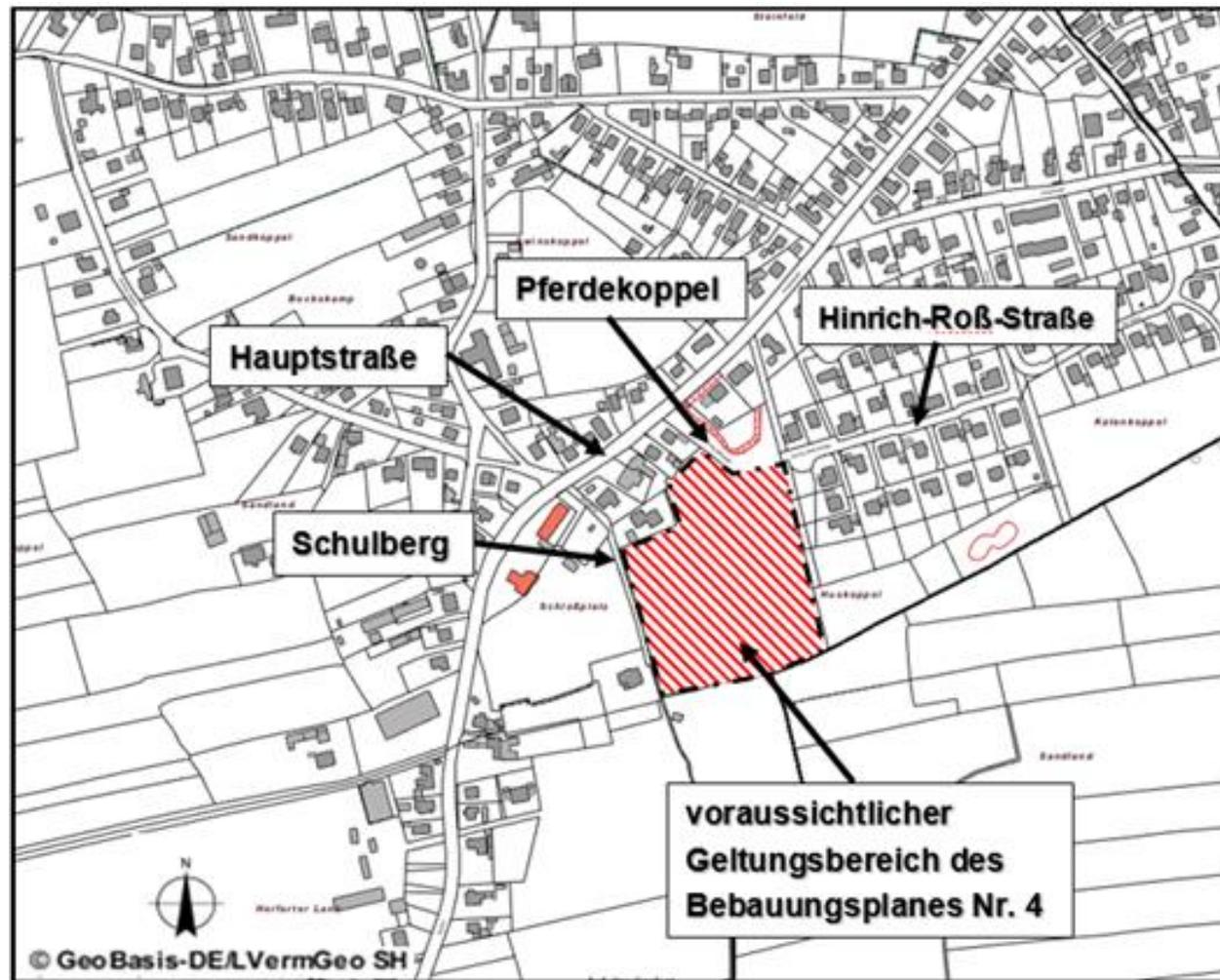




B-Plan Nr. 4 „Pferdekoppel“ geplanter Geltungsbereich





B-Plan Nr. 4 „Pferdekoppel“ wohnbauliches Entwicklungskonzept

Aufgrund bisher durchgeführter Planungsaktivitäten und einer landesweiten Biotopkartierung in 2020 musste die Gemeinde jedoch nach Erwerb dieser Fläche zur Kenntnis nehmen, dass Teilbereiche dieser wohnbaulichen Potenzialfläche naturschutzrechtlich unter Biotopschutz stehen.

Grundsätzlich wurde dieser Teilbereich als „Arten- und strukturreiches Dauergrünland“ („Wertgrünland“) bewertet und gilt damit als „geschützter Biotoptyp“ gem. § 1 Nr.11 Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) vom 22.01.2009“

- Flächengröße Biotop: 9.543 m²
- Handlungen, die zu einer Zerstörung / erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.
- Befreiung kann gewährt werden, „*wenn die Beeinträchtigung des Biotops aus Gründen des **überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist***“
(§ 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG)
- Konzept = Nachweiserbringung, dass für geplante Wohnbebauung keine anderen Alternativflächen vorhanden sind, erforderlich





B-Plan Nr. 4 „Pferdekoppel“ wohnbauliches Entwicklungskonzept

GEMEINDE
HEILIGENSTEDTENERKAMP
über
AMT ITZEHOE-LAND
MARGARETE-STEIFF-WEG 3
25524 ITZEHOE
04821-7388-0
mailbox@amtitzehoe-land.de



GEMEINDE HEILIGENSTEDTENERKAMP

WOHNBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

UNTERSUCHUNG ZUR INNENENTWICKLUNG UND
ZU SIEDLUNGSERWEITERUNGSFLÄCHEN

ERLÄUTERUNGSBERICHT

FEBRUAR 2023

STADT RAUM ● PLAN
Bernd Schürmann
Wilhelmstraße 8
25524 Itzehoe
04821-7796421
stadtraumplan@gmx.de



B-Plan Nr. 4 „Pferdekoppel“ wohnbauliches Entwicklungskonzept



Inhaltsverzeichnis

1.	Zur Aufgabenstellung	4	8.2	Teilgebietsbetrachtung und -bewertung	33
2.	Raumordnung	8	8.2.1	Teilgebiet 1 -nördliches Gemeindegebiet, Außenbereich nördlich der „Blumenstraße“	33
2.1	Landesentwicklungsplan - Fortschreibung 2021 (LEP 2021)	8	8.2.2	Teilgebiet 2 - Westliches Gemeindegebiet - Außenbereich westlich „Achtern Kamp“	35
2.2	Regionalplan für den Planungsraum IV - 2005	9	8.2.3	Teilgebiet 3 - Offenflächen zwischen „Achtern Kamp“ und „Mittelstraße“	37
3.	Bisherige städtebauliche Entwicklungen	10	8.2.4	Teilgebiet 4 - Grünland zwischen „Mittelstraße“ und Neue Straße“	39
3.1	Historische Siedlungsentwicklung und bestehende Ortsstruktur	10	8.2.5	Teilgebiet 5 - Fläche südlich der Straße „Am Hang“	41
3.2	„Altes / Neues“ Konzept für die zukünftige städtebauliche Entwicklung	13	8.2.6	Teilgebiet 6 - Pferdekoppel südlich der Hauptstraße	43
4.	Ortsstruktur	14	8.2.7	Gesamtbewertung - Kurzzusammenfassung	45
5.	Übergeordnete gemeindliche Planungen	16	9.	Städtebauliche Bewertung der potenziellen Siedlungserweiterungsflächen	46
5.1	Flächennutzungsplan 1980 (Itzehoe-Umland)	16	9.1	Teilgebiete 1 und 2 - Außenbereichsflächen im Norden und Südwesten des Gemeindegebietes	46
5.2	Innenbereichs- und Abrundungssatzung (2004)	18	9.2	Teilgebiete 3 und 4 - Offenflächen Grünflächen zwischen „Achtern Kamp“ und „Mittelstraße“ sowie zwischen „Mittelstraße“ und „Neue Straße“	47
5.3	Landschaftsplan (2001)	19	9.3	Teilgebiet 5 - Fläche südlich der Straße „Am Hang“	48
5.4	Bebauungspläne	23	9.4	Teilgebiet 6 - Pferdekoppel südlich der Hauptstraße	49
6.	Bevölkerungsentwicklung und wohnbaulicher Entwicklungsrahmen	25	10.	Fazit und Empfehlung	52
6.1	Bevölkerungsentwicklung	25			
6.2	Vorläufiger Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen gem. Landesentwicklungsplan 2021	26			
6.3	Interkommunales Wohnentwicklungskonzept für die Region Itzehoe - Ergebnisbericht 2020	27			
7.	Innenentwicklungspotenziale und sonstige Flächenpotenziale	28			
8.	Naturschutzfachliche Bewertung der potenziellen Siedlungserweiterungsflächen	30			
8.1	Bewertungskriterien aus naturschutzfachlicher Sicht	32			



B-Plan Nr. 4 „Pferdekoppel“ wohnbauliches Entwicklungskonzept

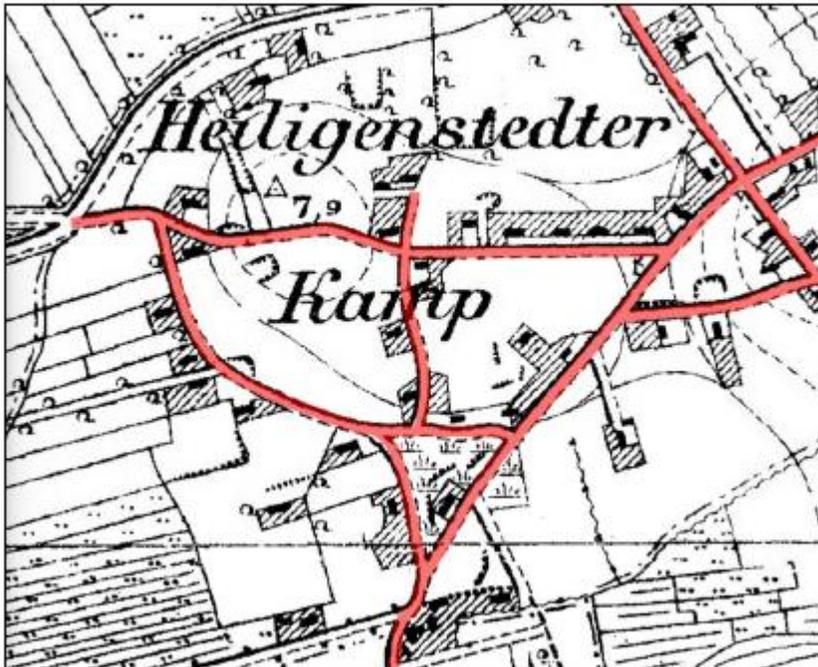




B-Plan Nr. 4 „Pferdekoppel“ wohnbauliches Entwicklungskonzept



- **Ortsbild geprägt und charakterisiert durch verschiedene historischer Straßen und Wege**
- Aufgrund der bisher durch die Gemeinde umgesetzten städtebaulichen Entwicklungsbereiche hat die historische Ortsstruktur bis heute Bestand
- Die flächenhaften Siedlungsentwicklungen erfolgten hauptsächlich im südöstlichen Siedlungsbereich Bereich „Neue Straße“ und v.a. südlich der „Hauptstraße“ (Bereiche „Kuhweide“, Am Hang“ und „Hinrich-Roß-Straße“).



