung vorrangig in Lindhöft (siehe oben).

Zusammenfassend werden seitens der **Landesplanung folgende Empfehlungen** gegeben:

1. **Allein über die Baulücken könnte ein Teil des wohnbaulichen Bedarfs der Gemeinde Noer gedeckt werden. Daher ist es ratsam, seitens der Gemeinde auf die Grundstückseigentümer zuzugehen, um abzuklären, ob diese Flächen für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Sofern eine Bereitschaft signalisiert wird, könnte die Gemeinde ggf. den Kontakt zwischen den Flächeneigentümern und potenziellen Bauinteressenten herstellen.**
2. **Darüber hinaus sollte eine Überplanung des Bebauungsplans Nr. 2 mit dem Ziel, die vorhandenen Flächenpotenziale nutzbar zu machen, überprüft werden. Unter Umständen ist auch eine Überplanung des Bebauungsplans Nr. 4 (hier mit dem Ziel der Freiflächensicherung) sinnvoll.**
3. **Für die weitere wohnbauliche Entwicklung sprechen aus Sicht des Innenministeriums vielfältige Gründe für eine Schwerpunktlegung im Ortsteil Lindhöft. Hier scheint nach jetzigem Kenntnisstand die Fläche 2 am Besten geeignet für eine abschnittsweise**

Überplanung und Umsetzung. Hierbei gehe ich davon aus, dass das dort realisierbare Baupotenzial sich in den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen der Gemeinde einfügt.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Aus Sicht des **Referats für Städtebau und Ortsplanung** sind derzeit keine weiteren Anmerkungen erforderlich.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Groß'.

( Sabina Groß )

# Kreis Rendsburg-Eckernförde

Der Landrat

Fachbereich 5 - Planen, Bauen und Umwelt



Kreis Rendsburg-Eckernförde - Postfach 905 - 24758 Rendsburg

Amt Dänischenhagen – Der Amtsvorsteher  
Für die Gemeinde Noer  
Sturenhagener Weg 14

**24229 Dänischenhagen**

**Auskunft erteilt :**

**Telefon :**

Herr Pick  
(04331) 202 - 473

**Telefax :**

(04331) 202 - 574

**Zimmer :**

415

**E-Mail :**

johannes.pick@kreis-rd.de

## nachrichtlich:

Innenministerium  
des Landes Schleswig-Holstein  
Abteilung 5 Landesplanung  
Postfach 71 25

24171 Kiel

Innenministerium  
des Landes Schleswig-Holstein  
Referat IV 64 Städtebau- und Ortsplanung,  
Städtebaurecht, Kosten- und Architektenrecht

Postfach 71 25

24171 Kiel

Ihr Schreiben vom  
10.08.2010

Mein Zeichen, mein Schreiben vom  
5.01

Rendsburg  
30.09.2010

## Gemeinde Noer

### Gemeindlicher Entwicklungskonzept

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange  
Eingang am 12.08.2010

Das vorliegende Entwicklungskonzept stellt mögliche Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde Noer dar. Betrachtet werden sowohl die Potenziale im Innenbereich als auch mögliche Erweiterungsflächen im Außenbereich. Grundsätzlich ist es zu begrüßen, dass die Gemeinde die Ortsentwicklung perspektivisch aufbereitet.

Ein Hauptaugenmerk sollte auf die bisher noch offene Frage gerichtet werden, welcher Ortsteil als Hauptort zu betrachten ist und ob damit zukünftig ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung bestimmt werden soll. Aus städtebaulicher und ortsplannerischer Sicht spricht vieles für den Ortsteil Lindhöft, da hier in einem kompakten, gewachsenen Siedlungskörper die Mehrzahl der Wohneinheiten angesiedelt ist. Darüber hinaus sind durch den größeren Abstand zur Eckernförder Bucht grundsätzlich geringere Beeinträchtigungen des sensiblen Küstenstreifens zu erwarten. Gegen den Ortsteil Noer spricht neben der geringeren Größe, die auch im Konzept thematisierte problematische Erschließung. Darüber hinaus könnte eine Stärkung des Ortsteils Noers mit weiterer Wohnbebauung ggf. Konflikte mit dem Tourismus- und der Naherholungsfunktion (z. B. ruhender und fließender Verkehr) hervorrufen.

Infolgedessen empfehle ich die Hauptentwicklung für Flächen im Außenbereich auf den Ortsteil Lindhöft zu konzentrieren.

Eine Fortsetzung und Weiterentwicklung des mit dem Workshop und dem Entwicklungskonzepts begonnenen Prozesses, ist der Gemeinde zu empfehlen. Neben einer klaren Prioritätensetzung könnten auch weitere Aspekte wie beispielsweise Infrastruktur, Versorgung, Wohnformen oder Wohnqualitäten zukünftig thematisiert werden.



Dienstgebäude:  
Kaiserstraße 8  
24768 Rendsburg  
Telefon: (0 4331) 202 - 0

Konten der Kreiskasse:  
Förde Sparkasse (BLZ 210 501 70) Konto-Nr. 144 006  
Sparkasse Mittelholstein, Rendsburg (BLZ 214 500 00) Konto-Nr. 1830  
Postbank Hamburg (BLZ 200 100 20) Konto-Nr. 164 12-207

### Städtebauliche Bewertung der Flächen:

**OT Lindhöft:** Der Bewertung der Bauflächen im Ortsteil kann gefolgt werden. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine wohnbauliche Entwicklung der Fläche 2. Die Begründung für den Ausschluss der Flächen 1 und 3 ist nachvollziehbar. Aufgrund der problematischen Erschließungssituation und möglicher Einwirkungen der Verkehrsemissionen der L 285 sollte die Fläche 4 nur mit untergeordneter Priorität verfolgt werden. Für den OT Lindhöft ist aus städtebaulicher Sicht die Fläche 2 zu bevorzugen.

