

STAND: JANUAR 2026



**UNTERSUCHUNG ZUR ERMITTLUNG VON
INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALEN
UND POTENZIELLEN WOHNBAUFLÄCHEN
IN DER GEMEINDE ERFDE**

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER GMBH
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0
E-MAIL: INFO@LA-SPRINGER.DE

ERLÄUTERUNG – TEIL I – INNENENTWICKLUNG

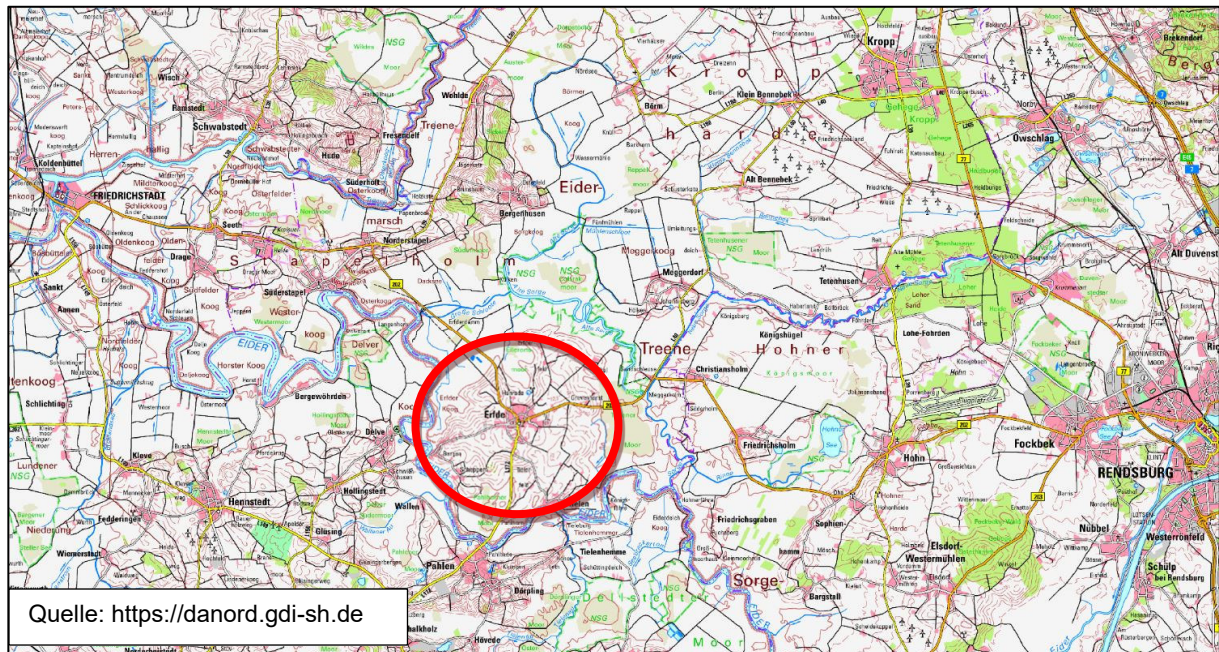
Ermittlung von Innenentwicklungspotenzialen in der Gemeinde Erfde, Kreis Schleswig-Flensburg

1 Ausgangssituation

1.1 Lage im Raum

Erfde liegt etwa 25 km von Schleswig und Husum sowie 20 km von Rendsburg und Heide entfernt an der Bundesstraße B 202. Mit ca. 2.000 Einwohnern verfügt Erfde derzeit über ca. 980 Wohneinheiten. Als südlichster ländlicher Zentralort im Kreis Schleswig-Flensburg und größtes Dorf der Landschaft Stapelholm gehören zur Gemeinde Erfde die Ortsteile Erfde, Grevendorst, Ekel, Barga und Scheppern.

Abbildung 1: Übersichtskarte



Die Gemeinde Erfde wurde 2017 in das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ aufgenommen. Im Jahr 2020 wurde die Programmstruktur verändert, sodass sich die Gemeinde nun im Programm „Lebendige Zentren“ befindet.

Durch Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm hat die Gemeinde die Möglichkeit für Sanierungsmaßnahmen in Erfde Fördermittel von Bund und Land zu erhalten, um den Ortskern aufzuwerten und die Infrastrukturen der Daseinsvorsorge (KiTa, MVZ, Feuerwehr, etc.) zukunftsorientiert zu entwickeln.

Die Gemeinde Erfde stellt sich damit der Herausforderung, die zukunftsfähige Entwicklung der Gemeinde zu sichern, städtebauliche Missstände und Potenziale zu identifizieren und Handlungsschwerpunkte zu konkretisieren. Ziel ist es, Erfde mit Unterstützung durch die Städtebauförderung nachhaltig als Wirtschafts- und Wohnstandort zu erhalten und zu stärken.

Nach Fertigstellung des Zukunftskonzepts Daseinsvorsorge für die Gemeinde Erfde und Umland hat die Gemeinde die erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (IEK) für das Untersuchungsgebiet „Ortskern“ durch die BIG Städtebau GmbH durchführen lassen.

Im Rahmen vorbereitender Untersuchungen wurde eine umfangreiche Analyse der städtebaulichen Situation der Gemeinde erstellt, und als Ergebnis ist ein zukunftsfähiger Maßnahmenplan entstanden. In den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren sollen verschiedene Projekte mit Hilfe der Städtebauförderung umgesetzt werden.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts wurden der Öffentlichkeit während einer digitalen Beteiligungsveranstaltung vorgestellt und erörtert.

Erfde liegt wunderschön auf einer Geestinsel, umgeben von Naturschutzgebieten und gut ausgebauten Wirtschaftswegen, die sich zum Radfahren hervorragend eignen. Die Sorge und die Eider laden Paddler, Wasserfreunde und Angler ein.

Der Ort Erfde verfügt über eine sehr gute gewerbliche Ausstattung. Die Schwerpunkte liegen im handwerklichen Bereich, aber auch viele Fachgeschäfte haben sich in der Gemeinde niedergelassen und versorgen die Bevölkerung im Umland.

