dn stadtplanung

beraten . planen . entwickeln . gestalten

STADTPLANUNG · BAULEITPLANUNG · STÄDTEBAULICHE KONZEPTE

Portfolio

Ausgewählte Projekte aus Flächennutzungs- und Bebauungsplanung, Ortsentwicklung und städtebaulichen Konzepten in Schleswig-Holstein.

dn.stadtplanung GbR
Dipl.-Ing. Dorle Danne · Dipl.-Ing. Anne Nachtmann

Kellerstraße 49
25462 Rellingen

Stand
November 2026

Spezialisiert auf Städtebau und Bauleitplanung

Dank unserer Spezialisierung auf städtebauliche und stadtplanerische Fragestellungen bieten wir unseren Auftraggeberinnen und Auftraggebern ein hohes Maß an Fachkompetenz und Erfahrung.

Je nach Aufgabenstellung bilden wir Arbeitsgemeinschaften mit Landschaftsplanerinnen und -planern, Erschließungsplanerinnen und -planern sowie Ingenieur- und Vermessungsbüros – für eine umfassende und fristgerechte Planung aus einer Hand.

Die Stadtplanerinnen Dorle Danne und Anne Nachtmann haben 2015 das Büro Maysack-Sommerfeld Stadtplanung übernommen; seit 2019 sitzt die dn.stadtplanung in Rellingen. Wir planen vor allem in den Kreisen Pinneberg, Segeberg, Stormarn, Rendsburg-Eckernförde, Dithmarschen und Steinburg.

Rechtsform	Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)
Standort	Kellerstraße 49, 25462 Rellingen
Kammern	Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein; Hamburgische Architektenkammer
Technik	AutoCAD Civil 3D, WS LandCAD mit XPlanung-Modul



Anne Nachtmann und Dorle Danne

Dipl.-Ing. Dorle Danne
Stadtplanerin. Mitglied der AIK Schleswig-Holstein, der Hamburgischen Architektenkammer und der SRL.

Dipl.-Ing. Anne Nachtmann
Stadtplanerin. Mitglied der AIK Schleswig-Holstein und im Verein der Architekten und Ingenieure des Kreises Pinneberg.

LEISTUNGEN

01 Flächennutzungsplanung
Erstaufstellung, Neuaufstellung und Änderungen – vom gesamten Gemeindegebiet bis zur Einzeländerung.

02 Bebauungsplanung
Bebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne nach § 12 BauGB, Änderungen und Aufhebungen.

03 Innen- und Außenbereichssatzungen
Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzungen nach § 34, Außenbereichssatzungen nach § 35 BauGB.

04 Städtebauliche Konzepte
Machbarkeitsstudien, Konzeptvarianten, Rahmenpläne und Visualisierungen.

05 Wohn- und Gewerbegebiete
Neue Wohnquartiere, dörfliche Wohngebiete sowie Gewerbe- und Industriegebiete.

06 Nahversorgung
Planungsrecht für Lebensmittelmärkte und Sondergebiete Einzelhandel.

07 Orts- und Dorfentwicklung
Ortsentwicklungskonzepte, Innenentwicklungspotenziale und Baulückenkataster.

08 Umweltbericht & Artenschutz
Umweltberichte, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz – ggf. mit Partnerbüros.

09 Verfahrensbetreuung
Betreuung der Verfahren, sämtliche Verfahrenstexte und Abwägungsvorschläge für die Gremien.

21 Projekte im Überblick

NR.	PROJEKT	GEMEINDE/STADT	PLANART	SEITE
01	**Bestandsüberplanung Erlenweg, Kieferweg, Kastanienweg** · Bebauungsplan Nr. 82	Gemeinde Halstenbek	B-Plan (Bestandsüberplanung)	04
02	**Dörfliches Wohngebiet westlich Mittelweg** · Bebauungsplan Nr. 4 und 2. Änderung des Flächennutzungsplans	Gemeinde Nindorf	B-Plan mit F-Plan-Änderung	06
03	**Erstaufstellung des Flächennutzungsplans Lütjenwestedt** · Flächennutzungsplan (Erstaufstellung)	Gemeinde Lütjenwestedt	F-Plan (Erstaufstellung)	08
04	**Erstaufstellung des Flächennutzungsplans Winsen** · Flächennutzungsplan (Erstaufstellung)	Gemeinde Winsen	F-Plan (Erstaufstellung)	10
05	**Ferienwohnanlage Achtern Diek 24** · Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12	Gemeinde Büsumer Deichhausen	Vorhabenbezogener B-Plan	12
06	**Neubau Kindertagesstätte südlich der Teichstraße** · Bebauungsplan Nr. 30	Gemeinde Tellingstedt	B-Plan (Gemeinbedarf)	14
07	**Gewerbegebiete an der A 7 und am Op'n Camp** · Bebauungspläne Nr. 4.2, 1. Änderung und Erweiterung Nr. 4.2 sowie Nr. 11	Gemeinde Nützen	B-Pläne (Gewerbe)	16
08	**Erweiterung Businesspark (Oha II)** · Bebauungsplan Nr. 105	Stadt Tornesch	B-Plan (Gewerbe)	18
09	**Innenbereichssatzung nördl. Dorfstraße / östl. Wohldweg** · Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB	Gemeinde Borstel-Hohenraden	Satzung nach § 34 BauGB	20
10	**Kleingartenverein und Pony-Club** · Bebauungsplan Nr. 14	Gemeinde Helgoland	B-Plan (Grünflächen / Tierhaltung)	22
11	**Multifunktionsgebiet Kellerstraße / Hermann-Löns-Weg** · Bebauungsplan Nr. 72 und 8. Änderung des Flächennutzungsplans	Gemeinde Rellingen	B-Plan mit F-Plan-Änderung (Mischnutzung, Schule)	24
12	**Vollversorger am Knüppeldamm** · Bebauungsplan Nr. 81	Stadt Barmstedt	B-Plan (Nahversorgung)	26
13	**Einzelhandelsstandort Ahrenloher Straße, Ohlenhoff, Kuhlenweg** · Bebauungsplan Nr. 58, 2. Änderung und Erweiterung	Stadt Tornesch	B-Plan-Änderung (Nahversorgung)	28
14	**Ortsentwicklungskonzept Lägerdorf** · Ortsentwicklungskonzept (Fortschreibung des Gemeindeentwicklungsplans 2004)	Gemeinde Lägerdorf	Ortsentwicklungskonzept	30
15	**Untersuchung der Innenentwicklungspotenziale** · Innenentwicklungspotenzialanalyse	Gemeinde Tellingstedt	Konzept / Flächenmanagement	32
16	**Städtebauliches Konzept Langeln** · Konzeptvarianten	Gemeinde Langeln	Städtebauliches Konzept	34
17	**Städtebauliches Konzept Wohnprojekt östlich Eutiner Straße** · Städtebauliches Konzept	Gemeinde Ratekau	Städtebauliches Konzept	36
18	**Flächen für den Naturkindergarten** · Bebauungsplan Nr. 7 und 4. Änderung des Flächennutzungsplans	Gemeinde Hedwigenkoog	B-Plan mit F-Plan-Änderung (Gemeinbedarf)	38
19	**Wohngebiet westlich Nedderhulden** · Bebauungsplan Nr. 12	Gemeinde Borstel-Hohenraden	B-Plan (Wohnen)	40
20	**Wohngebiet Am Sandkamp** · Bebauungsplan Nr. 62	Stadt Oldenburg in Holstein	B-Plan (Wohnen)	42
21	**Wohngebiet Igelheide** · Bebauungsplan Nr. 31 und 23. Änderung des Flächennutzungsplans	Gemeinde Ellerbek	B-Plan mit F-Plan-Änderung (Wohnen)	44

Kreis Pinneberg | B-Plan (Bestandsüberplanung)

Bestandsüberplanung Erlenweg, Kieferweg, Kastanienweg

Bebauungsplan Nr. 82

Gemeinde/Stadt	Gemeinde Halstenbek
Verfahrensstand	rechtskräftig (Satzungsbeschluss 11.12.2023)
Größe	ca. 8,90 ha
Auftraggeber	Gemeinde Halstenbek
Verfahren	Aufstellung mit Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB

Das rund 8,9 ha große Plangebiet im Südosten Halstenbeks grenzt direkt an die Stadtgrenze zu Schenefeld. Es ist durch kleinteilige Einzel- und Doppelhausbebauung sowie Reihenhauszeilen mit begrünten Gärten geprägt und liegt im planungsrechtlichen Innenbereich. Der Bebauungsplan schließt die „Lücke" zwischen benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Vor dem Hintergrund des hohen Wohnraumbedarfs sah die Gemeinde einen klarstellenden Regelungsbedarf: Neubauten – auch nach Abriss eines Bestandsgebäudes – sollen sich in den Siedlungscharakter einfügen. Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen für die bestehenden und neuen Reihenhäuser; begrünte Innenbereiche, öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen werden gesichert. Am Ostrand verläuft eine 110-kV-Leitung, deren elektromagnetische Felder gutachterlich bewertet wurden.



Bebauungsplan Nr. 82 – Planzeichnung (Teil A)
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

HERAUSFORDERUNGEN & LÖSUNGEN

HERAUSFORDERUNG	LÖSUNG
Nachverdichtungsdruck in einem gewachsenen Wohnquartier.	Festsetzungen zu Bauweise und Maß der Nutzung, die Neubau ermöglichen und den Siedlungscharakter erhalten.
Begrünte Innenbereiche und Baumbestand sollten gesichert werden.	Erfassung des Baumbestands und Sicherung begrünter Innenbereiche im Plan.
110-kV-Leitung am östlichen Plangebietsrand.	Messbericht und gutachterliche Stellungnahme zu elektromagnetischen Feldern als Grundlage der Festsetzungen.
Neubebauung erfolgt nur schrittweise auf einzelnen Grundstücken.	Angebotsplanung mit klaren, für alle Grundstücke gleichen Regeln für eine sukzessive Entwicklung.

PLANUNGSZIELE

- Allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen (Reihenhäuser) unter Beibehaltung des bisherigen Siedlungscharakters
- Sicherung und Erhalt begrünter Innenbereiche
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Ausweisung öffentlicher Grünflächen und Verkehrsflächen

FACHGUTACHTEN

- **Elektromagnetische Felder:** Messbericht und gutachterliche Stellungnahme zu elektromagnetischen Feldern (50 Hz) – TÜV Nord, Hamburg, Mai 2022
- **Baumbestand:** Darstellung des Baumbestands als Anlage zum landschaftsplanerischen Fachbeitrag – Günther & Pollok Landschaftsplanung, Itzehoe, Juli 2022

Kreis Rendsburg-Eckernförde | B-Plan mit F-Plan-Änderung

Dörfliches Wohngebiet westlich Mittelweg

Bebauungsplan Nr. 4 und 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde/Stadt	Gemeinde Nindorf
Verfahrensstand	B-Plan rechtskräftig (Satzungsbeschluss 08.12.2022) · F-Plan-Änderung wirksam (abschließender Beschluss 03.08.2022)
Größe	insgesamt ca. 2,7 ha, davon ca. 1,5 ha Wohnbaugrundstücke
Auftraggeber	Gemeinde Nindorf über Holsteiner Jungs Gewerbe GbR
Verfahren	Aufstellung B-Plan und Änderung F-Plan

Am westlichen Siedlungsrand von Nindorf ergänzt ein dörfliches Wohngebiet (MDW) die Bebauung östlich des Mittelwegs. Bis zu 15 Grundstücke für ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser bedienen die örtliche Nachfrage. Nur rund zwei Drittel des Geltungsbereichs – in einer Tiefe von ca. 80 m – werden Baugebiet; der Rest dient privaten Grünflächen und der Regenrückhaltung, der Knick am Westrand bleibt als Grenze zur freien Landschaft erhalten.

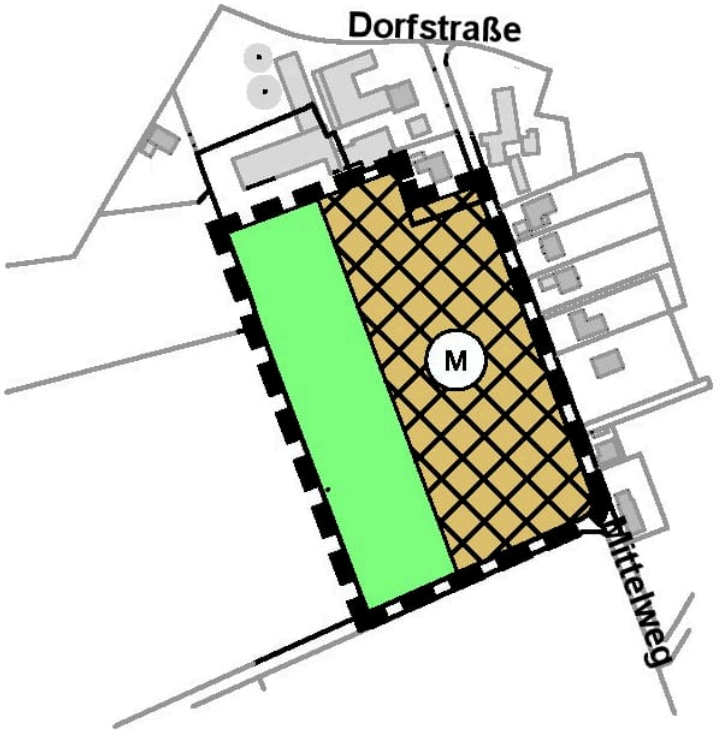
Als Nicht-Siedlungsschwerpunkt darf Nindorf bis 2036 nur rund 28 neue Wohnungen bauen. Die Zahl der Wohneinheiten wurde deshalb begrenzt, damit auch an anderer Stelle im Ort noch gebaut werden kann. Weite Teile des Dorfes sind durch Gerüche aus der Tierhaltung belastet; die Wahl eines dörflichen Wohngebiets, das den landwirtschaftlichen Charakter des Areals aufnimmt, machte die Entwicklung erst möglich.



Bebauungsplan Nr. 4 – Planzeichnung (Teil A)
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

HERAUSFORDERUNGEN & LÖSUNGEN

HERAUSFORDERUNG	LÖSUNG
Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen am Ortsrand.	Wahl eines dörflichen Wohngebiets (MDW), das den landwirtschaftlichen Charakter des Areals berücksichtigt; Ausbreitungsrechnung, Kennzeichnung des Bereichs über 15 % Geruchsstunden und auf einem Grundstück alternativ Erweiterung der Landwirtschaft.
Geringer wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 28 Wohnungen bis 2036.	Begrenzung auf max. 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 je Doppelhaushälfte; nur Teilfläche als Baugebiet.
Vorrang der Innenentwicklung.	Erfassung der Baulücken und Befragung der Eigentümer – ohne verfügbare Alternativen im Ort.
Versickerung und Regenwasserbewirtschaftung.	Durchlässigkeitsversuche, Entwässerungsnachweis und eigene Flächen für die Regenrückhaltung.



2. Änderung des Flächennutzungsplans – Planzeichnung
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

PLANUNGSZIELE

- Dörfliches Wohngebiet (MDW) mit bis zu 15 Grundstücken
- Begrenzung der Gebäudehöhe auf 9,0 m
- Herstellung von Regenrückhalteräumen
- Verbreiterung des Mittelwegs um ca. 3 m für einen Fuß- und Radweg

Kreis Rendsburg-Eckernförde | F-Plan (Erstaufstellung)

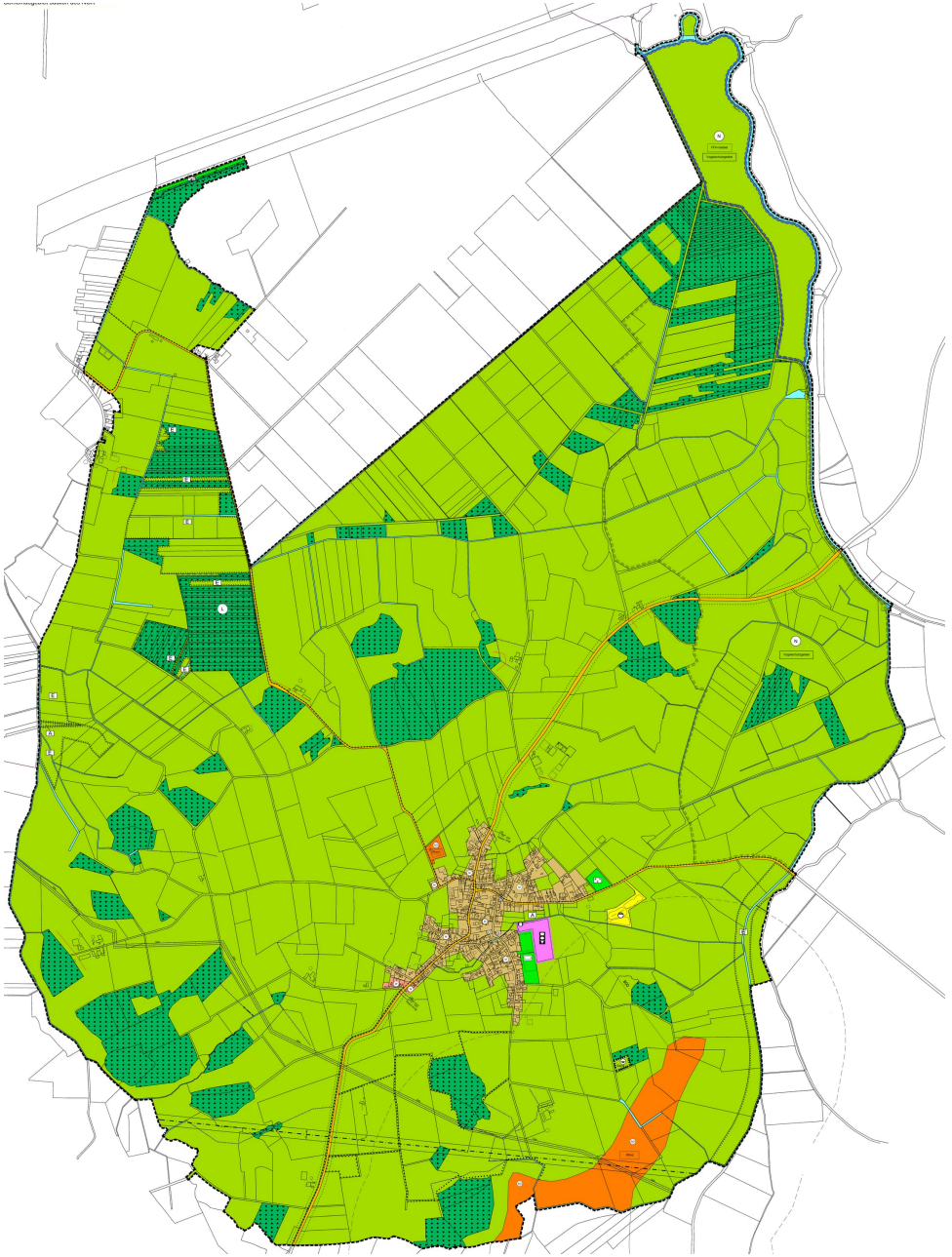
Erstaufstellung des Flächennutzungsplans Lütjenwestedt

Flächennutzungsplan (Erstaufstellung)

Gemeinde/Stadt	Gemeinde Lütjenwestedt
Verfahrensstand	wirksam (abschließender Beschluss 08.01.2025)
Größe	gesamtes Gemeindegebiet, ca. 22,32 km²
Auftraggeber	Gemeinde Lütjenwestedt über das Amt Mittelholstein
Verfahren	Erstaufstellung nach § 5 BauGB mit paralleler Umweltprüfung und Umweltbericht

Lütjenwestedt im Kreis Rendsburg-Eckernförde verfügte bislang über keinen Flächennutzungsplan; es existierte lediglich ein Bebauungsplan. Für alle übrigen Bereiche galten die §§ 34 und 35 BauGB. Mit der Erstaufstellung erhält die Gemeinde eine vorbereitende Bauleitplanung für ihr gesamtes, rund 22,3 km² großes Gemeindegebiet.

