

# GEMEINDE TANGSTEDT (KREIS PINNEBERG)

## NEUAUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

### Begründung zum Vorentwurf



19. März 2021

### AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81

Hochallee 114 | 20149 Hamburg  
Fon 040.4232.6444

post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Martin Stepany  
Dipl.-Ing. Torsten Schibisch

Verfasser des Umweltberichtes:  
Landschaftsplanung JACOB | FICHTNER



## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                                |               |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL.....</b>                                  | <b>- 1 -</b>  |
| <b>1 Vorbemerkungen .....</b>                                                  | <b>- 1 -</b>  |
| 1.1 Anlass und Problemstellung .....                                           | - 1 -         |
| 1.2 Absichten und Zielstellung des FNP.....                                    | - 2 -         |
| 1.3 Rechtliche Grundlagen und Wirksamkeit.....                                 | - 2 -         |
| 1.4 Inhalt und Bedeutung des Flächennutzungsplans .....                        | - 3 -         |
| <b>2 Allgemeine Grundlagen.....</b>                                            | <b>- 4 -</b>  |
| 2.1 Historische Entwicklung .....                                              | - 4 -         |
| 2.2 Räumliche Gliederung.....                                                  | - 5 -         |
| <b>3 Planerische Rahmenbedingungen.....</b>                                    | <b>- 6 -</b>  |
| 3.1 Landesentwicklungsplan .....                                               | - 6 -         |
| 3.2 Regionalplan .....                                                         | - 7 -         |
| 3.3 Stadt-Umland-Kooperation.....                                              | - 7 -         |
| 3.4 Innenentwicklungs-potenzialanalyse .....                                   | - 9 -         |
| 3.5 Landschaftsplan .....                                                      | - 11 -        |
| 3.6 Ortsentwicklungskonzept .....                                              | - 11 -        |
| 3.7 Immissionsschutz.....                                                      | - 12 -        |
| 3.8 Bevölkerungsentwicklung.....                                               | - 16 -        |
| 3.9 Bevölkerungsprognosen / Bedarfsberechnungen .....                          | - 19 -        |
| <b>4 Zusammenfassung Ausgangslage / Rahmenbedingungen .....</b>                | <b>- 21 -</b> |
| <b>5 Ausgangslage und Planungsziele für die gemeindliche Entwicklung .....</b> | <b>- 23 -</b> |
| 5.1 Darstellungssystematik .....                                               | - 23 -        |
| 5.2 Wohnbauflächen (W).....                                                    | - 23 -        |
| 5.3 Gemischte Bauflächen (M).....                                              | - 24 -        |
| 5.4 Gewerbliche Bauflächen (G) .....                                           | - 25 -        |
| 5.5 Sonstige Sondergebiete (SO).....                                           | - 25 -        |
| 5.6 Gemeinbedarfsflächen .....                                                 | - 25 -        |
| 5.7 Grün- und andere Freiflächen .....                                         | - 26 -        |
| 5.8 Verkehr .....                                                              | - 27 -        |
| 5.9 Ver- und Entsorgung .....                                                  | - 27 -        |
| 5.10 Nachrichtliche Übernahmen .....                                           | - 28 -        |
| <b>6 Siedlungsentwicklungsflächen („Steckbriefe“) .....</b>                    | <b>- 29 -</b> |
| 6.1 Einleitung .....                                                           | - 29 -        |
| 6.2 Übersicht Siedlungsflächen und potenzielle Entwicklungsflächen .....       | - 31 -        |
| 6.3 Fläche 1 (W): Westlich Brummerackerweg.....                                | - 32 -        |
| 6.4 Fläche 2 (W): Östlich Brummerackerweg .....                                | - 34 -        |
| 6.5 Fläche 3 (W): Östlich Hesterhörn .....                                     | - 36 -        |
| 6.6 Fläche 4 (M): Innere Twiete.....                                           | - 38 -        |
| 6.7 Fläche 5 (M): Westlich Dorfstraße 85.....                                  | - 40 -        |
| 6.8 Fläche 6 (G): Südliche Erweiterung GE-Gebiet Lehmkoppel.....               | - 42 -        |
| 6.9 Fläche 7 (G): Battelsweg West.....                                         | - 44 -        |
| 6.10 Fläche 8 (G): Heidehofweg .....                                           | - 46 -        |
| 6.11 Fazit .....                                                               | - 48 -        |
| <b>7 Bilanz der Flächennutzung.....</b>                                        | <b>- 48 -</b> |
| <b>TEIL II - UMWELTBERICHT .....</b>                                           | <b>- 49 -</b> |



## TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

### 1 Vorbemerkungen

#### 1.1 Anlass und Problemstellung

Die Gemeinde Tangstedt (Kreis Pinneberg) legt mit diesem Flächennutzungsplan (*Stand: Vorentwurf*) die Überarbeitung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes von 1992 vor. Da der derzeitige Flächennutzungsplan keine ausreichende Basis mehr für die zukünftige Ausrichtung der gemeindlichen Entwicklung Tangstedts bietet, hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 13.03.2019 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) beschlossen.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung neuer konzeptioneller Ansätze für das gesamte Gemeindegebiet,
- angemessenes Wachstum unter Berücksichtigung der Ortsstruktur,
- langfristige Weiterentwicklung des Siedlungsbildes v.a. hinsichtlich neuer Wohngebiete.

Mit der Neuaufstellung des FNP werden die im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes (OEK) 2016/17 erarbeiteten Ziele und Maßnahmen auch formell festgelegt, so dass das OEK als konzeptionelle Grundlage für die Bauleitplanung der Gemeinde anzusehen ist. Parallel zur Neuaufstellung des FNP wird der bestehende Landschaftsplan (aus dem Jahr 2000) eine Fortschreibung erfahren, die relevanten Inhalte daraus werden in den neuen FNP übernommen.

Der Flächennutzungsplan entspricht in wesentlichen Bereichen inhaltlich nicht mehr den zwischenzeitlich geänderten Planungsanforderungen. Diese manifestieren sich an den gewandelten Ansprüchen an die räumliche Entwicklung, die sich heute insbesondere im Hinblick auf das gewachsene Bewusstsein für die Umwelt als die Lebensgrundlage auch des Menschen sehr differenziert darstellt.

Das betrifft einerseits die immer knapper werdende Ressource Boden: der Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden bekommt aufgrund der Bodenschutzklausel (§ 1 a BauGB) eine wesentliche Bedeutung bei der Abschätzung der zukünftigen Entwicklungsperspektiven der Städte und Gemeinden. Zudem ist die Gemeinde als Planungsträger der Bauleitplanung verpflichtet, die Folgen jeglicher baulichen Eingriffe, sofern diese nicht vermeidbar sind, für Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Andererseits kommt gerade der kommunalen Bauleitplanung eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Erreichung ehrgeiziger nationaler bzw. internationaler Klimaschutzziele zu. Dies kann beispielsweise umgesetzt werden durch Festsetzen baulicher Standards, durch weitestgehenden Verzicht oder zumin-

dest einer Minimierung der Darstellung neuer Bauflächen, etc.

Die wesentlichen Ziele und Inhalte des (neu aufzustellenden) Landschaftsplanes sind in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Damit wird die Prüfung der grundsätzlichen Verträglichkeit baulicher Entwicklungen vornehmlich im Außenbereich auf die Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung vorgezogen und frühzeitig in den Abwägungs- und Entscheidungsprozess mit der Landschaftsplanung eingebunden.

Zur flächenhaften Darstellung der zukünftigen gemeindlichen und landschaftsplanerischen Entwicklung Tangstedts treten bei der Formulierung und Bestimmung der Entwicklungsziele die Fragen der Entwicklungsqualität und die Sicherung der bisher erreichten Ortsqualitäten hinzu.

Die erforderliche Überprüfung vorhandener und ggf. Bereitstellung weiterer Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergärten, Sport-, Freizeit- und Senioreneinrichtungen, etc.) kann nach jetzigem Stand nicht durch die Flächennutzungsplanung vordefiniert werden. Die notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen, wie auch die Flächen für (kleineres) Nahversorgungsgewerbe und Dienstleistungen sowie kleinere Grünflächen, die nicht im Zusammenhang mit übergeordneten Parkanlagen und Grünverbindungen stehen, sind in den Wohnbauflächendarstellungen enthalten.

## **1.2 Absichten und Zielstellung des FNP**

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sollen insbesondere folgende Ziele und Absichten verbunden werden:

- Berücksichtigung der Ziele des Ortsentwicklungskonzepts (2017),
- Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung gem. der „1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Pinneberg bis zum Jahr 2030“ (GGR 2017),
- Abwägung und Integration der für eine Übernahme in den Flächennutzungsplan geeigneten Inhalte aus dem Landschaftsplan,
- Berücksichtigung der aktuellen Schutzgebietskulisse,
- Berücksichtigung geänderter aktueller fachrechtlicher Anforderungen an die Sicherung und Entwicklung von Flächen im Gemeindegebiet.

## **1.3 Rechtliche Grundlagen und Wirksamkeit**

Städtebauliche Planung hat die Aufgabe, die bauliche Entwicklung in Stadt und Land den Bedürfnissen der Allgemeinheit entsprechend zu ordnen.

Rechtsgrundlage dafür ist das Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert am 08. August 2020). Dieses bestimmt und regelt Ziele, Inhalt und Verfahren der städtebaulichen Planung grundsätzlich durch die Bauleitplanung und überträgt diese

den Städten und Gemeinden als kommunale hoheitliche Aufgabe.

Weitere Rechtsgrundlagen für die Bauleitplanung sind:

- die Raumordnungs- und Landesplanungsgesetze, für die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) für Inhalte und Darstellungen im FNP und
- die bundes- und landesgesetzlichen Regelungen zu:
  - Eisenbahn-, Straßenfern- und Luftverkehr,
  - Wasserhaushalt und Abfallwirtschaft,
  - Immissionsschutz und Umweltschutz,
  - Naturschutz, Wald und Landwirtschaft,
  - Altlasten und Bergbau,
  - Denkmalschutz.

Der Flächennutzungsplan gibt die Zielvorstellungen der Gemeinde über die Nutzung bebauter und bebaubarer Flächen sowie auch künftig von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen wieder. Er dokumentiert als vorbereitende Bauleitplanung lediglich Planungsabsichten und begründet keine Planungs- und Baurechte. Dies erfolgt nur mit der verbindlichen Bauleitplanung.

Eine unmittelbare rechtliche Wirkung besteht

- gegenüber der Gemeinde durch das Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB, wonach die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und
- gegenüber den Trägern öffentlicher Belange durch die Anpassungspflicht gemäß § 7 BauGB, wonach die beteiligten Ämter und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ihre Planungen dem Flächennutzungsplan anzupassen haben.

Gegenüber dem Bürger besteht eine unmittelbare rechtliche Wirkung grundsätzlich nicht.

#### **1.4 Inhalt und Bedeutung des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan. Er besteht aus einem Plan, der zu beschließen und zu genehmigen ist und der Begründung, die beizufügen ist.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Deshalb stellt die Gemeinde Tangstedt den Flächennutzungsplan auf, der auf einen angenommenen (im Gesetz nicht vorgegebenen) Planungszeitraum von 10-15 Jahren ausgerichtet ist.

Der Flächennutzungsplan bildet die Grundlage für

- die weiterführenden verbindlichen Bauleitplanungen,
- die Anpassung der Planungen öffentlicher Planungsträger,
- die Beurteilung genehmigungspflichtiger Rechtsvorgänge,
- die weitere Integration von Fachplanungen.

Er ist Voraussetzung und Hauptinstrument zur Wahrnehmung der Planungshoheit und Planungsverantwortung der Gemeinde.

§ 5 BauGB definiert Aufgabe und Inhalt des Flächennutzungsplans: „Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“.

Für den Umfang und die Detaillierung der Darstellungen ist maßgeblich, dass diese die Grundzüge der Entwicklung hinreichend verdeutlichen und begründen. Der Planungsmaßstab - 1:5.000 im Original - begrenzt und bestimmt desweiteren Dichte und Detaillierung der Aussagen. Die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes beruht auf der Digitalen Topographischen Karte (DTK 5) des Landesvermessungsamtes mit Stand 2020. Der Inhalt des Plans ist gesetzlich mit einem offenen Darstellungskatalog geregelt, der in Abhängigkeit von der planerischen Konzeption der Gemeinde ausgeschöpft bzw. ergänzt werden kann.

Die Flächennutzungsplanung wurde an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die in dem Landesentwicklungsplan (Stand 2010 und Entwurf 2020) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (Stand 1998) niedergelegt sind, angepasst.

Weiterhin sind die Inhalte des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes in der Flächennutzungsplanung berücksichtigt.

## **2 Allgemeine Grundlagen**

### **2.1 Historische Entwicklung**

Tangstedt ist eine der ältesten Gemeinden des Kreises Pinneberg. Die erste urkundliche Erwähnung datiert bereits aus dem Jahre 1242 im Landesarchiv unter dem Namen „Tangstede“. Lange nahm man an, dass der Name auf den Eigennamen „Thanco“ zurückgeht. Neuere Erkenntnisse im Zusammenhang mit der Annahme eines eigenen Wappens (1992) gehen davon aus, dass der Name „Tangstedt“ seine Begründung in für den Ort charakteristischen Geländeformationen eines eiszeitlichen Sanders findet, den mehrere kleine Morre umgeben. Die zu Tangstedt gehörende Wulfsmühle an der Pinnau ist schon 1382 urkundlich belegt. Seit dem 14. Jahrhundert gehört Tangstedt zum Kirchspiel Rellingen. Eine Schule wird erstmalig 1719 erwähnt. 1992 feierte die Gemeinde ihr 750-

jähriges Bestehen.

Strukturell hat sich die Gemeinde insbesondere in den letzten Jahren immer mehr von einer Agrargemeinde (heute noch 9 Landwirte und etwa 15 Baumschulbetriebe) zu einer Wohn-gemeinde entwickelt.

## 2.2 Räumliche Gliederung

Die Gemeinde Tangstedt liegt im östlichen Teil des Kreises Pinneberg, im Raum zwischen Pinneberg und Quickborn. Auf einer Fläche von ca. 12,52 km<sup>2</sup> leben hier rund 2.250 Menschen, die Bevölkerungsdichte beträgt ca. 180 Einwohner je km<sup>2</sup>.

Das Gemeindegebiet wird im Westen durch die Pinnau gegen Borstel-Hohenraden begrenzt. Im Norden, Osten und Süden grenzen die Gemarkungen von Quickborn, Hasloh, Bönningstedt, Ellerbek, Rellingen und Pinneberg an. Das Siedlungsgebiet, ursprünglich ein Straßendorf, befindet sich im Südteil der Gemarkungsfläche. Die Gemeinde Tangstedt gehört mit den Gemeinden Borstel-Hohenraden, Ellerbek, Kummerfeld und Prisdorf verwaltungsmäßig dem Amt Pinnau mit dem Amtssitz in Rellingen an.

Als Gemeinde im ländlichen Raum besitzt Tangstedt einige wichtige Versorgungsfunktionen für die eigene Bewohnerschaft (Grundschule, Kindergarten, Sporteinrichtungen). Es bestehen erhebliche Wechselwirkungen mit der südlich angrenzenden Kreisstadt Pinneberg, aufgrund der räumlichen Nähe ca. 4 km zur Pinneberger Innenstadt) und der guten Erreichbarkeit. Über die Autobahn A 23 (BAB-Auffahrten Pinneberg-Mitte und -Süd) ist auch die Freie und Hansestadt Hamburg sehr gut erreichbar, darüber hinaus ist Tangstedt auch sehr gut über die Kreisstraße K 6 in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden.

Die Gemeinde bietet ruhiges Wohnen in kleinen Quartieren mit zumeist direkter Anbindung an die freie Landschaft. Entlang der Dorfstraße und unmittelbar dahinterliegend befinden sich großflächige Baumschul- und Gartenbauflächen sowie landwirtschaftliche Flächen, die die unmittelbar an das Siedlungsgebiet grenzende freie Landschaft prägen. Von überregionaler Bedeutung ist das Gebiet um die Wulfsmühle mit dem bekannten Golfplatz und den gastronomischen Anlagen. Großzügige Wegeverbindungen verbinden den Ort mit der umgebenden freien Landschaft und der Pinnau im Westen, diese bieten ein großzügiges Naherholungsangebot. Die Dorfstraße bildet das identitätsstiftende „Rückgrat“ der Gemeinde, dort sind die Grundschule sowie einige Dienstleistungsbetriebe ansässig, im Brummerackerweg befindet sich der Schwerpunkt des sozialen, sportlichen und kulturellen Lebens der Gemeinde.

