

GEMEINDE TANGSTEDT (KREIS PINNEBERG)

NEUAUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Begründung zum Entwurf



07. September 2022

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

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL	- 1 -
1 Vorbemerkungen	- 1 -
1.1 Anlass und Problemstellung	- 1 -
1.2 Absichten und Zielstellung des FNP	- 2 -
1.3 Rechtliche Grundlagen und Wirksamkeit	- 3 -
1.4 Inhalt und Bedeutung des Flächennutzungsplans	- 4 -
2 Allgemeine Grundlagen.....	- 5 -
2.1 Historische Entwicklung	- 5 -
2.2 Räumliche Gliederung	- 5 -
3 Planerische Rahmenbedingungen	- 6 -
3.1 Landesentwicklungsplan	- 6 -
3.2 Regionalplan	- 7 -
3.3 Stadt-Umland-Kooperation	- 8 -
3.4 Innenentwicklungspotenzialanalyse	- 10 -
3.5 Landschaftsplan	- 15 -
3.6 Ortsentwicklungskonzept	- 17 -
3.7 Immissionsschutz	- 18 -
3.8 Bevölkerungsentwicklung	- 21 -
3.9 Bevölkerungsprognosen / Bedarfsberechnungen	- 24 -
4 Zusammenfassung Ausgangslage / Rahmenbedingungen	- 27 -
5 Ausgangslage, Planungsziele und Darstellung für die gemeindliche Entwicklung... - 29 -	
5.1 Darstellungssystematik	- 29 -
5.2 Wohnbauflächen (W)	- 29 -
5.3 Gemischte Bauflächen (M)	- 33 -
5.4 Gewerbliche Bauflächen (G)	- 34 -
5.5 Sonstige Sondergebiete (SO)	- 38 -
5.6 Gemeinbedarfsflächen	- 38 -
5.7 Grün- und andere Freiflächen	- 39 -
5.8 Waldflächen	- 40 -
5.9 Verkehr	- 40 -
5.10 Ver- und Entsorgung	- 41 -
5.11 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	- 41 -
5.12 Darstellungen ohne Normcharakter	- 44 -
6 Exkurs: Potenzielle Siedlungsentwicklungsflächen (Bewertung)	- 46 -
6.1 Einführung	- 46 -
6.2 Übersicht Siedlungsflächen und potenzielle Entwicklungsflächen	- 48 -
6.3 Fläche WP 1: Westlich Brummerackerweg	- 49 -
6.4 Fläche WP 2: Östlich Brummerackerweg	- 51 -
6.5 Fläche WP 3: Östlich Hesterhörn	- 53 -
6.6 Fläche WP 4: Innere Twiete	- 55 -
6.7 Fläche 5: Westlich Dorfstraße 85	- 57 -
6.8 Fläche 6: Südliche Erweiterung GE-Gebiet Lehmkoppel	- 59 -
7 Flächenbilanz	- 61 -
TEIL II - UMWELTBERICHT	- 62 -

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Problemstellung

Die Gemeinde Tangstedt (Kreis Pinneberg) legt mit diesem Flächennutzungsplan 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 den Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) gefasst.

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.

Das in den Jahren 2016/17 erarbeitete Ortsentwicklungskonzept (OEK) stellt die konzeptionelle Grundlage für die Bauleitplanung der Gemeinde Tangstedt dar. Die im OEK erarbeiteten Ziele und Maßnahmen gelten weiterhin als Maßstab für die weitere Entwicklung des Ortes.

In den Flächennutzungsplan wird der Teil der im OEK diskutierten und empfohlenen Entwicklungsflächen für wohn- und gewerbliche Nutzungen übernommen, für den zum Zeitpunkt der FNP-Neuaufstellung schon konkrete Bedarfe bestehen. Um die Erkenntnisse und Ergebnisse aus den geführten innergemeindlichen Diskussionen (v.a. im Rahmen der Erstellung des Ortsentwicklungskonzepts 2016/17 und des FNP-Vorentwurfs 2020/21) nachvollziehen zu können und bei künftigen Entwicklungskonzepten daran anknüpfen zu können, werden weitere Flächen im Flächennutzungsplan unverbindlich dargestellt (als „Darstellung ohne Normcharakter“).

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 zumindest 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, geändert am 05. Januar 2018). 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 des weiteren 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 (Fortschreibung 2021) 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 Moore 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 Wohngemeinde 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. 12,5 km² leben hier ca. 2.300 Menschen, die Bevölkerungsdichte beträgt ca. 180 Einwohner je km².

Das Gemeindegebiet wird im Westen durch die Pinnau gegen Borstel-Hohenraden und im Nordosten durch die Bek in Richtung Hasloh 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, Feuerwache). 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-Fortschreibung 2021) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).

Landesentwicklungsplan (LEP-Fortschreibung 2021)

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 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent in den Ordnungsräumen gebaut werden.

Bezogen auf den Wohnungsbestand der Gemeinde mit 1.002 Wohneinheiten am 31.12.2020 können im Zeitraum von 2022 bis 2036 bis zu 150 Wohneinheiten gebaut werden.

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 und Ziff. 3.9 Abs. 4Z LEP-Fortschreibung 2021).

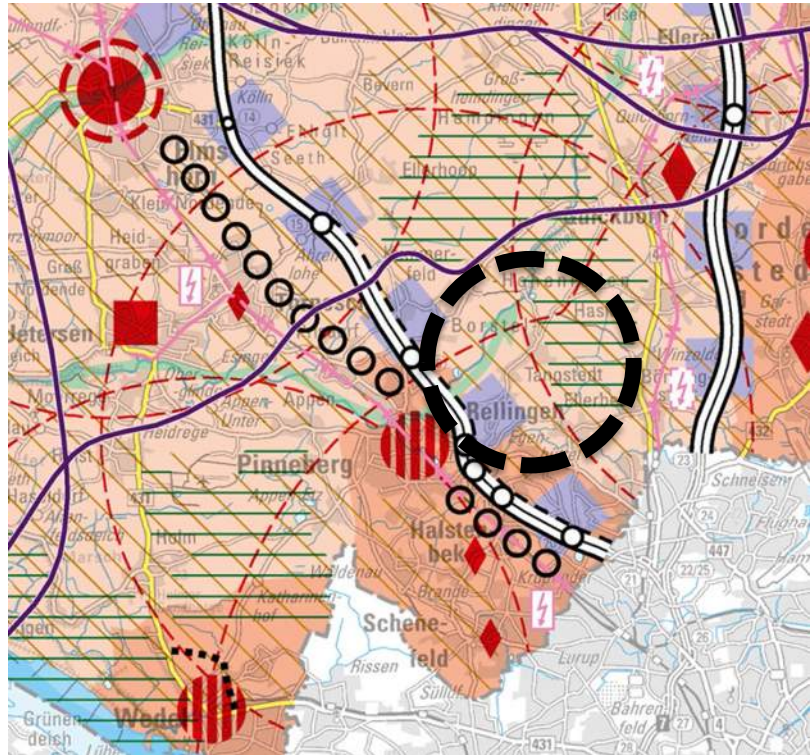


Abb.: Ausschnitt Landesentwicklungsplan (LEP-Fortschreibung 2021)

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

3.3 Stadt-Umland-Kooperation

Als regionsspezifische Verhandlungsschwerpunkte wurden folgende Themen in die Kooperationsvereinbarung aufgenommen:

- Daneben erfolgt anlassbezogen eine Zusammenarbeit mit den jeweils betroffenen Gemeinden zu spezifischen Themen wie

z.B. der Schulentwicklungsplanung oder der Lärminderungsplanung.

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.

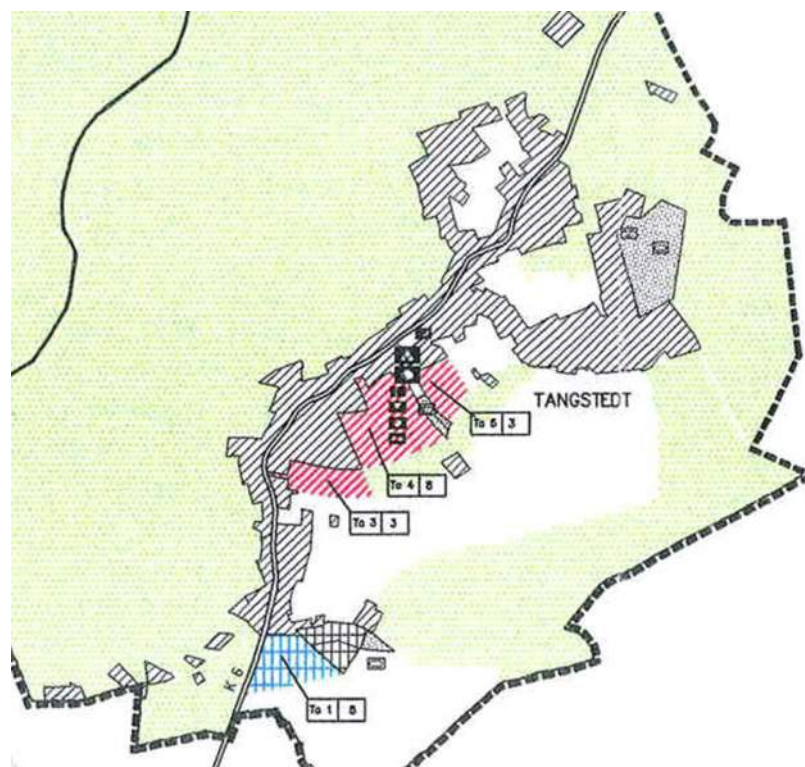


Abb.: Gebietsentwicklungsplanung der SUK, Ausschnitt Tangstedt (1996)

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 Hinblick auf den im § 1 Abs. 5 BauGB betonten Vorrang der Innenentwicklung ist die Gemeinde gefordert, gem. § 1a Abs. 2 BauGB Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung vorzunehmen.

Hierfür wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine aktuelle Potenzialanalyse erstellt.

In einem ersten Arbeitsschritt wurde der Untersuchungsraum durch Abgrenzung der Innenbereichsflächen gebildet, nicht mit einbezogen wurden dabei die Gewerbegebiete am Südrand des Ortes, da hier die Errichtung von Wohnungsbau nicht zulässig ist.

Der damit definierte Bereich wurde mittels Luftbildauswertungen und Ortsbegehungen untersucht, untergenutzte Flächen, unbebaute Bereiche und Brachflächen / Leerstände wurden herausgefiltert.

Folgende Bewertungskriterien wurden den potenziellen Wohnbauflächen zugrunde gelegt:

- Auswertung bestehendes Planrecht,
- derzeitige Grundstücksnutzung,
- Mindestgrundstücksgröße (ca. 500 m²),
- Erschließung,
- Immissionen und andere problematische Einwirkungen.

Die danach identifizierten Wohnbaupotenzialflächen wurden dann einer Schlussbewertung, v.a. hinsichtlich Ihrer Realisierungschancen unterzogen.

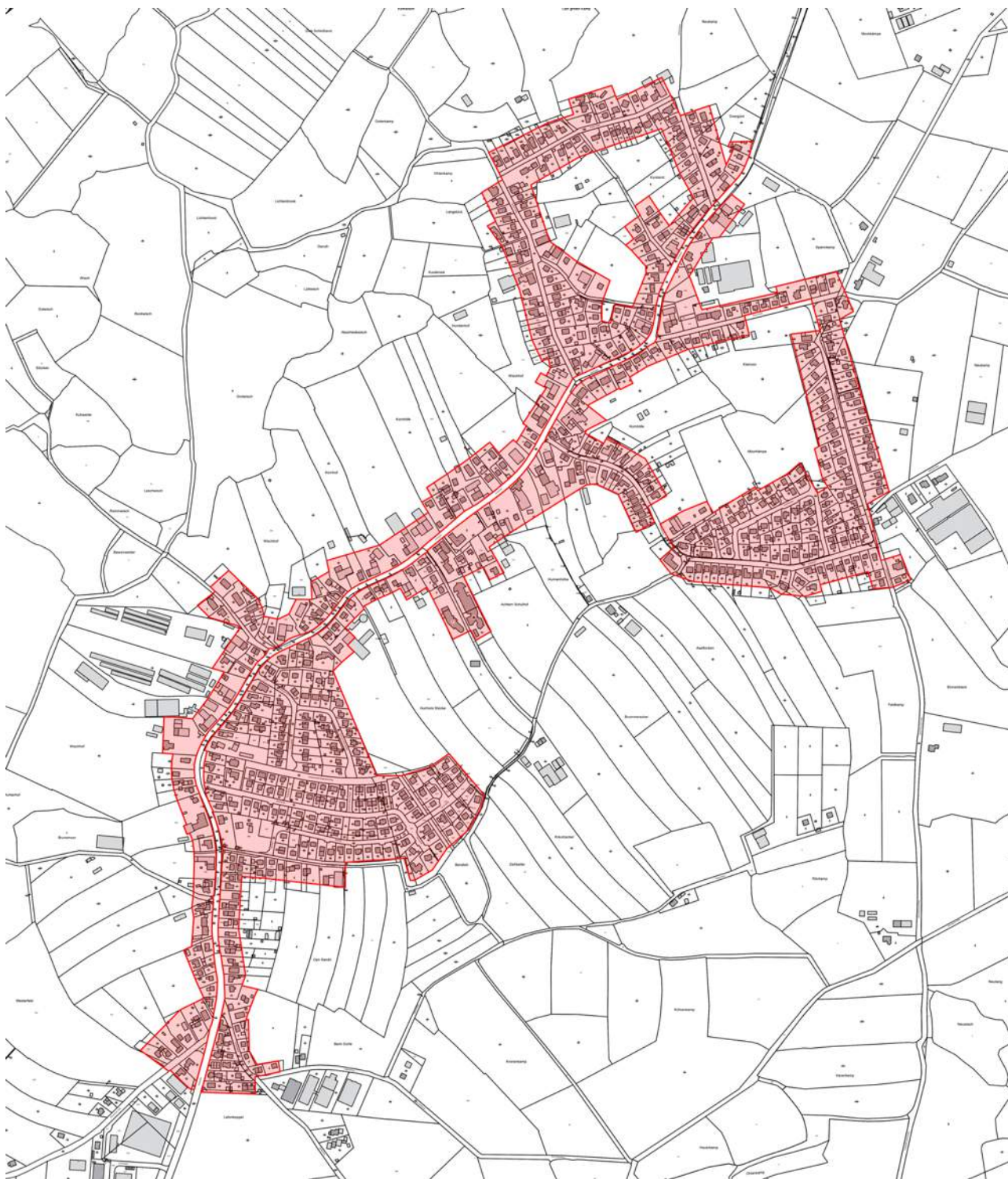


Abb.: Abgrenzung Innenbereich Gemeindegebiet Tangstedt (eigene Darstellung)

Bewertung Innenentwicklungspotenziale

Tangstedt ist ein beliebter Wohnstandort im Einzugsbereich der Stadt Hamburg. Leerstände und untergenutzte bzw. brach gefallene

Flächen sind nur sehr wenige zu verzeichnen. Der Generationenwechsel im Bestand scheint gut zu funktionieren.

In einer ersten Bestandsaufnahme wurden im Innenbereich der Gemeinde Tangstedt insgesamt 7 Potenzialflächen / Grundstücke identifiziert, die als untergenutzt oder unbebaut eingestuft werden.