Die Gemeinde mit gut 540 Einwohnerinnen und Einwohnern hat seit 2000 rund 100 Einwohner verloren und ist mit 24 Einwohnern je km² sehr dünn besiedelt. Der Plan schafft die Grundlage für eine maßvolle Entwicklung, prüft mögliche Bauflächen im Rahmen der Umweltprüfung und berücksichtigt landwirtschaftliche Betriebe sowie die Vorgaben der Regionalplanung, etwa zur Windenergie.



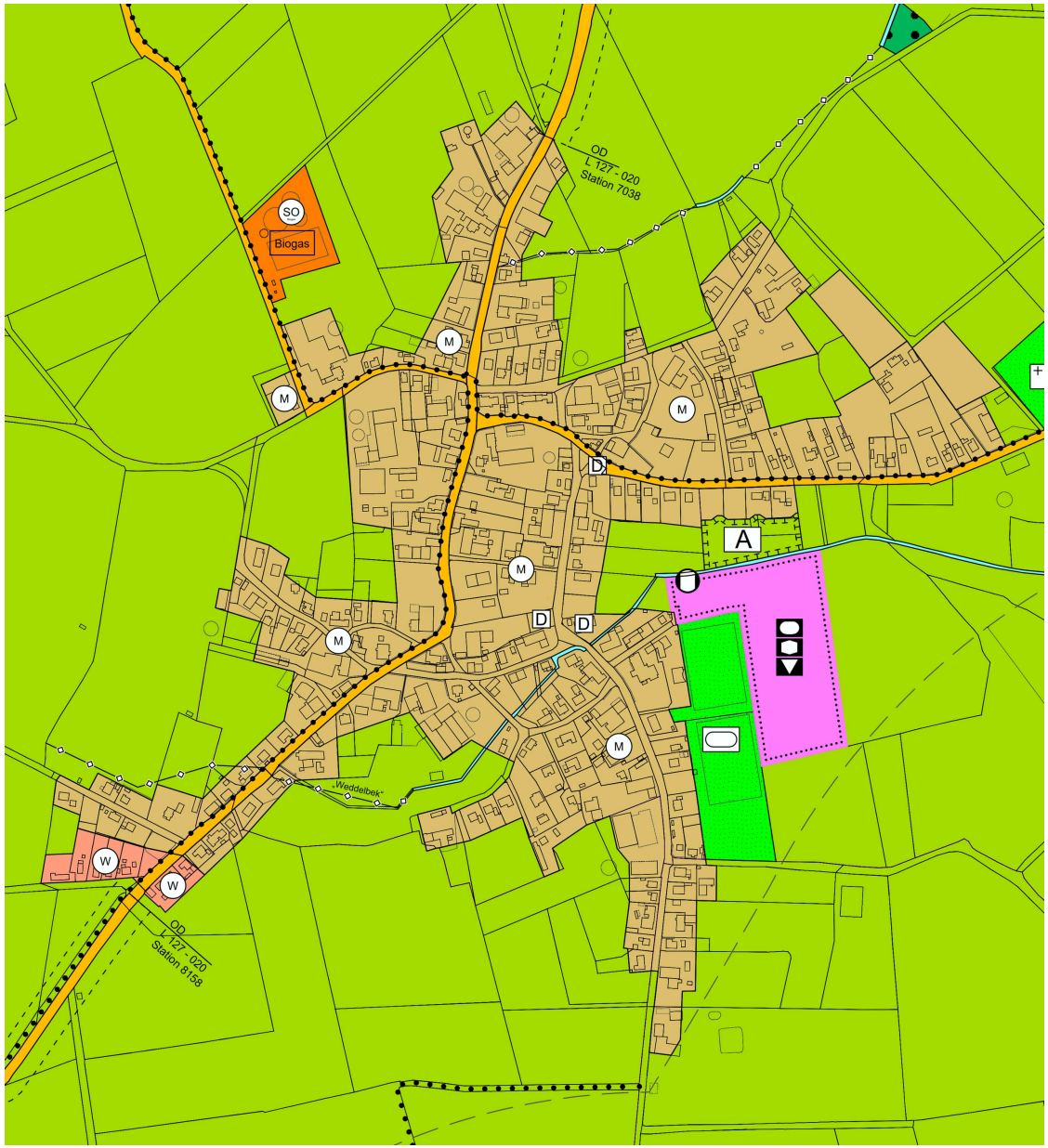
Flächennutzungsplan – gesamtes Gemeindegebiet (Geltungsbereiche Nord und Süd)
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

HERAUSFORDERUNGEN & LÖSUNGEN

HERAUSFORDERUNG	LÖSUNG
Fehlende vorbereitende Bauleitplanung – Entwicklung nur auf Basis der §§ 34 und 35 BauGB.	Erstaufstellung eines Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet.
Mögliche Konflikte zwischen neuen Bauflächen und landwirtschaftlichen Betrieben.	Immissionsschutz-Stellungnahme, Befragung der Betriebe und Szenario-Betrachtung zur Bewertung der Flächen.
Rückläufige Bevölkerung im ländlichen Raum.	Bedarfsgerechte, maßvolle Darstellung neuer Bauflächen im Anschluss an die Ortslage.
Umweltauswirkungen neuer Bauflächen.	Umweltprüfung mit Umweltbericht parallel zur Planaufstellung und tabellarische Bewertung der untersuchten Flächen.

PLANUNGSZIELE

- Vorbereitende Bauleitplanung für das gesamte Gemeindegebiet
- Grundlage für vertiefende Bebauungspläne (Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB)
- Prüfung möglicher neuer Bauflächen auf ihre landschaftsplanerische Eignung im Rahmen der Umweltprüfung



Detailausschnitt Ortslage Lütjenwestedt
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

Kreis Segeberg | F-Plan (Erstaufstellung)

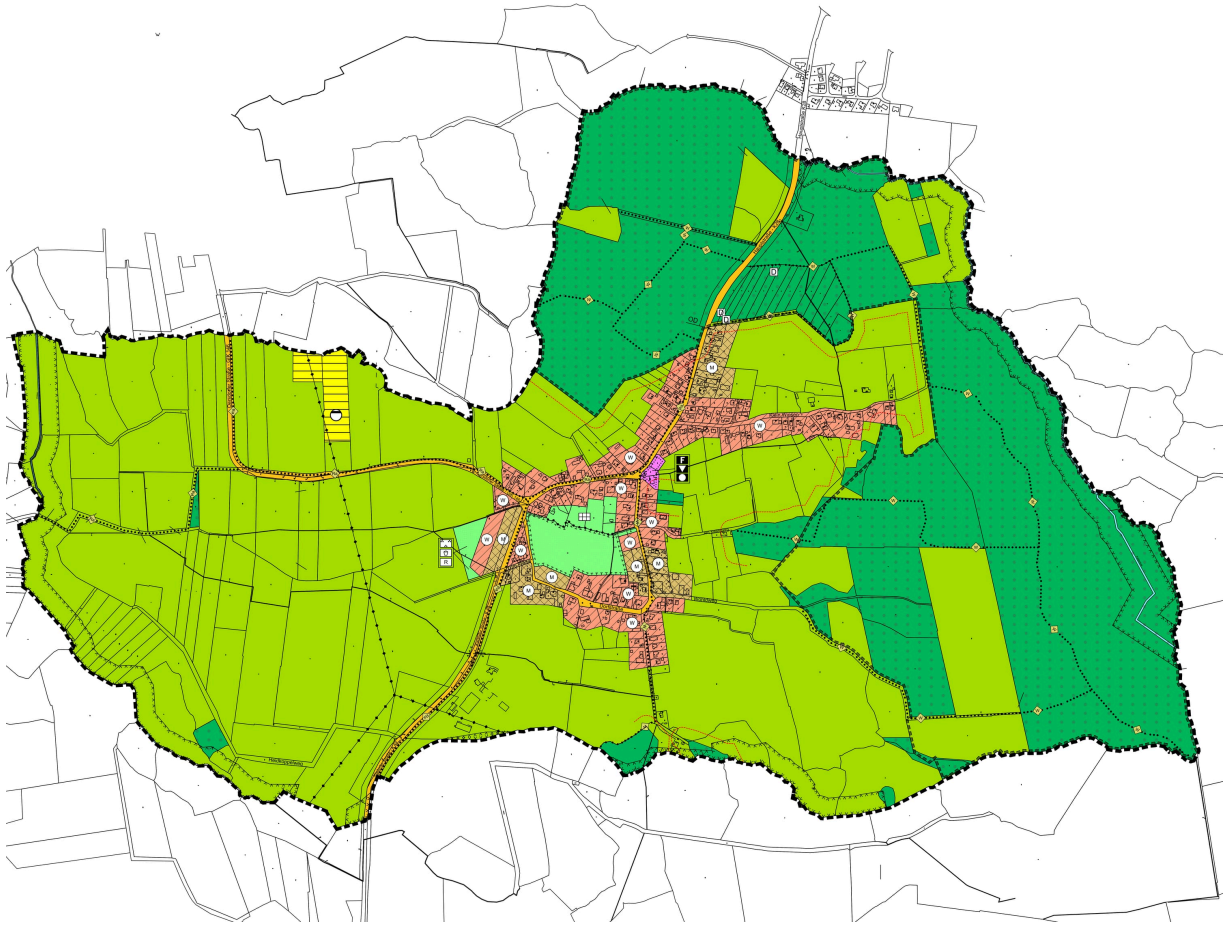
Erstaufstellung des Flächennutzungsplans Winsen

Flächennutzungsplan (Erstaufstellung)

Gemeinde/Stadt	Gemeinde Winsen
Verfahrensstand	wirksam (abschließender Beschluss 10.10.2023)
Größe	gesamtes Gemeindegebiet, ca. 4,06 km²
Auftraggeber	Gemeinde Winsen über das Amt Kisdorf
Verfahren	Erstaufstellung nach § 5 BauGB; Anknüpfung an den Landschaftsplan (2019)

Winsen war bislang fast vollständig durch den Bebauungsplan Nr. 1 überplant und benötigte daher keinen Flächennutzungsplan. Da die Grundstücke inzwischen weitgehend bebaut sind, hat die Gemeinde die Aufstellung für ihr rund 4,06 km² großes Gemeindegebiet beschlossen. Der Plan knüpft an den Landschaftsplan von 2019 an, der mögliche Bauflächen bereits landschaftsplanerisch geprüft hatte.

Die Gemeinde darf bis 2036 nur rund 28 neue Wohnungen bauen. Weil nahezu jede neue Baufläche im Außenbereich liegt und im Norden und Osten Schutzgebiete angrenzen, wurden alle Alternativen geprüft. Ergebnis ist eine zurückhaltende Entwicklung nach Westen: Die Neuausweisungen wurden auf 25 Grundstücke reduziert, eine Fläche im Regionalen Grünzug auf eine Baureihe verkleinert und die „Grüne Mitte“ bleibt frei.



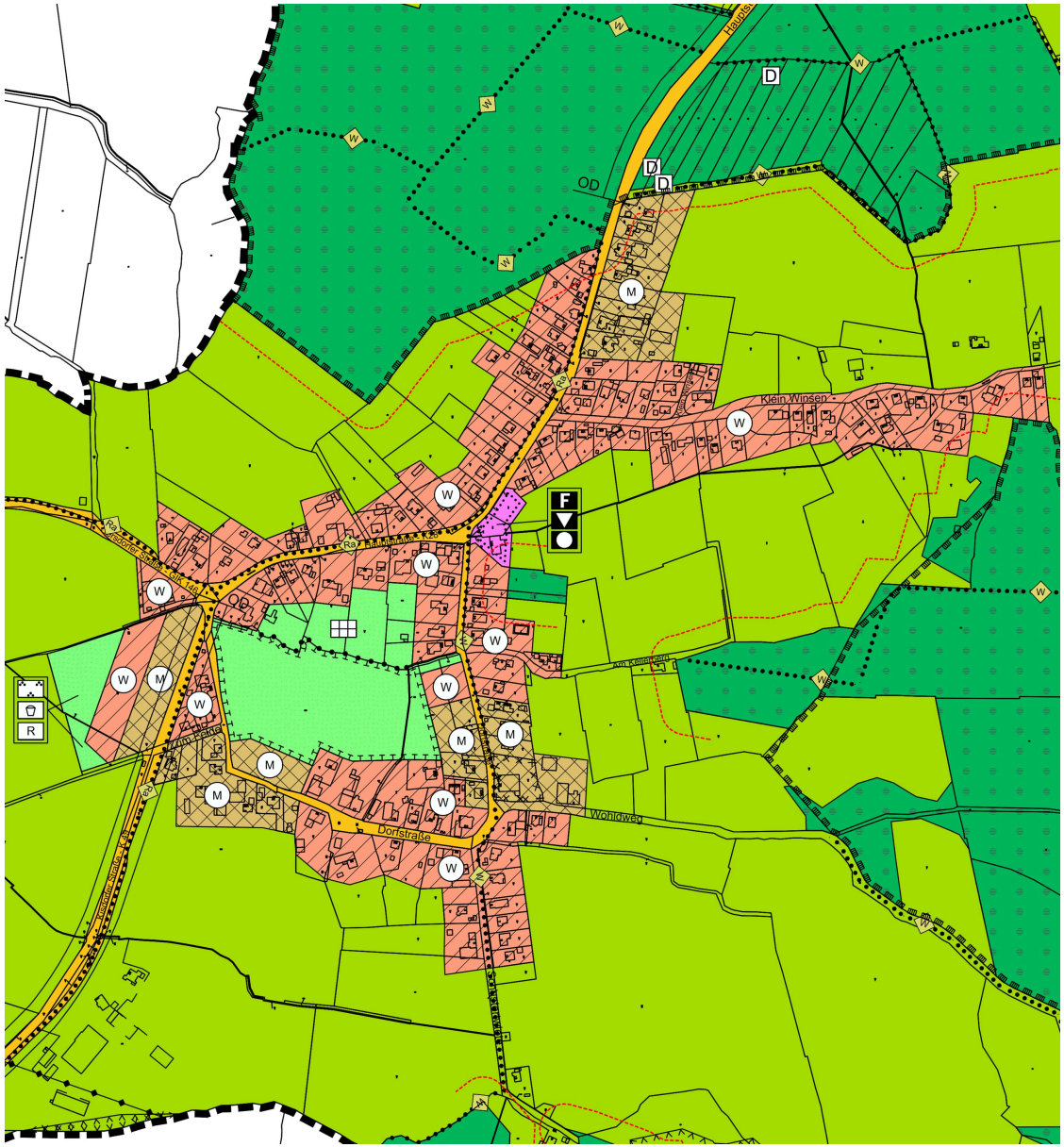
Flächennutzungsplan – gesamtes Gemeindegebiet
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

HERAUSFORDERUNGEN & LÖSUNGEN

HERAUSFORDERUNG	LÖSUNG
Enger wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von rund 28 Wohnungen bis 2036.	Reduzierung der Neuausweisungen auf 25 Wohngrundstücke mit ca. 28 Wohneinheiten.
Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich.	Umfassende Alternativenprüfung mit tabellarischer Bewertung aller untersuchten Flächen und zurückhaltender Neubebauung im Westen.
Schutzgebiete im Norden und Osten, Regionaler Grünzug im Süden.	Keine bandartige Entwicklung in den Grünzug; die Fläche 27 b wird nur mit einer Baureihe dargestellt.
Kaum noch freie Grundstücke, Altlastenverdacht auf einer Teilfläche.	Systematische Erfassung von Baulücken und Potenzialflächen sowie orientierende Erkundung der Verdachtsfläche.