Der tägliche Bedarf kann in den Lebensmittelläden im Ortskern oder in dem Einkaufsgebiet Heidkoppel am östlichen Ortseingang (B 202) gedeckt werden. Gaststätten, Kreditinstitute und praktische Ärzte haben sich im Ort angesiedelt.

Die Kindergartenkinder kommen nach Erfde in den Kindergarten. Anschließend besuchen die Kinder die Grundschule Stapelholm und können ab der 5. Klasse auch in Erfde bleiben und auf die Gesamtschule der Außenstelle Geestlandsschule Kropp gehen. Gymnasien sind in den umliegenden Städten Schleswig und Rendsburg vorhanden.

1.2 Rechtliche Bindungen

Gem. der Fortschreibung des **Landesentwicklungsplanes** (LEP 2021) wird die Gemeinde Erfde als ländlicher Zentralort eingestuft. Die Gemeinde Erfde wird innerhalb eines großflächigen Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung sowie innerhalb eines Vorbehaltsraumes für Natur und Landschaft dargestellt.

Der Regionalplan für den **Planungsraum V** (2002) weist der Gemeinde Erfde den Status eines ländlichen Zentralortes zu. Somit ist die Gemeinde als regionaler Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung anzusehen. Zentrale Orte sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden. Für die Ortslage von Erfde definiert der Regionalplan ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet.

Zudem liegt die Ortslage Erfde in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz und in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Der überwiegende Teil der Ortslage befindet sich am Rande des Bauschutzbereiches des Militärflugplatzes 'Hohn'.

Im 2. Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplanes für den Planungsraum I (2025) sind keine von den vorgenannten Inhalten wesentlich abweichenden Darstellungen enthalten. In der Teilfortschreibung des Regionalplanes für den neuen Planungsraum I (Sachthema Windenergie an Land) sind in der näheren Umgebung keine Vorranggebiete für die Windkraft dargestellt.

Im **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Erfde sind in der Hauptortslage Erfde überwiegend Flächen als gemischte Bauflächen (M) und im Westen und Süden auch umfangreiche Wohnbauflächen (W) dargestellt. Im Nordosten Erfdes ist eine Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen. Zudem sind im Zentrum der Ortslage auch Flächen für den Gemeinbedarf (Kirche, Schule, Kindergarten) dargestellt. Östlich der Schule sind Sport- und Freizeitanlagen als Grünflächen gekennzeichnet. Umgeben ist Erfde von Flächen für die Landwirtschaft. Im Ort sind (überwiegend in den Randlagen) noch einige landwirtschaftliche Betriebe im Haupterwerb vorhanden.



**Abbildung 2: Auszug aus dem F-Plan der Gemeinde Erfde
(Stand: 2021) – ohne Maßstab –**

Die Gemeinde verfügt aktuell über 13 **Bebauungspläne**, die bereits alle erschlossen und nahezu vollständig bebaut sind (mit Ausnahme des Gewerbegebietes nördlich der B 202).

Gemäß des **Landschaftsrahmenplans** für den Planungsraum I (2020) befindet sich das Plangebiet in Karte 1 in einem Trinkwassergewinnungsgebiet. Gemäß Karte 2 liegt die Hauptortslage in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung, einer historischen Knicklandschaft und in einem Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. In der Karte 3 sind für die Ortslage keine Darstellungen enthalten.

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Erfde stellt neben Eignungsflächen für eine bauliche Nutzung in zwei Prioritäten auch aus landschaftsplanerischer Sicht sinnvolle Entwicklungsrichtungen für die bauliche Nutzung dar. Weiterhin sind vielfältige geeignete Flächen zur Entwicklung und zum Schutz von Natur und Landschaft auf freiwilliger Basis dargestellt und beschrieben.

Von Erfde aus sind die nächstgelegenen Bestandteile des **europäischen Netzes „Natura 2000“** das FFH-Gebiet 1622-394 "Moore der Eider-Treene-Sorge-Niederung" ca. 2,1 km östlich und nördlich, sowie ca. 2,1 km östlich und nördlich das EU-Vogelschutzgebiet 1622-493 "Eider-Treene-Sorge-Niederung".

1.3 Planungsanlass

Die Gemeinde Erfde möchte die weitere bauliche Entwicklung für die nächsten Jahre planen. Hierbei hat die Innenentwicklung eine hohe Bedeutung für die zukünftige Ortsentwicklung. Die Gemeinde will daher alle Möglichkeiten potenzieller Bebauung erfassen. Hierzu zählen Baulücken, gering genutzte Grundstücke und Nachverdichtungspotenziale. Mit dieser Ausarbeitung wird die vorliegende Analyse aus dem Jahr 2024 fortgeschrieben und aktualisiert.

2 Potenzialflächen im Innenbereich

Folgende Flächen wurden erfasst:

a) Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht

Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet und wären aus bauplanungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar. Wesentliche Realisierungshemmnisse sind nicht erkennbar.

- Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30, § 33 BauGB bzw. einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB.
- Genehmigungsfähige Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB.
- Max. 1-3 Baugrundstücke ortsüblicher Größe.

b) Kategorie B: Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung

Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet, es besteht aber noch kein Baurecht bzw. es wird aufgrund des Umfangs bzw. der Sensibilität des Vorhabens empfohlen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

- In der Regel: Lage im städtebaulichen Innenbereich (Siedlungszusammenhang).
- Es besteht ein Planungserfordernis bzw. eine Planungsempfehlung, z.B. im Hinblick auf die sensible ortsbildprägende Lage im Ortskern.
- In der Regel sind neben dem z.B. fehlenden Baurecht auch weitere Realisierungshemmnisse erkennbar.

c) Kategorie C: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen

Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet und wären aus bauplanungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar. Es sind jedoch wesentliche Realisierungshemmnisse

nisse zu erkennen, die eine Umsetzung voraussichtlich erheblich erschweren bzw. verzögern (z.B. Abriss von baulichen Anlagen erforderlich, Altlasten vorhanden, höhere Immissionen, erhöhter Erschließungsaufwand).