Als weiterführende Schulen dienen in erster Linie die Caspar-Voght-Schule (Gemeinschaftsschule) in Rellingen und für die Gymnasiasten Schulen in Pinneberg, Quickborn und Halstenbek.

### 3 Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Landesentwicklungsplan

Die maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010), dem Entwurf der Fortschreibung des LEP (LEP-Entwurf 2020) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (1998).

##### Landesentwicklungsplan (2010, Entwurf 2020)

Planerische Grundlage für die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Ordnungsraums um die Freie und Hansestadt Hamburg ist das Achsenkonzept, wonach sich die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Achsen und insbesondere in den Achsenswerpunkten vollziehen soll.

Das Gemeindegebiet Tangstedts befindet sich im Ordnungsraum um Hamburg. Gemäß den Zielen des LEP (Kapitel 3.6.1) decken Gemeinde oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2018 bis 2030 [bzw. im Planungszeitraum des LEPs] bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 [bzw. den aktuell verfügbaren Wohnungsbestand bei Inkrafttreten des Plans] neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent in den Ordnungsräumen gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen).

Vor der Ausweisung neuer Bauflächen ist es zwingend erforderlich, im Sinne des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung und im Interesse der landesplanerischen Grundsätze zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme noch vorhandene Flächenpotenziale aufzuzeigen (vgl. Ziff. 3.6.1 Abs. 6 und Ziff. 3.9 Abs. 4 LEP-Entwurf 2020).

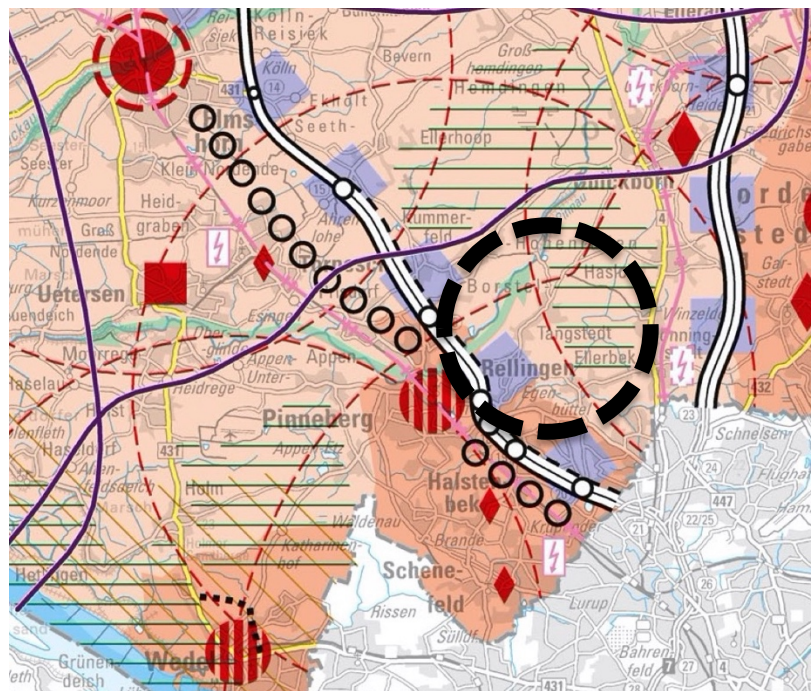


Abb.: Ausschnitt Landesentwicklungsplan (LEP-Entwurf 2020)

### 3.2 Regionalplan

#### Regionalplan, Planungsraum I (1998)

Der Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde Tangstedt befindet sich außerhalb der Siedlungsachse. Die Abgrenzungslinie ist als verbindliche Grenze zwischen der Achse und dem übrigen Ordnungsraum anzusehen. Kann auf den Siedlungsachsen eine bedarfsgerechte Siedlungsflächenentwicklung vorgenommen werden, ist für den Bereich außerhalb der Siedlungsachsen nur eine Siedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf zulässig. Der dargestellte regionale Grünzug rahmt das Siedlungsgebiet im Westen und im Osten ein.

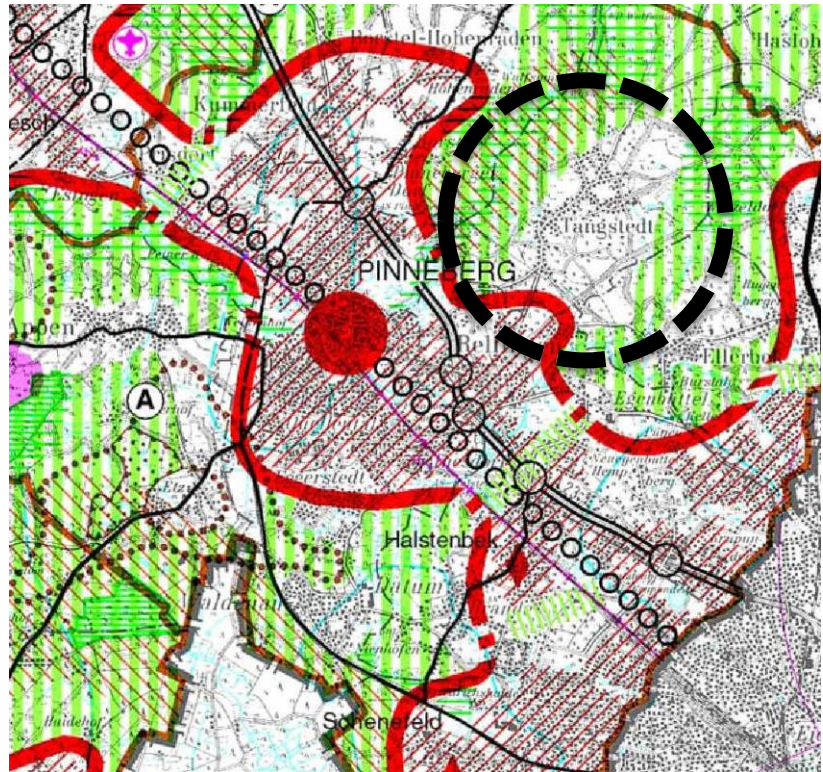


Abb.: Ausschnitt Regionalplan, Planungsraum I (1998)

### 3.3 Stadt-Umland-Kooperation

Das Mittelzentrum Pinneberg bildet gemeinsam mit der Stadt Schenefeld, den Gemeinden Rellingen, Halstenbek und Appen sowie den amtsangehörigen Gemeinden Borstel-Hohenraden, Kummerfeld, Prisdorf und Tangstedt einen gemeinsamen Lebens- und Wirtschaftsraum, dessen Entwicklung in erheblichem Maße von einer guten Zusammenarbeit der Verantwortlichen in der Region und den wirtschaftlichen Vertretern des Raumes abhängt. Vor diesem Hintergrund haben die Kommunen die Aufstellung einer Stadt-Umland-Kooperation (SUK) für die "Stadtregion Pinneberg" beschlossen. An der SUK ist auch die Gemeinde Tangstedt beteiligt.

Als regionsspezifische Verhandlungsschwerpunkte wurden folgende Themen in die Kooperationsvereinbarung aufgenommen:

- Siedlungsentwicklung (Wohnbau und Gewerbe),
- Wirtschaft und Gewerbe,

- Infrastruktur,
- Einzelhandel,
- Verkehr,
- Verwaltung.

Daneben erfolgt anlassbezogen eine Zusammenarbeit mit den jeweils betroffenen Gemeinden zu spezifischen Themen wie z.B. der Schulentwicklungsplanung oder der Lärmminde-  
rungsplanung.

Die Ziele der Wohnbauflächenentwicklung in der Stadtregion Pinneberg sind:

- Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung liegt auf den Entwicklungsachsen, die Wohnbauflächenentwicklung erfolgt somit zentrenorientiert,
- den ländlichen Gemeinden wird eine angemessene Eigenentwicklung zugesichert,
- es gilt der Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung",
- zudem orientiert sich die künftige Wohnbauflächenentwicklung an den Qualitätskriterien „Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen“, „Lage im städtebaulichen Zusammenhang“, „besondere Lagequalitäten“ und „ökologische Wertigkeiten der Flächen“.

Die vorrangigen Ziele für die Entwicklung von Gewerbeflächen im Geltungsbereich des SUK Pinneberg sind:

- Die Unterstützung der wirtschaftlichen Entwicklung im Bereich des SUK-Pinnebergs und
- die Förderung der Entstehung neuer (wohnnaher) Arbeitsplätze.

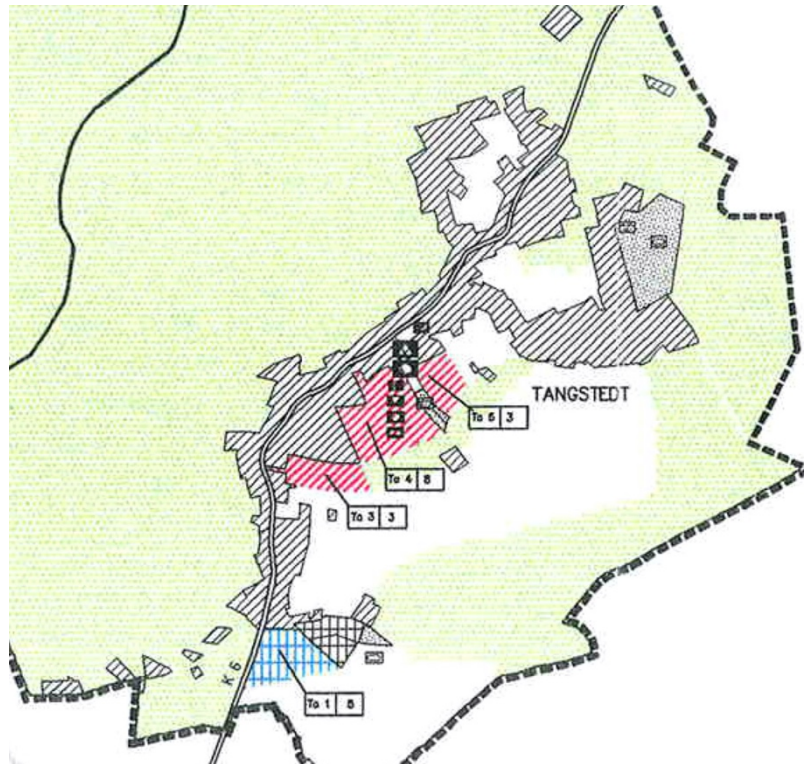


Abb.: Gebietsentwicklungsplanung der SUK, Ausschnitt Tangstedt (1996)

Die weitere wohnbauliche Entwicklung Tangstedts zeigt im Gebietsentwicklungsplan der SUK, nach Fertigstellung des Wohngebiets am Steenacker, Wohnbauflächenpotenziale beidseits des Brummerackerwegs. Hinsichtlich weiterer Entwicklungen gewerblicher Bauflächen werden im Bereich zwischen der Kreisstraße K 6 und des Battelswegs größere Potenzialflächen dargestellt.

Entwicklungsvorstellungen der beteiligten Gemeinden werden regelmäßig in die Bürgermeisterrunde der Stadt-Umland-Kooperation Pinneberg eingebracht.

### 3.4 Innenentwicklungspotenzialanalyse

Im Rahmen der 9. FNP-Änderung (Genehmigung 2016) hat die Gemeinde eine Kartierung und Auflistung freier Bauplätze in der Gemeinde vorgenommen. Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde eine Aktualisierung der Innenentwicklungspotenziale vorgenommen.

Im Gemeindegebiet existieren folgende, unbebaute Grundstücke, die dem Innenbereich zuzuordnen sind und als Innenentwicklungspotenzial eingestuft werden:

- |                                             |                                    |
|---------------------------------------------|------------------------------------|
| Nr. 1 (Große Twiete 30):                    | Potenzial für 2 Wohneinheiten (WE) |
| Nr. 2 (Kiemoorweg 12):                      | Potenzial für 8 WE                 |
| Nr. 3 (Jacob-Behrmann-Weg 47):              | Potenzial für 1 WE                 |
| Nr. 4 (Hesterhörn 30):                      | Potenzial für 5 WE                 |
| Nr. 5 (Hesterhörn 23):                      | Potenzial für 2 WE                 |
| Nr. 6 (Op'n Sandn / Bendloh, B-Plan Nr. 8): | Potenzial für 6 WE                 |

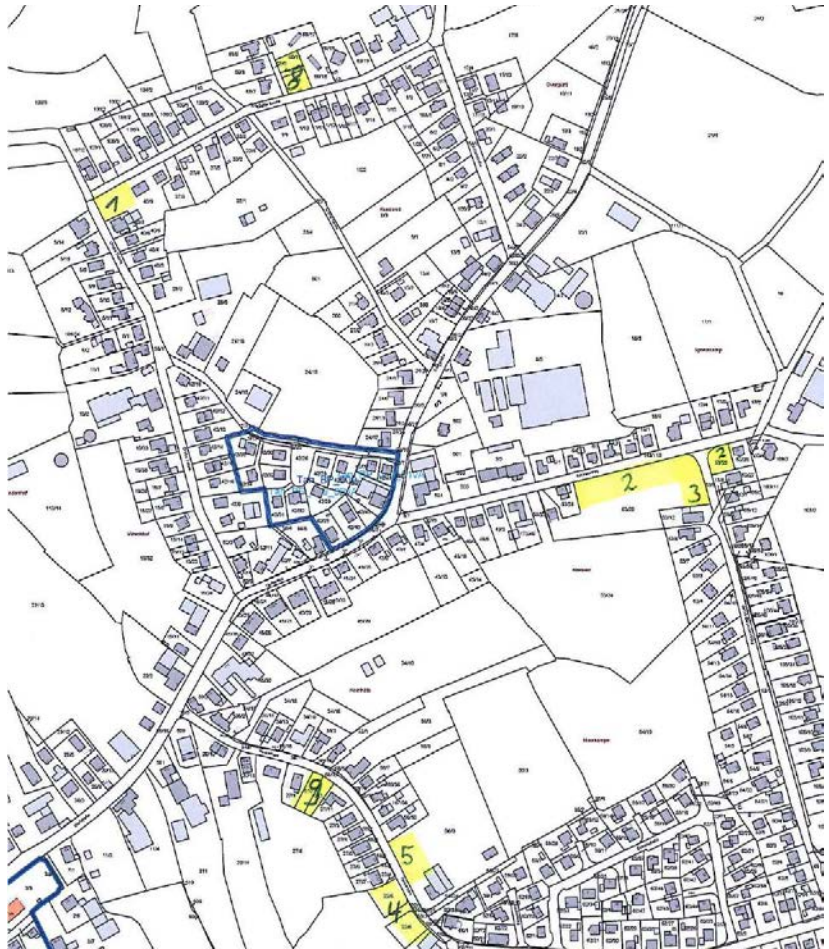


Abb.: Innenentwicklungspotenziale, Tangstedt Nord (dn Stadtplanung 2016)

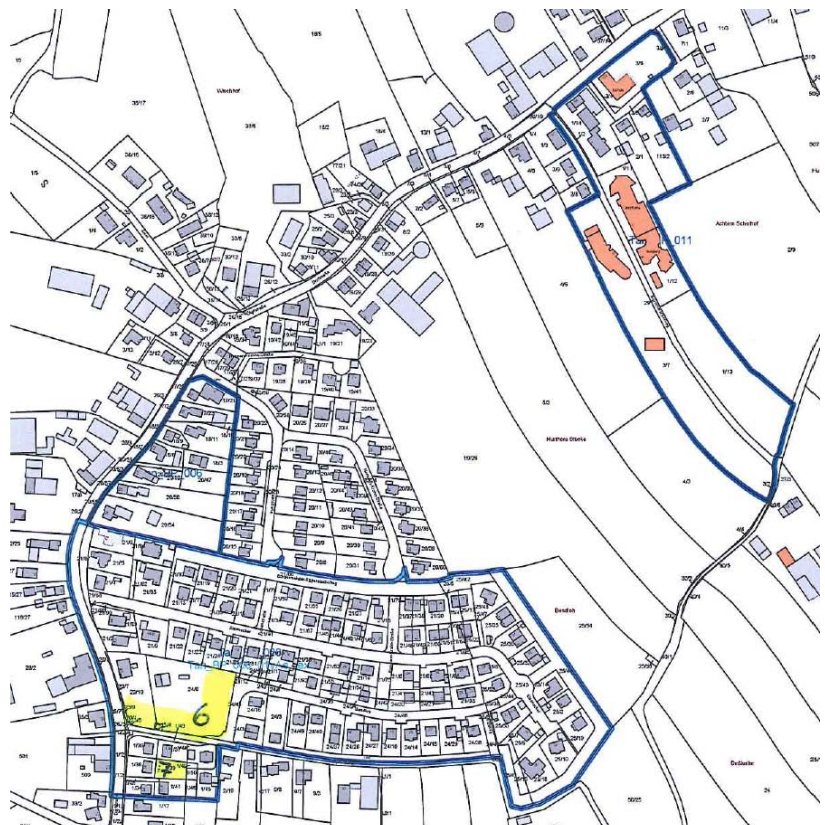


Abb.: Innenentwicklungspotenziale, Tangstedt Süd (dn Stadtplanung 2016)