**OT Noer:** Die Dimensionierung der Flächen 1 und 2 erscheint in Relation zur Größe des Ortsteils unverhältnismäßig. Für Noer wäre eine behutsamere Entwicklung zu empfehlen. Grundsätzlich kann den beiden genannten Flächen jedoch eine städtebauliche Eignung für die Siedlungsentwicklung zugesprochen werden. Die Inanspruchnahme der Fläche 3 (Vision 2030) halte ich trotz der erweiterten zeitlichen Perspektive vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung für nicht realistisch.

### Betrachtung weiterer Flächen:

Im Zuge der konzeptionellen Bewertung der Entwicklungspotenziale der Gemeinde empfehle ich weitergehend eine Überprüfung der bestehenden Baurechte innerhalb der Bebauungspläne. In den Unterlagen wird aufgeführt, dass der Bebauungsplan Nr. 2 im Bereich der ehemaligen Hofstelle zwischen den Bauflächen 3 und 5, 6 nicht mehr umgesetzt werden kann. Dennoch bietet diese Fläche erhebliches Innenpotenzial. Daher sollten auch für diesen Bereich realistische Perspektiven entwickelt werden.

Im Bebauungsplan Nr. 4 im OT Noer sind freie Grundstücke identifiziert worden, die gemäß Bebauungsplan bebaut werden könnten. Aufgrund der hochwertigen naturräumlichen Ausstattung (Wald, Grünland, Küstennähe) könnte in diesem Bereich die Vertretbarkeit einer weiteren Bebauung grundsätzlich neu beurteilt werden. Insofern ist die gutachterliche Empfehlung zur Überprüfung der Bebaubarkeit aufgrund der Lage im Waldschutzstreifen zu unterstützen.

Darüber hinaus könnte die Festsetzung des Wochenendhausgebietes Schulkoppel im Bebauungsplan Nr. 2 auf ihre heutige Relevanz überprüft werden. Ist die Ausweisung noch zeitgemäß? Bieten sich Alternativen?

Weiter könnte in einer Fortentwicklung der Betrachtung der Innenentwicklungspotenziale die Altersstruktur der Bewohnenden in den Wohnquartieren betrachtet werden, um frühzeitig bei anstehenden Generationswechslern im Bestand reagieren zu können.

### Verkehrsemissionen:

Grundsätzlich ist in der Nähe zur L 285 mit Emissionen aus dem Straßenverkehr zu rechnen. Mögliche Auswirkungen sind unter Anwendung der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ i. d. R. dann zu ermitteln, wenn Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

Für die potenziellen Bauflächen im Außenbereich ist eine Betroffenheit nur für die Fläche 4 in Lindhöft anzunehmen. Bei den Flächen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 2 ist eine Auseinandersetzung mit der Thematik nur bei einem förmlichen Änderungsverfahren geboten; andererseits gelten die bestehenden Regelungen der verbindlichen Bauleitplanung.

Für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Baulücken ist im Rahmen des Einfügens die Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sicherzustellen. Damit greift im unbeplanten Innenbereich ein anderer rechtlicher Rahmen als in der kommunalen Bauleitplanung. Ob daher die Entwicklungsfläche im Ortsteil Noer, wie in den Unterlagen dargelegt, tatsächlich nur für eine gemischte bzw. gewerbliche Nutzung geeignet ist, wäre zu hinterfragen. Ggf. wäre durch eine Lückenbebauung nach § 34 BauGB auch Wohnbebauung möglich.

Von der Straße „Zum Hegenwohld“ hingegen sind keine relevanten Auswirkungen von Emissionen zu erwarten (vgl. Aufnahmebögen der Baulücken 1 und 2 sowie der Entwicklungsfläche im OT Noer).

### Planungsrechtliche Einstufung der Flächen:

Grundsätzlich ist die Darstellung des Flächennutzungsplans unerheblich für die Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB. Daher ist die in den Aufnahmebögen häufig genutzte Formulierung, dass *eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht möglich sei, da keine Ausweisung im F-Plan vorhanden sei*, irreführend.

Eine Ergänzung der Bewertung der Flächen um regionalplanerischer Aussagen ist zu empfehlen. So liegen die Bauflächen 2 im Ortsteil Lindhöft und die Bauflächen 1-3 im Ortsteil Noer im Regionalen Grünzug in dem gemäß Regionalplan für den Planungsraum III nicht planmäßig gesiedelt werden soll.

Die Baulücken 1 und 2 im Ortsteil Lindhöft liegen teilweise innerhalb des Geltungsbereichs einer Innenbereichssatzung. Daher ist zumindest für diese Bereiche die Zugehörigkeit zum Innenbereich geklärt. Die Baulücke 1 kann in Gänze dem Innenbereich zugeordnet werden, während dies für den rückwärtigen Bereich der Baulücke 2 nicht gilt. Dieser ist dem Außenbereich zuzuordnen.

Die Baulücken 3, 4 und 5 liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2 und der entsprechenden Änderungen. Daher ist Beurteilungsgrundlage nicht § 34 BauGB, sondern § 30 BauGB.

Die Entwicklungsfläche im OT Noer wird in der Erläuterung auf Seite 6 dem Außenbereich zugeordnet, im Aufnahmebogen allerdings richtigerweise dem Innenbereich.