PLANUNGSZIELE

- Geordnete städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet
- Grundlage für künftige Bebauungspläne
- Erfassung und Bewertung möglicher Bauflächen, Baulücken und Potenzialflächen



Detailausschnitt Ortslage Winsen
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

Kreis Dithmarschen | Vorhabenbezogener B-Plan

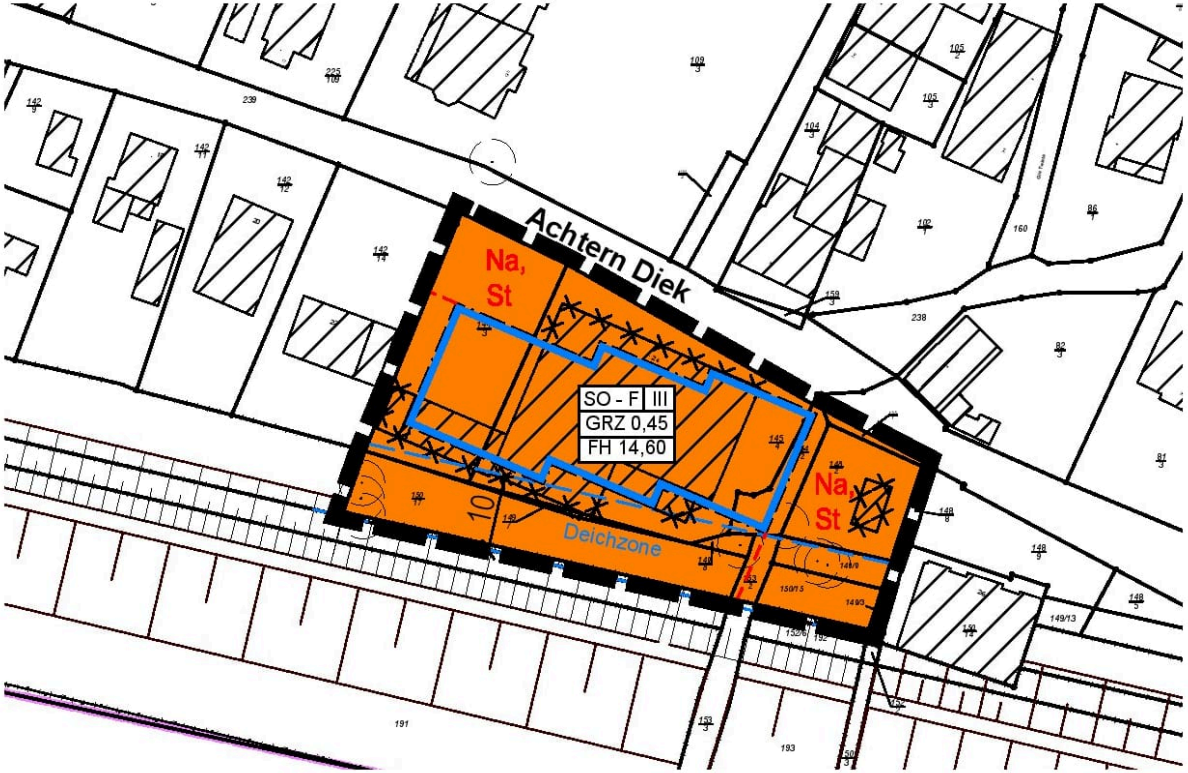
Ferienwohnanlage Achtern Diek 24

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12

Gemeinde/Stadt	Gemeinde Büsumer Deichhausen
Verfahrensstand	rechtskräftig (Satzungsbeschluss 09.07.2024)
Größe	2.300 m²
Auftraggeber	Rohweder Bau- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Hohenwestedt
Verfahren	Vorhabenbezogener B-Plan nach § 12 BauGB mit Durchführungsvertrag, beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht; F-Plan-Berichtigung (6. Änderung)

Das rund 2.300 m² große Grundstück südlich der Straße Achtern Diek liegt unmittelbar nördlich der Deichlinie in einem von Ferienhäusern und Ferienwohnungen geprägten Umfeld an der Nordsee. Es war mit dem ehemaligen Hotel „Deichgraf" nahezu vollständig bebaut; der Bestand entsprach weder heutigen Anforderungen an Ferienwohnungen noch energetischen Standards.

Da das Vorhaben nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig war, wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag aufgestellt. Als Maßnahme der Innenentwicklung lief das Verfahren beschleunigt nach § 13a BauGB mit nur einem Beteiligungsschritt; der Flächennutzungsplan wurde berichtigt. Die Lage im Hochwasserrisikogebiet und am Mitteldeich war besonders zu beachten.



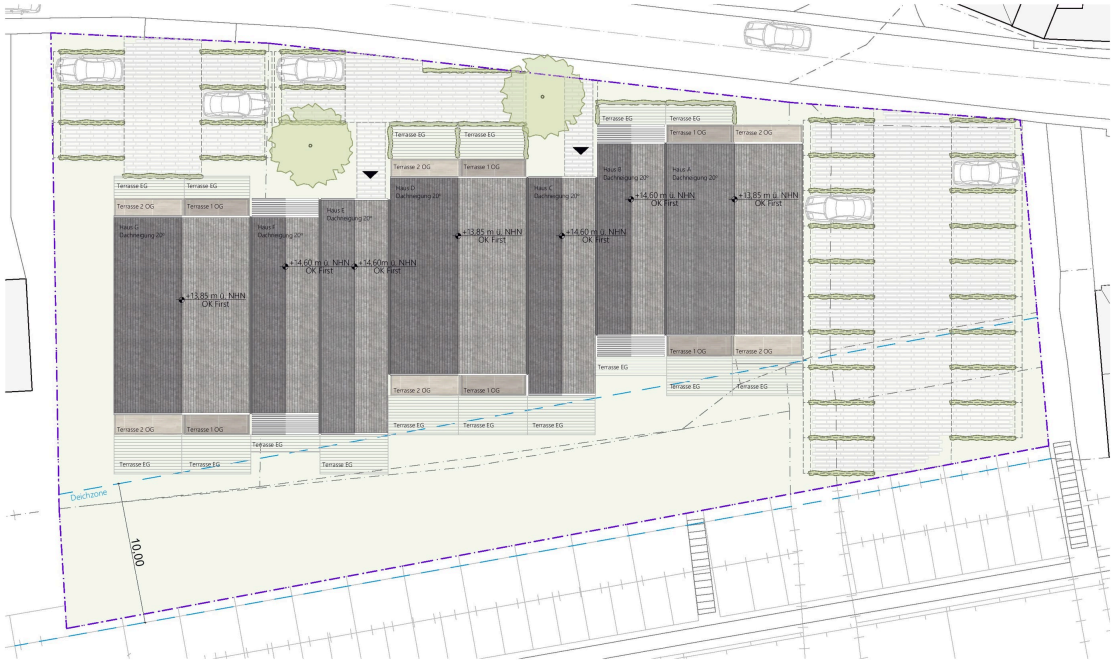
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 – Planzeichnung (Teil A)
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

HERAUSFORDERUNGEN & LÖSUNGEN

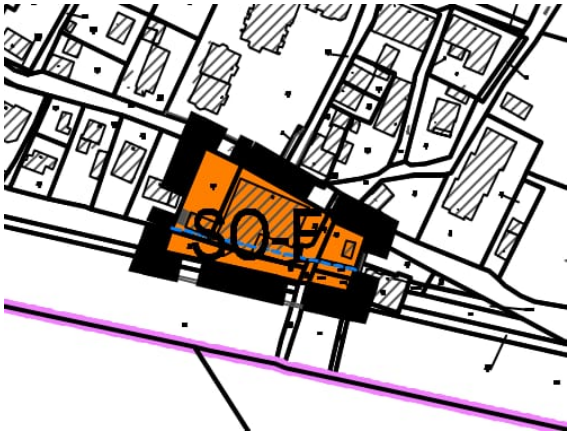
HERAUSFORDERUNG	LÖSUNG
Das Vorhaben war nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) mit nur einem Beteiligungsschritt.
Konkretes Investorenvorhaben sollte verbindlich umgesetzt werden.	Sondergebiet „Ferienwohnanlage“ auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans und eines Durchführungsvertrags.
Lage im Hochwasserrisikogebiet an der Küste.	Berücksichtigung des Schutzes durch den Landesschutzdeich und der Hinweise zum Hochwasserrisiko.
Angrenzender Mitteldeich mit Schutzstreifen.	Gestaltung der Stellplätze ohne Bepflanzung im Schutzstreifen gemäß den Auflagen des Küstenschutzes.

PLANUNGSZIELE

- Festsetzung der Bauflächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnanlage“
- Umsetzung des konkreten Vorhabens über Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag
- Berichtigung des Flächennutzungsplans



Vorhaben- und Erschließungsplan
© BAID Architektur GmbH, Hamburg, November 2023



6. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplans
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

Kreis Dithmarschen | B-Plan (Gemeinbedarf)

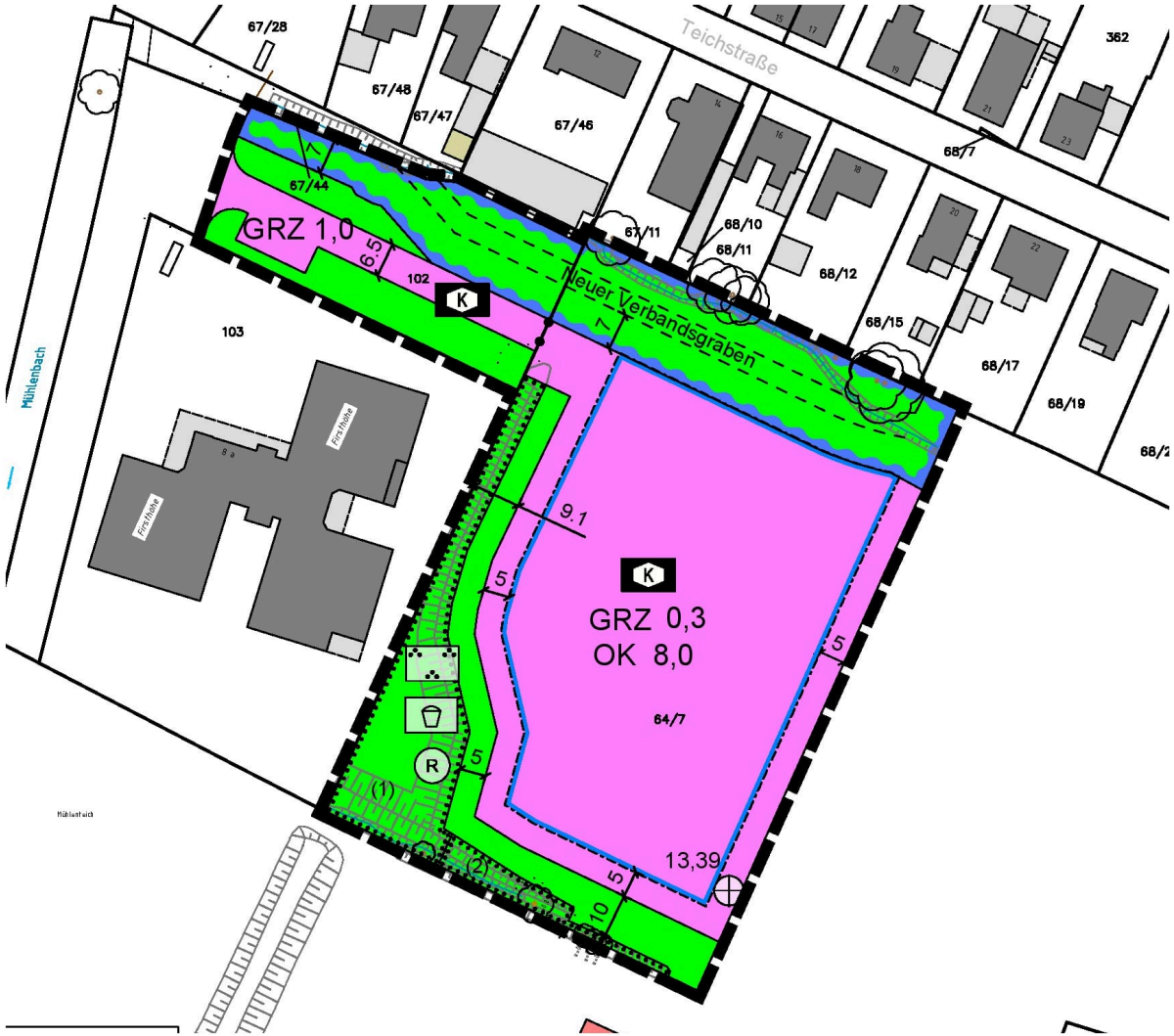
Neubau Kindertagesstätte südlich der Teichstraße

Bebauungsplan Nr. 30

Gemeinde/Stadt	Gemeinde Tellingstedt
Verfahrensstand	rechtskräftig (Satzungsbeschluss 17.06.2026)
Größe	ca. 1,11 ha
Auftraggeber	Gemeinde Tellingstedt über das Amt KLG Eider
Verfahren	Aufstellung B-Plan, entwickelt aus der 14. Änderung des Flächennutzungsplans

Für den Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz schafft die Gemeinde Tellingstedt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Kindertagesstätte mit bis zu sechs Gruppen. Die bestehende Kita mit sieben Gruppen bleibt erhalten, ihr Grundstück ist für einen Anbau jedoch zu klein. Der neue Standort liegt neben der Grund- und Gemeinschaftsschule, arrondiert die Siedlungskante und wird über die Zufahrt des benachbarten Alten- und Pflegeheims erschlossen.

Für den Neubau wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt; der Bebauungsplan musste den Wettbewerbsentwurf berücksichtigen und ihm den nötigen Rahmen geben. Zuvor wurden mehrere Alternativflächen im Ort geprüft. Wegen der Lage an Verbandsgewässern gilt eine niedrige GRZ von 0,3; Knicks und Gräben werden mit Schutzabständen gesichert.



Bebauungsplan Nr. 30 – Planzeichnung (Teil A)
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

HERAUSFORDERUNGEN & LÖSUNGEN

HERAUSFORDERUNG	LÖSUNG
Steigender Bedarf an Kindergartenplätzen.	Gemeinbedarfsfläche für eine sechsgruppige Kita mit Funktionsräumen und Außenflächen.
Der Entwurf aus dem Architekturwettbewerb sollte umgesetzt werden.	Festsetzungen zu Baugrenzen und Gebäudehöhen, die den Wettbewerbsentwurf ermöglichen.
Kein geeignetes Grundstück im Ortskern verfügbar.	Alternativflächenprüfung mehrerer Standorte; Wahl der gut erschlossenen Fläche an der Teichstraße.
Regenwasser und Überflutungssicherheit.	Niedrige GRZ von 0,3 und Entwässerungsnachweis nach A-RW 1 unter Berücksichtigung der Untersuchung zur Überflutungssicherheit.

PLANUNGSZIELE

- Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“
- Raumbedarf für bis zu 6 Kindergartengruppen mit Funktionsräumen
- Erschließung über die westlich angrenzende Grünfläche mit Anbindung an die Zufahrt des Alten- und Pflegeheims

FACHGUTACHTEN

- **Baugrund:** Geotechnische Stellungnahme – Geo Rohwedder, Albersdorf, 24.09.2021
- **Entwässerung:** Abwasserbeseitigung / Nachweis nach A-RW 1 und DWA-A 117 – Bornholdt Ingenieure GmbH, Albersdorf, Juli 2023
- **Überflutungsschutz:** Untersuchung zur Verbesserung der Überflutungssicherheit an den Verbandsgewässern – Bornholdt Ingenieure GmbH, Juni 2019

Kreis Segeberg | B-Pläne (Gewerbe)

Gewerbegebiete an der A 7 und am Op'n Camp

Bebauungspläne Nr. 4.2, 1. Änderung und Erweiterung Nr. 4.2 sowie Nr. 11

Gemeinde/Stadt	Gemeinde Nützen
Verfahrensstand	B-Plan 4.2 rechtskräftig (Satzungsbeschluss 30.04.2018) · 1. Änderung rechtskräftig (Satzungsbeschluss 29.03.2021) · B-Plan 11 rechtskräftig (Satzungsbeschluss 18.05.2026)
Größe	B-Plan 4.2: ca. 13,15 ha · 1. Änderung: ca. 0,25 ha und 1,80 ha · B-Plan 11: ca. 2,7 ha
Auftraggeber	Gemeinde Nützen; 1. Änderung: PMP Projektentwicklung GmbH & Co. KG
Verfahren	B-Plan 4.2 und 1. Änderung: Regelverfahren · B-Plan 11: beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB, Aufstellungsbeschluss 25.11.2024

Das ca. 13,15 ha große Gebiet des Bebauungsplans Nr. 4.2 liegt an der südöstlichen Gemeindegrenze von Nützen zu Kaltenkirchen – zwischen der A 7, der L 320 „Kieler Straße" und landwirtschaftlichen Flächen. Durch die Lage an der Achse Hamburg – Flensburg eignet sich der Standort besonders für Verkehr, Logistik und Lagerhaltung; Nutzer des Gebiets ist Amazon. Es ist Teil eines Gesamtkonzepts an der Anschlussstelle Kaltenkirchen und wird gemeinsam mit dem B-Plan 4.3 über den „Kirchenweg" erschlossen.

Mit der 1. Änderung und Erweiterung wurden die nicht mehr benötigte Teilfläche des Abwasserpumpwerks und eine bisher ausgesparte Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11 (ca. 2,7 ha) am Op'n Camp ergänzt das Gebiet um Gewerbeflächen und eine Gemeinbedarfsfläche für die Verwaltung des Amtes „Auenland".



