

Begründung

zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Glinde, Kreis Stormarn

Bearbeitung:

B2K Architekten und Stadtplaner Kühle-Koerner PartG mbB
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46 - 20 - E-Mail: info@b2k.de

VORENTWURF

Stand: 28.11.2025

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB | § 4 (1) BauGB | § 3 (2) BauGB | § 4 (2) BauGB | § 4a (2) BauGB | § 4a (3) BauGB | § 1 (7) BauGB | § 6 BauGB

Inhaltsverzeichnis

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.1.	Planungsanlass und Planungserfordernis	4
1.2.	Ziele der Flächennutzungsplanung	4
1.3.	Rechtscharakter des Flächennutzungsplanes	4
1.4.	Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen	4
1.5.	Stand des Verfahrens	5
2.	Lage im Raum und Struktur der Stadt Glinde	5
2.1.	Lage im Raum	5
2.2.	Naturräumliche Gegebenheiten	6
2.3.	Historische Entwicklung	6
2.4.	Archäologische Denkmale sowie Bau- und Kulturdenkmale	6
2.5.	Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung	6
2.6.	Wirtschaft und Erwerbstätigkeitsstruktur	11
2.7.	Soziale Infrastruktur	12
2.7.1.	Schulen und Bildung	12
2.7.2.	Kindergärten / Kindertagesstätten	12
2.7.3.	Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	13
2.7.4.	Kultur und Freizeit	13
2.7.5.	Kirchen und Soziales	14
2.7.6.	Angebote für Senioren	14
2.7.7.	Sport	15
2.7.8.	Vereine	15
2.7.9.	Gesundheitsversorgung	15
3.	Übergeordnete Planungen	16
3.1.	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	16
3.2.	Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021	16
3.3.	Regionalplan für den Planungsraum I (1998)	19
3.4.	Regionalplan für den Planungsraum III - Entwurf 2023	21
3.5.	Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum	24
4.	Kommunale Planungen und Leitlinien	27
4.1.	Bauleitplanung	27
4.1.1.	Bisherige Änderungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Glinde	27
4.2.	Leitziele der Stadt Glinde	30
4.3.	Rahmenplan Ortsmitte	32

4.5.	Einzelhandelskonzept für das Gemeinsame Mittelzentrum Reinbek - Glinde - Wentorf bei Hamburg (2014)	34
4.6.	Regio-Konzept Hamburg-Bergedorf, Südstormarn, Herzogtum Lauenburg-Süd.....	34
4.7.	„Strategie Wohnen“ im Mittelzentrum: Leitlinien.....	35
4.8.	Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Glinde	36
5.	Siedlungsentwicklung.....	38
5.1.	Wohnbauliche Entwicklung.....	38
5.2.	Gemischte Bauflächen.....	48
5.3.	Gewerbebauflächen	48
5.4.	Sonderbauflächen bzw. Sonstige Sondergebiete	53
5.5.	Flächen für den Gemeinbedarf.....	55
6.	Verkehr	57
6.1.	Straßen	57
6.1.1.	Bundesautobahnen	57
6.1.2.	Landes- und Kreisstraßen	57
6.1.3.	Innerörtliche Hauptverkehrsstraßen	58
6.2.	Schienenverkehr.....	58
6.3.	Öffentlicher Personenverkehr (Bus).....	59
6.4.	Hauptrad- und Fußwege	59
7.	Technische Infrastruktur	62
7.1.	Wasserversorgung	62
7.2.	Abwasserbeseitigung	62
7.3.	Abfallbeseitigung	62
7.4.	Energieversorgung.....	62
7.5.	Telekommunikation	68
8.	Grün- und Freiflächen	68
9.	Flächen mit belasteten Böden.....	69

TEIL II: UMWELTBERICHT

Bearbeitung durch:

TGP Trüper Gondesen und Partner mbB, An der Untertrave 17, 23552 Lübeck

Der Umweltbericht wird zunächst als eigenständiges Dokument erstellt. Da der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ein Teil der Begründung ist, wird er im weiteren Verfahren mit der Begründung zu einem Dokument zusammengefügt werden.

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

1.1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist notwendig geworden, da der derzeit wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1960 stammt, so dass die dort formulierten Ziele der Stadtentwicklung stark veraltet sind und nicht mehr den heutigen Anforderungen und Rahmenbedingungen entsprechen.

Um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das gesamte Stadtgebiet der Gemeinde Glinde aktuell darzustellen und den veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen und aktuellen Zielvorstellungen gerecht zu werden, wird nun ein Flächennutzungsplan auf Grundlage aktuell rechtlicher Rahmenbedingungen erarbeitet.

1.2. Ziele der Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) bereitet die Art der Bodennutzungen für das gesamte Gemeindegebiet im Zeitraum von etwa 15 bis 20 Jahren vor und steuert die städtebauliche Entwicklung in ihren Grundzügen (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Der Flächennutzungsplan hat die gesetzlich festgelegte Aufgabe, zusammen mit den Bebauungsplänen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 (5) BauGB).

Der Flächennutzungsplan bildet die Grundlage und Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen.

1.3. Rechtscharakter des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan ist für die Stadt und die Behörden bindend. Gegenüber dem Bürger entwickelt der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan keine unmittelbare Rechtswirkung. Aus seinen Darstellungen sind weder Rechtsansprüche, wie etwa auf eine Baugenehmigung für ein bestimmtes Grundstück, noch Entschädigungsansprüche, z.B. aus der geänderten Darstellung einer privaten Fläche, herzuleiten.

1.4. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Stadtvertretung fasste am 30.11.2023 den Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2023 in der Gliner Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom

24.02.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.09.2024 (GVOBl. S. 734).

1.5. Stand des Verfahrens

Nächste Verfahrensschritte:

- die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB;
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.

2. Lage im Raum und Struktur der Stadt Glinde

2.1. Lage im Raum

Glinde ist eine Stadt im südlichen Schleswig-Holstein. Sie gehört zur Metropolregion Hamburg und liegt östlich der Freien und Hansestadt Hamburg im Kreis Stormarn. Das Stadtgebiet erstreckt sich dabei auf ca. 11 km² im östlichen Teil des Naturraums 'Hamburger Ring' entlang der 'Glinder Au'. Das Fließgewässer durchquert das Siedlungsgebiet in Nord-Süd-Richtung und mündet am südlichen Rand der Ortslage in die 'Bille'. Die Stadt Glinde bildet zusammen mit den benachbarten Stadt Reinbek und der Gemeinde Wentorf bei Hamburg ein Mittelzentrum im östlichen Verdichtungsraum der Metropolregion. Die Stadt Glinde hat ca. 18.660 Einwohner (Stand: 31.12.2023).

Siedlungsgeographisch gliedert sich die Stadt in die Siedlungsbereiche

- „Wiesenfeld“ („Glinde Süd“), geprägt durch Wohnsiedlung in einer grünen Umgebung;
- „Glinder Berg“, geprägt durch die historische Kruppsiedlung des gleichnamigen Unternehmens;
- „Glinder Markt“, eine Ansiedlung von Fachgeschäften im Umfeld des Markplatzes und des Rathauses;
- „An der Au“, Wohnbebauung in Form von Reihenhauszeilen, Einfamilienhäusern sowie dem „Einfallstor“ in den Innenstadtbereich, bei dem es sich um zwei markante Hochhäuser handelt.

Das Stadtgebiet wird begrenzt:

- im Norden und Nordwesten durch die Gemeinde Barsbüttel bzw. deren Ortsteil Willinghusen;
- im Osten und Südosten durch die Gemeinde Reinbek (Ortsteil Neuschönningstedt);
- im Westen durch die Gemeinde Oststeinbek.

Glinde weist eine besonders verkehrsgünstige Lage auf: Überregional ist die Stadt über die Kreisstraße K 80 direkt an die Autobahn 'Hamburg - Berlin' (A24, Abfahrt Reinbek, Glinde) und über die Anschlussstelle Barsbüttel an die Autobahn 'Hamburg - Lübeck' (A1) angebunden. Über die Abfahrten 'Hamburg-Öjendorf' und 'Stapelfeld' existieren weitere Anschlüsse an die A1. Darüber hinaus lassen sich mit dem Auto innerhalb weniger Minuten der Sachsenwald, die Stormarnsche Schweiz, aber auch die Hamburger Innenstadt erreichen. Der ÖPNV wird

durch die Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein (VHH) im Hamburger Verkehrsverbund (HVV) betrieben.

Das Stadtgebiet liegt auf Geländehöhe von ca. 24 m ü NHN.

2.2. Naturräumliche Gegebenheiten

Eine Beschreibung der naturräumlichen Gegebenheiten wird im Zuge des Umweltberichtes ausgearbeitet und im Laufe des weiteren Verfahrens an dieser Stelle ergänzt.

2.3. Historische Entwicklung

Der älteste bekannte Nachweis für Glinde datiert auf das Jahr 1229. Nach dem Krieg von 1864 annektierte Preußen das Gebiet und formte eine neue Provinz mit verschiedenen Landkreisen, wobei in Glinde erstmals eine gewählte Gemeindevertretung eingeführt wurde. Im Jahr 1896 wurde der Ort in den Amtsbezirk Ohe eingegliedert.

Bis zu Beginn des Zweiten Weltkriegs war Glinde rein landwirtschaftlich geprägt, wobei es insbesondere für die Milchproduktion unter hohen Hygienestandards bekannt wurde. Mit dem Groß-Hamburg-Gesetz von 1937 rückte die Stadtgrenze von Hamburg an Glinde heran. In der Zeit des Nationalsozialismus (1933 - 1945) wurde die Gemeinde durch Rüstungsvorhaben zu einem Industrie- und Militärstandort entwickelt.

Das Stadtrecht bekam Glinde im Jahr 1978 verliehen.

2.4. Archäologische Denkmale sowie Bau- und Kulturdenkmale

Dieses Kapitel wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

2.5. Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung

Gesamtentwicklung Einwohnerzahl

Die Einwohnerzahl der Stadt Glinde stieg zwischen 2000 und 2023 von 16.054 auf 18.656 um ungefähr 16 % an. Bis zum Jahr 2008 stagnierte die Zahl dabei vorerst auf dem Ausgangsniveau. Seit dem Jahr 2009 ist ein kontinuierlicher Zuwachs um ca. 100 - 200 Personen pro Jahr zu verzeichnen. Glinde weist damit die höchsten Wachstumsraten im Kreis Stormarn auf und ist in den letzten Jahren zur viertgrößten Stadt des Kreises herangewachsen. Grund für das Bevölkerungswachstum ist vor allem der hohe Wohnungsmarktdruck, der sich insbesondere durch die Nähe zur Metropole Hamburg äußert. Dass das Wachstum in der Stadt Glinde, einem von vielen Orten im Umfeld von Hamburg, besonders stark ausfällt, lässt sich auf die besonders günstige verkehrliche Anbindung zurückführen, die sie als Wohnortalternative für die stark nachgefragte Großstadt, aber auch als Standort für wirtschaftliche Unternehmen besonders attraktiv macht.

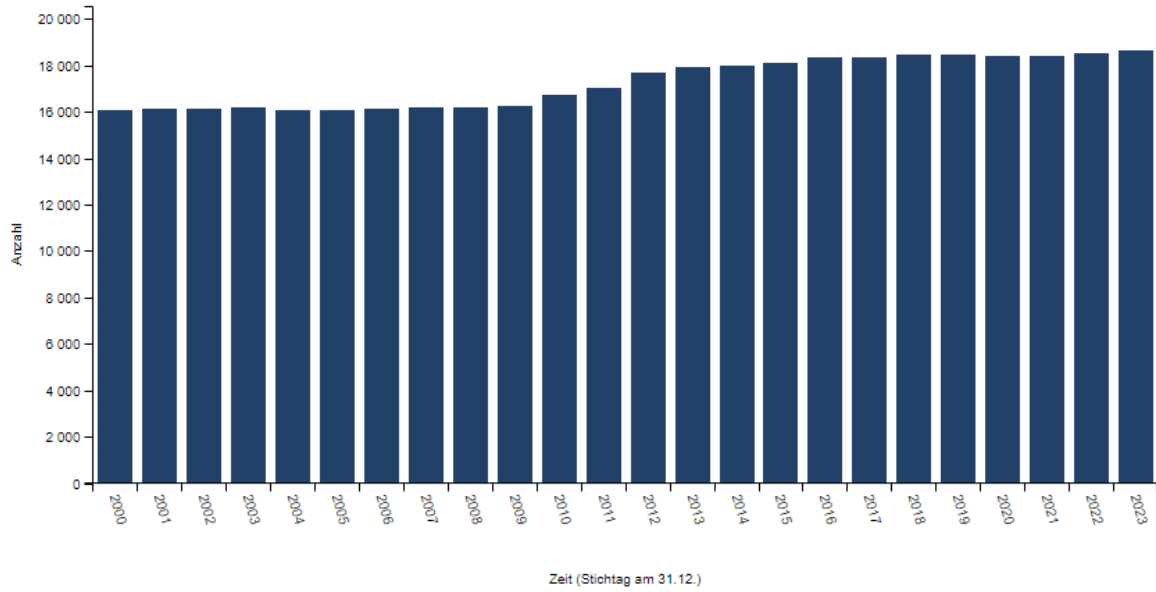


Abbildung 1: Bevölkerungsstand in Glinde (Quelle: Statistikamt Nord, 2023)

Die Bevölkerungsentwicklung wird im Detail durch die Komponenten der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sowie der Migration bzw. Wanderung bestimmt:

Migration

Wanderungsbewegungen Gemeindeebene in Glinde, Stadt

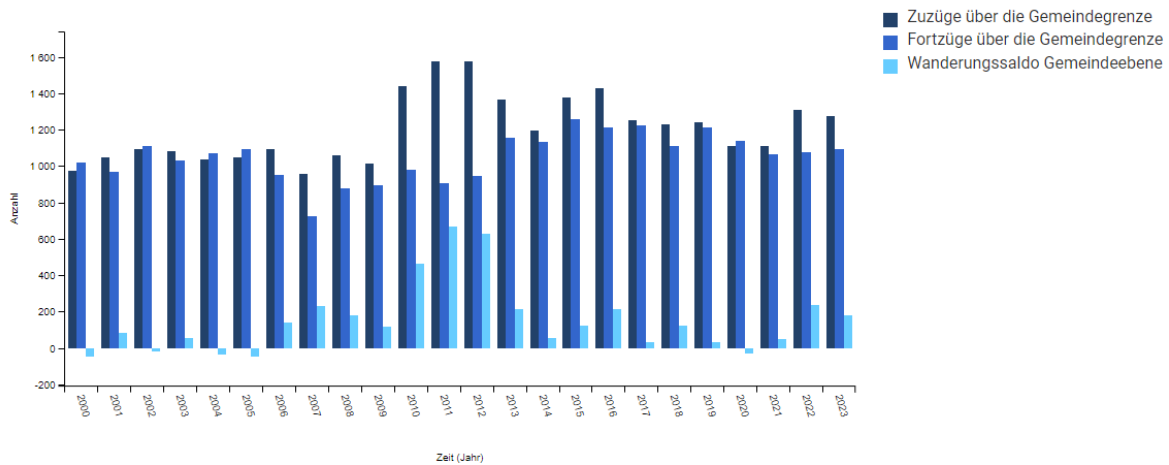


Abbildung 2: Wanderungsbewegung in Glinde (Quelle: Statistikamt Nord, 2023)

Der Wanderungssaldo der Stadt Glinde fällt zwischen den Jahren 2000 und 2023 positiv aus. Grund hierfür ist die hohe Nachfrage nach Wohnraum, die sich im suburbanen Raum großer Metropolen, wie der nahegelegenen Stadt Hamburg, besonders stark äußert. In Glinde sind in den Jahren 2011 und 2012 mit der Fertigstellung einer großen Wohnsiedlung auf dem ehemaligen Gelände von Krupp über 3000 Menschen zugezogen.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Glinde fällt im Zeitraum von 2000 bis 2023 insgesamt negativ aus. Anfang der 2000er Jahre waren die Bevölkerungszahlen zunächst nur leicht rückläufig und in den Jahren 2010 bis 2015 wurden sogar mehr Geburten als Sterbefälle verzeichnet, bedingt durch den hohen Zuwachs an Familien in der neu entstandenen Wohnsiedlung. Seit dem Jahr 2017 fällt die natürliche Bevölkerungsentwicklung dann aber immer stärker negativ aus, was sich durch den Trend einer alternden Bevölkerung begründen lässt, der zu einem erheblichen Anstieg der Sterberate in Glinde geführt hat.

