

SIEDLUNGSENTWICKLUNG in der Gemeinde Feldhorst



Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	2
2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.1	Landesentwicklungsplan	3
2.2	Regionalplan	7
2.3	Landschaftsschutzgebiet	7
3.	Prüfung der möglichen Entwicklungsflächen	8
3.1	Havighorst	8
3.2	Steinfeld	14
4.	Bewertung	24
4.1	Übergeordnete Planungsvorhaben	24
4.2	Städtebauliche und landschaftsplanerische Kriterien	24
4.3	Standortbewertung	25
5.	Fazit	29

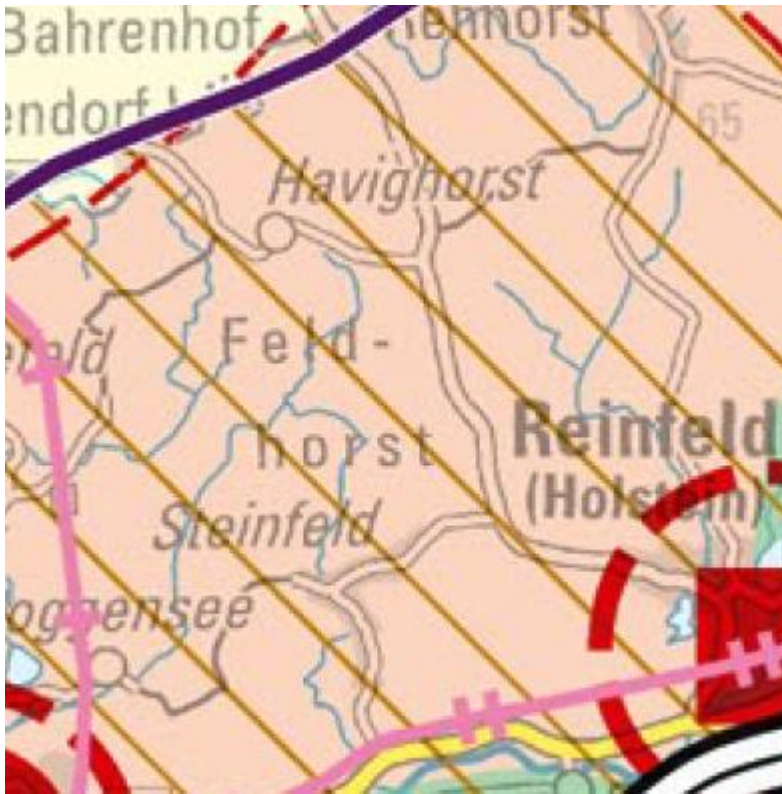
1. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Feldhorst beabsichtigt, in den Ortsteilen Havighorst und Steinfeld die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen zu schaffen und hat in der Sitzung am 01.04.2014 Aufstellungsbeschlüsse für die 1. und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung von Bebauungsplänen gefasst. Die Verfahren wurden nicht abgeschlossen. Für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Steinfeld ist am 20.02.2018 erneut ein Aufstellungsbeschluss gefasst worden. Die Gemeinde Feldhorst hat geeignete Flächen für eine Siedlungsentwicklung geprüft.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan

Nach dem Landesentwicklungsplan-Entwurf 2018 liegt die Gemeinde Feldhorst im Ordnungsraum und in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.



Auszug LEP Entwurf 2018

Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung sollen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen abhängen, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage und Siedlungsstruktur der Gemeinden. Bei ihren Planungen sollen die Gemeinden die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts berücksichtigen, Freiräume sichern und weiterentwickeln, Wohnungsbestände einbeziehen sowie städtebauliche und überörtliche Erfordernisse berücksichtigen.

Am 31.12.2018 waren 566 Einwohner (Hauptwohnsitz) gemeldet, wobei sich die Einwohner auf beide Ortsteile relativ gleichmäßig verteilen.

In Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, können im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent in den Ordnungsräumen gebaut werden. Der Wohnungsbestand belief sich am Stichtag 31.12.2009 auf 238 Wohnungen. Demnach können bis 2025 noch 36 Wohnungen errichtet werden. Bis 2017 wurden 25 Wohnungen gebaut, im Jahr 2018 sind keine Wohnungen dazugekommen. Danach sind noch 11 Wohnungen möglich.

Nach dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes ist, bezogen auf den Stichtag 31.12.2017 (263 WE) ein Zuwachs um 15 % bis 2030 möglich, dieses entspricht 39 Wohnungen.

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB,
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.

In der Gemeinde Feldhorst sind bislang keine Bebauungspläne aufgestellt. Sowohl in Havighorst als auch in Steinfeld bestehen rechtskräftige Satzungen nach § 34 BauGB.

Im Ortsteil Havighorst sind im Rahmen dieser Satzungen insgesamt noch vier Baugrundstücke möglich. Davon stehen zwei Grundstücke westlich der Straße nach Steinfeld jedoch nicht zur Verfügung. Nach den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes wären darüber hinaus noch drei Baugrundstücke möglich.

Im Ortsteil Steinfeld kann im Rahmen einer Abrundungssatzung noch ein Grundstück bebaut werden.

Baulücken nach § 34 BauGB sind nicht vorhanden. Die Gemeinde Feldhorst möchte den ländlich dörflichen Charakter ihrer Ortsteile bewahren und nicht unter Beachtung der Mindestabstände der Landesbauordnung alle Gärten und dörflichen Freiflächen bebauen.

In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen steht dem nicht entgegen.