- In der Regel: Genehmigungsfähige Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB.
- Nur in Ausnahmefällen: Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30, § 33 BauGB bzw. einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB.
- Es sind wesentliche Realisierungshemmnisse erkennbar, die absehbar, aber auch ohne planerische Steuerung, im Rahmen der konkreten Vorhabenentwicklung behebbar sind.

Erfassungskriterien

Für die Gemeinde wurde eine ortstypische Mindestgrundstücksgröße festgelegt. Diese orientiert sich an dem vorhandenen baulichen Bestand in der Gemeinde. Für Erfde wird aufgrund der überwiegend ländlichen Bebauungsstruktur eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² festgelegt. Dies bedeutet, dass zu teilende Grundstücke mind. 1.400 m² groß sein müssen und dass die Lage der vorhandenen Gebäude eine entsprechende Teilung zulassen.

Nachverdichtungspotenziale, für deren Realisierung mehr als zwei Grundstücke zusammengelegt werden müssten, wurden nicht berücksichtigt, da eine Realisierung sehr unwahrscheinlich ist.

Vorgehensweise

Zunächst wurden aus den aktuellen Flurkarten und Luftbildern die o.g. Flächen ermittelt. Diese wurden in einem zweiten Schritt in der Örtlichkeit abgeglichen. Weiterhin wurden die bauplanungsrechtliche Situation, die Möglichkeiten der Erschließung sowie ggf. andere vorgesehene Nutzungen untersucht.

Im Ergebnis erfolgte eine Einstufung der Flächen nach den o.g. Typen. Aufgenommen wurden die Flächen, für die möglicherweise Baurecht hergestellt werden könnte.

3 Ergebnisse

Von den in der vorhergehenden Untersuchung aus dem Jahr 2020 dargestellten Potenzialflächen im Innenbereich konnten in den letzten 5 Jahren 12 Grundstücke bebaut werden. Zudem wurden einige wenige Gebäude abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. Die Gemeinde hat zudem über die Bebauungspläne Nrn. 11 und 12 die Nutzung von Nachverdichtungspotentialen im Innenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet und umgesetzt. Im Bereich dieser beiden Bebauungspläne sind alle 42 Grundstücke bebaut und es sind ca. 120 Wohnungen entstanden. Die amtliche Statistik weist für die Jahre 2022 bis 2024 eine Fertigstellung von 143 Wohneinheiten in Erfde aus. Dies sieht die Gemeinde als eindeutigen Beleg für die Attraktivität der Gemeinde als Wohnort an.

Die Untersuchungen brachten für die Gemeinde Erfde zusammenfassend folgende Ergebnisse:

Typ A	20 Bereiche für 26 Grundstücke
Typ B	0 Bereiche für 0 Grundstücke
Typ C	2 Bereiche für 24 Grundstücke

Ein Teil der Grundstücke des Typs A sind Bestandteil der Bebauungspläne Nrn. 1, 4, und 6. Hierbei handelt es sich um 6 Bereiche für 7 Grundstücke. Vor allem die Grundstücke am Heidkoppelring (B-Plan Nr. 6) sind alle bereits verkauft, so dass in absehbarer Zeit auch mit einer Bebauung der Grundstücke zu rechnen ist. Die verbleibenden Bereiche stellen sich als klassische Baulücken dar und sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche oder Mischgebiet dargestellt.

Eine Fläche des Typs C (Nr. 4) zwischen den Straßen Norderende und Villbrooksweg gehörte früher zu einer angrenzenden Gärtnerei. Aktuell wird nur noch eine kleine Teilfläche im Norden von der Gärtnerei genutzt. Die Restflächen sind als Grünland in landwirtschaftlicher Nutzung. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Erfde ist dieser Bereich überwiegend als Fläche für eine Erwerbsgärtnerei dargestellt. Der nördliche Bereich an der Straße Norderende ist als gemischte Baufläche dargestellt. Auch im Landschaftsplan der Gemeinde Erfde ist dieser Bereich als innerörtliche Grünfläche gekennzeichnet. Eine mögliche Bebauung der Fläche ist im Landschaftsplan nicht vorgesehen. Grundsätzlich könnten auf der Fläche ca. 28 Grundstücke in ortsüblicher Größe gebildet werden. Für den nördlichen Teilbereich hat die Gemeinde die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen für eine mögliche wohnbauliche Nutzung geprüft und den Aufstellungsbeschluss für den Nr. 15 gefasst. Im südlichen Bereich ist eine wohnbauliche Nutzung derzeit aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht möglich.

Die zweite Fläche des Typs C (Nr. 20) umfasst die Reste einer Hofkoppel eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes südlich der Bundesstraße 202. Die Gebäude und Stallungen wurden im Jahr 2019 abgerissen. Die Flächen befinden sich aktuell als Grünland in landwirtschaftlicher Nutzung. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als Wohnbaufläche bzw. als gemischte Baufläche für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Auch der Landschaftsplan stellt diesen Bereich als Eignungsfläche für eine bauliche Nutzung (1. Priorität) dar. Die Flächen liegen zwischen der Altbebauung an der Bundesstraße B 202 und dem neuen Baugebiet am Rektor-Jeß-Weg. Auf der Fläche könnten ca. 4 Grundstücke in ortsüblicher Größe gebildet werden.

Größere, abgängige Gewerbebetriebe, die in absehbarer Zukunft ihren Betrieb einstellen könnten, sind im Innenbereich der Gemeinde Erfde nicht vorhanden. Gleiches gilt für alte landwirtschaftliche Bausubstanz.

In der jüngeren Vergangenheit sind in Erfde kaum Leerstände zu verzeichnen gewesen. Diese konnten jeweils in kurzer Zeit wieder einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Die Gemeinde erwartet derzeit auch keine Veränderung dieses Zustandes.