Links: Preussische Landesaufnahme, um 1880, mit den wesentlichen Straßenzügen ohne Maßstab



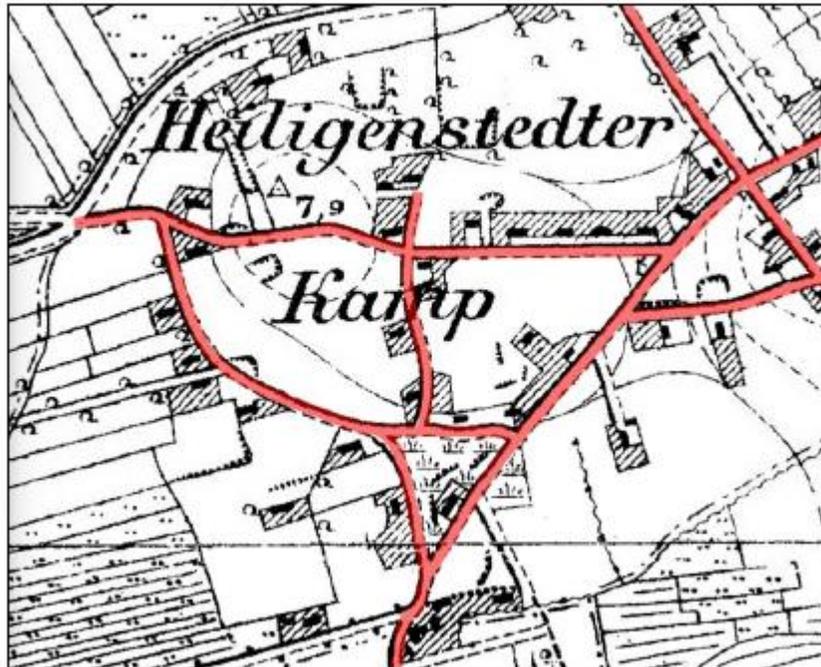
Rechts: im Vergleich - aktueller Ortsgrundriss ohne Maßstab



B-Plan Nr. 4 „Pferdekoppel“ wohnbauliches Entwicklungskonzept



- **Was prägt das Ortsbild der Gemeinde?**
- beidseitige Einzelhausbebauung an den Ortsstraßen in überwiegend einer baulichen Grundstückstiefe
- Freihaltung der besonderen innerörtlichen „grünen Insellagen“ von jeglicher baulicher Nutzung
- Auch die spätere bauliche Entwicklung an der „Neuen Straße“ berücksichtigt dies
- Weitergehende flächenhafte Siedlungsentwicklungen nach Norden und Südwesten wurden vermieden.



Links: Preussische Landesaufnahme, um 1880, mit den wesentlichen Straßenzügen ohne Maßstab



Rechts: im Vergleich - aktueller Ortsgrundriss ohne Maßstab



B-Plan Nr. 4 „Pferdekoppel“ wohnbauliches Entwicklungskonzept



Diese über Jahrzehnte verfolgten und auch planerisch manifestierten städtebaulichen Ziele (vgl. Darstellungen und Erläuterungen zum Flächennutzungsplan / Landschaftsplan) sollte die Gemeinde daher weiter aufrecht erhalten, um letztendlich „teilurbane“ bauliche Strukturen, also „flächendeckende“ Wohnbauflächen (wie im angrenzenden Stadtteil Wellenkamp der Stadt Itzehoe) innerhalb des räumlich begrenzten Siedlungsbereichs zu vermeiden.

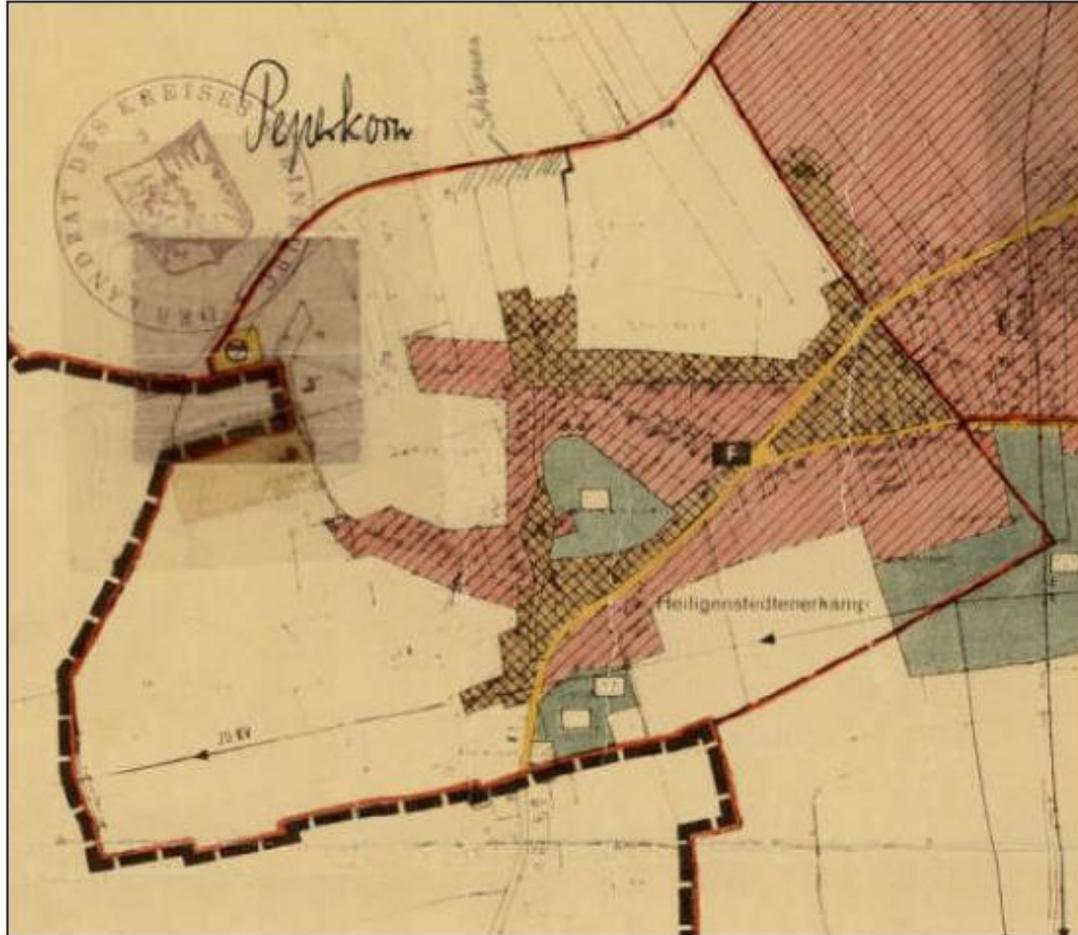
Nur mit diesem städtebaulichen Entwicklungskonzept kann das „Gesicht“ des Ortes und die „Daseins“-Attraktivität in der Gemeinde auch weiterhin gewährleistet werden.

Luftbild von Norden aus

Erkennbar sind insbesondere die „grünen“ Insellagen und die beidseitige Bebauung der historischen Straßen in zumeist einer Grundstückstiefe



B-Plan Nr. 4 „Pferdekoppel“ wohnbauliches Entwicklungskonzept



Der („Alt“-) Flächennutzungsplan der Gemeinde (Flächennutzungsplan Itzehoe-Umland von 1980) als Zeitdokument der damaligen städtebaulichen Entwicklungsziele zeigt bereits vor über 40 Jahre die Schwerpunkte des damals verfolgten ortsentwicklungsplanerischen Konzeptes.

➤ **Gemeindliche Planungen – F-Plan**

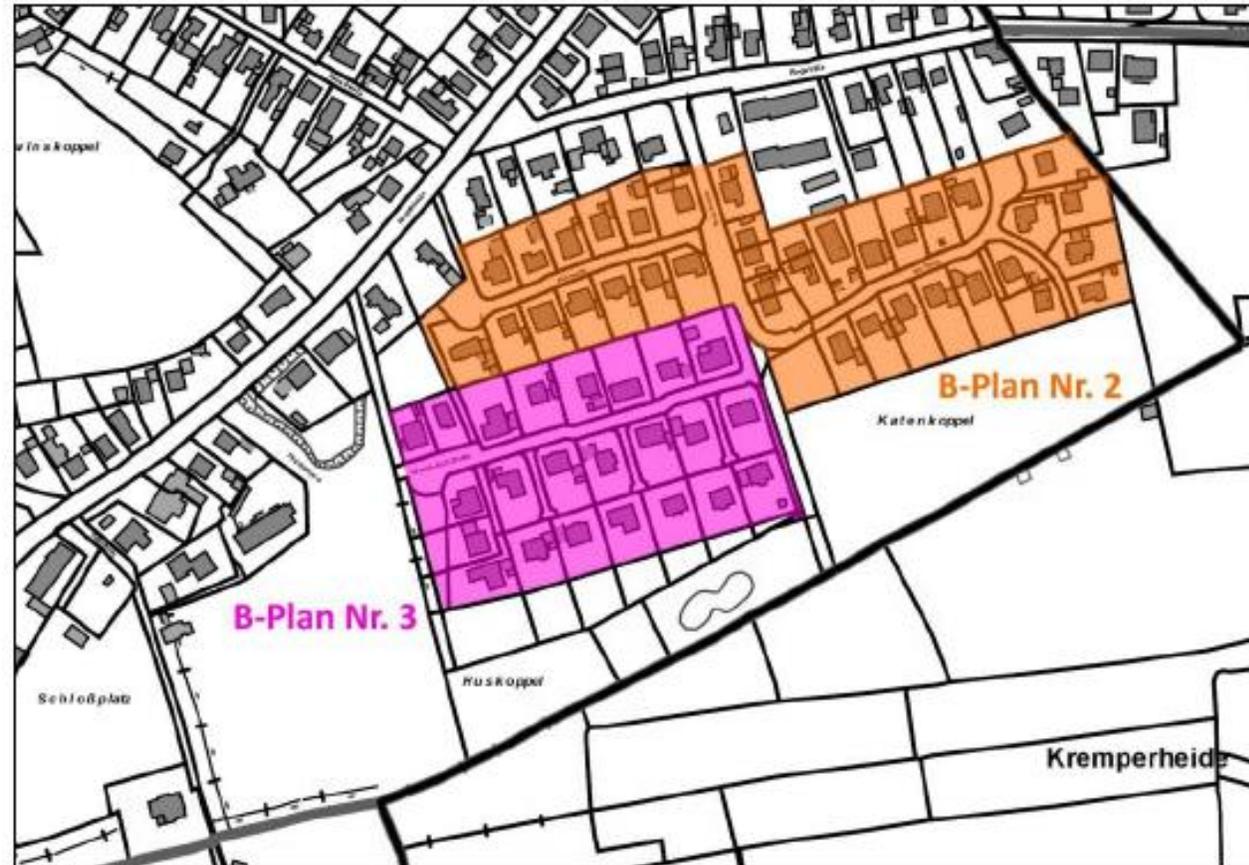
- Begrenzung der Siedlungsentwicklung nach Norden und insbesondere Westen / Südwesten
- Freihaltung des „grünen Insellage“ sowie keine weitere bauliche Entwicklung zwischen „Blumenstraße“, „Achter Kamp“ und „Mittelstraße“
- Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung im Südosten der Gemeinde südlich der „Hauptstraße“