Darüber hinaus nehmen die von hier aus beteiligten Dienststellen wie folgt Stellung:

#### **Fachdienst 4.3 Gesundheitsdienste**

Bei Ausweisung von Bauflächen Beachtung von Schall und Geruch (Durchgangsverkehr, Tierhaltung)

#### **Fachdienst 5.1 Gebäudemanagement, Denkmalschutz und Verwaltung (u. Denkmalschb.)**

##### Ortsteil Noer:

Der historische Gutspark ist denkmalgeschützt. Deshalb kann im Einzelfall § 9 (1) Ziffer 3 DSchG greifen: Die Veränderung der Umgebung eines in das Denkmalsbuch eingetragenen Kulturdenkmals bedarf der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, wenn sie geeignet ist, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen.

Studenten des Masterstudienganges „Landschaftsarchitektur und Umweltplanung“ haben sich in den Jahren 2008 und 2009 intensiv mit dem Gutspark auseinandergesetzt (auch Pflegearbeiten wurden kostenlos durchgeführt). In Ihrer Ausarbeitung heißt es: „Die Topografie in Nordrichtung ermöglicht eine Sichtbeziehung zur Ostsee, die jedoch durch jüngste private Bebauung gestört ist.“

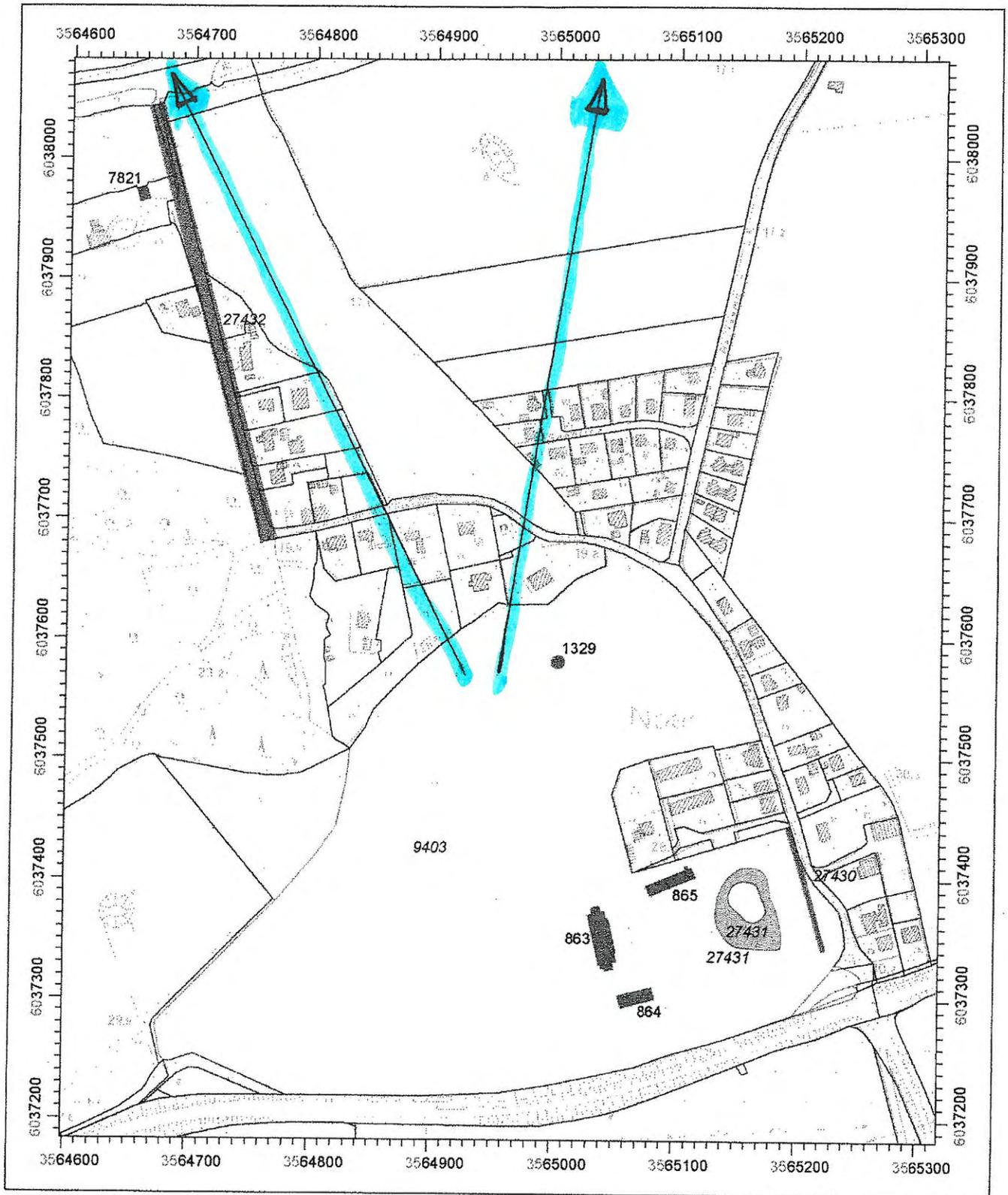
Die Freihaltung dieser Sichtachsen wurde denkmalrechtlich bereits im Rahmen des B-Planes Nr. 4 thematisiert.

Die Gemeinde soll prüfen, ob eine Bebauung z. B. des Westteiles der Baufläche 1 (auf ca. 18-19 m über NN) diese Sichtachsen beeinträchtigen würde.

Im Übrigen gilt: Als Umgebung eines Kulturdenkmals ist der Bereich anzusehen, auf den es ausstrahlt und der es in denkmalrechtlicher Hinsicht seinerseits prägt und beeinflusst. Dies trifft insbesondere bei baulichen Anlagen zumindest auf das Grundstück selbst zu, auf alle Grundstücke, die dem Kulturdenkmal unmittelbar benachbart oder gegenüber liegen sowie auf die angrenzenden Wege, Straßen, Plätze und Gewässer.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Oberen Denkmalschutzbehörden ebenfalls eine (auch abweichende) Stellungnahme abgeben können.

