

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Noer

Zusammenfassende Erklärung (§ 6 a Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 6 Abs 5 BauGB wird die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Noer 'Ortsteil Lindhoff' für das Gebiet südlich 'Baderstraße' (L 285), westlich Bebauung 'Mohlenberg' sowie nördlich und östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen mit der Bekanntmachung der erteilten Genehmigung wirksam. Ihr ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Planung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Planerische Zielsetzung:

Das Plangebiet umfasst den Großteil der bebauten Bereiche des Ortsteils Lindhoff der Gemeinde Noer und weist eine Größe von ca 18,63 ha auf. Konkret handelt es sich um das Gebiet südlich 'Baderstraße' (L 285), westlich Bebauung 'Mohlenberg' sowie nördlich und östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen

Für den Ortsteil Lindhoff gilt die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (Neufassung). Diese stellt das Plangebiet überwiegend als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) dar. Im Westen ist ein 'Dorfgebiet' (MD) dargestellt. Im Nordosten befinden sich eine 'Gemeinbedarfsfläche' und eine Grünfläche. Nördlich der 'Baderstraße' ist eine 'Fläche für Ver- und Entsorgung' mit der Zweckbestimmung 'Abwasser' dargestellt.

Zukünftig sollen die im Flächennutzungsplan als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) dargestellten Bereiche als 'Wohnbaufläche' (W) dargestellt werden. Auch das dargestellte 'Dorfgebiet' (MD) sowie kleinere 'Flächen für die Landwirtschaft' im Westen des Plangebietes sollen künftig als 'Wohnbaufläche' (W) ausgewiesen werden. Der öffentliche Parkplatz im Nordosten und der geplante öffentliche Parkplatz im Südosten sollen künftig als 'Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung' (öffentliche Parkfläche) dargestellt werden. Darüber hinaus werden zwei 'Grünflächen' dargestellt und die Zweckbestimmung der 'Gemeinbedarfsfläche' an die aktuelle Nutzung angepasst. Die 'Fläche für Ver- und Entsorgung' mit der Zweckbestimmung 'Abwasserbeseitigung' nördlich der 'Baderstraße' wird ebenfalls in der 8. Änderung dargestellt. Die konkrete Ausgestaltung des Plangebietes bleibt überwiegend dem Bebauungsplan Nr. 2 vorbehalten, der parallel neu aufgestellt wird.

Maßgebliche Umweltbelange:

Im Rahmen des Bauleitplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung der Beurteilung der Situation von Natur und Umwelt und deren Entwicklung lagen die vorhandenen Planungen auf örtlicher und überörtlicher Ebene zu Grunde.

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut. Die Siedlungsstruktur weist einen dörflichen Charakter auf, der von Einfamilienhäusern mit großzügigen Hausgärten dominiert wird. Im Nordosten befindet sich das 'Sportheim' mit angrenzenden Spiel- und Grünflächen,

das als Gemeindezentrum und Sportstätte fungiert. Zudem befindet sich dort ein Gebäude des gemeindlichen Bauhofes. Direkt angrenzend ist ein öffentlicher Parkplatz anzutreffen. Im Osten des Plangebietes befindet sich ein aus Reihenhäusern bestehendes Wochenendhausgebiet, das im Flächennutzungsplan allerdings als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) dargestellt ist. Die Fläche des geplanten öffentlichen Parkplatzes im Südosten wird von einer Grünfläche, die als Sportplatz genutzt wird, eingenommen. Nordlich der 'Bäderstraße' befindet sich bereits eine Pumpstation. Im Nordwesten verläuft ein verrohrter Vorfluter. In topographischer Hinsicht ist das Plangebiet bewegt und steigt in Richtung Süden an.