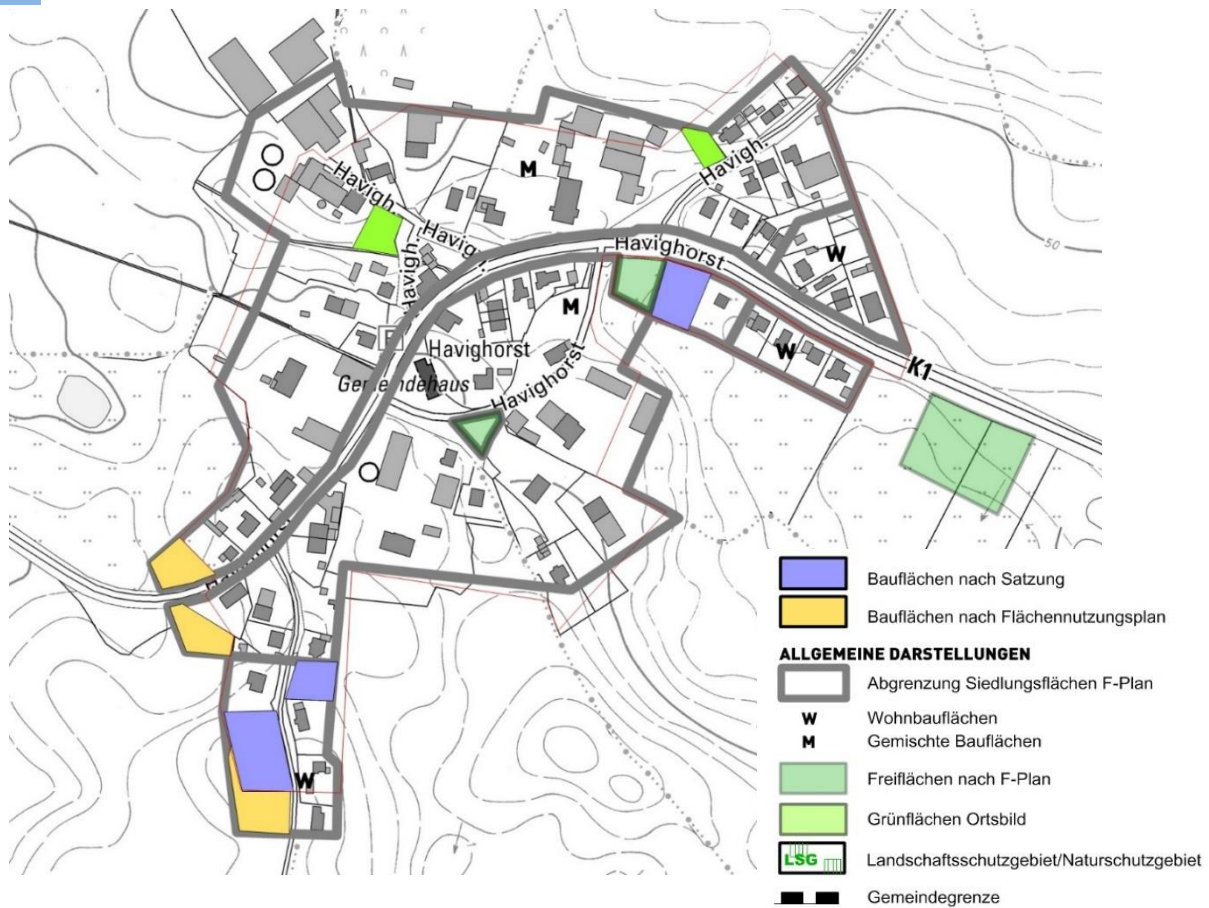


Abb.: Bauflächenpotenziale Havighorst

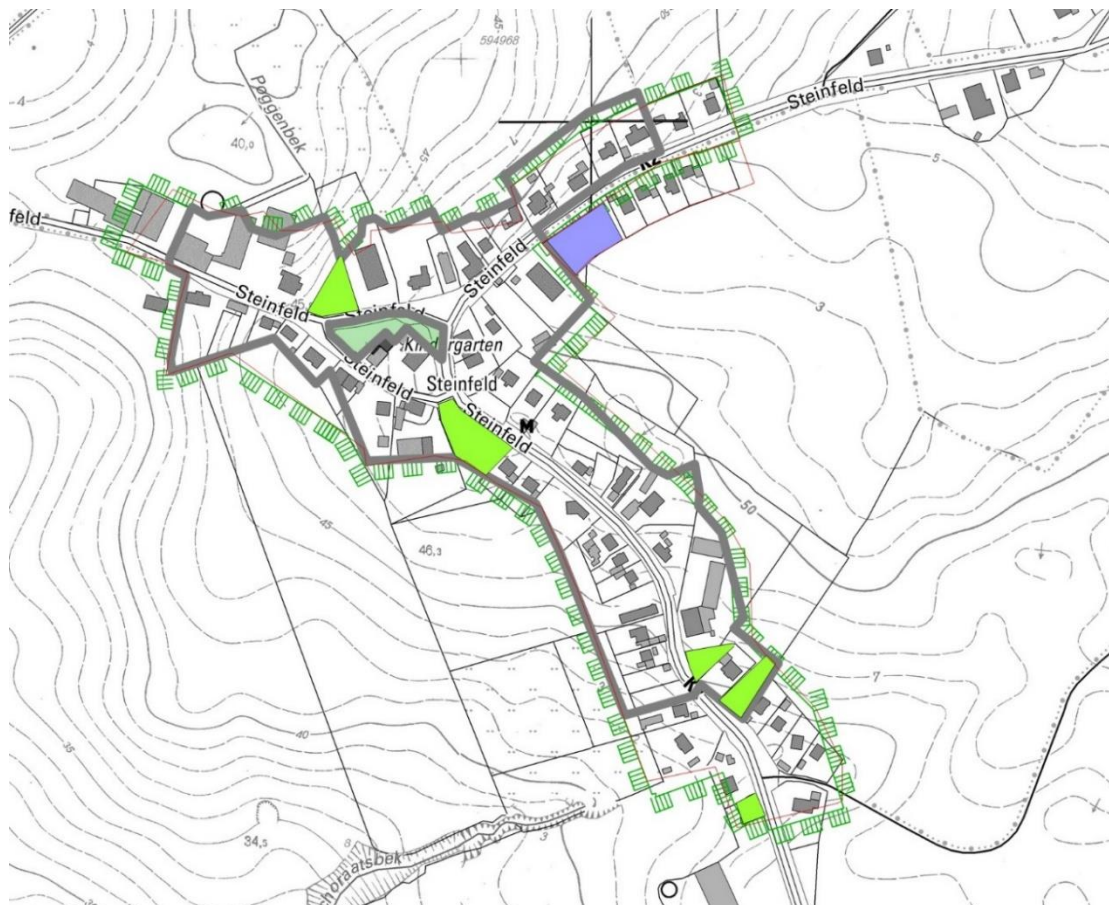
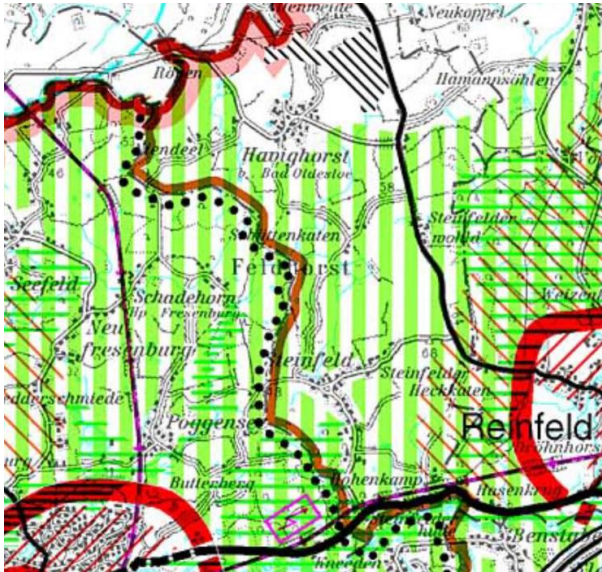