Kreis Rendsburg-Eckernförde, Gemeinde Noer - Gut Noer: Gutspark



-  Ensemble mit Objektnr.
-  Baudenkmale (Einzeldenkmale) mit Objektnr.
-  Baudenkmale (Flächen) mit Objektnr.
-  Gartendenkmale (Elemente) mit *Objektnr.*
-  Gartendenkmale (Flächen) mit *Objektnr.*
-  Gewässer mit *Objektnr.*
-  Gebäude (ALK)
-  Flurstücke (ALK)

**Landesamt für Denkmalpflege  
Schleswig Holstein**

Stand: 17. November 2009  
 Projektion: Gauß-Krüger  
 Kartenhintergrund: DGK 5

Maßstab: 1:4.500



Anlage: farbiger Lageplan M 1:4500 mit ungefährender Eintragung der Sichtachsen

**Fachdienst 5.2 Bauaufsicht und Naturschutz (untere Bauaufsichtsbehörde, Brandschutz)**

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind hinsichtlich der Löschwasserversorgung und der Feuerwehrezufahrten zu berücksichtigen.

**Fachdienst 5.2 Bauaufsicht und Naturschutz (untere Naturschutzbehörde)**

M.E. sollte zunächst geklärt werden, wo in Noer ein Entwicklungsschwerpunkt gesetzt werden soll. Nach den vorliegenden Unterlagen ist davon auszugehen, dass der Ortsteil Noer dafür vorgesehen ist.

Im Umkehrschluss heißt das für den OT Lindhöft, dass dort keine neuen Siedlungsflächen entstehen können.

Die im OT Noer ins Auge gefassten Flächen erscheinen auch unter Berücksichtigung der Vision 2030 erheblich überdimensioniert, vor allem unter dem Gesichtspunkt, dass alle Flächen in das LSG „Küstenlandschaft Dänischer Wohld“ hinauswachsen und überdies wegen ihrer exponierten Lage nur schwer in das Landschaftsbild eingefügt werden können. Eine vernünftige Ortsrandbildung bedarf einer sorgfältigen Feinplanung um Fehlentwicklungen, wie sie dort bisher gelaufen sind, zu vermeiden.

Bei der weiteren Planung sind die Vorgaben des Schutzzwecks der LSG-Verordnung im Hinblick auf die notwendig werdenden Entlassungen deutlicher einzubeziehen.

**Fachdienst 5.3 Wasser, Bodenschutz und Abfall (untere Wasserbehörde  
Abwasser)**

Es bestehen gegen das oben genannte Konzept keine Bedenken.

Die zusätzlich anfallenden Regen- und Schmutzwassermengen dürfen die bestehenden Regen- und Schmutzwasseranlagen nicht überlasten. Gemäß § 34 LWG i. V. m. § 60 WHG sind die vorhandenen Abwasseranlagen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Abwassertechnik anzupassen.

Weitere Anregungen werden zu diesem Zeitpunkt vom Kreis Rendsburg-Eckernförde nicht vortragen. Ich bitte, mich über den Fortgang des Verfahrens auf dem Laufenden zu halten.

Im Auftrag

Pick

**Anlage**

BUND Schleswig-Holstein · Lerchenstraße 22 · 24103 Kiel

**Amt Dänischenhagen**  
**Der Amtsvorsteher**  
**Sturenhagener Weg 14**  
**24229 Dänischenhagen**



Klaus Schaffner  
BUND für Umwelt- und Naturschutz  
Deutschland (BUND)  
Landesverband Schleswig-Holstein e. V.  
Kreisgruppe Rendsburg Eckernförde  
Am Gymnasium 1, 24768 Rendsburg  
Fon 04331-25865  
Fax 04331-26715  
bund-sh@bund-sh.de

Kiel, den 30. September 2010

**Stellungnahme**  
**Gemeindliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Noer**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BUND Rendsburg-Eckernförde spricht sich aus Belangen des Natur- und Klimaschutzes sowie des Fremdenverkehrs gegen die im Entwicklungskonzept der Gemeinde Noer getroffene Auswahl von Bebauungsflächen aus. **Unsere Kritik richtet sich in der Hauptsache gegen eine mögliche Auswahl der Fläche nördlich der Straße „Seeblick“** (im Plan als BF1 bezeichnet) in unmittelbare Nähe des Küstenschutzstreifens. Hiermit würde die Bebauung zu dicht in Richtung Küstenlinie rücken. Der BUND Rendsburg-Eckernförde hält dies für nicht vertretbar, zumal genügend geeignete Alternativen vorhanden sind und schlägt statt dessen vor

- 1. eine Prüfung von Nachverdichtungsflächen und**
- 2. ggf. eine Bebauung westlich der Straße „Haffkamp“**  
(im Plan als BF3 bezeichnet).

**In der Gemeinde sind innerörtlich im Zusammenhang mit der Bebauung zahlreiche Einzelflächen vorhanden, die für eine Nachverdichtung geeignet sind und bedeuteten damit eine Abrundung für die Bebauung. Diese Flächen gilt es mit Priorität zu erschließen.**

Auch eine Bebauung der Planfläche BF3 wäre eine geeignete Alternative. Diese würde sich unmittelbar an das noch relativ neue Baugebiet anschließen und bestens einfügen. Vor dem Hintergrund der ziemlich engen Fahrbahn vom Orteingang bis hin zum Ende der Straße Hegenwohld ist die Fläche BF3 als weniger problematisch anzusehen. Sie reduzierte zugleich den innerdörflichen Verkehrslärm, der bereits jetzt an Sommertagen sowie an Schönwettertagen allgemein ein belastendes Ausmaß annimmt. Immerhin würden täglich (bei etwa 22 geplanten Baueinheiten) schätzungsweise 100 Ortsdurchfahrten zusätzlich erfolgen (Noer hat nur eine stark

eingeschränkte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und keine eigenen Versorgungsstrukturen).