Altersgruppen

Die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung in Glinde nach Altersgruppen macht deutlich, dass die Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen am stärksten gewachsen ist während das Bevölkerungswachstum der 18- bis 50-Jährigen negativ ausfällt. Die Altersgruppe der unter 18-Jährigen ist durch den starken Familienzuwachs im Zuge des Wohnungsdruckes in Hamburg leicht gewachsen. Mit einem Anteil von über 17 % ist diese Altersgruppe im Vergleich aller Gemeinden Schleswig-Holsteins (16,3%) überdurchschnittlich stark in Glinde vertreten.

Bevölkerungsstand nach Altersgruppen in Glinde, Stadt am 31.12.

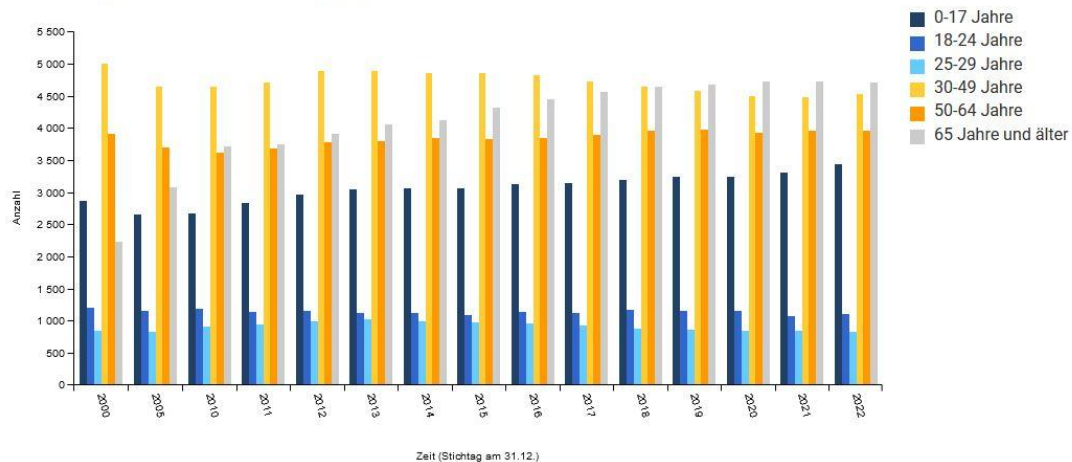


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Glinde nach Altersgruppen (Quelle Statistikamt Nord, 2023)

Prognose

Für die Einwohner- und Haushaltsentwicklung der Stadt Glinde liegen unterschiedliche Prognosen vor, deren Ergebnisse insgesamt weitestgehend übereinstimmen. Die Bevölkerungsentwicklung Glindes wird anhand folgender Prognosen genauer erläutert:

1) Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein 2030

Die vom Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein in Auftrag gegebene „Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein“ geht landesweit insgesamt von einem Bevölkerungsrückgang bis 2030 aus, der vor allem auf einen weiteren Anstieg der Sterberate zurückzuführen ist. Zudem wird die Zuwanderung aus dem Ausland, die insbesondere in den Jahren 2015 bis 2020 zu einem starken Bevölkerungszuwachs geführt hat, stagnieren. Die Zahl der Haushalte wird trotz sinkender Bevölkerungszahlen zunehmen. Diese Prognose basiert auf der Annahme, dass sich der Trend hin zu kleineren Haushalten und Single-Haushalten fortsetzt.

Entgegen der landesweiten negativen Prognose der Bevölkerungsentwicklung wird für die Stadt Glinde ein Bevölkerungszuwachs prognostiziert. Während einige Umlandgemeinden in den kommenden Jahren weniger stark vom Trend der Suburbanisierung betroffen sein werden und damit eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung aufweisen werden, wird Glinde weiterhin als Wachstumsinsel außerhalb der Oberzentren Schleswig-Holsteins benannt. Obwohl auch für Glinde die Sterberate trendgemäß als 'steigend' prognostiziert wird, wird das negativ ausfallende Bevölkerungssaldo durch den starken Zuzug aus der Metropolregion kompensiert. Auf Grundlage der Annahme, dass Glindes Bevölkerungszahl weiterhin ansteigt und sich zudem die Haushaltsgröße verringert, wird für die Stadt von einer stark überdurchschnittlichen Nachfrage nach Wohnraum im landesweiten Vergleich ausgegangen.

2) 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn bis zum Jahr 2030

Die vom Kreis Stormarn in Auftrag gegebene „1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn bis zum Jahr 2030“ aus dem Jahr 2017 geht für den Kreis Stormarn insgesamt von einer kontinuierlichen Bevölkerungszunahme aus, wobei die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung durch positive Wachstumsgewinne um fast das Doppelte kompensiert wird. Im Zeitverlauf wird der Wanderungsüberschuss dabei leicht abflachen, während die Sterbefälle durch die zunehmende Alterung der Gesellschaft gleichbleibend ansteigen sollen. Weiterhin weist der Kreis Stormarn als einziger Flächenkreis Schleswig-Holsteins einen leichten Zuwachs an unter 18-Jährigen auf, deren Anteil ansonsten in ganz Schleswig-Holstein rückläufig prognostiziert wird. Flüchtlingszuzüge, verursacht durch internationale Krisen oder Kriege, führen laut Prognose zu keiner erheblichen Beeinflussung der Bevölkerungsentwicklung.

3) Wohnungsmarkt-Monitoring für das Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf bei Hamburg

Der von den Städten Reinbek und Glinde und der Gemeinde Wentorf bei Hamburg in Auftrag gegebene und 2022 erschienene Ergebnisbericht dieser Prognose deckt sich in seinen Annahmen weitestgehend mit der Prognose des Kreises Stormarn: Insgesamt wird im Zeitraum bis zum Jahr 2035 von einem Bevölkerungszuwachs ausgegangen. Die Dynamik des Zuwachses nimmt dabei ab dem Jahr 2025 auf Grund steigender Sterberaten bei gleichbleibend hoher Zuwanderung leicht ab. In Bezug auf die Haushaltsentwicklung sind die Prognoseergebnisse deckungsgleich mit der landesweiten Wohnungsmarktprognose 2030: Die Zahl der Haushalte wird bis 2035 weiter ansteigen. Der Anstieg der Anzahl an Haushalten wird dabei dynamischer ausfallen als die Bevölkerungsentwicklung, was ebenfalls durch eine prognostizierte Zunahme an kleinen Haushalten und Single-Haushalten begründet wird. Der Zuwachs an Haushalten wird dabei im gesamten Mittelzentrum für die Stadt Glinde am stärksten prognostiziert und verteilt sich gleichmäßig über den gesamten Zeitraum.

Zusammenfassung

Zusammenfassend lassen sich auf Grundlage der unterschiedlichen Prognosen folgende Aussagen in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Glinde in den nächsten zehn Jahren treffen:

- Der Bevölkerungsanteil der über 65-Jährigen (65 bis 100 Jahre und älter) wird weiter stark ansteigen, was bedeutet, dass sich auch die Zahl der Sterbefälle in Glinde erhöhen wird.
- Die Stadt wird insgesamt weiterhin eine steigende Bevölkerungszahl aufweisen, wobei sich der Anstieg ab 2025, bedingt durch ein Absinken der Zuwanderungsdynamik, verlangsamt.
- Die Zahl der Haushalte in Glinde wird ebenfalls ansteigen, bedingt durch den Trend zu kleinen Haushalten und Single-Haushalten.
- Die Wachstumsdynamik der Haushalte fällt somit stärker aus als das Bevölkerungswachstum.

- Für die Stadt Glinde besteht in den nächsten zehn Jahren ein hoher Bedarf an Neubau, insbesondere im Mehrfamilienhaussegment.
- Die Lage des Wohnungsmarktes in Glinde bleibt angespannt. In Bezug auf die Neubautätigkeit ist besonderer Fokus auf kleine, bezahlbare Wohnungen zu richten, um der steigenden Nachfrage verschiedener Zielgruppen, wie z.B. Senioren, Starterhaushalten und Alleinerziehenden gerecht zu werden.

2.6. Wirtschaft und Erwerbstätigkeitsstruktur

Seit dem 1. Oktober 2009 bilden die Städte Reinbek und Glinde sowie die Gemeinde Wentorf bei Hamburg ein gemeinsames Mittelzentrum im Verdichtungsraum Hamburg. Durch die Kooperation tritt das Mittelzentrum als gemeinsamer wirtschaftlicher Standort auf, der durch eine große Branchen- und Betriebsgrößenvielfalt geprägt ist. Insgesamt wächst die Zahl der Gewerbebetriebe im gesamten Mittelzentrum stetig (Glinde: im Zeitraum '2014 - 2018' um 14 % = + 70 Betriebe). Aktuell sind dort ca. 1.276 Unternehmen ansässig, von denen einige weltweit tätig sind.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung lässt sich vor allem durch zahlreiche Standortvorteile begründen: Die Metropolregion bietet einen großen Pool qualifizierter Arbeitskräfte und unmittelbare Nähe zur Großstadt Hamburg, die mit einem Flughafen und einem Seehafen direkte Anbindungen an globale Handelswege besitzt. Die Lage Glindes ist auch durch direkte Anbindung an überregionale Autobahnen attraktiv für Unternehmen.

Der Einzelhandel des Mittelzentrums profitiert auch von einer überdurchschnittlich hohen Kaufkraft der Einwohner in der Region. Suburbane Stadtquartiere bieten im Vergleich zu Großstädten eine hohe Lebensqualität für Arbeitskräfte, was einen weiteren Standortvorteil der Stadt Glinde darstellt. Sie profitiert darüber hinaus von ihrer städtebaulichen Struktur, die historisch bedingt (ehemaliger Rüstungsstandort) eine stark industrielle Prägung aufweist und dementsprechend über ein hohes Entwicklungspotenzial gewerblicher Flächen verfügt.

Das Gewerbegebiet Biedenkamp wurde ab 1972 entwickelt und bis 2019 sukzessive auf eine Fläche von 88.000 m² erweitert.

Laut Regiokonzept der Metropolregion Hamburg liegt der Bedarf an Gewerbeflächen für den Kreis Stormarn bis 2030 bei über 150 Hektar, wovon insbesondere der Siedlungsbereich entlang der A1 und des Autobahnkreuzes Nordost - in dem sich auch die Stadt Glinde befindet - betroffen ist. Im Detail wird sich der Bedarf der an Gewerbegrundstücken zu ca. 75 % auf Gewerbebetriebe mit überörtlicher Bedeutung beziehen (Großhandel, Verkehr & Logistik, verarbeitendes Gewerbe, technische Dienstleistungen) und lediglich zu ca. 25 % auf örtliche Bedarfe (Handwerks- und Kleingewerbebetriebe).

Beschäftigung

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort beschreibt alle berufstätigen Einwohner einer Gemeinde und stieg in der Stadt Glinde im Zeitraum von 2010 bis 2020 leicht an, wobei der Anstieg ab dem Jahr 2013 stagniert. Seit diesem Jahr ist das Niveau gleichbleibend.

Die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort umfasst die in einer Gemeinde besetzten Arbeitsplätze und ist in der Stadt Glinde im Untersuchungszeitraum um 12 % und damit am stärksten im gesamten Untersuchungsraum (Mittelzentrum Reinbek, Glinde, Wentorf bei Hamburg) angestiegen. Die Zuwächse ergeben sich durch Zuwanderungen von Unternehmen, so dass die positive Entwicklung in Glinde vor allem durch die gewerbliche Expansion, die die Neuansiedlung zahlreicher Unternehmen als Arbeitgeber zur Folge hatte, zu begründen ist.

Pendlerverflechtungen

Insgesamt weist das Umfeld Hamburgs in den Jahren 2011 bis 2020 einen stark negativen Pendlersaldo auf, was bedeutet, dass mehr Leute im Hamburger Umland wohnen, die zu ihrem Arbeitsort aus der Region herauspendeln, als Leute zur Arbeit in die Region einpendeln. Glinde bildet hier eine Ausnahme: Das Pendlersaldo war in den Jahren 2010 bis 2016 nur leicht negativ und fällt seit 2024 sogar leicht positiv aus.

Arbeitslosenquote

Die Zahl der Arbeitslosen umfasst solche Personen, die Unterstützungsleistungen nach SGB II und SGB III erhalten. Neben arbeitslos gemeldeten Personen schließt dies auch Menschen in Weiterbildung, Kurzarbeit oder Transfergesellschaften ein. Im Zeitraum '2004 bis 2014' stieg die Zahl der Arbeitslosen in der Stadt Glinde leicht an und sank anschließend bis 2018 sogar unter das Ausgangsniveau von 2011 ab. Im Jahr 2019 ist ein sprunghafter Anstieg an Arbeitslosen zu verzeichnen, so dass die Zahl der Arbeitslosen im Jahr 2020 (pandemiebedingt) einen Höchststand der letzten zehn Jahre erreicht hat. Nach der Corona-Pandemie sank sie im gesamten Kreis Stormarn wieder leicht ab und betrug 2022 noch 3,4%.

2.7. Soziale Infrastruktur

Die Stadt Glinde bietet zahlreiche Angebote in Bildungs-, Kultur- und Sozialeinrichtungen sowie vielseitige Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen. Dabei kann sie sich auf die Mitwirkung zahlreicher ehrenamtlicher Einrichtungen, Vereine, Verbände und Selbsthilfegruppen stützen.

Im Folgenden werden die Einrichtungen nach Themen geordnet vorgestellt:

2.7.1. Schulen und Bildung

Die Stadt Glinde verfügt über zwei Grundschulen, zwei Gemeinschaftsschulen, ein reines Gymnasium und zwei Förderzentren. Zusätzlich existiert mit der Schulsozialarbeit der Stadt Glinde ein Angebot der Jugendhilfe zur Unterstützung aller Schüler bei der Bewältigung von Krisen und Problemen.

Die Volkshochschule des Gliner Kultur- und Bildungswerks bietet ein breites Angebot an Kursen zu den Themen Gesellschaft und Leben, Kultur und Gestalten, Gesundheit und Fitness, Sprachen und Verständigung, Beruf und Karriere und Grundbildung sowie Nachhilfe. Darüber hinaus existieren in Glinde eine Stadtbücherei und eine Musikschule.

2.7.2. Kindergärten / Kindertagesstätten

Glinde verfügt über insgesamt neun Kindergärten, Kinderkrippen und Kindertagesstätten. Darüber hinaus bestehen durch individuelle Gruppen- und Einzelangebote weitere

Betreuungsmöglichkeiten. Zur Tagesbetreuung von Schulkindern gibt es außerdem zwei Horte, die an das Schulsystem angegliedert sind.

2.7.3. Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen

Im Rahmen der Kinder- und Jugendarbeit werden jungen Menschen Möglichkeiten für ihre Freizeitgestaltung geboten. In zahlreichen Einrichtungen gibt es Angebote im künstlerisch-gestalterischen, sportlichen und spielerischen Bereich sowie Angebote für Eltern und Kind. Darüber hinaus werden offene Gruppen als Treffpunkte angeboten. Mit dem Kinder- und Jugendbeirat existiert auch die Möglichkeit für Kinder und Jugendliche von 12-17 Jahren, sich in Glinde politisch zu engagieren und ihre Interessen auf kommunalpolitischer Ebene zu vertreten.

Zu den größten Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen in Glinde gehören:

- Jugendzentrum Glinde „JUZ24“: offener Treff sowie terminiertes Sport-, Musik- und Kochangebot und unregelmäßige Kunst- und Kreativaktionen;
- „Spinosa“: Jugendkulturzentrum mit Holzwerkstatt, Kunst- und Kreativaktionen sowie Sportangebote;
- „Spielmobil“: mobiler Container mit saisonalen Aktionen im gesamten Stadtgebiet;
- „Kindertreff“: offener Treff mit gemeinsamen Werk- und Kunstaktionen, Billard und Kicker, Koch- und Backaktionen, Musik- und Theaterprogramm auf eigener Bühne sowie Bewegungsangebot und genderspezifischem Erlebnistag.