Abb.: Bauflächenpotenziale Steinfeld

2.2 Regionalplan

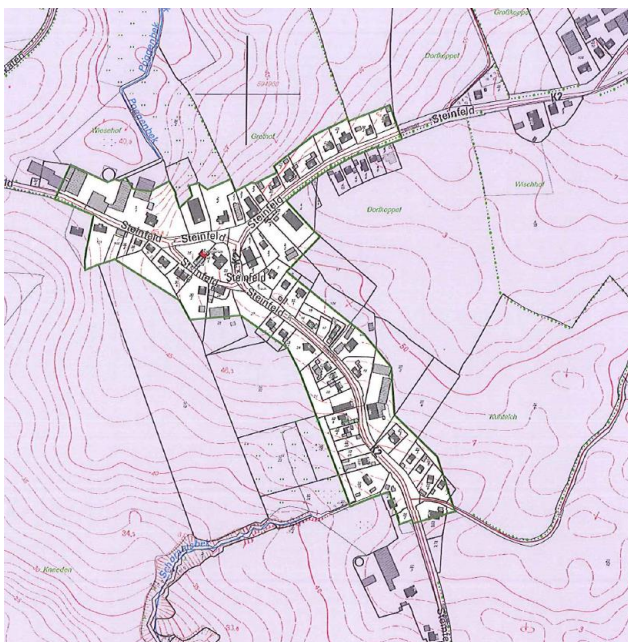
Nach dem Regionalplan von 1998 liegt die Gemeinde Feldhorst im Ordnungsraum um Lübeck. Weite Teile des Gemeindegebiets liegen innerhalb eines Regionalen Grünzugs, welcher auch die bebauten Ortsteile Steinfelds tlw. überlagert. Nördlich von Havighorst sind Eignungsgebiete für Windenergie markiert. Westlich von Steinfeld befindet sich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.



Auszug Regionalplan 1998

2.3 Landschaftsschutzgebiet

Die Ortslage Steinfeld liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Die LSG-Grenze berücksichtigt bebaute Flächen teilweise nicht.

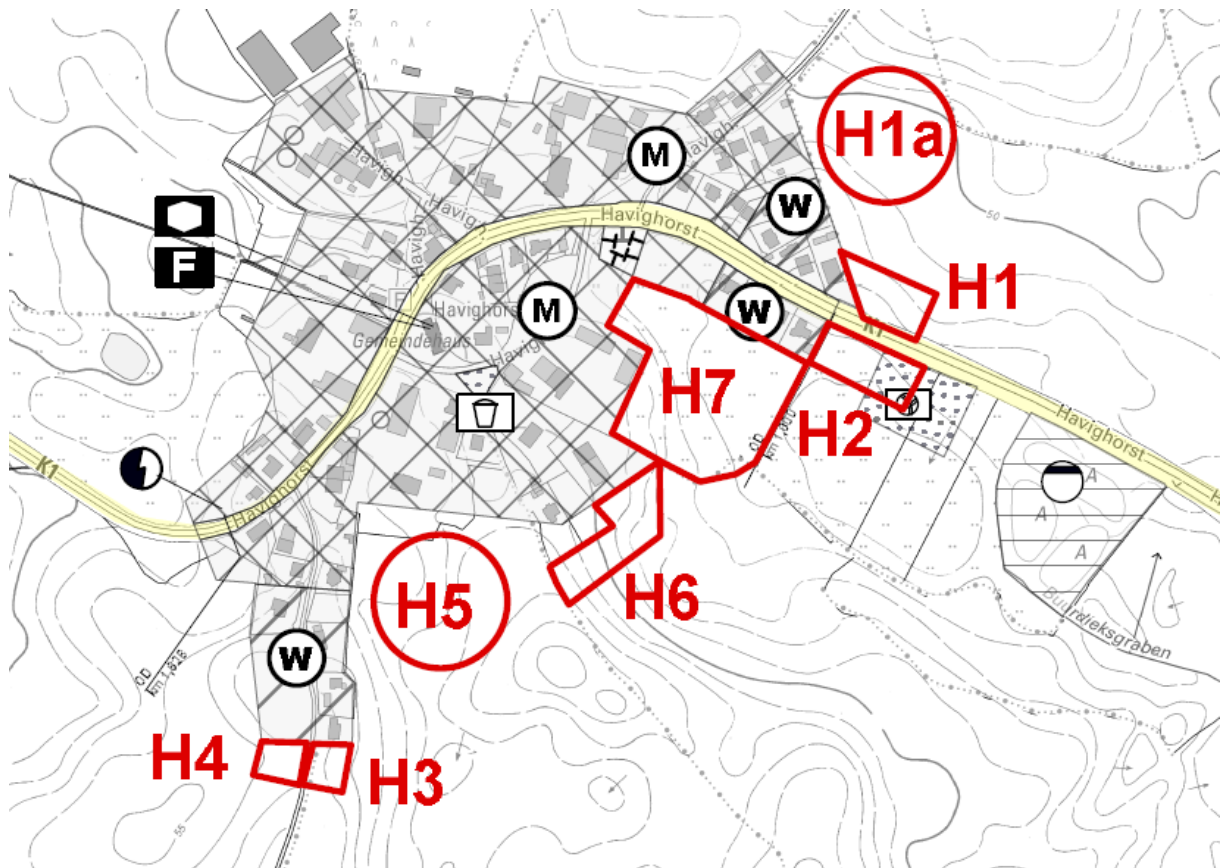


Auszug Landschaftsschutzgebiet

3. Prüfung der möglichen Entwicklungsflächen

3.1 Havighorst

In Havighorst wird aus ortsplanerischer Sicht ein Potenzial im Osten der Ortslage beidseitig der Straße Havighorst (K 1) sowie im Süden der Ortslage beidseitig des Wegs nach Steinfeld gesehen. Der Landschaftsplan empfiehlt allgemein Flächen am südlichen Ortsrand.



Flächen H1 und H1a:

Abb.: Karte Kreis Stormarn

Beschreibung	
Lage	Am östlichen Ortsrand von Havighorst nördlich der Straße Havighorst (K 1)
Größe	Ca. 2,5 ha
Derzeitige Nutzungen	Intensive Landwirtschaft, Knicks
Topographie/Landschaftsbild	Leicht ansteigend, tlw. fehlende Ortsrandeingrünung nach Osten
Bodenwertigkeit	Hoch
Landschaftsplan	Acker
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft
Satzung § 34 BauGB	-
Anmerkungen	Windpark in nordöstlicher Richtung, Fläche 1a Verkehrslärm
Stellungnahme Landesplanung/Innenministerium	keine positive Stellungnahme in Aussicht gestellt für Siedlungsflächenplanungen, mit denen an bestehende Windkraftanlagen bzw. Eignungsgebiete für Windkraftanlagen herangerückt werden soll, eine bandartige Entwicklung in den Außenbereich ist grundsätzlich zu vermeiden

Fläche H2:

Abb.: Karte Kreis Stormarn

Beschreibung	
Lage	Am östlichen Ortsrand von Havighorst südlich der Straße Havighorst (K 1)
Größe	Ca. 2.000 m ²
Derzeitige Nutzungen	Grünland, Straßenbäume
Topographie/Landschaftsbild	Leicht abfallend, nach Südosten Begrünung vorhanden
Bodenwertigkeit	Hoch
Landschaftsplan	Grünland und eine Markierung, die eine Siedlungsentwicklung nach Osten nicht vorsieht
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft, tlw. Grünfläche
Satzung § 34 BauGB	-
Anmerkungen	Verkehrslärm
Stellungnahme Landesplanung/Innenministerium	keine positive Stellungnahme in Aussicht gestellt für Siedlungsflächenplanungen, mit denen an bestehende Windkraftanlagen bzw. Eignungsgebiete für Windkraftanlagen herangerückt werden soll, eine bandartige Entwicklung in den Außenbereich ist grundsätzlich zu vermeiden

Flächen H3 und H4:



Abb.: Karte Kreis Stormarn

Beschreibung	
Lage	Südlich der bebauten Ortslage Havighorst beidseitig der Straße nach Steinfeld
Größe	Ca. 2.200 m ²
Derzeitige Nutzungen	Intensive Landwirtschaft, straßenparalleler Knick
Topographie/Landschaftsbild	Weitgehend eben, fehlende Ortsrandeingrünung
Bodenwertigkeit	Sehr hoch
Landschaftsplan	Ackerfläche. Ortsrandeingrünung sowie Anpflanzung von Baumreihen/Alleen empfohlen.
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft
Satzung nach § 34 BauGB	-
Anmerkungen	Die Fläche H4 steht nicht zur Verfügung.
Stellungnahme Landesplanung/Innenministerium	Eine bandartige Entwicklung in den Außenbereich ist grundsätzlich zu vermeiden, für den Fall, dass tatsächlich keine alternativen Flächen zur Verfügung stehen, ist eine Entwicklung am südlichen Ortsrand (H3 und H4) ausführlich zu begründen, Entscheidung unterliegt der Abwägung durch die Gemeinde

Flächen H5 und H6:



Abb.: Karte Kreis Stormarn

Beschreibung	
Lage	Südlich der bebauten Ortslage von Havighorst
Größe	Potenzial von ca. 2 ha
Derzeitige Nutzungen	Intensive Landwirtschaft, Hofgarten, Knick, Großbaumgruppe
Topographie/Landschaftsbild	Fläche H5 leicht bewegt, Fläche H6 stark abfallend nach Osten, fehlende Ortsrandeingrünung nach Süden
Bodenwertigkeit	Fläche H5 hoch, Fläche H6 sehr hoch
Landschaftsplan	Siedlungsentwicklungsrichtung markiert
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft
Satzung § 34 BauGB	-
Anmerkungen	Nicht an öffentlichen Verkehrsflächen gelegen, landwirtschaftliche Immissionen, beide Flächen stehen nicht zur Verfügung
Stellungnahme Landesplanung/Innenministerium/ Kreis Stormarn	Die Flächen H5 und H6 stellen sinnvolle und geeignete Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung dar, zumal sie eine Abrundung der Ortslage bedeuten

Fläche H7:

Abb.: Karte Kreis Stormarn

Beschreibung	
Lage	Innerhalb der arrondierten Ortslage von Havighorst
Größe	Ca. 15.000 m ²
Derzeitige Nutzungen	Intensivgrünland, Straßenbäume
Topographie/Landschaftsbild	Am Ortsrand geprägt durch Bebauung, Gelände fällt in östlicher Richtung ab
Bodenwertigkeit	Mittel
Landschaftsplan	„Begrenzung der Bauflächen aus landschaftsplanerischer Sicht“ = Keine Baufläche
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft
Satzung § 34 BauGB	-
Anmerkungen	Nicht an öffentlichen Verkehrsflächen gelegen, landwirtschaftliche Immissionen, Fläche steht nicht zur Verfügung
Stellungnahme Landesplanung/Innenministerium/ Kreis Stormarn	Gegen eine straßenseitige Bebauung bestehen aus städtebaulicher und ortsplanerischer Sicht keine Bedenken, jedoch aus landschaftspflegerischer Sicht.

Flächen S1 und S2:

Abb.: Karte Kreis Stormarn

Beschreibung	
Lage	Nordöstlicher Ortsausgang Steinfeld beidseitig der Straße Steinfeld (K 2)
Größe	Ca. 7.500 m ²
Derzeitige Nutzungen	Intensive Landwirtschaft, Straßenbäume/straßenparalleler Knick
Topographie/Landschaftsbild	Fläche S1 abfallend nach Nordwesten, Fläche S2 nahezu eben, nach Norden bzw. Süden fehlende Ortsrandeingrünung
Bodenwertigkeit	Fläche S1 nicht bewertet, Fläche S2 mittel
Landschaftsplan	Ackerfläche
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft
Satzung nach § 34 BauGB	-
Anmerkungen	Im Landschaftsschutzgebiet, Verkehrslärm, Fläche S2 steht nicht zur Verfügung
Stellungnahme Landesplanung/Innenministerium/ Kreis Stormarn, FD Planung u. Verkehr, uNB	Eine Verbindung der beiden Teile von Steinfeld am östlichen Ortsrand über eine Bebauung entlang der Kreisstraße wird empfohlen, sofern auf die Flächen S6 und S11, die als Arrondierungsflächen favorisiert werden, dauerhaft keine Zugriffsmöglichkeit besteht, Bauflächen an diesem Standort werden aus landschaftsplanerischer Sicht nur mitgetragen, wenn eine umfassende Potenzialflächenanalyse zum Ergebnis kommt, dass keine besseren Alternativen verfügbar sind und die neuen Siedlungsstrukturen durch Gehölze in die Landschaft eingebunden werden

Flächen S3 und S5:



Abb.: Karte Kreis Stormarn

Beschreibung	
Lage	Südlicher Ortsausgang Steinfeld, östlich der Straße Steinfeld (K2)
Größe	Ca. 15.000 m ²
Derzeitige Nutzungen	Intensive Landwirtschaft, Bolzplatz, Straßenbäume, Knick
Topographie/Landschaftsbild	Leicht ansteigend Richtung Norden, nach Norden und Osten keine Ortsrandeingrünung vorhanden
Bodenwertigkeit	Hoch
Landschaftsplan	Acker- und Grünfläche, geplante Siedlungserweiterung
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft
Satzung nach § 34 BauGB	-
Anmerkungen	Im Landschaftsschutzgebiet, im Regionalen Grünzug, Verkehrslärm
Stellungnahme Landesplanung/Innenministerium/ Kreis Stormarn, uNB	Beide Flächen liegen im Regionalen Grünzug, unterliegen dem Freiraumschutz und sind von einer Siedlungsflächenentwicklung freizuhalten, die Fläche S5 scheidet grundsätzlich für eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz aus