Drei weitere, im Rahmen der 9. FNP-Änderung, identifizierten Innenentwicklungspotenzialflächen sind inzwischen bebaut worden:

Nr. 7 (Dorfstr. 34a, B-Plan Nr. 8): mit 1 WE bebaut

Nr. 8 (Große Twiete 47 / 47a): mit 2 WE bebaut

Nr. 9 (Hesterhörn 10 / 10a): mit 2 WE bebaut

Damit gibt es im Gemeindegebiet Flächen mit insgesamt 24 WE, die als Innenentwicklungspotenziale anzusehen sind. Jedoch gibt es für alle Grundstücke Realisierungshemmnisse, die im Folgenden aufgeführt werden:

Nr. 1 (Große Twiete 30): Privateigentum, landwirtschaftlich genutzt, keine Veräußerungsabsicht bzw. Bebauungsinteresse bekannt

Nr. 2 (Kiemoorweg 12): Privateigentum, Baumschulfläche, keine Veräußerungsabsicht bzw. Bebauungsinteresse bekannt

Nr. 3 (Jacob-Behrmann-Weg 47): Privateigentum, ungenutzte Fläche, keine Veräußerungsabsicht bzw. Bebauungsinteresse bekannt

Nr. 4 (Hesterhörn 30): Wirtschaftsgrünland, keine Veräußerungsabsicht bzw. Bebauungsinteresse bekannt

Nr. 5 (Hesterhörn 23): Wirtschaftsgrünland, keine Veräußerungsabsicht bzw. Bebauungsinteresse bekannt

Nr. 6 (Op'n Sandn / Bendloh, BP 8): Gartenflächen / Grünland, keine Veräußerungsabsicht bzw. Bebauungsinteresse bekannt

Demnach stehen aktuell im Innenbereich des Gemeindegebiets keine Grundstücke für eine kurz- bis mittelfristige Bebauung zur Verfügung.

### 3.5 Landschaftsplan

Parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird für die Gemeinde Tangstedt durch das Büro „Landschaftsplanung JACOB | FICHTNER“ der Landschaftsplan aus dem Jahr 2000 fortgeschrieben. Im Jahr 2019 wurde bereits eine Biotoptypenerfassung durchgeführt. Die Ausarbeitung des Entwurfs soll parallel zum Entwurf des neuen Flächennutzungsplans erfolgen.

### 3.6 Ortsentwicklungskonzept

In den Jahren 2016 / 2017 wurde in der Gemeinde Tangstedt ein Ortsentwicklungskonzept (OEK 2017) unter reger Beteiligung der Einwohnerschaft und der örtlichen Aktiven erarbeitet, der Beschluss der Gemeindevertretung erfolgte am 14. Juni 2017.

In der OEK-Bearbeitung wurde das Leitbild „Das bunte Baumschuldorf vor den Toren der Stadt Hamburg“ für Tangstedt entwickelt. Daraus abgeleitet wurden mehrere Schwerpunktthemen identifiziert, mit denen sich die Gemeinde in Zukunft perspektivisch auseinandersetzen möchte: „Wohnen“, „Dorfleben“, „Gestaltung“ und „Freizeit“. Die drei letztgenannten

Themen besitzen einen Maßstab und eine inhaltliche Ebene, die nur wenig bzw. gar nicht im Rahmen eines Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung bearbeitet werden kann.

Für das Thema „Wohnen“ wurden im Rahmen des OEK zwei Entwicklungsziele aufgestellt:

1. „Sicherung und Weiterentwicklung des Siedlungsbestandes“ und
2. „Angemessenes Wachstum unter Berücksichtigung der Ortsstruktur“,

die eine unmittelbare Wechselwirkung mit der Bauleitplanung besitzen.

Zu 1. „Sicherung und Weiterentwicklung des Siedlungsbestandes“

Zunächst wurde der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992 geprüft und festgestellt, dass keine weiteren Potenzialflächen hinsichtlich einer Siedlungsentwicklung vorhanden sind. Darüber hinaus wurden die Innenentwicklungspotenziale überprüft, anhand einer im Rahmen der im Jahr 2016 genehmigten 9. FNP-Änderung durchgeführten Kartierung und Auflistung freier Bauplätze in der Gemeinde. Demnach stehen und kurz- und mittelfristig aus verschiedenen Gründen keine Grundstücke für eine Bebauung zur Verfügung.

Zu 2. „Angemessenes Wachstum unter Berücksichtigung der Ortsstruktur“

Hier wurde zunächst der wohnbauliche Entwicklungsrahmen (gem. LEP 2010) dargestellt. Zudem wurde ein Rückblick auf die Entwicklung der letzten 15-20 Jahre getätigt (bzgl. Einwohner, Baufertigstellungen) und festgestellt, dass ein gleichmäßiges, maßvolles Bevölkerungswachstum angestrebt werden soll. Als Maßstab dafür wurde eine gleichmäßige Auslastung der Schule genannt, die als vierzügige Grundschule insgesamt 80 Schüler pro Schuljahr beherbergt. Zur Zielerreichung benötigt die Schule demnach 20 Schulanfänger pro Schuljahr. Dafür wurde eine Modellrechnung erstellt (vgl. Kapitel 3.7).

Abgeleitet aus den vorangegangenen Überlegungen strebt Tangstedt neben der Nutzung der Innenentwicklungspotenziale auch eine Neubauentwicklung an. Dafür wurden vier unterschiedliche Varianten erstellt und im Rahmen des Ortsentwicklungskonzepts nach verschiedenen Kriterien einer ersten Bewertung unterzogen. Herangezogen wurden dazu die Kriterien „Entfernungen / Lagegunst“, „Beeinträchtigungen / Immissionen“ und „Einbindung in die Ortsstruktur“ (vgl. Kapitel 6.1).

### 3.7 Immissionsschutz

Nach Fertigstellung des Ortsentwicklungskonzepts im Jahr 2017 wurde von der Gemeinde Tangstedt eine Stellungnahme nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) in Auftrag gegeben, um die weiteren Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten un-

ter Immissionsschutzaspekten beurteilen zu können (Landwirtschaftskammer S-H, 28.12.2017).

### **Ausgangslage**

Der landwirtschaftliche Einfluss durch ansässige landwirtschaftliche Betriebe in der Gemeinde Tangstedt ist rückläufig, wobei die Pferdehaltung an Umfang zunimmt. Im Rahmen eines Ortsentwicklungskonzepts sind fünf Flächen, vier südlich und ein Bereich nördlich der Tangstedter Dorfstraße, für Wohnbauentwicklung planerisch erfasst worden.

Immissionsstellungnahme untersucht die zu erwartende Geruchssituation von den umliegenden landwirtschaftlichen und privaten Tierhaltungen auf den Geltungsbereich der oben erwähnten Flächen.

### **Ergebnisbeurteilung**

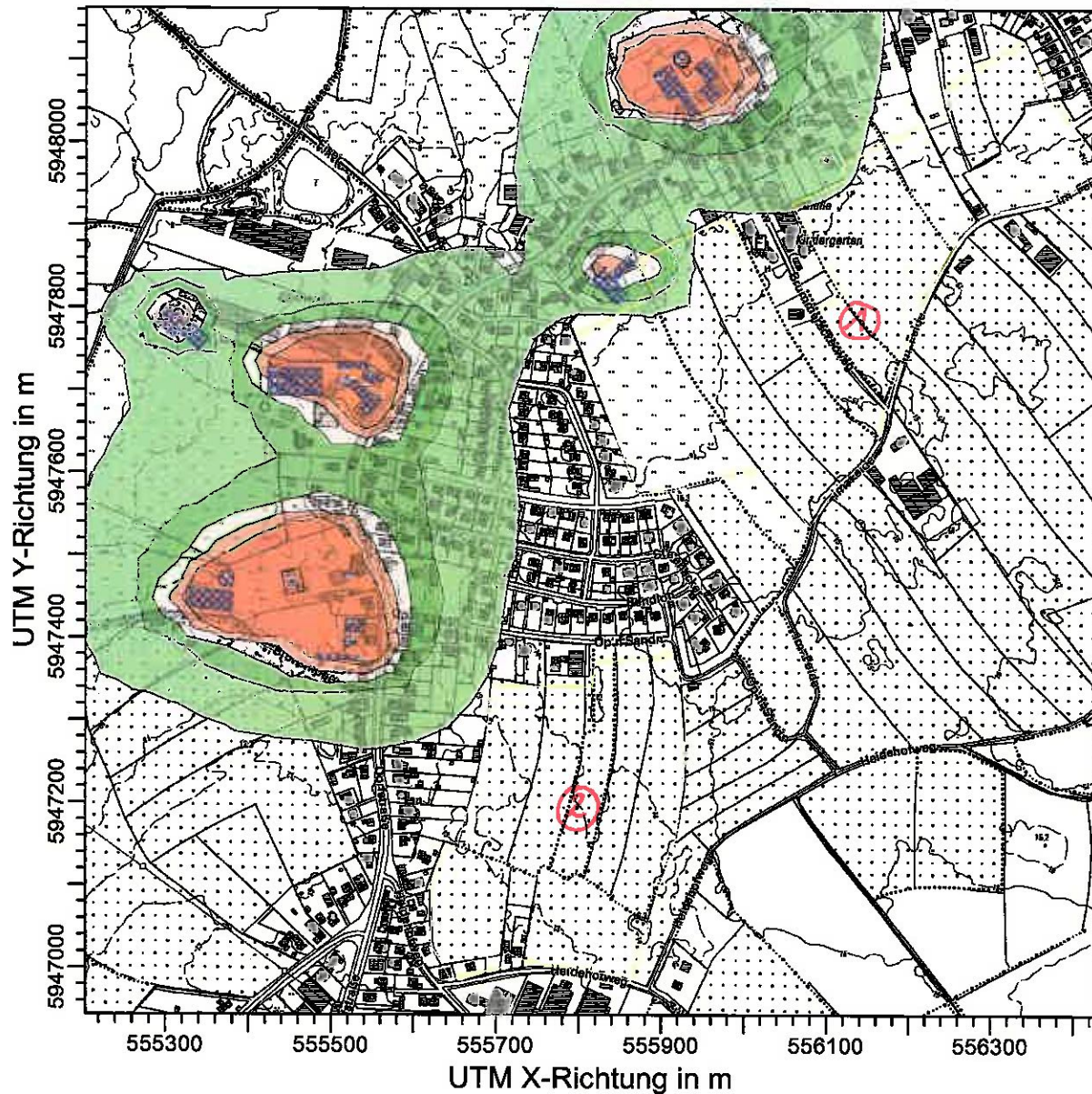
Wie aus den Ergebnisdarstellungen (siehe nachfolgende Abbildungen) zu entnehmen ist, liegen in allen Planbereichen die ermittelten Werte überwiegend deutlich unterhalb von 0,10 bzw. 10 % der gewichteten Jahresgeruchsstunden. Lediglich in dem Kartenbereich Tangstedt-Süd, Planbereich 1 sind an der nordwestlichen Grenze, im Nahbereich der Pferdeanlage Werte bis zu 0,21 bzw. 21 % zu erwarten. *(bezieht sich auf Entwicklungsfläche 1 in Kapitel 6.3)*

Gegenüber den Planungen für Wohnbebauung in Bereichen unterhalb des Immissionswertes von 0,10 bzw. 10 % für die Ausweisung von Wohngebieten und unterhalb von 0,15 bzw. 15 % für Wohnbebauung im Innenbereich von Dorfgebieten bestehen nach der GIRL keine Bedenken.

**PROJEKT-TITEL:**

**Gemeinde Tangstedt, Kartenausschnitt Tangstedt-Süd**

**Ergebnisgrafik 1: Isoplethendarstellung der gewichteten Jahresgeruchsstunden (%)**



ODOR\_MOD / J00z: Jahres-Häufigkeit von bewerteten Geruchsstunden / 0 - 3m

%

ODOR\_MOD J00: Max = 100,0 %

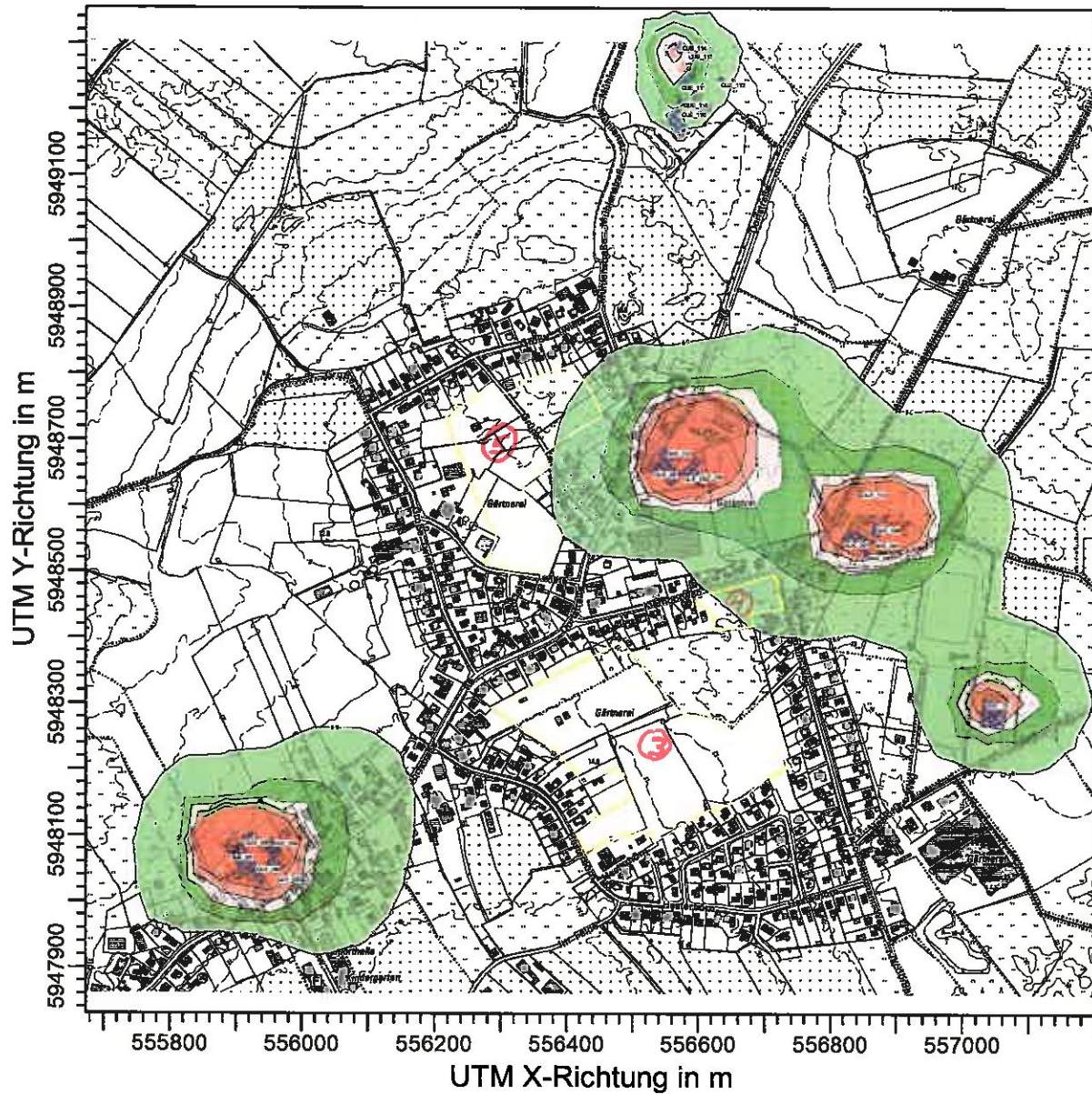


Abb.: Geruchsgutachten, Tangstedt Süd (2017)

**PROJEKT-TITEL:**

**Gemeinde Tangstedt, Kartenausschnitt Tangstedt-Nord**

**Ergebnisgrafik 4: Isoplethendarstellung der gewichteten Jahresgeruchsstunden (%) in der vorhandenen Situation**



ODOR\_MOD / J00z: Jahres-Häufigkeit von bewerteten Geruchsstunden / 0 - 3m

%

ODOR\_MOD J00: Max = 100,0 %



Abb.: Geruchsgutachten, Tangstedt Nord (2017)

### 3.8 Bevölkerungsentwicklung

#### Einwohnerentwicklung (2005 - 2019)

Nachdem die Bevölkerungsentwicklung zum Anfang des Jahrtausends leicht rückläufig war (auf 1.860 EW im Jahr 2003), stieg die Einwohnerzahl in den beiden Folgejahren 2004/05 stark an (+ 14,4 %), Grund dafür war die Fertigstellung des Wohngebiets am Steenacker. In den Jahren 2005 - 2019 gab es dann in der Summe einen leichten Anstieg.