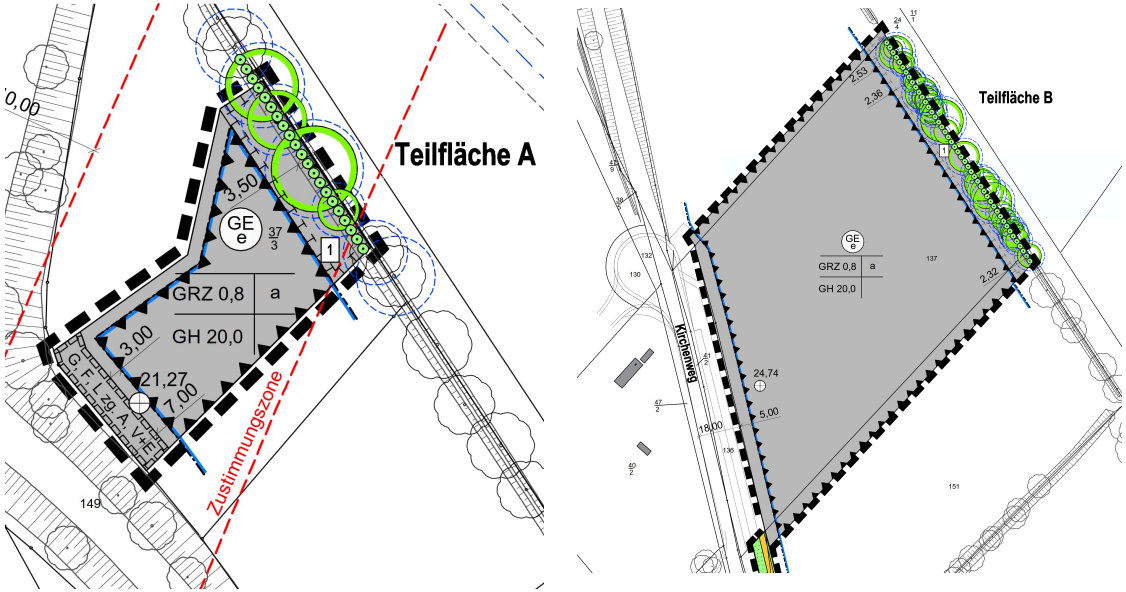
Bebauungsplan Nr. 4.2 „Gewerbegebiet östlich der BAB A7" – Planzeichnung (Teil A)
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

HERAUSFORDERUNGEN & LÖSUNGEN

HERAUSFORDERUNG	LÖSUNG
Hohes Verkehrsaufkommen durch Logistik an der Autobahnanschlussstelle.	Erschließung nach Vorgabe des Landesbetriebs Verkehr über den Knotenpunkt an der L 320, gestützt auf eine verkehrstechnische Untersuchung.
Zwei Gewerbegebiete sollten über eine gemeinsame Straße erschlossen werden.	Dimensionierung des „Kirchenwegs“ für beide Bebauungsplangebiete.
Überdimensionierte Versorgungsfläche nach geänderter Pumpwerksplanung.	1. Änderung: Umwidmung der frei gewordenen Fläche in Gewerbegebiet.
Schützenswerte Knicks am Rand und eine 380-kV-Leitung im Plangebiet.	Erhalt der Knickstrukturen und Berücksichtigung der Abstandsflächen der Leitung.

PLANUNGSZIELE

- B-Plan 4.2: Ausweisung eines Gewerbegebiets für eine städtebaulich geordnete Entwicklung und zur Deckung der stetigen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken
- Gemeinsame Erschließung mit dem angrenzenden B-Plan 4.3 über den „Kirchenweg“
- 1. Änderung: Verkleinerung der Versorgungsfläche „Abwasser“ von rd. 6.000 m² auf rd. 3.600 m² und Erweiterung des Gewerbegebiets
- B-Plan 11: Gewerbegebiet sowie Gemeinbedarfsfläche „öffentliche Verwaltung“ und soziale und kulturelle Einrichtungen, auch für Notunterkünfte, mit Stellplätzen



1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4.2 (Teilflächen A und B)
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)



Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet nördlich Op'n Camp“
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

Kreis Pinneberg | B-Plan (Gewerbe)

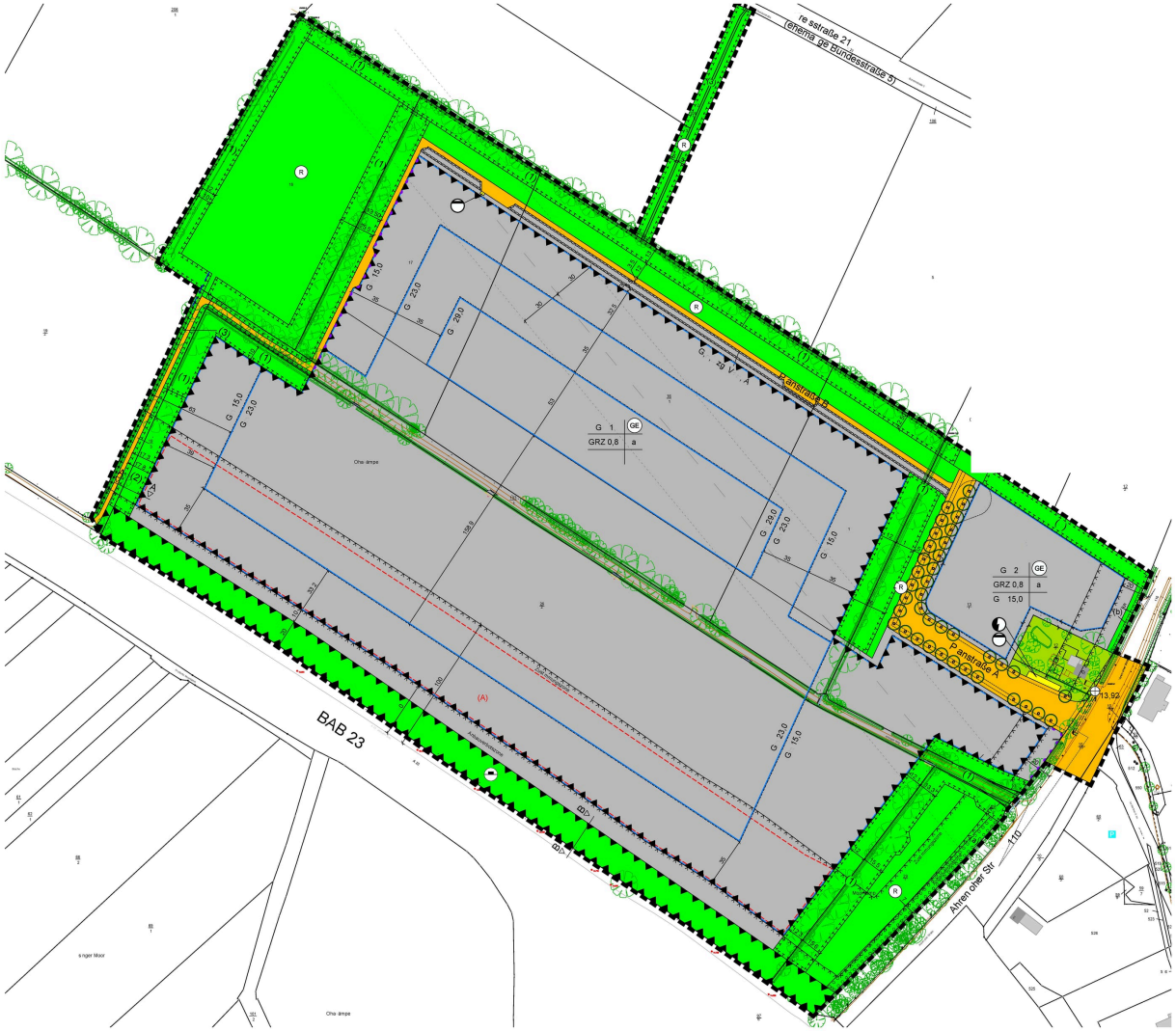
Erweiterung Businesspark (Oha II)

Bebauungsplan Nr. 105

Gemeinde/Stadt	Stadt Tornesch
Verfahrensstand	rechtskräftig (Satzungsbeschluss 13.12.2022)
Größe	ca. 26,6 ha
Auftraggeber	Stadt Tornesch
Verfahren	Regelverfahren; Änderung des F-Plans im Parallelverfahren (52. F-Planänderung)

Nordöstlich der A 23 erweitert die Stadt Tornesch den bestehenden Businesspark um das Gewerbegebiet Oha II. Es richtet sich an Unternehmen mit großem Flächenbedarf, die wegen ihres Verkehrsaufkommens nicht in Siedlungsnähe angesiedelt werden sollen – insbesondere an Logistikbetriebe. Die Flächenzuschnitte wurden im Planungsprozess gezielt für großflächige Ansiedlungen optimiert.

Eine besondere Herausforderung war das raumordnerische Zielabweichungsverfahren: Die Fläche liegt außerhalb der Siedlungsachse und des Siedlungsgebiets. Die Landesplanung bestätigte 2020, dass die Planung unter Abweichung von den Zielen des Regionalplans vertretbar ist, und legte den Bereich als Standort für ein Gewerbegebiet von überregionaler Bedeutung fest.



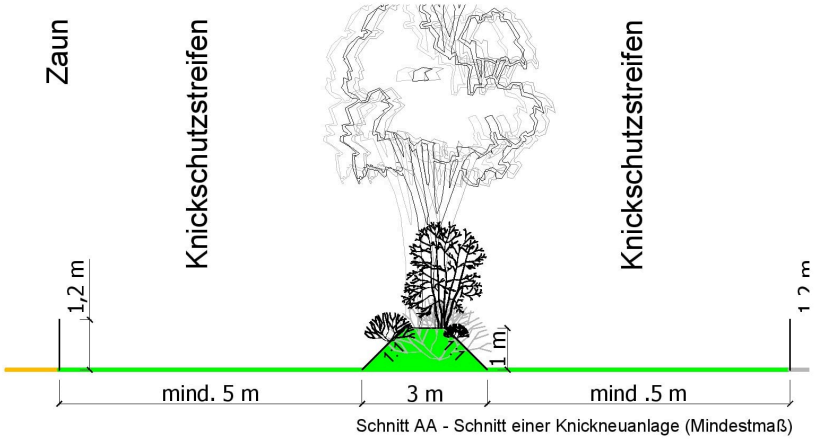
Bebauungsplan Nr. 105 – Planzeichnung (Teil A)
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

HERAUSFORDERUNGEN & LÖSUNGEN

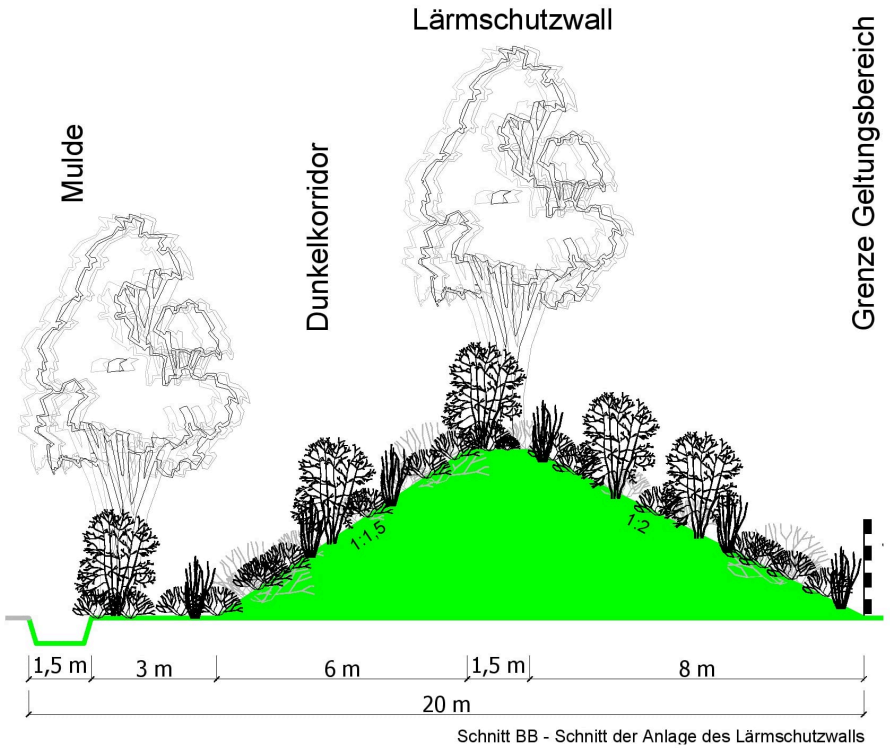
HERAUSFORDERUNG	LÖSUNG
Lage außerhalb der Siedlungsachse – Widerspruch zu Zielen des Regionalplans.	Raumordnerisches Zielabweichungsverfahren; Bestätigung der Landesplanung vom 08.01.2020 und Festlegung als Gewerbegebiet von überregionaler Bedeutung.
Großflächige Ansiedlungsanfragen, u. a. von Logistikunternehmen.	Flächenzuschnitte im Sinne einer Angebotsplanung für Logistikbetriebe optimiert.
Hohes Lkw-Aufkommen an der Anschlussstelle Tornesch.	Verkehrstechnische Untersuchung mit Prognosebelastungen als Grundlage der Erschließung.
F-Plan stellt Flächen für die Landwirtschaft dar.	52. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

PLANUNGSZIELE

- Gewerbegebiet von überregionaler Bedeutung, vorrangig für großflächige Betriebe und Logistik
- Ein bis zwei größere Gewerbegrundstücke auf insgesamt ca. 12 ha an der Autobahn sowie weitere Flächen im Nordwesten
- Erschließung über die Ahrenloher Straße mit Option zur späteren Erweiterung nach Norden
- Abgestaffelte Gebäudehöhen zu den Rändern, Erhalt und Aufwertung der randlichen Knicks, Fläche für die Regenrückhaltung



Schnitt AA - Schnitt einer Knickneuanlage (Mindestmaß)



Schnitt BB - Schnitt der Anlage des Lärmschutzwalls

Schnitte AA (Knickneuanlage) und BB (Lärmschutzwall)

Kreis Pinneberg | Satzung nach § 34 BauGB

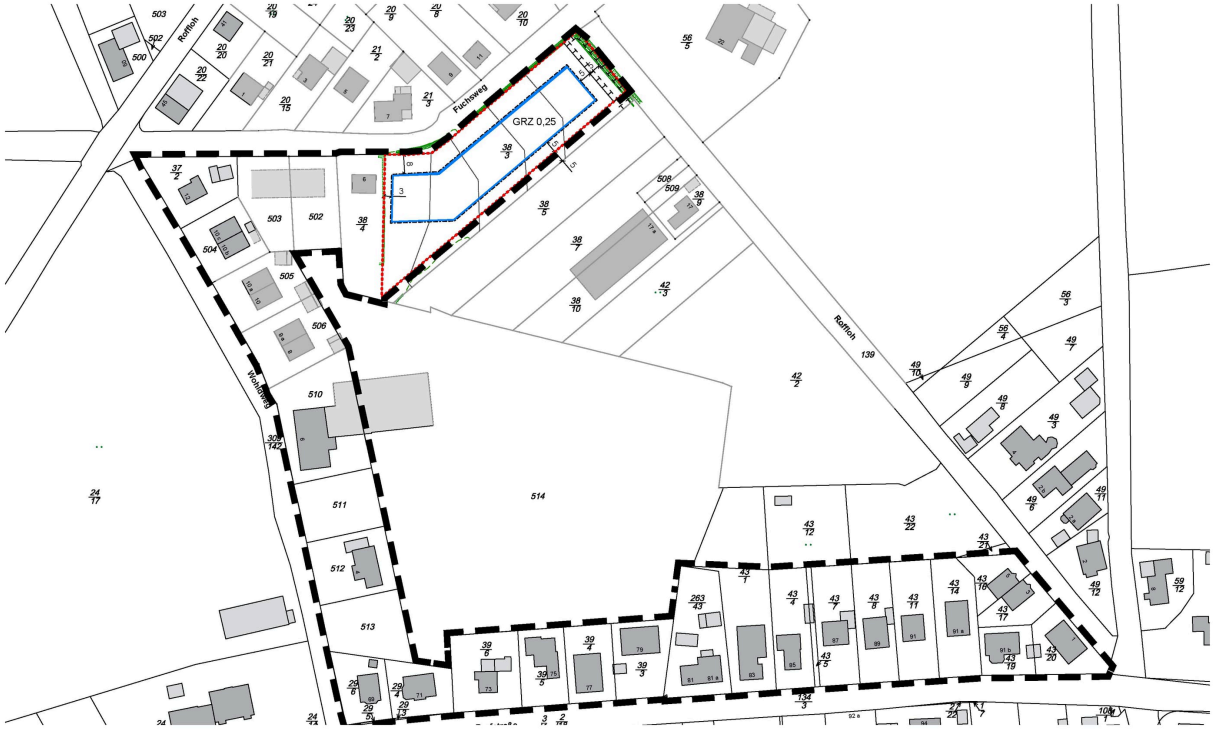
Innenbereichssatzung nördl. Dorfstraße / östl. Wohldweg

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB

Gemeinde/Stadt	Gemeinde Borstel-Hohenraden
Verfahrensstand	rechtskräftig (Satzungsbeschluss 29.06.2022)
Größe	ca. 2,65 ha (2,24 ha bebauter Bereich, ca. 0,41 ha Ergänzungsfläche)
Auftraggeber	Gemeinde Borstel-Hohenraden über das Amt Pinnau
Verfahren	Kombinierte Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

Für den nordöstlichen Bereich der Gemeinde Borstel-Hohenraden lagen konkrete Bauwünsche vor. In Abstimmung zwischen Gemeinde und Kreis wurde statt eines Bebauungsplans eine kombinierte Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB gewählt – ein schlankes Instrument für überschaubare Ortsabrundungen.

Der bereits bebaute Bereich (ca. 2,24 ha) wird als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt. Eine angrenzende, bisher als Grünland genutzte Fläche (ca. 0,41 ha) für voraussichtlich fünf Grundstücke wird einbezogen und rundet den Ortsrand ab. Baufenster, Knickschutzstreifen und ein Konzept zur Niederschlagsentwässerung sichern eine geordnete Entwicklung.



Innenbereichssatzung – Planzeichnung (Teil A)
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

HERAUSFORDERUNGEN & LÖSUNGEN

HERAUSFORDERUNG	LÖSUNG
Konkrete Bauwünsche, aber kein Planungsrecht für die Randflächen.	Schlankes Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 BauGB statt eines Bebauungsplans.
Unklare Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich.	Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.
Knicks am Rand der Ergänzungsfläche.	Maßnahmenfläche zum Knickschutz und Schutzabstand der Baufenster.
Ableitung des Niederschlagswassers.	Wasserwirtschaftliches Konzept zur Niederschlagsentwässerung als Anlage der Satzung.