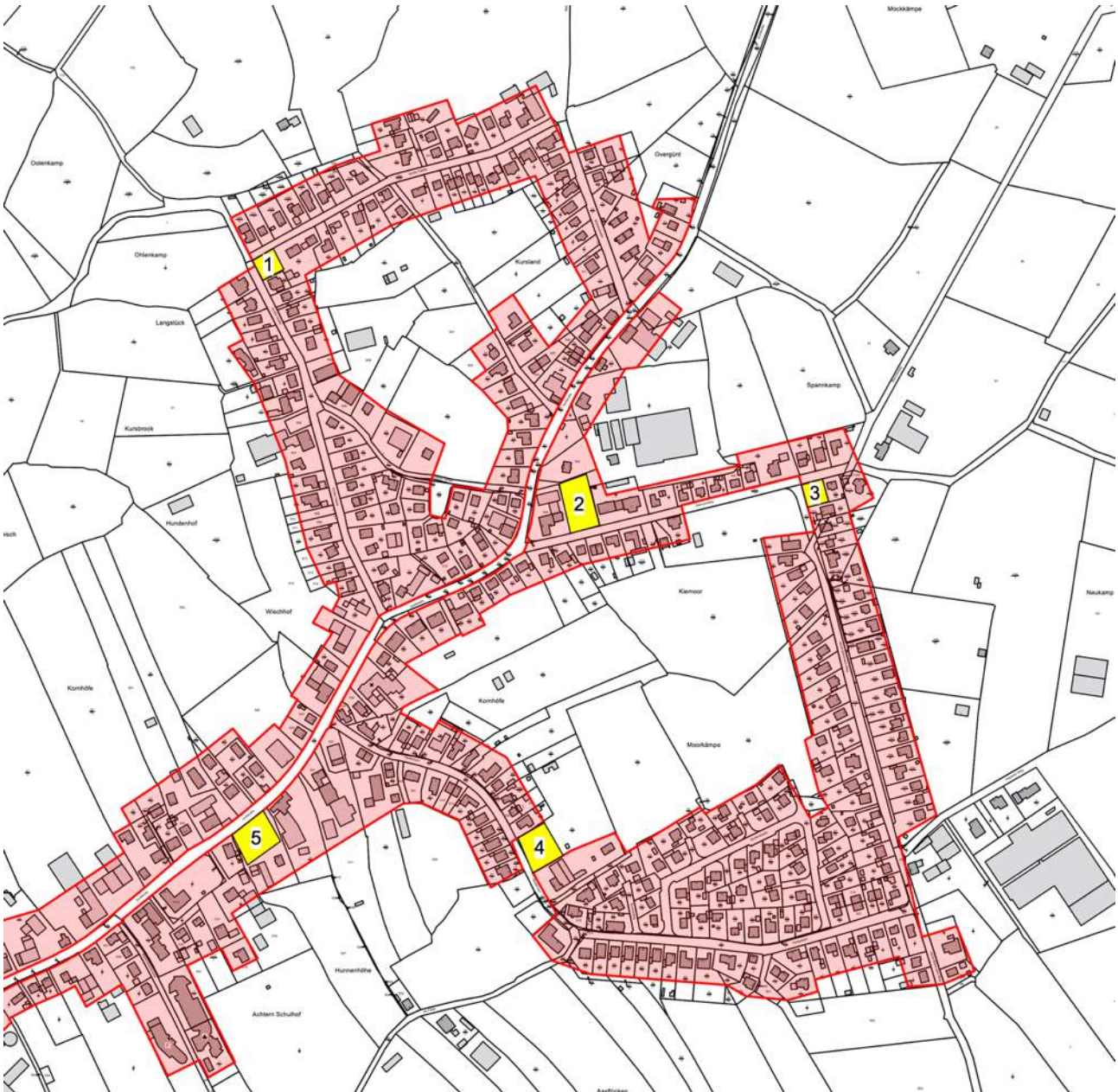


Abb.: Innenentwicklungspotenzialflächen, Tangstedt NORD (eigene Darstellung)

Hinweis: gelb markierte Flächen = Potenzialflächen im Innenbereich gem. § 34 BauGB
Orange markierte Flächen = Potenzialflächen im Geltungsbereich eines B-Plans

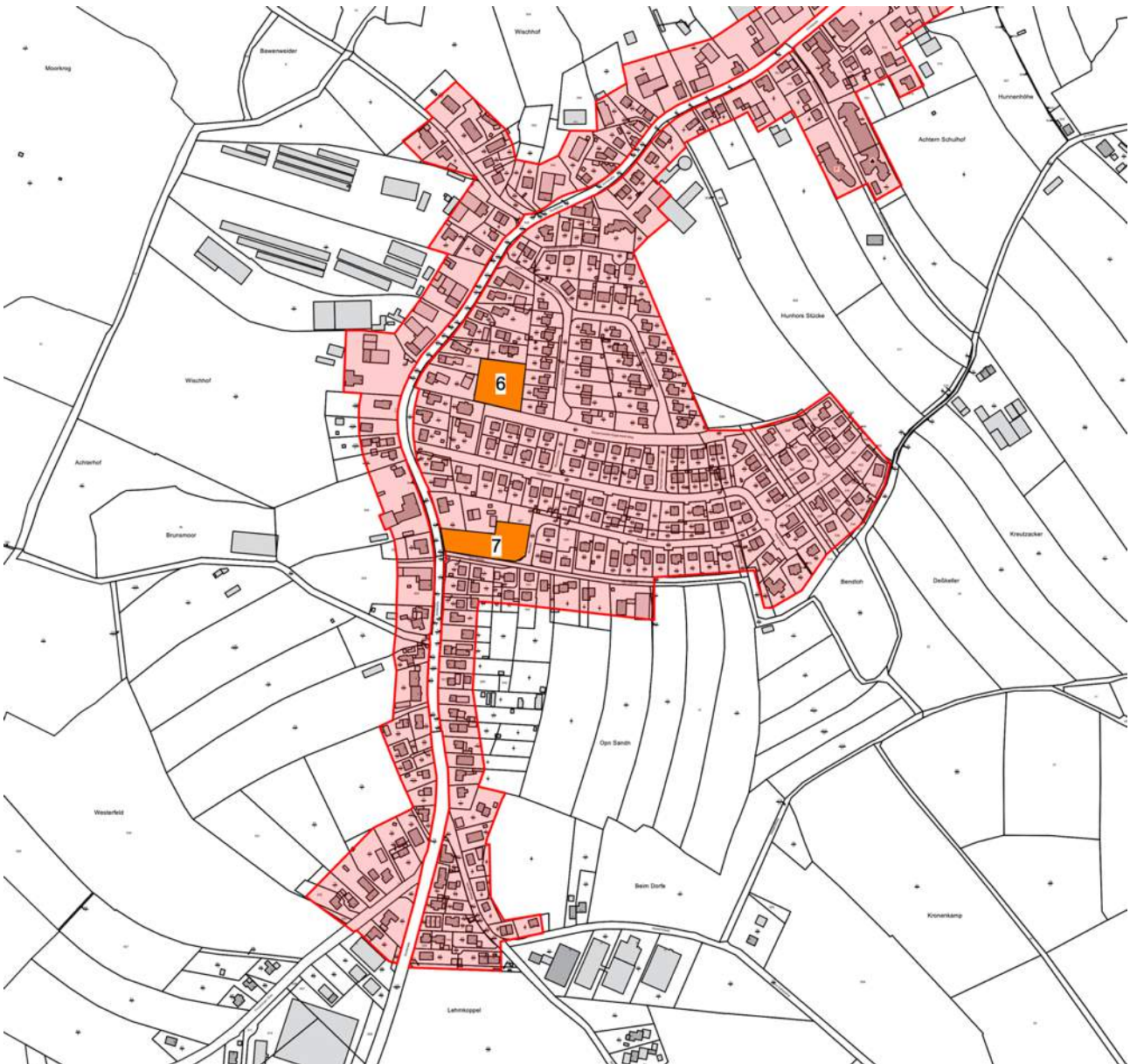


Abb.: Innenentwicklungspotenzialflächen, Tangstedt SÜD (eigene Darstellung)

Hinweis: gelb markierte Flächen = Potenzialflächen im Innenbereich gem. § 34 BauGB
Orange markierte Flächen = Potenzialflächen im Geltungsbereich eines B-Plans

Fläche / Lage Bewertung	Potenzial (Bauform)
Fläche 1 (Große Twiete 30) <u>Planrecht:</u> Innenbereich nach § 34 BauGB <u>Eigentum:</u> Privat <u>Aktuelle Nutzung:</u> Landwirtschaft <u>Ergebnis:</u> aktuell keine Veräußerungsabsicht / Bebauungsinteresse <u>Verfügbarkeit:</u> mittel- / langfristig	1 WE (EFH)

Fläche 2 (westl. Kiemoorweg 1) <u>Planrecht:</u> Innenbereich nach § 34 BauGB <u>Eigentum:</u> Privat <u>Aktuelle Nutzung:</u> Private Gartennutzung <u>Ergebnis:</u> aktuell keine Veräußerungsabsicht / Bebauungsinteresse <u>Verfügbarkeit:</u> mittel- / langfristig	2 WE (EFH)
Fläche 3 (Jacob-Behrmann-Weg 47) <u>Planrecht:</u> Innenbereich nach § 34 BauGB <u>Eigentum:</u> Privat <u>Aktuelle Nutzung:</u> Brachfläche <u>Ergebnis:</u> aktuell keine Veräußerungsabsicht / Bebauungsinteresse <u>Verfügbarkeit:</u> mittel- / langfristig	1 WE (EFH)
Fläche 4 (Hesterhörn 23) <u>Planrecht:</u> Innenbereich nach § 34 BauGB <u>Eigentum:</u> Privat <u>Aktuelle Nutzung:</u> Landwirtschaft / Grünland <u>Ergebnis:</u> aktuell keine Veräußerungsabsicht / Bebauungsinteresse <u>Verfügbarkeit:</u> mittel- / langfristig	2 WE (EFH)
Fläche 5 (Dorfstr. 106) <u>Planrecht:</u> Innenbereich nach § 34 BauGB <u>Eigentum:</u> Privat <u>Aktuelle Nutzung:</u> Gartenbau <u>Ergebnis:</u> aktuell keine Veräußerungsabsicht / Bebauungsinteresse <u>Verfügbarkeit:</u> langfristig	6 WE (MFH)
Fläche 6 (zweite Reihe hinter Dorfstr. 54 - 56) <u>Planrecht:</u> B-Plan Nr. 6 (WA) <u>Eigentum:</u> Privat <u>Aktuelle Nutzung:</u> Gartenbau <u>Ergebnis:</u> aktuell keine Veräußerungsabsicht / Bebauungsinteresse <u>Verfügbarkeit:</u> langfristig	2 WE (EFH)
Fläche 7 (Dorfstr. / Op'n Sandn / Bendloh) <u>Planrecht:</u> B-Plan Nr. 8 (WA) <u>Eigentum:</u> Privat <u>Aktuelle Nutzung:</u> Private Gartennutzung, Landwirtschaft / Grünland <u>Ergebnis:</u> aktuell keine Veräußerungsabsicht / Bebauungsinteresse <u>Verfügbarkeit:</u> mittel- / langfristig	6 WE (MFH / EFH)
Realisierbar einzuschätzende Innenentwicklungspotenziale	20 WE

Zusammenfassung / Ergebnis

Die Untersuchung und Bewertung der Innenentwicklungspotenziale zeigt für das Gemeindegebiet von Tangstedt folgende Ergebnisse:

- Sechs der Potenzialflächen befinden sich abseits der Hauptverkehrsader Dorfstraße, eingebettet in eine Siedlungsstruktur mit überwiegend Einfamilienhäusern.
- Zwei Potenzialflächen sind direkt an der Dorfstraße gelegen, hier wird eine verdichtete Bauweise angesetzt (Mehrfamilien- / Reihenhausbau).
- Zwei der Potenzialflächen liegen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, d.h., hier liegt ein definiertes Planrecht vor.
- Fünf der Potenzialflächen werden nach § 34 BauGB beurteilt, d.h., die potenzielle Bebauung muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
- Alle Potenzialflächen befinden sich in privatem Eigentum.
- Alle Flächen sind gut erschlossen und es gibt keine erkennbaren, „harten“ Restriktionen (bspw. immissionsschutzrechtlicher Art), so dass die Umsetzbarkeit der Potenziale von der Bereitschaft der Privateigentümer abhängt.

Insgesamt gibt es im Innenbereich der Gemeinde Tangstedt 7 Flächen, mit einem Innenentwicklungspotenzial von bis zu 20 Wohneinheiten. Es liegen keine erkennbaren Restriktionen vor, die eine kurz- bis mittelfristige Bebauung verhindern. Aktuell ist aber von keinem Privateigentümer ein konkretes Bauungsinteresse bekannt, so dass für alle 20 Wohneinheiten eher von einer mittel- bis langfristigen Realisierung auszugehen ist.

3.5 Landschaftsplan

Aktueller Anlass für die hier vorliegende Fortschreibung der örtlichen Landschaftsplanung ist die parallel betriebene Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. In diesem Zusammenhang wurden die naturräumlichen Gegebenheiten zusammengestellt, in den für die Landschaftsplanung wesentlichen Aspekten dargestellt und das Gemeindegebiet hinsichtlich der vorhandenen Biototypen und Flächennutzungen neu kartiert. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahmen sind in Bestands- und Themenkarten dokumentiert.

Die Gemeinde Tangstedt ist durch die Lage der Siedlungsbereiche auf einem Geestrücken zwischen den Niederungsbereichen von Pinnau und Bek charakterisiert. Nördlich und südlich der Ortslage schließen Acker- und Baumschulflächen an, wohingegen die feuchteren Bereiche überwiegend der Grünlandwirtschaft dienen. Der Anteil landwirtschaftlich genutzter Flächen liegt bei über 75 %, wobei Grünland etwas mehr als die Hälfte, Acker- und Baumschulflächen jeweils ein Viertel einnehmen. Der Waldanteil ist sehr gering und auch die Dichte ökologisch hochwertiger Flächen (Feuchtwälder, Moor, Niedermoor, arten- und struktureiches Dauergrünland) ist gering. Die Niederungen stellen trotz der weitgehend intensiven Nutzung wertvolle Offenlandbereiche vor allem für Wiesenvögel dar. In ihnen liegt ein großes Entwicklungspotenzial naturnaher Landschaften.

Verbesserungen hat der Landschaftsbereich rund um die Wulfsmühle durch Renaturierungsmaßnahmen an der Pinnau und die Aufgabe

von Flächennutzungen nördlich davon erfahren. Im Bereich der Wulfsmühle mit dem Mühlenteich und weiteren Kleingewässern hat sich eine größere Amphibienpopulation entwickelt.

Das Landschaftsbild der Gemeinde ist analog der oben genannten Gliederung der Landschaftsräume zu beschreiben. Bemerkenswert ist der zusammenhängende Baumschulbereich, vor allem südlich der Ortslage, der die kultur- und landschaftshistorische Bedeutung dieser Nutzung aufzeigt.

Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden mit Bezug auf verschiedene Themenkomplexe formuliert und im Entwurfsplan lokalisiert. Hierbei ist die Freiwilligkeit der Maßnahmen hervorzuheben.

Aufgrund des geringen Waldanteils sollen die vorhandenen Waldflächen erhalten, ggf. zu standortgerechten Wäldern umgebaut und durch Neuwaldbildung zu stabileren, großflächigen Waldkomplexen ergänzt werden. Diese Maßnahme trägt auch dem Klimaschutz Rechnung. In den knickarmen Gemeindeteilen sollen entsprechende Strukturen ergänzt werden.

Für die Niederungen ist vorgesehen, die Dauergrünlandnutzung zu erhalten und anderweitig genutzte Flächen auszuweiten. Eine Flächenextensivierung wird angestrebt. Die verbliebenen Sümpfe, Niedermoor- und Moorbereiche sollen geschützt werden. Pufferzonen können als extensiv genutzte Flächen hierzu beitragen.

Die Gewässer in der Gemeinde sollen erhalten und naturnah gepflegt werden. Eine naturnahe Pflege berücksichtigt die geeigneten Zeitpunkte und die abschnittsgegliederte Arbeit an der Vegetation. An den Gräben, vor allem aber auch an der Pinnau als Vorranggewässer, sollen Uferstreifen ausgewiesen und naturnah gestaltet werden.

Sowohl Gräben als auch Knicks sollen mit den entsprechenden Randstreifen als Biotopverbund die Niederungsbereiche von Bek und Pinnau bzw. die Waldflächen im nördlichen Gemeindebereich mit denen der Nachbargemeinden verbinden.

Die meisten Maßnahmen betreffen Privatflächen, auf die die Gemeinde keinen unmittelbaren Zugriff hat. Zur Umsetzung der Freiwilligkeit wird auf Fördermöglichkeiten aus der sogenannten Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“, der Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie und die Greeninganforderungen hingewiesen bzw. die Möglichkeit zur Umsetzung als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche/ Ökokonten aufgezeigt.

Große Bereiche der Gemeinde außerhalb der Niederungen und der Ortslage werden als „normale“ Wirtschaftsflächen gekennzeichnet, in denen die fachgesetzlichen Regelungen den Rahmen für Landwirtschaft und Gartenbau setzen.