Die dargestellten Flächen stehen überwiegend in Privatbesitz, so dass deren Verfügbarkeit derzeit nicht absehbar ist. Die meisten Flächen dürften jedoch aktuell für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke am Heidkoppelring. Die

Gemeinde Erfde geht derzeit davon aus, dass sich in den nächsten 10 Jahren ein Neubau von ca. 15 Wohneinheiten innerhalb der dargestellten Bereiche der Ortslage realisieren lässt. Dies entspricht etwa 60 % der Potenzialflächen der Kategorien A und B.

Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Erfde

Die Gemeinde Erfde ist als ländlicher Zentralort (siehe Regionalplan V) nicht an die Obergrenze des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens für Gemeinden, die keine Siedlungsschwerpunkte sind und in den ländlichen Räumen liegen (max. 10 % des Wohnungsbestandes zum 31.12.2020 bis 2036), gebunden.

In den letzten vier Jahren hat die Gemeinde durch umfangreiche wohnbauliche Maßnahmen einen Teil der über viele Jahre ausgebliebenen Entwicklung nachgeholt. Für die Zukunft ist die Gemeinde Erfde bestrebt kontinuierlich Wohnbauland vorhalten zu können.

Durch die (immer noch gültige) Entscheidung zum Bau einer großen Batteriefabrik bei Heide kommt der gesamten Region eine große Aufgabe zur Bereitstellung von Baulandflächen für die zukünftigen Mitarbeiter zu. Hierzu möchte auch die Gemeinde Erfde ihren Beitrag leisten. Insofern geht die Gemeinde für die kommenden Jahre von einem eher wachsenden Bedarf an Wohnbauland aus.

ERLÄUTERUNG – TEIL II – SIEDLUNGSENTWICKLUNG

1 Allgemeines

Die Gemeinde Erfde, Kreis Schleswig-Flensburg, möchte die weitere bauliche Entwicklung für die nächsten Jahre planen. Hierzu hat die Gemeinde zunächst die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale erfasst und bewertet.

Da diese Flächen nicht ausreichen, um den Bedarf an Wohnbaugrundstücken in Erfde zu decken und die Gemeinde auch nur begrenzt Zugriff auf die Flächen hat, sollen auch die möglichen Perspektiven für die weitere Siedlungsentwicklung außerhalb des Innenbereichs betrachtet werden.

Der Gemeinde liegen immer wieder konkrete Anfragen nach Baugrundstücken im Gemeindegebiet vor. Um diese Anfragen und den zukünftig zu erwartenden Bedarf für die kommenden Jahre decken zu können, möchte die Gemeinde geeignete Flächen im Gemeindegebiet ermitteln. Hierbei strebt die Gemeinde eine Gesamtplanung für die nächsten 10 bis 20 Jahre an, die dann abschnittsweise umgesetzt werden kann.

Dabei kann die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde aufgrund der gewerblichen Nutzungen nördlich der Bundesstraße nur in östlicher, südlicher oder westlicher Richtung erfolgen. Die Bauflächen sollen räumlich an die Ortslage Erfde angrenzen. Betrachtet werden sollen auch größere Freiflächen im Innenbereich, die für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet wären.

2 Planerische Rahmenbedingungen

Denkmalschutz

Laut aktuellem Stand der Denkmalschutzliste steht in der Gemeinde Erfde nur die Kirche St. Maria Magdalene (als Sachgesamtheit einschl. des Kirchhofes) unter Denkmalschutz. Vor allem westlich bzw. südwestlich der Ortslage befinden sich archäologische Interessengebiete, in denen grundsätzlich mit historischen Funden zu rechnen ist.

Natura 2000

Die Hauptortslage Erfde liegt ca. 2,1 km westlich bzw. südlich des FFH-Gebietes 1622-391 "Moore der Eider-Treene-Sorge-Niederung" sowie auch des dort räumlich überlagernden EU-Vogelschutzgebietes 1622-493 "Eider-Treene-Sorge-Niederung" mit seinem maßgeblichen Wiesenvogelbrutgebiet.

Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiete

Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiete sind in der unmittelbaren Umgebung der Ortslage nicht vorhanden.

Immissionsschutz

Die Ortslage Erfde wird von der Bundesstraße B 202 und der Landesstraße L 187 durchquert. Diese können Auswirkungen auf die potenziellen Wohnbauflächen haben. Die ansässigen, überwiegend landwirtschaftlichen Betriebe sind bei der unmittelbaren Nachbarschaft für Wohnbauflächen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu berücksichtigen. Zudem sind mit zwei Schlachtereien weitere stark emittierende Betriebe vorhanden.

3 Erfassungskriterien

Für die Gemeinde wurden mögliche Flächen für eine ortstypische Bebauung erfasst. Diese sollten an den vorhandenen baulichen Bestand angrenzen und durch vorhandene Straßen an den Ort angebunden werden können. Sie sollten also nicht isoliert im Raum liegen und keine Beeinträchtigungen für Naturräume darstellen.

4 Vorgehensweise

Zunächst wurden aus den aktuellen Flurkarten und Luftbildern die o.g. Flächen ermittelt. Diese wurden in einem zweiten Schritt in der Örtlichkeit abgeglichen und mit Gemeindevertretern besprochen. Weiterhin wurden die Möglichkeiten der Erschließung sowie ggf. andere vorge-sehene Nutzungen und mögliche vorhandene Beeinträchtigungen untersucht.

Im Ergebnis erfolgt eine Beurteilung der Flächen aufgrund ihrer Eignung als Wohnbauflächen.

Für jede Potenzialfläche wurden folgende Punkte untersucht:

- die Lage und Größe der Fläche mit allgemeiner Kurzbeschreibung,
- die Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan,
- die derzeitige Nutzung der Fläche,
- Möglichkeiten der Erschließung,
- die städtebauliche Integration der Fläche in das Ortsbild,
- Fragen des Immissionsschutzes,
- Ansprüche aus dem Denkmalschutz,
- die Topographie des Geländes und
- die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Die Bewertungsskala reicht hierbei von sehr negativ - - über -, 0, + bis sehr positiv + +.