PLANUNGSZIELE

- Festlegung des bebauten Bereichs als Innenbereich (Klarstellung)
- Einbeziehung angrenzender Flächen zur Abrundung des Ortsrands (Ergänzung)
- Geordnete Gemeindeentwicklung ohne Aufstellung eines Bebauungsplans

FACHGUTACHTEN

- **Entwässerung:** Wasserwirtschaftliches Konzept zur Niederschlagsentwässerung – Büro Dipl.-Ing. Uwe Tiensch in Kooperation mit Partnerschaft Kistenmacher + Berner, Bad Bramstedt

Kreis Pinneberg | B-Plan (Grünflächen / Tierhaltung)

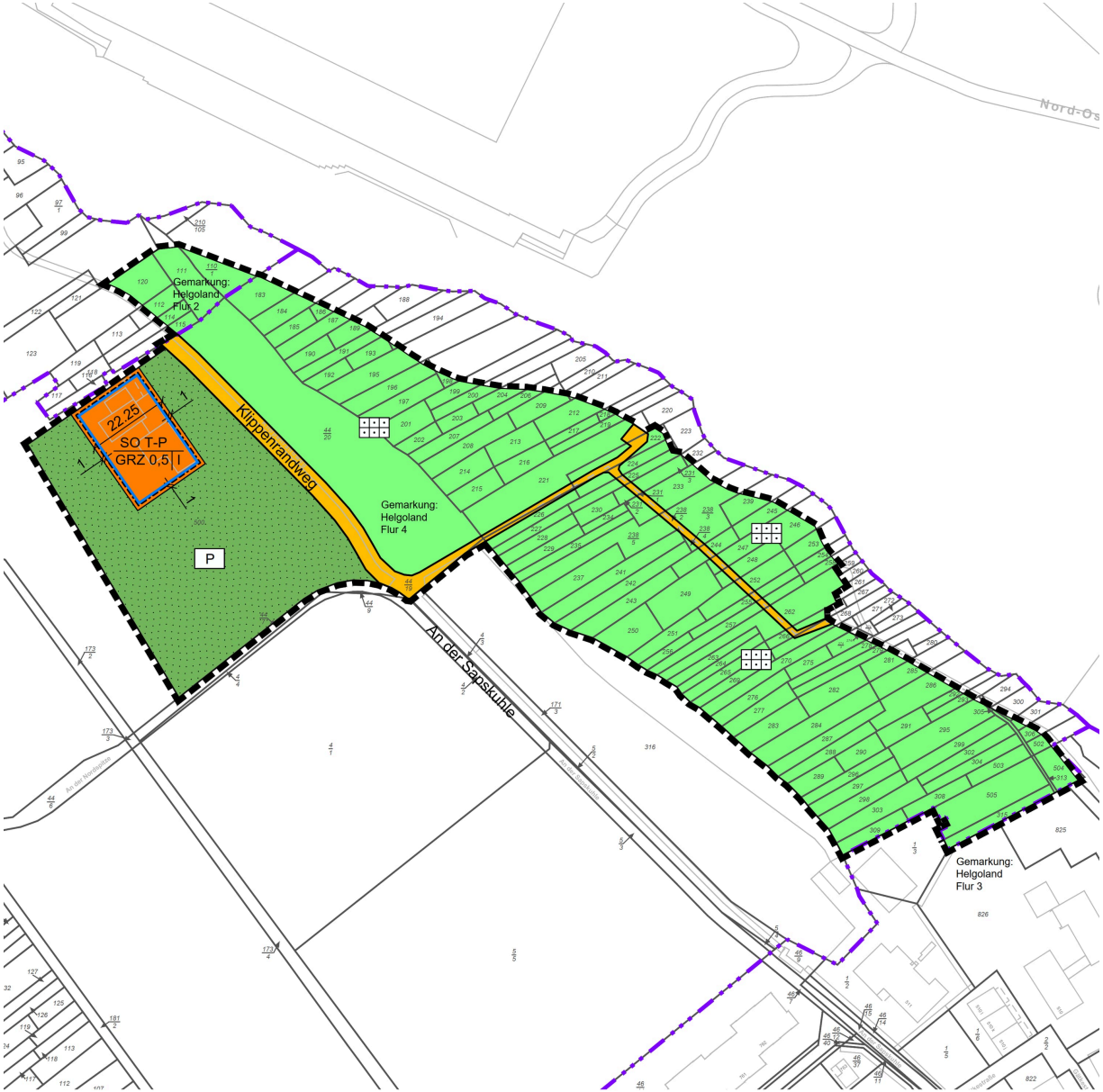
Kleingartenverein und Pony-Club

Bebauungsplan Nr. 14

Gemeinde/Stadt	Gemeinde Helgoland
Verfahrensstand	rechtskräftig (Satzungsbeschluss 15.09.2025)
Größe	ca. 1,712 ha
Auftraggeber	Gemeinde Helgoland
Verfahren	Aufstellung B-Plan im Außenbereich des Oberlandes

Auf dem Oberland Helgolands, südwestlich der Nordost-Klippe und beidseitig des Klippenrandwegs, sichert der Bebauungsplan die einzigen Dauerkleingärten der Insel und die Stallungen des Pony-Clubs. Dessen Heidschnucken und Galloways beweiden das Grünland und tragen dazu bei, im Interesse des Nordseeheilbads den Pollenflug zu mindern.

Die Gärten haben auf Helgoland traditionell große Bedeutung und sind ein Anziehungspunkt für Gäste auf dem Rundweg um das Oberland. Regelungen zu Lauben, Gewächshäusern und Einfriedungen sollen das einheitliche Landschaftsbild erhalten; eine Bodenanalyse klärte die Eignung der Flächen für die gärtnerische Nutzung.



Bebauungsplan Nr. 14 – Planzeichnung (Teil A)
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

HERAUSFORDERUNGEN & LÖSUNGEN

HERAUSFORDERUNG	LÖSUNG
Uneinheitliche Bebauung in den Kleingärten in sensibler Insellage.	Gestaltungsregeln für Lauben, Gewächshäuser und Einfriedungen.
Stallungen im Außenbereich sollten gesichert werden.	Sondergebiet „Pony-Club“ mit Erweiterungsmöglichkeit für die Stallungen.
Mögliche Bodenbelastungen in den Gärten.	Bodenanalyse mit Ergebnisbericht und ergänzender Untersuchung.
Lage am Klippenrand mit hoher Bedeutung für Landschaftsbild und Tourismus.	Sicherung der Gärten als öffentliche Grünfläche „Dauerkleingärten“ und Erhalt des offenen Landschaftsbilds.

PLANUNGSZIELE

- Sicherung der Dauerkleingärten und ergänzende Fläche an der westlichen Spitze
- Erhalt bzw. Ergänzung der Stallungen des Pony-Clubs
- Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu Lauben, Gewächshäusern und Einfriedungen
- Erhalt eines einheitlichen Landschaftsbilds

FACHGUTACHTEN

- **Boden:** Boden-Analyse B-Planverfahren Kleingärten Klippenrandweg Helgoland – LiGAR Dresden GmbH, März 2025, ergänzt Mai 2025

Kreis Pinneberg | B-Plan mit F-Plan-Änderung (Mischnutzung, Schule)

Multifunktionsgebiet Kellerstraße / Hermann-Löns-Weg

Bebauungsplan Nr. 72 und 8. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde/Stadt	Gemeinde Rellingen
Verfahrensstand	B-Plan rechtskräftig (Satzungsbeschluss 29.03.2022) · F-Plan-Änderung wirksam (abschließender Beschluss 29.03.2022)
Größe	ca. 5,22 ha
Auftraggeber	Gemeinde Rellingen
Verfahren	Regelverfahren mit Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB; F-Plan-Änderung

Im Ortsteil Krupunder, an der Kellerstraße nahe der Gemeindegrenze zu Halstenbek, wurde eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche von rund 5,2 ha neu geordnet. Ein Kernthema war die Anlage eines Rechenzentrums und eines Schulneubaus, kombiniert mit einem Mischgebiet. Kernstück ist die Gemeinbedarfsfläche „Schule, Sport und Kultur" für den Neubau der Erich Kästner Schule als Grundschule.

Ursprünglich war ein reines Gewerbegebiet vorgesehen. Nach zahlreichen Einwänden in einer intensiven Bürgerbeteiligung plante die Gemeinde um und startete das Verfahren 2021 mit einem neuen Konzept aus Schule, Gewerbe und Wohnen neu. Mischgebiete entlang der Kellerstraße bilden den Übergang zur Wohnbebauung; zulässig ist nur nicht wesentlich störendes Gewerbe.



Bebauungsplan Nr. 72 – Planzeichnung (Teil A)
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

HERAUSFORDERUNGEN & LÖSUNGEN

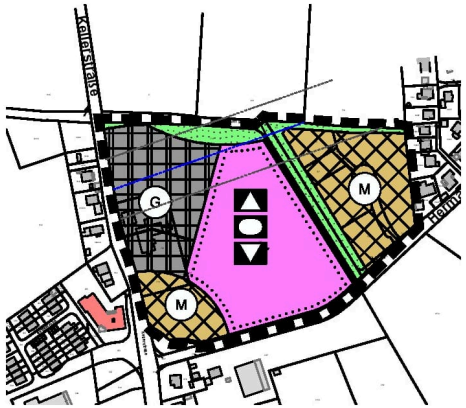
HERAUSFORDERUNG	LÖSUNG
Intensive Bürgerbeteiligung mit zahlreichen Einwänden gegen ein reines Gewerbegebiet.	Umplanung zu einer Mischung aus Rechenzentrum, Mischgebiet und Schule; neuer Aufstellungsbeschluss 2021 und erneute frühzeitige Beteiligung, u. a. als Online-Veranstaltung.
Befürchteter Lärm aus Lüftungsanlagen und erhöhtes Verkehrsaufkommen.	Nur nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig; Mischgebiete als Puffer zur Wohnbebauung.
Benachbarte Sportplätze mit Flutlicht.	Gutachterliche Untersuchung der Lichteinwirkungen.
Gewässer Kellergraben im Plangebiet.	Machbarkeitsstudie zur Verlängerung der Verrohrung und wasserwirtschaftliches Konzept.

PLANUNGSZIELE

- Gewerbegebiet für ein Rechenzentrum in Kombination mit Mischgebieten entlang der Kellerstraße
- Fläche für den Gemeinbedarf „Schule, Sport und Kultur" für den Neubau der Erich Kästner Schule
- Verträgliches Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und öffentlichen Nutzungen durch immissionsarme Bebauung
- Nutzung der Lagegunst an der Kreisstraße und nahe dem Autobahnanschluss Krupunder



Konzeptzeichnung
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)



8. Änderung des Flächennutzungsplans – Planzeichnung
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

Kreis Pinneberg | B-Plan (Nahversorgung)

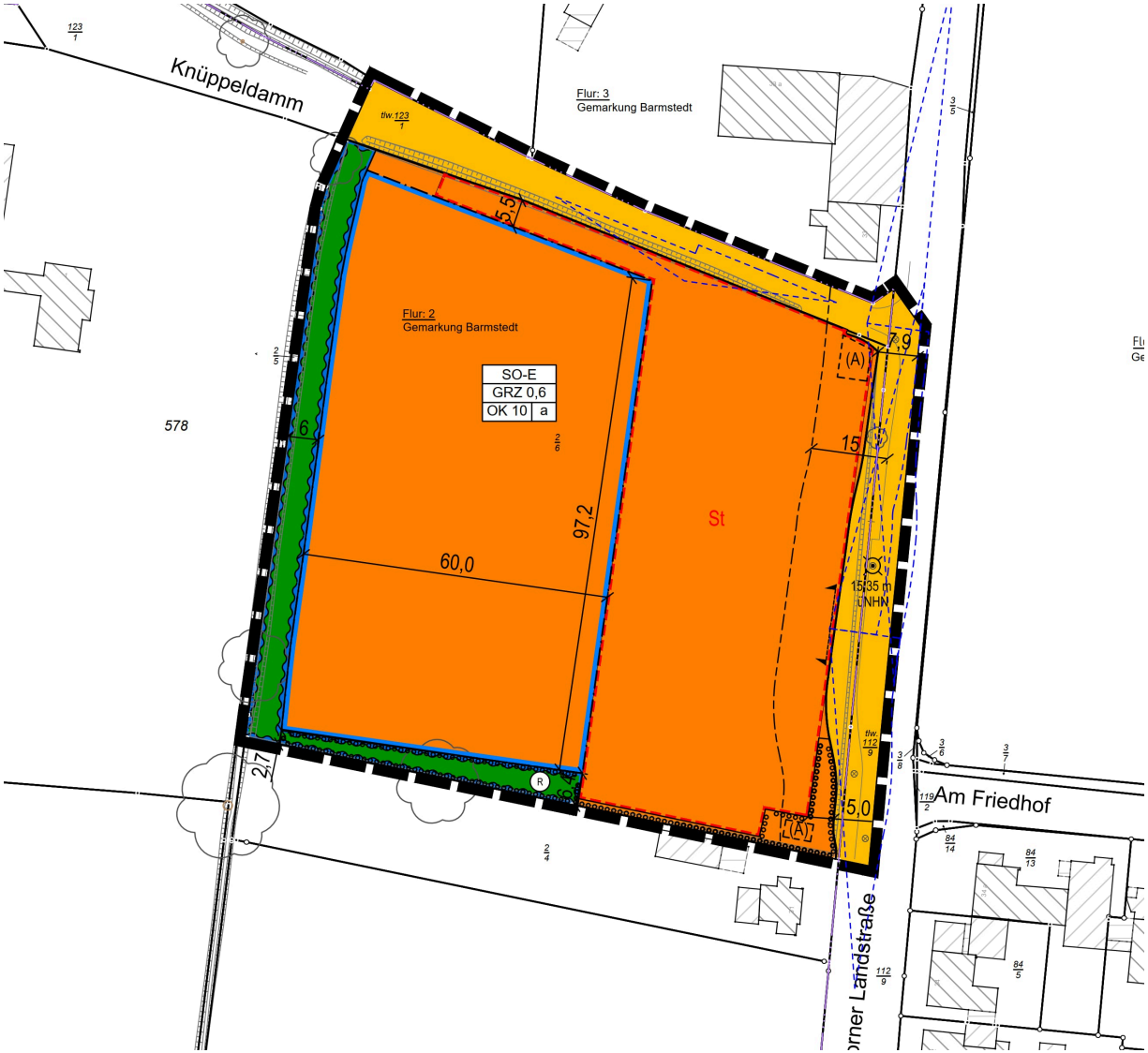
Vollversorger am Knüppeldamm

Bebauungsplan Nr. 81

Gemeinde/Stadt	Stadt Barmstedt
Verfahrensstand	rechtskräftig (Satzungsbeschluss 25.02.2025)
Größe	ca. 1,43 ha
Auftraggeber	Langness GmbH & Co. KG, Lütjenburg, im Einverständnis mit der Stadt Barmstedt
Verfahren	Regelverfahren mit Umweltbericht (§§ 3, 4 BauGB); 10. Änderung des F-Plans im Parallelverfahren

Alle Lebensmittelmärkte der Stadt Barmstedt (rund 10.500 Einwohnerinnen und Einwohner) liegen bisher in der Stadtmitte oder im Süden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 81 wird südlich des Knüppeldamms an der Lutzhorner Landstraße ein Vollsortimenter ermöglicht, der die Versorgung des nördlichen Stadtgebiets sichert, Kaufkraft vor Ort bindet und auch Nachbargemeinden wie Lutzhorn versorgt.

Festgesetzt wird ein Sondergebiet Einzelhandel mit max. 2.600 m² Verkaufsfläche zuzüglich 400 m² Vorkassenzone. Eine Auswirkungsanalyse belegt, dass die Umsatzumverteilung im zentralen Versorgungsbereich verträglich bleibt. Da der F-Plan Fläche für die Landwirtschaft darstellte, wurde er im Parallelverfahren geändert; ein Schallgutachten berücksichtigt die geplante Wohnbebauung südlich des Plangebiets.



Bebauungsplan Nr. 81 – Planzeichnung (Teil A)
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

HERAUSFORDERUNGEN & LÖSUNGEN

HERAUSFORDERUNG	LÖSUNG
Versorgungslücke im Norden der Stadt.	Standort für einen Vollsortimenter an der Lutzhorner Landstraße / Knüppeldamm.
Mögliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.	Auswirkungsanalyse mit ergänzender Stellungnahme und Begrenzung der Verkaufsfläche auf 2.600 m² zzgl. Vorkassenzone.
Geplante Wohnbebauung unmittelbar südlich des Marktes.	Schalltechnisches Gutachten als Grundlage der Festsetzungen.
F-Plan stellte Fläche für die Landwirtschaft dar.	10. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren, Regelverfahren mit Umweltbericht.

PLANUNGSZIELE

- Planungsrechtliche Voraussetzungen für einen Nahversorger bzw. Vollsortimenter im Norden Barmstedts
- Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

FACHGUTACHTEN

- **Einzelhandel:** Auswirkungsanalyse zur Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes – CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, Januar 2023; ergänzende Kurzstellungnahme März 2024
- **Schall:** Schalltechnisches Gutachten – LAIRM CONSULT GmbH, Bargteheide, September 2023
- **Baugrund:** Baugrunderkundung mit Gründungsempfehlung – Sachverständigen-Ring GmbH, Bad Schwartau, November 2022

Kreis Pinneberg | B-Plan-Änderung (Nahversorgung)

Einzelhandelsstandort Ahrenloher Straße, Ohlenhoff, Kuhlenweg

Bebauungsplan Nr. 58, 2. Änderung und Erweiterung

Gemeinde/Stadt	Stadt Tornesch
Verfahrensstand	rechtskräftig (Satzungsbeschluss 22.03.2022)
Größe	ca. 1,75 ha
Auftraggeber	Wolfsteller Projekt & Bau GmbH, Itzehoe
Verfahren	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB mit frühzeitiger Beteiligung; F-Plan-Berichtigung (55. Änderung)

Im Rahmen einer Investorenplanung wird der bestehende Einzelhandelsstandort an der Ahrenloher Straße gestärkt. Der Edeka-Markt am Tornescher Platz im Stadtzentrum wird hierher verlagert und mit bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche neu errichtet, weil der Eigentümer der bisherigen Immobilie dort einen eigenen Markt plant. Der bestehende Lidl-Markt wird neu gebaut; ergänzt wird ein Bäcker.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 58 setzt ein Sondergebiet Einzelhandel fest und ordnet den Übergang zur benachbarten Misch- und Wohnnutzung, unter anderem mit einer begrünten Lärmschutzwand. Die südlichen Grünstrukturen werden berücksichtigt und das Regenrückhaltebecken erweitert. Das Verfahren lief beschleunigt nach § 13a BauGB, aber mit freiwilliger frühzeitiger Beteiligung.