Innerhalb der Ortslage wird eine naturnahe Pflege der Grünflächen, eine Eingrünung der Ortsränder und die Erhaltung des alten Baumbestandes herausgestellt.

Die Möglichkeiten zur Naherholung werden als ausreichend betrachtet und sollen nicht erweitert werden. Insbesondere die Ungestörtheit der Pinnauniederung soll erhalten bleiben.

Größere bauliche Vorhaben sind im Gemeindegebiet zurzeit nicht vorgesehen. Die Siedlungsentwicklung beschränkt sich auf die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes um 1 ha, um ortsansässigen Firmen Erweiterungsmöglichkeiten anzubieten. Zur Deckung des Bedarfes an Wohnraum wird ein 0,6 ha großes Baugebiet nördlich der Dorfstraße vorgesehen. Diese Flächen wurden nach einer Prüfung möglicher Bauflächen nicht nur aus landschaftsplanerischer Sicht, sondern auch nach städtebaulich-regionalplanerischen Erwägungen ausgewählt. Für beide Gebiete formuliert der Landschaftsplan u.a. Hinweise zur Eingrünung gegenüber der Pinnauniederung bzw. als Grünzäsur zur Nachbargemeinde.

3.6 Ortsentwicklungskonzept

In den Jahren 2016 / 2017 wurde in der Gemeinde Tangstedt ein Ortsentwicklungskonzept (OEK 2017) unter reger Beteiligung der Bewohnerschaft 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 3.8).

Für die langfristige Siedlungsentwicklung 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

Geruchsimmissionen

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 unter 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.

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

Ergebnisbeurteilung

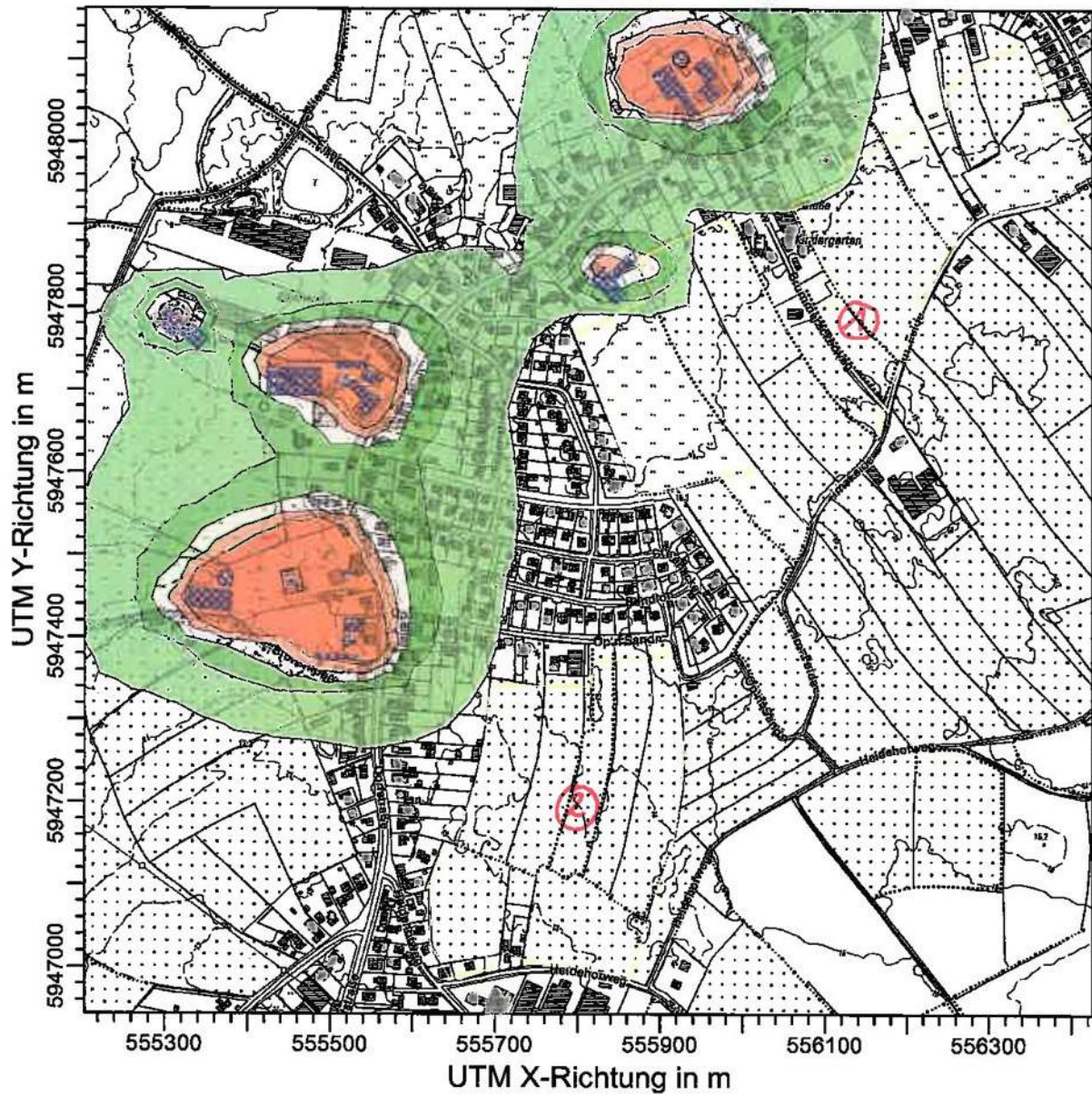
Wie aus den Ergebnisdarstellungen (siehe nachfolgende Abbildungen) zu entnehmen ist, liegen in allen Planbereichen die ermittelten Werte überwiegend deutlich unterhalb von 0,10 bzw. 10 % der gewichteten Jahresgeruchsstunden. Lediglich in dem Kartenbereich Tangstedt-Süd, Planbereich 1 sind an der nordwestlichen Grenze, im Nahbereich der Pferdeanlage Werte bis zu 0,21 bzw. 21 % zu erwarten (*der benannte Bereich bezieht sich auf einen kleinen Teilbereich der Entwicklungsfläche WP 1; dieser Umstand wird bei einer nachfolgenden bauleitplanerischen Entwicklung berücksichtigt*).

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 Tangstede, 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 %

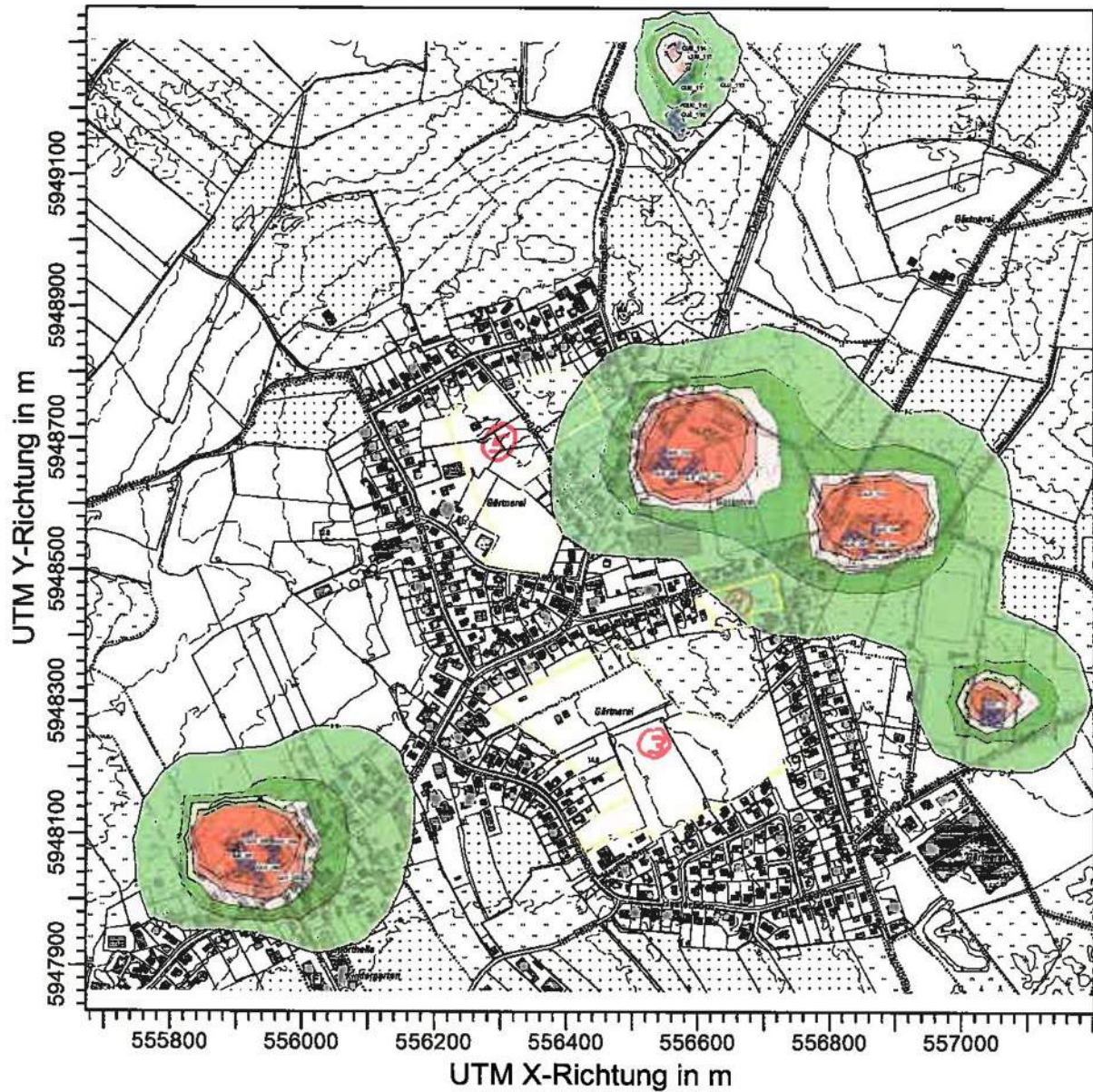


Abb.: Geruchsgutachten, Tangstedt Süd (2017)

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)

Lärmimmissionen

Wohnbauliche Entwicklungsflächen (siehe Kapitel 6, WP 1 bis WP 4) sind im Flächennutzungsplan (bis auf eine Ausnahme) lediglich als „Darstellungen ohne Normcharakter“ aufgeführt.

Mit einer Umsetzung von wohnbaulichen Entwicklungsflächen können immissionsschutzrechtliche Konflikte entstehen, die dann im jeweils anstehenden Bauleitplanverfahren zu lösen sind.

3.8 Bevölkerungsentwicklung

Einwohnerentwicklung (2000 - 2021)

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 bis 2021 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 2021 stieg die Zahl der Einwohner auf einen Wert von 2.293 EW, das bedeutet in den Jahren 2011 bis 2021 einen Anstieg um ca. 4,5 %.

* *Datenquelle:* Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Zugriffszeit: August 2022)

** *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 Einwohnerschwund zugrunde liegt.

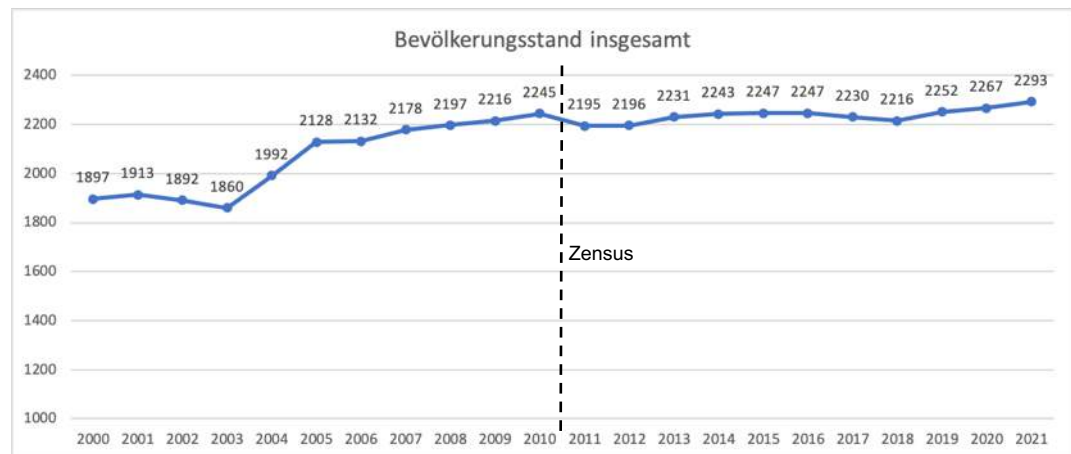


Abb.: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Zugriffszeitraum: August 2022)

Altersstrukturen im Vergleich (2021)

Bei der Altersstruktur fällt auf, dass der Anteil der unter 18-Jährigen in Tangstedt (18,9 % am 31.12.2021) 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 23,5 % (alle Gemeinden in S-H) und 23,1 % (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 Kindern und Jugendlichen) einen vergleichsweise hohen Anteil hat, wohingegen die Heranwachsenden und die Senioren einen vergleichsweise geringeren Anteil an der Gesamtbevölkerung in Tangstedt haben.

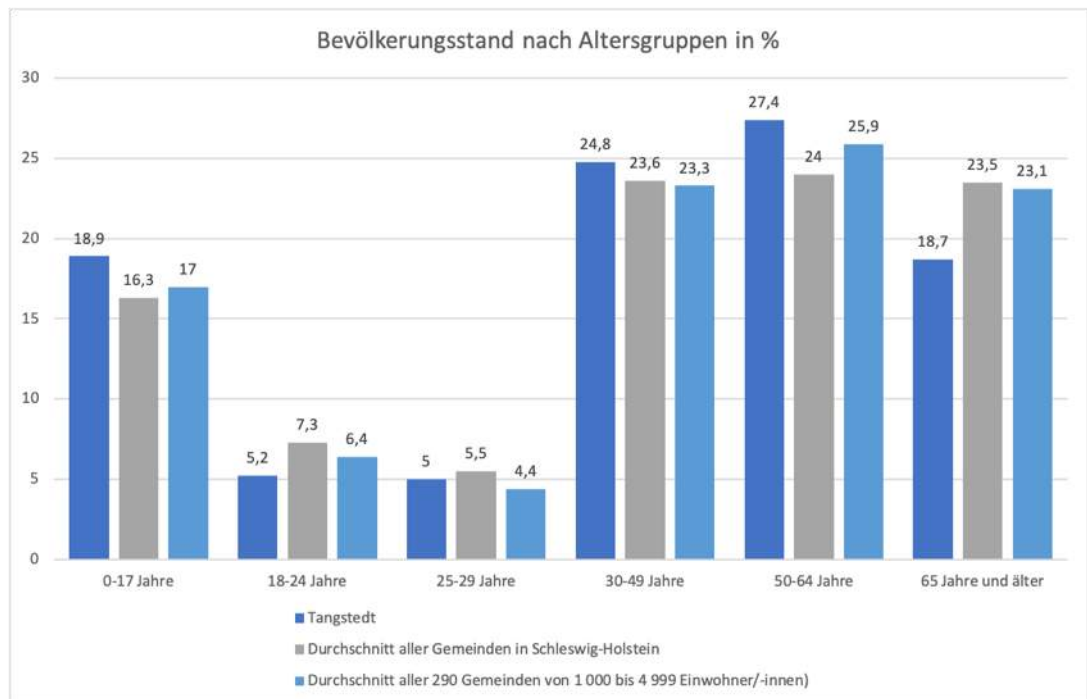


Abb.: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Zugriffszeitraum: August 2022)

Wohnungsbestand / Baufertigstellungen (2005 - 2021)

Nach der Fertigstellung des Wohngebiets am Steenacker im Jahr 2005 stieg die Anzahl der Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) in den letzten 15 Jahren kontinuierlich an, von 888 WE im Jahr 2005 bis 1.006 WE im Jahr 2021.

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).