B-Plan Nr. 4 „Pferdekoppel“ wohnbauliches Entwicklungskonzept



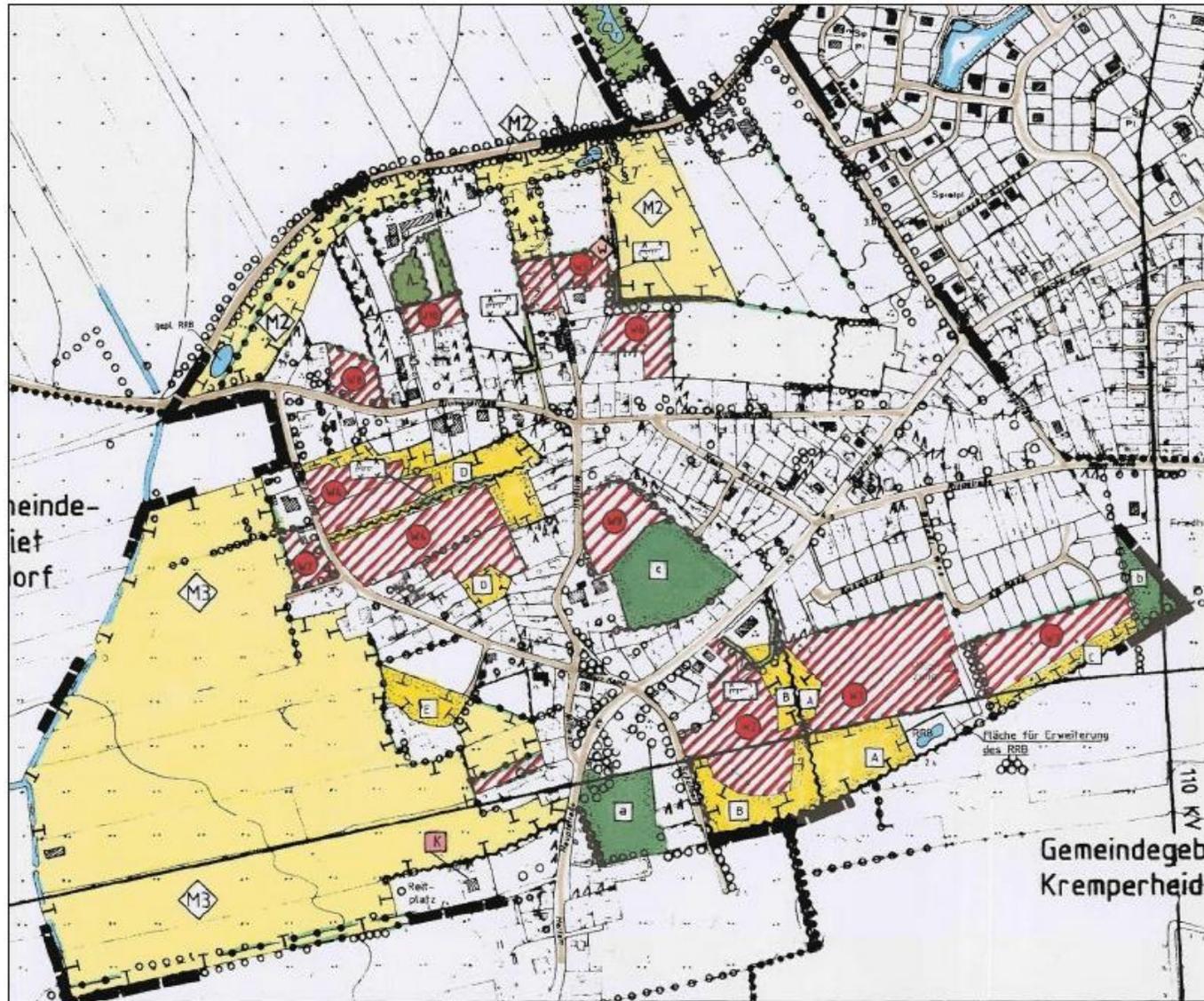
➤ Gemeindliche Planungen – B-Pläne



Das verkehrliche Erschließungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 3 sieht grundsätzlich eine Weiterentwicklung der Straßenführung nach Westen vor und ist an den Bereich der Wegeführung „Pferdekoppel“ angeschlossen werden.



B-Plan Nr. 4 „Pferdekoppel“ wohnbauliches Entwicklungskonzept

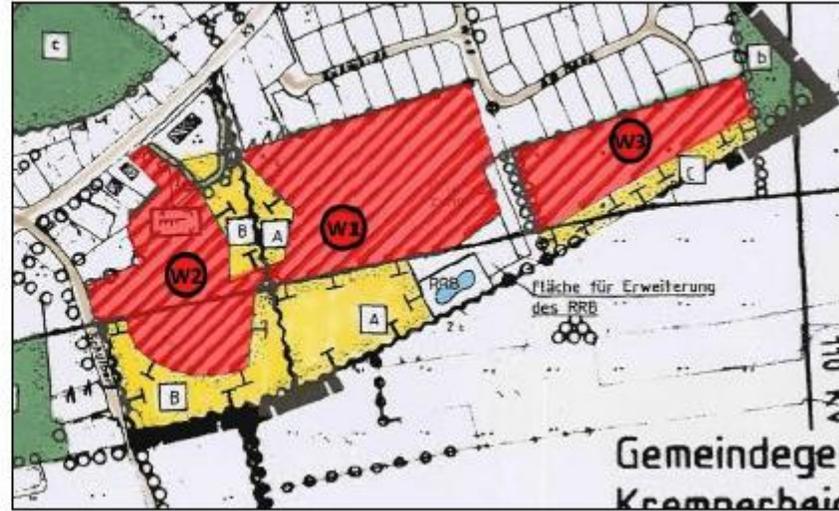


Gemeinde Heiligenstedtenkamp - wohnbauliche Entwicklung

- **Gemeindliche Planungen – Landschaftsplan**
- enthält und beurteilt potenzielle Siedlungserweiterungsflächen ausschließlich aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sichtweise
- nicht aus städtebaulicher Sichtweise
- u.a. Grundlage der bisherigen wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde



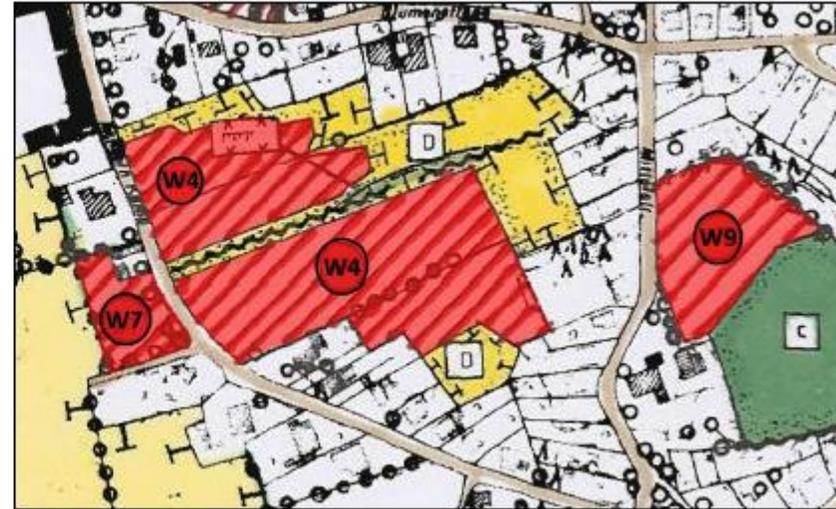
B-Plan Nr. 4 „Pferdekoppel“ wohnbauliches Entwicklungskonzept



- Großflächigere Siedlungserweiterungsflächen im Südosten der Gemeindefläche
- Die hier zentral gelegene Siedlungserweiterungsfläche an der jetzigen „Hinrich Roß-Straße“ („W1“) wurde entsprechend dieser Empfehlung nachfolgend baulich entwickelt
- „Pferdekoppel“ („W2“) wurde landschaftsplanerisch als entwicklungsfähiges Bauland beurteilt -> daher hat die Gemeinde die weitere schwerpunktmäßige Siedlungsentwicklung bisher an diesem Standort vorgesehen



B-Plan Nr. 4 „Pferdekoppel“ wohnbauliches Entwicklungskonzept



- Sieht potentielle Siedlungserweiterungsflächen innerhalb der „grünen Insellagen“ vor
- Die mögliche bauliche Entwicklung dieser Bereiche würde jedoch das Ortsbild der Gemeinde erheblich verändern
- Entsprechend hat die Gemeinde bisher aus städtebaulichen Gründen auf diese Baugebietsentwicklungen verzichtet.
- Nur kleine Randbereiche an der nördlichen Straße „Achtern Kamp“ sowie am östlichen Rand der „Mittelstraße“ wurden im nachfolgenden baulich entwickelt



B-Plan Nr. 4 „Pferdekoppel“ wohnbauliches Entwicklungskonzept



- **Innenentwicklungspotentialanalyse**
- **vorher Exkurs: wohnbaulicher Entwicklungsrahmen gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein**

- „Im Zeitraum 2022 bis 2036 kann eine Gemeinde im ländlichen Raum, bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent bauen (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen).“

- Wohnungsbestand Heiligenstedtenerkamp 31.12.2020 = 370

- hiervon 10 % = grundsätzlich 37 neue Wohnungen bis 2036 möglich.

ABER

- Gemeinde ist Mitglied in der Region Itzehoe = Wohnentwicklungspool = 30 Wohneinheiten wurden dort für die Gemeinde angemeldet

- Baulücken, Baufertigstellungen seit 01/2022 und freie Grundstücke in B-Plänen sind abzuziehen

- Übersichtstabelle wird von dem Planungsbüro noch erstellt.