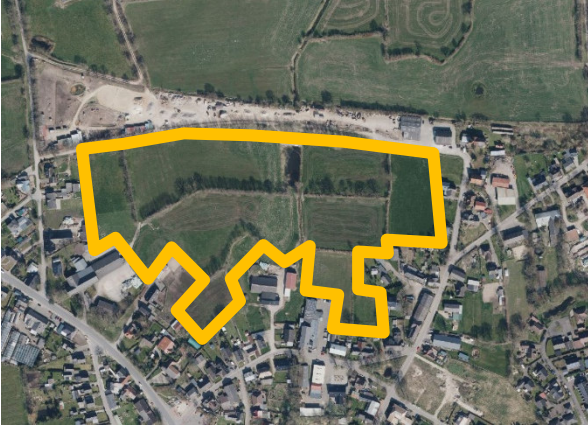

Beispielbewertungen der untersuchten Punkte:



- Darstellung im Flächennutzungsplan/Landschaftsplan:
 - - Maßnahmenfläche + + Wohnbaufläche
- derzeitige Nutzung:
 - - Biotop + + Ackerfläche / Brache
- Erschließung:
 - - keine Erschließungsmöglichkeit + + Erschließung vollständig vorhanden
- städtebauliche Integration:
 - - keine Anbindung an die bebaute Ortslage + + Lage im Innenbereich
- Immissionen:
 - - unmittelbar angrenzend an stören- des Gewerbe oder aktive landwirt- schaftliche Betriebe mit Viehhäl- tung + + keine Beeinträchtigungen erkennbar
- Denkmalschutz:
 - - Kulturdenkmal oder archäologi- sches Denkmal auf oder unmittel- bar angrenzend an die Fläche + + keine Beeinträchtigungen erkennbar
- Topographie:

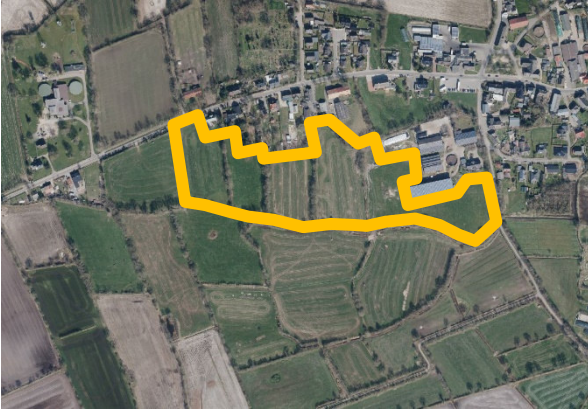

- - sehr steile Hanglagen + + sehr ebenes Gelände
- Landschaftsbild:
 - - exponierte, sehr gut einsehbare Lage innerhalb empfindlicher Landschaftsbestandteile + + gering / nicht einsehbare Lage


5 Bewertungen der einzelnen Potenzialflächen

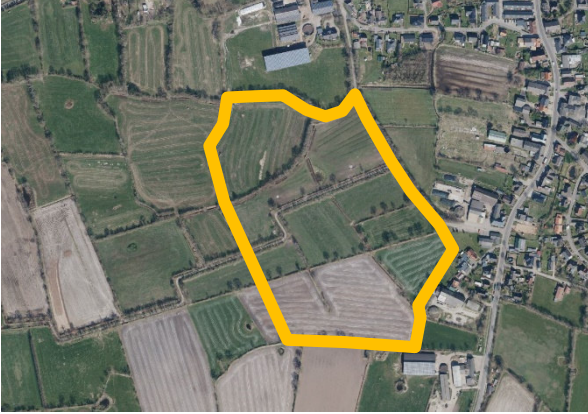

Im Folgenden werden die Beschreibungen und Bewertungen der einzelnen Flächen aufgezeigt und erläutert:



Fläche E 1		Südlich Am Bahndamm
<p>Lage:</p> 		<p>Norden der Ortslage, westlich der Bahnhofstraße, südlich der Straße Am Bahndamm</p> <p>Größe, ca.: 8,0 ha für bis zu 80 Grundstücke</p>
<p>Ansicht:</p> 		<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E 1 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche, die von drei Seiten von Bebauung umgeben ist. Im Norden grenzt eine gewerbliche Nutzung an.</p> <p>Im Süden und Südwesten grenzen landwirtschaftliche Betriebe und eine Schlachtereierei an das Gebiet an.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche ist über die auszubauende Straße Am Bahndamm möglich.</p> <p>Die Fläche ist durch Knicks und Feldgehölze gegliedert. Im Norden befindet sich ein größeres Gewässer, das auch als Rückhaltebecken fungiert.</p>
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	Bauliche Entwicklungsfläche	++
Derzeitige Nutzung	Grünland	+
Erschließung:	über die (auszubauende) Straße Am Bahndamm möglich	+
Städtebauliche Integration:	großflächige Erweiterung des Siedlungsbereiches mit sehr guter Anbindung an die Ortslage	++
Immissionen:	Beeinträchtigungen durch die angrenzenden Gewerbe- und landwirtschaftlichen Betriebe möglich	--
Denkmalschutz:	keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
Topographie:	überwiegend eben	++
Landschaftsbild:	Durch die Lage am Ort keine negativen Auswirkungen	++
Sonstiges:	-	o
Bemerkungen:	<p>Die Fläche E 1 wäre somit für eine Bebauung gut geeignet, sofern die Frage des Immissionsschutzes geklärt werden kann.</p> <p>Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt. Die Grünstrukturen und Gewässer sind bei einer konkreten Planung zu berücksichtigen.</p>	
		Summe: + 10