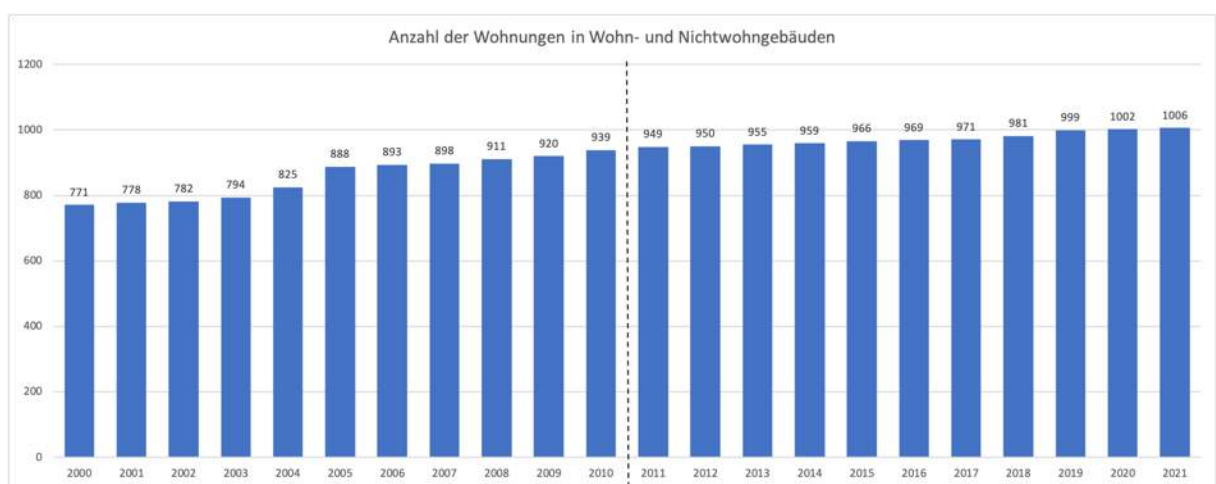


Abb.: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Zugriffszeitraum: August 2022)

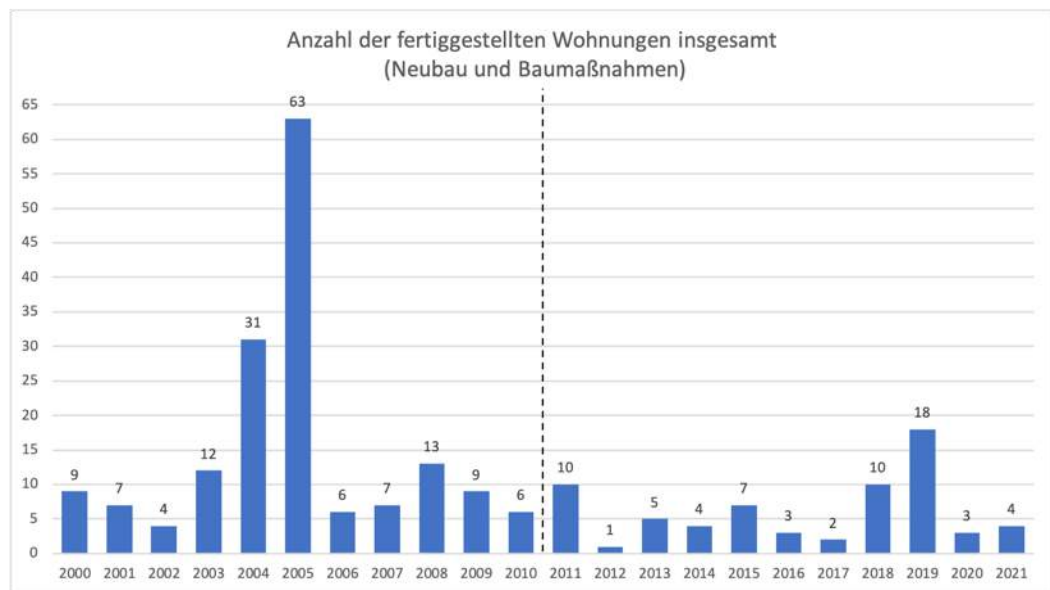


Abb.: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Zugriffszeitraum: August 2022)

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%

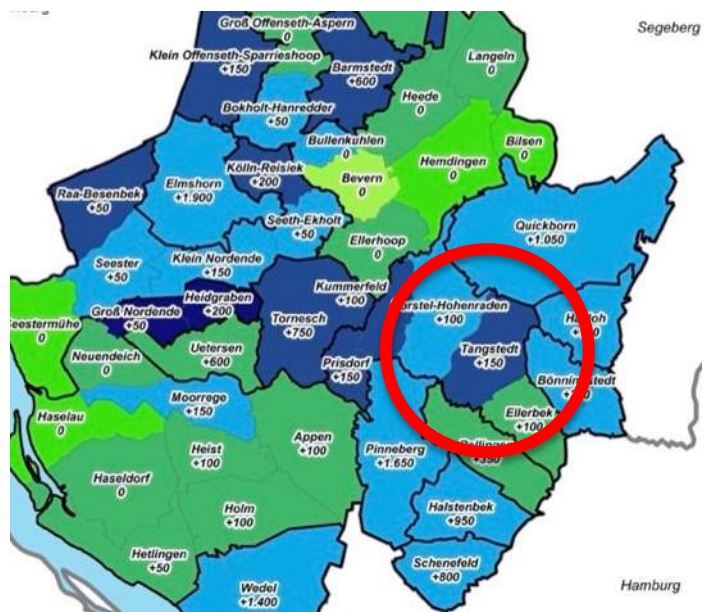


Abb.: Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Pinneberg - GGR 2017

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)**

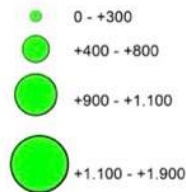


Abb.: Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Pinneberg - GGR 2017

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 Amtsbe-
reich entfallen ca. + 180 WE auf Tangstedt.

Wohnbauliche Entwicklung gem. Landesentwicklungsplan für 2022 - 2036 (LEP-Fortschreibung 2021)

Für die Gemeinde Tangstedt gelten die landes- und regionalplanerischen Vorgaben für eine dem „örtlichen Bedarf“ entsprechende bzw. ortsangemessene Entwicklung (siehe Kap. 3.6.1 LEP-Fortschreibung 2021). Demnach befindet sich das Gemeindegebiet im Ordnungsraum um Hamburg und hat einen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von 15 %, bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2020. Die Umsetzung der Baumöglichkeiten ist zeitlich angemessen über den Planungszeitraum bis 2036 zu verteilen.

Bezogen auf den Wohnungsbestand der Gemeinde mit 1.002 Wohneinheiten (Stand: 31.12.2020) können im Zeitraum von 2022 bis 2036 bis zu 150 Wohneinheiten gebaut werden. Nach Abzug von vier fertiggestellten WE im Jahr 2021 verbleiben rechnerisch 146 Wohneinheiten. (entspricht ≈ 10 WE / Jahr) für den Zeitraum 2022-2036 (insgesamt 15 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 (Bruttowohnbau-land) *(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
(= ca. 11 ha)**

(* **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.

Es existiert ein gut funktionierendes Dorfzentrum (am Brummerackerweg), das räumlich etwas abseits der Dorfstraße liegt. Es gibt ein reges und vielfältiges Dorf- und Vereinsleben, 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; der Bereich der Pinnau spielt für die Naherholung eine wichtige 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, Planungsziele und Darstellung 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 / Hesterhörn-Ost / Eichenstraße 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 2016).

Darüber hinaus wird die Bestandsbebauung im Bereich Hermann-Krohn-Straße / Rosenstraße (im Flächennutzungsplan von 1992 noch als gemischte Bauflächen dargestellt) aufgrund des entstandenen Gebietscharakters mit einer überwiegenden Wohnbebauung entsprechend als Wohnbauflächen dargestellt.

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 Wohnbauflächenreserven mehr vor.

Der Wohnschwerpunkt hat sich in den letzten Jahrzehnten von der eher linearen Bebauung entlang der Dorfstraße zur flächenhaften Bebauung südlich der Ortsmitte entwickelt.

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.

Neue Darstellungen / Entwicklung

Großflächige Darstellungen von neuen Wohnbauflächen werden im neu aufgestellten Flächennutzungsplan nicht vorgenommen, da die Gemeinde zum Zeitpunkt der Neuaufstellung aus verschiedenen Gründen noch keine Vorfestlegung treffen will (vgl. Kapitel 5.11 „Darstellungen ohne Normcharakter“).

Als neue Wohnbaufläche wird in die FNP-Neuaufstellung die Fläche im Bereich der Dorfstraße gegenüber der Einmündung Hesterhörn (Dorfstr. 85) dargestellt, da hier schon konkretere Planungen vorliegen. Gemeindliches Ziel der Planungen ist die Errichtung von Wohngebietsnutzungen im zentralen Bereich an der Dorfstraße.

Mit der Neuplanung sollen die vorhandenen Bebauungsstrukturen behutsam weiterentwickelt und eine abrundende und landschaftsschonende bauliche Entwicklung gewährleistet werden.

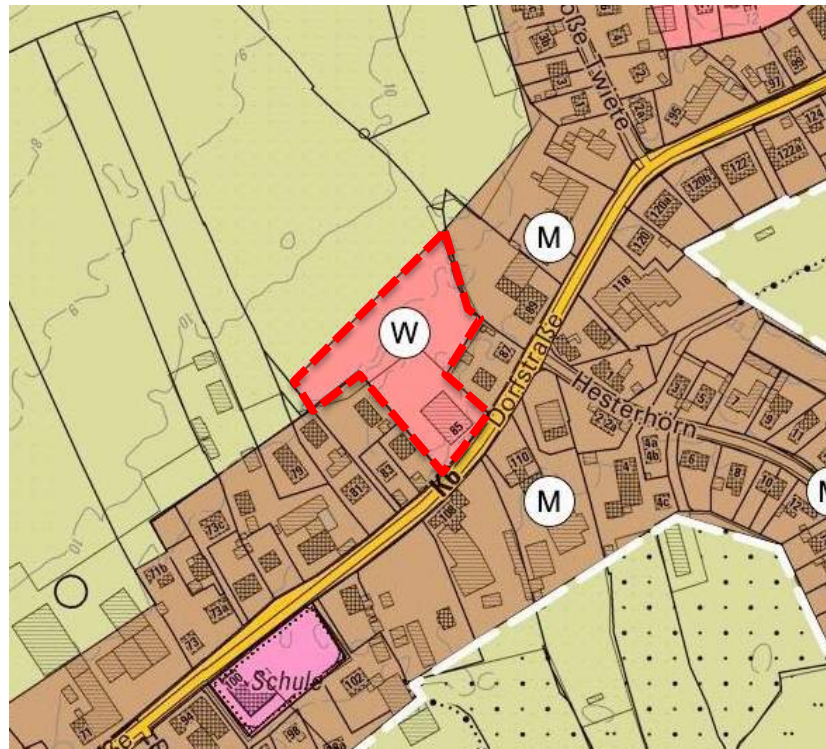


Abb.: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan mit der Abgrenzung der neuen Wohnbauflächen (Entwurf, Juli 2022)

Vorabstimmungen mit der Landesplanung

Zum Thema „wohnbauliche Entwicklung Dorfstraße 85 / Aufstellung des B-Planes Nr. 17“ gab es im Rahmen einer Kreisbereinigung der Landesplanung im Jahr 2020 einen Abstimmungstermin. Es wurde über den vorgesehenen B-Plangeltungsbereich, über die Planungsziele und über einen groben Konzeptvorschlag gesprochen.

Hierzu hatte die Landesplanung die Unterstützung des grundsätzlichen Anliegens der Gemeinde zum Ausdruck gebracht, bedarfsgerechten Wohnungsbau für den örtlichen Bedarf zu entwickeln. Auch die Lage des Gebiets im Bereich der Ortsmitte wurde als städtebaulich richtig angesehen. Mit Blick auf die Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme wurde das (damals) vorgelegte Bauungskonzept kritisch hinterfragt und eine Überprüfung des Konzepts hinsichtlich einer abrundenden und landschaftsschonenden baulichen Entwicklung empfohlen.

Mit diesen Vorgaben hat die Gemeinde eine Überarbeitung des Konzepts in Auftrag gegeben. Der neue Konzeptentwurf (*Architekten Butzlaff + Tewes, 26.04.2022*) stellt die Grundlage für die Darstellungen in der FNP-Neuaufstellung dar.



Abb.: Vorabzug Konzeptentwurf, Dorfstr. 85
(Architekten Butzlaff + Tewes, 26.04.2022)

Konzepterläuterung (Auszug aus der Erläuterung der Architekten Butzlaff + Tewes, 26.04.2022)

Die Gemeinde Tangstedt beabsichtigt aufgrund des steigenden Bedarfs an kleineren, bezahlbaren Wohnungen die Überbauung des Grundstücks Dorfstraße 85 im Ortskern von Tangstedt. Mit dem vorliegenden Konzept können ca. 35 neue Wohnungen und eine gemeinschaftliche Grünfläche geschaffen werden.

Die Planung orientiert sich in Material und Gestalt an der umgebenden Bebauung. Im Sinne des dörflichen Charakters wird mit einer aufgelockerten Bebauung mit mehreren kleineren Baukörpern geplant. Von der Dorfstraße über den Gemeinschaftsgarten bis zum Übergang zur freien Landschaft nimmt die Besiedlungsdichte kontinuierlich ab und der Grünanteil zu. Alle Wohnungen haben Balkone oder Terrassen und verbinden sich darüber mit dem Außenraum. Entlang der inneren Erschließung sollen die Pkw-Stellplätze sowie überdachte Fahrradstellplätze angeordnet werden.

Die innere Erschließung endet in einem Wendehammer im Bereich einer öffentlichen Grünanlage. Dieser grüne Gemeinschaftsbereich bildet den Übergang in die Landschaft.

**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.

Der parallel zur FNP-Neuaufstellung aufgestellte Bebauungsplan Nr. 16 „Dorfstraße“ wurde zwar nicht zu Ende geführt (der Aufhebungsbeschluss erfolgte im Jahr 2022), das dort hinterlegte städtebauliche Planungsziel „Erhalt der typischen Ortsstruktur und -gestalt“, also das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung entlang der Dorfstraße

gilt weiterhin auch für den überwiegenden Teil der gemischten Bauflächen.

Im Flächennutzungsplan werden keine weiteren Siedlungsentwicklungsflächen für gemischte Bauflächen dargestellt.

5.4 Gewerbliche Bauflächen (G) Ausgangslage

Im bisherigen, rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992 ist eine gewerbliche Baufläche südlich des Heidehofwegs dargestellt. Zwei weitere gewerbliche Bauflächen sind durch eine Änderung des FNP dazu gekommen:

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

Die beiden kleinen „gewerblichen Bauflächen“ für den örtlichen, gewerblichen Bedarf sind im Gemeindegebiet am südlichen Ortsrand angesiedelt.

Planungsziele

Um die ortsansässigen Gewerbetreibenden im Ort halten zu können, ist die Gemeinde bestrebt, einerseits das ortstypische Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe (das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe) entlang der Dorfstraße zu erhalten (vgl. Kapitel 5.3), andererseits aber auch Flächenvorsorge für Gewerbebetriebe zu betreiben, die nicht mischgebietsverträglich sind.

Das Ziel, Flächenvorsorge für gewerbliche Betriebe zu betreiben, bedeutet im konkreten Fall eine Erweiterung ortsansässiger Betriebe und eine Ansiedlung ortsangemessener Betriebe.

Gemeindliches Ziel ist es, die bestehenden Betriebe im Ort halten zu können und damit auch zur Sicherung von Arbeitsplätzen beitragen zu können.

Neue Darstellungen / Entwicklung

Von den in der Gebietsentwicklungsplanung der SUK (1996) und im Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (2020/21) geplanten, weiteren gewerblichen Entwicklungsflächen sieht die Gemeinde ab, da der Umfang der bestehenden gewerblichen Flächen bereits über das örtliche Maß eines nicht zentralen Ortes hinausgeht.

An die Gemeinde werden immer wieder Erweiterungs- bzw. Verlagerungsabsichten von ortsansässigen Gewerbetreibenden herangetragen. Um dieser Nachfrage im kleinen ortsangemessenen Rahmen begegnen zu können, soll im Bereich südlich des Gewerbegebiets an der Lehmkoppel das bestehende Gewerbegebiet um ca. ein Hektar erweitert werden.