Der von der Gemeindevertretung favorisierte Bereich in unmittelbarer Nähe hinter der Küstenlinie (parallel zum „Seeblick“) ist ein empfindliches Ökosystem mit Bedeutung für den Küstenbiotopverbund und scheidet damit für eine Bebauung aus. Die bereits ohnehin überwiegend verbaute Ostseeküste in Schleswig-Holstein sollte generell vor weiterer Verbauung geschützt werden. Große unbebaute Schutzstreifen entlang der Küste sind essentielle Puffer gegen Nährstoffeinträge, Lärm und optische

Störungen. Sie sind von größter Bedeutung zum Schutz der biologischen Vielfalt, sind unwiederbringlich landschaftsprägend und von hoher touristischer Funktion. Durch ein Heranrücken der Bebauung in Richtung Küstenlinie geriete die Natur (FFH-Gebiet in unmittelbarer Nachbarschaft) weiter unter Druck. Ein soweit wie möglich unbebauter Ostseeküstenstreifen bestimmt nicht zuletzt den wertvollen Landschaftseindruck an der See und den der Gemeinde insgesamt und gewährleistet für Noer eine nicht zu unterschätzende Akzeptanz als naturnahem Erholungsraum bzw. zu touristischen Zwecken.

Zu beachten bei einer unmittelbaren Bebauung hinter dem Küstenschutzstreifen ist die Küstenschutzproblematik: Erst im Winter 2010 gab es massive Abbrüche an den Dünen (auch unmittelbar vor der Fläche BF1), Campingplatzstellplätze wurden von den Fluten weggerissen, Wege unterspült und neue, weit vom Wasser entfernt aufgestellte Strandschilder aus der Verankerung gehoben (siehe Photos). Die See dringt von Jahr zu Jahr bereits sichtbar stärker landeinwärts und damit in Richtung Bebauung vor. Der schon lange prognostizierte Klimawandel mit der Folge des Anstiegs des Meeresspiegels ist in Noer mit seinen Folgen erahnbar.

Wenn die Vorhersagen zutreffen, verändert sich die Küste von Schleswig-Holstein in den nächsten Jahrzehnten deutlich. Die vom International Panel for Climate Change (IPCC), einer zwischenstaatlichen Sachverständigengruppe für Klimawandel, vorhergesagte mittlere Meeresspiegelanstieg wird für 2100 auf 37 bis 58 Zentimeter geschätzt. Im IPCC-Bericht von 2007 wird darauf hingewiesen, daß mit der prognostizierten Klimaerwärmung für Schleswig-Holstein von einem Temperaturanstieg von minimal 2 K bei einer Umverteilung der Niederschläge innerhalb des Jahres ausgegangen werden muß. In



der Folge kommt es zu einer Zunahme von Starkwinden, Sturmflutwahrscheinlichkeiten und damit einhergehenden höheren Wellenenergien. Der Klimawandel beinhaltet eine kombinierte Wirkung aus höherem Meeresspiegel, stärkerer Durchfeuchtung der Steilküsten und - bedingt durch höhere Wellenenergien - größerem Wasserdrücken gegen die Küsten. Weitaus höhere Küstenabbrüche werden die Folge sein. Der Winter 2010 war für die Gemeinde Noer erst ein marginaler Vorgeschmack dessen, was kommenden Generationen bevorsteht.



In Anbetracht dieser Prognose mit Küsten, die zunehmend in Bewegung geraten und wachsenden Küstenabbrüchen und mit einer sich deutlich ins Hinterland verlagernden Küstenlinie sollte die bestehende Grenze der Bebauung keinesfalls weiter in Richtung Norden verlagert werden (dies gilt auch für die Fläche BF3, deren Grenze die bestehende Bebauung in Richtung Norden nicht überschreiten sollte).

Geprüft werden sollte eine mögliche Haftung der Gemeinde durch die Ausweisung eines Bebauungsplans, von dem bereits jetzt absehbar ist, daß er in wenigen Jahrzehnten in den Bereich der Küstenschutzzone gelangen könnte. Zusätzliche Schutzmaßnahmen für das dort entstandene Eigentum würden auf die Gemeinde zukommen, im anderen Falle Schadensersatzzahlungen der betroffenen Anlieger begründet werden.

Die Gemeinde Noer sollte sich ihrer Verantwortung stellen und ihre Bauplanung dem Klimawandel anpassen, will sie nicht wenige Generationen später vorzeitig hohe Summen in den Küstenschutz investieren müssen. Letztlich müßten die Gemeinde und die Steuerzahler für die Sicherung der jetzt geplanten Bebauung aufkommen, um den Schutz der entstandenen Häuser zu gewährleisten. Die Bebauung in Richtung Küste erwiese sich zugleich als eine folgenschwere ökologische und ökonomische Kurzsichtigkeit.

Die nahe der Küstenlinie geplante Fläche BF1 wird im Konzept als am „sinnvollsten“ bezeichnet, weil sie angeblich die „wenigsten Schwierigkeiten bei der Umsetzung“ bereiten würde. Dies bestreitet der BUND energisch. Mit der Realisierung dieses Baugebietes würde nicht nur eine ökologische und ökonomische Fehlentscheidung getroffen, sondern es käme weiterhin zu einer gravierenden Belastung der Anwohner durch das erhöhte Verkehrsaufkommen. Bereits jetzt ist dieser Bereich im Sommer sowie generell an Schönwettertagen durch die zahlreichen Tages- und Badegäste hoch frequentiert. Die Parkplatzsituation drängt den Verkehr bis in alle Nebenstraßen. Um zum Neubaubereich zu gelangen, muß der gesamte Ort durchquert werden und würde die bisherige Engpaßsituation weiter verschärfen. Die Lärmbelastung würde nahezu alle Anlieger betreffen.