Lebten im Jahr 2005 (31.12.2005) noch 2.128 Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde, stieg die Zahl im Jahr 2010 (31.12.2010) auf 2.245 EW, der Anstieg in diesem Zeitraum betrug ca. + 5,5 %\*. Durch den Zensus\*\* im Jahr 2011 kam es im folgenden Jahr rechnerisch zu einer niedrigeren Einwohnerzahl (2.195 EW am 31.12.2011). Bis ins Jahr 2019 stieg die Zahl der Einwohner wieder auf einen Wert von 2.252 EW, das bedeutet in den Jahren 2011-19 einen leichten Anstieg um ca. 2,5 %.

\* *Datenquelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Zugriffszeit: Februar 2021)*

\*\* *Zensus 2011: Ab 2011 werden die Einwohnerzahlen auf Grundlage des Zensus 2011 fortgeschrieben. Dies hat zur Ursache, dass eine inhaltliche Datenverzerrung in den Tabellen gegeben ist, die eine Vergleichbarkeit der Jahre nicht möglich macht. Vor diesem Hintergrund ist die dargestellte Veränderung der Einwohnerzahlen zwischen 2010 und 2011 ein „rechnerischer Verlust“, dem kein realer Einwohnerschwind zugrunde liegt.*

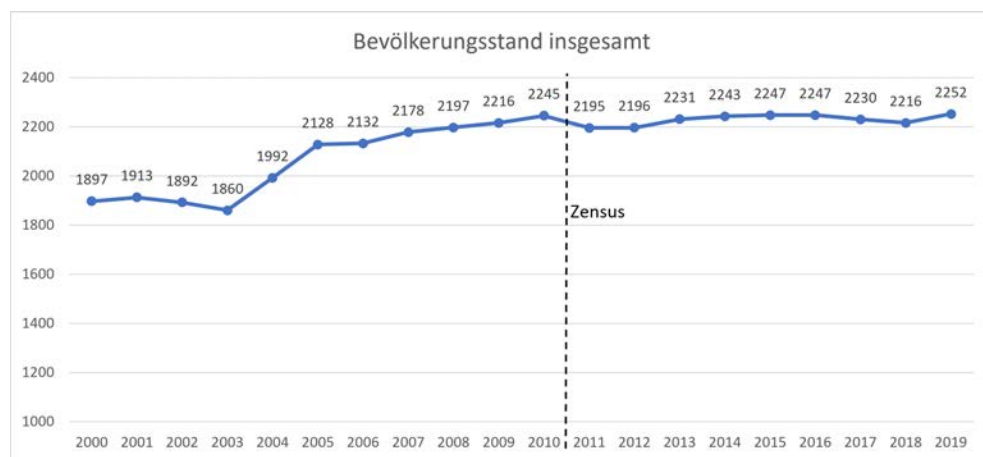


Abb.: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Zugriffszeitraum: Februar 2021)

#### Altersstrukturen im Vergleich (2019)

Bei der Altersstruktur fällt auf, dass der Anteil der unter 18-Jährigen in Tangstedt (18,6 % am 31.12.2019) deutlich über dem Durchschnitt aller Gemeinden in Schleswig-Holstein (16,3 %) und auch über dem Durchschnitt aller 290 Gemeinden von 1.000 bis 4.999 Einwohner/-innen in Schleswig-Holstein (17,0 %) liegt.

Der Anteil der über 65-Jährigen in Tangstedt (18,7 %) hingegen liegt deutlich unter den Vergleichswerten von

23,2 % (alle Gemeinden in S-H) und 22,8 % (alle 290 Gemeinden zwischen 1.000 bis 4.999 EW in S-H).

Die Ursachen für den hohen Anteil von Kindern und Jugendlichen liegt einerseits sicher darin begründet, dass die Gemeinde eine Vielzahl wichtiger Einrichtungen für diese Altersgruppe (mit der Familie) bereithält (bspw. Kindergarten, Grundschule, Jugendbetreuung, Sportangebote). Andererseits schlägt sich sicherlich auch die Nähe zu Hamburg, die einen Zuzug von Familien aus der Hansestadt nach Tangstedt erleichtert, positiv in dieser Bilanz nieder.

Der Anteil in der Altersgruppe der erwerbstätigen Bevölkerung im Haupterwerbsalter (30- bis 65-Jährige) ist im Vergleichswert wiederum deutlich höher, wohingegen die Heranwachsenden, die in der Ausbildung stehen bzw. in das Berufsleben einsteigen (die Altersgruppe zwischen 18- bis 29 Jahren) deutlich unterrepräsentiert in der Gemeinde Tangstedt erscheinen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Anteil der Familien (Erwerbstätige mit Kinder und Jugendlichen) einen vergleichsweise hohen Anteil hat, wohingegen die Heranwachsenden und die Senioren einen vergleichsweise geringeren Anteil an der Gesamtbevölkerung in Tangstedt haben.

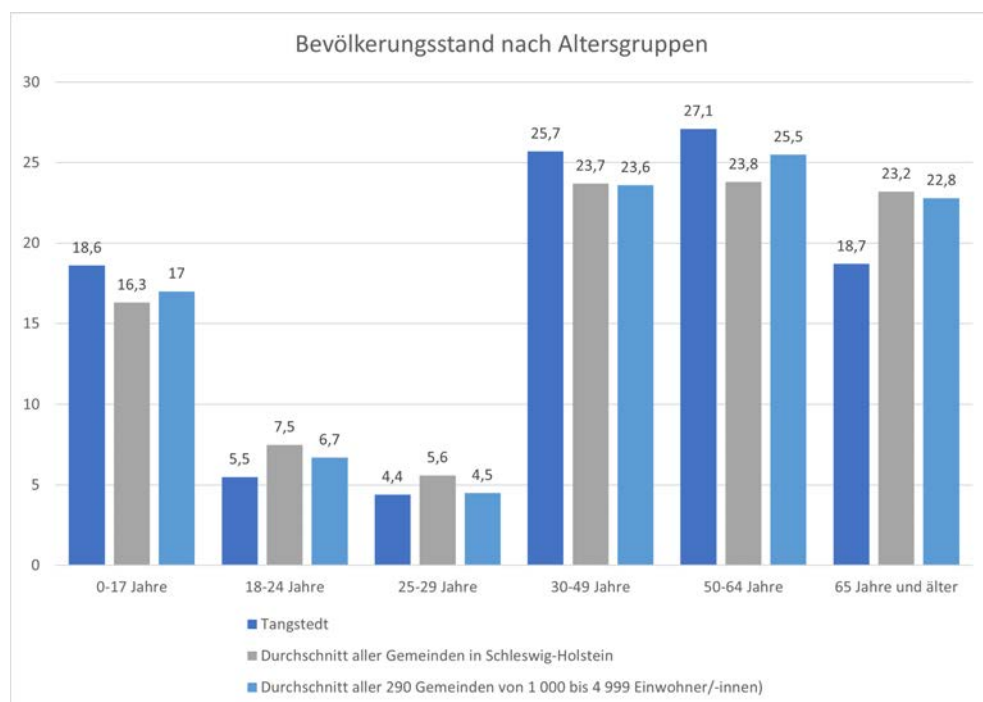


Abb.: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Zugriffszeitraum: Februar 2021)

### Wohnungsbestand / Baufertigstellungen (2005 - 2019)

Nach der Fertigstellung des Wohngebiets am Steenacker im Jahr 2005 stieg die Anzahl der Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohnbau) in den letzten 15 Jahren kontinuierlich an, von 888 WE im Jahr 2005 bis 999 WE im

### Jahr 2019.

Die Anzahl der Baufertigstellungen bewegt sich seit 2005 grundsätzlich auf einem niedrigen Niveau zwischen 1 und 10 Wohneinheiten pro Jahr. Ausnahmen bilden die Jahre der Fertigstellung größerer Wohngebiete, bspw. in den Jahren 2004/05 mit 94 genehmigten Wohneinheiten und im Jahr 2019 mit 18 genehmigten Wohneinheiten (hier v.a. im Wohngebiet Steenacker-Ost).

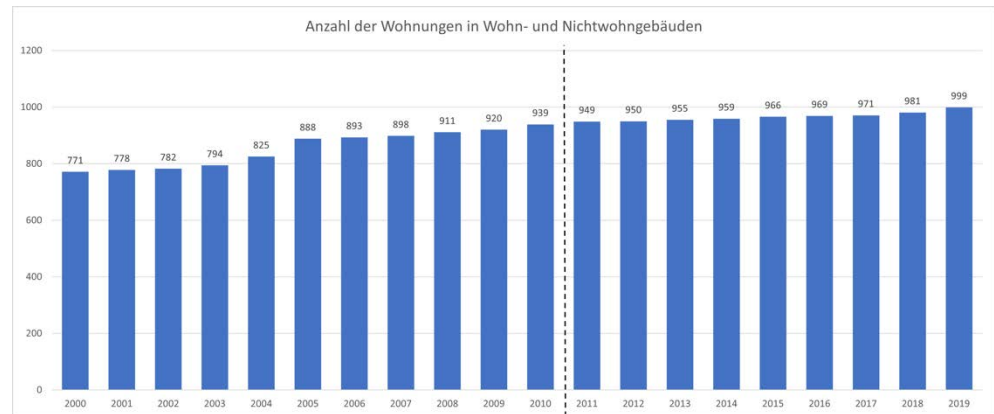


Abb.: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Zugriffszeitraum: Februar 2021)

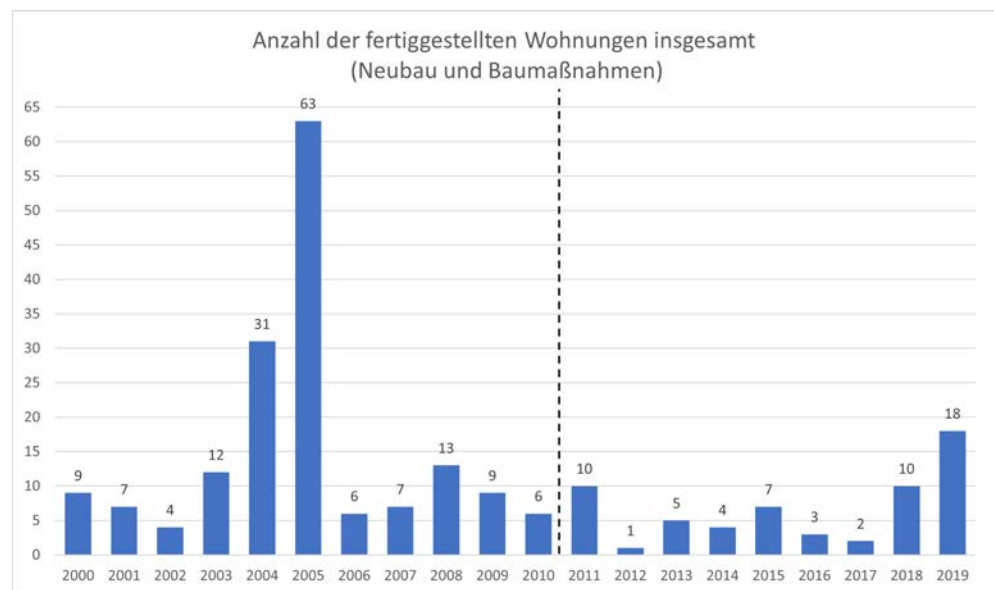


Abb.: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Zugriffszeitraum: Februar 2021)

### 3.9 Bevölkerungsprognosen / Bedarfsberechnungen

#### Bevölkerungsprognosen (bis 2030)

- Entwicklung der Zahl der Haushalte (in %)

##### Entwicklung der Zahl der Haushalte 2014-2030 (inkl. Flüchtlingszuzug)



Kreisdurchschnitt: +8,6%

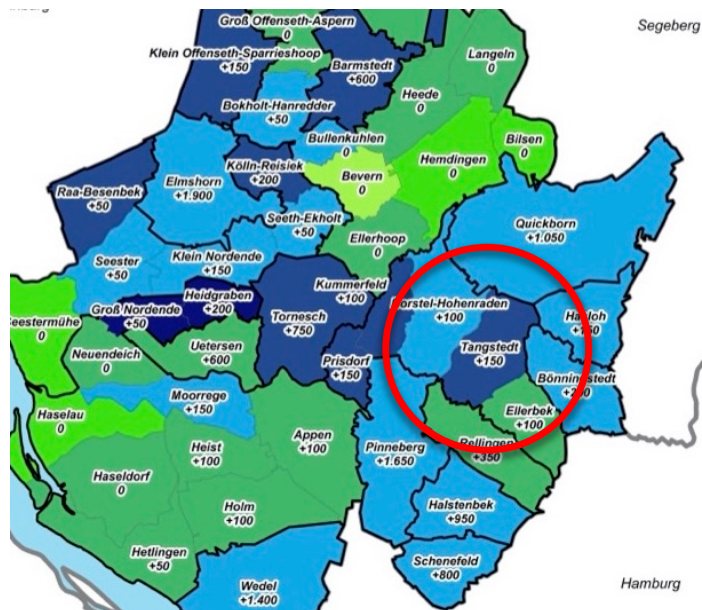


Abb.: Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Pinneberg - GGR 2017

Für die Gemeinde Tangstedt wird für den Zeitraum 2014 - 2030 eine starke Zunahme bei der Entwicklung der Zahl der Haushalte zwischen + 12,6 % und + 17,5 % prognostiziert. Mit + 150 Haushalten liegt der Tangstedter Anteil im Amtsbereich Pinnau bei ca. 30 %.

- Zusätzlicher Wohnraumbedarf

##### Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Pinneberg

##### Demographisch bedingter maximaler zusätzlicher Wohn- raumbedarf 2014-2030 (inkl. Flüchtlingszuzug)

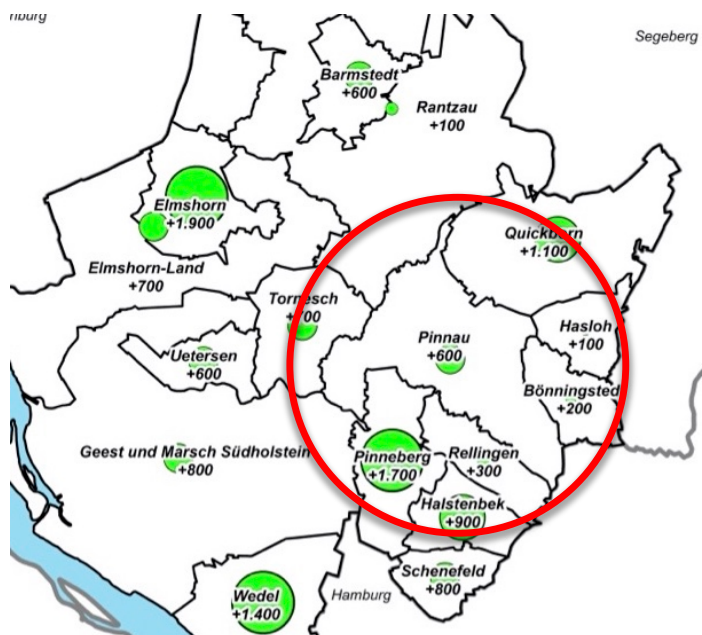
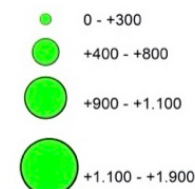


Abb.: Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Pinneberg - GGR 2017

Für das Amt Pinnau wird ein demografisch bedingter zusätzlicher Wohnraumbedarf für den Zeitraum 2014 - 2030 von + 600 WE prognostiziert, bei einem 30%-igen Anteil der Gemeinde Tangstedt an der Gesamtentwicklung im Amtsbereich entfallen ca. + 180 WE auf Tangstedt.