B-Plan Nr. 4 „Pferdekoppel“ wohnbauliches Entwicklungskonzept



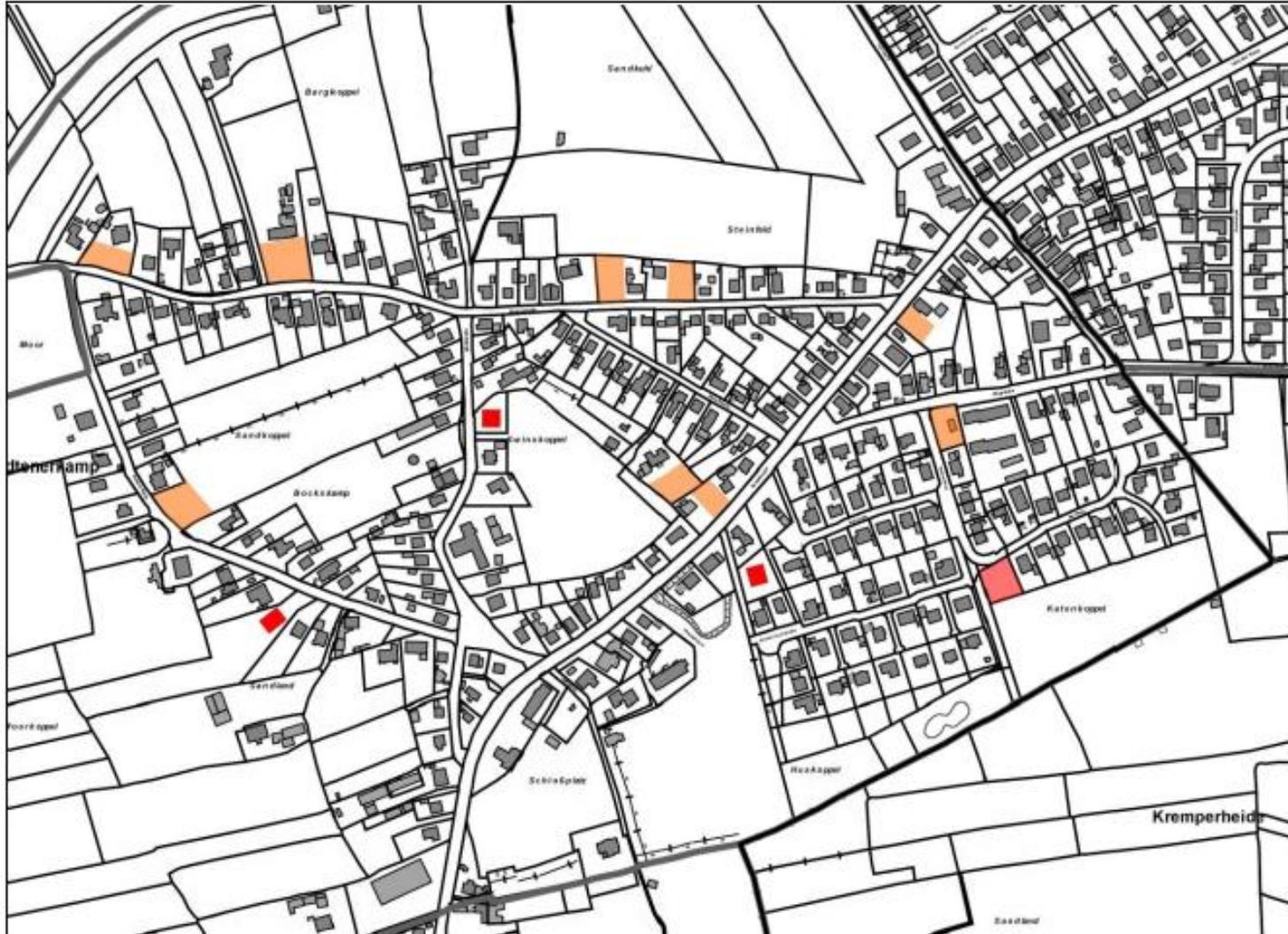
➤ **Innenentwicklungspotenziale**

Landesentwicklungsplan:

- Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung.
- Vorrangig sind bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen
- **Bevor eine Gemeinde neue Bauflächen ausweist, ist von ihr aufzuzeigen, inwieweit und ob sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen kann**
- Baulücken, Baufertigstellungen seit 01/2022 und freie Grundstücke in B-Plänen
- „Innenbereichspotenzialanalyse“ -> Flächenpotenziale für Wohnungsbau werden aufgezeigt
- **Falls Grundstücke, Flächen oder sonstige Bereiche kurzfristig und ohne Realisierungshemmnisse wohnbaulich entwickelt werden können, sind diese vom „wohnbaulichen Entwicklungsrahmens“ abzuziehen**



B-Plan Nr. 4 „Pferdekoppel“ wohnbauliches Entwicklungskonzept



- **Kategorie A:** keine Realisierungshemmnisse; es besteht Baurecht und Flächen befinden sich im Gemeindeeigentum / können kurzfristig von der Gemeinde erworben werden.
- **Kategorie B:** grundsätzlich Baurecht, Flächen jedoch in Privatbesitz; kurzfristige Realisierungswahrscheinlichkeit nicht gegeben.
- **Kategorie C:** städtebauliche Eignung, jedoch fehlt hier Baurecht, das erst durch entsprechende Verfahren hergestellt werden müsste.
- **Gesamtbeurteilung:** keine Innenbereichspotenziale vorhanden
- 2 Baufertigstellungen (Bereich Kuhweide)

-  Kategorie A
-  Kategorie B
-  Kategorie C

 Bereits baulich genutzte ehemalige Baulücken oder Grundstücke mit erteilter Baugenehmigung



B-Plan Nr. 4 „Pferdekoppel“ wohnbauliches Entwicklungskonzept



- **Naturschutzfachliche Bewertung der potenziellen Siedlungserweiterungsflächen**
- **Bewertete Schutzgüter je Teilgebiet (TG):** Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen / Biotope, Tiere, Landschaftsbild, Mensch, Sonstiges, Gesamtbewertung / Zusammenfassung
- keine genaue Erfassung von Biotoptypen, Tier- oder Pflanzenarten
- **Bewertungsskala**
- 0 = keine Bedeutung für Natur und Landschaft
- 1 = sehr geringe Bedeutung für Natur und Landschaft
- 2 = geringe Bedeutung für Natur und Landschaft
- 3 = mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft
- 4 = hohe Bedeutung für Natur und Landschaft
- 5 = sehr hohe Bedeutung für Natur und Landschaft



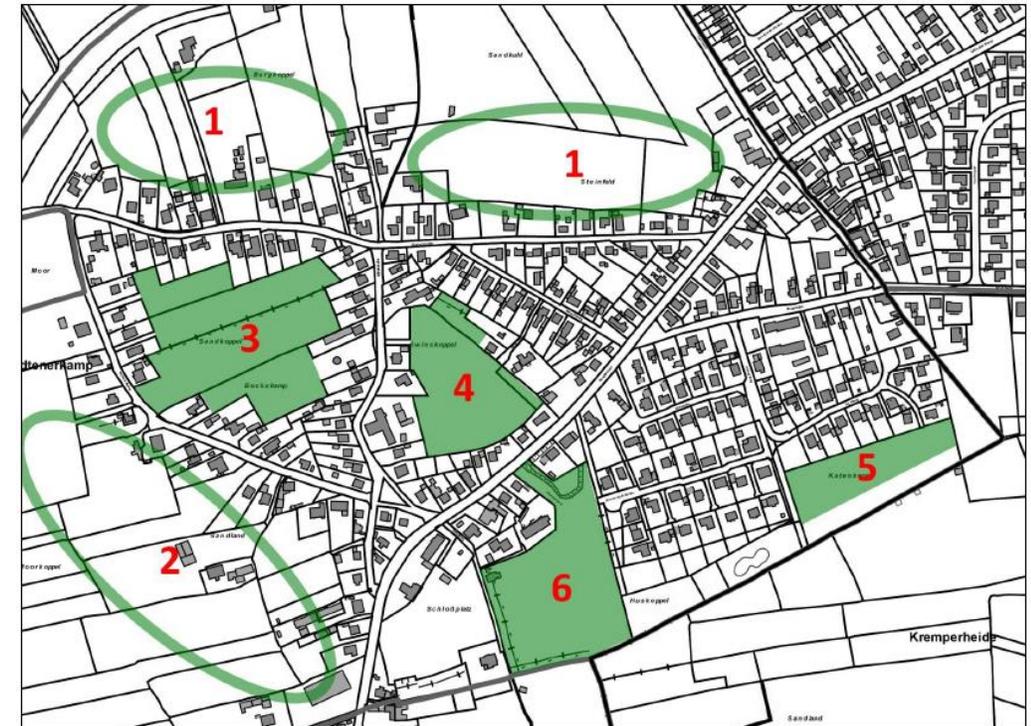
B-Plan Nr. 4 „Pferdekoppel“ wohnbauliches Entwicklungskonzept



- Freihaltung der Westseite der Straße „Landwehr“ ist aufgrund des Landschaftsbildes, der Bedeutung für die Naherholung und der hohen ökologischen Wertigkeit des vorhandenen Knicks von hoher Bedeutung
- Bäume (v.a. Eichen, Eschen) haben besondere ökologische Bedeutung und sind unbedingt zu erhalten

Teilgebiet 1

- **Gesamtbewertung = 4 (hohe Bedeutung für Natur und Landschaft)**
- extensiv genutzte Kulturlandschaft; aufgrund Relief, Gehölze, Lebensraumvielfalt, Landschaftsbild und der Naherholungseignung von hoher Bedeutung





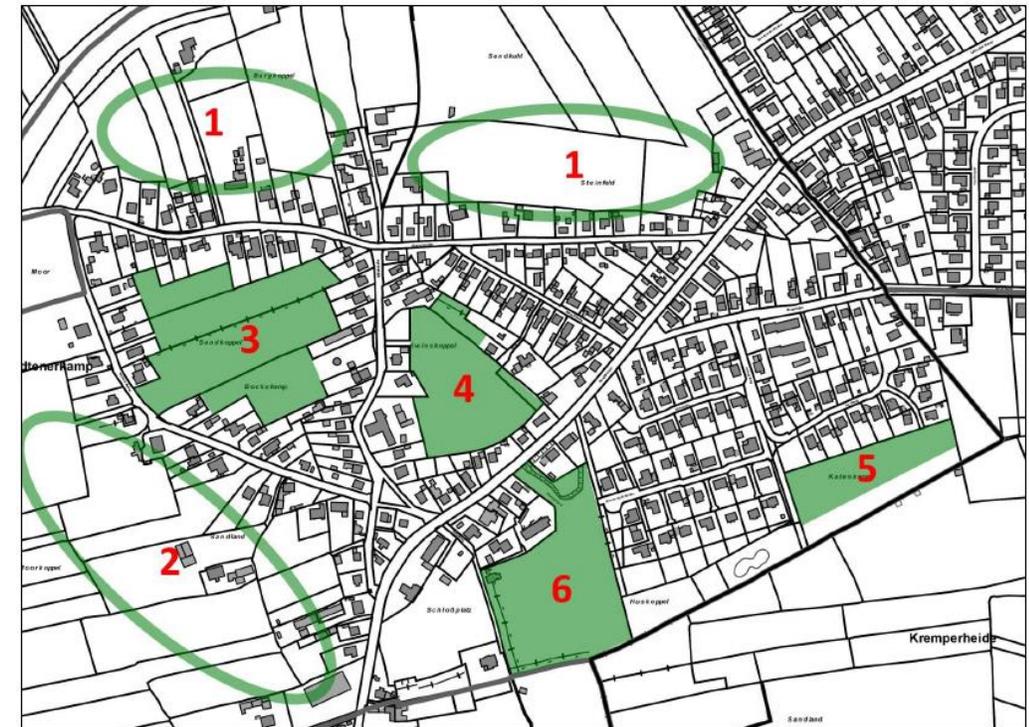
B-Plan Nr. 4 „Pferdekoppel“ wohnbauliches Entwicklungskonzept



- Der hohe Wert ergibt sich auch aus der offenen, unverbauten Landschaft, die aktuell vor allem durch den Ausbau von Stromtrassen, Windkraft und PV immer stärker gefährdet wird

Teilgebiet 2

- **Gesamtbewertung = 4 (hohe Bedeutung für Natur und Landschaft)**
- offene Marschlandschaft mit hoher Weitsichtigkeit und geringer Landschaftsbildbeeinträchtigung dar





B-Plan Nr. 4 „Pferdekoppel“ wohnbauliches Entwicklungskonzept



- Die Bedeutung ergibt sich aus der Erhöhung der Wohnqualität für die Anwohner sowie den hochwertigen Knick
- Bäume (v.a. Eichen, Eschen) haben besondere ökologische Bedeutung und sind unbedingt zu erhalten