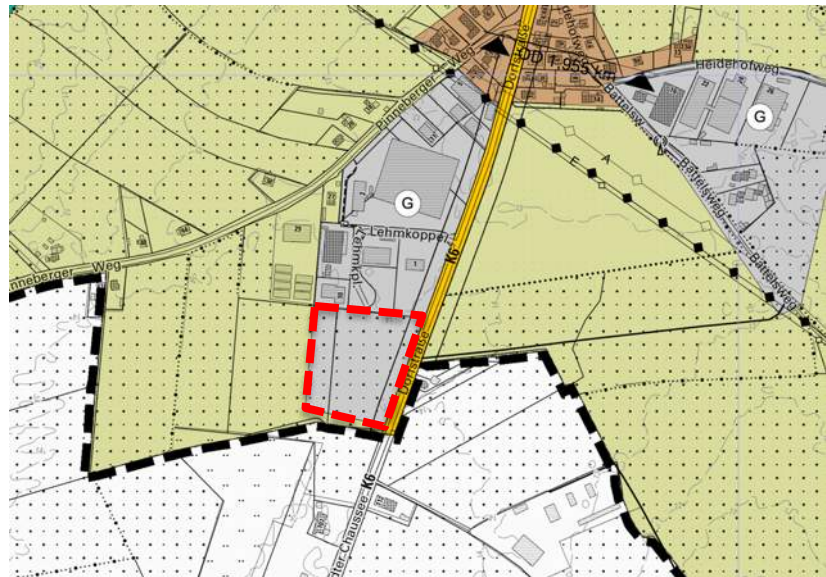


Abb.: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan mit der Abgrenzung der neuen gewerblichen Bauflächen (Entwurf, Juli 2022)

Konzept

Mit der Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets an der Lehmkoppel vorbereitet werden, um ortsansässigen und ortsangemessenen Gewerbetreibenden Flächen vorzuhalten.

Die Erweiterungsflächen schließen unmittelbar südlich an die gewerblichen Bauflächen am Lehmkoppel an und werden über eine Verlängerung der bestehenden Straße erschlossen, eine weitere Zufahrt zur Kreisstraße K 6 ist nicht erforderlich. Die Flächen eignen sich aus städtebaulicher und ortsplanerischer Sicht sehr gut für die Ausweisung eines Gewerbegebietes, besonders hervorzuheben ist die verkehrsgünstige Lage und die Lage abseits von schützenswerten Wohnnutzungen.

Vorabstimmungen mit der Landesplanung

Zum Thema „gewerbliche Entwicklung“ in der Gemeinde Tangstedt gab es im Rahmen von Kreisbereisungen der Landesplanung in den Jahren 2020 und 2021 mehrere Abstimmungsgespräche.

Die Landesplanung hatte dargelegt, dass der Umfang der bestehenden gewerblichen Flächen bereits über das örtliche Maß eines nicht-zentralen Ortes hinausginge. Entsprechend wurden erhebliche Bedenken gegenüber der Neuausweisung weiterer großflächiger gewerblicher Flächen im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans geäußert.

Diese Bedenken betreffen auch die gemeindlichen Erweiterungsabsichten des Gewerbegebiets an der Lehmkoppel. Hierzu hat die Landesplanung aber festgestellt, dass die Fläche zwar grundsätzlich nicht in den zulässigen Rahmen der örtlichen Entwicklung passe, die Eignung dieser Fläche allerdings aus städtebaulicher und ortsplanerischer Sicht begründbar wäre, insbesondere aufgrund ihrer günstigen Verkehrslage und somit ggf. für eine Ansiedlung von ortsangemessenen Betrieben und die Erweiterung von ortsansässigen Betrieben entwickelt werden könnte.

Es wurden verschiedene Voraussetzungen benannt, die nachzuweisen sind:

- 1) Erweiterungs- / Vergrößerungsbedarfe ortsansässiger Betriebe,
- 2) Flächenbedarfsschätzungen,
- 3) Nachweis, dass in der Ortslage keine geeigneten Flächen (keine - absehbaren - Leerstände, ggf. immissionsschutzrechtliche Einschränkungen) vorliegen,
- 4) Prüfung von Alternativflächen.

Die Gemeinde macht hierzu folgende Ausführungen:

- zu 1) Die Bürgermeisterin der Gemeinde Tangstedt erhält immer wieder Anfragen von ortsansässigen Gewerbetreibenden, die nach neuen Baugrundstücken fragen. Die Anfragen betreffen sowohl Erweiterungs- als auch Verlagerungswünsche ortsansässiger Betriebe.
- zu 2) Konkrete Flächenbedarfsschätzungen sind mit den Anfragen bislang nicht verbunden. Aus den geführten Gesprächen schätzt die Gemeinde die Nachfrage bei drei bis vier Grundstücken mit Flächengrößen von jeweils 2.000 - 3.000 m².
- zu 3) Die Gemeinde Tangstedt befasst sich seit längerem mit dem baulichen Erscheinungsbild, aber auch dem Nutzungsmix entlang der Dorfstraße. Das Thema wurde zunächst im Ortsentwicklungskonzept (2016/17) und darauf aufbauend im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 16 (2019-2022) bearbeitet.

Durch den hohen Nachfragedruck nach Wohnungen und Wohngrundstücken auf die Hamburger Randgemeinde besteht in Tangstedt die Gefahr, dass ortsbildprägende Gebäude (an der Dorfstraße) abgerissen werden und damit historische Spuren verschwinden. Es wird befürchtet, dass eine dorfuntypische Bebauung durch Abriss und Neubau entstehen könnte.

Ziel des B-Plans Nr. 16 war es, das ortsbildprägende Bild an der Dorfstraße planerisch zu sichern. V.a. der Erhalt der ortstypischen Hofgebäude, die das Bild entlang der Dorfstraße prägen, stand im Mittelpunkt der gemeindlichen Überlegungen. Auch wenn der B-Plan nicht zu einem Ende gebracht wurde, so gelten der zum Ausdruck gebrachte gemeindliche Wille und die dargelegten Planungsziele unverändert fort.

Im Rahmen der Bearbeitung des B-Plans Nr. 16 „Dorfstraße“ (Aufstellungsbeschluss 2019, Aufhebungsbeschluss 2022) wurden auch Erkenntnisse über potenzielle Entwicklungs- / Ansiedlungsmöglichkeiten für gewerbliche Betriebe in den bestehenden Siedlungsstrukturen an der Dorfstraße gewonnen, die auch für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans von Bedeutung sind:

- Zum Zeitpunkt der B-Planbearbeitung waren keine kurz- bis mittelfristig zur Verfügung stehenden Gebäude und Grundstücke vorzufinden, die für mischgebietsverträgliches Gewerbe infrage gekommen wären,
- für den Fall eines neu anzusiedelnden gewerblichen Betriebs an der Dorfstraße besteht zudem die Gefahr einer neu entstehenden, potenziellen Konfliktlage zwischen einem u.U. nicht-mischgebietsverträglichem Betrieben (bspw. Handwerks- oder Produktionsbetriebe) und benachbarten schützenswerten Wohnnutzungen,
- künftig leerfallende Gebäudestrukturen, die ggf. für gewerbliche Nutzungen infrage kommen würden (v.a. Hofgebäude), sollen nach dem Willen der Gemeinde erhalten und modernisiert werden. Hier können Konflikte durch Nutzungsansprüche potenzieller Gewerbetreibender und den Nutzungsmöglichkeiten innerhalb einer historischen Bebauung entstehen,
- großmaßstäbliche Neubebauung im Bereich der Dorfstraße ist seitens der Gemeinde nicht gewünscht, für Umbauten achtet die Gemeinde auf die Einhaltung klarer, gestalterischer Rahmenbedingungen.

zu 4) Die Gemeinde hat im Jahr 2016 mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans Erweiterungsflächen im bestehenden Gewerbegebiet „Heidehofweg / Battelsweg“ planungsrechtlich vorbereitet, die Umsetzung der Flächen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 15 laufen. Die gewerblichen Baugrundstücke dienen ausschließlich der Erweiterung der Anliegerbetriebe, insofern kommen diese Flächen nicht als Alternativstandort infrage. Weitere Flächen, die potenziell zur Ansiedlung von (nicht-mischgebietsverträglichem) Gewerbe infrage kommen würden, sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Schlussfolgerungen

Die Gemeinde Tangstedt hat sich das grundsätzliche Ziel gesetzt, Flächenvorsorge für gewerbliche Betriebe zu betreiben, die sich im Rahmen einer Erweiterung / Verlagerung ortsansässiger Betriebe und einer Ansiedlung ortsangemessener Betriebe bewegt. Damit soll einerseits der Gefahr von Verlagerungen bestehender Betriebe aus dem Gemeindegebiet hinaus begegnet werden und andererseits die vorhandenen Arbeitsplätze auch mittel- bis langfristig im Ort gehalten werden.

Es liegen der Gemeinde Anfragen von ansässigen gewerblichen Betrieben vor, die entsprechende Grundstücke im Gemeindegebiet nachfragen.

Die Flächenbedarfe bewegen sich in einem ortsangemessenen Rahmen von insgesamt ca. 1 Hektar und alternative Standorte sind nicht vorhanden bzw. würden im Bereich der Dorfstraße ggf. zu neuen Konfliktlagen führen.

Aus diesem Grund strebt die Gemeinde eine maßvolle Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets an der Lehmkoppel als Darstellung für künftige gewerbliche Bauflächen in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans an.

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.

Von den beiden SO-Gebieten soll lediglich das SO „Golf“ im Bereich des Gutes „Wulfsmühle“ (3. FNP-Änderung, rechtswirksam seit 2002) erhalten bleiben.

Das Sonstige Sondergebiet „Tennishalle“ im Bereich der Sportplätze östlich des Jacob-Behrmann-Wegs wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans entfallen, da das ursprünglich verfolgte Planungsziel der Errichtung einer Tennishalle nicht weiterverfolgt werden soll.

Planungsziele

Die Gemeinde plant keine 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. Insgesamt besuchen knapp unter 90 Schüler die 4 Klassen der Grundschule (Quelle: www.gs-tangstedt.de, Zugriffszeitraum Juli 2022).

Mit dem 1992 fertiggestellten Gemeindezentrum am Brummerackerweg, 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

Grün- / Sportflächen

Im Flächennutzungsplan sind zusammenhängende Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Sport“ und „Parkanlage“ östlich des Jacob-Behrmann-Wegs dargestellt. Zwischen den Sportanlagen und der westlich angrenzenden Wohnbebauung befindet sich ein bepflanzter Wall, der über eine Fläche für Immissionsschutz planungsrechtlich dargestellt ist.

Weitere großzügige Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Golf“ (3. FNP-Änderung, rechtswirksam seit 2002) befinden sich im Bereich des Gutes „Wulfsmühle“. Grünflächen befinden sich auch direkt angrenzend an das Gut „Wulfsmühle“ mit der Zweckbestimmung „Gartenland“, am Siebendorfer Weg - Zweckbestimmung „Hundeschulplatz“ (bestehende Nutzung) und südwestlich des Golfplatzes mit der Zweckbestimmung „Modellflugplatz“.

Flächen für die Landwirtschaft

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. Nadelholzwälder 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 Waldflächen

Der geringe Waldanteil der Gemeinde Tangstedt soll sich nicht verringern, sondern im Sinne der Biotopentwicklung und als Instrument des biologischen Klimaschutzes vergrößert werden. Nicht standortgerechte Wälder, insbesondere Nadelforsten, sollen zu stabilen Laubwäldern umgebaut werden, vereinzelte Waldstücke durch die Bewaldung der dazwischenliegenden Flächen vernetzt und zu größeren Beständen zusammengefasst werden.

Flächen für diese Maßnahmen sind vor allem im Norden des Gemeindegebietes und im Übergangsbereich zu den Waldflächen in der Nachbargemeinde Hasloh vorhanden.

Zur Erhöhung des Waldanteils und als Steuerung für die Neuanlage hin zu zusammenhängenden, stabilen Beständen weist der Landschaftsplan Flächen aus. Alle Aufforstungen sind an die Genehmigung durch die Untere Forstbehörde gebunden.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Waldflächen beinhalten die Bestandsflächen als auch die Flächen für die Neuwaldbildung.

5.9 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 mit dem Umland: Eine in 30-60-minütiger Taktung mit Wedel und Norderstedt und die andere mit Rellingen, die dem Schülerverkehr dient.

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

5.10 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 und die wilhelm.tel Norderstedt (Breitband) 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 als Vorfluter die Pinnau im Westen und die Bek im Osten der Gemeinde 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.

5.11 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

In den Flächennutzungsplan sollen nach § 5 Abs. 4 BauGB Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen, nachrichtlich übernommen werden.

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 ist die „Sachgesamtheit“ ehemalige Wassermühle „Wulfsmühle“ als ein „Denkmal ipsa lege“ zur Eintragung vorgesehen. Der Status „zur Eintragung vorgesehen“ bedeutet nach dem „Ipsa-Lege-Prinzip“ des aktuellen Gesetzes, dass es sich mit der Feststellung des besonderen Denkmalwertes rechtlich bereits um ein Denkmal handelt, auch wenn

eine formale, d.h. schriftliche Benachrichtigung der/des Eigentümer/s bisher noch nicht erfolgt ist.

Darüber hinaus sind gem. der Denkmalliste des Kreises Pinneberg (Stand: 18.07.2022) keine weiteren eingetragenen Kulturdenkmale aufgeführt.

Hinweise:

- Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 3 DSchG sind Maßnahmen in der Umgebung von denkmalgeschützten Bauten, die zur Folge haben, den Eindruck derer wesentlich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), sind genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
- Teile des Gemeindegebiets befinden sich in archäologischen Interessengebieten. Dabei handelt es sich gem. § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Das Archäologische Landesamt ist frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen in den o.g. Bereichen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob ausreichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.
- Gemäß § 15 DSchG hat unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen.

In Flächennutzungsplänen sollen für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Dabei gehören zu den „für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen“ insbesondere von Menschen intensiv genutzte Freiflächen, z. B. Spiel- und Sportplätze, Parks sowie Dauerkleingärten. Die Kennzeichnung sollte bei allen Flächen erfolgen, die möglicherweise auch erst später (z. B. bei einer Änderung des Flächennutzungsplanes) für eine bauliche Nutzung in Betracht kommen.

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) unterscheidet zwischen zwei verschiedenen Arten von Altlasten:

- Altablagerungen: stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind.
- Altstandorte: Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Davon ausgenommen sind Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf.

Innerhalb des Gemeindegebiets von Tangstedt werden drei Flächen mit Altablagerungen dargestellt (Tan-01, Tan-03 und Tan-04. Für die Fläche Tan-02 hat sich der Altablagerungsverdacht nicht bestätigt, daher wurde von einer Darstellung im F-Plan abgesehen). Die Lage der kartierten Ablagerungsflächen ist im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Für keine der gekennzeichneten Altablagerungsflächen sind bauliche Nutzungen vorgesehen.

Am 01. Juli 2020 haben das Innenministerium Schleswig-Holstein und das MELUND den gemeinsamen Erlass über die „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)“ veröffentlicht. Dieser ist für die Auseinandersetzung mit Altlasten- und Verdachtsflächen heranzuziehen.

Bei umweltrelevanten Maßnahmen und Bauvorhaben ist eine direkte Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde (Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde) vorzunehmen.

Regelungen an übergeordneten Straßen

Entlang der klassifizierten Straße (hier Kreisstraße K 6) sind außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen die Anbauverbotszonen eingetragen. 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 (OD) 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.

5.12 Darstellungen ohne Normcharakter

Unverbindliche Kennzeichnung von weiteren Wohnbauentwicklungsflächen

Die ursprünglich vorgesehene strategische Baulandentwicklung der Gemeinde Tangstedt sah die Darstellung einer größeren Anzahl von Alternativflächen (für den Wohnungsbau) vor, die insgesamt erheblich den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen der Gemeinde überstiegen hätten (vgl. Kapitel 3.1). Die Flächen sollten erst später im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über Bebauungspläne sukzessive und bedarfsgerecht umgesetzt werden. Die Entwicklungsflächen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzepts (OEK) in 2016/17, der FNP-Neuaufstellung und der Fortschreibung des Landschaftsplans 2020/21 unter verschiedenen Aspekten (u.a. Freiraum, Städtebau, Verkehr, Naturschutz) bewertet und fanden Eingang in den Vorentwurf des Flächennutzungsplan 2021.