Die Nachverdichtungsmöglichkeiten, die mittelfristig angestrebte Erweiterung im Westen sowie der geplante Parkplatz im Südosten werden zu dem Verlust von Garten- und Grünflächen sowie zu weiteren Flächenversiegelungen für die zukünftigen Gebäude und die befestigten Hof- und Rangierflächen führen. Der geplante Parkplatz im Südosten wird Teilversiegelungen mit sich bringen. Es erfolgt außerdem in kleinen Teilen ein Eingriff in ein archaologisches Interessensgebiet. Die Flächenversiegelungen und -teilversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 ermittelt und ausgeglichen werden müssen. Die Erweiterung nach Westen ist hierbei jedoch kein Bestandteil.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützte Knicks. Ebenfalls sind Ortsbildprägende Bäume sowie eine Allee in der Ortschaft anzutreffen. Die gesetzlich geschützten Biotope im und angrenzend an das Plangebiet werden komplett erhalten und erfahren keine weiteren Beeinträchtigungen, als es bisher der Fall ist.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahme und im Rahmen der regulären Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben worden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind Hinweise und Anregungen von fünf Stellen und im Rahmen des regulären Beteiligungsverfahrens von drei Stellen vorgetragen worden. Neben redaktionellen Hinweisen ohne Auswirkungen auf den Planinhalt wurden auch substantielle Stellungnahmen abgegeben.

Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit wurde mitgeteilt, dass das Plangebiet zeitweise durch Immissionen des südlich gelegenen Schweinestalls betroffen sei. Der Schweinestall befindet sich in ca. 500 m Entfernung zum bebauten Ortsteil Lindhöft in südlicher Richtung. Aufgrund der Entfernung ist zu erwarten, dass die Geruchsmissionsrichtwerte der TA Luft für Wohngebiete eingehalten werden und im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können. Das Plangebiet ist bereits bebaut, Siedlungserweiterungen in Richtung Süden sind nicht beabsichtigt, die Bebauung rückt zukünftig daher nicht näher an den Schweinestall heran, so dass sich gegenüber der Ist-Situation keine Veränderungen ergeben.

Landesplanungsbehörde

Seitens der Landesplanungsbehörde wird auf den Wohnbauentwicklungsrahmen verwiesen, der auch im Rahmen der Umwandlung des Sondergebietes 'Wochenendhausgebiet' in ein Wohngebiet zu berücksichtigen sei. Eine Umwandlung des Wochenendhausgebietes in ein allgemeines Wohngebiet sei aus Sicht der Landesplanung vom Vorhandensein städtebaulich tragfähiger Strukturen und integrierter Lagen abhängig. Gegenwärtig wird bereits ein Großteil des Wochenendhausgebietes bereits zum Dauerwohnen genutzt. Der vorangegangenen Entwicklung will die Gemeinde mit der Planung Rechnung tragen, so dass tatsächlich ein deutlich geringeres Wohneinheitenpotenzial durch die Umwandlung geschaffen wird. Im

zurzeit geltenden Flächennutzungsplan ist das Gebiet bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Begründung des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 2 wurde um Aussagen zu zusätzlichen Wohneinheiten, die mit der Planung generiert werden, sowie um Aussagen zur Erschließungsstruktur des ehemaligen Wochenendhausgebietes ergänzt.