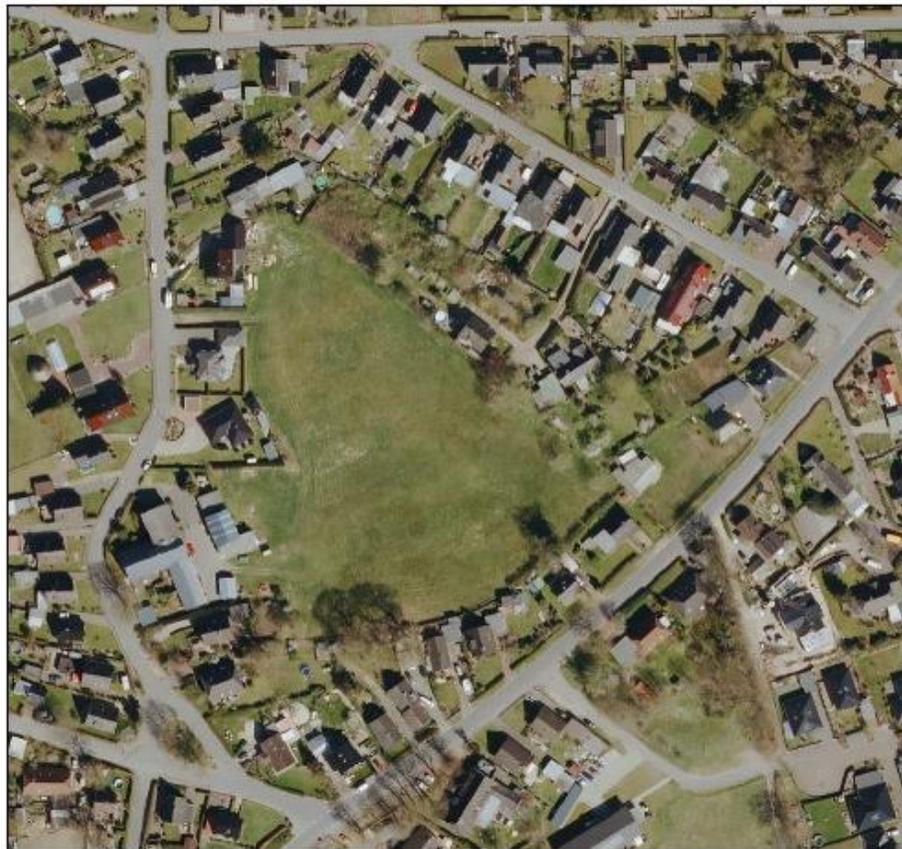
Teilgebiet 3

- **Gesamtbewertung = 3**
- von Bebauung umschlossene Offenfläche; wird extensiv bewirtschaftet





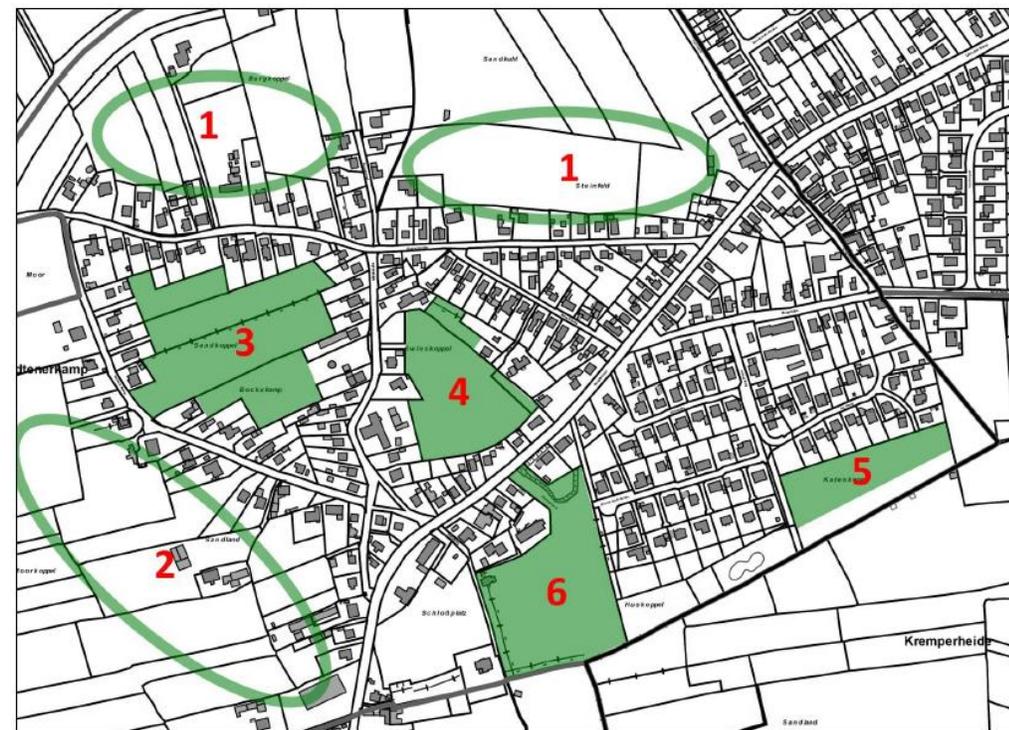
B-Plan Nr. 4 „Pferdekoppel“ wohnbauliches Entwicklungskonzept



- Die Bedeutung ergibt sich ebenfalls aus der Erhöhung der Wohnqualität für die Anwohner
- Die Fläche liegt in einer deutlich von der Bebauung abgegrenzten Senke

Teilgebiet 4

- **Gesamtbewertung = 3**
- von Bebauung umschlossene Grünlandfläche; wird extensiv bewirtschaftet





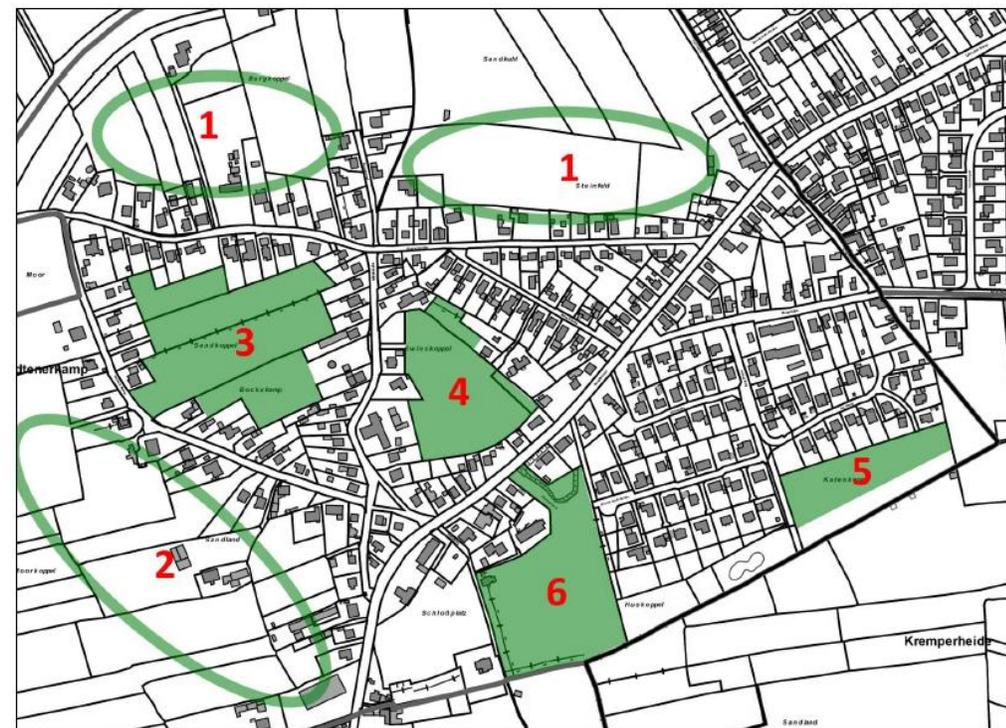
B-Plan Nr. 4 „Pferdekoppel“ wohnbauliches Entwicklungskonzept



- Bäume (v.a. Eichen, Robinien) haben besondere ökologische Bedeutung und sind unbedingt zu erhalten

Teilgebiet 5

- **Gesamtbewertung = 3 - 4**
- typische Grünlandfläche; vermittelt in den unbebauten Außenbereich. Das Landschaftsbild ist positiv durch die Sicht auf die von Grünland umgebenen Gehölzstrukturen.





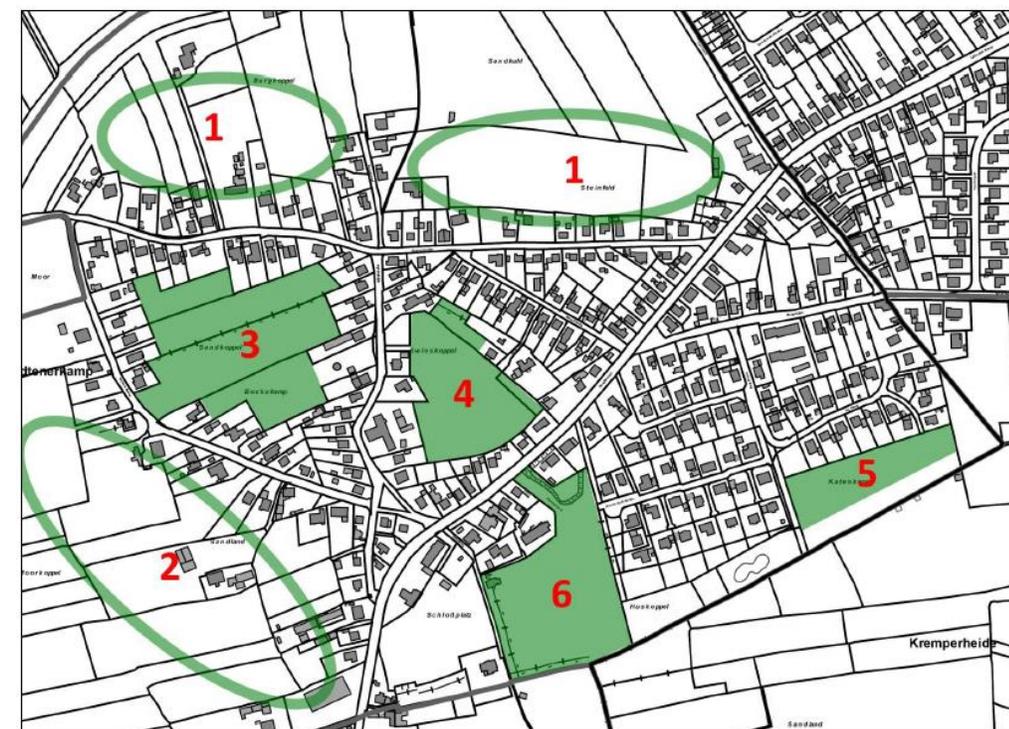
B-Plan Nr. 4 „Pferdekoppel“ wohnbauliches Entwicklungskonzept



- Die Bedeutung ergibt sich aus den hochwertigen Knicks, die das Grünland umgeben
- Bäume (v.a. Eichen) haben besondere ökologische Bedeutung und sind unbedingt zu erhalten