Angesichts der bis jetzt eingetretenen demographischen Entwicklung mit einer rückläufigen Bevölkerung und bei steigenden Energiepreisen (Fahrkosten) bedarf es

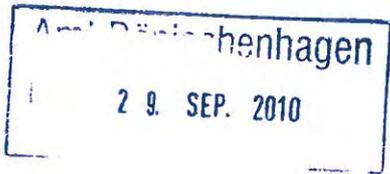
guter Vermarktungsargumente, damit Bauwillige sich in vom Arbeitsplatz i. d. R. abgelegenen Gebieten langfristig finanziell binden. Bereits jetzt stehen in der Gemeinde mehrere Häuser zum Verkauf oder zur Vermietung bereit, was sich jedoch als schwierig gestaltet. Diese Situation würde durch die zusätzlichen Neubauten verschärft.

Eine schöne möglichst ungestörte Küstenlandschaft ist das größte Naturkapital der Gemeinde Noer und der Grund, warum sich Viele hier niedergelassen haben. Eine Zerstörung eines wichtigen Teilraumes dieser Landschaft würde den auch den Wohnwert insgesamt mindern und ist aus Sicht des Naturschutzes unverantwortbar. Nicht zuletzt im Interesse nachfolgender Generationen muß dieses Naturerbe für Noer bewahrt werden.



Mit freundlichen Grüßen

Klaus Schaffner  
BUND Rendsburg-Eckernförde



NABU Schleswig-Holstein • Färberstraße 51 • 24534 Neumünster

Amt Dänischenhagen  
Bauamt  
z. H. Frau Helm  
Sturenhagener Weg 14

24229 Dänischenhagen

Direktwahl: 04321 - 95 30 72 (A. Krützfeldt)  
E-Mail: Angelika.Kruetzfeldt@NABU-SH.de

Ihr Zeichen  
61 - 3 - 0

Ihre Nachricht vom  
10.08.2010

Datum  
28.09.2010

## Gemeindliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Noer

Sehr geehrte Frau Helm,

der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Planunterlagen und gibt – nach Rücksprache mit seinen örtlichen Mitarbeitern – die nachfolgende Stellungnahme ab.

Das vorgestellte Entwicklungskonzept zur Vorprüfung der Möglichkeiten der Innenbereichsentwicklung und Ortsarrondierung zur baulichen Entwicklung der Gemeinde Noer ist in seiner Intention durchaus positiv zu sehen. Diese Vorprüfung sollte aber auch als Chance gesehen werden, zukünftige Bebauung auf das notwendige Ausmaß zu begrenzen und ihre Notwendigkeit kritisch zu überprüfen. In Kenntnis der demografischen Entwicklung sollte die bauliche Entwicklung – gerade in solch stadtnahen Gemeinden – mit Augenmaß erfolgen. Sonst würde leicht einer Abwanderung und Entwertung des städtischen Wohnens Vorschub geleistet. Und – wie in Kap. 1 richtig angemerkt – wurden die gemeindlichen Flächen nur teilweise einer Vorprüfung im Hinblick auf Umweltaspekte unterzogen. Es muss dabei aber klar sein, dass Natur- und Umweltbelange, insbesondere auch der Artenschutz bei den Betrachtungen nicht entfallen dürfen.

Der NABU bittet um weitere Beteiligung am Verfahren.

Mit freundlichem Gruß

i. A.

  
Angelika Krützfeldt  
NABU Schleswig-Holstein

Bankverbindung  
Sparkasse Südnordsee  
BLZ 230 510 30  
Konto-Nr. 285 080  
Spenden und Beiträge sind  
steuerlich absetzbar

Naturschutzbund Deutschland  
NABU Schleswig-Holstein  
Färberstraße 51  
24534 Neumünster  
Telefon: 0 43 21 / 5 37 34  
Telefax: 0 43 21 / 59 61  
info@NABU-SH.de

NABU online  
Informationen und  
Service im Internet  
www.NABU-SH.de

Anerkannter Naturschutzverband  
Der NABU nimmt als staatlich  
anerkannter Naturschutzverband  
Stellung zu naturschutzrelevanten  
Planungen.

## AG-29

### Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein

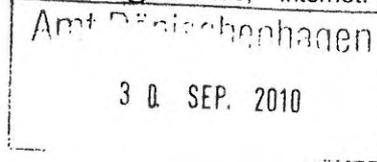
Landesnatschutzverband - AG Geobotanik - Landesjagdverband  
Landessportfischerverband - Naturschutzgesellschaft Schutzstation Wattenmeer  
Schleswig-Holsteinischer Heimatbund - Schutzgemeinschaft Deutscher Wald

Tel.: 0431/93027, Fax: 0431/92047, eMail: [itulo@lnv-sh.de](mailto:itulo@lnv-sh.de), Internet: [www.LNV-SH.de](http://www.LNV-SH.de)

AG-29, Burgstraße 4, D-24103 Kiel

Amt Dänischenhagen  
Bauamt  
Sturenhagener Weg 14

24229 Dänischenhagen



Ihr Zeichen / vom  
Az.: 61-3-0 / 10.8.2010

Unser Zeichen / vom  
IT /

Kiel, den 29. September 2010

#### **Gemeindliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Noer** hier frühzeitige Beteiligung nach § 4(1) BauGB

Sehr geehrte Frau Helm,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu dem vorgenannten Verfahren, das die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände zur Kenntnis genommen haben.