Mit dieser Vorgehensweise sollte dem Umstand Rechnung getragen werden, dass zum Zeitpunkt der FNP-Neuaufstellung nicht alle Entwicklungsflächen im Eigentum der Gemeinde waren, zudem sollte dadurch auch verhindert werden, dass Einzeleigentümer begünstigt werden. Das würde aus Sicht der Gemeinde die Gefahr steigender Grundstückspreise mit sich bringen und die Ortsentwicklung von einzelnen Eigentümern abhängig machen.

Diese Vorgehensweise fand nicht die Zustimmung der Landesplanung. Stattdessen war die Gemeinde Tangstedt gehalten, den Umfang der geplanten Neuausweisungen für eine wohnbauliche und/oder gemischte Entwicklung auf ein Maß zu reduzieren, welches die Einhaltung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens gewährleistet.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, verzichtet die Gemeinde Tangstedt auf großflächige Darstellungen von neuen Wohnbauflächen im neu aufgestellten Flächennutzungsplan. Auch will die Gemeinde zum Zeitpunkt der Neuaufstellung aus verschiedenen Gründen noch keine Vorfestlegungen treffen. Lediglich die Fläche im Bereich der Dorfstraße gegenüber der Einmündung Hesterhörn (Dorfstr. 85) wird im Flächennutzungsplan neu dargestellt (vgl. Kapitel 5.2).

Damit aber die Erkenntnisse und Ergebnisse aus den schon geführten innergemeindlichen Diskussionen nachvollzogen werden können und bei künftigen Entwicklungskonzepten daran angeknüpft werden kann, werden vier Entwicklungsflächen (WP 1

bis WP 4) im Flächennutzungsplan in Form von „Darstellungen ohne Normcharakter“ gekennzeichnet.

Die Auswahl und Bewertung potenzieller Wohnbauentwicklungsflächen werden im folgenden Kapitel dargestellt.

6 Exkurs: Potenzielle Siedlungsentwicklungsflächen (Bewertung)

6.1 Einführung

Wie in den Kapiteln 3.9 und 4. dargelegt, strebt die Gemeinde Tangstedt mittel- bis langfristig ein gleichmäßiges und maßvolles Bevölkerungswachstum an, um für eine anhaltende Auslastung der vorgehaltenen Infrastruktureinrichtungen, v.a. der Grundschule, sorgen zu können.

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.

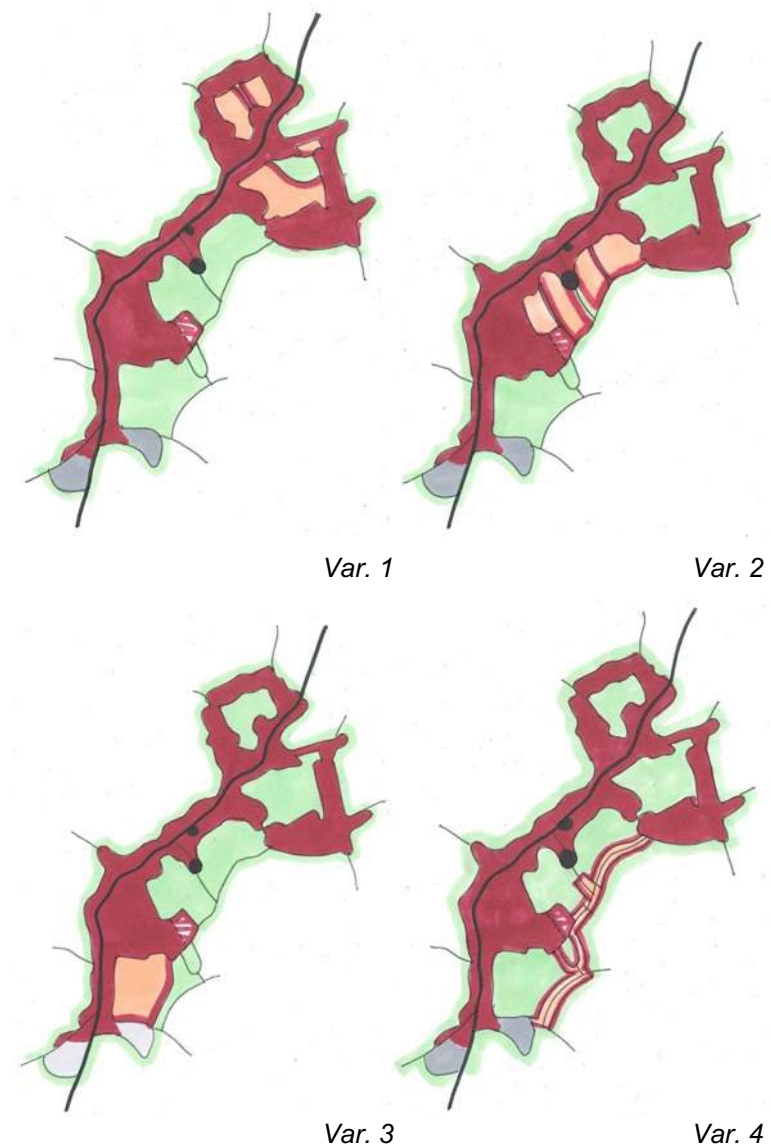


Abb.: Siedlungsentwicklungsflächen (OEK 2017)

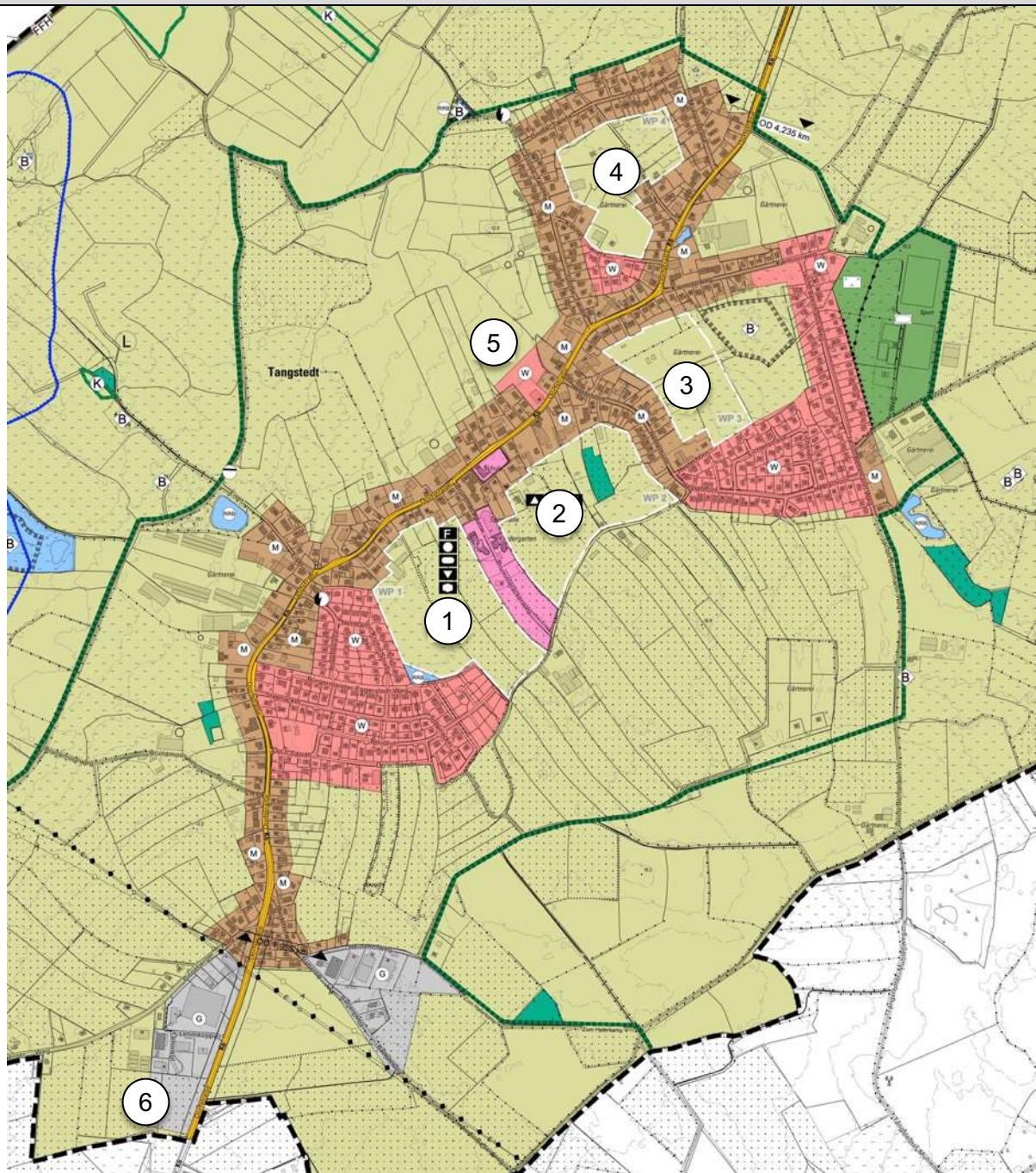
Die Varianten 1 bis 3 unterscheiden sich im Grundsatz nicht sehr stark voneinander und sollten, so die Empfehlung aus dem Ortsentwicklungskonzept, im Zuge der Neuaufstellung des

Flächennutzungsplanes einer weitergehenden Bewertung unterzogen werden. Dies geschieht in den nachfolgenden Kapiteln.

Die im OEK als Variante 3 bezeichnete Fläche soll zum jetzigen Zeitpunkt 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.

Zwei weitere Flächen (Nr. 5 und Nr. 6) werden im Folgenden nach städtebaulichen und freiraumplanerischen Aspekten bewertet, beide Flächen haben, im Gegensatz zu den Flächen Nr. 1 bis Nr. 4 Eingang gefunden in den neu aufgestellten Flächennutzungsplan. Die aufgeführten Rahmenbedingungen sollen bei der Realisierung der Flächen herangezogen werden.

6.2 Übersicht Siedlungsflächen und potenzielle Entwicklungsflächen



Neuaufstellung Flächennutzungsplan Tangstedt (Vorentwurf, Sep. 2022)

6.3 Fläche WP 1: Westlich Brummerackerweg	
Gebietsbeschreibung: Flächengröße: ca. 7,0 - 8,0 ha Bebauungszusammenhang: Außenbereich FNP (1992): Landwirtschaftliche Flächen SUK (1996): Gebietsentwicklungsflächen derzeitige Nutzung: Pferdehaltung mit Koppel, Landwirtschaft	
Rahmenbedingungen	
Geruchsemissionen - gem. Geruchsgutachten (12/2017) -	größtenteils unproblematisch (nordwestlich kleiner Bereich ggf. mit Überschreitungen des Grenzwerts der Jahresgeruchsstunden)
Lärmemissionen	- Verkehrslärm: unbelastet - tlw. direkt an Feuerwehr u. Pferdehaltung angrenzend (ggf. schalltechnische Begutachtung erforderlich)
Altlastenverdacht	nicht bekannt
Flächenverfügbarkeit	tlw. gemeindliches Eigentum
Lagegunst / Erschließung	
Nähe zum Dorfkern (Brummerackerweg)	sehr gut
Erschließung	Anbindung über Brummerackerweg / Dorfstraße / Im Felde ist zu prüfen
Besonderheiten	nicht bekannt
Landschaftsplanerische Beurteilung (Landschaftsplanung Jacob I Fichtner)	
Boden Pseudogley-Braunerde, Stauwasserboden, nicht ganzjährig versickerungsfähig	Ausgleichbarer Eingriff Bodenerkundung und längere Grundwasserbeobachtung empfohlen

Wasser Gelegentlich/ kleinräumig geringe Grundwasserflurabstände, naturfernes Kleingewässer / RRB	Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung / Versickerung prüfen, Abstände zum Gewässer wahren
Arten und Biotope Mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland, naturfernes Kleingewässer, Baumschule, Feldhecken, Knick	- Ausgleichbare Eingriffe, Knick als Abschirmung und Feldhecken zur Gliederung mit Schutzabständen erhalten, - Kleingewässer naturnah entwickeln
Landschaftsbild Westliche Hälfte eingebettet in vorhandene Bebauung, östlich anschließend Frei- und Sportanlagen der Schule, südliche Abgrenzung knickbegleiteter Weg	gute Einbindung in Siedlungskörper, Eingrünung vorhanden
Eignung	X gut geeignet
	- Landschaftsplanerische Vorbehalte
	- aus landschaftsplanerischer Sicht nicht geeignet
Potenziale	
Bedeutung für die Ortsstrukturen	Positiv (Belebung der Ortsmitte), wenn direkte Anbindung an den Brummerackerweg möglich
Nutzungsart	Wohnen, ergänzende Nutzungen?
Bau- /Wohnformen	- überw. 1-geschossige EFH/DH/RH, tlw. MFH - Senioren- / familiengerechtes Wohnen?
Potenzielle Anzahl Wohneinheiten (WE)	ca. 100 - 120 WE (bei 15 WE / ha)

6.4 Fläche WP 2: Östlich Brummerackerweg	
Gebietsbeschreibung: Flächengröße: ca. 6,0 - 7,0 ha Bebauungszusammenhang: Außenbereich FNP (1992): Landwirtschaftliche Flächen SUK (1996): Gebietsentwicklungsflächen derzeitige Nutzung: Landwirtschaft, gärtnerische Nutzungen	
Rahmenbedingungen	
Geruchsemissionen - gem. Geruchsgutachten (12/2017) -	unproblematisch (westlich kleiner Bereich mit unter dem Grenzwert von 10 % liegenden Geruchsstunden)
Lärmemissionen	- Verkehrslärm: unbelastet - tlw. Nähe zur Feuerwehr (ggf. schalltechnische Begutachtung erforderlich)
Altlastenverdacht	nicht bekannt
Flächenverfügbarkeit	privat
Lagegunst / Erschließung	
Nähe zum Dorfkern (Brummerackerweg)	sehr gut
Erschließung	- direkt über Hesterhörn - Anbindung über Dorfstraße / Brummerackerweg ist zu prüfen
Besonderheiten	nicht bekannt
Landschaftsplanerische Beurteilung (Landschaftsplanung Jacob I Fichtner)	
Boden Pseudogley-Braunerde, Stauwasserboden, nicht ganzjährig versickerungsfähig	Ausgleichbarer Eingriff Bodenerkundung und längere Grundwasserbeobachtung empfohlen
Wasser Gelegentlich/ kleinräumig geringe Grundwasserflurabstände	Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung / Versickerung prüfen
Arten und Biotope	Ausgleichbare Eingriffe, Knick als Abschirmung und Feldhecken zur Gliederung mit Schutzabständen erhalten

Container-Baumschule, Baumschule, durchgewachsener Knick, Feldgehölz, Artenarmes Grünland	
Einbindung in den Siedlungszusammenhang	Ortsrandbegrünung nach Süden erforderlich, gliedernden durchgewachsenen Knick erhalten
Eignung	X gut geeignet
	- Landschaftsplanerische Vorbehalte
	- aus landschaftsplanerischer Sicht nicht geeignet
Potenziale	
Bedeutung für die Ortsstrukturen	Positiv (Belebung der Ortsmitte), wenn direkte Anbindung an den Brummerackerweg möglich
Nutzungsart	Wohnen, ergänzende Nutzungen?
Bau- /Wohnformen	- überw. 1-geschossige EFH/DH/RH, tlw. MFH - Senioren- / familiengerechtes Wohnen?
Potenzielle Anzahl Wohneinheiten (WE)	ca. 90 - 100 WE (bei 15 WE / ha)

6.5 Fläche WP 3: Östlich Hesterhörn	
Gebietsbeschreibung: Flächengröße: ca. 4,0 - 5,0 ha Bebauungszusammenhang: Außenbereich FNP (1992): Landwirtschaftliche Flächen derzeitige Nutzung: Grünland, Gärtnerei	
Rahmenbedingungen	
Geruchsemissionen - gem. Geruchsgutachten (12/2017) -	unproblematisch
Lärmemissionen	Verkehrslärm: unbelastet
Altlastenverdacht	nicht bekannt
Flächenverfügbarkeit	privat
Lagegunst / Erschließung	
Nähe zum Dorfkern (Brummerackerweg)	nicht gegeben
Erschließung	direkt über Hesterhörn
Besonderheiten	nicht bekannt
Landschaftsplanerische Beurteilung (Landschaftsplanung Jacob I Fichtner)	
Boden Pseudogley-Braunerde, Stauwasserboden, nicht ganzjährig versickerungsfähig	Ausgleichbarer Eingriff Bodenerkundung und längere Grundwasserbeobachtung empfohlen
Wasser Gelegentlich/ kleinräumig geringe Grundwasserflurabstände	Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung / Versickerung prüfen
Arten und Biotope Container-Baumschule, mäßig artenreiches und artenarmes Grünland, typische Knicks, sonstige heimische Laubgehölze, private Gartenanlagen, angrenzend Sonstiger Sumpf (§)	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
Landschaftsbild Einbindung in den Siedlungszusammenhang, ländliche, charakterbildende Freifläche, kleinteilige kulturlandschaftliche Struktur	Erhaltung auch unter Aspekten des Landschafts- bzw. Dorfbildes empfohlen, Bebauung bereits intensiver genutzter Teilflächen vorstellbar (Lückenschluss 4a, Gärtnereifläche im NW)