Des Weiteren existiert in der Stadt Glinde ein von der AWO betriebenes integratives Familienzentrum mit unterschiedlichen Angeboten in eigenen Institutionen (Treffen, Gruppen, Kurse, Dienstleistungen). In Kooperation mit KiTas, Schulen und Beratungs- und Bildungsstellen wird so ein soziales Verbundsystem im ganzen Raum Glinde und Oststeinbek betrieben.

Mit der „Nummer gegen Kummer“, dem „Allgemeinen Sozialdienst des Kreises Stormarn (ASD)“ und dem Kinderhaus Glinde gibt es weitere Möglichkeiten für Eltern und Kinder, bei Schwierigkeiten, Krisen und Konflikten Unterstützung zu erhalten.

2.7.4. Kultur und Freizeit

In der Stadt Glinde finden ganzjährig vielfältige kulturelle Veranstaltungen statt, über die in Form eines digitalen Veranstaltungskalenders der Stadt informiert wird. Zu den wichtigsten kulturellen Veranstaltungen gehören das jährlich stattfindende „Marktfest“ und das „Neujahrskonzert“. Darüber hinaus finden im „Theater im Forum“ regelmäßig Aufführungen und Konzerte statt. Im „Museum Glinde Kupfermühle“, welches vom Heimat- und Bürgerverein Glinde betrieben wird, kann die Geschichte Glandes nachvollzogen werden. Das Museum engagiert sich zudem für den Erhalt der niederdeutschen Sprache.

Seit dem Jahr 2022 existiert in Glinde mit dem „Vabali Spa“ zudem eine große Freizeiteinrichtung für Wellness mit überregionaler Bekanntheit. Zum Angebot des Vabalis gehören Saunen, Dampfbäder, Naturteiche, Massagen sowie ein Restaurant und ein angeschlossenes Hotel.

2.7.5. Kirchen und Soziales

In Glinde gibt es je eine evangelisch-lutherische Kirchengemeinde („St. Johannes“), eine katholische Kirchengemeinde („Zu den heiligen Engeln“) und eine neapostolische Kirchengemeinde sowie eine islamische Gemeinde.

Folgende Sozial- und Wohlfahrtsverbände sind in Glinde vertreten:

- Arbeiterwohlfahrt, Ortsverein Glinde (AWO)
- Sozialkaufhaus Glinde (AWO)
- Sozialpsychiatrische Dienste
- Beratungszentrum Südstormarn im Glinder Gutshaus
- DRK Kreisverband Stormarn sowie DRK-Ortsverein Glinde
- Flüchtlingshilfe Glinde e.V.
- Glinder Tafel e.V.
- Sozialverband Deutschland e.V., Ortsverband Glinde
- Südstormarner Vereinigung für Sozialarbeit e.V.

Darüber hinaus wird im Alten Gutshaus Glinde von der Sönke-Nissen-Park-Stiftung ein Gemeinschaftszentrum mit vielfältigem Unterstützungs- und Beratungsangebot zur Verbesserung der Lebensbedingungen aller Einwohner Glindes betrieben.

Um das soziale Angebot Glindes stetig weiterzuentwickeln und an aktuelle Bedarfe anzupassen, betreibt die Stadt mit dem „KECK-Atlas“ ein Instrument, mit dem sie die soziale Lage der Bevölkerung Glindes auf kleinräumiger Ebene analysieren kann. Ausgangsbedingungen und Chancen des gemeinsamen sozialen Handelns werden so aufgezeigt, und es wird mit entsprechenden Maßnahmen darauf reagiert.

2.7.6. Angebote für Senioren

In Glinde existiert mit dem Seniorenbeirat ein von Bürgern gewähltes Gremium zur Vertretung der Interessen der älteren Bevölkerung gegenüber der kommunalen Verwaltung. Der Seniorenbeirat bietet regelmäßige Sprechstunden an.

Darüber hinaus gibt es folgende weitere Angebote für Senioren:

- Zweiwöchentlich organisiertes Seniorenfrühstück
- Rentenberatung
- Sprechstunde der Vorsorgelotsen des Betreuungsvereins Stormarn
- Digitales Seniorenportal in Kooperation mit dem gesamten Mittelzentrum zur interkommunalen Begegnung und Vernetzung von Senioren aus Glinde, Reinbek und Wentorf bei Hamburg
- AWO Seniorenprogramm (regelmäßige Treffen, Spielveranstaltungen, Feste und Tagestouren)
- Seniorennachmittag und Kulturkreis der Kirchengemeinde „St. Johannes“
- Ausflüge, Seniorennachmittage und Seniorengymnastik des „Paritätischen Wohlfahrtsverbandes Schleswig-Holstein“
- Spiel- und Stricknachmittage sowie Gesprächsgruppen des DRK
- Glinder Suppenküche des DRK mit täglich warmer Mahlzeit für Personen mit geringem Einkommen

2.7.7. Sport

Mit dem „TSV Glinde e.V.“ existiert in der Stadt seit fast 100 Jahren ein Sportverein mit einem vielfältigen Sportangebot. In Glinde können so eine Vielzahl von Mannschafts- und Einzelsportarten sowie Reha- und Gesundheitssport betrieben werden. Des Weiteren befindet sich ein großer Golfplatz im Stadtgebiet Glindes, so dass die Stadt insbesondere für den Golfsport auch überregionale Bekanntheit besitzt.

Für den sportlichen Zweck stehen in Glinde dabei folgende Einrichtungen zur Verfügung:

- mehrere Mehrzwecksporthallen,
- zwei Tennishallen und zehn Tennis-Freiluftplätze,
- ein vom Verein betriebenes Fitnessstudio,
- eine Sportkegelbahn,
- ein Fußballrasenplatz und ein Fußballgrandplatz,
- ein Golfplatz.

2.7.8. Vereine

Das Vereinsleben in Glinde ist vielfältig. Zahlreiche Bürgerinnen und Bürger engagieren sich ehrenamtlich in den Glinder Vereinen und Verbänden. So besteht für die Glinder Bevölkerung die Möglichkeit, bei den unterschiedlichsten Interessen und Hobbys mit Gleichgesinnten in Kontakt zu treten. So sind Angeln, Singen oder Kochen oder auch politisches Engagement auf organisierter gemeinschaftlicher Basis möglich.

Übergeordnet existieren Vereine und Verbände in den Bereichen:

- Sport
- Musik und Theater
- Soziales Engagement
- Naturschutz
- Tradition
- Wirtschaft
- Politik

2.7.9. Gesundheitsversorgung

Die Gesundheitsversorgung der Einwohner ist durch Arztpraxen zur allgemeinmedizinischen und fachärztlichen Versorgung sowie durch therapeutische Praxen gegeben. Für die krankenhausesärztliche Versorgung befindet sich das nächstgelegene Krankenhaus im Nachbarort Reinbek. Durch die unmittelbare Nähe zu Hamburg befinden sich zahlreiche weitere Kranken- und Klinikhäuser in der näheren Umgebung und werden häufig zur Gesundheitsversorgung von den Einwohnern in Anspruch genommen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan sowie alle Bebauungspläne, die neu aufgestellt oder geändert werden, sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung für die Region ergeben sich aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (2021) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (1998).

3.2. Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

Der 'Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021' ist am 17.12.2021 in Kraft getreten. Die Fortschreibung 2021 ersetzt den 'Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010'. Die Fortschreibung bezieht sich auf den Zeitraum '2022 bis 2036'.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Stadt Glinde die nachfolgenden Darstellungen:

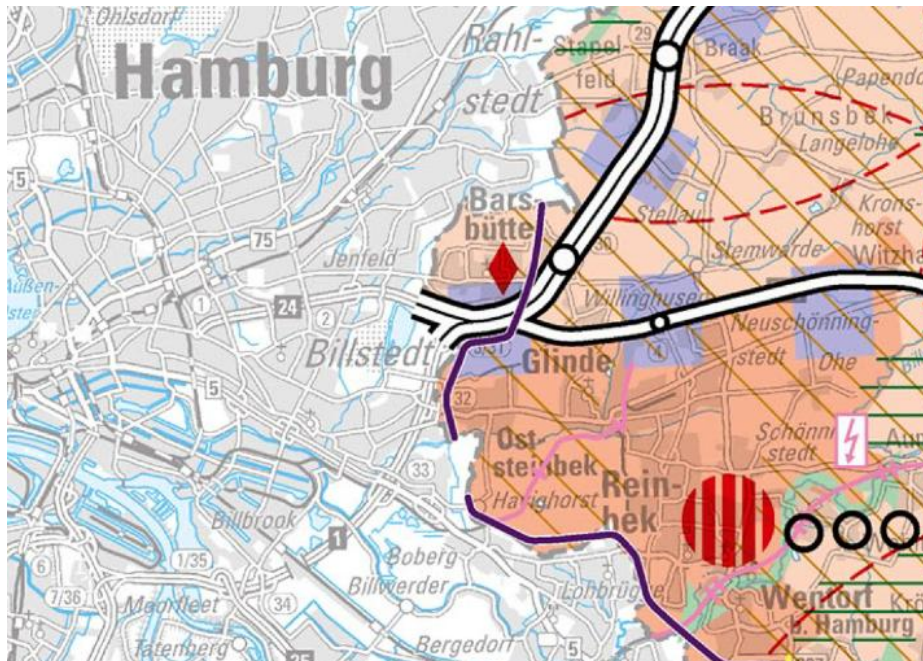


Abbildung 4: Ausschnitt Fortschreibung LEP 2021 (Quelle: www.schleswig-holstein.de, 2023)

- Die Stadt Glinde bildet gemeinsam mit der Stadt Reinbek und der Gemeinde Wentorf bei Hamburg ein Mittelzentrum.
- Die Stadt liegt im Verdichtungsraum um Hamburg.
- Die Stadt liegt im 'Entwicklungsbereich für Tourismus und Erholung'.
- Im Norden grenzt Glinde an die Bundesautobahn A 24 von Hamburg nach Berlin an, welche gleichzeitig eine Landesentwicklungsachse darstellt.
- Eine eingleisige Bahnstrecke quert das südwestliche Stadtgebiet von Glinde (kein Personenverkehr).

Zu den Darstellungen, die die Stadt Glinde betreffen, trifft der Landesentwicklungsplan 2021 folgende Festlegungen:

„In den Ordnungsräumen bzw. Verdichtungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Hierzu soll die Kommunikationsinfrastruktur weiterentwickelt, die Anbindungen an Waren- und Verkehrsströme über Schiene und Straße sowie über Luft- und Schiffsverkehrswege gesichert und ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe sowie für Wohnungsbau sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden.“ (LEP 2021, Kap 2.2, 2G)

„Die Siedlungsentwicklung (...) soll außerhalb der Siedlungsachsen auf die Zentralen Orte konzentriert werden. Diese Siedlungsschwerpunkte sollen gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden sein“ (LEP 2021, Kap 2.2, G).

„In den Ordnungsräumen besteht für benachbarte Städte und Gemeinden bei Planungen für Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Verkehr, Infrastruktur und zur Freiraumgestaltung ein erhöhtes Abstimmungs- und gemeinsames Planungserfordernis. Sie sollen hier verstärkt zusammenarbeiten und dabei möglichst interkommunale Vereinbarungen zur Siedlungsentwicklung (Kapitel 3.8) treffen“ (LEP 2021, Kap 2.2, 4G).

„Die Landesentwicklungsachsen sollen (...)

- ausreichend leistungsfähige, überregionale Verkehrsverbindungen für einen großräumigen Leistungsaustausch gewährleisten (Kapitel 4.3),*
- Orientierungspunkte für potenzielle überregionale Standorte für Gewerbegebiete sein (Kapitel 3.7),*
- die Teilräume und Oberzentren des Landes untereinander und mit der Metropolregion Hamburg vernetzen und*
- die Verflechtungen zu benachbarten Metropolräumen stärken und die Integration in die nationalen und transeuropäischen Netze unterstützen“ (LEP 2021, Kap. 2.5, 2G).*

„Flächen für Gewerbe und Industrie (...), sind vorrangig in den Schwerpunkten auszuweisen. Schwerpunkte sind Zentrale Orte und Stadtrandkerne (...)“ (LEP 2021, Kap. 2.5, 2Z).

„Die Gemeinden sollen unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten

- über spezifische Standortvoraussetzungen für Gewerbe und Industrie verfügen,*
- eine gute überörtliche Verkehrsanbindung einschließlich guter ÖPNV-Anbindung der Arbeitsplätze haben sowie*
- räumlich gut dem Zentralen Ort oder den Siedlungsachsen zugeordnet sein“ (LEP 2021, Kap. 2.5, 3G).*

„Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken“ (LEP 2021, Kap. 3.1, 3Z).

„Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne haben entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur auszuweisen“ (LEP 2021, Kap. 3.1, 6Z, G).

„Eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass Zentrale Orte und Stadtrandkerne ihre Schwerpunktfunktion wahrnehmen können, ist ein entsprechendes Flächenangebot. Sie müssen deshalb eine vorausschauende Flächenvorsorge betreiben“ (LEP 2021, Kap 3.1, B zu 6).

„Kommunen sollen bei der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung verstärkt zusammenarbeiten. Auch bei räumlichen Planungen im Bereich der Daseinsvorsorge, beim Einzelhandel, beim Verkehr sowie der Freiraumsicherung soll zunehmend gemeindeübergreifend agiert werden. Durch freiwillige interkommunale Vereinbarungen kann die Zusammenarbeit auf eine verbindliche Grundlage gestellt werden. Interkommunale Vereinbarungen sollen einen Interessensausgleich zwischen den beteiligten Städten und Gemeinden herbeiführen“ (LEP 2021, Kap. 3.8, 1G).

„In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden (...). Darüber hinaus sollen diese Gebiete unter Berücksichtigung und Erhalt der landschaftlichen Funktionen durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung weiter erschlossen werden“ (LEP 2021, Kap. 4.7, 3G).

Zusammenfassend lässt sich aus den Aussagen des Landesentwicklungsplanes für die Stadt Glinde in Bezug auf die zukünftige Flächensteuerung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Folgendes entnehmen:

- Durch ihre verkehrsgünstige Lage im Verdichtungsraum Hamburgs, nahe zweier überregional bedeutender Landesentwicklungsachsen, bietet sie für Unternehmen einen strategisch bedeutsamen und somit sehr attraktiven Standort. Zur Förderung der Konkurrenzfähigkeit und des Innovationspotenzials wirtschaftlicher Unternehmen kann die Stadt entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion eine gewerbliche und industrielle Flächenentwicklung vorantreiben.
- Durch ihre Lage in der Metropolregion Hamburg, in der insgesamt eine hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht, ist bei der Flächenentwicklung insbesondere eine bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen sicherzustellen.

3.3. Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht. Der Regionalplan stammt aus dem Jahr 1998 und ist somit veraltet.

Das Land Schleswig-Holstein stellt zurzeit einen neuen Regionalplan auf (siehe unten). Solange der neuen Regionalplan nicht in Kraft getreten ist, gelten die Aussagen des bisherigen Regionalplans. Im Falle abweichender Festlegungen gehen die Ziele des LEP den Aussagen des Regionalplans vor.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (RP I, 1998) Schleswig-Holstein Süd für die Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn enthält für die Stadt Glinde die nachfolgenden Darstellungen:

- Die Stadt Glinde wird als Stadtrandkern 2. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums dargestellt.
- Im Norden der Stadt befindet sich eine Bundesautobahn mit Anschlussstelle.
- Mit der Bundesautobahn verläuft an der nördlichen Grenze des Stadtgebietes gleichzeitig eine zentrale Siedlungsachse.
- Im nördlichen Stadtgebiet befindet sich ein Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe.