Fläche S4



Abb.: Karte Kreis Stormarn

Beschreibung	
Lage	Westlich der Straße Steinfeld (K2)
Größe	Ca. 5.000 m ²
Derzeitige Nutzungen	Landwirtschaftliche Hofstelle, Intensivlandwirtschaft
Topographie/Landschaftsbild	Weitgehend ebenerdig, keine Ortsrandeingrünung
Bodenwertigkeit	Nicht bewertet, Siedlungsfläche
Landschaftsplan	Siedlungsfläche
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft
Satzung nach § 34 BauGB	-
Anmerkungen	Im Landschaftsschutzgebiet, Verkehrslärm, kein Interesse der Eigentümer
Stellungnahme Kreis Stormarn, uNB	Es ist die Möglichkeit zu untersuchen, einen Teil der Fläche S4 westlich des vorhandenen Teiches zu entwickeln (alternativ zur Entwicklung entlang der K2)

Fläche S6



Abb.: Karte Kreis Stormarn

Beschreibung	
Lage	Westlich der Straße Steinfeld (K2)
Größe	Ca. 1,2 ha
Derzeitige Nutzungen	Intensive Landwirtschaft
Topographie/Landschaftsbild	Nach Südwesten abfallend, nach Westen fehlende Ortsrandeingrünung, im Norden bebaute Ortslage Steinfeld
Bodenwertigkeit	Mittel
Landschaftsplan	Siedlungsentwicklungsrichtung markiert
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft
Satzung nach § 34 BauGB	-
Anmerkungen	Im Landschaftsschutzgebiet, tlw. im Regionalen Grünzug, nicht an öffentlichen Verkehrsflächen gelegen, die Fläche steht nicht zur Verfügung
Stellungnahme Landesplanung/Innenministerium/ Kreis Stormarn, FD Planung u. Verkehr	Die Fläche S6 wird als Arrondierungsfläche favorisiert

Fläche S7

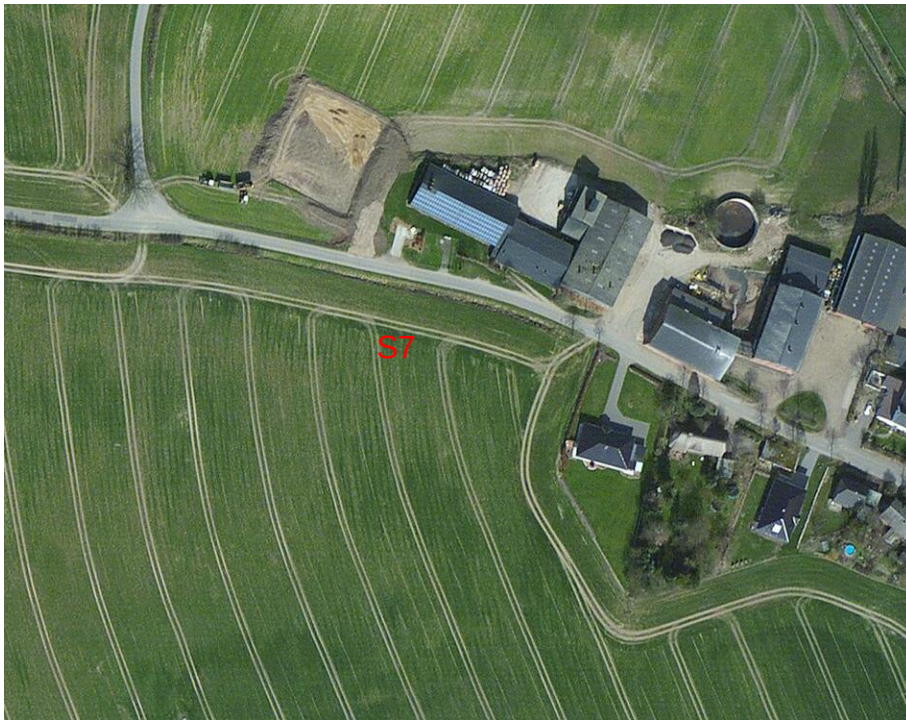


Abb.: Karte Kreis Stormarn

Beschreibung	
Lage	Nordwestlicher Ortsausgang, südwestlich der Straße Steinfeld
Größe	Ca. 4.000 m ²
Derzeitige Nutzungen	Intensive Landwirtschaft, straßenparalleler Knick
Topographie/Landschaftsbild	Nach Südwesten leicht abfallend, nach Süden und Westen fehlende Ortsrandeingrünung
Bodenwertigkeit	Hoch
Landschaftsplan	Siedlungsentwicklungsrichtung markiert
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft
Satzung nach § 34 BauGB	-
Anmerkungen	Im Landschaftsschutzgebiet, landwirtschaftliche Immissionen