Die AG-29 gibt zu der vorgelegten Planung folgende Stellungnahme ab:

Die Planung dient der zukünftigen Flächenentwicklung zur Schaffung von Wohnungsbauflächen. Dabei wurde auf frühzeitige Beteiligung der Bürger am Planungsprozess gesetzt. In dieser frühen Phase wurden leider naturschutzfachliche Kriterien ungenügend berücksichtigt. Bevor es zu Versiegelungen und Verlusten an wertvollen natürlichen Strukturen kommt, muss der Bedarf plausibel begründet werden. **Zunächst sollte der Innenbereich verdichtet werden und Flächen geringerer natürlicher Wertigkeit genutzt werden, eine Alternativenprüfung ist hierfür vorzulegen. Die Vorgaben des neuen Landesentwicklungsplanes sind zu beachten.** Wir verweisen ferner auf den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a(2) BauGB.

**Die Einschätzung der Fläche Nr. 1 in Lindhöft wird geteilt, hier ist besonders die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds für die nicht Eignung als Wohnungsbaugbiet von Bedeutung.**

**Fläche Nr. 2 in Lindhöft erscheint geeignet, sofern die landwirtschaftlichen Emissionen durch verpflichtenden Einsatz von Filteranlagen in der Tierzuchtanlage gesenkt werden.**

Bei den Bauflächen 5-7 im OT Noer ist die Waldnähe kritisch zu beurteilen, Rodungen zur Einhaltung des Waldschutzstreifens von 30 m nach § 24 LWaldG werden von der AG-29 abgelehnt.

Das in Nord-Südrichtung verlaufende Grünland am Hegenwohld (Dorfanger) ist unbedingt erhaltenswert, jegliche bauliche Veränderungen sollten ausgeschlossen sein.

Angesichts der momentanen Grünlandverluste durch die Intensivierung der Landwirtschaft für Energiepflanzenproduktion ist die Beanspruchung von Grünland für Wohnungsbau zu vermeiden.

Weitere vorbereitende Untersuchungen sollten neue ökologische Knick- und Biotoptypenkartierungen beinhalten, Daten von 1998 sind nicht mehr hinreichend aktuell.

Die Versiegelungen durch Bebauung und neue Zuwegung bedingen entsprechende Ausgleichserfordernisse, die Verfügbarkeit von Ausgleichsflächen muss zuvor gesichert sein.

Die AG-29 geht davon aus, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der Umsetzung der Planung eingehalten werden.

Wir bitten Sie, die AG-29 im weiteren Verfahren zu beteiligen. Insbesondere wären wir Ihnen für eine Zuleitung des Beschlusses der Gemeinde Noer dankbar.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



i.A. Ingo Tulowitzki

1 3. AUG 2010

Forstbehörde Nord  
des Landes Schleswig-Holstein

Forstbehörde Nord des Landes Schleswig-Holstein  
Flensburger Str. 134 | 24837 Schleswig

Amt Dänischenhagen  
Sturenhagener Weg 14  
24229 Dänischenhagen

Ihr Zeichen: 61-3-0  
Ihre Nachricht vom: 10.08.2010  
Mein Zeichen: 7414.22  
Meine Nachricht vom:

Thomas Wegener  
[Thomas.Wegener@ufb-sl.landsh.de](mailto:Thomas.Wegener@ufb-sl.landsh.de)  
Telefon: 04621-384-823  
Telefax: 04621-384-838

12.08.2010

**Gemeindliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Noer**  
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

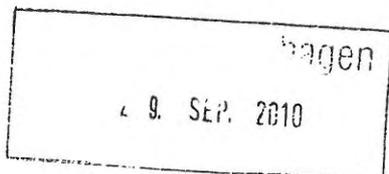
Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der unteren Forstbehörde wird darauf hingewiesen, dass die im Ortsteil Noer ausgewiesenen Bauflächen Nr. 5 und 6 nicht, bzw. nur eingeschränkt bebaubar sind, da sie im Westen an den Wald angrenzen. Gemäß § 24, Abs. 1 des Landeswaldgesetzes ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldschutzstreifen) durchzuführen.

Mit freundlichem Gruß



Thomas Wegener



Archäologisches  
Landesamt  
Schleswig-Holstein



Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein  
Brockdorff-Rantzau-Str. 70, 24837 Schleswig

Obere Denkmalschutzbehörde  
Planungskontrolle

Amt Dänischenhagen  
Der Amtsvorsteher  
Sturenhagener Weg 14  
24229 Dänischenhagen

Ihr Zeichen: 61-3-0  
Ihre Nachricht vom: 10.08.2010  
Unser Zeichen : Noer - RE  
Unsere Nachricht vom:

gabriele.schiller@alsh.landsh.de  
Telefon: 04621 387-20  
Telefax: 04621 387-55

Schleswig, den 28.09.2010

Ø Kreis Rendsburg-Eckernförde  
Der Landrat  
Untere Denkmalschutzbehörde  
Postfach 9 05  
24758 Rendsburg

## Gemeindliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Noer Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der Bebauung auf den Bauflächen BL 1, BL 2, BF 2, BF 3 und BF 4 sowie zu dem Reitsportplatz und den Spielplatz im Ortsteil Lindhöft haben wir aus archäologisch-denkmalflegerischer Sicht keine Bedenken.

Auf der Baufläche 1 befindet sich allerdings ein archäologisches Kulturdenkmal, das mit der LA Nr. 62 in die archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen ist. Hierbei handelt es sich um eine Siedlungsstelle. Dieses Denkmal ist wissenschaftlich nicht näher untersucht, so dass wir zurzeit keine Angaben über die genaue Größe, die Lage und den Erhaltungszustand des Denkmals machen können. Sollte hier eine Bebauung vorgesehen sein, ist daher im Vorwege eine archäologische Untersuchung durchzuführen, die dieses Denkmal prüft und möglicherweise ist es dann durch Ausgrabungen zu sichern, zu bergen und zu dokumentieren.