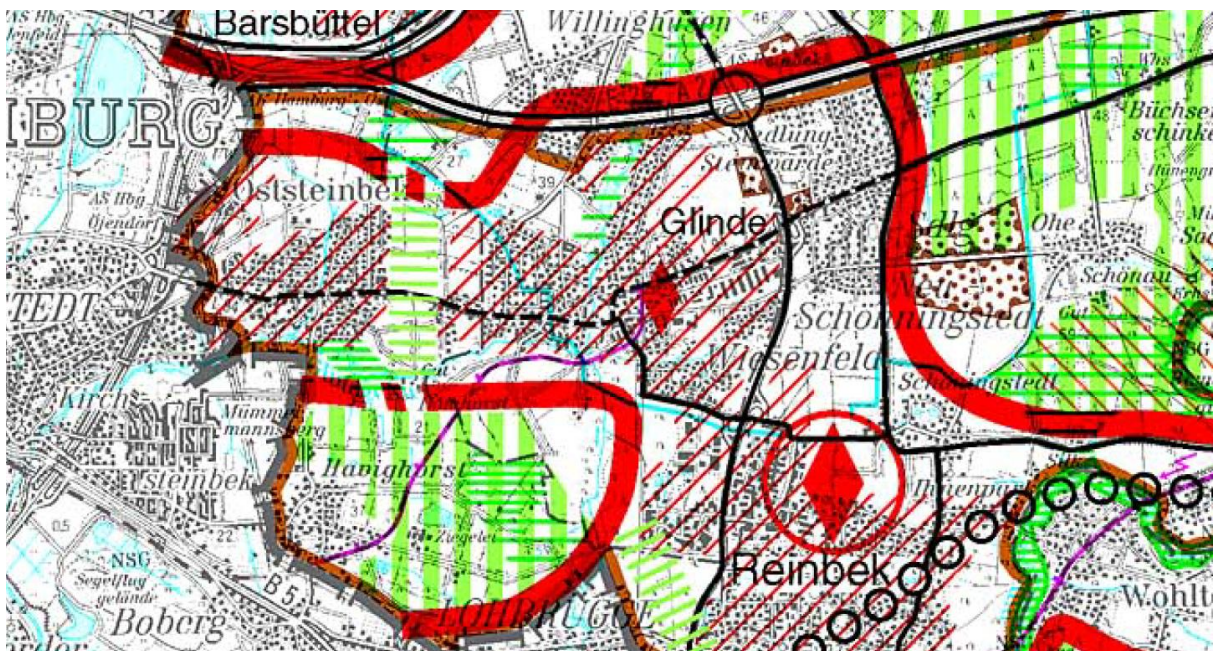


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan 1998 (Quelle: Ministerpräsidentin des Landes SH, 1998)

Zu den Darstellungen der Stadt Glinde trifft der Regionalplan folgende maßgebliche Festlegungen:

„Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden“ (RP 1998, Kap. 5.1, Z7).

„Der gesamte Bereich (...) (im Achsenraum Osteinbek/Glinde) bleibt durch eine starke siedlungsmäßige und wirtschaftliche Dynamik bestimmt. Hier soll (...) eine Konzentration der Siedlungsentwicklung in Schwerpunkten erfolgen“ (RP 1998, Kap. 5.3, Z4).

„Den starken Entwicklungsimpulsen soll durch die innere Verdichtung der Siedlungsgebiete und Ausweisung von neuen Wohn- und Gewerbeflächen im Achsenraum unter Berücksichtigung des Schutzes der schon stark belasteten Natur und Landschaft sowie des steigenden Bedürfnisses nach Naherholung Rechnung getragen werden (...). Im Rahmen der kommunalen Planungen sollen auch die engen (interkommunalen) Beziehungen (...) Berücksichtigung finden“ (RP 1998, Kap. 5.6.3, Glinde/Reinbek).

„Angesichts der Tendenz zur großflächigen Siedlungstätigkeit in diesem Raum ist auf die innere Gliederung und damit zusammenhängend auf die Erhaltung der Grünzäsuren zwischen den Siedlungskörpern und den Ausbau von Naherholungsmöglichkeiten besonderer Wert zu legen“ (RP 1998, Kap. 5.6.3, Glinde/Reinbek).

„Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse (...) sind die Möglichkeiten einer U-Bahn-Verlängerung - ausgehend von der Steinfurther Allee - langfristig offenzuhalten und anzustreben“ (RP 1998, Kap. 5.6.3, Glinde/Reinbek).

„Ein verbesserter Anschluss von Oststeinbek/Glinde an das Hamburger Schnellbahnnetz wird angestrebt“ (RP 1998, Kap. 6.2.2, G3e).

„Das (...) rund 36 ha große Gelände des Bundeswehrgerätedepots Glinde stellt für die künftige Entwicklung der Achsenraumgemeinde ein Siedlungsflächenpotential von erheblichem Umfang und raumplanerischem Interesse dar (...)“ (RP, Kap. 6.9.2, Z5).

Zusammenfassend lässt sich aus den Aussagen des ‚Regionalplanes 1998 für die Stadt Glinde in Bezug auf die zukünftige Flächensteuerung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Folgendes entnehmen:

- Durch ihre Zentralität im Verdichtungsraum der Metropolregion und den dort vorherrschenden Wohnungsdruck ist im Rahmen der Siedlungsentwicklung insbesondere die Schaffung von Wohnraum anzustreben.
- Die Stadt Glinde sollte aufgrund ihrer strategisch günstigen Lage im Verdichtungsraum der Stadt Hamburg eine gewerbliche Entwicklung fördern.
- Bei der Siedlungsentwicklung ist eine interkommunale Abstimmung erforderlich.

- Bei der Siedlungsentwicklung sind insbesondere Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie den Erhalt bestehender Grünzäsuren und Naherholungsmöglichkeiten zu beachten.
- Ein Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs, konkret durch Anschluss an die S- oder U-Bahn Hamburgs, ist anzustreben.
- Die Fläche des ehemaligen Bundeswehrdepots ist inzwischen konversionsbedingt einer Wohnnutzung zugeführt worden.

3.4. Regionalplan für den Planungsraum III - Entwurf 2023

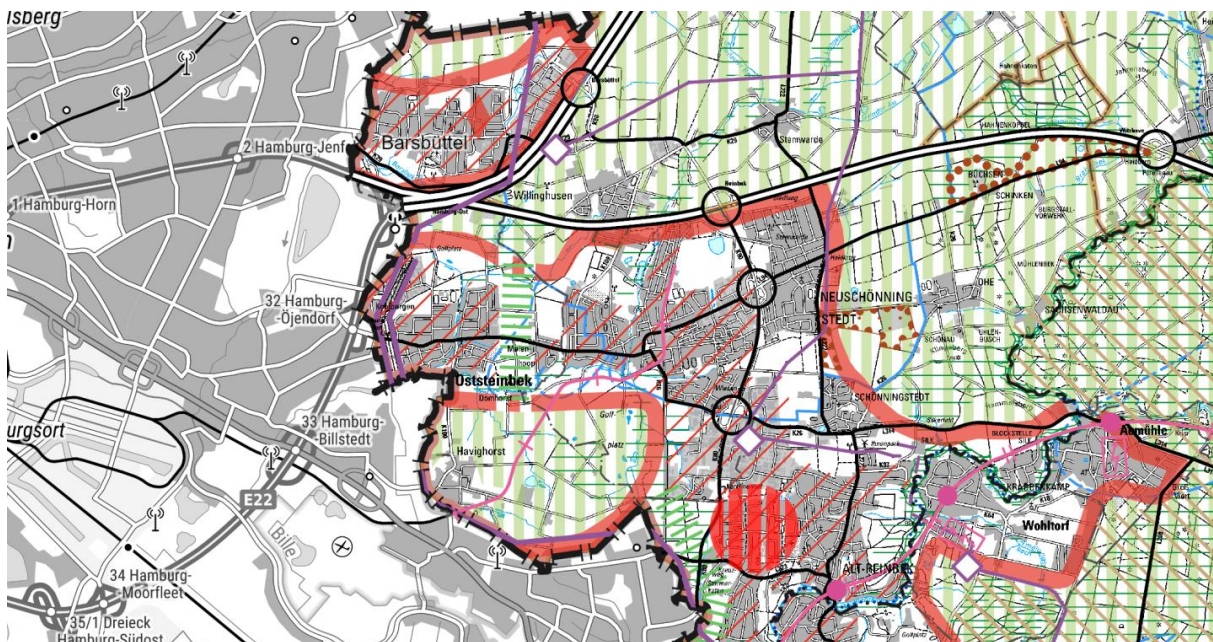


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan-Entwurf 2023 (Quelle: Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes SH, 2023)

Das Innenministerium stellt zur Zeit den Regionalplan neu auf. Die Planungsräume wurden zwischenzeitlich neu zugeschnitten. Im Rahmen der Neuaufstellung wurden die Planungsräume von fünf auf drei reduziert. Der Kreis Stormarn - und damit die Stadt Glinde - befindet sich entsprechend des neuen Zuschnitts der Regionalpläne in dem Planungsraum III.

Solange das Aufstellungsverfahren für den neuen Regionalplan nicht abgeschlossen ist, gilt der Regionalplan aus dem Jahr 1998. Es ist gegenwärtig nicht absehbar, ob der neue Regionalplan bis zum Zeitpunkt des Verfahrensabschlusses der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für Glinde in Kraft treten wird.

Im Entwurf des Regionalplanes bestehen für die Stadt Glinde folgende Aussagen:

- Die Stadt Glinde befindet sich im baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich eines zentralen Ortes.
- Mit der Stadt Reinbek im Süden und Wentorf bei Hamburg im Osten bildet Glinde ein Mittelzentrum im Verdichtungsraum.

- Im nördlichen Bereich der Stadt Glinde befindet sich mit der Auffahrt der K 80 auf die A 24 eine Anschlussstelle an einer Bundesautobahn.
- Im Norden der Stadt befindet sich mit der Bundesautobahn A24 eine Siedlungsachse.
- Mit der Kreisstraße K 80 verläuft am östlichen Rand des Stadtgebietes eine weitere Siedlungsachse.
- Die Stadt Glinde befindet sich im Achsenraum der Stadt Hamburg.
- Im Westen der Stadt befindet sich eine eingleisige Bahnstrecke.
- Im Osten und Südwesten grenzen Regionale Grünzüge an das Stadtgebiet an.
- Östlich der Stadt verläuft eine Grünzäsur.
- Südöstlich der Stadt befinden sich 'Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Stoffe'.

Zu den Darstellungen der Stadt Glinde trifft der Regionalplan 2023 folgende Aussagen:

„Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne im Planungsraum sind Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung. Sie haben entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur auszuweisen“ (RP 2023, Kap. 3.1, 2Z).

„Auf den Siedlungsachsen und in den besonderen Siedlungsräumen sollen die bestehenden Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ausgebaut und qualitativ verbessert werden. In den engeren Einzugsbereichen der Bahnhöfe und Haltepunkte des ÖPNV soll verstärkt eine wohnbauliche Entwicklung in angemessen verdichteter Bauweise ermöglicht werden. Außerdem sollen hier Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen angeboten werden, die auf zentrale und/oder wohnungsnahe Lagen angewiesen sind. Größere Gewerbegebiete für verkehrsintensive und emittierende Betriebe sollen in guter Zuordnung zum überörtlichen Verkehrsnetz, insbesondere zu den Autobahnanschlussstellen, entwickelt werden“ (RP 2023, Kap. 3.3, 4G).

„Das aus den Städten Reinbek und Glinde sowie der Gemeinde Wentorf (...) bestehende Mittelzentrum übernimmt zentralörtliche Funktionen für einen Nahbereich im Verdichtungsraum Hamburgs“ (RP 2023, Kap. 5.5, Nahbereich Reinbek/Glinde/Wentorf).

„Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Städte und Gemeinden im Nahbereich sind aus unterschiedlichen Gründen in der Fläche begrenzt, weshalb Entwicklungsimpulsen insbesondere durch Maßnahmen der inneren Verdichtung begegnet werden soll“ (RP 2023, Kap. 5.5, Nahbereich Reinbek/Glinde/Wentorf).

„Die zwischen der Gemeinde Oststeinbek und der Stadt Glinde sowie südlich der Städte Glinde und Reinbek am Nordrand des Hamburger Bezirks Bergedorf verlaufenden, landschaftsprägenden und städtebaulich strukturierenden Grünzäsuren sind zu erhalten. Sie dienen auch als stadtnahe Erholungsbereiche“ (RP 2023, Kap. 5.5, Nahbereich Reinbek/Glinde/Wentorf).

Zusammenfassend decken sich die Aussagen des Regionalplanentwurfes weitestgehend mit den Aussagen des aktuellen Regionalplanes aus dem Jahr 1998:

- Die Stadt Glinde besitzt mit ihrer verkehrsgünstigen Lage in der Metropolregion Hamburg zahlreiche Standortvorteile für wirtschaftliche Unternehmen. Um eine möglichst hohe Flächeneffizienz im dicht bebauten Verdichtungsraum Hamburg zu gewährleisten und die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu berücksichtigen, sollten großflächige gewerbliche Nutzungen an verkehrsgünstigen Standorten - wie der Stadt Glinde - gebündelt werden.
- Als zentraler Ort im Verdichtungsraum sollte insbesondere eine wohnbauliche Entwicklung angestrebt werden, um einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum in der Großstadt Hamburg und deren suburbanem Umfeld zu begegnen.
- Die Stadt Glinde übernimmt eine zentralörtliche Funktion, so dass entsprechende Infrastruktur bereitgestellt werden sollte.
- Durch die engen Verflechtungen im suburbanen Raum um Hamburg ist dabei Wert auf interkommunale Zusammenarbeit zu legen.
- Um die Attraktivität des Wohnortes sowie des Wirtschaftsstandortes und Arbeitsortes Glinde weiter zu erhöhen, ist ein weiterer Ausbau des ÖPNV-Netzes in Form einer Anbindung an das S- und/oder U-Bahnnetz Hamburgs weiter zu verfolgen.
- Zusätzlich zur Grünstreifen im Westen der Stadt stellt der neue Regionalplanentwurf auch Regionale Grünzüge im direkten Umfeld des Stadtgebietes dar.

3.5. Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020) enthält für die Stadt Glinde die folgenden Darstellungen:

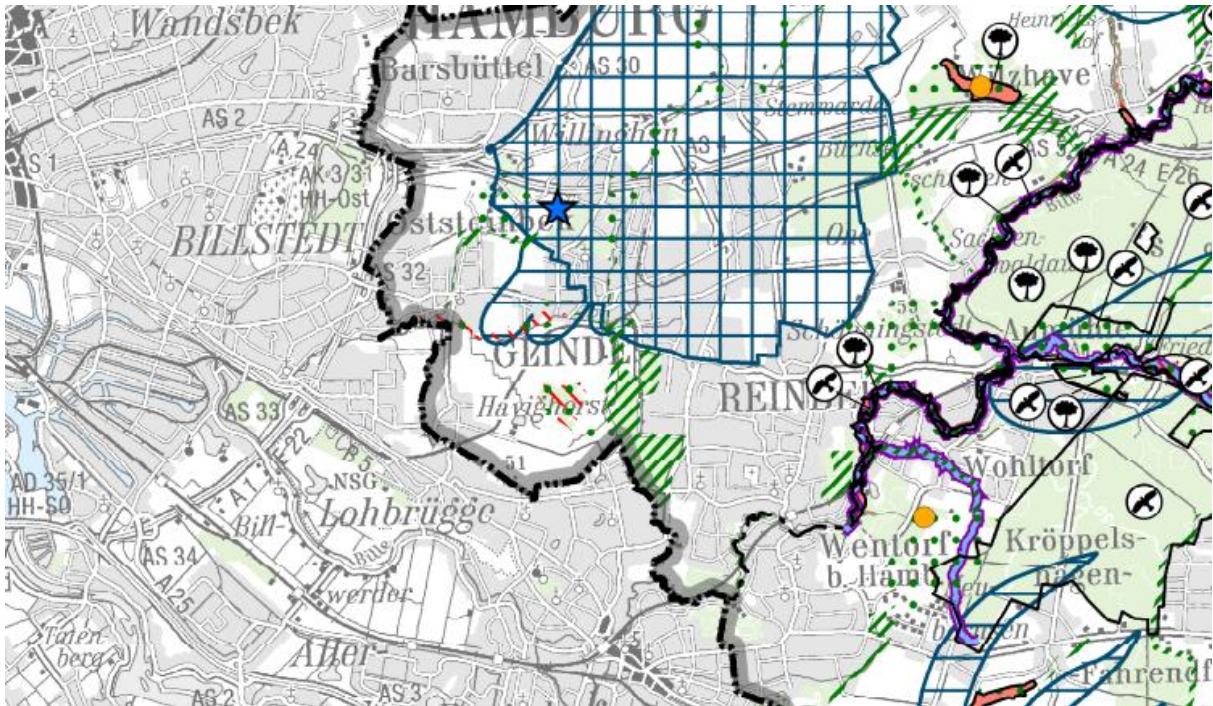


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, Hauptkarte 1 (Landschaftsrahmenplan 2020)

- Im Stadtgebiet befinden sich teilweise Flächen des Biotopverbundsystems und teilweise Schwerpunktbereiche des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.
- Im Stadtgebiet befinden sich teilweise Gebiete, die die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Naturschutzgebietes erfüllen.
- Im Stadtgebiet ist sowohl ein Trinkwasserschutzgebiet gem. § 51 WHG i. V. m. § 4 LWG als auch ein Trinkwassergewinnungsgebiet ausgewiesen. Die Grenzen der beiden Flächendarstellungen sind identisch.