Fläche S8

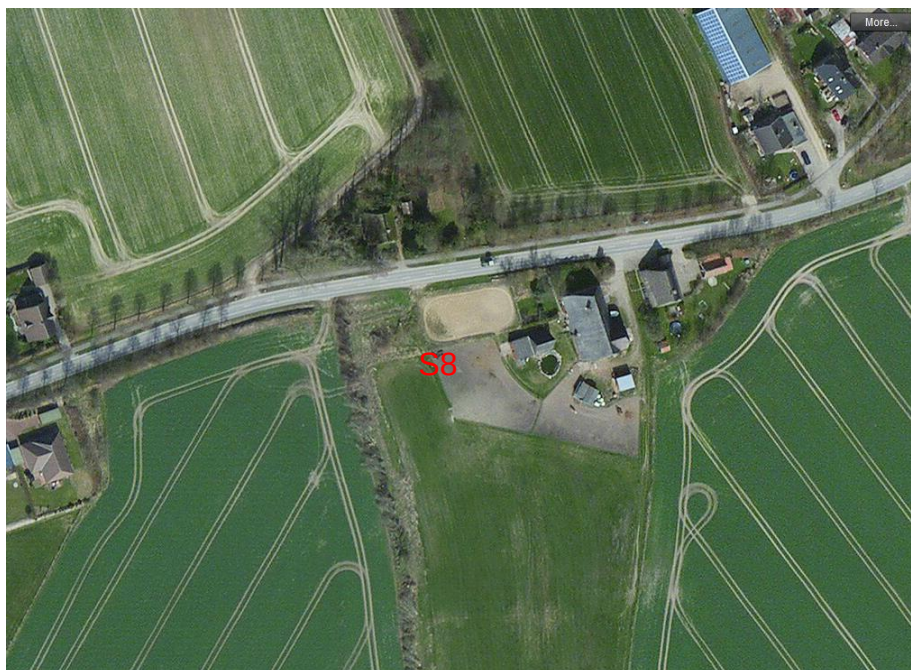


Abb.: Karte Kreis Stormarn

Beschreibung	
Lage	Östlicher Ortsausgang, südlich der Straße Steinfeld
Größe	Ca. 2500 m ²
Derzeitige Nutzungen	Grünland, Hofstelle, Reitplatz, Knick
Topographie/Landschaftsbild	Weitgehend eben, nach Süden fehlende Ortsrandeingrünung
Bodenwertigkeit	Mittel
Landschaftsplan	Siedlungsentwicklungsrichtung markiert
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft
Satzung nach § 34 BauGB	-
Anmerkungen	Im Landschaftsschutzgebiet, die Fläche steht nicht zur Verfügung
Stellungnahme Landesplanung/Innenministerium/ Kreis Stormarn, FD Planung u. Verkehr, uNB	Eine Verbindung der beiden Teile von Steinfeld am östlichen Ortsrand über eine Bebauung entlang der Kreisstraße wird empfohlen, sofern auf die Flächen S6 und S11, die als Arrondierungsflächen favorisiert werden, dauerhaft keine Zugriffsmöglichkeit besteht, Bauflächen an diesem Standort werden aus landschaftsplanerischer Sicht nur mitgetragen, wenn eine umfassende Potenzialflächenanalyse zum Ergebnis kommt, dass keine besseren Alternativen verfügbar sind und die neuen Siedlungsstrukturen durch Gehölze in die Landschaft eingebunden werden

Fläche S9

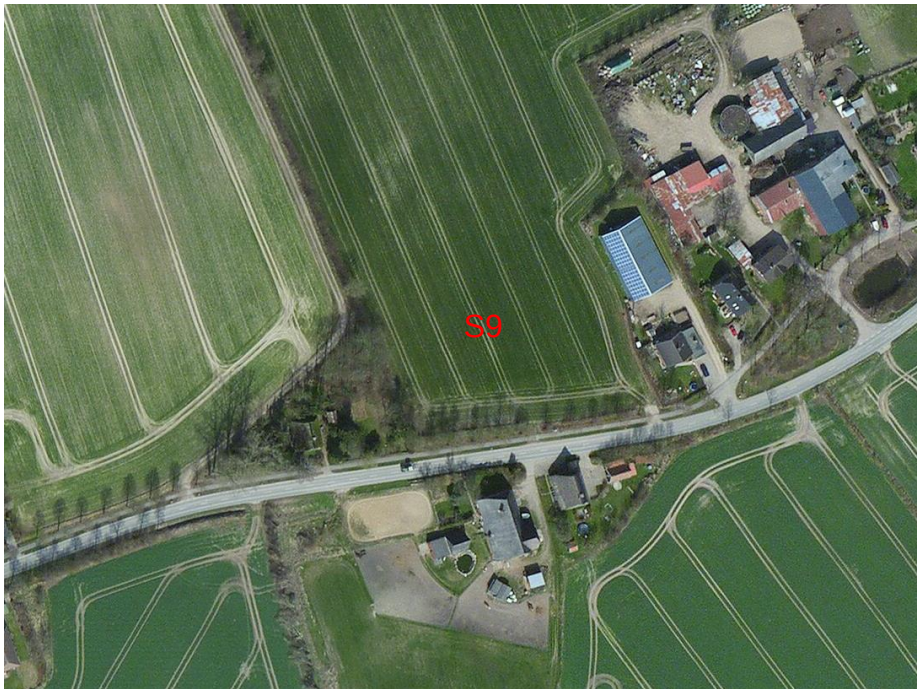


Abb.: Karte Kreis Stormarn

Beschreibung	
Lage	Östlicher Ortsausgang, nördlich der Straße Steinfeld
Größe	Ca. 5.500 m ²
Derzeitige Nutzungen	Landwirtschaft, Straßenbäume, Knick
Topographie/Landschaftsbild	Nach Nordwesten abfallend, nach Norden fehlende Ortsrandeingrünung
Bodenwertigkeit	Hoch
Landschaftsplan	Siedlungsentwicklungsrichtung markiert
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft
Satzung nach § 34 BauGB	-
Anmerkungen	Im Landschaftsschutzgebiet, tlw. im Regionalen Grünzug, die Fläche steht nicht zur Verfügung
Stellungnahme Landesplanung/Innenministerium/ Kreis Stormarn, FD Planung u. Verkehr, uNB	Eine Verbindung der beiden Teile von Steinfeld am östlichen Ortsrand über eine Bebauung entlang der Kreisstraße wird empfohlen, sofern auf die Flächen S6 und S11, die als Arrondierungsflächen favorisiert werden, dauerhaft keine Zugriffsmöglichkeit besteht, Bauflächen an diesem Standort werden aus landschaftsplanerischer Sicht nur mitgetragen, wenn eine umfassende Potenzialflächenanalyse zum Ergebnis kommt, dass keine besseren Alternativen verfügbar sind und die neuen Siedlungsstrukturen durch Gehölze in die Landschaft eingebunden werden

Fläche S11



Abb.: Karte Kreis Stormarn

Beschreibung	
Lage	Östlich und südlich der Straße Steinfeld
Größe	Ca. 1,5 ha
Derzeitige Nutzungen	Intensive Landwirtschaft, Intensivgrünland
Topographie/Landschaftsbild	Weitgehend eben, fehlende Ortsrandeingrünung nach Osten
Bodenwertigkeit	Mittel
Landschaftsplan	Siedlungsentwicklungsrichtung markiert
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft
Satzung nach § 34 BauGB	-
Anmerkungen	Im Landschaftsschutzgebiet, am Regionalen Grünzug, die Fläche steht nicht zur Verfügung
Stellungnahme Landesplanung/Innenministerium/ Kreis Stormarn, FD Planung u. Verkehr	Die Fläche S11 wird als Arrondierungsfläche favorisiert

Fläche S12



Abb.: Karte Kreis Stormarn

Beschreibung	
Lage	Südlicher Ortseingang Steinfeld
Größe	Ca. 6.000 m ²
Derzeitige Nutzungen	Intensive Landwirtschaft, Straßenbäume
Topographie/Landschaftsbild	Straßenparallel eben, leichtes Westgefälle,
Bodenwertigkeit	Mittel
Landschaftsplan	Grünfläche
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft
Satzung nach § 34 BauGB	-
Anmerkungen	Im Landschaftsschutzgebiet, im Regionalen Grünzug, ggf. saisonal Immissionen Lohnunternehmer
Stellungnahme Landesplanung/Innenministerium/ Kreis Stormarn, FD Planung u. Verkehr	Gegen diese Fläche bestehen Bedenken, da sie sich komplett im Regionalen Grünzug befindet.

4. Bewertung

Als Basis für eine Standortbewertung werden zunächst Kriterien festgelegt, aus denen sich die Eignung des jeweiligen Standorts für das Vorhaben ergibt. Diese Kriterien umfassen übergeordnete Planungsvorgaben und die Eignung der Flächen aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht.

4.1 Übergeordnete Planungsvorhaben

Im Regionalen Grünzug soll planmäßig nicht gesiedelt werden. Die Flächen liegen tlw. im Landschaftsschutzgebiet. Inhalte der Landschaftsplanung sind zu beachten.