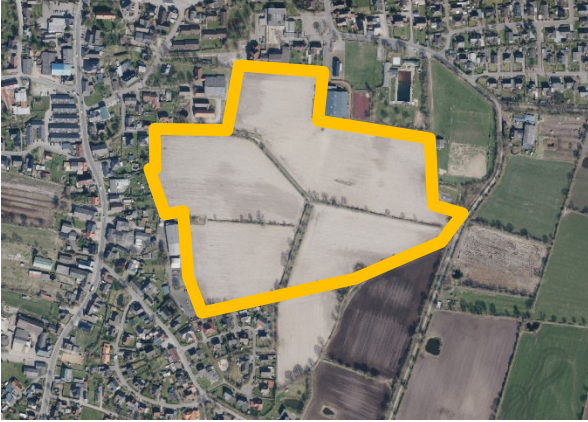

Fläche E 2		Westlich der Wachtstraße, südlich der B 202
<p>Lage:</p> 		<p>Nordwesten der Ortslage, westlich der Wachtstraße zwischen der B 202 im Norden und der Straße Ohlrade im Süden</p> <p>Größe, ca.: 14,3 ha für bis zu 140 Grundstücke</p>
<p>Ansicht:</p> 		<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E 2 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzte Fläche, die westlich an die Bebauung der Ortslage Erfdes heranreicht. Sie erweitert die Ortslage großflächig in Richtung Westen. Die Fläche bindet zweiseitig an die vorhandene Ortslage an.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann über die Wachtstraße oder eine Anbindung an die B 202 erfolgen.</p> <p>Die Fläche ist teilweise durch Knicks gegliedert und in die Landschaft eingebunden.</p>
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	Fläche für die Landwirtschaft, bauliche Entwicklungsfläche	+
Derzeitige Nutzung	Acker/Grünland	++
Erschließung:	über die Wachtstraße oder die B 202 möglich	++
Städtebauliche Integration:	großflächige Erweiterung der Ortslage Richtung Westen mit zweiseitiger Anbindung an die vorhandene Bebauung	+
Immissionen:	Nördlich verläuft die Bundesstraße 202. Südlich befindet sich eine große Schlachtereier. In Teilbereich sind daher Beeinträchtigungen zu erwarten.	-
Denkmalschutz:	Südliche und westliche Flächen im archäologischen Interessengebiet	+
Topographie:	leicht bewegt	+
Landschaftsbild:	teilweise einsehbar, aber an die Ortslage angebunden	+
Sonstiges:	-	o
Bemerkungen:	Die Fläche E 2 wäre somit für eine Bebauung geeignet, wenn die Frage des Immissionsschutzes geklärt werden kann. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.	
		Summe: + 8



Fläche E 3		Südlich Ohlrade, westlich Ellernbrooksweg
Lage:		<p>Südwesten der Ortslage, südlich der Straße Ohlrade und westlich der Straße Ellernbrooksweg</p> <p>Größe, ca.: 6,1 ha für bis zu 60 Grundstücke</p>
		
Allgemeine Beschreibung:		<p>Bei der Fläche E 3 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche, die südlich an die bestehende Bebauung anschließt.</p> <p>Sie erweitert die Ortslage großflächig nach Süden und führt den Siedlungsansatz südlich der Straße Ohlrade fort. Die Fläche bindet zweiseitig an die vorhandene Ortslage an.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann über die Straßen Ohlrade und Ellernbrooksweg erfolgen.</p> <p>Die Fläche ist durch Knicks gegliedert und gut in die Landschaft eingebunden.</p>
Ansicht:		
		
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Derzeitige Nutzung	Grünland	+
Erschließung:	über die Straßen Ohlrade und Ellernbrooksweg möglich	++
Städtebauliche Integration:	großflächige Erweiterung der Ortslage Richtung Südwesten mit zweiseitiger Anbindung an die vorhandene Bebauung	+
Immissionen:	Nordöstlich grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb an, Beeinträchtigungen daher nicht auszuschließen	-
Denkmalschutz:	Fläche nahezu vollständig im archäologischen Interessengebiet	o
Topographie:	leicht bewegt	+
Landschaftsbild:	teilweise einsehbar, aber an die Ortslage angebunden	+
Sonstiges:	-	o
Bemerkungen:	Die Fläche E 3 wäre somit prinzipiell für eine Bebauung geeignet, wenn die Frage des Immissionsschutzes geklärt werden kann. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.	
		Summe: + 5

Fläche E 4		Zwischen Ellernbrooksweg und Süderende
Lage:		<p>Südwesten der Ortslage, östlich der Straße Ellernbrooksweg und westlich der Straße Süderende</p> <p>Größe, ca.: 4,9 ha für bis zu 50 Grundstücke</p>
		
Ansicht:		<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E 4 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Acker bzw. Grünland genutzte Fläche, die westlich an die Bebauung an der Straße Süderende und südlich an die Bebauung am Ellernbrooksweg anschließt. Sie erweitert die Ortslage in Richtung Südwesten.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann über den Ellernbrooksweg erfolgen.</p> <p>Südlich und nordwestlich grenzen landwirtschaftliche Betriebe an diese Fläche an.</p> <p>Die Fläche wird im Westen von Knicks begrenzt und ist durch weitere Knicks gegliedert.</p>
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	Fläche für die Landwirtschaft, bebaute Fläche	o
Derzeitige Nutzung	Acker/Grünland	+
Erschließung:	über den Ellernbrooksweg möglich	+
Städtebauliche Integration:	angemessene Erweiterung der Ortslage, mit dreiseitiger Anbindung an die bestehende Siedlung	++
Immissionen:	Nordwestlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Betriebe an, Beeinträchtigungen sind daher zu erwarten	-
Denkmalschutz:	keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
Topographie:	leicht bewegt	+
Landschaftsbild	durch Knicks und die vorhandene Bebauung gut eingebunden	+
Sonstiges:	-	o
Bemerkungen:	Die Fläche E 4 wäre somit prinzipiell für eine Bebauung geeignet, wenn die Frage des Immissionsschutzes geklärt werden kann. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.	
		Summe: + 7