Bebauungsplan Nr. 58, 2. Änderung und Erweiterung – Planzeichnung (Teil A)
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

HERAUSFORDERUNGEN & LÖSUNGEN

HERAUSFORDERUNG	LÖSUNG
Verlagerung eines Marktes aus dem Stadtzentrum bei gleichzeitigem Neubau des Bestandsmarktes.	Erweiterung des bestehenden Planrechts als Sondergebiet Einzelhandel.
Zügiges Verfahren gewünscht, aber frühzeitige Information der Öffentlichkeit.	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB mit freiwilliger frühzeitiger Beteiligung.
Nachbarschaft zu Misch- und Wohnnutzung.	Begrünte Lärmschutzwand und geordneter Übergangsbereich.
Knick und Baumbestand im Plangebiet, zusätzliches Regenwasser.	Knickausgleich, Erweiterung des Regenrückhalteraums und Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG.

PLANUNGSZIELE

- Sondergebiet „Einzelhandel“ für einen Vollsortimenter, einen Lebensmitteldiscounter und einen Bäcker
- Anbindung über vorhandene Verkehrswege und Ordnung des Übergangs zu Misch- und Wohnnutzung
- Berücksichtigung der südlichen Grünstrukturen und Sicherung von Grünflächen für die Regenrückhaltung

FACHGUTACHTEN

- **Artenschutz:** Artenschutzprüfung und Biotopkartierung – BBS-Greuner-Pönicke, Kiel, Juli 2021 / Februar 2022
- **Umweltprüfung:** Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 3 UVPG – BBS-Greuner-Pönicke, Februar 2022
- **Entwässerung:** Lageplan Regenrückhalteraum und fachliche Stellungnahme zum wasserwirtschaftlichen Konzept – dänekamp und partner, Pinneberg, 2021

Kreis Steinburg | Ortsentwicklungskonzept

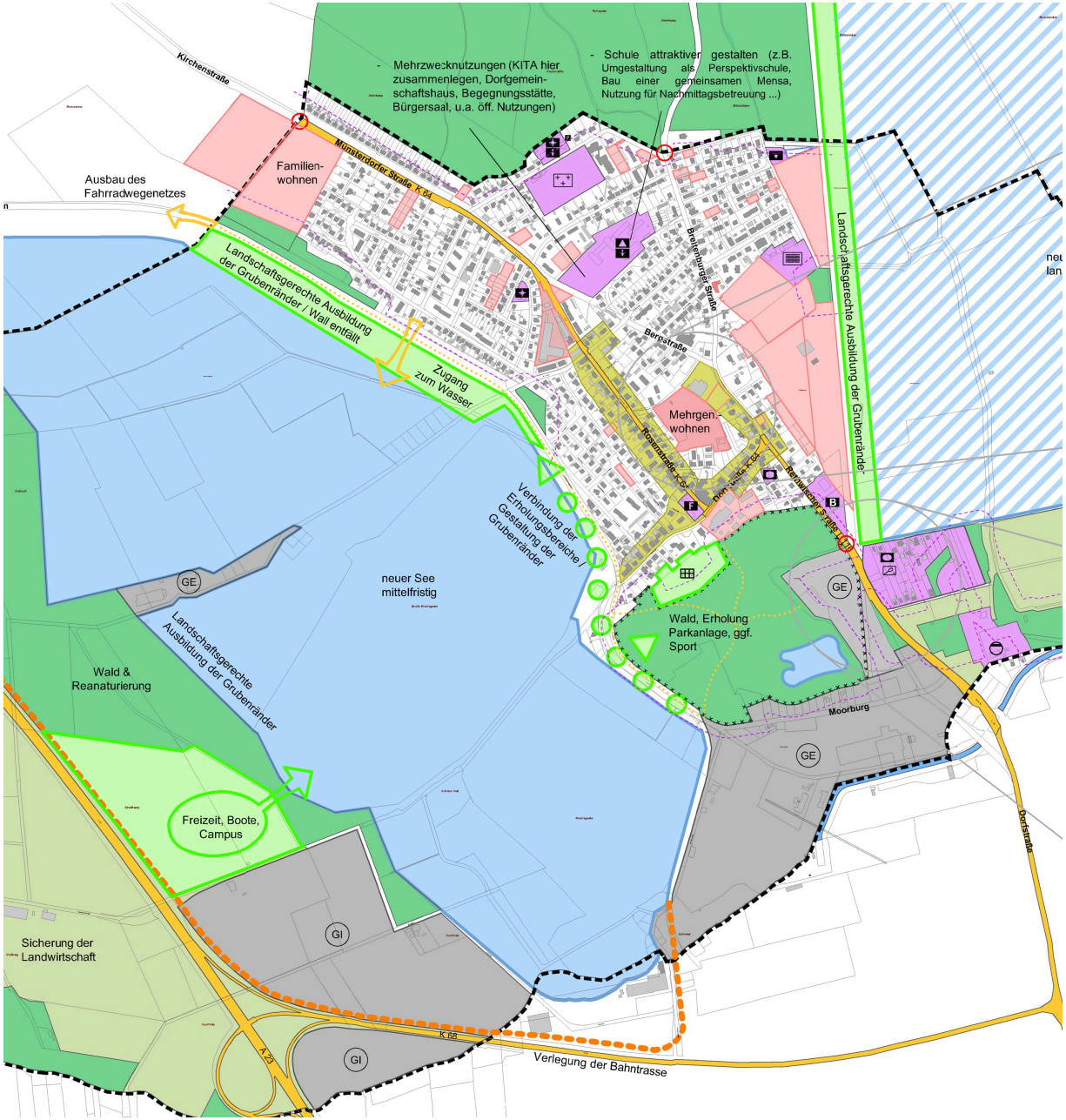
Ortsentwicklungskonzept Lägerdorf

Ortsentwicklungskonzept (Fortschreibung des Gemeindeentwicklungsplans 2004)

Gemeinde/Stadt	Gemeinde Lägerdorf
Verfahrensstand	Stand Juli 2020
Größe	gesamtes Gemeindegebiet, ca. 5,96 km²
Auftraggeber	Gemeinde Lägerdorf über das Amt Breitenburg
Verfahren	Informelle Planung; gefördert im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe Agrarstruktur und Küstenschutz (GAK)

Lägerdorf wird seit fast 150 Jahren von der Kreide- und Zementindustrie geprägt. Die Gemeinde ist durch vorhandene und geplante Kreideabbaugebiete, geschützte Waldflächen mit ihren Waldabständen und das Werksgelände von Holcim räumlich stark eingeschränkt. Neue Bauflächen im Außenbereich sind kaum möglich; fast nur noch Flächen im Innenbereich können entwickelt werden.

Das Ortsentwicklungskonzept schreibt den Gemeindeentwicklungsplan von 2004 fort. In einer Bestandsanalyse wurden alle Baulücken, Freiflächen, Grün-, Sport- und Kleingartenflächen auf ihre Eignung geprüft. Um zentrale Flächen für Wohnen nutzen zu können, müssen gegebenenfalls Sportanlagen und Kleingärten an den Ortsrand verlagert werden. Leitlinien, Maßnahmenpakete und Schlüsselprojekte zeigen die Handlungsspielräume auf.



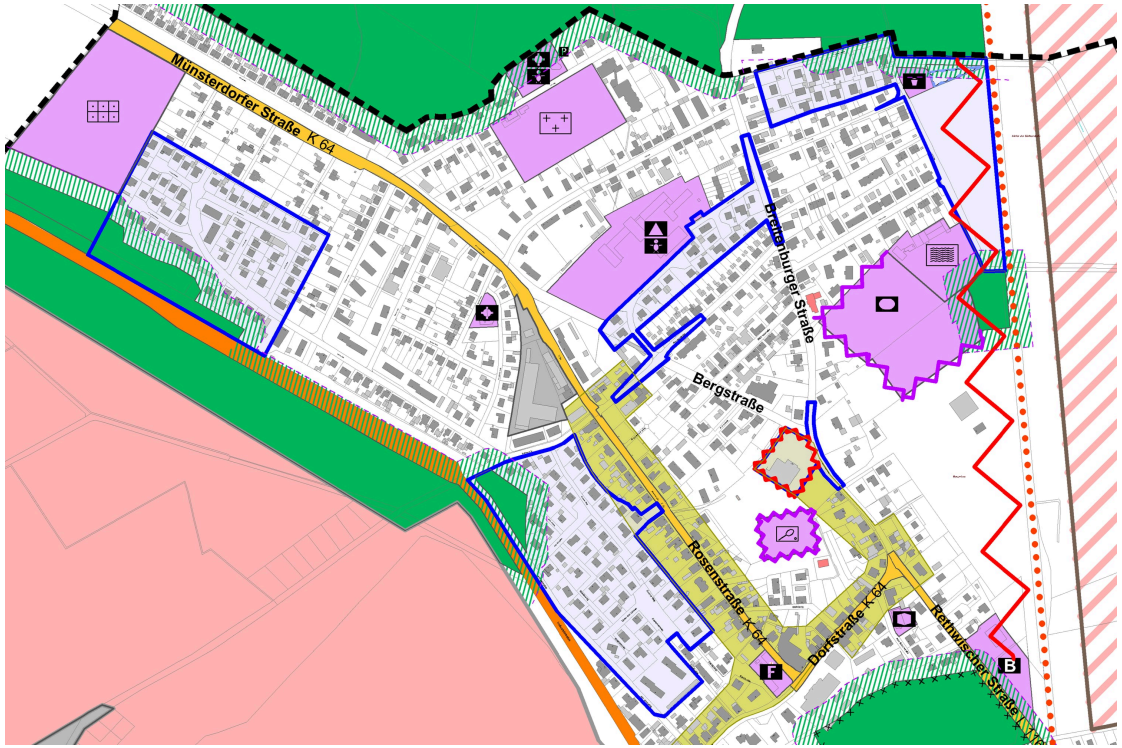
Übersichtsplan – Visionen für Lägerdorf
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

HERAUSFORDERUNGEN & LÖSUNGEN

HERAUSFORDERUNG	LÖSUNG
Kreideabbaugebiete, Wald und Werksgelände begrenzen die Siedlungsentwicklung.	Konzentration auf Nachverdichtungs- und Umnutzungsflächen im bestehenden Siedlungsbereich.
Zentrale Flächen sind durch Sportanlagen und Kleingärten belegt.	Prüfung neuer Standorte für Sport und Kleingärten am Ortsrand, um innere Flächen für Wohnen zu gewinnen.
Lärm- und Staubbelastungen aus Gewerbe und Abbau.	Bewertung der Flächen nach Restriktionen und Einstufung in kurz-, mittel- und langfristig nutzbar.
Älter werdende Bevölkerung mit veränderter Nachfrage.	Leitlinien und Schlüsselprojekte für altersgerechtes Wohnen, bezahlbaren Wohnraum und Infrastruktur.

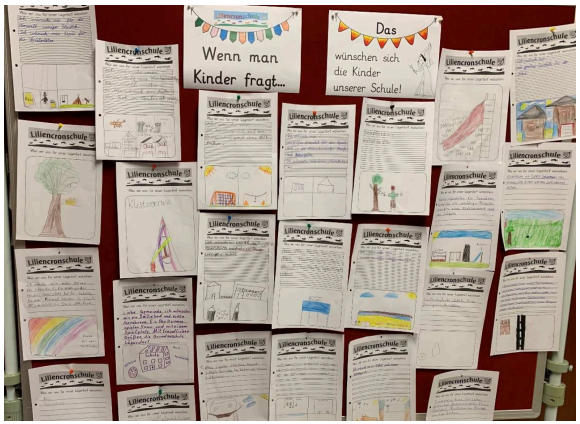
PLANUNGSZIELE

- Umwidmung bereits vorhandener Flächen im Siedlungsbereich
- Bezahlbarer Wohnraum für junge Familien und altersgerechter Wohnungsbau
- Integration von Geflüchteten und Migrantinnen und Migranten
- Nutzung erneuerbarer Energien und nachhaltiges Bauen



Übersichtsplan – Analyseplan
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)





Kinderbeteiligung – Ideenwand „Wenn man Kinder fragt …"

Kreis Dithmarschen | Konzept / Flächenmanagement

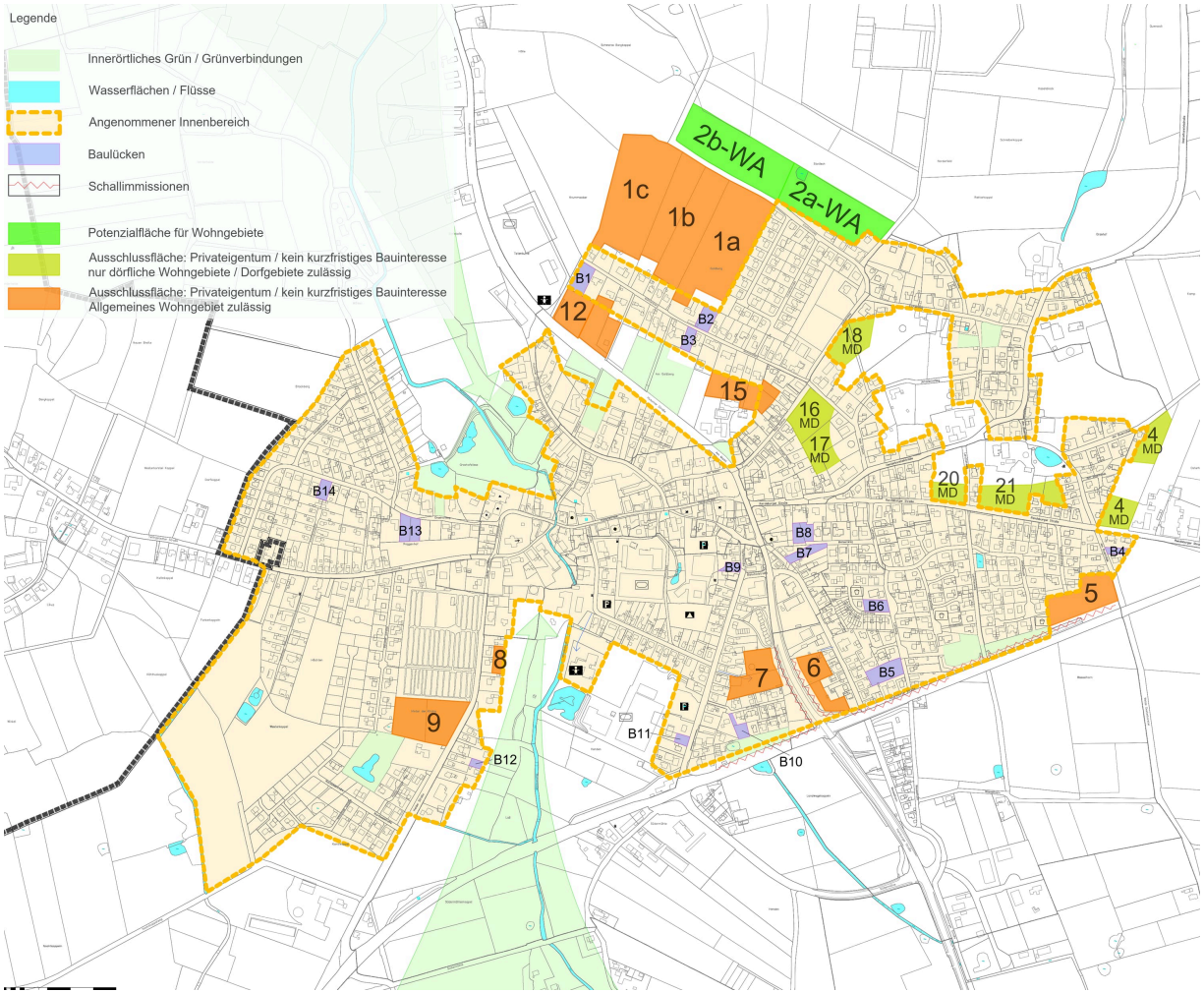
Untersuchung der Innenentwicklungspotenziale

Innenentwicklungspotenzialanalyse

Gemeinde/Stadt	Gemeinde Tellingstedt
Verfahrensstand	Stand 18.03.2024
Größe	gesamtes Gemeindegebiet, ca. 21,1 km²
Auftraggeber	Gemeinde Tellingstedt
Verfahren	Informelle Planung

Nach dem Leitgedanken „Innenentwicklung vor Außenentwicklung" wurden in Tellingstedt Baulücken im Innenbereich und mögliche Wohnbauflächen im Innen- und Außenbereich erfasst, aus stadtplanerischer Sicht bewertet und priorisiert. Grundlage war unter anderem die Wohnungsbauentwicklung der letzten 20 Jahre mit rund 13 neuen Wohneinheiten pro Jahr.

Besonders prägend sind ein zentraler Grünzug in der Ortsmitte, der von Bebauung freigehalten werden soll, und mehrere aktive landwirtschaftliche Betriebe innerhalb der Ortslage, von denen Geruchsbelastungen ausgehen können. Die Gemeinde ließ dazu ein Geruchsgutachten erstellen. Die Untersuchung bildet den Grundstock eines kommunalen Flächenmanagements – einschließlich Vorschlägen zur Aktivierung der Flächen.