- *Standorte im Regionalen Grünzug oder im Landschaftsschutzgebiet sowie entgegenstehende Empfehlungen des Landschaftsplanes bedürfen einer sorgfältigen Prüfung im Hinblick auf die Eignung.*

4.2 Städtebauliche und landschaftsplanerische Kriterien

Orts- und Landschaftsbild:

Aus städtebaulicher Sicht erscheint eine Anbindung an den vorhandenen Siedlungskörper sinnvoll. Ein gutes Einfügen in das Landschaftsbild sollte gegeben sein.

- *Standorte ohne Bezug zu vorhandenen Siedlungsstrukturen werden aus städtebaulicher Sicht ebenso wie Flächen mit deutlich bewegtem Gelände als weniger geeignet angesehen.*

Erschließung

Zur Vermeidung von Erschließungsaufwand ist die Lage der Flächen an vorhandenen Verkehrsflächen sinnvoll.

- *Standorte mit hohem Erschließungsaufwand werden als weniger geeignet angesehen.*

Immissionen

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu beachten

- *Standorte die Immissionen von Verkehr, Windenergie, Landwirtschaft oder sonstigen Beeinträchtigungen ausgesetzt sind, werden als weniger geeignet angesehen.*

Natur und Landschaft:

Anzustreben sind Flächen mit einer geringen Bedeutung für Natur und Landschaft. Die Flächen sollten daher keine vielfältigen Grün- oder Biotopstrukturen aufweisen.

- *Standorte mit hoher Bedeutung für Natur und Landschaft werden als weniger geeignet angesehen.*

Boden

Anzustreben sind Flächen mit einer geringen Bedeutung für den Boden.

- *Böden mit guten Filter- und Wasserhalteeigenschaften und guter Nährstoffverfügbarkeit werden als weniger geeignet angesehen.*

4.3 Standortbewertung

Nr., Lage	Vorteile	Nachteile
Havighorst		
Flächen H1 und H1a	+ außerhalb Regionaler Grünzug und Landschaftsschutzgebiet + Fläche 1 an öffentlichen Verkehrsflächen + Flächen stehen zur Verfügung	- straßenparalleler Knick - Fläche 1a rückwärtig gelegen, nicht erschlossen - tlw. fehlende Ortsrandeingrünung - gute Bodenwertigkeit - Verkehrslärm - Nähe zum Windpark
Fläche H2	+ außerhalb Regionaler Grünzug und Landschaftsschutzgebiet + an öffentlichen Verkehrsflächen + Fläche steht zur Verfügung	- Widerspruch zum Landschaftsplan - Straßenbäume - Grünland - gute Bodenwertigkeit - Verkehrslärm - Nähe zum Windpark
Flächen H3 und H4	+ außerhalb Regionaler Grünzug und Landschaftsschutzgebiet + keine hochwertigen Flächen betroffen + an öffentlichen Verkehrsflächen	- Fläche H4 derzeit isoliert gelegen - straßenparalleler Knick - fehlende Ortsrandeingrünung - hohe Bodenwertigkeit - Fläche H4 steht nicht zur Verfügung
Fläche H5	+ außerhalb Regionaler Grünzug und Landschaftsschutzgebiet + Siedlungsentwicklung nach Landschaftsplan	- hohe Bodenwertigkeit - Biotopstrukturen - rückwärtig gelegen, nicht erschlossen - Immissionen Landwirtschaft - Fläche steht nicht zur Verfügung
Fläche H6	+ außerhalb Regionaler Grünzug und Landschaftsschutzgebiet + Siedlungsentwicklung nach Landschaftsplan	- sehr hohe Bodenwertigkeit - Biotopstrukturen - stark bewegtes Gelände - rückwärtig gelegen, nicht erschlossen - Immissionen Landwirtschaft - Fläche steht nicht zur Verfügung

Fläche H7	+ außerhalb Regionaler Grünzug und Landschaftsschutzgebiet + mittlere Bodenwertigkeit + arrundierte Lage im Siedlungsgefüge	- keine Siedlungsentwicklung nach Landschaftsplan - ortsbildprägende Grünfläche / Grünland - rückwärtig gelegen, nicht erschlossen - Immissionen Landwirtschaft - Fläche steht nicht zur Verfügung
------------------	---	--

Steinfeld

Flächen S1 und S2	+ außerhalb Regionaler Grünzug + keine hochwertigen Flächen betroffen + mittlere Bodenwertigkeit + an öffentlichen Verkehrsflächen	- im Landschaftsschutzgebiet - Zusammenwachsen der Siedlungsbe- reiche - straßenparalleler Knick - Fläche S1 bewegtes Gelände - Verkehrslärm - Fläche S2 steht nicht zur Verfügung
--------------------------	---	---

Flächen S3 und S5	+ Siedlungsentwicklung nach Landschaftsplan + keine hochwertigen Flächen betroffen + an öffentlichen Verkehrsflächen + Flächen stehen zur Verfügung	- im Regionalen Grünzug - im Landschaftsschutzgebiet - straßenparalleler Knick - fehlende Ortsrandeingrünung - hohe Bodenwertigkeit - Verkehrslärm
--------------------------	--	---

Fläche S4	+ Nachnutzung bereits bebauter Fläche + Fläche liegt zwischen Straße und Hofstelle + mittlere Bodenwertigkeit + außerhalb Regionaler Grünzug + an öffentlichen Verkehrsflächen	- im Landschaftsschutzgebiet - nur langfristig nach Aufgabe der der- zeitigen Nutzung zu entwickeln - fehlende Ortsrandeingrünung - Verkehrslärm - kein Interesse der Eigentümer
------------------	--	--

Fläche S6	+ Siedlungsentwicklung nach Landschaftsplan + keine hochwertigen Flächen betroffen + mittlere Bodenwertigkeit	- tlw. im Regionalen Grünzug - im Landschaftsschutzgebiet - rückwärtig gelegen, nicht erschlossen - Fläche steht nicht zur Verfügung
------------------	---	---

Fläche S7	+ außerhalb Regionaler Grünzug + Siedlungsentwicklung nach Landschaftsplan + keine hochwertigen Flächen betroffen + an öffentlichen Verkehrsflächen	- im Landschaftsschutzgebiet - straßenparalleler Knick - fehlende Ortsrandeingrünung - hohe Bodenwertigkeit - Immissionen Landwirtschaft
------------------	--	--

Fläche S8	+ außerhalb Regionaler Grünzug + Siedlungsentwicklung nach Landschaftsplan + mittlere Bodenwertigkeit + an öffentlichen Verkehrsflächen	- im Landschaftsschutzgebiet - Zusammenwachsen der Siedlungsbe- reiche - straßenparalleler Knick - Verkehrslärm - Flächen überwiegend in Nutzung (Hofstelle/Reitplatz) - Fläche steht nicht zur Verfügung
------------------	--	--