Eignung	-	gut geeignet
	X	Landschaftsplanerische Vorbehalte (Teilfläche West)
	X	aus landschaftsplanerischer Sicht nicht geeignet (Teilfläche Ost)
Potenziale		
Bedeutung für die Ortsstrukturen	mäßig positiv, aufgrund der relativ großen Entfernung zur Ortsmitte	
Nutzungsart	Wohnen	
Bau- /Wohnformen	überw. 1-geschossige EFH/DH/RH	
Potenzielle Anzahl Wohneinheiten (WE)	ca. 75 - 90 WE (bei 15 WE / ha)	

6.6 Fläche WP 4: Innere Twiete	
Gebietsbeschreibung: Flächengröße: ca. 4,0 - 5,0 ha Bebauungszusammenhang: Außenbereich FNP (1992): landwirtschaftliche Flächen derzeitige Nutzung: Grünland, Gärtnerei	
Rahmenbedingungen	
Geruchsemissionen - gem. Geruchsgutachten (12/2017) -	unproblematisch (östlich kleiner Bereich mit unter dem Grenzwert von 10 % liegenden Geruchsstunden)
Lärmemissionen	Verkehrslärm: unbelastet
Altlastenverdacht	nicht bekannt
Flächenverfügbarkeit	tlw. gemeindliches Eigentum
Lagegunst / Erschließung	
Nähe zum Dorfkern (Brummerackerweg)	nicht gegeben
Erschließung	direkt über Grüne Twiete
Besonderheiten	nicht bekannt
Landschaftsplanerische Beurteilung (Landschaftsplanung Jacob / Fichtner)	
Boden Pseudogley-Braunerde, Stauwasserboden, nicht ganzjährig versickerungsfähig	Ausgleichbarer Eingriff Bodenerkundung und längere Grundwasserbeobachtung empfohlen
Wasser Gelegentlich/ kleinräumig geringe Grundwasserflurabstände	Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung / Versickerung prüfen
Arten und Biotope Container-Baumschule, Baumschule, mäßig artenreiches Grünland, sonstiges Kleingewässer, Straßenfläche	Knicks als hervorzuhebende Biotope, Erhaltung
Landschaftsbild Einbindung in den Siedlungszusammenhang, ländliche, charakterbildende	Unter landschaftsbildlichen Aspekten erhaltenswert, Kleinteiligkeit und Nutzungsmischung erhalten

Freifläche, kleinteilige kulturlandschaftliche Struktur		
Eignung	-	gut geeignet
	X	Landschaftsplanerische Vorbehalte
	-	aus landschaftsplanerischer Sicht nicht geeignet
Potenziale		
Bedeutung für die Ortsstrukturen	mäßig positiv, aufgrund der relativ großen Entfernung zur Ortsmitte	
Nutzungsart	gemischte Nutzungen (Wohnen, Gewerbe)	
Bau- /Wohnformen	überw. 1-geschossige Wohnbeb. EFH/DH/RH	
Potenzielle Anzahl Wohneinheiten (WE)	ca. 60 - 75 WE (bei 15 WE / ha)	

6.7 Fläche 5: Westlich Dorfstraße 85	
Gebietsbeschreibung: Flächengröße: ca. 0,6 ha Bebauungszusammenhang: tlw. Außenbereich FNP (1992): landwirtschaftliche Flächen derzeitige Nutzung: Landwirtschaft	
Rahmenbedingungen	
Geruchsemissionen - gem. Geruchsgutachten (12/2017) -	unproblematisch (südwestlich kleiner Bereich mit unter dem Grenzwert von 10 % liegenden Geruchsstunden)
Lärmemissionen	Verkehrslärm: unbelastet
Altlastenverdacht	nicht bekannt
Flächenverfügbarkeit	gemeindliches Eigentum
Lagegunst / Erschließung	
Nähe zum Dorfkern (Brummerackerweg)	sehr gut
Erschließung	direkt über Dorfstraße
Besonderheiten	erweitert die vorhandene Bebauungsstrukturen entlang der Dorfstraße in diesem Abschnitt um ein bis zwei Bautiefen; abrundende und landschaftsschonende bauliche Entwicklung wird gewährleistet
Landschaftsplanerische Beurteilung (Landschaftsplanung Jacob I Fichtner)	
Boden Pseudogley-Braunerde, Stauwasserboden, nicht ganzjährig versickerungsfähig	Ausgleichbarer Eingriff, Bodenerkundung und längere Grundwasserbeobachtung empfohlen
Wasser Gelegentlich/ kleinräumig geringe Grundwasserflurabstände	Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung/ Versickerung prüfen
Arten und Biotope Artenarmes Wirtschaftsgrünland	Ausgleichbare Eingriffe
Landschaftsbild Ortsrandlage im Siedlungszusammenhang, Übergangsbereich zu den Pinnauwiesen	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	
Eignung	-	gut geeignet
	X	Landschaftsplanerische Vorbehalte
	-	aus landschaftsplanerischer Sicht nicht geeignet
Potenziale		
Bedeutung für die Ortsstrukturen	• Positiv (Belebung der Nutzungen an der Dorfstraße)	
Nutzungsart	• 1-2-geschossige Wohnbebauung, tlw. MFH • Senioren- / familiengerechtes Wohnen mit ergänzenden Nutzungen	

6.8 Fläche 6: Südliche Erweiterung GE-Gebiet Lehmkoppel	
Gebietsbeschreibung Flächengröße: ca. 1,0 ha Bebauungszusammenhang: Außenbereich FNP (1992): landwirtschaftliche Flächen derzeitige Nutzung: Landwirtschaft	
Rahmenbedingungen	
Geruchsemissionen - gem. Geruchsgutachten (12/2017) -	unproblematisch
Lärmemissionen	Verkehrslärm: durch Dorfstraße im östlichen Bereich (ggf. schalltechnische Begutachtung erforderlich)
Altlastenverdacht	nicht bekannt
Flächenverfügbarkeit	privat
Lagegunst / Erschließung	
Nähe zum Dorfkern (Brummerackerweg)	nicht gegeben
Erschließung	unmittelbar über die Lehmkoppel möglich
Besonderheiten	eine südliche Erweiterung des bestehenden GE-Gebietes ist erschließungstechnisch schon vorgesehen
Landschaftsplanerische Beurteilung (Landschaftsplanung Jacob / Fichtner)	
Boden Pseudogley, Stauwasserboden, nicht ganzjährig versickerungsfähig mit dominantem Wassereinfluss	Ausgleichbarer Eingriff Bodenerkundung und längere Grundwasserbeobachtung empfohlen
Wasser Jahreszeitlich geringe Grundwasserflurabstände (> als Flächen 1-4)	Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung/ Dachbegrünung prüfen
Arten und Biotope Artenarmes bis mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland, Baumreihen aus (jüngeren) heimischen Laubbäumen (ehem. Baumschulquartier)	Ausgleichbare Eingriffe

Landschaftsbild Prominente Fläche im Ortseingang von Rellingen aus, Bestandteil der grünen Zäsur zwischen den Ortslagen, Anschluss an gewerbliche Flächennutzung und Kreisstraße	• Anschluss an vorh. Gewerbegebiet • Intensive Ortsrandeingrünung nach Süden zur Betonung der Grünzäsur erforderlich	
Eignung	X	gut geeignet
	-	Landschaftsplanerische Vorbehalte
	-	aus landschaftsplanerischer Sicht nicht geeignet
Potenziale		
Bedeutung für die Ortsstrukturen	• mäßig positiv, aufgrund der relativ großen Entfernung zur Ortsmitte	
Nutzungsart	• für ortsansässige / ortsangemessene Gewerbebetriebe	

7 Flächenbilanz

Die Verteilung der dargestellten Flächennutzungen hat folgendes Bild:

Tab.: Flächennutzungen

Flächennutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Wohnbauflächen	28 ha	2,24 %
Gemischte Bauflächen	40 ha	3,20 %
Gewerbliche Bauflächen	9 ha	0,72 %
Sonstige Sonderbaugebiete	3 ha	0,24 %
Gemeinbedarfsflächen	3 ha	0,24 %
Landwirtschaftsflächen	1.019 ha	81,45 %
Grünflächen	32 ha	2,56 %
Waldflächen	98 ha	7,83 %
Wasserflächen	10 ha	0,80 %
Verkehrsflächen	9 ha	0,72 %
Gemeindefläche gesamt:	1.251 ha	100,0 %

Hinweis: Die Flächengrößen wurden gerundet.

Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Tangstedt Kreis Pinneberg



Gemeinde Tangstedt

über Amt Pinnau
Hauptstraße 60
25462 Rellingen

Verfasser:

Landschaftsplanung **JACOB|FICHTNER PartGmbH**

Ochsenzoller Str. 142 a
22848 Norderstedt
040-5219750
info@lp-jacob.de

Stand 07.09.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1	Umweltbericht.....	61
1.1	Einleitung	61
1.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans einschl. der Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.....	61
1.1.2	Darstellung der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes	62
1.1.3	Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen	64
1.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	64
1.2.1	Wohnbaufläche	64
1.2.1.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	64
1.2.1.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	65
1.2.1.3	Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich.....	65
1.2.2	Gewerbliche Fläche	66
1.2.2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	66
1.2.2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	66
1.2.2.3	Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich.....	67
1.3	Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle.....	67
1.3.1	Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten	67
1.3.2	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung.....	67
1.3.3	Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen.....	67
1.3.4	Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben	68
1.3.5	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	68
1.3.6	Eingesetzte Techniken und Stoffe	68
1.4	Planungsalternativen und Nullvariante	68
1.4.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	68
1.4.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	69
1.5	Zusätzliche Angaben.....	69
1.5.1	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung.....	69
1.5.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	69
1.5.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung)	70

8 Umweltbericht

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Tangstedt wird entsprechend § 2 a Absatz 1 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

8.1 Einleitung

(BauGB Anlage 1 Nr. 1)

Im Bauleitplanverfahren ist zu prüfen, welche Umweltauswirkungen durch die tatsächlichen Änderungen, die im Gemeindegebiet als Folge der Flächennutzungsplanneuaufstellung zu erwarten sind (Umweltprüfung), eintreten. Als Untersuchungsraum für die Umweltprüfung ist grundsätzlich das gesamte Gemeindegebiet und ggf. angrenzende Flächen zu betrachten. Dieser ist durch den parallel aufgestellten Landschaftsplan dokumentiert worden. Zu betrachten sind gemäß Anlage 1 zum BauGB jedoch nur die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplans. Für die Betrachtung im Umweltbericht ist hier folglich die Vorbereitung von Wohn- und Gewerbeflächen relevant und wird im Folgenden behandelt.

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans einschl. der Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

(BauGB Anlage 1 Nr. 1a)

Mit der Überarbeitung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes von 1992 als Neuaufstellung 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.

Großflächige Darstellungen von neuen Wohnbauflächen werden im neu aufgestellten Flächennutzungsplan nicht vorgenommen, da die Gemeinde zum Zeitpunkt der Neuaufstellung aus verschiedenen Gründen noch keine Vorfestlegung treffen möchte

Der Flächennutzungsplan weist eine Wohnbaufläche nördlich der Dorfstraße gegenüber der Einmündung Hesterhörn (Dorfstr. 85) aus, die auf einer Fläche von ca. 0,6 ha Platz für ca. 35 neue Wohnungen und eine gemeinschaftliche Grünfläche bieten soll. Eine öffentliche Grünanlage soll als Übergang zur Landschaft gestaltet werden.

Mit der Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets an der Lehmkoppel westlich der Dorfstraße (Kreisstraße 6) um eine ca. 1 ha große Fläche vorbereitet werden, um ortsansässigen und ortsangemessenen Gewerbe-treibenden Flächen vorzuhalten

8.1.2 Darstellung der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes

(BauGB Anlage 1 Nr. 1b)

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Flächennutzungsplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen...	...und deren Berücksichtigung
Mensch	<u>§ 1 (6) Nummer 1 BauGB:</u> Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse <u>§ 1 Abs. 6 Nummer 7c) BauGB:</u> Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind zu berücksichtigen.	- Ausweisung der Wohnbaufläche im ruhigeren straßenabgewandten Bereich - Ausweisung der gewerblichen Bauflächen in Benachbarung bestehender Gewerbeflächen.
	<u>§ 50 BImSchG:</u> Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits sind möglichst räumlich zu trennen.	- Lage abseits der in der Stellungnahme zur Geruchsimmission ausgewiesenen kritischen Flächen.
Fläche	<u>§ 1a (2) Satz 1 BauGB:</u> Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.	- Dem Grundsatz wird durch die Beschränkung der Ausweisung auf den unmittelbaren Bedarf Rechnung getragen, im Fall der Wohnbaufläche wird eine brachgefallene gewerblich genutzte Fläche einer neuen Verwendung zugeführt.
Boden	<u>§ 1 Absatz 3 Nummer 2 BNatSchG:</u> Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte, versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,	- Nutzung teilweise bereits überformter Böden, keine besondere ökologische Wertigkeit.
Wasser	<u>§ 1 Absatz 3 Nummer 3 BNatSchG:</u> Selbstreinigungskraft und Dynamik sind zu erhalten. Für den vorsorgenden	- Die Flächen liegen abseits von Gewässern.

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen...	...und deren Berücksichtigung
	Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen, insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen.	
Luft/ Klima	<u>§ 1 Abs. 3 Nummer 4 BNatSchG:</u> Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen.	- Die Flächen haben keine herauszuhebenden klimatischen Funktionen.
Tiere und Pflanzen	<u>§ 1 Absatz 3 Nummer 5 BNatSchG:</u> Wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten. <u>§ 1 Absatz 6 Nummer 7a) BauGB:</u> Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u. a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.	- Die Flächen weisen keine zu schützende Vegetation und kein besonderes faunistisches Artenpotential auf. In der verbindlichen Bauleitplanung ist dies entsprechend der Maßstabebene detailliert zu untersuchen.
Landschaft und Stadtbild	<u>§ 1 Absatz 4 Nummer 1 und 2 BNatSchG:</u> Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere 1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, <u>§ 1 Absatz 5 Satz 2 BauGB:</u> Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.	- Die Bauflächen liegen in unmittelbarem Siedlungszusammenhang, das Konzept der Wohnbauflächen fügt sich in die vorhandene Bebauung an der Dorfstraße ein.
Kultur- und sonstige Sachgüter	<u>§ 1 Absatz 6 Nummer 5 BauGB:</u> Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sind zu berücksichtigen.	- In der näheren Umgebung sind keine denkmalrelevanten Objekte vorhanden.

8.1.3 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

Folgende Gutachten und Untersuchungen wurden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erstellt und als fachliche Grundlagen für die Umweltprüfung herangezogen:

- Landschaftsplan – Entwurf 2022, Landschaftsplanung JACOB|FICHTNER
- Stellungnahme nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) (Landwirtschaftskammer S-H, 28.12.2017).

Folgende umweltrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren vor:

- Archäologisches Landesamt 29.03.2021
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – Technischer Umweltschutz
- Fachdienst Umwelt 26.04.2021
- Wasserverband Pinnau-Bilsbek-Gronau 07.04.2021
- BUND 24.04.2021

Folgende umweltrelevante Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit liegen vor:

- Private Person A 07.05.2021
- Private Person B 14.05.2021

8.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

8.2.1 Wohnbaufläche

8.2.1.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

(BauGB Anlage 1 Nr. 2a)

Die an die geplante Fläche grenzende Bebauungsstruktur ist Teil gemischter Bauflächen, die zum historischen Kern Tangstedts gehören. Es handelt sich um mehrere Wohngebäude (Einfamilien- bzw. Doppelhäuser). Die Fläche selber ist mit einer unbewohnten ehemaligen Gewerbehalle bestanden. Südlich der Fläche verläuft die Dorfstraße. Für das Schutzgut **Mensch** ist die Lärmsituation durch den Verkehr zu betrachten. Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben sind ausweislich der Geruchsimmissionsprognose nicht vorhanden.