### **Wohnbauliche Entwicklung gem. Landesentwicklungsplan für 2020 - 2030 (LEP Entwurf 2020)**

Für die Gemeinde Tangstedt gelten die landes- und regionalplanerischen Vorgaben für eine dem „örtlichen Bedarf“ entsprechende bzw. ortsangemessene Entwicklung (siehe Ziffer 2.5.2 Abs. 4 LEP 2010 und LEP-Entwurf 2018). Demnach befindet sich das Gemeindegebiet im Ordnungsraum um Hamburg und hat einen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von 15 %, bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2017. Die Umsetzung der Baumöglichkeiten ist zeitlich angemessen über den Planungszeitraum bis 2030 zu verteilen.

Bezogen auf den Wohnungsbestand der Gemeinde mit 971 Wohneinheiten (Stand 31.12.2017) können im Zeitraum von 2018 bis 2030 neue Wohnungen in einem Umfang von bis zu 146 Wohneinheiten gebaut werden. Unter Abzug von 28 fertiggestellten WE in den Jahren 2018/19 verbleiben 118 Wohneinheiten (entspricht  $\approx 12$  WE / Jahr) für den Zeitraum 2020-2030 (insgesamt 10 Jahre).

### **Bedarfsberechnungen (bis 2035)**

- **Modellrechnung aus dem Ortsentwicklungskonzept 2017 (Auszug)**

Es ist gemeindliches Ziel, die Grundschule im Dorf langfristig zu halten. Dazu muss eine gleichmäßige und durchgängige Auslastung in Bezug auf die Entwicklung der Schülerzahlen gewährleistet werden.

Um eine Klasse pro Jahrgang (mind. 20 Schulkinder) bilden zu können, wurde im Rahmen des Ortsentwicklungskonzepts 2017 folgende Modellrechnung erstellt:

#### **Ziel: mind. 20 Schulkinder / Jahr**

*(Annahme: 1/3 aus bereits im Ort wohnenden Familien, 1/3 aus dem Generationswechsel im Bestand, 1/3 aus tatsächlichem Neubau)*

#### **Modellrechnung (für 15 Jahre):**

7 Kinder = 28 Einwohner (EW)

*(Erfahrungswert: 25%-Anteil der unter 10-Jährigen an neuer Bevölkerung)*

28 EW x 15 Jahre = 420 EW in Neubaugebieten

420 EW : 2,3 = **180 Wohneinheiten (WE)**

*(Haushaltsgröße: 2,3 Pers./Haushalt)*

**Flächenbedarf: 180 WE: 15 = 12 ha (Bruttowohnbauland)** *(bei einer angenommenen Dichte in EFH-Gebieten: 15 WE / ha)*

- **Flächenbedarfsberechnung aus dem SUK Pinneberg (2008):**

Wohnungsneubedarf (in EFH / DH / RH): 180 WE

Wohnfläche (120 qm / WE): 21.600 qm

Bruttogeschossfläche (140 qm / WE): 25.200 qm

Nettowohnbauland (bei GFZ 0,3): 83.992 qm

**Bruttowohnbauland\* (netto:brutto = 1:1,3): 109.190 qm (=**

*(\* **Bruttowohnbauland:** Wohnbaugrundstücke einschl. Verkehrsflächen, Freiflächen)*

- **Fazit: Grundlage für die künftige Wohnbauentwicklung der Gemeinde Tangstedt**

Aus den vorliegenden Prognosen und Modellberechnungen ergibt sich für die künftige wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Tangstedt für einen Zeitraum von 15 Jahren ein zusätzlicher Flächenbedarf (Bruttowohnbaulandbedarf) von 11 bis 12 ha (für ca. 180 neue Wohneinheiten).

#### 4 **Zusammenfassung Ausgangslage / Rahmenbedingungen**

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 1992 und wurde mit mittlerweile 10 Änderungen überarbeitet. Der FNP hält keine Bauflächenreserven mehr vor, Entwicklungsmöglichkeiten sind aber raumordnerisch gegeben. Der vorbereitende Bauleitplan entspricht nicht mehr den ursprünglichen Zielen und Entwicklungsperspektiven der Gemeinde Tangstedt. Das Erfordernis einer Neuaufstellung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich aus den gewandelten Planungsanforderungen und Rahmenbedingungen, u. a. sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Klimaschutz, demografischer Wandel.

Die günstige Lage in der Metropolregion Hamburg erzeugt einen starken Siedlungsdruck. Da die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Hamburg ungebrochen hoch ist und bei weitem nicht alle Wohnungssegmente auf dem Gebiet der Hansestadt (zügig) bedient werden können, steigt der Wohnungsdruck auch im Umland, wozu die Gemeinde Tangstedt gehört.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Tangstedt steigt seit Jahren kontinuierlich, die Altersstruktur verschiebt sich zugunsten der älteren Generationen.

Der Siedlungsschwerpunkt hat sich in den letzten beiden Jahrzehnten von der eher linearen Bebauung entlang der Dorfstraße zu einer teils flächenhaften Bebauung entwickelt.

Die Ortsdurchfahrt durch die Dorfstraße beeinträchtigt zwar die Lebensqualität der dortigen Bewohner, sie ist aber die identitätsstiftende Mitte der Gemeinde. Dort sind noch viele der historischen Hofstrukturen vorhanden. Die

entlang der Dorfstraße verbliebenen dörflichen Strukturen sollen erhalten bleiben, dafür wird parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ein einfacher Bebauungsplan (Nr. 16) aufgestellt.

Es existiert eine gut funktionierende Dorfmitte, die räumlich etwas abseits der Dorfstraße liegt. Es gibt ein reges und vielfältiges Dorf- und Vereinsleben, die Vernetzung untereinander mag noch verbesserungswürdig sein, das Engagement für das Dorf und die Identifikation aber sind hoch.

Mit dem Gut Wulfsmühle und den benachbarten Golfplätzen ist ein überregionales Freizeitangebot im Umland vorhanden; die Pinnau spielt (fast) keine Rolle.

### **Leitfragen für die Zukunft Tangstedts**

- Welche zukünftigen Wohnungsbedarfe sind unter Beachtung der demographischen Entwicklung und der Bedarfe der Infrastruktureinrichtungen anstrebenswert?
- Wie schafft die „Speckgürtel-Gemeinde“ den Spagat zwischen hoher Wohnungsnachfrage und Erhalt der dörflichen Strukturen?

### **Entwicklungsziele für Tangstedt**

- Das anhaltende Bevölkerungswachstum soll zu einer dauerhaften und gleichmäßigen Auslastung der Infrastruktureinrichtungen (v.a. Grundschule, Kindergarten) führen
- Die Gemeinde steht vor der Aufgabe, durch verschiedene Maßnahmen den Wohnwert für die in der Gemeinde lebenden Einwohner laufend zu verbessern sowie die vorhandenen dörflichen Strukturen zu stärken,
- Im Vordergrund steht neben der quantitativen auch die qualitative Entwicklung,
- Durch den Trend zur Alterung der Gesellschaft steigt der Bedarf für eine seniorengerechte Infrastruktur.

## 5 Ausgangslage und Planungsziele für die gemeindliche Entwicklung

### 5.1 Darstellungssystematik

Der Flächennutzungsplan besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:5.000 und der gemäß § 5 Abs. 5 BauGB dem Flächennutzungsplan beizufügenden Begründung.

Die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes beruht auf der Digitalen Topographischen Karte (DTK 5) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation mit Stand 2020.

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Der Inhalt des Plans ist gesetzlich mit einem offenen Darstellungskatalog geregelt, der in Abhängigkeit von der planerischen Konzeption der Gemeinde ausgeschöpft bzw. ergänzt werden kann.

### 5.2 Wohnbauflächen (W)

#### Ausgangslage

Im bisherigen, rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992 sind neben den dominierenden „gemischten Bauflächen“ (vgl. Kapitel 5.3) lediglich einzelne „Inseln“ als Wohnbauflächen dargestellt:

- der Bereich um den Jacob-Behrmann-Weg und
- ein kleiner Bereich an der Dorfstraße (auf der Höhe der jetzigen Einmündung Steenacker)

Drei weitere Wohnbauflächen sind durch FNP-Änderungen im Laufe der letzten Jahre dazu gekommen:

- an der kleinen Twiete (4. FNP-Änderung, rechtswirksam seit 2003),
- das Wohngebiet am Steenacker (5. FNP-Änderung, ebenfalls rechtswirksam seit 2003) und
- das Wohngebiet „nordöstlich Steenacker“ (9. FNP-Änderung, rechtswirksam seit 2017).

Insgesamt dominiert in Tangstedt abseits der Dorfstraße das freistehende Einfamilienhaus (EFH). Entlang der Dorfstraße finden sich neben dieser Bauform (und den großen Hofgebäuden, die größtenteils auch Wohnnutzungen beherbergen) auch einige Doppel- und Reihen sowie Mehrfamilienhäuser, die quantitativ aber deutlich weniger als die EFH vertreten sind.

#### Planungsziele

Wie in den vorigen Ausführungen dargestellt, erzeugt die günstige Lage von Tangstedt im Umland der Stadt Hamburg einen starken Siedlungsdruck und eine anhaltend starke Nachfrage nach Wohnraum innerhalb der Gemeinde. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan von 1992 sieht keine Bauflächenreserven mehr vor.

Der Wohnschwerpunkt hat sich in den letzten beiden Jahrzeh-

ten von der eher linearen Bebauung entlang der Dorfstraße zur flächenhaften Bebauung südlich der Ortsmitte entwickelt. Die verbliebenen dörflichen Strukturen entlang der Dorfstraße sollen erhalten bleiben, dafür wird parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der B-Plan Nr. 16 aufgestellt.

Die Gemeinde Tangstedt hat im Rahmen der Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzepts (OEK 2017) u.a. das planerische Ziel beschlossen, der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum mit einer maßvollen Ausweitung der Siedlungsflächen zu begegnen. Das damit einhergehende Bevölkerungswachstum soll zu einer dauerhaften und gleichmäßigen Auslastung der Infrastruktureinrichtungen (v.a. Grundschule, Kindergarten) führen.

In den Kapiteln 6.3 bis 6.5 werden verschiedene Siedlungsentwicklungsflächen für neuen Wohnungsbau beschrieben, nach unterschiedlichen Kriterien bewertet und mit einer abschließenden Priorisierung versehen.

### 5.3 Gemischte Bauflächen (M)

#### Ausgangslage

Als gemischte Bauflächen werden Gebiete bezeichnet, die gleichgewichtig mit Wohnen und gewerblicher Nutzung besetzt sind. Das ist die in Tangstedt vorherrschende Baugebietskategorie, v.a. beidseitig der Dorfstraße.

In Tangstedt bestehen die „gewerblichen Nutzungsanteile“ zum überwiegenden Teil aus Baumschul- und Gartenbaubetrieben sowie einzelnen landwirtschaftlichen Hofstellen, tlw. mit Tierhaltung. Die Gemeinde ist bestrebt, diese Nutzungsmischung langfristig zu sichern. Damit soll einerseits den alteingesessenen Betrieben weiterhin eine Zukunft im Dorf gegeben werden, andererseits aber auch deutlich gemacht werden, dass Tangstedt ein eigenes, unverwechselbares Dorf vor den Toren der Großstadt bleibt.

#### Planungsziele

Das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung soll entlang der Dorfstraße gesichert werden, damit bleibt im zentralen Bereich der Gemeinde die Nutzungsmischung und trägt auch langfristig zur Belebung dieses Bereiches bei. Es wird auf den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 16 „Dorfstraße“ verwiesen, mit dem die Planungsziele

- Erhalt der typischen Ortsstruktur und -gestalt und
- Schaffen eines verlässlichen Rahmens für Um- und Neubaumaßnahmen

verfolgt werden.

In den Kapiteln 6.6 und 6.7 werden zwei neue Siedlungsentwicklungsflächen für gemischte Bauflächen dargestellt.

#### **5.4 Gewerbliche Bauflächen (G) Ausgangslage**

Im Gemeindegebiet gibt es zwei kleine „gewerbliche Bauflächen“ für den örtlichen, gewerblichen Bedarf. Diese befinden sich am südlichen Ortsrand. Im bisherigen, rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992 ist lediglich eine gewerbliche Baufläche dargestellt:

- der Bereich südlich des Heidehofwegs.

Zwei weitere „gewerbliche Bauflächen“ sind durch eine FNP-Änderung dazu gekommen:

- an der Lehmkoppel (8. FNP-Änderung, rechtswirksam seit 2013) und
- die östliche Erweiterung des GE-Heidehofweg (10. FNP-Änderung, rechtswirksam seit 2016).

##### **Planungsziele**

Die Gemeinde plant eine maßvolle Erweiterung des GE-Gebiets an der Lehmkoppel in Richtung Süden und zieht eine weitere Fläche im Heidehofweg in Betracht, ebenfalls für örtliches Gewerbe (siehe Kapitel 6.6 und 6.8). Über die langfristige Entwicklung eines weiteren Gewerbegebiets am südlichen Ortsrand, ggf. als interkommunales Gewerbegebiet, wird ebenfalls nachgedacht (siehe Kapitel 6.7).

#### **5.5 Sonstige Sondergebiete (SO) Ausgangslage**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1992) und in einer nachfolgenden FNP-Änderung sind Sonstige Sondergebiete (SO) statt Sonderbauflächen (S) dargestellt. Das ist möglich und empfehlenswert, wenn die Nutzungsvorstellungen schon relativ konkret vorliegen, wie das in Tangstedt der Fall ist:

- SO 1 „Tennishalle“ im Bereich der Sportplätze östlich des Jacob-Behrmann-Wegs und
- SO 2 „Golf“ im Bereich des Gutes „Wulfsmühle“, mit Gastronomie (3. FNP-Änderung, rechtswirksam seit 2002).

##### **Planungsziele**

Über die beiden bestehenden Sonstigen Sondergebiete hinaus plant die Gemeinde keine weiteren Vorhaben, die die Einrichtung eines Sonstigen Sondergebietes erforderlich machen.

#### **5.6 Gemeinbedarfsflächen Ausgangslage**

Das 1911 errichtete Schulgebäude wurde 1975 angebaut und erfuhr in den Jahren 1992 und 2001 mehrere Erweiterungen. Es beherbergt heute die Grundschule von Tangstedt und ist ein unverzichtbarer „Anker“ des dörflichen Lebens. Zum Schuljahr 2020/21 besuchen insgesamt 87 Schüler in 4 Klassen die Grundschule (Quelle: [www.gs-tangstedt.de](http://www.gs-tangstedt.de)).

Mit dem 1992 fertiggestellten Gemeindezentrum am Brummer-

ackerweg, u.a. mit Sporthalle, Gemeindebüro und -bücherei und einem Seniorentreffpunkt, wurde der „Grundstein“ für einen neuen, erweiterten „Ortskern“ mit Einrichtungen des dörflichen Lebens gelegt.

Die Flächen wurden im Rahmen der 7. FNP-Änderung (Rechtswirksamkeit 2011) in Richtung Süden erweitert. Dort befinden sich ein kirchlicher Kindergarten, ein Kinder- und Jugendhaus für die Schulsozialarbeit und einer Nachmittagsbetreuung für Schulkinder sowie die örtliche Feuerwache und eine als Spiel-, Bolz- und Festplatz genutzte Freifläche.

### **Planungsziele**

Die vorhandenen Einrichtungen des Gemeinbedarfs werden bestandsabdeckend dargestellt. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten sind am Brummerackerweg schon als Gemeinbedarfsflächen vorbereitet.