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Vom Fachbereich Wasser, Bodenschutz und Abfall wurden Hinweise zur Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers gegeben. Es sei eine Berechnung der Verhältnisse mit dem Berechnungsprogramm A-RW 1 des Landesamtes (LLUR) durchzuführen. Beim Plangebiet handelt es sich nicht um ein Neubaugebiet. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und fast überwiegend überplant. Es werden lediglich geringfügige Nachverdichtungsmöglichkeiten für Hauptgebäude geschaffen. Für den Großteil des Plangebietes gilt die BauNVO vor 1990, wodurch bereits umfangreiche Versiegelungen möglich waren, da die zulässigen Grundflächen von Nebenanlagen, Balkonen, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Garagen, Carports, Stellplätze), nicht anzurechnen waren. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 gilt dann für das gesamte Plangebiet die BauNVO in der Fassung aus dem Jahr 2017, wobei Nebenanlagen, Garagen etc. künftig im Rahmen der GRZ II berücksichtigt werden müssen. In kleineren Bereichen wird es sicherlich zu zusätzlichen Versiegelungen kommen, während in anderen Gebieten langfristig aber entsiegelt werden wird. Mittel- und langfristig ist daher nicht mit einer Zunahme der Versiegelungen zu rechnen, so dass auf ergänzende Nachweise verzichtet werden kann. Dass die Ver- und Entsorgung gesichert ist, ist im Rahmen konkreter Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde darum gebeten, die Darstellung der Pumpstation nördlich der 'Bäderstraße' in ihrer Größe zu reduzieren und Grünflächen zur Pflege des Ortsbildes und als Immissionsschutz in der Anbauverbotszone (AVZ) vorzusehen. Zudem sei eine randliche Eingrünung im Übergang zum Außenbereich zu berücksichtigen. Die Fläche des Pumpwerkes wurde verkleinert. Bei der Dimensionierung der Fläche wurde aber dennoch ein eventueller künftiger Erweiterungsbedarf der derzeitigen Anlage berücksichtigt. Innerhalb des AVZ sind dichte Gehölzstrukturen anzutreffen. Diese befinden sich z. T. auf öffentlichem Grund und sollen durch die Planung nicht beseitigt werden. Die bebauten Bereiche im Übergang zur freien Landschaft sind bereits überwiegend mit einem Bebauungsplan überplant, der ebenfalls keine Eingrünung vorgesehen hat. Es werden keine zusätzlichen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen, die eine Eingrünung erforderlich machen.

Archäologisches Landesamt

Hingewiesen wurde darüber hinaus auf § 15 DSchG zum evtl. Auffinden von Kulturdenkmalen bei Erdarbeiten.

Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus

Das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus teilte mit, dass keine direkten Zufahrten und Zugänge zur L 285 angelegt werden dürften. Es sind keine zusätzlichen Zufahrten oder Zugänge zur L 285 mit der Planung beabsichtigt.

Wasser- und Bodenverband (WBV) Aschau

Hingewiesen wurden vom WBV Aschau auf den im Plangebiet befindlichen Vorfluter 1g und die damit verbundenen Beschränkungen im Hinblick auf künftige Bebauung und deren Nutzung. Ergänzend wurden Hinweise zur Niederschlagsbeseitigung gegeben. Von der Gemeinde sei dazu ein Plan ihrer Entwässerungseinrichtung vorzulegen, aus dem hervorgeht, an welcher Stelle mit welchem Volumenstrom in die Verbandsvorfluter des Wasser- und Bodenverbandes eingeleitet wird. Die baulichen Beschränkungen sowie die Nutzungsbeschränkungen werden im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. In kleineren Bereichen wird es sicherlich zu zusätzlichen

Versiegelungen kommen, während in anderen Gebieten langfristig aber entsiegelt werden wird durch die künftige Anwendung der BauNVO 2017 Mittel- und langfristig ist daher nicht mit einer Zunahme der Versiegelungen zu rechnen, so dass auf ergänzende Nachweise verzichtet werden kann

Schleswig-Holstein Netz AG

Seitens der Schleswig-Holstein Netz AG wurde auf Mittelspannungskabel im Plangebiet hingewiesen, die im Rahmen konkreter Objektplanungen zu berücksichtigen sind

Zentrale Abwägungsentscheidungen:

Der Gemeinde Noer ist nach der 'Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne' vom 05. September 2019 keine zentralörtliche Funktion zugewiesen Die Gemeinde ist dem Nahbereich der Gemeinde Gettorf zugeordnet, die gemäß § 2 als Unterzentrum eingestuft ist.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17. Dezember 2021 in Kraft getretenen Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein und dem Regionalplan für den Planungsraum III (alt), Fortschreibung 2000. Die Fortschreibung des LEP ersetzt den Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2010