Fläche E 5		westlich Ellernbrooksweg
Lage: 		<p>Südwesten der Ortslage, westlich des Ellernbrooksweges</p> <p>Größe, ca.: 11,5 ha für bis zu 110 Grundstücke</p>
Ansicht: 		<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E 5 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzte Fläche, die westlich an die vorhandene Bebauung an der Straße Süderende anschließt.</p> <p>Sie erweitert die Ortslage großflächig in Richtung Westen und bindet nur an einer Seite an die Ortslage an.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann über den Ellernbrooksweg erfolgen.</p> <p>Östlich grenzen landwirtschaftliche Betriebe an diese Fläche an.</p> <p>Die Fläche ist durch eine Reihe von Knicks gegliedert.</p>
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft, Teilbereich Wohnbaufläche	+
Darstellung im LP:	Fläche für die Landwirtschaft, keine Eignung für bauliche Nutzung	-
Derzeitige Nutzung	Acker/Grünland	+
Erschließung:	über den Ellernbrooksweg möglich	+
Städtebauliche Integration:	großflächige Erweiterung der Ortslage in Richtung Westen mit mäßiger Anbindung an die bestehende Siedlung	o
Immissionen:	östlich grenzen landwirtschaftliche Betriebe an, Beeinträchtigungen daher zu erwarten	-
Denkmalschutz:	Nur kleine Flächen im Nordwesten im archäologischen Interessengebiet	+
Topographie:	leicht bewegtes Gelände	+
Landschaftsbild	durch vorhandene Grünstrukturen gegliedert, von Westen teilweise einsehbar	o
Sonstiges:	-	o
Bemerkungen:	Die Fläche E 5 wäre somit prinzipiell für eine Bebauung geeignet, wenn die Frage des Immissionsschutzes geklärt werden kann. Eine Entwicklung dieser Fläche wäre nur in Ergänzung der Fläche E 4 sinnvoll. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.	
		Summe: + 3

Fläche E 6		Östlich Süderende, südlich Hancobsloh
Lage:		<p>Süden der Ortslage, Südlich angrenzend an die Bebauung am Schwienkamp</p> <p>Größe, ca.: 15,6 ha für bis zu 125 Grundstücke</p>
		
Allgemeine Beschreibung:		<p>Bei der Fläche E 6 handelt es sich um eine landwirtschaftlich überwiegend als Acker genutzte Fläche. Sie liegt im Süden der Ortslage, südlich der Bebauung am Schwienkamp und östlich der Straße Süderende.</p> <p>Sie erweitert die Ortslage großflächig in Richtung Süden und bindet nur an einer Seite an die Ortslage an.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche ist über die Anbindung die Straße Süderende möglich. Teilflächen können über die Straße Hancobsloh erschlossen werden.</p> <p>Östlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Betriebe an diese Fläche an.</p> <p>Die Fläche ist durch Knicks gegliedert. Zudem sind einige Kleingewässer vorhanden.</p>
Ansicht:		
		
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Derzeitige Nutzung	Acker	++
Erschließung:	über Anschluss an die Straße Süderende möglich	++
Städtebauliche Integration:	Erweiterung der Ortslage in Richtung Süden mit mäßiger Anbindung an die bestehende Siedlung	o
Immissionen:	Östlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Betriebe an, Beeinträchtigungen daher zu erwarten	-
Denkmalschutz:	keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
Topographie:	Leicht bewegt	+
Landschaftsbild	durch vorhandene Grünstrukturen gut in die Umgebung eingebunden	+
Sonstiges:	-	o
Bemerkungen:	Die Fläche E 6 wäre somit prinzipiell für eine Bebauung geeignet, wenn die Frage des Immissionsschutzes geklärt werden kann. Die Verfügbarkeit der Fläche ist gegeben. Die Grünstrukturen und Gewässer sind bei einer konkreten Planung zu berücksichtigen.	
		Summe: + 7

Fläche E 7		östlich Süderende, südlich des Schulzentrums
Lage: 		<p>Südosten der Ortslage, östlich der Straße Süderende und südlich des Schulzentrums</p> <p>Größe, ca.: 12,5 ha für bis zu 125 Grundstücke</p>
Ansicht: 		<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E 7 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche, die östlich an die Bebauung der Straße Süderende und südlich an das Schulzentrum angrenzt. Sie erweitert die Ortslage großflächig in Richtung Südosten und fügt sich dreiseitig an die Ortslage.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche ist über Anschluss an den Norddichsweg möglich.</p> <p>Die Fläche wird im Süden, Westen und Norden von Knicks begrenzt und durch weitere Knicks gegliedert.</p>
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft, Teilbereich Wohnbaufläche	+
Darstellung im LP:	Fläche für die Landwirtschaft, Eignungsfläche für bauliche Entwicklung, Entwicklung einer Grünachse	o
Derzeitige Nutzung	Acker	++
Erschließung:	über den Norddichsweg möglich	+
Städtebauliche Integration:	großflächige Erweiterung der Ortslage mit guter Anbindung an die bestehende Siedlung	++
Immissionen:	keine Beeinträchtigungen erkennbar	+
Denkmalschutz:	keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
Topographie:	leicht bewegtes Gelände	+
Landschaftsbild	durch vorhandene Grünstrukturen und Bebauung in der Umgebung gut eingebunden	+
Sonstiges:	-	o
Bemerkungen:	Die Fläche E 7 wäre somit gut für eine Bebauung geeignet. Die Flächen stehen nicht zur Verfügung.	
		Summe: + 11