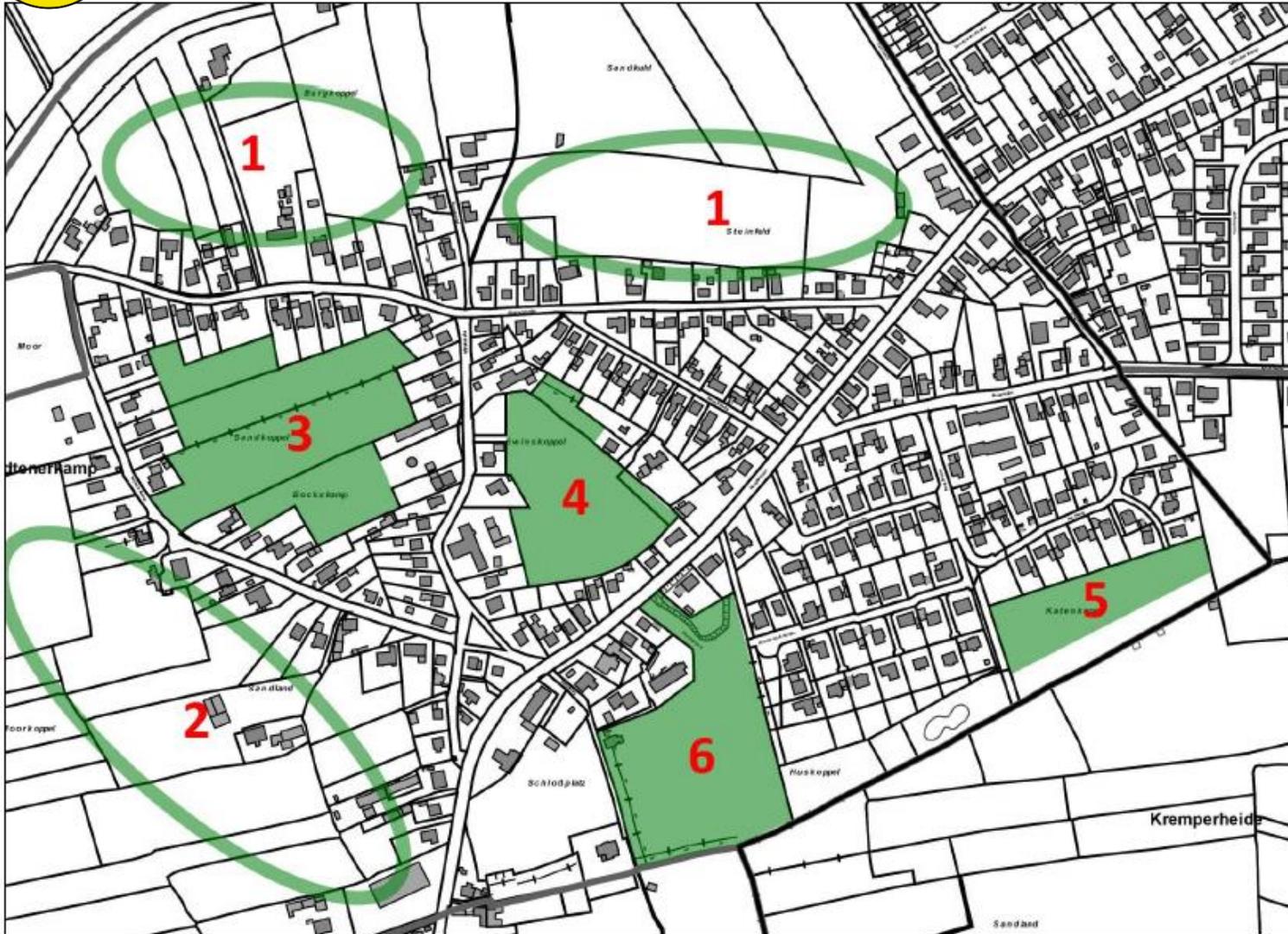
Teilgebiet 6

- **Gesamtbewertung = 3 - 4**
- intensiv genutzte Pferdekoppel; Bedeutung als Wertgrünland nicht erkennbar





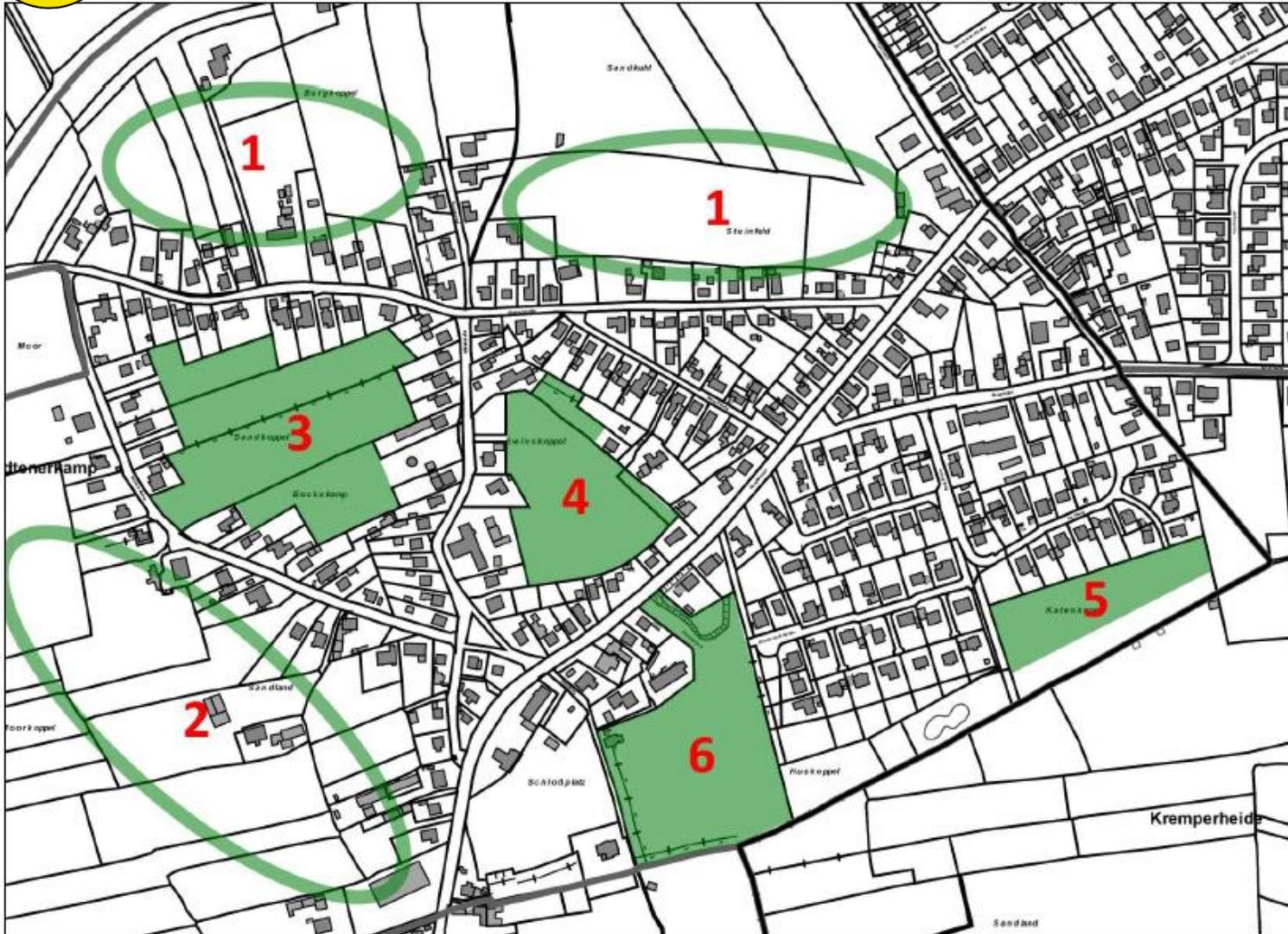
B-Plan Nr. 4 „Pferdekoppel“ wohnbauliches Entwicklungskonzept



- Die sechs Teilbereiche unterscheiden sich in ihrer naturschutzfachlichen Wertigkeit nur geringfügig, dies trifft auch auf die Pferdekoppel zu
- zurzeit keine absoluten Ausschlussgründe im Sinne des Natur- und Umweltschutzes erkennbar, die eine Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen grundsätzlich verhindert
- **Am ehesten sollte auf weitere bauliche Entwicklungen in den reinen Außenbereichen im Norden und Westen des Gemeindegebietes (Teilbereiche 1 und 2) verzichtet werden (Bewertungsziffer 4)**



B-Plan Nr. 4 „Pferdekoppel“ wohnbauliches Entwicklungskonzept



- **städtebauliche Bewertung der potenziellen Siedlungserweiterungsflächen**
- **Beurteilungskriterien**
- Auswirkungen auf die Ortsstruktur und das Ortsbild
- Erschließungsmöglichkeiten und -aufwand
- Beeinträchtigung bestehender Nutzungen und umgebender Bereiche
- Flächengröße und mögliche Anzahl der potenziell entwicklungsfähigen Wohneinheiten
- Standortqualitäten und Lagegunst
- Verfügbarkeiten der Flächenbereich