## **5.7 Grün- und andere Freiflächen Sportflächen**

Im Flächennutzungsplan sind zusammenhängende Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Sport“ und „Tennis“ östlich des Jacob-Behrmann-Wegs dargestellt. Weitere großzügige Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Golf“ befinden sich im Bereich des Gutes „Wulfsmühle. Die derzeit am Siebendorfer Weg als Hundeschule genutzte Fläche wird als Grünfläche (Hundeschulplatz) dargestellt.

Zwischen den Sportanlagen und der westlich angrenzenden Wohnbebauung befindet sich ein bepflanzter Wall, der über eine Fläche für Immissionsschutz planungsrechtlich dargestellt ist.

### **Flächen für die Landwirtschaft und für Wald**

Tangstedt liegt im Pinneberger Baumschulland und ist vor allem südlich und südwestlich der Ortslage von Anzuchtflächen geprägt, gekennzeichnet sind diese Flächen durch eine sehr intensive Landnutzung. Bestandteil der baumschulgeprägten Kulturlandschaft sind auch die Windschutzhecken, die das Knicksystem ergänzen und die künstlich angelegten Bewässerungsteiche.

Unmittelbar an der Ortslage Tangstedts befinden sich landwirtschaftlich geprägte Freiflächen, die zum Teil zu gewerblichen Zwecken, als Reiterhöfe oder Gartenbaubetriebe genutzt werden. Von Siedlungsflächen umschlossen sind zwei „Relikte“ der landwirtschaftlichen Nutzung: Im Bereich der Großen Twiete sind Baumschulflächen, Obstwiesen und kleinteiliges Grünland zu finden, südlich des Kiemoorweges haben sich Grünlandnutzungen und eine Sumpffläche erhalten.

Der Nordosten des Gemeindegebietes ist von Ackerflächen und Freilandbaumschulen geprägt. Die Flächen werden durch ein mehr oder weniger gut erhaltenes Knicksystem gegliedert. In diesem Bereich sind Waldflächen erwähnenswert, die zum Teil den (entwässerten) Feuchtwäldern zuzuordnen sind. Na-

delholzwälder und sonstige Laubwälder gehen ineinander über.

Die Pinnauniederung und die Niederung der Bek stellen sich als großflächige Grünlandbereiche dar, die überwiegend einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Die Niederungsflächen sind von einem Grabensystem durchzogen und z.T. von Baumreihen und kleineren Feldgehölzen strukturiert.

Die Pinnau ist als sandgeprägter Tieflandbach im Bereich südlich der Wulfsmühle ein Fließgewässer mit Regelprofil ohne Uferverbau, das begleitende Grünland geht ohne nennenswerte Uferstreifen bis an die Böschungen heran. Nördlich geht die Pinnau in einen ausgebauten Bach mit flutender Vegetation über.

Eine Sonderstellung nimmt der Bereich Wulfsmühle ein, der zum einen durch den großflächigen Golfplatz mit verschiedenen künstlich angelegten Kleingewässern und zum anderen mit den Waldbereichen (Misch- und naturnahe Laubwaldbereiche) und dem naturnah eingewachsenen Mühlenteich aus der Pinnauniederung heraussticht.

## 5.8 Verkehr

Die Kreisstraße K 6 führt von Südwest (Rellingen / Pinneberg) nach Nordost (Hasloh / Bundesstraße 4) durchs Gemeindegebiet. In der weiteren Verlängerung erreicht man auf kurzen Wegen die Autobahnen A 23 (Hamburg - Husum) und die A 7 (Hamburg - Flensburg). In Richtung Norden führt der Quickborner Weg in Richtung Quickborn.

Die nächstgelegenen Schienenanbindungen befinden sich am Bahnhof in Pinneberg (S- und Regionalbahn) sowie in Hasloh (AKN).

Die Gemeinde Tangstedt ist im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Zwei Buslinien verbinden Tangstedt im 1-2-Stunden-Takt mit Rellingen und Pinneberg.

Im Gemeindegebiet sind keine ausgewiesenen Radverkehrsstrassen vorhanden, es sind aber zahlreiche ausgebaute Nebenwege vorhanden.

## 5.9 Ver- und Entsorgung

Die Bereitstellung von elektrischer Energie und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Pinneberg GmbH. Im südlichen Gemeindegebiet verläuft oberirdisch eine 110-KV-Hochspannungsleitung von Nordwest nach Südost. Weitere oberirdische Hochspannungsleitungen nördlich des Siedlungsgebiets wurden abgebaut und verlaufen nun unterirdisch.

Für die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation ist die Deutsche Telekom verantwortlich.

Die Bereitstellung von Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke Pinneberg GmbH.

Das Regenwassernetz betreut das Amt Pinnau für die Gemeinde Tangstedt. Für die Oberflächenentwässerung stehen

mehrere im FNP dargestellte Regenrückhaltebecken sowie die Pinnau als Vorfluter an der westlichen Gemeindegebietsgrenze zur Verfügung.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in Tangstedt durch Anschluss an die zentrale öffentliche Einrichtung des Abwasserzweckverbandes Südholstein (AZV).

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung.

## 5.10 Nachrichtliche nahmen

### Über- Denkmalschutz

Denkmalschutz und Denkmalpflege dienen der Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmalen und Denkmalbereichen. Das Land, die Kreise und die Gemeinden fördern diese Aufgabe (§ 1 DSchG des Landes Schleswig-Holstein). Im Gemeindegebiet Tangstedt existieren gem. der Denkmalliste des Kreises Pinneberg (Stand: 01.02.2021) keine eingetragenen Kulturdenkmale.

### Schutzgebiete

Die

- Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG,
- gesetzlich geschützten Biotope mit Ausnahme der Alleen gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG,
- FFH-Gebiete gemäß § 32 BNatSchG

werden nachrichtlich in den FNP übernommen worden. Es gelten die entsprechenden Regelungen des BNatSchG i. V. m. dem LNatSchG.

### Altlasten

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind 2 Flächen mit Altablagerungen dargestellt. Die Lage der bisher kartierten Ablagerungsflächen (Stand: 15.09.1987) ist im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Bei umweltrelevanten Maßnahmen und Bauvorhaben ist die untere Bodenschutzbehörde einzuschalten.

### Regelungen an übergeordneten Straßen

Gemäß § 29 Abs. 1 und 2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teilen der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15 m von der Kreisstraße K 6, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

## 6 Siedlungsentwicklungsflächen („Steckbriefe“)

### 6.1 Einleitung

Wie in Kapitel 3.7 dargelegt, wird für die Gemeinde Tangstedt ein Zuwachs von 180 Wohneinheiten für die nächsten 15 Jahre angestrebt, um für eine gleichmäßige Auslastung der vorgehaltenen Infrastruktureinrichtungen, v.a. der Grundschule, in den nächsten Jahren zu sorgen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes 2016-17 wurden mit dem Entwicklungsziel „Angemessenes Wachstum unter Berücksichtigung der Ortsstruktur“ verschiedene Szenarien für die weitere Siedlungsflächenentwicklung erstellt, diese wurden anhand verschiedener Kriterien bewertet und anschließend mit einer Priorisierung versehen.

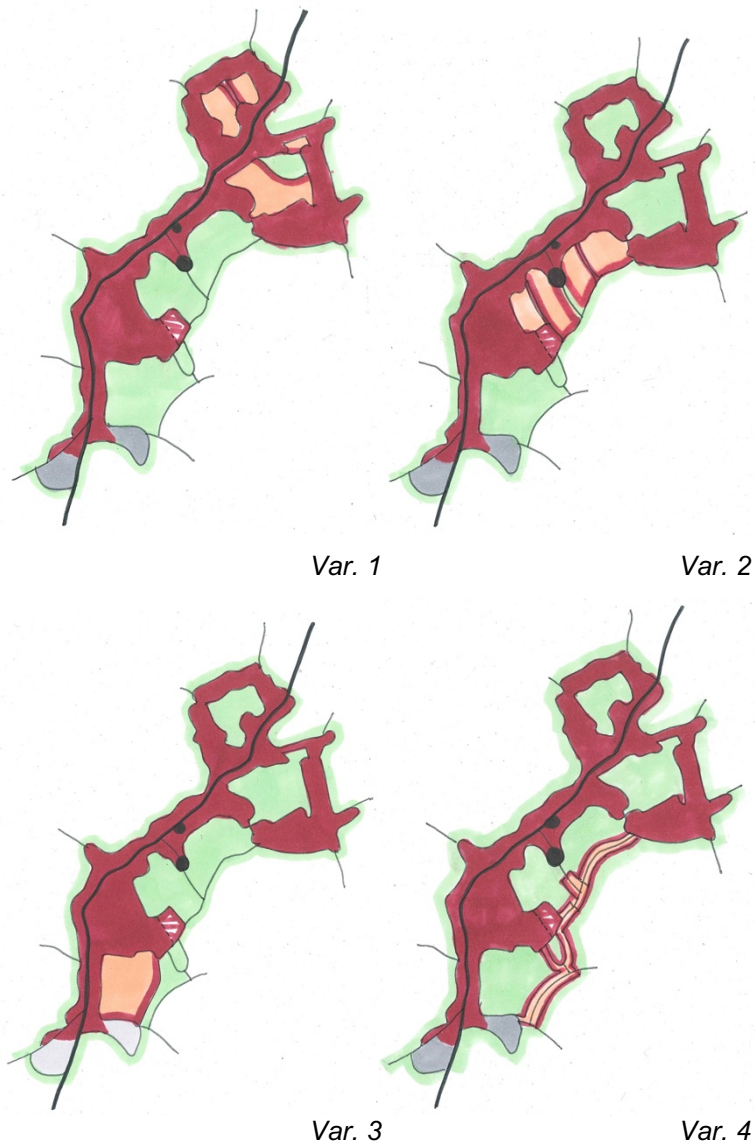


Abb.: Entwicklungsflächen (OEK 2017)

Die Varianten 1 bis 3 unterscheiden sich im Grundsatz nicht sehr stark voneinander und sollten, so die Erkenntnis aus dem Ortsentwicklungskonzept, im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes einer weiteren, genaueren Bewertung un-

terzogen werden. Dies geschieht in den nachfolgenden Kapiteln 6.3 bis 6.5 (Flächen 1 bis 3).

Die im OEK als Variante 3 bezeichnete Fläche soll nicht weiterverfolgt werden, da damit der Siedlungsschwerpunkt Tangstedts deutlich nach Süden verlagert würde. Die im OEK nachrangig bewertete Variante 4, die eine Art „neue / erweiterte Straßenrandbebauung“ darstellt, schafft neue, dörflich nicht integrierte Lagen. Deswegen werden die beiden Varianten nicht weiterverfolgt.

Die nördliche Fläche aus Variante 1 (Kapitel 6.6, Fläche 4) soll als Potenzialfläche für gemischte Nutzungen entwickelt werden, da Nutzungen dieser Art im Umfeld schon vorhanden sind. Am westlichen Ortsrand, schräg gegenüber der Einmündung Hesterhörn, wird eine weitere Entwicklungsfläche für gemischte Nutzungen untersucht (Kapitel 6.7, Fläche 5). Hier plant die Gemeinde konkret die Umsetzung eines Mehrgenerationen-Wohnprojekts mit ergänzenden Nutzungen.

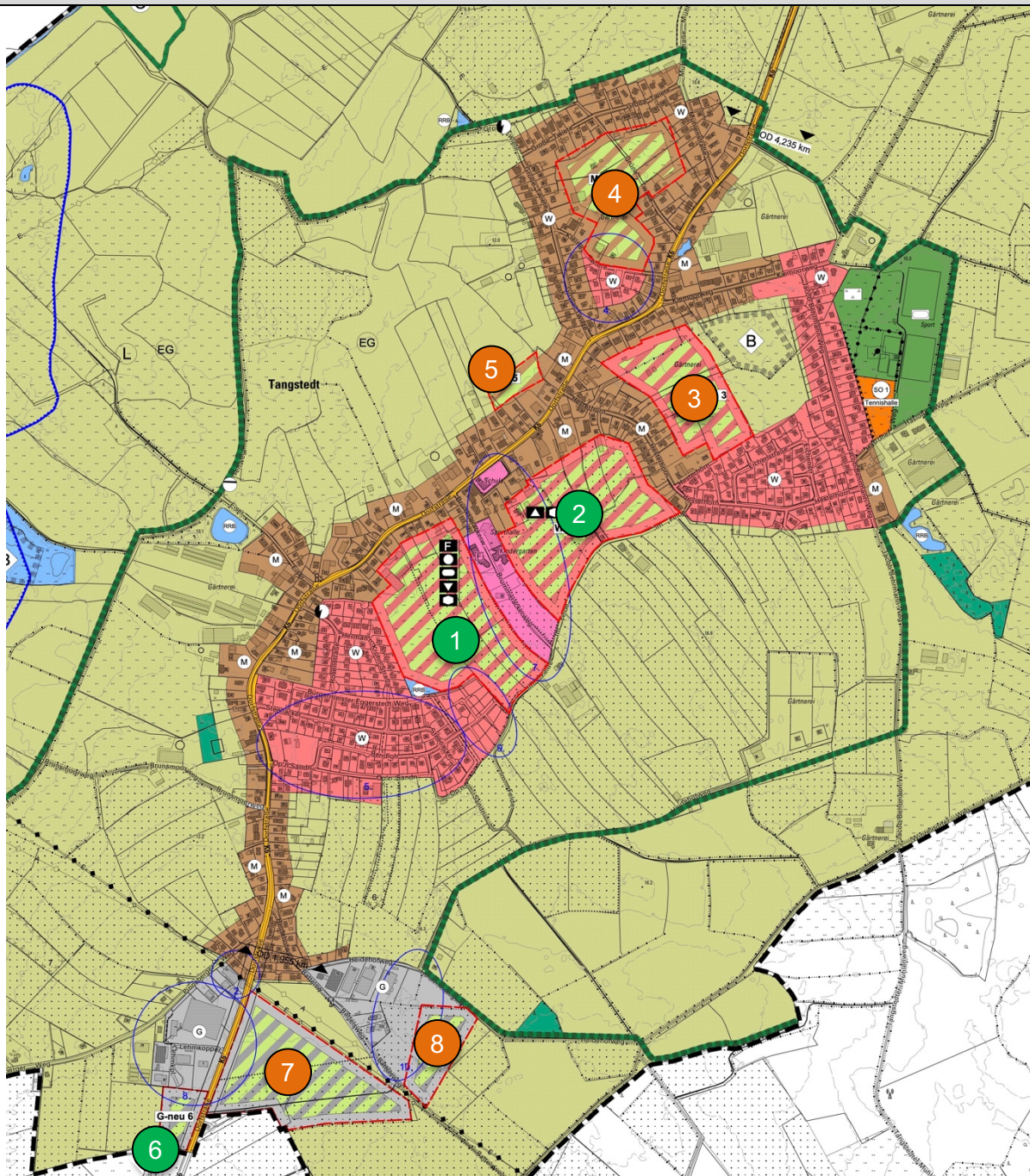
Darüber hinaus werden in den nachfolgenden Kapiteln weitere gewerbliche Siedlungsentwicklungsflächen untersucht. Dazu gehören zwei gewerbliche Entwicklungsflächen, die im Süden des Gemeindegebiets jeweils an bestehende Gewerbegebiete angrenzen (Kapitel 6.8 und 6.10, Flächen 6 und 8) und damit vorhandene Erschließungsstrukturen nutzen könnten. Eine weitere gewerbliche Entwicklungsfläche könnte unter dem Aspekt eines interkommunalen Ansatzes langfristig ebenfalls am südlichen Ortsrand entstehen (Kapitel 6.9, Fläche 7).

Es ist das Ziel der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, unter Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben, Siedlungsflächen für den örtlichen Bedarf der Gemeinde Tangstedt zu entwickeln.

In einem ersten Schritt zur Annäherung an die Flächen, die die Gemeinde Tangstedt tatsächlich mittel- bis langfristig entwickeln will (und damit in den neu aufgestellten FNP aufnehmen wird), werden nun in den folgenden Kapiteln alle Siedlungsentwicklungsflächen unter stadt- und freiraumplanerischen Aspekten genauer betrachtet und einer Bewertung unterzogen.

Der folgende Schritt des Ausscheidens nicht geeigneter Flächen und Fokussierung auf die Entwicklungsflächen erfolgt, auch im Lichte weiterer Erkenntnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits-, Behörden und TÖB-Beteiligung im folgenden Planungsschritt (Erstellung Entwurf).