Gemäß LEP 2021 befindet sich die Gemeinde Noer im Ordnungsraum, der um die Stadt Kiel dargestellt ist Ordnungsraume sind um die schleswig-holsteinischen Oberzentren Kiel und Lubeck sowie um Hamburg abgegrenzt Sie umfassen die Verdichtungsraume mit ihren Randgebieten In den Ordnungsraumen sollen Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe sowie den Wohnungsbau in ausreichendem Umfang vorgehalten werden. Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen soll vorrangig auf den Siedlungsachsen erfolgen und sich außerhalb der Siedlungsachsen auf die Zentralen Orte konzentrieren

Der LEP 2021 führt unter Ziffer 2.2 aus: "In den Ordnungsräumen sollen die unterschiedlichen Flächennutzungsansprüche besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. [] Die Räume zwischen den Siedlungsachsen sollen in ihrer landschaftlich betonten Struktur erhalten bleiben. Als Lebensraum der dort wohnenden Menschen, aber auch als Räume für Land- und Forstwirtschaft, Naherholung und Ressourcenschutz sowie als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume sollen sie gesichert werden [] Die konkurrierenden Flächenansprüche für Wohnen, Gewerbe, Land- und Forstwirtschaft, Infrastruktur, Naherholung und Ressourcenschutz müssen daher besonders abgewogen werden, um die wirtschaftliche Entwicklungsdynamik zu stärken und gleichzeitig die Lebensqualität in den Ordnungsräumen zu sichern "

Für die wohnbauliche Entwicklung ist zu berücksichtigen, dass der Gemeinde Noer gemäß dem LEP keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist und nicht auf der Siedlungsachse liegt. Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion innerhalb des Ordnungsraumes, wie die Gemeinde Noer, decken im Hinblick auf die Wohnraumversorgung den örtlichen Bedarf ab. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, ist aufgrund des erhöhten Wohnungsneubaubedarfs mit Inkrafttreten der Fortschreibung des LEP am 17. Dezember 2021 aktualisiert worden. Neuer Stichtag für die Berechnung des Entwicklungsrahmens ist der Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 und neuer Geltungszeitraum die Jahre 2022 bis 2036 Für die Gemeinde Noer gilt, dass bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31. Dezember 2020, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent errichtet werden dürfen (vgl. Kap. 3.6.1 LEP) Wohnungen in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen werden nur zu zwei Drittel auf den Rahmen angerechnet Außerdem wurden Ausnahmen definiert, unter denen vom wohnbaulichen Entwicklungsrahmen abgewichen werden kann

Gemäß LEP befindet sich die Gemeinde zudem in einem 'Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung' sowie in einem 'Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft'. Der Ortsteil Lindhof befindet sich darüber hinaus im Stadt-Umland-Bereich (10-km- Umkreis) um das Mittelzentrum Eckernförde.

Im Regionalplan für den Planungsraum III (Stand 2000) sind die Ortsteile Noer und Lindhof von einem 'Regionalen Grünzug' umgeben. Nordöstlich des Ortsteils Noer ist ein 'Naturschutzgebiet' dargestellt. Die nördlichen Bereiche der Gemeinde befinden sich zudem in einem 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft'.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet überwiegend als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) dar. Im Westen ist ein 'Dorfgebiet' (MD) dargestellt. Nördlich der 'Bäderstraße' ist eine 'Fläche für Ver- und Entsorgung' mit der Zweckbestimmung 'Abwasser' dargestellt. Im Nordosten befinden sich eine 'Gemeinbedarfsfläche' und eine Grünfläche. Zukünftig sollen die im Flächennutzungsplan als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) dargestellten Bereiche als 'Wohnbaufläche' (W) dargestellt werden, um entsprechend mehr Flexibilität für die konkrete Ausweisung auf der nachfolgenden verbindlichen Ebene der Bauleitplanung zu erhalten. Auch das dargestellte 'Dorfgebiet' (MD) sowie kleinere 'Flächen für die Landwirtschaft' im Westen des Plangebietes sollen künftig als 'Wohnbaufläche' (W) dargestellt und mittelfristig einer Wohnnutzung zugeführt werden. Entsprechend der vorhandenen Nutzungen werden zusätzlich zwei Grünflächen dargestellt. Der öffentliche Parkplatz im Nordosten und der geplante öffentliche Parkplatz im Südosten sollen künftig als 'Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung' (öffentliche Parkfläche) dargestellt werden. Die 'Fläche für Ver- und Entsorgung' mit der Zweckbestimmung 'Abwasserbeseitigung' nördlich der 'Bäderstraße' wird ebenfalls in der 8. Änderung dargestellt, um die Flächen zu diesem Zwecke planerisch zu sichern. Gegenwärtig befindet sich hier eine Pumpstation.