B-Plan Nr. 4 „Pferdekoppel“ wohnbauliches Entwicklungskonzept

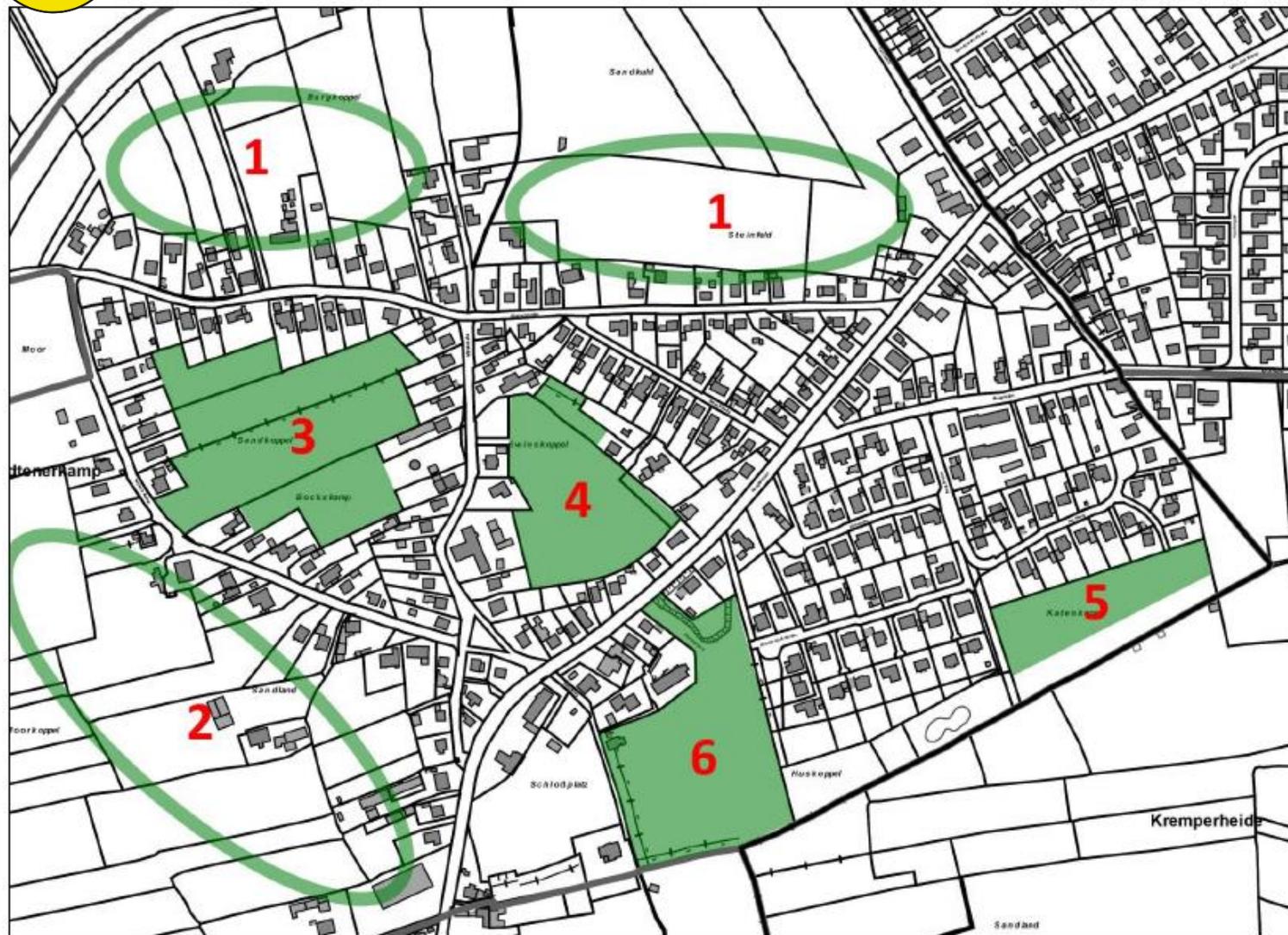


➤ **Teilgebiete 1 und 2**

- bauliche Entwicklung würde die gesamte Ortsstruktur und das Ortsbild der Gemeinde erheblich nachteilig verändern
- vgl. Bebauung entlang der Straßen und Wege in weitgehend maximal einer Grundstückstiefe
- **Dieses Ortsbild sollte hier erhalten werden**
- Insbesondere Teilfläche 2 ist verkehrlich kaum oder gar nicht erschließbar (private Grundstücksflächen entlang Straße)
- naturschutzfachlich hochwertige Einschätzung
- landwirtschaftliche Nutzungen können eine wohnbauliche Entwicklung hier durch Immissionen nicht unerheblich belasten
- Insgesamt sollten diese beiden Bereiche auch weiterhin grundsätzlich vor jeglichen baulichen Nutzungen geschützt werden.
- **Die beiden Bereiche stehen daher für eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung nicht zur Verfügung.**



B-Plan Nr. 4 „Pferdekoppel“ wohnbauliches Entwicklungskonzept

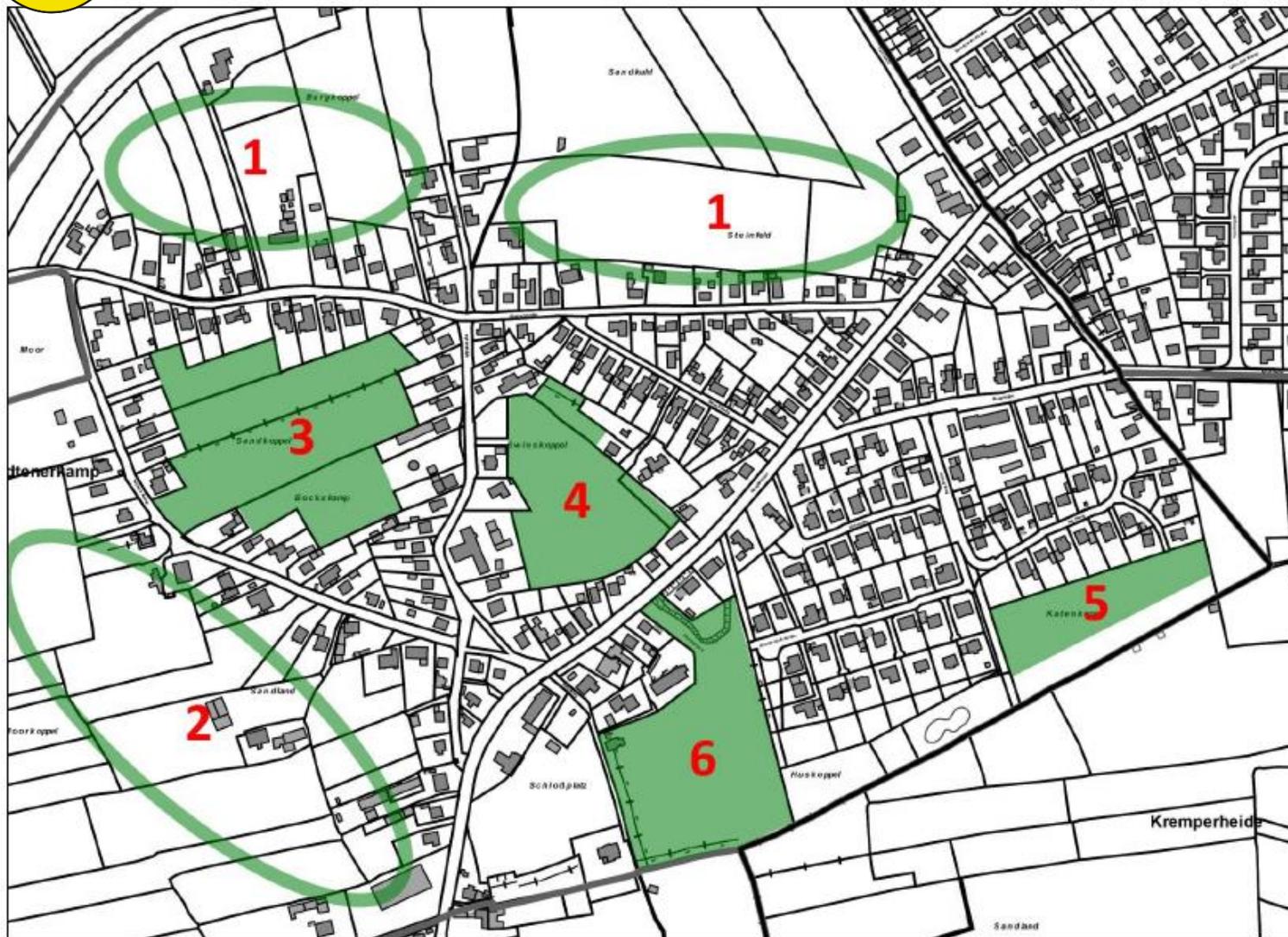


➤ Teilgebiete 3 und 4

- historischen Ortsentwicklung
- frei gehaltenen Bereiche äußerst markante und wichtige Strukturelemente des Ortscharakters
- **auf bauliche Entwicklungen in diesen beiden Bereichen sollte verzichtet werden**
- überwiegend ländlich-dörflicher Charakter der Gemeinde würde sich zu „Vorort - Strukturen“ entwickeln (vgl. Wellenkamp)
- verkehrliche Erschließungen nur durch Stichwege mit großen Wendeanlagen möglich -> unverhältnismäßig hohe und versiegelte Flächenanteile benötigt
- bisherige Wohnqualität der umgebenden Grundstücke würde deutlich reduziert werden.
- Fläche 3: zu erhaltender Knick, würde wohnbauliche Nutzung flächenmäßig nicht unerheblich einschränken
- Flurstücke in unterschiedlichem privaten Besitz -> sinnvolle Entwicklung vs. Verfügbarkeiten



B-Plan Nr. 4 „Pferdekoppel“ wohnbauliches Entwicklungskonzept

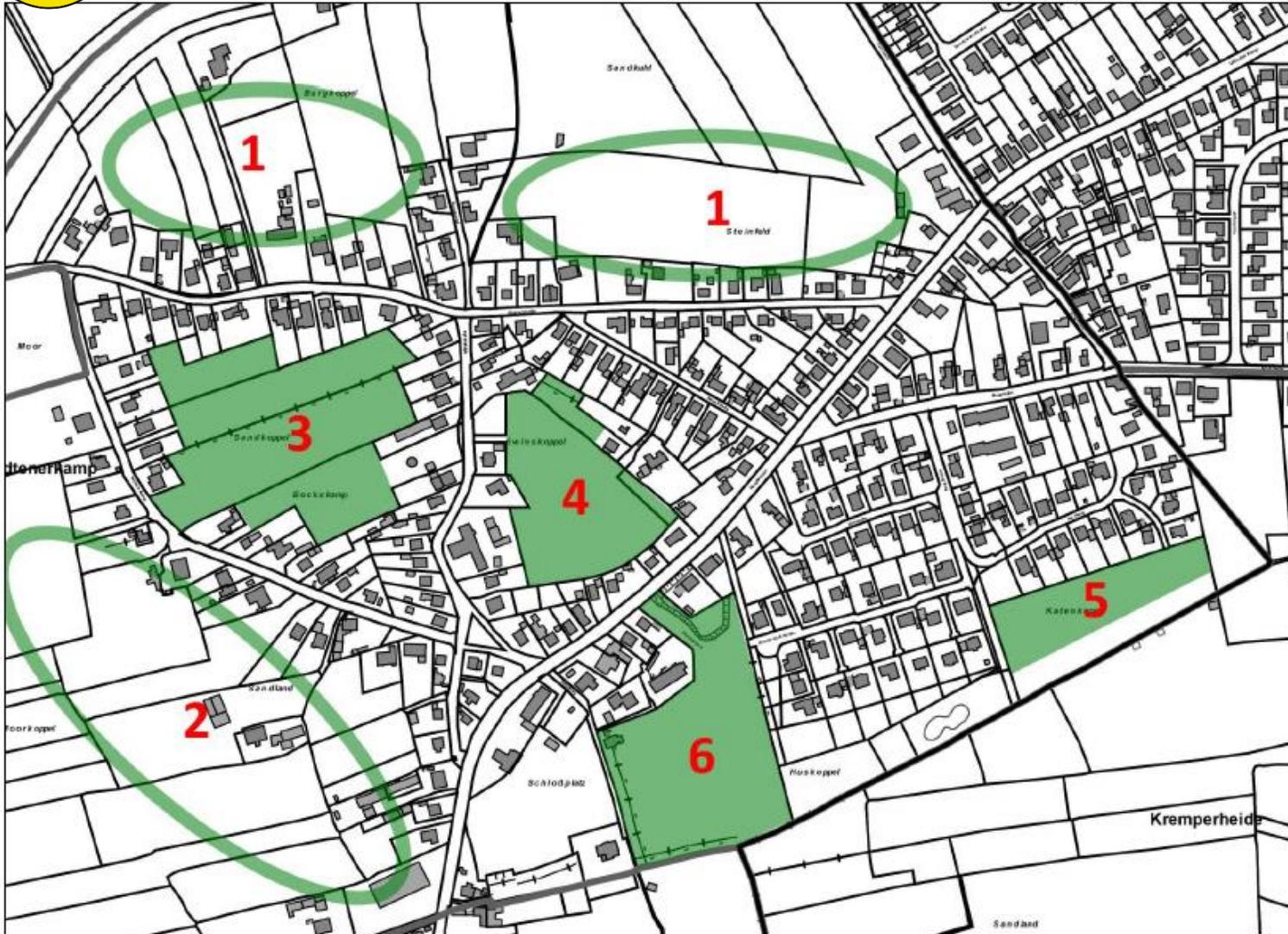


➤ **Teilgebiete 3 und 4**

- örtlicher Bedarf (vgl. Ziele der Gemeinde) vsl. nicht umsetzbar -> Erschließung, Knick, umgebende wohnbaulichen Nutzung -> Teilbereiche der Flächen nur eingeschränkt für bauliche Nutzungen verfügbar
- merkbares topographisches Relief, u.a. mit deutlich tieferen Bereichen als die wohnbauliche Umgebung -> zusätzliche Versiegelungen können zu Problemen im Rahmen des Umgangs mit dem anfallenden Oberflächenwasser führen -> Regenrückhalte-einrichtungen -> wohnbauliche Nutzfläche würde weiter eingeschränkt
- **Insgesamt wird daher von einer baulichen Entwicklung dieser Flächen städtebaulich abgeraten**