## 6.2 Übersicht Siedlungsflächen und potenzielle Entwicklungsflächen



Neuaufstellung Flächennutzungsplan Tangstedt (Vorentwurf, Mrz. 2021)

**Einschätzungen (unter städtebaulichen / landschaftsplanerischen Aspekten)**

- sehr gut geeignet
- mäßig geeignet

| 6.3 Fläche 1 (W): Westlich Brummerackerweg                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gebietsbeschreibung:</b><br><b>Flächengröße:</b> ca. 7,0 - 8,0 ha<br><b>Bebauungszusammenhang:</b><br>Außenbereich<br><b>FNP (1992):</b><br>Landwirtschaftliche Flächen<br><b>SUK (1996):</b><br>Gebietsentwicklungsflächen<br><b>derzeitige Nutzung:</b><br>Pferdekoppel, Landwirtschaft |                                                                                              |
| Rahmenbedingungen                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                 |
| Geruchsemissionen<br>- gem. Geruchsgutachten (12/2017) -                                                                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>größtenteils unproblematisch (nordwestlich kleiner Bereich ggf. mit Überschreitungen des Grenzwerts der Jahresgeruchsstunden)</li> </ul> |
| Lärmemissionen                                                                                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Verkehrslärm: unbelastet</li> <li>tlw. direkt an Feuerwehr angrenzend</li> </ul>                                                         |
| Altlastenverdacht                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>nicht bekannt</li> </ul>                                                                                                                 |
| Flächenverfügbarkeit                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>tlw. gemeindliches Eigentum</li> </ul>                                                                                                   |
| Lagegunst / Erschließung                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                 |
| Nähe zum Dorfkern (Brummerackerweg)                                                                                                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>sehr gut</li> </ul>                                                                                                                      |
| Erschließung                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Anbindung über Brummerackerweg / Dorfstraße / Im Felde ist zu prüfen</li> </ul>                                                          |
| Besonderheiten                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                 |
| Landschaftsplanerische Beurteilung (Landschaftsplanung Jacob I Fichtner)                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                 |
| <b>Boden</b><br>Pseudogley-Braunerde, Stauwasserboden, nicht ganzjährig versickerungsfähig                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ausgleichbarer Eingriff Bodenerkundung und längere Grundwasserbeobachtung empfohlen</li> </ul>                                           |
| <b>Wasser</b><br>Gelegentlich/ kleinräumig geringe Grundwasserflurabstände, naturfernes Kleingewässer / RRB                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung / Versickerung prüfen, Abstände zum Gewässer wahren</li> </ul>                                      |
| <b>Arten und Biotope</b><br>Mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland, na-                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ausgleichbare Eingriffe, Knick als Abschirmung und Feldhecken zur Gliederung mit Schutzabständen erhal-</li> </ul>                       |

|                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                         |                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| turfernes Kleingewässer, Baumschule, Feldhecken, Knick                                                                                                                          | ten, <ul style="list-style-type: none"><li>Kleingewässer naturnah entwickeln</li></ul>                                                  |                                                  |
| <b>Landschaftsbild</b><br>Westliche Hälfte eingebettet in vorhandene Bebauung, östlich anschließend Frei- und Sportanlagen der Schule, südliche Abgrenzung knickbegleiteter Weg | <ul style="list-style-type: none"><li>gute Einbindung in Siedlungskörper, Eingrünung vorhanden</li></ul>                                |                                                  |
| <b>Eignung</b>                                                                                                                                                                  | X                                                                                                                                       | gut geeignet                                     |
|                                                                                                                                                                                 | -                                                                                                                                       | Landschaftsplanerische Vorbehalte                |
|                                                                                                                                                                                 | -                                                                                                                                       | aus landschaftsplanerischer Sicht nicht geeignet |
| <b>Potenziale</b>                                                                                                                                                               |                                                                                                                                         |                                                  |
| Bedeutung für die Ortsstrukturen                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"><li>Positiv (Belebung der Ortsmitte), wenn direkte Anbindung an den Brummerackerweg möglich</li></ul> |                                                  |
| Nutzungsart                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"><li>Wohnen, ergänzende Nutzungen?</li></ul>                                                           |                                                  |
| Bau- /Wohnformen                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"><li>überw. 1-geschossige EFH/DH/RH, tlw. MFH</li><li>Senioren- / familiengerechtes Wohnen?</li></ul>  |                                                  |
| Potenzielle Anzahl Wohneinheiten (WE)                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"><li>ca. 100 - 120 WE (bei 15 WE / ha)</li></ul>                                                       |                                                  |
| <b>Einschätzung Priorität</b>                                                                                                                                                   |                                                                                                                                         |                                                  |
| Prioritätsstufe                                                                                                                                                                 | 1                                                                                                                                       | sehr gut geeignet, da zentrale Lage              |

| 6.4 Fläche 2 (W): Östlich Brummerackerweg                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gebietsbeschreibung:</b><br><b>Flächengröße:</b> ca. 6,0 - 7,0 ha<br><b>Bebauungszusammenhang:</b><br>Außenbereich<br><b>FNP (1992):</b><br>Landwirtschaftliche Flächen<br><b>SUK (1996):</b><br>Gebietsentwicklungsflächen<br><b>derzeitige Nutzung:</b><br>Landwirtschaft, gärtnerische Nutzungen |                                                                                                              |
| Rahmenbedingungen                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                |
| Geruchsemissionen<br>- gem. Geruchsgutachten (12/2017) -                                                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>unproblematisch (westlich kleiner Bereich mit unter dem Grenzwert von 10 % liegenden Geruchsstunden)</li> </ul>                                         |
| Lärmemissionen                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Verkehrslärm: unbelastet</li> <li>tlw. Nähe zur Feuerwehr</li> </ul>                                                                                    |
| Altlastenverdacht                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>nicht bekannt</li> </ul>                                                                                                                                |
| Flächenverfügbarkeit                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>privat</li> </ul>                                                                                                                                       |
| Lagegunst / Erschließung                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                |
| Nähe zum Dorfkern (Brummerackerweg)                                                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>sehr gut</li> </ul>                                                                                                                                     |
| Erschließung                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>direkt über Hesterhörn</li> <li>Anbindung über Dorfstraße / Brummerackerweg ist zu prüfen</li> </ul>                                                    |
| Besonderheiten                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>...</li> </ul>                                                                                                                                          |
| Landschaftsplanerische Beurteilung (Landschaftsplanung Jacob I Fichtner)                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                |
| <b>Boden</b><br>Pseudogley-Braunerde, Stauwasserboden, nicht ganzjährig versickerungsfähig                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ausgleichbarer Eingriff Bodenerkundung und längere Grundwasserbeobachtung empfohlen</li> </ul>                                                          |
| <b>Wasser</b><br>Gelegentlich/ kleinräumig geringe Grundwasserflurabstände                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung / Versickerung prüfen</li> </ul>                                                                                   |
| <b>Arten und Biotope</b><br>Container-Baumschule, Baumschule, durchgewachsener Knick, Feldgehölz, Artenarmes Grünland                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ausgleichbare Eingriffe, Knick als Abschirmung und Feldhecken zur Gliederung mit Schutzabständen erhalten</li> <li>Waldeigenschaft zu prüfen</li> </ul> |
| Einbindung in den Siedlungszusammen-                                                                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ortsrandbegrünung nach Süden erforderlich, gliedernden</li> </ul>                                                                                       |

|                                       |                                                                                                                                            |                                                  |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| hang                                  | durchgewachsenen Knick erhalten                                                                                                            |                                                  |
| Eignung                               | X                                                                                                                                          | gut geeignet                                     |
|                                       | -                                                                                                                                          | Landschaftsplanerische Vorbehalte                |
|                                       | -                                                                                                                                          | aus landschaftsplanerischer Sicht nicht geeignet |
| Potenziale                            |                                                                                                                                            |                                                  |
| Bedeutung für die Ortsstrukturen      | <ul style="list-style-type: none"><li>• Positiv (Belebung der Ortsmitte), wenn direkte Anbindung an den Brummerackerweg möglich</li></ul>  |                                                  |
| Nutzungsart                           | <ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnen, ergänzende Nutzungen?</li></ul>                                                            |                                                  |
| Bau- /Wohnformen                      | <ul style="list-style-type: none"><li>• überw. 1-geschossige EFH/DH/RH, tlw. MFH</li><li>• Senioren- / familiengerechtes Wohnen?</li></ul> |                                                  |
| Potenzielle Anzahl Wohneinheiten (WE) | ca. 90 - 100 WE (bei 15 WE / ha)                                                                                                           |                                                  |
| Einschätzung Priorität                |                                                                                                                                            |                                                  |
| Prioritätsstufe                       | 1                                                                                                                                          | sehr gut geeignet, da zentrale Lage              |

| 6.5 Fläche 3 (W): Östlich Hesterhörn                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gebietsbeschreibung:</b><br><b>Flächengröße:</b> ca. 4,0 - 5,0 ha<br><b>Bebauungszusammenhang:</b><br>Außenbereich<br><b>FNP (1992):</b><br>Landwirtschaftliche Flächen<br><b>derzeitige Nutzung:</b><br>Grünland, Gärtnerei |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| Rahmenbedingungen                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                    |
| Geruchsemissionen<br>- gem. Geruchsgutachten (12/2017) -                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"><li>unproblematisch</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                    |
| Lärmemissionen                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>Verkehrslärm: unbelastet</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                    |
| Altlastenverdacht                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>nicht bekannt</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                    |
| Flächenverfügbarkeit                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"><li>privat</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                    |
| Lagegunst / Erschließung                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                    |
| Nähe zum Dorfkern (Brummerackerweg)                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>nicht gegeben</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                    |
| Erschließung                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>direkt über Hesterhörn</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                    |
| Besonderheiten                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>...</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                    |
| Landschaftsplanerische Beurteilung (Landschaftsplanung Jacob I Fichtner)                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                    |
| <b>Boden</b><br>Pseudogley-Braunerde, Stauwasserboden, nicht ganzjährig versickerungsfähig                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"><li>Ausgleichbarer Eingriff Bodenerkundung und längere Grundwasserbeobachtung empfohlen</li></ul>                                                                                                                                                                                         |                                                                                    |
| <b>Wasser</b><br>Gelegentlich/ kleinräumig geringe Grundwasserflurabstände                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"><li>Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung / Versickerung prüfen</li></ul>                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                    |
| <b>Arten und Biotope</b><br>Container-Baumschule, mäßig artenreiches und artenarmes Grünland, typische Knicks, sonstige heimische Laubgehölze, private Gartenanlagen, angrenzend Sonstiger Sumpf (§)                            | <ul style="list-style-type: none"><li>zum gesetzl. gesch. Biotop ist ein größerer Abstand einzuhalten, faunistische Untersuchung in der Bebauungsplanung erforderlich, naturschutzrechtliche Genehmigung (§30 BNatSchG/ §21 LNatSchG) erforderlich, Gehölze und Knicks sind als Ergänzung des Biotops zu erhalten</li></ul> |                                                                                    |
| <b>Landschaftsbild</b><br>Einbindung in den Siedlungszusammenhang, ländliche, charakterbildende Freifläche, kleinteilige kulturlandschaftliche Struktur                                                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>Erhaltung auch unter Aspekten des Landschafts- bzw. Dorfbildes empfohlen, Bebauung bereits intensiver genutzter Teilflächen vorstellbar (Lückenschluss 4a, Gärtnereifläche im NW)</li></ul>                                                                                           |                                                                                    |
| <b>Eignung</b>                                                                                                                                                                                                                  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | gut geeignet                                                                       |

|                                       |                                                                                                                     |                                                                             |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|                                       | X                                                                                                                   | Landschaftsplanerische Vorbehalte (Teilfläche West)                         |
|                                       | X                                                                                                                   | aus landschaftsplanerischer Sicht nicht geeignet (Teilfläche Ost)           |
| Potenziale                            |                                                                                                                     |                                                                             |
| Bedeutung für die Ortsstrukturen      | <ul style="list-style-type: none"><li>mäßig positiv, aufgrund der relativ großen Entfernung zur Ortsmitte</li></ul> |                                                                             |
| Nutzungsart                           | <ul style="list-style-type: none"><li>Wohnen</li></ul>                                                              |                                                                             |
| Bau- /Wohnformen                      | <ul style="list-style-type: none"><li>überw. 1-geschossige EFH/DH/RH</li></ul>                                      |                                                                             |
| Potenzielle Anzahl Wohneinheiten (WE) | <ul style="list-style-type: none"><li>ca. 75 - 90 WE (bei 15 WE / ha)</li></ul>                                     |                                                                             |
| Einschätzung Priorität                |                                                                                                                     |                                                                             |
| Prioritätsstufe                       | 2                                                                                                                   | Mäßig geeignet, damit würde eine hohe freiräumliche Qualität verloren gehen |

| 6.6 Fläche 4 (M): Innere Twiete                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gebietsbeschreibung:</b><br><b>Flächengröße:</b> ca. 4,0 - 5,0 ha<br><b>Bebauungszusammenhang:</b><br>Außenbereich<br><b>FNP (1992):</b><br>landwirtschaftliche Flächen<br><b>derzeitige Nutzung:</b><br>Grünland, Gärtnerei |                                                                     |
| Rahmenbedingungen                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                       |
| Geruchsemissionen<br>- gem. Geruchsgutachten (12/2017) -                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>unproblematisch (östlich kleiner Bereich mit unter dem Grenzwert von 10 % liegenden Geruchsstunden)</li> </ul> |
| Lärmemissionen                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Verkehrslärm: unbelastet</li> </ul>                                                                            |
| Altlastenverdacht                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>nicht bekannt</li> </ul>                                                                                       |
| Flächenverfügbarkeit                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>tlw. gemeindliches Eigentum</li> </ul>                                                                         |
| Lagegunst / Erschließung                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                       |
| Nähe zum Dorfkern (Brummerackerweg)                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>nicht gegeben</li> </ul>                                                                                       |
| Erschließung                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>direkt über Grüne Twiete</li> </ul>                                                                            |
| Besonderheiten                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>...</li> </ul>                                                                                                 |
| Landschaftsplanerische Beurteilung (Landschaftsplanung Jacob I Fichtner)                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                       |
| <b>Boden</b><br>Pseudogley-Braunerde, Stauwasserboden, nicht ganzjährig versickerungsfähig                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ausgleichbarer Eingriff Bodenerkundung und längere Grundwasserbeobachtung empfohlen</li> </ul>                 |
| <b>Wasser</b><br>Gelegentlich/ kleinräumig geringe Grundwasserflurabstände                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung / Versickerung prüfen</li> </ul>                                          |
| <b>Arten und Biotope</b><br>Container-Baumschule, Baumschule, mäßig artenreiches Grünland, sonstiges Kleingewässer, Straßenfläche                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Knicks als hervorzuhebende Biotope, Erhaltung</li> </ul>                                                       |
| <b>Landschaftsbild</b><br>Einbindung in den Siedlungszusammenhang, ländliche, charakterbildende Freifläche, kleinteilige kulturlandschaftliche Struktur                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Unter landschaftsbildlichen Aspekten erhaltenswert, Kleinteiligkeit und Nutzungsmischung erhalten</li> </ul>   |

|                                       |                                                                                                                     |                                                                             |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Eignung                               | -                                                                                                                   | gut geeignet                                                                |
|                                       | X                                                                                                                   | Landschaftsplanerische Vorbehalte                                           |
|                                       | -                                                                                                                   | aus landschaftsplanerischer Sicht nicht geeignet                            |
| Potenziale                            |                                                                                                                     |                                                                             |
| Bedeutung für die Ortsstrukturen      | <ul style="list-style-type: none"><li>mäßig positiv, aufgrund der relativ großen Entfernung zur Ortsmitte</li></ul> |                                                                             |
| Nutzungsart                           | <ul style="list-style-type: none"><li>gemischte Nutzungen (Wohnen, Gewerbe)</li></ul>                               |                                                                             |
| Bau- /Wohnformen                      | <ul style="list-style-type: none"><li>überw. 1-geschossige Wohnbeb. EFH/DH/RH</li></ul>                             |                                                                             |
| Potenzielle Anzahl Wohneinheiten (WE) | <ul style="list-style-type: none"><li>ca. 60 - 75 WE (bei 15 WE / ha)</li></ul>                                     |                                                                             |
| Einschätzung Priorität                |                                                                                                                     |                                                                             |
| Prioritätsstufe                       | 2                                                                                                                   | Mäßig geeignet, damit würde eine hohe freiräumliche Qualität verloren gehen |