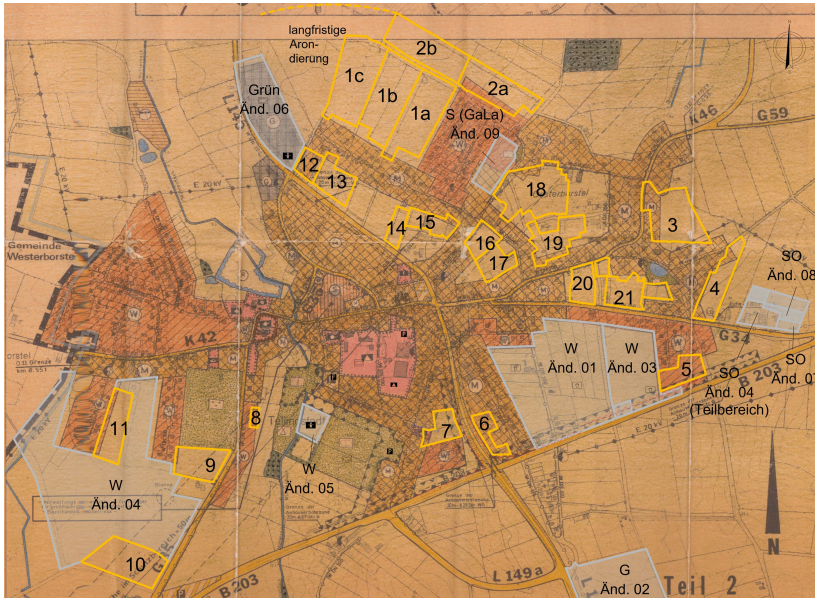
Lageplan der Untersuchungsflächen
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

HERAUSFORDERUNGEN & LÖSUNGEN

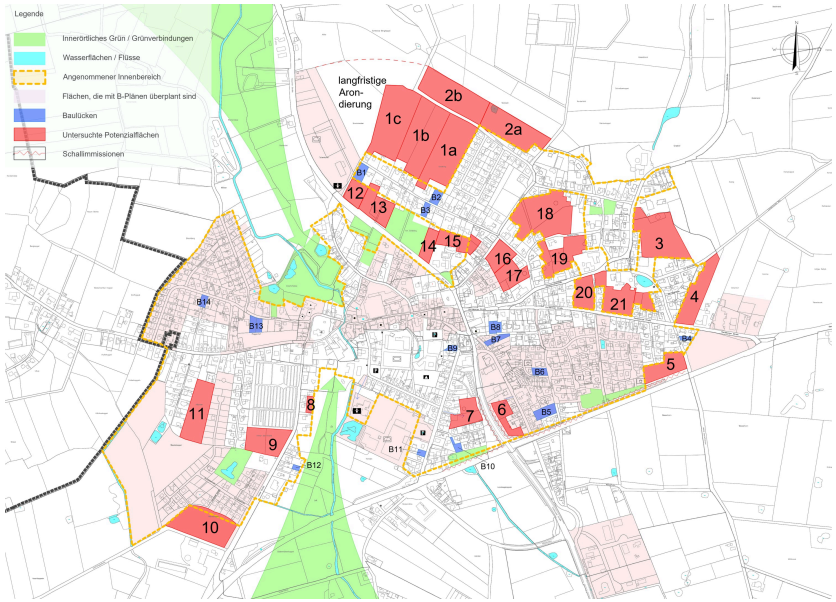
HERAUSFORDERUNG	LÖSUNG
Grünzug in der Ortsmitte.	Erhalt des Grünzugs und der erhaltenswerten Grünflächen; Bewertung angrenzender Flächen unter diesem Gesichtspunkt.
Landwirtschaftliche Betriebe im Inneren der Ortslage mit Geruchsemissionen.	Geruchsgutachten für alle Tierhaltungsbetriebe und Ergebnisplan der Entwicklungshemmnisse.
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB).	Systematische Gesamtschau aller Innenentwicklungspotenziale mit Bewertungstabellen und Übersichtsplänen.
Flächen sind oft nicht kurzfristig verfügbar.	Priorisierung und Vorschläge zur Aktivierung als Grundlage des Flächenmanagements.

PLANUNGSZIELE

- Erfassung von Baulücken und potenziellen Wohnbauflächen
- Bewertung nach Lage, Planungsrecht, Erschließung sowie vorhandener und angrenzender Nutzung
- Priorisierung und Vorschläge zur Aktivierung
- Grundlage für ein kommunales Flächenmanagement



Untersuchungsflächen im F-Plan
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)



Analyseplan
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

Kreis Pinneberg | Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Konzept Langeln

Konzeptvarianten

Gemeinde/Stadt	Gemeinde Langeln
Verfahrensstand	Stand April/Mai 2021
Größe	ca. 4,12 ha
Auftraggeber	Amt Rantzau, Barmstedt
Verfahren	Informelle Konzeptplanung

Für eine Siedlungserweiterung westlich der Dorfstraße in Langeln wurden mehrere Konzeptvarianten auf einer Fläche von rund 4,12 ha erarbeitet und gegenübergestellt. Sie kombinieren Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Stadthäuser mit einem Mehrfamilienhaus für altengerechtes Wohnen sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf mit Kita.

Ein Quartiersplatz bildet die Mitte. Zur Straße hin sieht das Konzept ein Mischgebiet mit Straßengrün oder Lärmschutzwand vor; Knickschutzstreifen, Mulden und Flächen zur Regenrückhaltung gliedern das Gebiet. Die Varianten 1a, 1b (verdichtet) und 2 zeigen, wie sich Dichte und Wohnformen auf die Zahl der Grundstücke auswirken.



Konzeptvariante 1a

Einfamilienhäuser	19
Doppelhäuser	-
Reihenhäuser	6
Stadthäuser	2
Mehrfamilienhäuser	1 (altengerechtes Wohnen)
gemischte Nutzungen	3



Konzeptvariante 1b - verdichtet

Einfamilienhäuser	13
Doppelhäuser	-
Reihenhäuser	6
Stadthäuser	5
Mehrfamilienhäuser	2 (altengerechtes Wohnen & Apartmentwohnen)
gemischte Nutzungen	3

Konzeptvarianten 1a und 1b (verdichtet)
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

HERAUSFORDERUNGEN & LÖSUNGEN

HERAUSFORDERUNG	LÖSUNG
Unterschiedliche Vorstellungen zu Dichte und Wohnformen.	Gegenüberstellung mehrerer Konzeptvarianten als Entscheidungsgrundlage.
Wohnangebote für verschiedene Lebensphasen.	Mischung aus Einfamilien-, Reihen- und Stadthäusern sowie altengerechtem Wohnen.
Lärm von der Straße.	Mischgebiet als Puffer, Straßengrün oder Lärmschutzwand.
Regenwasser und vorhandene Knicks.	Mulden, Flächen zur Regenrückhaltung und Knickschutzstreifen.

PLANUNGSZIELE

- Variantenvergleich: Konzeptvariante 1a, 1b (verdichtet) und 2
- Mischung von Wohnformen und gemischten Nutzungen
- Flächen für Regenrückhaltung und Grünstrukturen



Konzeptvariante 2

Einfamilienhäuser	9
seniorengerechte Bongalows	6
Reihenhäuser	8
Stadthäuser	2
Mehrfamilienhäuser	2 (altengerechtes Wohnen, Apartmentwohnen)
gemischte Nutzungen	3

Konzeptvariante 2

Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

Kreis Ostholstein | Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Konzept Wohnprojekt östlich Eutiner Straße

Städtebauliches Konzept

Gemeinde/Stadt	Gemeinde Ratekau
Verfahrensstand	Stand Februar 2020
Größe	ca. 15,07 ha
Auftraggeber	Bauland Schleswig-Holstein Beteiligungs GmbH, Bad Bramstedt
Verfahren	Informelle Konzeptplanung

Das Konzept für die Fläche östlich der Eutiner Straße entwickelt auf rund 15 ha ein Wohnquartier mit besonderem Qualitätsanspruch. Es gliedert sich in kleinere, identitätsstiftende Unterquartiere mit flexibler Nutzungsstruktur – etwa für altersgerechtes Wohnen und Seniorenwohnen, Mehrgenerationenwohnen, Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen, Stadtvillen und Reihenhäuser sowie Einfamilienhausbereiche.

Die Bebauungsdichte nimmt zur freien Landschaft und zu den Rändern hin ab. Ein umlaufender Grüngürtel mit Wegeverbindungen und Knickschutz trennt die Wege für Fußgängerinnen und Fußgänger weitgehend vom Autoverkehr und verbindet Quartiersplätze, Spielplätze und Verweilorte. Die Aufteilung erlaubt eine Entwicklung in zeitlich getrennten Bauabschnitten.



Wohnprojekt östlich Eutiner Straße – Gesamtkonzept

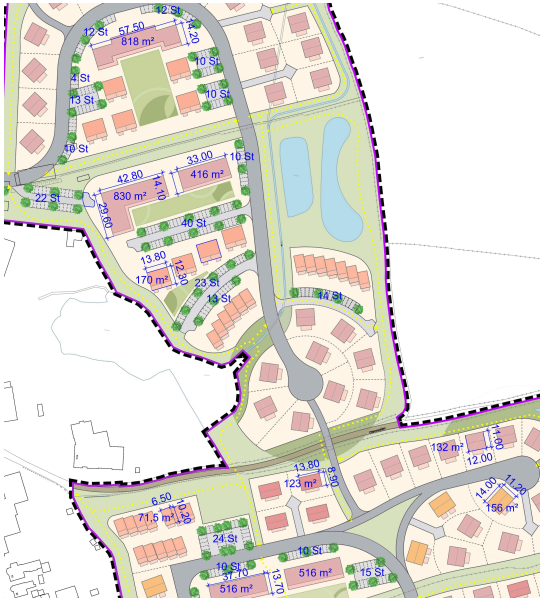
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

HERAUSFORDERUNGEN & LÖSUNGEN

HERAUSFORDERUNG	LÖSUNG
Großes Gebiet, das nicht auf einmal entwickelt werden kann.	Aufteilung in kleinere Quartiere, die in Bauabschnitten realisierbar sind.
Übergang zur freien Landschaft.	Abnehmende Bebauungsdichte und umlaufendes Grünsystem.
Unterschiedliche Zielgruppen und Wohnbedürfnisse.	Unterquartiere mit flexiblen Haustypen vom Einfamilienhaus bis zum Seniorenwohnen.
Sicherheit und Aufenthaltsqualität im Quartier.	Fußläufiges Grünsystem getrennt vom Autoverkehr, mit Spielplätzen und Verweilorten.

PLANUNGSZIELE

- Gliederung in Unterquartiere mit vielfältiger und flexibler Nutzungsstruktur
- Abnehmende Dichte zur freien Landschaft
- Abschnittsweise, zeitlich getrennte Entwicklung
- Grünsystem mit fußläufiger Erschließung getrennt vom motorisierten Verkehr



Konzeptausschnitt
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)



Mögliche Bauabschnitte
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

Kreis Dithmarschen | B-Plan mit F-Plan-Änderung (Gemeinbedarf)

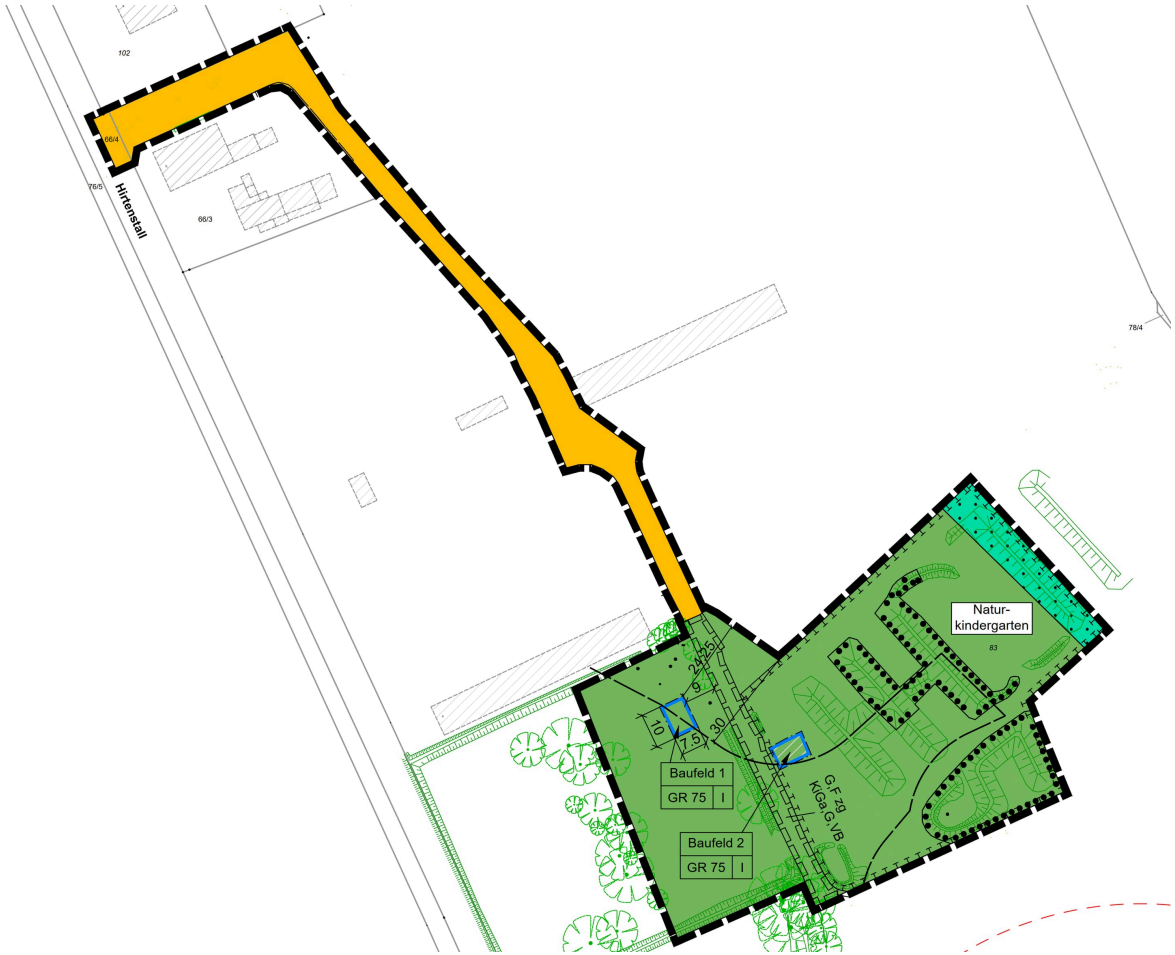
Flächen für den Naturkindergarten

Bebauungsplan Nr. 7 und 4. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde/Stadt	Gemeinde Hedwigenkoog
Verfahrensstand	B-Plan rechtskräftig (Satzungsbeschluss 27.05.2026) · F-Plan-Änderung wirksam (abschließender Beschluss 27.05.2026)
Größe	ca. 1,27 ha
Auftraggeber	Gemeinde Hedwigenkoog über das Amt Büsum-Wesselburen
Verfahren	Aufstellung B-Plan und Änderung F-Plan mit Umweltbericht (durch Partnerbüro)

Auf einem ehemaligen Bundeswehrgelände im Außenbereich, umgeben von Wald und landwirtschaftlichen Flächen, wird seit 2002 ein Naturkindergarten betrieben. Wegen fehlender Kindergartenplätze im Amtsgebiet soll ein zweiter Container (max. 75 m²) aufgestellt und die Zahl der Plätze von 18 auf 36 verdoppelt werden. Trotz des kleinen Vorhabens verlangte der Kreis wegen der Außenbereichslage eine Bauleitplanung.

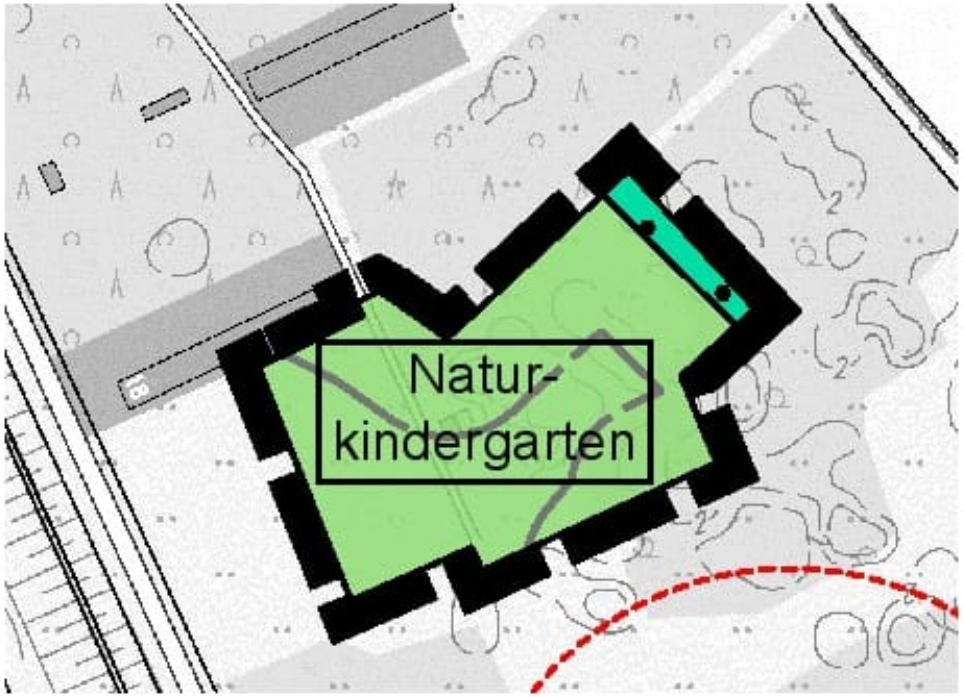
Im Wald südlich des Geländes brütet ein Seeadlerpaar, in der Nähe außerdem Graureiher; Fledermäuse und Amphibien kommen vor. Der Artenschutz war daher zentral. Eine umfassende Standortalternativenprüfung im Innenbereich, im Wald und in der Feldmark zeigte, dass die Erweiterung am bestehenden Standort mit dem Horstschutz vereinbar ist und das geringste Störpotenzial hat.