B-Plan Nr. 4 „Pferdekoppel“ wohnbauliches Entwicklungskonzept



➤ Teilgebiet 5

- bei der Entwicklung des Baugebietes „Am Hang“ wurde sichergestellt, dass eine verkehrliche Anbindung umgesetzt wird. Ebenso wäre ein verkehrlicher Anschluss an die Straße „Grüner Weg“ möglich. Ein möglicher zukünftiger Erschließungsaufwand wäre hier deutlich geringer als bei den Teilgebieten 3 und 4
- Wesentliche Beeinträchtigungen für eine wohnbaulichen Nutzung sind hier nicht erkennbar
- Knick ist zu berücksichtigen -> Schutzzone und Abstände zu baulichen Nutzungen
- jedoch nur ca. max. acht bis zehn Wohnbaugrundstücke für Einzelhäuser möglich
- **Das gesamte Flurstück befindet sich zurzeit in privatem Eigentum und steht daher der Gemeinde kurzfristig bis mittelfristig für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung.**



B-Plan Nr. 4 „Pferdekoppel“ wohnbauliches Entwicklungskonzept

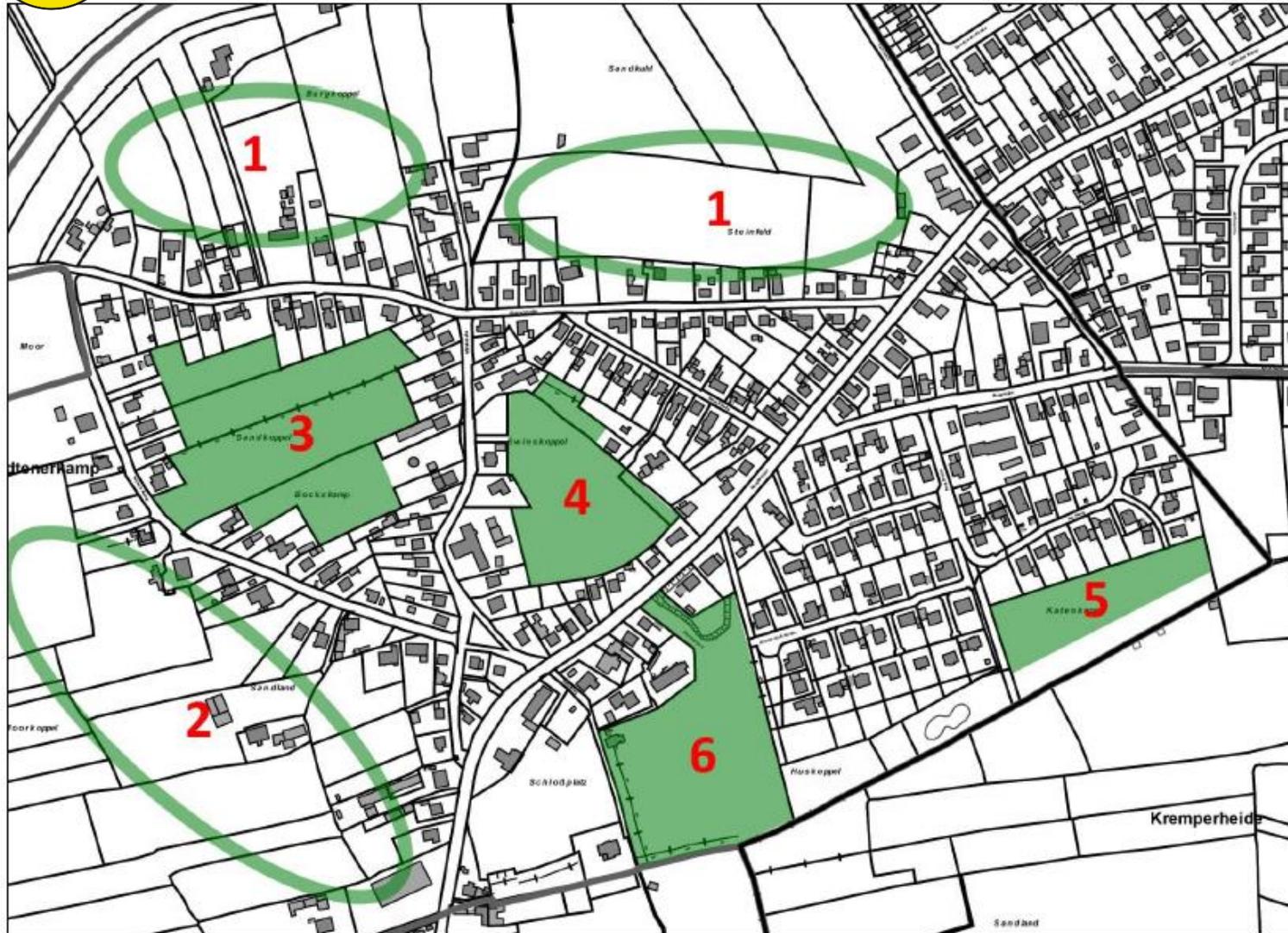


➤ **Teilgebiet 6**

- Westen, Süden und Osten -> Knicks
- schützenswertes „Wertgrünland“; Biotop-eigenschaften aufgrund intensiver Pferdehaltung nicht erkennbar
- Lagegunst: über die Zuwegung „Pferdekoppel“ „erschließbar“; technische Erschließungs-vorkehrungen baulich umgesetzt.
- Ortskernbereich, Feuerwehr, Gemeindehaus, Kindergarten, Endhaltestelle der Buslinie 6102 des HVV, Sportanlagen, Kinderspielplatz
- stellen für zukünftige Anwohner eine besondere Qualität dar
- Lärmimmissionen durch den Sportbetrieb sind vsl. zu untersuchen
- Knicks zwingend zu erhalten -> Schutzzonen



B-Plan Nr. 4 „Pferdekoppel“ wohnbauliches Entwicklungskonzept

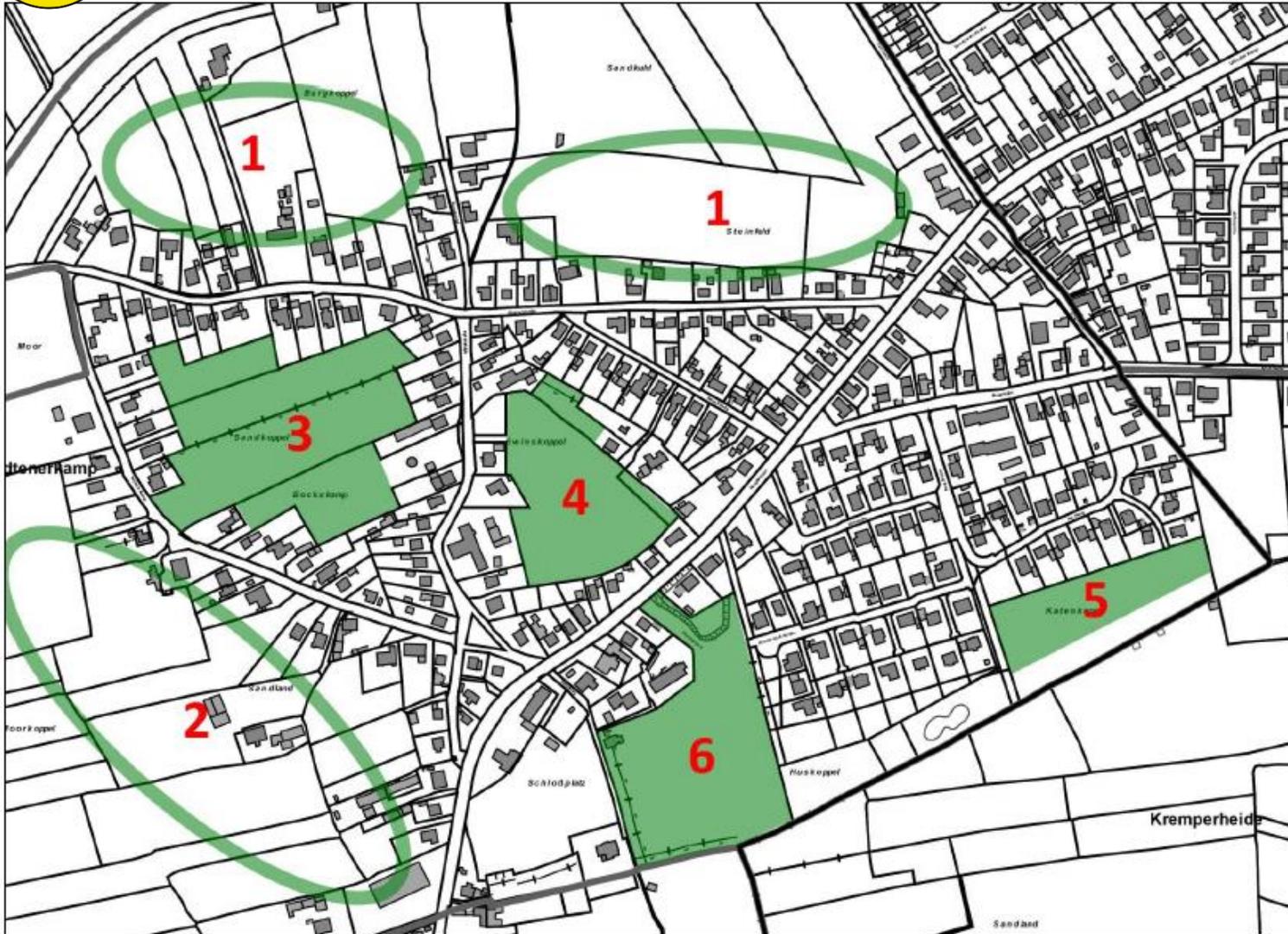


➤ Fazit

- hohe Wohnqualität aufgrund der intensiven räumlichen und funktionalen Bezüge zu umgebenden und innerörtlichen grünen Freiflächen soll erhalten werden
- städtebauliche Ortsstruktur erhalten
- Teilgebieten 1 und 2 (Außenbereiche im Norden und Südwesten) sowie 3 und 4 („grüne Insellagen“ innerhalb des Siedlungszusammenhangs - südlich der „Blumenstraße“, beidseitig der „Mittelstraße“) scheiden aus
- Ziel der Gemeinde: mind. zwei ebenerdige Reihenhäuser + ca. 15-20 Einfamilienhäuser
- Um dies kurz bis mittelfristig gewährleisten zu können, wird daher empfohlen, die Teilgebiete 5 und 6 baulich zu entwickeln
- **Teilfläche 5 in privatem Eigentum -> steht kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung.**
- **Teilgebiet 6 „Pferdekoppel“ sollte überplant werden**



B-Plan Nr. 4 „Pferdekoppel“ weiteres Vorgehen



- **Beschluss des Konzeptes inkl. weiteres Vorgehen im Bauausschuss / in der Gemeindevertretung**
- **Abstimmungstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbaren**
- **Antragstellung bei der Unteren Naturschutzbehörde auf Befreiung vom Zerstörungs- / Beeinträchtigungsverbot**