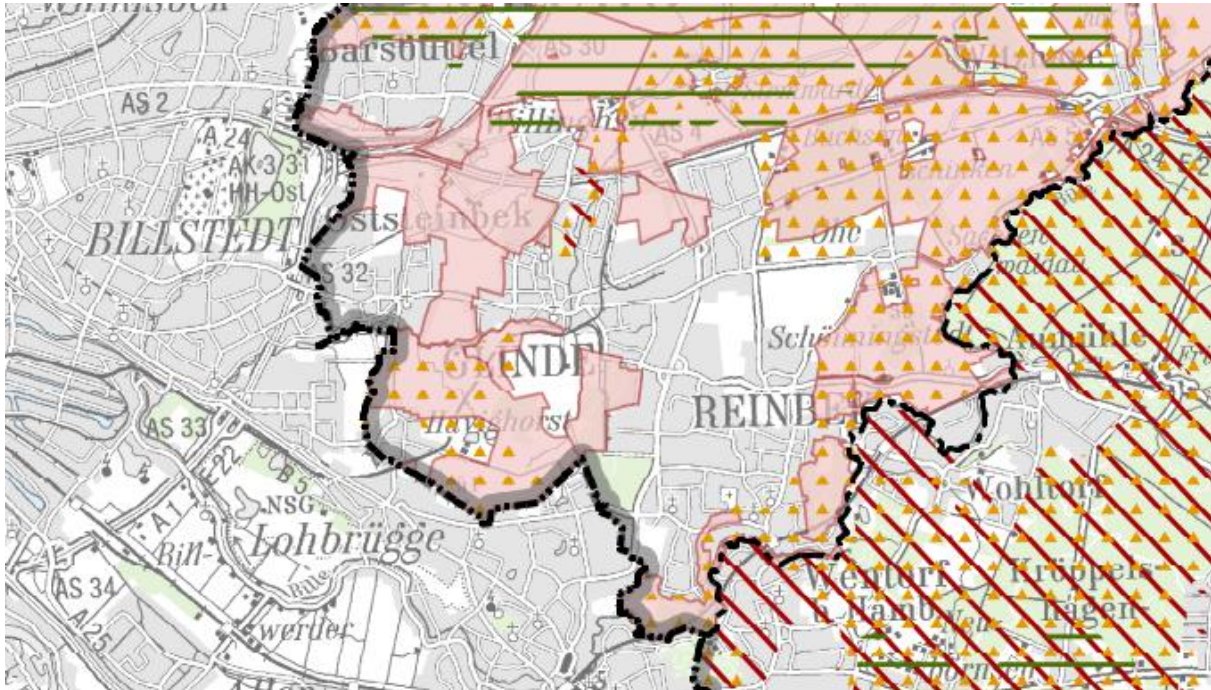


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, Hauptkarte 2 (Landschaftsrahmenplan 2020)

- Im Stadtgebiet bestehen mehrere Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG.
- Im Südwesten des Stadtgebietes ist ein 'Gebiet mit besonderer Erholungseignung' ausgewiesen.

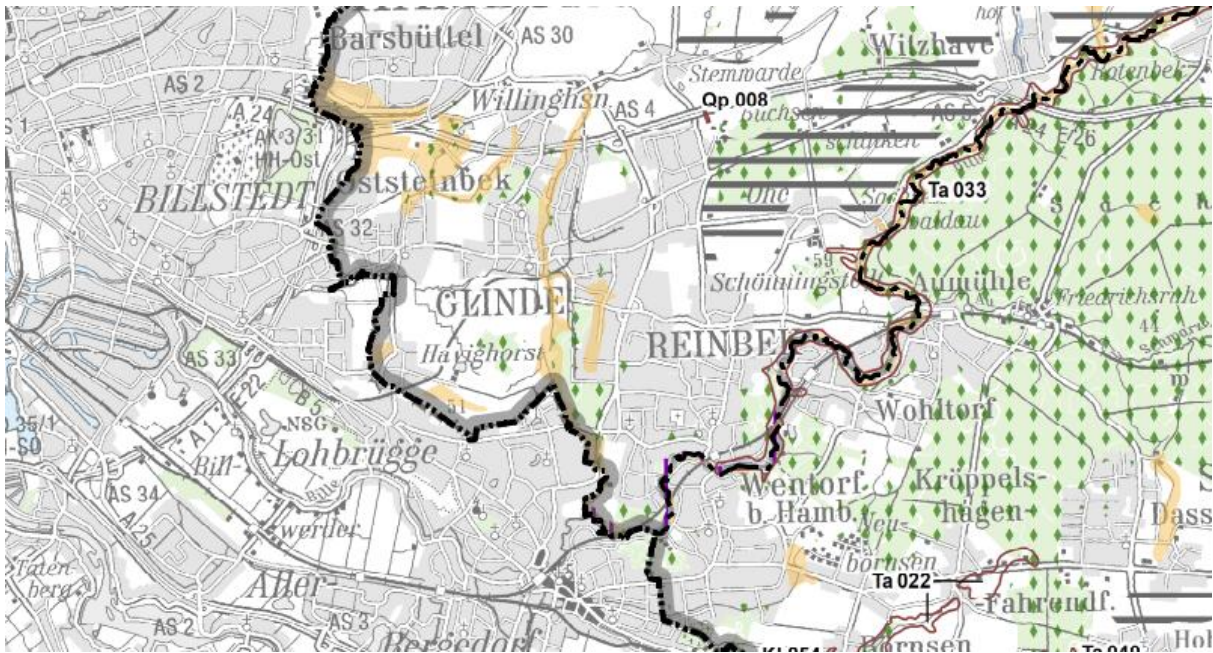


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, Hauptkarte 3 (Landschaftsrahmenplan 2020)

- Entlang der 'Glinde Au' sowie im Nordwesten des Stadtgebietes bestehen klimasensitive Böden.

4. Kommunale Planungen und Leitlinien

4.1. Bauleitplanung

4.1.1. Bisherige Änderungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Glinde

Für den bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Glinde (wirksam seit März 1960) wurden seit Inkrafttreten insgesamt 37 Änderungen durchgeführt. Die 35. und 37. Änderungen befinden sich aktuell noch im Verfahren. Die 36. Änderung erfolgte durch Berichtigung.

Die Vielzahl der Änderungen verdeutlicht, dass sich die städtebaulichen Ziele der Stadt im Laufe der Zeit stark verändert haben, spiegelt die heutigen städtebaulichen Zielsetzungen nicht mehr wider, so dass für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Bedarf einer Neuordnung besteht.

Die Flächennutzungsplanänderungen werden soweit sie dem Planungswillen Stadt weiterhin entsprechen in die Neuaufstellung übernommen. Im Folgenden werden die Änderungen der Flächennutzungspläne tabellarisch dargestellt:

F-Plan-Änderung	Zugehöriger Bebauungsplan	Plangebiet
1. bis 10. Änderung <i>Die ersten zehn Änderungen wurden im Zuge der 11. Änderung zusammengefasst und dokumentiert.</i>		
12. bis 17. Änderung <i>F-Plan in der Fassung der 11. Änderung, inkl. der 12. bis 17. Änderung, Stand der Zusammenfassung: 01.12.1987</i>		
13. Änderung wirksam seit 30.03.1989	B-Plan Nr. 1 - 3. Änderung	„Marktplatz-Ost“ (östlich Marktplatzfläche/westlich AKN-Gleise/nördlich Oher Weg/südlich Passage und Hochhaus „Engelspark“)
14. Änderung wirksam seit 06.08.1982	B-Plan Nr. 25 - 5. Änderung	Ecke „Holstenkamp“ / „Auf dem Knüll“ (Flurstücke 10/101, 10/102 und 11/11)
15. Änderung wirksam seit 14.8.1997	B-Plan Nr. 22	Nördlich der „Möllner Landstraße“ (L 94), westlich der „Kreisstraße 80“ (K 80), südlich des „Spitzwaldes“
16. Änderung wirksam seit 25.10.83	B-Plan Nr. 18 A - 1. Änderung	Teilgebiet im Grünzug „Glinger Au“ zwischen der „Dorfstraße“ im Norden und der „Möllner Landstraße“ im Süden (Flurstück 65/9 zwischen „Dorfstraße“ und „Weg an der Gutsmauer“ und

F-Plan-Änderung	Zugehöriger Bebauungsplan	Plangebiet
		Grundstück 'Gutshaus' nördlich der „Möllner Landstraße“)
17. Änderung wirksam seit 04.12.1990	B-Plan Nr. 25 A	Zwischen „Oher Weg“ im Norden, dem „Holstenkamp“ im Osten, dem „öffentlichen Grünzug“ im Süden und dem „Schulzentrum“ im Westen
18. Änderung wurde nicht beendet/ruht		„Wiesenfeld-Nord“ (Bereich: nördlich des Schulkomplexes Hauptschule Wiesenfeld / südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 A/ westlich der Straße „Holstenkamp“)
19. Änderung wirksam seit 27.04.2000	B-Plan Nr. 21 A	Südlich des 'Bummereiweges', westlich der Kreisstraße 80 (K 80), nördlich des 'Reinbeker Weges' (K 26), östlich der vorhandenen Wohnbebauung 'Rotdornweg', 'Weißdornweg', 'Ahornweg' und 'Stormarring'
20. Änderung wirksam seit 21.02.2002	B-Plan Nr. 41	Südlich der AKN-Trasse Glinde-Tiefstack, westlich des 'Lohbrügger Grabens', nordöstlich der Grenze zur Gemeinde Oststeinbek im Bereich des „Gutes Glinde“
21. Änderung wirksam seit 22.04.2003	B-Plan Nr. 27 A - 2. Änderung	Nordöstlich der Straße „Querweg“, östlich der Bebauung „Mühlenstraße“, südlich der Straße „Hinter den Tannen“, westlich des Radwanderweges (ehem. Betriebshof einer Tiefbaufirma)
22. Änderung wirksam seit 12.08.2004	B-Plan Nr. 16 A - 5. Änderung	Nordöstlicher Bereich des Gewerbegebietes an der 'Wilhelm-Bergner-Straße' mit dem Knotenpunkt 'Reinbeker Weg (...)' und der Trasse der K 26 Richtung Westen bis zum Kurven-bereich in die 'Avenue St.-Sebastian'
23. Änderung wirksam seit 26.05.2004	B-Plan Nr. 38	Bereich Stadtmitte, nördlich der 'Möllner Landstraße', östlich der 'Mühlenstraße', südlich der Straße 'Schrödersweg', westlich der vorhandenen Wohnbebauung
24. Änderung	B-Plan Nr. 39	Nördlich „Möllner Landstraße“ zwischen dem westlich angrenzenden Wohngebiet „Groothegen“ und dem

F-Plan-Änderung	Zugehöriger Bebauungsplan	Plangebiet
		östlich angrenzenden Gewerbegebiet „Biedenkamp“
25. Änderung wirksam seit 10.05.2006	B-Plan Nr. 1 - 6. Änderung	Östlich des Rathauses, nördlich des 'Oher Weges', westlich der AKN-Gleise
26. Änderung wirksam seit 31.01.2009	B-Plan Nr. 40 A	Gebiet des ehemaligen Depots zwischen der 'Möllner Landstraße' (L 94) im Norden und dem 'Oher Weg' im Süden sowie zwischen dem Gärtnereibetrieb im Westen und der K 80 im Osten
27. Änderung wirksam seit 12.06.2009	B -Plan Nr. 14 - 5. Änderung	Gebiet des Baustoffhandels südlich der 'Möllner Landstraße'
28. Änderung wirksam seit 20.08.2010	B-Plan Nr. 41	Südlich der Stadtmitte, westlich des Stadtteils Wiesenfeld und nördlich des „Golf Gutes“
29. Änderung durch Berichtigung wirksam seit 25.11.2009	B-Plan Nr. 16 A - 6. Änderung	Zwischen der 'Wilhelm-Bergner-Straße' im Westen, dem 'Reinbeker Weg' (K 26) im Norden und dem Betriebsgelände der Firma DeLaval GmbH im Süden
30. Änderung wirksam seit 05.03.2016	B-Plan Nr. 41 - 1. Änderung	Teilfläche A: Südlich des Siedlungsgebietes, südlich der Gütergleise und nordwestlich des bestehenden „Golf Gut Glinde“ Teilfläche B: Südlich des Teiches auf dem „Golf Gut Glinde“
31. Änderung wirksam seit 11.03.2016	B-Plan Nr. 42	„Wohnpark Altes Gleisdreieck“
32. Änderung wirksam seit 26.05.2019	B-Plan Nr. 16 A - 7. Änderung	Westlich „Wilhelm-Bergner-Straße“, südöstlich Baumarkt
33. Änderung durch Berichtigung wirksam seit 06.03.2021	B-Plan Nr. 20 A - 3. Änderung	
34. Änderung wirksam seit 01.02.2024	B-Plan Nr. 45	

F-Plan-Änderung	Zugehöriger Bebauungsplan	Plangebiet
35. Änderung (in Aufstellung)	B-Plan Nr. 21 A - 2. Änderung	
36. Änderung durch Berichtigung wirksam seit 14.12.2023	B-Plan Nr. 36 - 1. Änderung und Erweiterung	
37. Änderung (in Aufstellung)		

4.2. Leitziele der Stadt Glinde

Die Leitziele der Stadt Glinde werden auf der Website der Stadt dargestellt und beschrieben. Da die Leitziele bei allen kommunalen Planungen und Entscheidungen zu beachten sind, d.h. auch bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes, werden sie an dieser Stelle aufgeführt:

"Mit der Erarbeitung von grundlegenden "Leitzielen" soll die zukünftige Entwicklung der Stadt an übergeordneten Zielsetzungen festgeschrieben und transparent gemacht werden. Die strategische Ausrichtung wird durch die Festlegung von Budget- und Produktzielen konkretisiert und deren Umsetzung kontrolliert. Insgesamt wird transparent, an welchen Grundwerten sich das langfristige Handeln der Stadt Glinde orientiert.

Präambel

Die Stadt Glinde gibt sich mit folgenden Leitzielen eine verbindliche Ausrichtung für ihr zukünftiges Handeln.

Sie wird eine aktive bürgerschaftliche Beteiligung und die Geschlechtergerechtigkeit konsequent in das politische Handeln und das Verwaltungshandeln einbeziehen.

Kommunalpolitische Entscheidungen sollen für den Bürger transparent getroffen und erläutert werden. Die Bürger werden rechtzeitig informiert und eingebunden.

Die Stadt Glinde sieht mit annähernd 20.000 Einwohnerinnen und Einwohnern die Grenzen ihres Wachstums erreicht und orientiert die Stadtentwicklung am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Die der Stadt Glinde zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel werden effektiv und effizient im Sinne oben genannter Leitziele eingesetzt. Die finanzielle Handlungsfähigkeit der Stadt ist zu sichern.