Bei der archäologischen Untersuchung handelt es sich um eine kostenpflichtige Maßnahme und ich bitte Sie, diese in Ihrer Planung zu berücksichtigen. Sollte hier eine weitere Bebauung vorgesehen sein, bitte ich den Bauträger, sich möglichst frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung zu setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen.

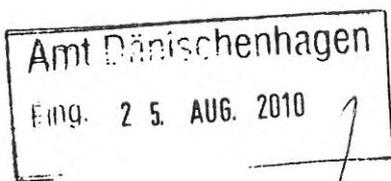
Bezüglich der Bebauung im Ortsteil Noer haben wir keine Bedenken. Wir weisen aber daraufhin, dass im Nahbereich der überplanten Flächen archäologische Kulturdenkmale bekannt sind und es ist durchaus möglich, dass sich auch auf den überplanten Flächen

archäologische Denkmale befinden. Ich verweise daher ausdrücklich auf § 15 DSchG: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Mit freundlichen Grüßen



Gabriele Schiller



Ministerium für Wissenschaft,  
Wirtschaft und Verkehr  
des Landes  
Schleswig-Holstein

Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr  
Postfach 71 28 | 24171 Kiel

Amtsvorsteher  
des Amtes Dänischenhagen  
für die Gemeinde Noer  
Sturenhagener Weg 14  
24229 Dänischenhagen

Ihr Zeichen: 61-3-0  
Ihre Nachricht vom:  
Mein Zeichen: VII 414-553, 71-58-116  
Meine Nachricht vom:

Bettina Eisfelder  
Bettina.Eisfelder@wimi.landsh.de  
Telefon: 0431 988-4714  
Telefax: 0431 988-617-4714

nachrichtlich:

Landrat  
des Kreises Rendsburg-Eckernförde  
- Straßenverkehrsbehörde -  
24768 Rendsburg

LBV – SH  
Niederlassung Rendsburg  
Kieler Straße 19  
24768 Rendsburg

24. August 2010

**Gemeindliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Noer**

hier: Stellungnahme Träger öffentlicher Belange

Gegen das gemeindliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Noer bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 25.11.2003 (GVObI. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstraße 285 (L 285), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

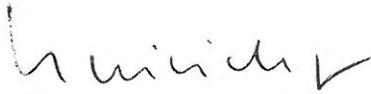
Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in den Lageplänen darzustellen.

2. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der L 285 nicht angelegt werden. Die verkehrliche Erschließung neuer Bebauungsgebiete hat ausschließlich über das gemeindliche Straßennetz zu erfolgen.

3. Sollten bauliche Veränderungen an den Einmündungen von Gemeindestraßen in die L 285 erforderlich werden, dürfen diese Arbeiten nur im Einvernehmen mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Rendsburg erfolgen.

Hinweis: Für die neue Wohnbebauung ist Lärmsanierung zu Lasten des Landes als Baulastträger der L 285 ausgeschlossen. Es ist mit erheblicher Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Verkehrslärm und erheblich zunehmenden Verkehrslärm zu rechnen.

Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.



Hinrichsen

Amt Dänischenhagen

05. OKT. 2019

Revierjagdmeister Christopher von Dollen

Kirchstraße 24

24229 Krusendorf

Amt Dänischenhagen

z.Hd. Frau Helm

Sturenhagener Weg 14

24229 Dänischenhagen

Betreff: Stellungnahme zu dem Entwicklungskonzept der Gemeinde Noer und Kreis Rendsburg-  
Eckernförde

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach meiner Einschätzung ist das Konzept naturschutzrechtlich unbedenklich, da sich alles in Ortsrandlage bzw. außerhalb vorhandener Schutzgebiete befindet.

Vorkommen besonders geschützter Tier- oder Pflanzenarten waren bei der Ortsbegehung nicht zu finden.

Mit freundlichen Grüßen

*Christopher von Dollen*  
Kirchstraße 24  
24229 Krusendorf  
Tel. (0 45 03) 291

RJM Christopher von Dollen



Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein  
Am Kamp 15-17, 24768 Rendsburg

Amt Dänischenhagen  
Eing. 04. OKT. 2010

Amt Dänischenhagen  
Sturmhagens Weg 14  
24229 Dänischenhagen

Unsere Zeichen  
123

Tel.-Durchwahl 9453-  
172

Fax-Durchwahl 9453-  
179

E-Mail  
taugustin@lksh.de

Rendsburg,  
29. September 2010

Betrifft: Stadt/ Gemeinde Noor

AZ.

B-Plan

Entwicklungskonzept

F-Plan

Aus agrarstruktureller Sicht bestehen zu dem o.a. Entwicklungskonzept keine  
Bedenken bzw. Änderungswünsche.

Mit freundlichen Grüßen

Thies Augustin

Dienstgebäude  
Am Kamp 15-17  
24768 Rendsburg  
Telefon (04331) 9453-0  
Telefax (04331) 9453-199  
Internet: www.lksh.de  
E-Mail: lksh@lksh.de  
Ident-Nr. DE 134858917

Kontoverbindungen:  
Commerzbank AG Kiel  
Konto-Nr. 7495690  
(BLZ 21040010)  
IBAN Nr.:  
DE 03 210 400 1007495 690 000  
SWIFT-Nr.: COBA DE FF 210  
Sparkasse Mittelholstein AG  
Konto-Nr. 7276  
(BLZ 214 50000)  
Kieler Volksbank eG  
Konto-Nr. 902 11804  
(BLZ 21090007)