Bebauungsplan Nr. 7 – Planzeichnung (Teil A)
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

HERAUSFORDERUNGEN & LÖSUNGEN

HERAUSFORDERUNG	LÖSUNG
Fehlende Ü3-Plätze und Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB.	Bebauungsplan und F-Plan-Änderung als Grundlage für die zusätzliche Gruppe.
Seeadlerhorst rund 120 m südlich des Geländes.	Artenschutzrechtliche Prüfung; Horstschutzbereich unzugänglich, Wege gesperrt, keine Annäherung an den Horst und keine Vergrößerung der Spielflächen.
Nachweis, dass kein besserer Standort existiert.	Umfassende Alternativflächenprüfung: Innenbereich pädagogisch ungeeignet, Waldstandorte im Horstschutzbereich, weitere Flächen nahe Graureiherkolonie oder Biotop.
Fledermäuse und Amphibien im Umfeld.	Bauzeitenregelungen und Absammeln der Baugrube als Vermeidungsmaßnahmen.



4. Änderung des Flächennutzungsplans – Planzeichnung
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

PLANUNGSZIELE

- Planungsrechtliche Sicherung und Erweiterung des Naturkindergartens
- Einbeziehung der Erschließungsfläche
- Änderung des Flächennutzungsplans

Kreis Pinneberg | B-Plan (Wohnen)

Wohngebiet westlich Nedderhulden

Bebauungsplan Nr. 12

Gemeinde/Stadt	Gemeinde Borstel-Hohenraden
Verfahrensstand	rechtskräftig (Satzungsbeschluss 11.12.2025)
Größe	ca. 2,8 ha
Auftraggeber	Gemeinde Borstel-Hohenraden über das Amt Pinnau
Verfahren	Aufstellung B-Plan mit Umweltbericht (durch Partnerbüro)

Demografischer Wandel und die Lage der Gemeinde verändern die Anforderungen an Wohnraum. Westlich des Nedderhulden entsteht ein vielfältig durchmischtes Quartier mit Einfamilien-, Doppel-, Ketten-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern, das Älteren wie jungen Menschen aus Borstel-Hohenraden ein passendes Angebot bietet. Vorab wurden drei Konzeptvarianten erarbeitet.

Das Projekt wurde mit Fördermitteln aus dem Programm „Neue Perspektive Wohnen“ unterstützt; die Konzepte mussten dessen Anforderungen entsprechen. Nachhaltige Mobilität mit Carsharing-Stellplätzen und E-Mobilitätsstationen, umweltfreundliche Wärmeversorgung und Klimaschutz sind fester Bestandteil. Die Pläne wurden von uns auch im Standard XPlanung erstellt.



Bebauungsplan Nr. 12 – Planzeichnung (Teil A)
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

HERAUSFORDERUNGEN & LÖSUNGEN

HERAUSFORDERUNG	LÖSUNG
Unterschiedliche Erwartungen an Dichte und Haustypen.	Drei Konzeptvarianten als Diskussionsgrundlage vor dem Bauleitplanverfahren.
Anforderungen des Förderprogramms „Neue Perspektive Wohnen“.	Konzepte und Festsetzungen auf die Förderkriterien abgestimmt.
Nachhaltige Mobilität und Klimaschutz.	Carsharing-Stellplätze, E-Mobilitätsstationen und Vorgaben zur umweltfreundlichen Wärmeversorgung.
Ungeklärte Boden- und Schadstoffsituation.	Orientierende Schadstofferkundung und Baugrundbeurteilung.

PLANUNGSZIELE

- Bedarfsgerechte Wohnangebote für unterschiedliche Altersgruppen
- Durchmischtes Quartier mit verschiedenen Haustypen
- Berücksichtigung nachhaltiger Mobilität, umweltfreundlicher Wärmeversorgung und des Klimaschutzes
- Flächeneffizientes und kostengünstiges Wohnraumkonzept



Konzept – Variante 3 (finale Konzeptvariante)
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)



Konzept – Variante 1
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)



Konzept – Variante 2 (verdichtet)
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

Kreis Ostholstein | B-Plan (Wohnen)

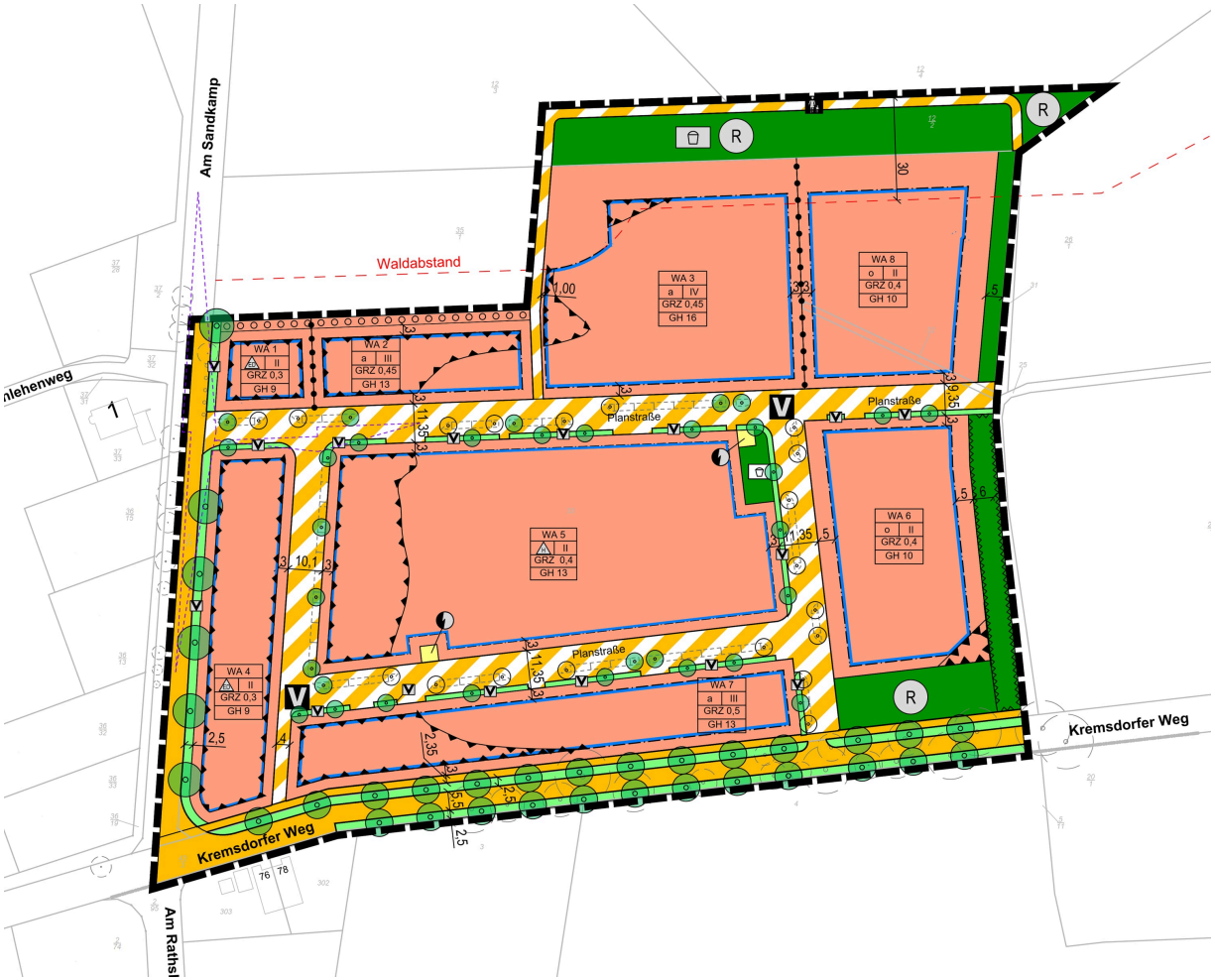
Wohngebiet Am Sandkamp

Bebauungsplan Nr. 62

Gemeinde/Stadt	Stadt Oldenburg in Holstein
Verfahrensstand	B-Plan rechtskräftig (Satzungsbeschluss 27.02.2025) · F-Plan-Änderung wirksam (abschließender Beschluss 02.07.2024)
Größe	ca. 4,3 ha
Auftraggeber	DIKB Deutsche Investment und Kapitalbeteiligungsgesellschaft mbH, Hanstedt
Verfahren	Aufstellung B-Plan mit Umweltbericht; 4. Änderung des Flächennutzungsplans

Am nordöstlichen Ortsrand von Oldenburg in Holstein – östlich der Straße Am Sandkamp, nördlich des Kremsdorfer Weges und südlich angrenzender Waldflächen – entsteht auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche von rund 4,3 ha ein neues Wohnquartier.

Geplant ist ein vielschichtiges Wohnraumangebot mit drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern (90–100 Wohnungen), Reihen-, Einzel- und Doppelhäusern sowie einer Kindertagesstätte und einem Hospiz. Die Bauhöhen sind zur Bestandsbebauung und zur freien Landschaft hin abgestuft. Eine ringförmige, verkehrsberuhigte Wohnstraße erschließt das Gebiet; eine Allee am Kremsdorfer Weg, Straßenbäume nach dem Schwammstadt-Prinzip und Gründächer sorgen für Durchgrünung.



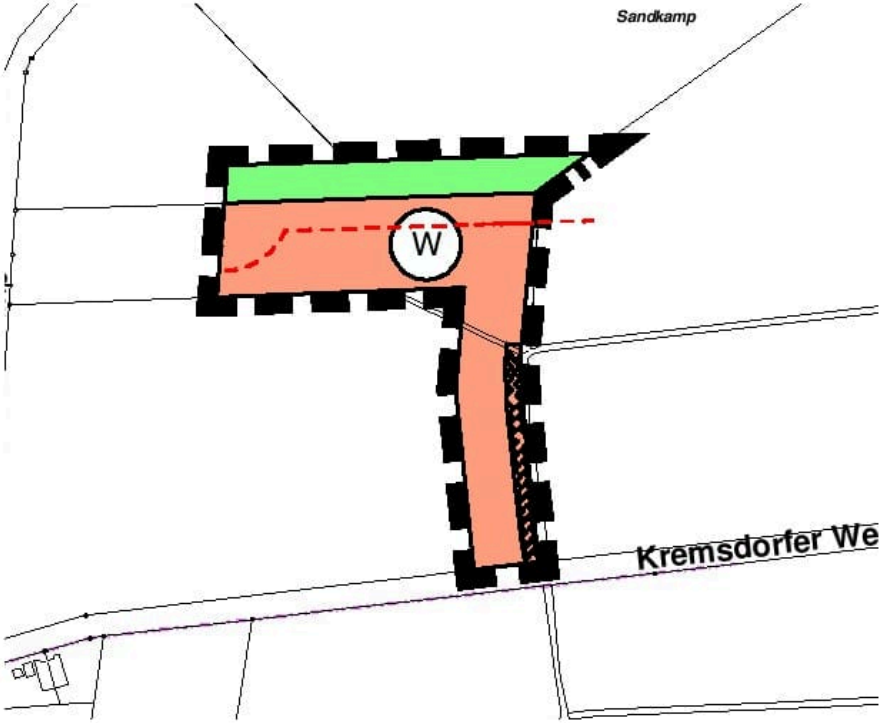
Bebauungsplan Nr. 62 – Planzeichnung (Teil A)
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

HERAUSFORDERUNGEN & LÖSUNGEN

HERAUSFORDERUNG	LÖSUNG
Der wirksame F-Plan stellte Teile des Gebiets als Fläche für die Landwirtschaft dar.	4. Änderung des Flächennutzungsplans für diese Teilflächen.
Gewerbelärm aus dem südlich gelegenen Gewerbegebiet überschreitet nachts in einem kleinen Bereich die Richtwerte.	Die Baugrenze spart den betroffenen Bereich aus.
Wald und Erstaufforstung grenzen im Norden an.	Waldabstand nach § 24 LWaldG nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
Verdichtete Bebauung am Siedlungsrand.	Abgestufte Bauhöhen sowie Durchgrünung mit Allee, Straßenbäumen nach dem Schwammstadt-Prinzip und Gründächern.

PLANUNGSZIELE

- Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – WA 8) für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser
- Standorte für eine Kindertagesstätte und ein Hospiz
- Verdichtete Bebauung am Siedlungsrand – Bauhöhen zur Bestandsbebauung und zur freien Landschaft hin abgestuft
- Durchgrünung mit Allee am Kremsdorfer Weg, Straßenbäumen nach dem Schwammstadt-Prinzip und Gründächern



4. Änderung des Flächennutzungsplans – Planzeichnung
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

Kreis Pinneberg | B-Plan mit F-Plan-Änderung (Wohnen)

Wohngebiet Igelheide

Bebauungsplan Nr. 31 und 23. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde/Stadt	Gemeinde Ellerbek
Verfahrensstand	B-Plan rechtskräftig (Satzungsbeschluss 27.08.2026) · F-Plan-Änderung wirksam (abschließender Beschluss 27.08.2026)
Größe	ca. 1,85 ha
Auftraggeber	Gemeinde Ellerbek über das Amt Pinnau
Verfahren	Aufstellung B-Plan, F-Plan-Änderung im Parallelverfahren

Ellerbek reagiert auf einen hohen Wohnungsbedarf und eine intensive Nachfrage nach Bauplätzen: Die zuletzt ausgewiesenen Wohnbauflächen sind veräußert oder bebaut. Nördlich der Bebauung an der Hasenheide entsteht auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche von rund 1,85 ha ein neues Allgemeines Wohngebiet.

Das vorab erstellte Bebauungskonzept sieht rund 13 Einzel- und Doppelhäuser sowie drei Mehrfamilienhäuser mit ca. 40 Wohnungen vor, zum Teil gefördert – für Wohneigentum und Mietwohnungen. Die parallele F-Plan-Änderung wurde nach Osten erweitert, um wertvolle Grünstrukturen und einen überörtlichen Wanderweg zu sichern; ein Fuß- und Radweg bindet an die Hasenheide an.



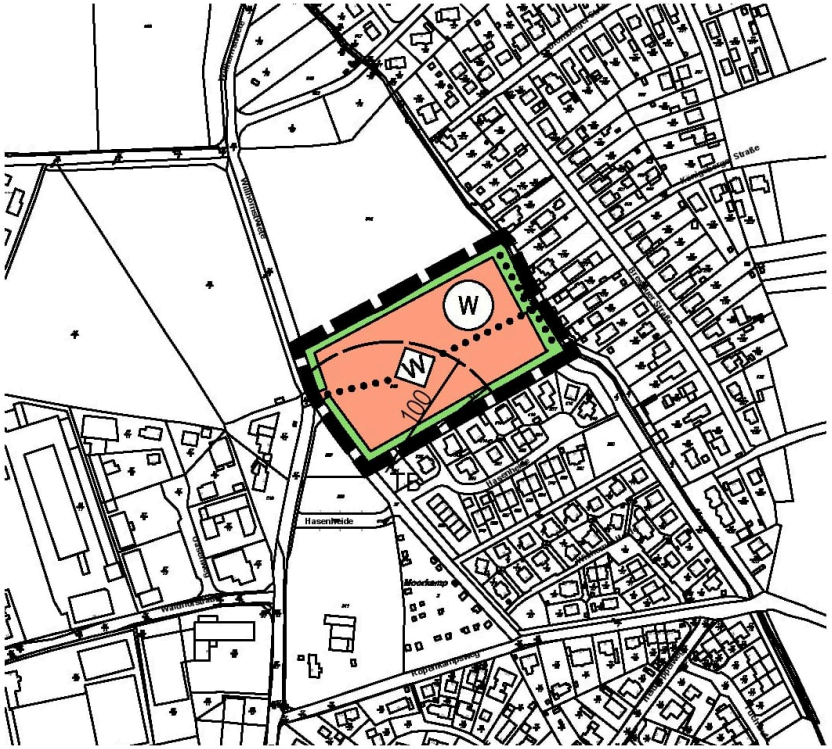
Bebauungsplan Nr. 31 – Planzeichnung (Teil A)
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

HERAUSFORDERUNGEN & LÖSUNGEN

HERAUSFORDERUNG	LÖSUNG
F-Plan stellt überwiegend Fläche für die Landwirtschaft dar.	23. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.
Wertvolle Grünstrukturen und ein überörtlicher Wanderweg am Rand.	Änderungsbereich des F-Plans nach Osten erweitert, um diese Strukturen zu sichern.
Vorrang der Innenentwicklung.	Erhebung der Innenentwicklungspotenziale und Alternativflächenprüfung.
Bedarf an bezahlbarem Wohnraum.	Mischung von Wohnformen mit ca. 40 Wohnungen im Geschosswohnungsbau, zum Teil gefördert.

PLANUNGSZIELE

- Allgemeines Wohngebiet (WA) für Wohneigentum und Mietwohnungen
- Mischung von Wohnformen
- Sicherung wertvoller Grünstrukturen und des überörtlichen Wanderwegs über die F-Plan-Änderung



23. Änderung des Flächennutzungsplans – Planzeichnung
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

KONTAKT

Sprechen Sie uns an

Ob erste Standortidee, laufendes Verfahren oder Frage zu einem Bebauungsplan: Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns eine E-Mail.

dn.stadtplanung GbR
Dipl.-Ing. Dorle Danne · Dipl.-Ing. Anne Nachtmann
Kellerstraße 49 · 25462 Rellingen
Telefon 04101 852 15 72
buero@dn-stadtplanung.de · www.dn-stadtplanung.de

HINWEISE

Gezeigt werden Ausschnitte der Planzeichnungen; die rechtsverbindlichen Fassungen liegen bei der jeweiligen Gemeinde bzw. Stadt oder dem Amt vor.

Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert).

Vorhaben- und Erschließungsplan Büsumer Deichhausen: © BAID Architektur GmbH, Hamburg.

Weitergabe und Verwendung der Inhalte nur mit Zustimmung der dn.stadtplanung GbR.