1. Glinde ist eine familien- und kinderfreundliche Stadt

Alle Einwohnerinnen und Einwohner sind für die Entwicklung und Gestaltung ihres Umfeldes mit verantwortlich. Die Stadt erhält und fördert durch eine laufende Optimierung von Bildung, Sport- und Betreuungsmöglichkeiten sowie kulturellen Angeboten die Lebensqualität für die

Glinde Bürgerinnen und Bürger. Besonderes Augenmerk wird dabei auf eine generationsübergreifende Ausrichtung gelegt, die auch die Anforderungen der Seniorinnen und Senioren berücksichtigt.

2. Glinde ist eine nachhaltig handelnde Stadt

Ein verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen ist für Glinde ein stetes Ziel. Glinde leistet einen aktiven Beitrag zur Verbesserung der Klimabilanz durch z.B. die energetische Sanierung von öffentlichen Gebäuden, die Optimierung der Verkehrsinfrastruktur (mit besonderem Fokus auf den Ausbau des Radverkehrs und des ÖPNV) und die Pflege, den Ausbau und die Vernetzung von Naherholungsgebieten. Die Stadt übernimmt damit eine Vorbildfunktion.

3. Glinde ist eine vielfältige und soziale Stadt

Die vielseitige und soziale Infrastruktur wird gestärkt. Die Schaffung von benötigtem und bezahlbarem Wohnraum wird angestrebt. Das Gemeinschaftszentrum Sönke-Nissen-Park Stiftung und die aktiven sozial und kulturell tätigen Vereine, Verbände und Selbsthilfegruppen werden unterstützt und gestärkt.

4. Glinde ist ein starker Standort für die Wirtschaft in der Metropolregion Hamburg

Mittelständische Unternehmen stellen die Basis einer wirtschaftlich gesunden Stadt Glinde dar. Eine aktive Wirtschaftsförderung und die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen ist Ziel der Stadt. Zudem engagiert sich die Stadt Glinde wirtschaftlich im Bereich der kommunalen Daseinsvorsorge.

5. Glinde ist eine offene Stadt, sie ist tolerant gegenüber Zuwanderern

Die Stadt Glinde setzt sich aktiv für die Integration in das Gemeinwesen ein. Darüber hinaus soll die europäische Idee mit Hilfe von internationalen Kooperationen (Städtepartnerschaften, Schüleraustausch etc.) gestärkt und intensiviert werden.

6. Glinde ist ein aktiver Partner in der kommunalen Zusammenarbeit

Die Zusammenarbeit im Mittelzentrum 'Reinbek/Glinde/Wentorf bei Hamburg' sowie mit den Nachbarkommunen wird zum Wohle der Einwohnerinnen und Einwohner und zur Erzielung von Synergieeffekten stetig ausgebaut und verbessert.

4.3. Rahmenplan Ortsmitte

Um die Attraktivität der Ortsmitte Glinde zu verbessern und sie so langfristig als zentralen Treffpunkt und Aufenthaltsort für die Einwohnerschaft der Stadt zu erhalten, wurde im Jahr 2019 mit dem „Rahmenplan Ortsmitte“ in einem kooperativen Prozess ein informelles Planwerk erarbeitet, das Erkenntnisse und Handlungsempfehlungen für eine zukunftsfähige städtebauliche Entwicklung der Ortsmitte liefert. Neben politischen Vertretern war an der Erarbeitung verschiedene Fachplanungsbüros sowie im Rahmen eines Beteiligungsprozesses die Bevölkerung der Stadt Glinde beteiligt.

Innerhalb eines Projektzeitraumes von 1,5 Jahren, gegliedert in mehrere Projektphasen, wurden im Rahmenplan Ortsmitte unter dem Leitbild „Lebendige Ortsmitte - Zentrum im Grünen - Ortsmitte für alle“ zahlreiche Handlungsempfehlungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Glinde Zentrums erarbeitet:

- Belebung der Ortsmitte durch städtebaulich funktionale Stärkung in Form von Nachverdichtung und Ergänzung von Raumkanten;
- Verbesserung der Anbindung an umliegende Straßen und das Busverkehrsnetz in Glinde;
- Erhöhung der Erkennbarkeit, indem der Marktplatz an Identität und Aufenthaltsqualität gewinnt und Verkehrsbezüge im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ optimiert werden;
- Stärkung von Handel, Dienstleistung und Kultur;
- Stärkung von Wohnen;
- Aufwertung von Grünflächen („Engelspark“) und Öffnung der Flächen zum Schaffen neuer attraktiver Treffpunkte für die Bevölkerung;
- Verbesserung der Anbindung an die „Glinde Au“ und Schaffung von Wegebeziehungen zum Gutshaus;
- Aufwertung der Straßenräume und Freiflächen;
- Schaffung eines zentralen Mobilitätsknotenpunktes;
- Neuordnung des Parkraumangebots und Erschließung für den Kfz-Verkehr;
- Erarbeitung eines Radverkehrskonzeptes;
- Umgestaltung der Hauptverkehrsstraßen.

Zu den Leitlinien wurden im weiteren Projektverlauf konkrete Maßnahmen in Form von städtebaulichen Projektideen erarbeitet. Für eine zeitnahe Umsetzung der Projekte wurden Handlungsempfehlungen formuliert und ein regelmäßiges Monitoring des Entwicklungsfortschrittes der Ortsmitte angestoßen.

Hinweis zum derzeitigen Sachstand:

Aufgrund der mangelnden Beteiligung der betroffenen Eigentümer der Ortsmitte konnte bisher noch kein Projekt umgesetzt werden. Die Stadt verfolgt das Ziel, die beiden Schlüsselprojekte V1 und B2 des Rahmenplanes - die Bebauung des Parkplatzgrundstückes und die Schaffung eines zentralen Bushaltepunktes - umzusetzen. Für die Bebauung des Parkplatzgrundstückes soll ein Konzeptvergabeverfahren erfolgen, dass sich derzeit in der Vorbereitung befindet.

4.4. Potenziale neuer Einzelhandelsansiedlungen in der Innenstadt der Stadt Glinde (2018, 2024)

Im Rahmen der Erarbeitung des Rahmenplanes Ortsmitte ist insbesondere der mögliche Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern diskutiert worden. Hieraus hat sich der Bedarf ergeben, konkretere und vor allem aktuelle Aussagen zu den möglichen Potenzialen weiterer Einzelhandelsflächen in der Glinde Innenstadt zu erhalten. Die Beurteilungsgrundlage des künftigen Bedarfs bildet das Einzelhandelskonzept des gemeinsamen Mittelzentrums Reinbek/Glinde/Wentorf b. H. (2014). Die im Jahr 2018 erfolgte Untersuchung aktualisiert das vorliegende Einzelhandelskonzept und leitet aus aktuelleren Kennzahlen der Angebots- und Nachfragesituation in Glinde ab, welche zusätzlichen Verkaufsflächen und Branchen in der Glinde Innenstadt wünschenswert und tragfähig wären, um die Glinde Stadtmitte als wichtigsten Versorgungsstandort zu stärken. Im Rahmen des geplanten Konzeptvergabeverfahrens wurde diese Einzelhandelsuntersuchung im Jahr 2024 erneut aktualisiert.

Die Untersuchung aus dem Jahr 2024 kommt zu dem Ergebnis, dass die Realisierung von neuen Einzelhandelsnutzungen die geplante Neuaufstellung und Neustrukturierung der Ortsmitte sinnvoll ergänzen kann.

Konkret wird die Realisierung eher kleinteiliger Ladenlokale für innovative und individuelle Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungskonzepte empfohlen. Eine Mischung aus Einzelhandel und Gastronomie könnte das bestehende Angebot in der Ortsmitte ergänzen, ohne einen Verdrängungswettbewerb zu verursachen. Die verschiedenen Nutzungsformen eröffnen die Chance einer funktionalen Aufwertung der Ortsmitte.

Die Realisierung größerer Ladenlokale für Filialisten und Fachmarktkonzepte stellt zwar eine denkbare Option dar; es besteht jedoch die Gefahr einer Projektentwicklung mit „unattraktiven“ Belegungen. Die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes und/ oder Drogeriefachmarktes wird aufgrund der vorhandenen Wettbewerbssituation in der Glinde Ortsmitte zudem nicht empfohlen.

In den nachfolgenden Branchen weist Glinde Kaufkraftabflüsse und rechnerische Entwicklungspotenziale für weitere Verkaufsflächen in der Glinde Ortsmitte auf. Aus Sicht der cma dürfte die Realisierung der folgenden Flächenpotenziale auch zu einer qualitativen Attraktivitätssteigerung und nachhaltigen Stärkung der Glinde Ortsmitte beitragen:

- Bekleidung, Wäsche: rd. 850 m² Verkaufsfläche
- Schuhe, Lederwaren: rd. 490 m² Verkaufsfläche
- Bücher, Schreibwaren: rd. 280 m² Verkaufsfläche
- Spielwaren: rd. 220 m² Verkaufsfläche
- Uhren, Schmuck: rd. 75 m² Verkaufsfläche
- Optik: rd. 70 m² Verkaufsfläche
- Sanitätsartikel: rd. 70 m² Verkaufsfläche

Die konkrete Festlegung der zukünftigen Nutzungen sollte im Rahmen des anstehenden Konzeptvergabeverfahrens erfolgen.

4.5. Einzelhandelskonzept für das Gemeinsame Mittelzentrum Reinbek - Glinde - Wentorf bei Hamburg (2014)

Mit der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes 2014 wurde der Entwurf desselben Konzeptes aus dem Jahr 2012 fortgeschrieben und an neue Entwicklungen in den Kommunen des Mittelzentrums angepasst. Das Konzept hat eine Bestandsanalyse der Daten des „interkommunalen Forums Einzelhandels“ der Gemeinden Reinbek, Glinde und Wentorf bei Hamburg zum Inhalt. Darauf aufbauend werden Empfehlungen zur Anpassung der Entwicklungsstrategien in Bezug auf den Einzelhandel gegeben. Hierfür wurden im Erarbeitungsprozess „Trends im Einzelhandel“ untersucht.

Das Einzelhandelskonzept umfasst ein Branchen- und Zentrenkonzept für das Mittelzentrum im östlichen Verdichtungsraum Hamburgs. Auf verschiedenen räumlichen Ebenen werden Potenziale in Bezug auf den Einzelhandel identifiziert und Entwicklungsziele beschrieben. Zusätzlich werden auch Empfehlungen zu dessen Umsetzung gegeben:

- Beschluss des Konzeptes in den Kommunen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur verbindlichen Festschreibung der Maßnahmen;
- Einbezug des Konzeptes in die kommunale Bauleitplanung;
- Interkommunale Benachrichtigung und Abstimmung von Einzelhandelsentwicklungen;
- Festsetzung von Ausgleichregelungen;
- Einbindung von Einzelhändlern und Eigentümern.

4.6. Regio-Konzept Hamburg-Bergedorf, Südstormarn, Herzogtum Lauenburg-Süd

Mit dem Regio-Konzept für die Gemeinden der Region 'Hamburg-Bergedorf, Südstormarn und Herzogtum Lauenburg-Süd' wurden im Jahr 2020 Impulse für die zukünftige Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumentwicklung der untersuchten Gemeinden erarbeitet und so eine Entwicklungsperspektive für die nächsten 20 Jahre aufgezeigt. Anlass zur Erstellung des Regio-Konzeptes waren übergeordnete Gesellschaftstrends der Metropolregion Hamburg im baulichen und sozialen Bereich, die laut Initiatoren eine Neubeurteilung kommunaler Entwicklungsplanungen notwendig machten. Durch neue gesellschaftliche Trends und Umbrüche im Lebensalltag hat sich die Geschwindigkeit der städtebaulichen Entwicklungsdynamik des östlichen Kernraumes der Metropolregion Hamburg erheblich gestiegen, wodurch regional zahlreiche Problemfelder entstanden wie

- wachsende Stauphänomene,
- ein steigendes Pendleraufkommen,
- zunehmende Zersiedlung,
- wachsender Siedlungsdruck und damit einhergehende wachsende Flächeninanspruchnahme und
- zunehmende Umweltbelastungen.

Um den veränderten Rahmenbedingungen und neuen Herausforderungen für die städtebauliche Entwicklung des östlichen Kernraumes der Metropolregion angemessen zu begegnen, wurde 2015 ein Erarbeitungsprozess initiiert, der zahlreiche Entwicklungsschritte umfasste und 2020 mit der Veröffentlichung des Regio-Konzeptes abgeschlossen wurde. Neben einem projekteigenen Arbeitskreis fanden von 2015 bis 2020 unterschiedliche Fachkonferenzen, politische Gremiensitzungen, aber auch Öffentlichkeitsbeteiligungen in Form von Infoveranstaltungen und Planungswerkstätten statt. Das entstandene Regio-Konzept bildet

eine inhaltliche Grundlage für den weiteren Entwicklungsprozess der untersuchten Gemeinden. Aktuelle gesellschaftliche Trends (Suburbanisierung, neue Mobilität, Digitalisierung und neue Formen der Arbeit) wurden als Treiber der Entwicklungsdynamik identifiziert und untersucht. Darauf aufbauend, unter Einbeziehung bereits bestehender Konzepte, wurden die Themen 'Siedlungsentwicklung', 'Verkehr' und 'Freiräume' als Entwicklungsschwerpunkte definiert. Zu den Themen enthält das Regio-Konzept abschließend zentrale Handlungsempfehlungen in Form von „Regionalen Werkzeugen“, die lokal und insbesondere in interkommunalen Kooperationen umgesetzt werden sollten.

Die erarbeiteten „Regionalen Werkzeuge“ umfassen u.a.:

- Erweiterung des U- und S-Bahn-Netzes
- Prüfung einer Stadt-Umland-Bahn
- Premiumpendleroute RE1
- Neue regionale Bus-Typologie
- Ausbau der Radregion
- Regional abgestimmtes Mobilitätshubsystem
- Entwicklung Regionalpark „Hamburg Ost“
- Kooperative Entwicklung regional bedeutsamer Gewerbestandorte
- Nachbarschaftsforum „Zwischen Bille und Glinder Au“
- Stadt-Umland-Kooperation der Region Geesthacht
- Interkommunale Weiterentwicklung Büchen und Schwarzenbek Plus
- Prozess „Quo Vadis Trittau Plus“
- Regionale Entwicklungsbereiche

4.7. „Strategie Wohnen“ im Mittelzentrum: Leitlinien

Mit der „Strategie Wohnen im Mittelzentrum“ wurde im Jahr 2015 von den Städten Reinbek und Glinde sowie der Gemeinde Wentorf bei Hamburg in den jeweiligen kommunalen Entscheidungsgremien gemeinsame Leitlinien in Bezug auf die wohnbauliche Entwicklung des Mittelzentrums beschlossen. Inhaltlich verfolgen die Leitlinien das Ziel, der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in der östlichen Kernregion der Metropole Hamburg durch das Schaffen von neuen Wohnraumangeboten bis 2030 angemessen begegnen zu können.

Die wohnbauliche Entwicklung soll dabei

- gemäß der Maßgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ betrieben werden;
- sozialverträglich gestaltet sein (bezahlbarer, auch öffentlich geförderter Wohnraum, räumliche, soziale Durchmischung);
- gesellschaftliche Veränderungen wie eine zunehmende Alterung der Bevölkerung berücksichtigen;
- unter Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit und des Umweltschutzes geplant und umgesetzt werden;
- unter ständiger Kommunikation innerhalb und zwischen den Kommunen stattfinden;
- verschiedene wohnungswirtschaftliche Akteure aktivieren und in die Planung einbeziehen.

Hervorzuheben ist außerdem die Initiierung und Umsetzung des sogenannten Nachbarschaftsforums "Zwischen Bille und Glinder Au". 2021 erfolgte die Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung zwischen den beteiligten Kommunen Reinbek, Glinde, Wentorf bei HH, Barsbüttel, Oststeinbek, Börnsen, Aumühle, Wohltorf und dem Bezirk Bergedorf. Seitdem finden regelmäßige Abstimmungen auf verschiedenen Arbeitsebenen zwischen den Kommunen statt. Aktuell konzentriert sich das NBF auf das Thema Mobilität, was es 2024 in einem gemeinsamen „Letter of Intent“ für eine nachhaltige Mobilität zum Ausdruck gebracht hat.