Fläche E 8		nördlich Hancobsloh, westlich Norddischweg
Lage: 		<p>Südosten der Ortslage, Nördlich der Straße Hancobsloh, westlich des Norddischweges</p> <p>Größe, ca.: 5,9 ha für bis zu 60 Grundstücke</p>
Ansicht: 		<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E 8 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche, die nördlich an die Straße Hancobsloh und westlich an den Norddischweg angrenzt.</p> <p>Sie erweitert die Ortslage in Richtung Osten und fügt sich nur einseitig an die Ortslage an.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche ist über die Straßen Hancobsloh und Norddischweg möglich.</p> <p>Die Fläche wird allseitig von Knicks begrenzt und von weiteren Knicks gequert.</p>
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft, Teilbereich Wohnbaufläche	+
Darstellung im LP:	Fläche für die Landwirtschaft, Eignungsfläche für bauliche Entwicklung	+
Derzeitige Nutzung	Acker	++
Erschließung:	über die Straßen Hancobsloh und den Norddischweg möglich	+
Städtebauliche Integration:	Erweiterung der Ortslage in Richtung Osten mit geringer Anbindung an die bestehende Ortslage	-
Immissionen:	keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
Denkmalschutz:	keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
Topographie:	recht eben	+
Landschaftsbild	Durch Grünstrukturen gut eingebunden, aber kaum Anbindung an die Ortslage	o
Sonstiges:	-	o
Bemerkungen:	Die Fläche E 8 ist aktuell nur bedingt für eine Bebauung zu empfehlen. Langfristig könnte eine sinnvolle Ortsabrundung erfolgen, wenn die Fläche E 7 erschlossen und bebaut ist. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt	
		Summe: + 9

Fläche E 9		südlich Esterade, östlich Norddischweg
Lage: 		<p>Osten der Ortslage, Südlich der Straße Esterade, östlich der Straße Norddischweg</p> <p>Größe, ca.: 13,0 ha für bis zu 130 Grundstücke</p>
Ansicht: 		<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E 9 handelt es sich um eine landwirtschaftlich überwiegend als Grünland genutzte Fläche, die südlich an die Straße Esterade und östlich an die Straße Norddischweg angrenzt.</p> <p>Sie erweitert die Ortslage großflächig in Richtung Südosten und fügt sich an einer Seite an die Ortslage an.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche ist über die Straße Esterade möglich.</p> <p>Nordwestlich grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb an diese Fläche an.</p> <p>Die Fläche wird allseitig von Knicks begrenzt und durch weitere Knicks gegliedert.</p>
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	Fläche für die Landwirtschaft, Eignungsfläche für bauliche Entwicklung	+
Derzeitige Nutzung	Grünland/Acker	+
Erschließung:	über die Straße Esterade möglich	+
Städtebauliche Integration:	Erweiterung der Ortslage in Richtung Südosten mit mäßiger Anbindung an die bestehende Siedlung	o
Immissionen:	Beeinträchtigungen durch den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb möglich	-
Denkmalschutz:	keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
Topographie:	recht eben	+
Landschaftsbild	durch vorhandene Grünstrukturen in die Umgebung eingebunden	+
Sonstiges:	-	o
Bemerkungen:	Die Fläche E 9 ist prinzipiell für eine Bebauung geeignet. Langfristig könnte eine sinnvolle Ortsabrundung erfolgen, wenn die Fläche E 7 erschlossen und bebaut ist. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt	
		Summe: + 6

5.1 Übersicht der Flächenbewertungen

Fläche	F-Plan	L-Plan	Nutzung	Erschließung	Städtebauliche Integration	Immissionen	Denkmalschutz	Topographie	Landschaftsbild	Sonstiges	Summe
E 1	o	++	+	+	++	--	++	++	++	o	+ 10
E 2	o	+	++	++	+	-	+	+	+	o	+ 8
E 3	o	o	+	++	+	-	o	+	+	o	+ 5
E 4	o	o	+	+	++	-	++	+	+	o	+ 7
E 5	+	-	+	+	o	-	+	+	o	o	+ 3
E 6	o	o	++	++	o	-	++	+	+	o	+ 7
E 7	+	o	++	+	++	+	++	+	+	o	+ 11
E 8	+	+	++	+	-	++	++	+	o	o	+ 9
E 9	o	+	+	+	o	-	++	+	+	o	+ 6

*Punktebewertung: ++ = +2 | + = +1 | o = 0 | - = -1 | -- = -2

6 Ergebnisse

In Erfde wurden neu Flächen für eine großflächige Siedlungserweiterung untersucht, die in unterschiedlicher Ausprägung für eine Wohnbebauung geeignet sind.

Augenscheinlich sind die Flächen E 1 und E 7 aus städtebaulicher Sicht besonders für die zukünftige Siedlungsentwicklung zu empfehlen.

Daneben sind auch die Flächen E 2 und E 8 sowie E 4 und E 6 prinzipiell für eine Siedlungsentwicklung geeignet, wobei die Fläche E 8 für sich gesehen nur eine bedingte städtebauliche Eignung aufweist, da sich die relativ hohe Wertung v.a. aufgrund der bestehenden Darstellungen als Baufläche im F-Plan und im L-Plan ergeben.

Die Vorteile und Nachteile sowie evtl. Hinderungsgründe, die gegen eine Bebauung der einzelnen Flächen sprechen, wurden ausführlich dargelegt und dienen als Grundlage für die gemeindliche Abwägung.

Im Zuge der weiteren Überlegungen gilt es, die Bedarfe der Gemeinde darzustellen und diese mit der Eignung der Flächen abzugleichen. So kann beispielsweise eine Fläche für verdichteten, ebenerdigen, seniorengerechten oder kleinteiligen Wohnraum an anderer Stelle besser geeignet sein als das klassische Neubaugebiet mit Einzelhäusern für junge Familien.

Die untersuchten Flächen können bei der späteren Überplanung auch nur zu Teilen überplant, geteilt oder zusammengefasst werden, sofern dies durch den tatsächlichen Bedarf erforderlich wird.

In diesem Rahmen ist zu berücksichtigen, dass geeignete Flächen teilweise derzeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Weiterhin gilt es zu beachten, dass gem. Landesentwicklungsplan (LEP 2021) und BauGB diejenigen Potenzialflächen, die einer Nachverdichtung im Innenbereich dienen, einer Erschließung weiterer Bauflächen im Außenbereich grundsätzlich vorzuziehen sind.

Aufgestellt:
Busdorf, den 22.01.2026

Planungsbüro Springer GmbH/
Landschaftsarchitektur & Ortsplanung
Alte Landstraße 7, 24866 Busdorf
Tel.: 04621/93 96 0
Mail: info@la-springer.de

* Quelle der verwendeten Luftbilder:
<https://danord.gdi-sh.de>