| 6.7 Fläche 5 (M): Westlich Dorfstraße 85                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gebietsbeschreibung:</b><br><b>Flächengröße:</b> ca. 0,6 ha<br><b>Bebauungszusammenhang:</b><br>Außenbereich<br><b>FNP (1992):</b><br>landwirtschaftliche Flächen<br><b>derzeitige Nutzung:</b><br>Landwirtschaft |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| Rahmenbedingungen                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                    |
| Geruchsemissionen<br>- gem. Geruchsgutachten (12/2017) -                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>unproblematisch (südwestlich kleiner Bereich mit unter dem Grenzwert von 10 % liegenden Geruchsstunden)</li></ul>                                                                                                                                       |                                                                                    |
| Lärmemissionen                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>Verkehrslärm: unbelastet</li></ul>                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                    |
| Altlastenverdacht                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>nicht bekannt</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                    |
| Flächenverfügbarkeit                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"><li>gemeindliches Eigentum</li></ul>                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                    |
| Lagegunst / Erschließung                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                    |
| Nähe zum Dorfkern (Brummerackerweg)                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>sehr gut</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                    |
| Erschließung                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>direkt über Dorfstraße</li></ul>                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                    |
| Besonderheiten                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>erweitert die vorhandene Bebauungsstrukturen entlang der Dorfstraße in diesem Abschnitt um ein bis zwei Bautiefen</li></ul>                                                                                                                             |                                                                                    |
| Landschaftsplanerische Beurteilung (Landschaftsplanung Jacob I Fichtner)                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                    |
| <b>Boden</b><br>Pseudogley-Braunerde, Stauwasserboden, nicht ganzjährig versickerungsfähig                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"><li>Ausgleichbarer Eingriff, Bodenerkundung und längere Grundwasserbeobachtung empfohlen</li></ul>                                                                                                                                                          |                                                                                    |
| <b>Wasser</b><br>Gelegentlich/ kleinräumig geringe Grundwasserflurabstände                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"><li>Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung/ Versickerung prüfen</li></ul>                                                                                                                                                                                     |                                                                                    |
| <b>Arten und Biotope</b><br>Artenarmes Wirtschaftsgrünland                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"><li>Ausgleichbare Eingriffe</li></ul>                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                    |
| <b>Landschaftsbild</b><br>Ortsrandlage im Siedlungszusammenhang, Übergangsbereich zu den Pinnauwiesen                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"><li>Entwicklung in Richtung der Pinnauniederung begrenzen: Tiefe der Siedlungsentwicklung nicht über die Linie vorhandener Bebauung hinausführen, Ortsrandeingrünung z.B. auch durch aufgelockerte Baumreihe und Freianlagengestaltung herstellen</li></ul> |                                                                                    |
| <b>Eignung</b>                                                                                                                                                                                                       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                             | gut geeignet                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                      | X                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Landschaftsplanerische Vorbehalte                                                  |

|                                  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | - | aus landschaftsplanerischer Sicht nicht geeignet                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Potenziale</b>                |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Bedeutung für die Ortsstrukturen |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Positiv (Belebung der Nutzungen an der Dorfstraße)</li> </ul>                                                                                                                                                                                               |
| Nutzungsart                      |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1-2-geschossige Wohnbebauung, tlw. MFH</li> <li>• Senioren- / familiengerechtes Wohnen mit ergänzenden Nutzungen</li> </ul>                                                                                                                                 |
| <b>Einschätzung Priorität</b>    |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Prioritätsstufe                  | 2 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• sehr gut geeignet aufgrund des geplanten Wohnsegments (Mehrgenerationenprojekt für Senioren / Familien)</li> <li>• Prüfungsbedarf hinsichtlich einer maximal zulässigen Bebauungstiefe in Richtung Außenbereich (im Rahmen eines Bebauungsplans)</li> </ul> |

| 6.8 Fläche 6 (G): Südliche Erweiterung GE-Gebiet Lehmkoppel                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gebietsbeschreibung</b><br><b>Flächengröße:</b> ca. 1,0 ha<br><b>Bebauungszusammenhang:</b><br>Außenbereich<br><b>FNP (1992):</b><br>landwirtschaftliche Flächen<br><b>derzeitige Nutzung:</b><br>Landwirtschaft |                                                                                           |
| Rahmenbedingungen                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                             |
| Geruchsemissionen<br>- gem. Geruchsgutachten (12/2017) -                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>unproblematisch</li> </ul>                                                                                                           |
| Lärmemissionen                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Verkehrslärm: ggf. durch Dorfstraße im östlichen Bereich</li> </ul>                                                                  |
| Altlastenverdacht                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>nicht bekannt</li> </ul>                                                                                                             |
| Flächenverfügbarkeit                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>privat</li> </ul>                                                                                                                    |
| Lagegunst / Erschließung                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                             |
| Nähe zum Dorfkern (Brummerackerweg)                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>nicht gegeben</li> </ul>                                                                                                             |
| Erschließung                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>unmittelbar über die Lehmkoppel möglich</li> </ul>                                                                                   |
| Besonderheiten                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>eine südliche Erweiterung des bestehenden GE-Gebietes ist erschließungstechnisch schon vorgesehen</li> </ul>                         |
| Landschaftsplanerische Beurteilung (Landschaftsplanung Jacob I Fichtner)                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                             |
| <b>Boden</b><br>Pseudogley, Stauwasserboden, nicht ganzjährig versickerungsfähig mit dominantem Wassereinfluss                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ausgleichbarer Eingriff Bodenerkundung und längere Grundwasserbeobachtung empfohlen</li> </ul>                                       |
| <b>Wasser</b><br>Jahreszeitlich geringe Grundwasserflurabstände (> als Flächen 1-4)                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung/ Dachbegrünung prüfen</li> </ul>                                                                |
| <b>Arten und Biotope</b><br>Artenarmes bis mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland, Baumreihen aus (jüngeren) heimischen Laubbäumen (ehem. Baumschulquartier)                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ausgleichbare Eingriffe</li> </ul>                                                                                                   |
| <b>Landschaftsbild</b><br>Prominente Fläche im Ortseingang von Rellingen aus, Bestandteil der grünen Zäsur zwischen den Ortslagen, Anschluss an ge-                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Anschluss an vorh. Gewerbegebiet</li> <li>Intensive Ortsrandeingrünung nach Süden zur Betonung der Grünstäur erforderlich</li> </ul> |

|                                          |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| werbliche Flächennutzung und Kreisstraße |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                     |
| Eignung                                  | X                                                                                                                   | gut geeignet                                                                                                                                                                                                        |
|                                          | -                                                                                                                   | Landschaftsplanerische Vorbehalte                                                                                                                                                                                   |
|                                          | -                                                                                                                   | aus landschaftsplanerischer Sicht nicht geeignet                                                                                                                                                                    |
| Potenziale                               |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                     |
| Bedeutung für die Ortsstrukturen         | <ul style="list-style-type: none"><li>mäßig positiv, aufgrund der relativ großen Entfernung zur Ortsmitte</li></ul> |                                                                                                                                                                                                                     |
| Nutzungsart                              | <ul style="list-style-type: none"><li>örtliches Gewerbe</li></ul>                                                   |                                                                                                                                                                                                                     |
| Einschätzung Priorität                   |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                     |
| Prioritätsstufe                          | 1                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>sehr gut geeignet, da die Erschließung schon vorbereitet ist und die Lage an der Dorfstraße keine Beeinträchtigungen (z.B. Lärm, Verkehr) für den Wohnort darstellt</li></ul> |

| 6.9 Fläche 7 (G): Battelsweg West                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gebietsbeschreibung:</b><br><b>Flächengröße:</b> ca. 7,0 ha<br><b>Bebauungszusammenhang:</b><br>Außenbereich<br><b>FNP (1992):</b><br>landwirtschaftliche Flächen<br><b>derzeitige Nutzung:</b><br>Landwirtschaft |                                                                                                                  |
| Rahmenbedingungen                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                    |
| Geruchsemissionen<br>- gem. Geruchsgutachten (12/2017) -                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>unproblematisch</li> </ul>                                                                                                                                  |
| Lärmemissionen                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Verkehrslärm: ggf. durch Dorfstraße im westlichen Bereich</li> </ul>                                                                                        |
| Altlastenverdacht                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>nicht bekannt</li> </ul>                                                                                                                                    |
| Diverses                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Hochspannungsleitung verläuft von Nordwest nach Südost durch das Gebiet; erforderliche Abstände können auf B-Planebene geregelt werden</li> </ul>           |
| Flächenverfügbarkeit                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>tlw. gemeindliches Eigentum</li> </ul>                                                                                                                      |
| Lagegunst / Erschließung                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                    |
| Nähe zum Dorfkern (Brummerackerweg)                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>nicht gegeben</li> </ul>                                                                                                                                    |
| Erschließung                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>direkt über Dorfstraße / Battelsweg</li> </ul>                                                                                                              |
| Besonderheiten                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>...</li> </ul>                                                                                                                                              |
| Landschaftsplanerische Beurteilung (Landschaftsplanung Jacob I Fichtner)                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Boden</b><br>Pseudogley, Stauwasserboden, nicht ganzjährig versickerungsfähig mit dominantem Wassereinfluss                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ausgleichbarer Eingriff Bodenerkundung und längere Grundwasserbeobachtung empfohlen</li> </ul>                                                              |
| <b>Wasser</b><br>Jahreszeitlich geringe Grundwasserflurabstände (> als Flächen 1-4)                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung/ Dachbegrünung prüfen</li> </ul>                                                                                       |
| <b>Arten und Biotope</b><br>Ackerfläche, Baumreihe, typische Knicks, Baumschule                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ausgleichbare Eingriffe, Knicks zur Abschirmung erhalten, Knickausgleich voraussichtlich erforderlich</li> </ul>                                            |
| <b>Landschaftsbild</b><br>Prominente Fläche im Ortseingang von Rellingen aus, Bestandteil der grünen Zäsur                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bebauung nördlich des Knicks vertretbar, Empfehlung zur Erhaltung der Baumschulnutzung als ortstypische Abstandsfläche zur angrenzenden Gemeinde</li> </ul> |

|                                                                                 |                                                                                                                     |                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| zwischen den Ortslagen, Anschluss an gewerbliche Flächennutzung und Kreisstraße |                                                                                                                     |                                                                                                                               |
| <b>Eignung</b>                                                                  | -                                                                                                                   | gut geeignet                                                                                                                  |
|                                                                                 | X                                                                                                                   | Landschaftsplanerische Vorbehalte                                                                                             |
|                                                                                 | -                                                                                                                   | aus landschaftsplanerischer Sicht nicht geeignet                                                                              |
| <b>Potenziale</b>                                                               |                                                                                                                     |                                                                                                                               |
| Bedeutung für die Ortsstrukturen                                                | <ul style="list-style-type: none"><li>mäßig positiv, aufgrund der relativ großen Entfernung zur Ortsmitte</li></ul> |                                                                                                                               |
| Nutzungsart                                                                     | <ul style="list-style-type: none"><li>(über-)örtliches Gewerbe?</li></ul>                                           |                                                                                                                               |
| <b>Einschätzung Priorität</b>                                                   |                                                                                                                     |                                                                                                                               |
| Prioritätsstufe                                                                 | 2                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>ggf. als interkommunales Gewerbegebiet mit Reilingen?</li><li>Prüfungsbedarf?</li></ul> |

| 6.10 Fläche 8 (G): Heidehofweg                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gebietsbeschreibung:</b><br><b>Flächengröße:</b> ca. 1,9 ha<br><b>Bebauungszusammenhang:</b><br>Außenbereich<br><b>FNP (1992):</b><br>landwirtschaftliche Flächen<br><b>derzeitige Nutzung:</b><br>Landwirtschaft, Gartenbauflächen |                                                                         |
| Rahmenbedingungen                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                           |
| Geruchsemissionen<br>- gem. Geruchsgutachten (12/2017) -                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>unproblematisch</li> </ul>                                                                                         |
| Lärmemissionen                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Verkehrslärm: unbelastet</li> </ul>                                                                                |
| Altlastenverdacht                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>nicht bekannt</li> </ul>                                                                                           |
| Flächenverfügbarkeit                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>gemeindliches Eigentum</li> </ul>                                                                                  |
| Lagegunst / Erschließung                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                           |
| Nähe zum Dorfkern (Brummerackerweg)                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>nicht gegeben</li> </ul>                                                                                           |
| Erschließung                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>direkt über Heidehofweg / Battelsweg</li> </ul>                                                                    |
| Besonderheiten                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets, Nutzung von vorhandener Infrastruktur (z.B. Erschließung)</li> </ul> |
| Landschaftsplanerische Beurteilung (Landschaftsplanung Jacob I Fichtner)                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                           |
| <b>Boden</b><br>Pseudogley-Braunerde, Stauwasserboden, nicht ganzjährig versickerungsfähig                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ausgleichbarer Eingriff Bodenerkundung und längere Grundwasserbeobachtung empfohlen</li> </ul>                     |
| <b>Wasser</b><br>Gelegentlich/ kleinräumig geringe Grundwasserflurabstände                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung / Versickerung prüfen</li> </ul>                                              |
| <b>Arten und Biotope</b><br>Einsaatgrünland, sonstige Gartenbauflächen, typische Knicks, Feldhecken, Ruderal- und Lagerflächen                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ausgleichbare Eingriffe, Knicks zur Abschirmung erhalten, Knickausgleich voraussichtlich erforderlich</li> </ul>   |
| <b>Landschaftsbild</b><br>Abschirmung zur Landschaft vorhanden, Erweiterung bestehender gewerblicher Nutzungen                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>                                                                                                        |

|                                  |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eignung                          | X                                                                                                                   | gut geeignet                                                                                                                                                                          |
|                                  | -                                                                                                                   | Landschaftsplanerische Vorbehalte                                                                                                                                                     |
|                                  | -                                                                                                                   | aus landschaftsplanerischer Sicht nicht geeignet                                                                                                                                      |
| Potenziale                       |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                       |
| Bedeutung für die Ortsstrukturen | <ul style="list-style-type: none"><li>mäßig positiv, aufgrund der relativ großen Entfernung zur Ortsmitte</li></ul> |                                                                                                                                                                                       |
| Nutzungsart                      | <ul style="list-style-type: none"><li>örtliches Gewerbe</li></ul>                                                   |                                                                                                                                                                                       |
| Einschätzung Priorität           |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                       |
| Prioritätsstufe                  | 2                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>mäßig geeignet, aufgrund eines erhöhten Erschließungsaufwandes</li><li>Örtliches Gewerbe sollte sich eher an der Dorfstraße ansiedeln</li></ul> |

## 6.11 Fazit

Es ist das Ziel der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, unter Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben, Siedlungsflächen für den örtlichen Bedarf der Gemeinde Tangstedt zu entwickeln.

In einem ersten Schritt zur Annäherung an die Flächen, die die Gemeinde Tangstedt tatsächlich mittel- bis langfristig entwickeln will (und damit in den neu aufgestellten FNP aufnehmen wird), wurden in den vorigen Kapiteln alle potenziellen Siedlungsentwicklungsflächen unter stadt- und freiraumplanerischen Aspekten genauer betrachtet und einer Bewertung unterzogen.

Der folgende Schritt des Ausscheidens nicht geeigneter Flächen und Fokussierung auf die Entwicklungsflächen erfolgt, auch im Lichte weiterer Erkenntnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits-, Behörden und TÖB-Beteiligung, im folgenden Planungsschritt (Erstellung Entwurf).

## 7 Bilanz der Flächennutzung

Eine Flächenbilanz wird im nächsten Planungsschritt (Erstellung Entwurf) ergänzt, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorentwurfs viele potenzielle Siedlungsentwicklungsflächen im dargestellt sind und diese nicht alle in die Entwurfsfassung überführt werden sollen.

## TEIL II - UMWELTBERICHT

*Bericht von Landschaftsplanung JACOB | FICHTNER*

- Siehe separates Dokument (17.02.2021) –

*Der Umweltbericht (Teil II) wird im Laufe des Verfahrens redaktionell integriert.*