4.8. Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Glinde

Den Ursprung des Klimaschutzkonzeptes bildet die UN-Klimakonferenz in Paris im Jahr 2015, bei der sich die Teilnehmerstaaten dazu verpflichteten, die globale Erderwärmung auf deutlich unter 2 Grad zu reduzieren. Die EU hat im Jahr 2019 mit dem 'European Green Deal' die Klimaschutzziele für die Mitgliedsländer der EU festgelegt. Die Bundesrepublik Deutschland hat ihre Klimaschutzziele in dem Klimaschutzgesetz formuliert. Aufgrund der föderalen Struktur in Deutschland haben die Bundesländer die Befugnis, eigene Klimaschutzgesetze zu erlassen. In Schleswig-Holstein gilt das Energiewende- und Klimaschutzgesetz (2021). In diesem Gesetz stehen neben den landesweiten CO₂-Minderungszielen und der Vorbildfunktion bezogen auf landeseigene Liegenschaften insbesondere der Klimaschutz und die Energiewende auf kommunaler Ebene im Fokus.

Die Stadt Glinde setzte die übergeordneten Klimaschutzziele im Jahr 2022 mit der Erstellung eines eigenen Klimaschutzkonzeptes auf kommunaler Ebene um. Die Stadt will auf kommunaler Ebene zum Erreichen der nationalen sowie internationalen Klimaschutzziele beitragen. Hierfür wurden in einem mehrmonatigen Erarbeitungsprozess unter Beteiligung zahlreicher Akteure Zuständigkeiten festgelegt und ein Maßnahmenkatalog erarbeitet. Zusätzlich wurden geeignete Instrumente sowie ein Controlling und Management entwickelt, welches die Grundlage zur Umsetzung des Konzeptinhaltes bilden sollen.

Das Konzept gliedert sich in sieben Kapitel: von Hintergrundanalyse und Potenzialanalyse über Szenarienentwicklung bis hin zu einem Maßnahmenkatalog und langfristigen Handlungsempfehlungen. Im Klimaschutzkonzept sind u.a. folgende Maßnahmen enthalten:

- Klimafreundliche Mobilität:
 - Fußwegekonzept
 - Ausbau öffentlicher E-Ladeinfrastruktur
 - Mobilitätsmanagement für Schulen und Kitas
 - Fahrradstadt Glinde
 - Optimierung ÖPNV
 - Ausbau „Quartiersmobilität“

- Klimaresiliente Stadtentwicklung:
 - Klimafreundliche Bauleitplanung
 - Energetisches Quartierskonzept
 - Energetische Sanierung Schwimmbad

- Nachhaltige Energieversorgung:
 - Aufbau Energiecontrolling und -management

- Erneuerbare Wärmeversorgung kommunaler Gebäude
- Umrüstung Außenbeleuchtung
- Kälte- und Wärmeplanung im Mittelzentrum
- Photovoltaik für kommunale Gebäude
- Ökostromversorgung der städtischen Liegenschaften

- Klimaanpassung und Biodiversität:
 - Ökologischer Erlebnispfad
 - Klimaanpassung für den Glinde Stadtraum
 - Naturnahe Grünflächengestaltung

- Klimafreundliche Verwaltung:
 - Verstetigung Klimaschutzmanagement
 - Kommunales Mobilitätsmanagement
 - Green IT
 - Energie Scouts
 - Glinde „Fairanstaltungen“

- Zukunftsfähige Gesellschaft und Wirtschaft:
 - Klimaschutz in Bildungseinrichtungen, Schulen und Kitas
 - Strategiekonzept „Klimaneutrale Wirtschaft“
 - „Fairtrade-Town“ Glinde
 - „Plastikarmes Glinde“

Einige der erarbeiteten Maßnahmen wurden in Glinde bereits realisiert. Um die Umsetzung der weiteren Ziele langfristig abzusichern, ist eine Verlängerung des Klimaschutzmanagements über die gesamte Förderperiode (August 2022 bis Juli 2025) angedacht. Darüber hinaus soll der Klimaschutz dauerhaft in der Verwaltung verankert werden und Glinde so zu einer Stadt mit Vorbild- und Beraterfunktion für den Klimaschutz machen.

5. Siedlungsentwicklung

5.1. Wohnbauliche Entwicklung

Bauflächen, die vorrangig oder ausschließlich dem Wohnen dienen, können im Flächennutzungsplangemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als 'Wohnbauflächen' dargestellt werden.

Entsprechend den Zielen der Raumordnung zählt die Stadt Glinde als Mittelzentrum zu den 'Schwerpunkten für den Wohnungsbau'. Die 'Schwerpunkte für den Wohnungsbau' haben "eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und haben entsprechend ihrer Funktion einen ausreichenden Wohnungsbau zu ermöglichen" (LEP, Kap. 3.6.1 'Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden', 2 Z (= Ziel der Raumordnung), S. 129).

Bestehende Wohngebiete

Die Wohnbebauung

- wird im Osten durch die Gewerbegebiete 'Biedenkamp' und 'Berliner Straße' sowie durch die Gemeindegrenze, die entlang der Kreisstraße K 80 verläuft, begrenzt;
- erstreckt sich im östlichen Stadtgebiet im Süden bis an die 'Avenue St. Sebastien' (K 26);
- wird in Nord-Süd-Richtung durch die 'Glinger Au' unterteilt;
- erstreckt sich im westlichen Stadtgebiet im Süden bis an die 'Glinger Au';
- wird im Westen durch die Gemeindegrenze zu Oststeinbek begrenzt;
- erstreckt sich nach Norden im mittleren Bereich des Siedlungsgebiets entlang der 'Mühlenstraße' und der Straße 'Am Sportplatz' bis zur Stadtgrenze, die an der Südseite der Autobahn A 24 verläuft.

Neben diesen zusammenhängenden, teilweise durch Grünzäsuren (u.a. 'Glinger Au', Gellhornpark) gegliederten Wohngebieten befindet sich im Norden des Stadtgebiets nördlich des 'Kupfermühlenweges' und östlich des 'Willinghusener Weges' in abgesetzter Lage ein kleines Wohngebiet.

Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand in Glinde hat seit dem Jahr 2000 gleichmäßig zugenommen. Eine Ausnahme bildet das Jahr 2010, in dem das Wohnbauprojekt „Depot“ umgesetzt wurde. Auf den Flächen des ehemaligen Bundeswehrgerätedepots wurde ein neuer Stadtteil mit insgesamt 324 Wohneinheiten errichtet, so dass der Wohnungsbestand einen sprunghaften Anstieg verzeichnete.

Die Anzahl der Wohngebäude in Glinde ist zwischen 2000 und 2022 insgesamt von ca. 2800 Wohngebäuden auf ca. 4000 Wohngebäude angestiegen. Im Jahr 2019 betrug in Glinde der Anteil der Wohnungen, die in Mehrfamilienhäusern bestehen, ca. 50%. Der Rest der Wohneinheiten bestand vorwiegend in Einfamilienhäusern und Doppelhäusern. Wohnungen mit vier Räumen nahmen den größten Anteil ein. Auffällig ist der geringe Anteil an kleinen Wohnungen, obwohl in diesem Segment eine erhöhte Bauentwicklung stattfand.

Prognose der Entwicklung des Wohnungsbedarfs

In die Ermittlung des Bedarfs an zukünftigen Wohnbauflächen für die Stadt Glinde fließen die vorliegenden, bereits in Kapitel 2.5.2 beschriebenen Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung, die Entwicklung der Anzahl der Haushalte, die Wohnungsneubaubedarfe sowie das Wohnungsmarkt-Monitoring für das Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf bei Hamburg aus dem Jahr 2022 ein. Hieraus lassen sich folgende zentrale Aussagen in Bezug auf den zukünftigen Bedarf an Wohnbauflächen ableiten:

- Die Bevölkerungszahl in Glinde wird sich bis 2035 voraussichtlich um ca. 7,6% erhöhen.
- Ein Großteil des Zuwachses macht die Altersgruppe der 65- bis 80-Jährigen aus, doch auch die Zahl der 18- bis 25-Jährigen wird vergleichsweise stark ansteigen.
- Die Zahl der Haushalte im gesamten Mittelzentrum wird bis 2035 um 7,1% und damit noch dynamischer als die Bevölkerungszahl (5,9%) ansteigen, was auf die Zunahme an kleineren Haushalten zurückzuführen ist.
- Konkret wird eine Zunahme von
 - 11,7% der Einpersonenhaushalte,
 - 7,6% der Zweipersonenhaushalte,
 - 1,8% der Dreipersonenhaushalte,
 - 1,9% der Vier und Mehrpersonenhaushalte
 erwartet.
- Innerhalb des Mittelzentrums fällt die Zunahme der Anzahl der Haushalte in der Stadt Glinde mit 8,3% (= 710 Haushalte) am stärksten aus.
- Für den Prognosezeitraum 2021 bis 2035 besteht in der Stadt Glinde ein Neubaubedarf von 840 Wohneinheiten. Dieser setzt sich zusammen aus
 - einem Nachholbedarf von 110 Wohneinheiten (Angebotsüberhang bzw. Differenz zwischen nachfragenden Haushalten und Anzahl verfügbarer Wohneinheiten im Ausgangsjahr der Prognose),
 - einem Zusatzbedarf von 730 Wohneinheiten (zusätzlich bereitzustellende Wohneinheiten für neu gebildete Haushalte) und
 - einem Ersatzbedarf von 200 Wohneinheiten (Verringerung Wohnungsbestand durch Abgangsquote).
- Ein überwiegender Teil des Neubaubedarfs bezieht sich auf das Segment der Mehrfamilienhäuser (610 WE).
- Die dynamische Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre wurde durch eine intensive Wohnbautätigkeit ermöglicht. Trotz anhaltend hoher Neubautätigkeit gibt es zunehmend sanierungsbedürftige Wohnungsbestände. Die Wohnungsmarktsituation im Mittelzentrum bleibt somit trotz hoher Bautätigkeit angespannt. Insbesondere bei Mietwohnungen mit kleiner Wohnfläche trifft eine hohe Nachfrage auf ein geringes Angebot.

Aufgrund der grundsätzlichen Übereinstimmung der verschiedenen Prognosen für die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Glinde bis zum Jahr 2035 lässt sich mit hoher Wahrscheinlichkeit ableiten, dass von einem hohen Bedarf an neuem Wohnraum ausgegangen werden muss.

Der Neubau von Wohnraum soll durch die folgenden Maßnahmen erreicht werden:

- Nachverdichtung in bestehenden Wohnquartieren,
- Umsetzung des 'Rahmenplans Ortsmitte', der unter anderem den Bau von mehrgeschossigen Wohngebäuden vorsieht;
- Ausweisung von zusätzlichen Wohngebieten im Außenbereich.

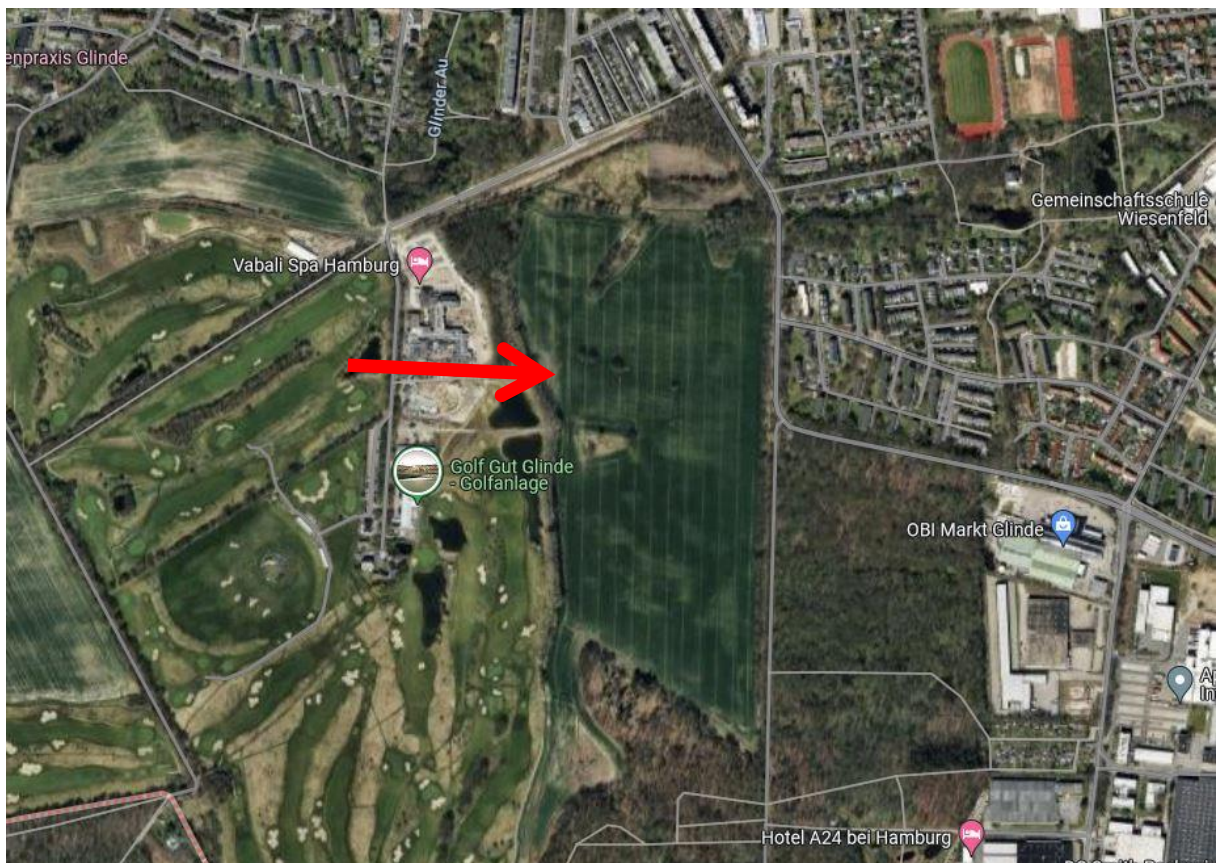
Die Reihenfolge der Maßnahmen folgt dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen im Außenbereich

A) Fläche östlich des Golfplatzes bzw. östlich des Vabali Spa Hamburg

- Lage der Fläche:

Östlich des Golfplatzes und des Vabali Spa Hamburg, südlich der Bahnlinie und westlich des Wohngebietes 'Buchenweg/Weidenweg/Robert-Schuman-Weg'



- Flächengröße: ca. 30 ha

Die Flächen befinden sich in Privateigentum.