Unter dem Aspekt des Schutzgutes **Fläche** werden zum einen gewerblich genutzte, zum anderen landwirtschaftliche Flächen in -bezogen auf das gesamte Gemeindegebiet- geringem Umfang in Anspruch genommen. Die **Boden**verhältnisse sind durch die vorhandene Nutzung anthropogen überformt. Im Bereich der landwirtschaftlichen Teilfläche ist von pseudovergleyten Braunerden auszugehen, die nur in der nassen Jahreszeit oberflächennahes Stauwasser aufweisen können. Der größere **Grundwasser**flurabstand weist auf die Lage außerhalb der nördlich angrenzenden Niederungsflächen hin. **Gewässer**

sind im Wirkungsbereich nicht vorhanden. Die Fläche hat aufgrund der Vornutzung und der Kleinflächigkeit keine für das **Klima** beachtliche Funktion. Bezüglich der **Luftqualität** ist mit einer gewissen Belastung aus dem Straßenverkehr zu rechnen, die jedoch aufgrund der gut durchlüfteten Situation nicht zu Schadstoffanreicherungen führt.

Die Fläche ist bezüglich des **Pflanzenbestandes** den Biotoptypen des intensiv genutzten Grünlands und der gewerblich genutzten Flächen zuzuordnen. Populationen geschützter **Tiere** können potenziell in den vorhandenen Altgebäuden vorkommen. Hier sind im Verlauf der Bauleitplanung/ Baugenehmigungsverfahren zum Abriss Untersuchungen zur Fledermausfauna und zu möglichen Vorkommen von Gebäudebrütern anzustellen. Auswirkungen auf einen möglichen Brutvogelbestand der angrenzenden großen Gartenanlage mit ihrem dichten Gehölzbestand sind ebenfalls zu untersuchen.

In Zusammenhang mit dem Schutzgut **Landschaftsbild** ist die Ortsrandlage am Übergang zur Pinnauniederung zu betrachten. Hier ist ein weiter Blick über die angrenzende Wiese in die Landschaft möglich, die Gebäude entwickeln auch in Abhängigkeit der Höhe eine gewisse Fernwirkung in den Außenbereich hinein.

Relevante **Kultur- und Sachgüter** und nicht vorhanden.

8.2.1.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

(BauGB Anlage 1 Nr. 2b aa-cc)

Eine Verträglichkeit der angestrebten Wohnnutzung mit den vorhandenen Bebauungen ist gegeben. Der Verkehrslärm ist im B-Planverfahren zu betrachten, innerorts ist jedoch von einer geringen Belastung bzw. erreichbaren Lösungsmöglichkeiten auszugehen.

Die Durchführung der Planung führt zur Wiedernutzbarmachung der gewerblichen Fläche und zu einer Neuversiegelung der landwirtschaftlich genutzten Flächenanteile. Hierdurch kommt es zu einem Flächenverbrauch (ca. 0,3 ha). Die Bodenversiegelung ist als naturschutzrechtlicher Eingriff zu bewerten und auszugleichen. Die Verringerung der Grundwasserneubildung durch die Überbauung ist auf eine kleine Fläche begrenzt. Klima und Luft werden sich nicht in messbarer Art und Weise verändern.

Der Verlust an Vegetationsflächen betrifft keine ökologisch hochwertigen Biotope und ist in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abzuarbeiten. Sollten streng geschützte Tiere (Fledermäuse) oder europäische Vogelarten betroffen sein, ist die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch entsprechende Maßnahmen herzustellen. Angesichts der Ausgangssituation, der Kleinräumigkeit und der dörflichen Lage kann eine Ausgleichbarkeit vorausgesetzt werden.

8.2.1.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

(BauGB Anlage 1 Nr. 2c)

Umweltrelevante Maßnahmen sind auf der Ebene der Bebauungsplanung festzulegen. Sie beziehen sich auf den maximalen Versiegelungsgrad, die Höhe der Bauwerke, ggf. ihre farbliche Gestaltung, den Umgang mit dem Oberflächenwasser. Durchgrünung,

Dachbegrünung, Ortsrandeingrünung und die Zuordnung naturschutzrechtlichen Ausgleichs bzw. artenschutzrechtlicher Maßnahmen.

8.2.2 Gewerbliche Fläche

8.2.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

(BauGB Anlage 1 Nr. 2a)

Die gewerblichen Flächen grenzen an die nördlich liegenden Bestandsgewerbeflächen an. Wohngebäude (Schutzgut **Mensch**) sind in der Nachbargemeinde gegenüberliegend östlich der Dorfstraße bzw. im weiteren Verlauf der Tangstedter Chaussee vorhanden.

Unter dem Aspekt des Schutzgutes **Fläche** werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Die **Boden**verhältnisse sind von Pseudogley geprägt, der in der nassen Jahreszeit oberflächennahes Stauwasser aufweist. **Gewässer** sind im Wirkungsbereich der Fläche in Form des Regenrückhaltebeckens des vorhandenen Gewerbegebietes und eines Straßengrabens vorhanden. Die Fläche hat aufgrund der Kleinflächigkeit und der Lage in einem großen unversiegelten Bereich keine für das **Klima** beachtliche Funktion. Bezüglich der **Luft**qualität ist mit einer gewissen Belastung aus dem Straßenverkehr zu rechnen, die jedoch aufgrund der gut durchlüfteten Situation nicht zu Anreicherungen führt.

Die Fläche ist bezüglich des **Pflanzen**bestandes den Biotoptypen des intensiv genutzten Grünlands zuzuordnen. Populationen geschützter **Tiere** sind in der Fläche nicht zu erwarten. Auswirkungen auf einen möglichen Brutvogelbestand des angrenzenden Feldgehölzes und einen möglichen Amphibienbestand im RRB sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu untersuchen.

In Zusammenhang mit dem Schutzgut **Landschaftsbild** ist die Ortsrandlage an der Gemeindegrenze zu betrachten. Hier besteht heute noch eine Grünstreifen, die die Gemeinde ablesbar voneinander trennt.

Relevante **Kultur- und Sachgüter** sind nicht vorhanden.

8.2.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

(BauGB Anlage 1 Nr. 2b aa-cc)

Eine Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung mit den vorhandenen Bebauungen ist durch eine entsprechende Ausweisung im Bebauungsplan möglich.

Die Durchführung der Planung führt zur Neuversiegelung der landwirtschaftlich genutzten Flächenanteile. Hierdurch kommt es zu einem Flächenverbrauch (ca. 1 ha). Die Bodenversiegelung ist als naturschutzrechtlicher Eingriff zu bewerten und auszugleichen. Die Verringerung der Grundwasserneubildung durch die Überbauung ist auf eine kleine Fläche begrenzt. Klima und Luft werden sich nicht in messbarer Art und Weise verändern.

Der Verlust an Vegetationsflächen betrifft keine ökologisch hochwertigen Biotope und ist in naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abzuarbeiten. Sollten streng geschützte Tiere (Amphibien) oder europäische Vogelarten betroffen sein, ist die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch entsprechende Maßnahmen herzustellen. Angesichts der

Ausgangssituation und der durch die umgebenden Nutzungen vorbelasteten Lage kann eine Ausgleichbarkeit vorausgesetzt werden.

8.2.2.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

(BauGB Anlage 1 Nr. 2c)

Umweltrelevante Maßnahmen sind auf der Ebene der Bebauungsplanung festzulegen. Sie beziehen sich auf den maximalen Versiegelungsgrad, die Höhe der Bauwerke, ggf. ihre farbliche Gestaltung, den Umgang mit dem Oberflächenwasser, Durchgrünung, Dachbegrünung, Ortsrandeingrünung und die Zuordnung naturschutzrechtlichen Ausgleichs bzw. artenschutzrechtlicher Maßnahmen. Die verbleibende Grünzäsur ist durch Pflanzungen auszugestalten.

8.3 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

8.3.1 Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

(zu BauGB Anlage 1 Nr. 2a aa)

Da der Flächennutzungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür vorbereitet, bislang genutzte Flächen (Teilfläche des wohnbaulichen Bereiches, Gewerbegebäude) einschließlich der jeweiligen Infrastruktur zu überbauen, entstehen zu entsorgende Abfälle aus Abrissarbeiten. Diese sowie der bei den Baumaßnahmen ausgekofferte Boden müssen ordnungsgemäß entsorgt werden.

Abfälle werden auch bei der baulichen Umsetzung der Planung entstehen. Es ist davon auszugehen, dass alle geltenden gesetzlichen/abfallrechtlichen Vorschriften bei der Durchführung der baulichen Abriss- und Neubaumaßnahmen eingehalten werden. Hier greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebene (Bau- oder BImSchG-Genehmigung).

8.3.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

(BauGB Anlage 1 Nr. 2a dd)

Zu Art und Umfang der Abfälle, die nach Umsetzung der Planung beim Betrieb der Flächen anfallen, kann auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine Aussage getroffen werden. Es ist auch hier davon auszugehen, dass die umweltschonende Beseitigung und Verwertung der jeweils betriebsbedingt anfallenden Abfälle durch die bestehenden fachgesetzlichen Regelungen sichergestellt werden.

8.3.3 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

(BauGB Anlage 1 Nr. 2b ee)

Da es sich bei den durch den Flächennutzungsplan vorbereiteten Vorhaben um Wohnnutzungen bzw. kleinteilige Gewerbenutzungen handelt, kann ausgeschlossen werden, dass von diesen ein Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Auch befinden sich im Umfeld keine Betriebe, von denen eine derartige Gefahr ausgeht.

8.3.4 Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben

(BauGB Anlage 1 Nr. 2b ff)

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Bauvorhaben, von denen kumulierende Auswirkungen zu erwarten sind.

8.3.5 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

(BauGB Anlage 1 Nr. 2b gg)

Die mit dem Flächennutzungsplan vorbereiteten Vorhaben haben Auswirkungen auf das Klima, da bei der Produktion der Baustoffe, dem Bau und dem Betrieb der Gebäude Energie aufzuwenden ist, die -sofern sie nicht aus erneuerbare Quellen stammt- zur Mehrung des Kohlendioxids in der Atmosphäre beiträgt. Die Versiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen verringert die Kohlendioxidbindung in Pflanzen, mindert die Versickerung von Regenwasser und die Verdunstung. Auf die geringe Dimension der Vorhaben sei ausdrücklich hingewiesen. Auf Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, der Begrünung und die Möglichkeiten zur energetisch effizienten Ausstattung der Gebäude soll im Rahmen der städtebaulich regelbaren Inhalte in den Bebauungsplänen hingewirkt werden.

Erhöhte Anfälligkeiten gegenüber Klimawandelfolgen entstehen nicht.

8.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe

(BauGB Anlage 1 Nr. 2b hh)

Es werden absehbar keine Technologien oder Stoffe angewandt, die zu erheblichen Risiken führen.

8.4 Planungsalternativen und Nullvariante

(BauGB Anlage 1 Nr. 2d)

8.4.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

In der Aufstellung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes wurden verschiedene Flächen der Siedlungsentwicklung untersucht. Die gewerblichen Flächen östlich der Dorfstraße und die erneuerte Erweiterung der gewerblichen Flächen über den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 15 hinaus wurden verworfen, da im ersten Fall die Flächengröße den gemeindlichen Bedarf übersteigt und im zweiten Fall der Erschließungsaufwand unverhältnismäßig groß wäre. Auch unter den verschiedenen Umweltgesichtspunkten ist keine bessere Eignung festzustellen.

Bezüglich der Ausweisung von Wohnbauflächen wurden, wie im F-Plan und Landschaftsplan dokumentiert, Flächen südöstlich der Ortslage, im Bereich Innere Twiete und östlich Hesterhörn untersucht. Hierbei wurden verschiedene Eignungsgrade festgestellt. Grundsätzlich wurden den Flächen, z.T. unter Festlegung von Rahmenbedingungen, die Eignung als Wohnbauflächen attestiert. Die Flächen wurden dennoch verworfen, da sie den gemeindlichen Bedarf übersteigen und die Flächenverfügbarkeit im Gegensatz zur gewählten

Fläche nicht gewährleistet ist. Die Flächen wurden jedoch als informelle nachrichtliche Übernahme im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine differenzierte Darstellung im Umweltbericht erfolgt nicht, dies wäre im Falle weiterer Entwicklung der dann erforderlichen Änderung des Planwerkes bzw. nachfolgenden Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

8.4.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung käme es nicht zu einer Umsetzung der Erschließung und Bebauung der Flächen.

Vermutlich würden die nutzungsbedingten Ausprägungen der Umweltschutzgüter im Grundsatz erhalten bleiben, im Bereich des Wohngebietes wäre eine Wiederaufnahme gewerblicher Nutzung oder eine Bebauung der straßennahen Flächen gem. §34 BauGB möglich. Demzufolge würden keine Veränderungen des derzeitigen Umweltzustandes eintreten. Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde keinen naturschutzrechtlichen Eingriff und somit kein Erfordernis der Bereitstellung von Ausgleichsflächen nach sich ziehen.

8.5 Zusätzliche Angaben

8.5.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

(BauGB Anlage 1 Nr. 3a)

Die wichtigsten Merkmale der im Rahmen der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren werden in den jeweiligen Fachgutachten (s. Kapitel 1.1.3) beschrieben. Sie entsprechen dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden. Die für die Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplans erforderlichen Erkenntnisse liegen vor, soweit sie nach Inhalt und Detaillierungsgrad für diese Planungsebene in angemessener Weise verlangt werden können.

Weitere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine weiteren Kenntnislücken vor.

8.5.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

(BauGB Anlage 1 Nr. 3b)

Die Überwachung erfolgt nach der Umsetzung in Bebauungspläne, den Baugenehmigungs- bzw. immissionsschutzrechtlichen Verfahren und der konkreten Baumaßnahmen im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts- (Gewässer), Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

8.5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

(BauGB Anlage 1 Nr. 3c)

Die Gemeinde Tangstedt schafft mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die Voraussetzungen, in zukünftigen Bebauungsplänen Gewerbeflächen und Wohnbauflächen ausweisen zu können.

Die Flächen von 0,6 ha nördlich der Dorfstraße (Wohnbebauung, davon 0,3 ha Wiedernutzbarmachung von Flächen) und 1 ha in Erweiterung des Gewerbegebietes Lehmkoppel werden bezüglich ihrer Umweltauswirkungen als verträglich eingestuft.

Die Wohnbaufläche ist in umgebende Wohnnutzungen eingebettet. Die Flächen sind zum einen durch Gewerbenutzung vorbelastet, zum anderen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ökologisch nicht besonders hochwertig. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine detaillierte Artenschutzprüfung zu erstellen, da Fledermäuse und Gebäudebrüter an den abzureißenden Gebäuden nicht ausgeschlossen werden können. Die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Versiegelungsgrad, Begrünung -insbesondere Ortsrandeingrünung-, naturschutzrechtlicher Ausgleich) können voraussichtlich im B-Planverfahren sowie der nachfolgenden Vorhabensdurchführung umgesetzt werden.

Die gewerbliche Fläche führt zur erstmaligen Nutzung landwirtschaftlicher Flächen. Diese sind ökologisch ebenfalls nicht als besonders bedeutsam einzustufen. Im nachfolgenden Bauleitplanverfahren sind Auswirkungen der gewerblichen Nutzung (Lärm) auf die nächstliegende Wohnbebauung in der Nachbargemeinde zu untersuchen. Die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Versiegelungsgrad, ggf. Nutzungsregelungen (Lärm), Begrünung, naturschutzrechtlicher Ausgleich, Gestaltung der Grünzäsur nach Rellingen) können voraussichtlich im B-Planverfahren sowie der nachfolgenden Vorhabensdurchführung umgesetzt werden.

Planungsalternativen wurden geprüft. Die relativ geringen Umweltauswirkungen und die Verfügbarkeit der Flächen führten zu ihrer Auswahl. Besondere Risiken oder Kenntnislücken in der Beurteilung waren nicht zu erkennen.