Im Laufe der vorangegangenen Entwicklung hat sich die Nutzung der Gemeinbedarfsfläche geändert. Die Zweckbestimmung der 'Gemeinbedarfsfläche' soll an die aktuelle Nutzung angepasst werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung als 'sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen' versehen. Die vorhandenen baulichen Anlagen fungieren heute zusätzlich als Gemeindezentrum und für den Bauhof. Die Zweckbestimmung soll künftig 'Dorfgemeinschaftshaus, Bauhof sowie sportlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen' lauten.

Das Plangebiet ist bereits größtenteils seit vielen Jahrzehnten mit dem Bebauungsplan Nr. 2 und seinen rechtskräftigen fünf Änderungen überplant. Heutige Bauwünsche privater Bauherren und der Wunsch nach einer immer größeren Wohnfläche können mit den zum Teil über 50 Jahre alten Festsetzungen des Bebauungsplanes häufig nicht in Einklang gebracht werden. Dies hat zur Folge, dass zunehmend Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt und erteilt werden. Eine eindeutige und verlässliche Rechtsgrundlage fehlt damit. Daher soll nun, angepasst an moderne Bauwünsche und unter Berücksichtigung einer vertraglichen und moderaten Nachverdichtung, der Bebauungsplan Nr. 2, der nahezu für den gesamten bebauten Bereich des Ortsteils gilt, neu aufgestellt werden. Parallel soll der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden, so dass dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

Im Zuge dessen sollen die bebauten Bereiche westlich der 'Alten Dorfstraße', die gegenwärtig nach § 34 BauGB und dem Gebot des Einfügens zu beurteilen sind, ebenfalls mit überplant werden. In diesen Bereichen muss auch der Flächennutzungsplan geändert werden. Die Darstellung eines 'Dorfgebietes' (MD) entspricht nicht den tatsächlichen Nutzungen vor Ort. Es handelt sich vielmehr um ein faktisches 'Allgemeines Wohngebiet' (WA). Einen landwirtschaftlichen aktiven Betrieb gibt es nicht mehr. Daher sollen die Bereiche künftig ebenfalls als 'Wohnbaufläche' (W) dargestellt werden.

Die Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen soll weitestgehend verhindert werden. Gleichzeitig sind die entsprechenden Möglichkeiten der Flächeninanspruchnahme durch den regionalen Grünzug und das Landschaftsschutzgebiet, die den Ortsteil unmittelbar umgeben, stark eingeschränkt. Lediglich eine kleine Fläche im Westen, die gegenwärtig als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt ist, eignet sich für eine Inanspruchnahme für wohnbauliche Zwecke. Die kleineren landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen sollen mittelfristig ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt werden. Der ehemalige landwirtschaftliche Betrieb hat seine Nutzung bereits aufgegeben. Die Flächen werden aber gegenwärtig nicht mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 überplant. Die Gemeinde Noer behält sich vor, im Bedarfsfall Planungsinstrumente zur Steuerung von Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. zur Gestaltung einzusetzen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden aber bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet geschaffen.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Noer 'Ortsteil Lindhöft' für das Gebiet südlich 'Bäderstraße' (L 285), westlich Bebauung 'Möhlenbarg' sowie nördlich und östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Noer am 27. März 2023 beschlossen und vom Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein mit Bescheid vom 29. Juni 2023 genehmigt.

Noer, den 13.07.2023



Sabine Mues
(Bürgermeisterin)