Fläche S9	+ Siedlungsentwicklung nach Landschaftsplan + keine hochwertigen Flächen betroffen + an öffentlichen Verkehrsflächen	- tlw. im Regionalen Grünzug - im Landschaftsschutzgebiet - Zusammenwachsen der Siedlungsbe- reiche - straßenparalleler Knick/Straßenbäume - bewegtes Gelände - Verkehrslärm - hohe Bodenwertigkeit - Fläche steht nicht zur Verfügung
Fläche S11	+ Siedlungsentwicklung nach Landschaftsplan + mittlere Bodenwertigkeit + keine hochwertigen Flächen betroffen	- überwiegend im Regionalen Grünzug - im Landschaftsschutzgebiet - rückwärtig gelegen, nicht erschlossen - fehlende Ortsrandeingrünung - Fläche steht nicht zur Verfügung
Fläche S12	+ keine hochwertigen Flächen betroffen + an öffentlichen Verkehrsflächen + mittlere Bodenwertigkeit	- im Regionalen Grünzug - im Landschaftsschutzgebiet - bandartige Entwicklung - Verkehrslärm, ggf. saisonal Immissio- nen Gewerbe

Die vorstehende Tabelle zeigt, dass keine der betrachteten Flächen uneingeschränkt für eine zügig umsetzbare Siedlungsentwicklung infrage kommt. Im Hinblick auf die Lage an den Kreisstraßen wird sich der notwendige Schallschutz durch passive Maßnahmen und ggf. Anordnung der Außenwohnbereiche im Lärmschatten der Gebäude erreichen lassen. Die Bodenwertigkeiten sind mit Ausnahme der Flächen S2, S6, S8 und S11 mit guter bis hoher Wertigkeit ähnlich. Die Flächen S2, S6, S8, S11 und S12 weisen eine mittlere Wertigkeit auf. Bei allen Flächen wäre darauf zu achten, dass Straßenbäume und Knicks weitgehend erhalten bleiben. Das ließe sich beispielsweise durch ein Zusammenlegen der Zufahrten erreichen. Bei den Flächen H6, S2 und S9 sind die Eingriffe in das Relief am größten. Bei allen Flächen werden Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung erforderlich, wobei die Flächen H3 und H4, S1, S4, S7, S11 und S12 diesbezüglich derzeit besonders einsehbar sind.

Die Flächen H3 und H4 in Havighorst wären besser geeignet als die Flächen H1, H1a und H2, die Flächen H4 und H7 stehen nach Rücksprache mit den Eigentümern nicht zur Verfügung. Zudem ist bei der Fläche H4 westlich der Straße noch eine Bebauung per Satzungsrecht zulässig, die Eigentümer haben daran jedoch derzeit kein Interesse, so dass die Fläche H4 dann isoliert liegen würde. Die Flächen H5 und H6 berühren Biotopstrukturen, sind landwirtschaftlichen Immissionen ausgesetzt und liegen nicht an öffentlichen Verkehrsflächen, was den Erschließungsaufwand deutlich erhöht. Eine

Entwicklung dieser Flächen könnte daher allenfalls sehr langfristig erfolgen; derzeit stehen zudem die Flächen nicht zur Verfügung. Bei der im Norden gelegenen Fläche H1/H1a ließe sich eine kompakte Bebauung beidseitig einer Straßenspanne zwischen der Kreisstraße und der Straße Altenweide realisieren. Dort könnten dann ca. 12 bis 15 Grundstücke entstehen. Die Landesplanungsbehörde stellt jedoch keine positive Stellungnahme in Aussicht für Siedlungsflächenplanungen, mit denen an bestehende Windkraftanlagen bzw. Eignungsgebiete für Windkraftanlagen herangerückt werden soll. Daher scheidet auch die Fläche H2 aus.

Die Flächen S1 und S2 in Steinfeld wären aufgrund der Lage außerhalb des Regionalen Grünzugs eher geeignet als die Flächen S3 und S5, die Fläche S2 steht allerdings nicht zur Verfügung. Die Entwicklung der Fläche S4 wurde seitens der Gemeinde Feldhorst zunächst favorisiert. Aufgrund von Nachbarschaftskonflikten haben die Eigentümer sich jedoch entschieden, von einer Bebauung dieser Fläche Abstand zu nehmen. Die Flächen S3 und S5 entsprechen der Intention des Landschaftsplanes, auch wenn sie im Landschaftsschutzgebiet und im Regionalen Grünzug liegen. Sie unterliegen nach der Stellungnahme der Landesplanungsbehörde aber dem Freiraumschutz und sind von einer Siedlungsflächenentwicklung freizuhalten. Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz wird zudem nach der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde für die Fläche S5 ausgeschlossen. Die Flächen S6 und S11 liegen im rückwärtigen Bereich und sind schwierig zu erschließen. Zudem stehen sie nicht zur Verfügung. Fläche S7 eignet sich aufgrund der landwirtschaftlichen Immissionen derzeit nicht für eine Bebauung. Bei Fläche S8 ist die momentane Nutzung zu beachten; eine Bebauung wäre erst nach Aufgabe des Reitbetriebs und damit kurzfristig nicht umsetzbar. Die Fläche steht zudem nicht zur Verfügung. Fläche S9 erscheint durch die Lage zwischen bzw. direkt gegenüber vorhandener Bebauung bedingt geeignet, sie steht allerdings ebenfalls nicht zur Verfügung. Die Fläche S12 ist aufgrund der Lage im Landschaftsgebiet, im Regionalen Grünzug und angesichts der sich daraus ergebenden bandartigen Entwicklung nicht geeignet.

5. Fazit

Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Feldhorst vom 27.05.2020:

Im **Ortsteil Havighorst** scheiden die Flächen H5 und H6 aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der damit verbundenen Immissionskonflikte langfristig aus. Die Gemeinde favorisiert daher eine Entwicklung auf den Flächen H1, H1a, H2, H3 und H4.

Im **Ortsteil Steinfeld** scheiden die Flächen S6 und S11 langfristig aufgrund der Eigentumsverhältnisse für die Siedlungsentwicklung aus. Daher greift die Gemeinde die Empfehlung der Landesplanung, des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie des Fachdienstes Planung und Verkehr des Kreises Stormarn zu einer Verbindung der beiden Teile von Steinfeld am östlichen Ortsrand über eine Bebauung (Flächen S1 und S9 sowie S2 und S8) auf. Die neuen Siedlungsstrukturen werden durch Gehölze in die Landschaft eingebunden.

Die Gemeinde Feldhorst beabsichtigt, in Steinfeld die Fläche S1 konkret zu entwickeln. Zu beachten sind die straßenparallelen Einzelbäume, die erhalten bleiben sollen. Notwendige Zufahrten zur Erschließung der Grundstücke sollten daher möglichst zusammengefasst bzw. vorhandene Feldzufahrten genutzt werden. Eine Eingrünung zur freien Landschaft nach Norden wird vorgenommen.