- Aktuelle Nutzung:
 - Die Flächen werden als Ackerland genutzt.
- Erläuterung der Planzeichnung:

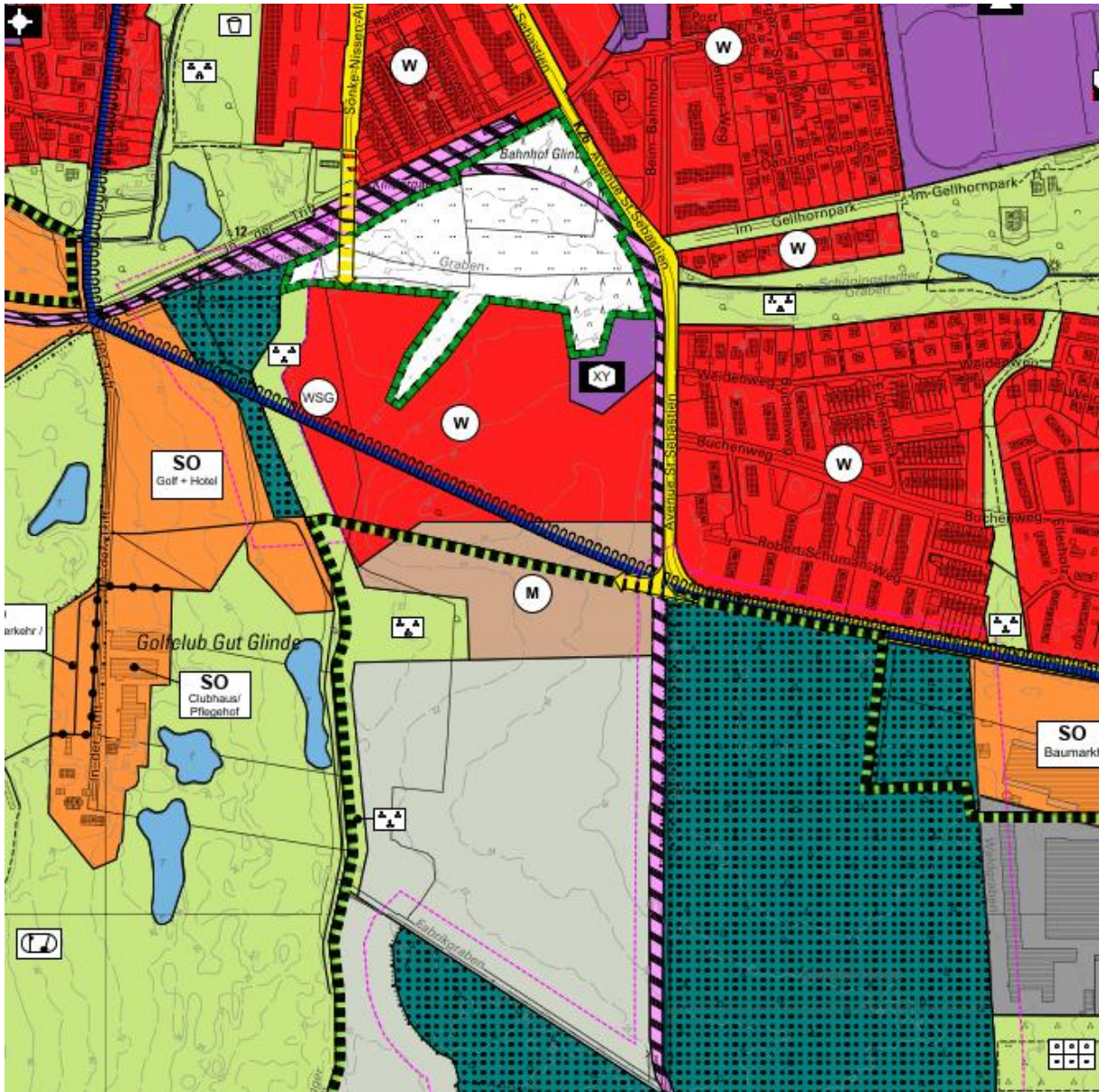


Abb.: Ausschnitt aus der Planzeichnung, Vorentwurf, Stand: Oktober/2025

- Es wird eine Wohnbaufläche dargestellt.
- Östlich der Wohnbaufläche wird eine 'Fläche für den Gemeinbedarf' dargestellt. In diesem Bereich sollen soziale Einrichtungen entstehen, die dem geplanten Neubaugebiet zugeordnet sind.
- Südlich der Wohnbaufläche grenzt eine 'Gemischte Baufläche' an. In diesem Bereich soll ein Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen möglich sein. Aus der 'Gemischten Baufläche' soll auf der Ebene eines nachgeordneten Bebauungsplanes ein 'Urbanes Gebiet' entwickelt werden.

- Der Niederungsbereich, der beidseitig des 'Schöningstedter Grabens' ausgebildet ist, soll erhalten werden und sich naturnah entwickeln können. Es soll im weiteren Verfahren geprüft werden, inwieweit eine naturnahe Entwicklung mit einer nutzbaren Grünanlage vereinbar ist. Es gibt Überlegungen, dass entlang des 'Schöningstedter Grabens' eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer (z.B. in wassergebundener Bauweise) geschaffen wird.
 - Am westlichen Rand des geplanten Baugebietes soll entlang des 'Lohbrügger Grabens' eine Grünanlage entstehen. Hier soll vorrangig für die Bewohner des geplanten Baugebietes eine Wegeverbindung im Grünen entstehen.
- Belange nach dem Naturschutzrecht, hier: Landschaftsschutzgebiet
 - Der südliche Bereich liegt in einem Landschaftsschutzgebiet.
 - Es ist in der Regel nicht zulässig, dass in einem Landschaftsschutzgebiet ein Baugebiet ausgewiesen wird, da eine bauliche Entwicklung nicht mit den Zielen des Landschaftsschutzes vereinbar ist.
 - Die Stadt Glinde strebt an, dass die Fläche aus dem Landschaftsschutz entlassen wird.

Begründung:

In der Stadt besteht ein hoher Bedarf an Wohnraum. Die Stadt Glinde gehört zum nächsten Umgebungsbereich der Freien und Hansestadt Hamburg. Der Siedlungsdruck, der in Hamburg besteht, strahlt in die Umlandgemeinden aus.

Die dargestellte Fläche weist unter Abwägung aller städtebaulichen, naturschutzfachlichen und technischen Kriterien die höchste Eignung für eine Wohnbauentwicklung auf.

Die Stadt Glinde strebt ein Abstimmungsgespräch mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn an.

- Belange nach dem Naturschutzrecht, hier: Biotopverbund
 - Im nördlichen Randbereich der Fläche verläuft der 'Schöningstedter Graben'. Der 'Schöningstedter Graben' hat innerhalb des Stadtgebiets eine wichtige Funktion als Biotopverbundachse. Ferner bildet der 'Schöningstedter Graben' zusammen mit der 'Glinde Au' eine wichtige innerstädtische Grünachse.
 - Der Flächenanteil, der nördlich des 'Schöningstedter Grabens' liegt, hat aufgrund der anstehenden Moorböden, der Gehölzstrukturen und des angrenzenden Gewässerlaufs ein großes Entwicklungspotential für den Biotopverbund und den innerstädtischen Freiraumschutz.
 - Der 'Lohbrügger Graben', der die Fläche im Westen begrenzt, hat innerhalb des Stadtgebiets ebenfalls eine wichtige Funktion als Biotopverbundachse.
- **Die Belange des Biotopverbundes werden in der Planung berücksichtigt (siehe oben).**

- Hemmnis: Bahnlinie
 - Um die Fläche verkehrlich erschließen zu können, muss die gewerblich genutzte Bahnlinie überquert werden. Im rechtlichen Sinne ist die Bahnlinie teils als privates Gleis und teils als öffentliches Gleis zu bewerten. Dort, wo es sich um ein privates Gleis handelt, wie z.B. entlang der Straße 'Avenue Sankt Sebastien', wäre ein unbeschränkter Bahnübergang grundsätzlich zulässig, während dort, wo es sich um ein öffentliches Gleis handelt, d.h. westlich der Straße 'Sönke-Nissen-Allee', nur ein Bahnübergang mit Schranken zulässig wäre.

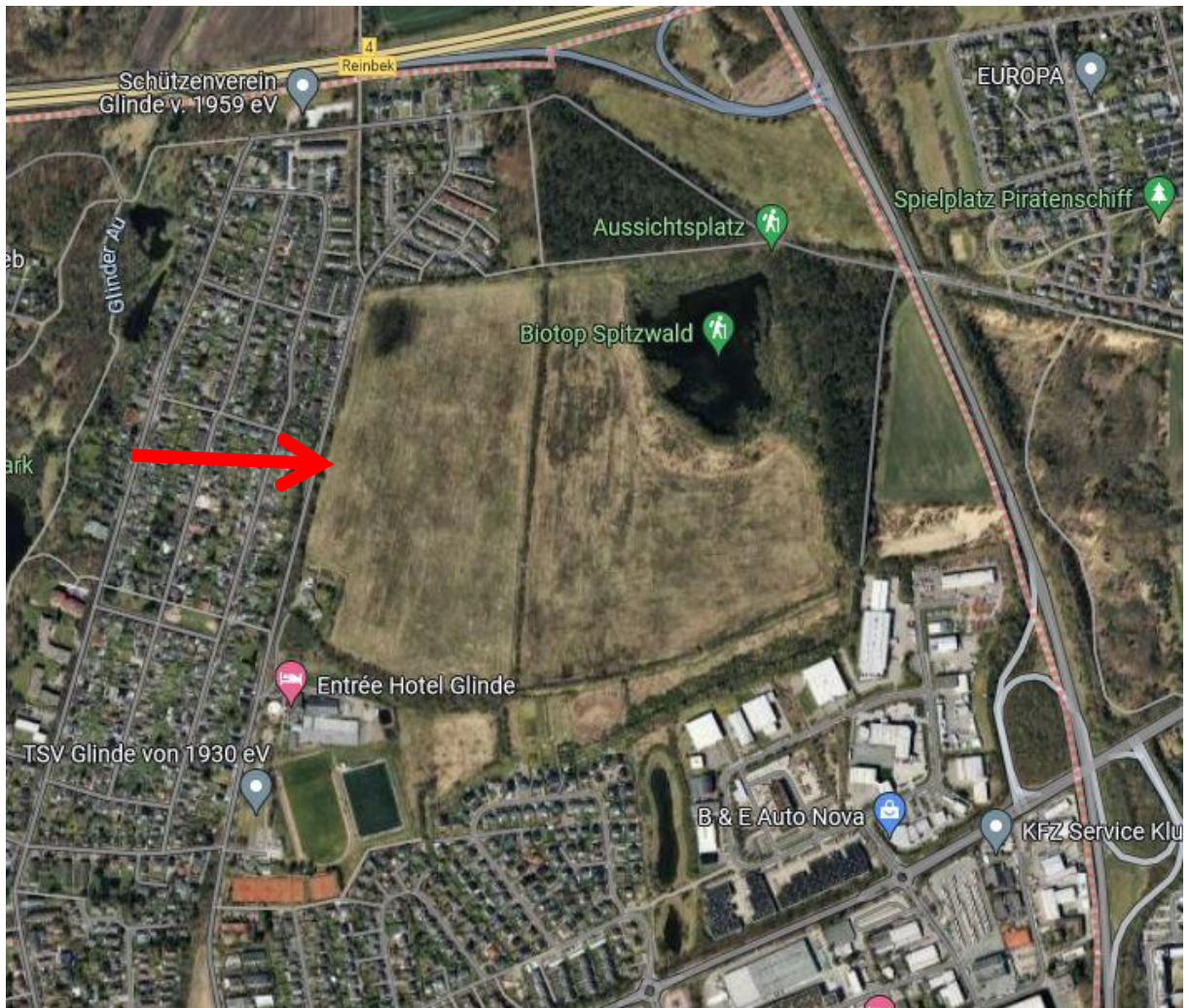
- Belange des Lärmschutzes
 - Der Betrieb der Bahnlinie, die im Osten und im Norden an der Fläche entlangführt, führt zu Lärmemissionen. Die Bahnlinie wird ausschließlich für Gütertransporte genutzt. Es müsste durch ein Lärmgutachten nachgewiesen werden, dass eine wohnbauliche Nutzung in der Nähe der Bahnlinie zulässig ist.

- Möglichkeiten der Erschließung
 - Die Fläche kann über die 'Avenue St. Sebastien' und über die 'Sönke-Nissen-Allee' bzw. die Straße 'In der Trift' erschlossen werden.
 - Es gibt schon seit vielen Jahren Überlegungen, dass durch den Bau einer Straße, die die Fläche durchquert und die Kreuzung 'Avenue St. Sebastien/Buchenweg' mit der Kreuzung 'Sönke-Nissen-Allee/In der Trift' verbindet, der nördliche Abschnitt der Straße 'Avenue St. Sebastien' entlastet werden kann.

B) Glinde Nordost, ehemalige Auskiesungsfläche

- Lage der Fläche:

Im Nordosten des Stadtgebietes, östlich und nördlich der bestehenden Bebauung



- Flächengröße: ca. 28 ha

Die Flächen befinden sich in Privateigentum.

- Aktuelle Nutzung:

- Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. In der Fläche liegt ein großer Teich, der als Biotop eingestuft ist.
- Bei den Flächen handelt es sich um ein ehemaliges Sandabbaugebiet.

- Erläuterung der Planzeichnung:



Abb.: Ausschnitt aus der Planzeichnung, Vorentwurf, Stand: Oktober/2025

- Es wird im Nordwesten eine Wohnbaufläche dargestellt. Eine bauliche Nutzung ist zurzeit nicht möglich, da aus dem Boden Gase austreten, die auf Gärungsprozesse zurückzuführen sind. Gemäß einem vorliegenden Gutachten ist davon auszugehen, dass der Ausgasungsprozess in den nächsten fünf bis zehn Jahren zum Erliegen kommt.
 - Im Süden wird durchgehend eine 'Gewerbliche Baufläche' dargestellt. Auf dieser Fläche kann ein großes Gewerbegebiet entstehen. Da ein Gewerbegebiet in dieser Größenordnung hohe Anforderungen an eine leistungsfähige Erschließung stellt, wird seitens der Stadt angestrebt, dass das Plangebiet an die Kreisstraße K 80 angebunden wird. Die Stadt sieht einen Kreisverkehr als die bevorzugte Anbindung an.
 - Im Nordosten soll ein Naherholungsbereich entwickelt werden. Der Teich soll in die geplante Grünanlage integriert werden.
- Belange nach dem Waldrecht
 - Östlich und nördlich des Teiches besteht jeweils eine Waldfläche.
 - Die Stadt strebt an, dass ein kleiner Teilbereich der östlich gelegenen Waldfläche zugunsten der 'Gewerblichen Baufläche' umgewandelt wird.
Hierzu ist eine Abstimmung mit der unteren Forstbehörde erforderlich.
 - Gemäß § 24 LWaldG ist ein Waldabstand von 30 m zu baulichen Anlagen einzuhalten. Dieser Waldabstand muss bei der Ausweisung von Baugebieten beachtet werden.

- Belange nach dem Naturschutzrecht, hier: Landschaftsschutzgebiet
 - Die Fläche liegt überwiegend in einem Landschaftsschutzgebiet.
 - Es ist in der Regel nicht zulässig, dass in einem Landschaftsschutzgebiet ein Baugebiet ausgewiesen wird, da eine bauliche Entwicklung nicht mit den Zielen des Landschaftsschutzes vereinbar ist.
 - Die Stadt Glinde strebt an, dass die Fläche aus dem Landschaftsschutz entlassen wird.

Begründung:

In der Stadt besteht sowohl ein Bedarf an Wohnraum als auch ein Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen. Die bestehenden Gewerbegebiete können nicht erweitert werden. Bei der dargestellten 'Gewerblichen Baufläche' handelt es sich um die einzige Fläche im Stadtgebiet, die für eine gewerbliche Entwicklung geeignet ist.

Die Stadt Glinde strebt ein Abstimmungsgespräch mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn an.

- Hemmnis: Austritt von Gasen aus dem Boden
 - Aus dem Boden entweichen Gase (u.a. Methan). Diese entstehen durch Gärungsprozesse, die durch die verfüllten Materialien (u.a. Kleiböden) verursacht werden.
 - Nach vorliegenden Gutachten und Abstimmungen mit den Fachbehörden wird davon ausgegangen, dass eine bauliche Nutzung erst nach Abklingen der Gasaustritte möglich ist.
- Möglichkeiten der Erschließung
 - Die Straße 'Am Sportplatz' ist aufgrund ihrer geringen Breite gegenwärtig nicht für eine Erschließung geeignet. Um das geplante Wohngebiet erschließen zu können, ist ein Ausbau der Straße erforderlich. Während das Wohngebiet nur über eine ausgebauten Straße 'Am Sportplatz' erschlossen werden kann, wird für das Gewerbegebiet angestrebt, dass die Haupteerschließung über die Kreisstraße K80 erfolgt. Ferner wird die Herstellung einer Verbindungsstraße zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet 'Biedenkamp' und dem geplanten Gewerbegebiet geprüft.

5.2. Gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO lassen eine größere Nutzungsvielfalt als Wohnbauflächen zu. In 'Gemischten Bauflächen' lässt sich die Wohnnutzung mit gewerblichen Nutzungen kombinieren. Damit sind 'Gemischte Bauflächen' geeignet, Entwicklungsvoraussetzungen für Stadtzentren mit ausgeprägten Geschäftsbereichen zu schaffen.

Es ist vorgesehen, das Stadtzentrum mit dem Marktplatz, der Fußgängerzone mit den zahlreichen Geschäften sowie mit dem Rathaus und dem Bürgerhaus dahingehend umzubauen, dass neben den öffentlichen Gebäuden kombinierte Wohn- und Geschäftshäuser entstehen (siehe Rahmenplan 'Ortsmitte'). Dieses gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung lässt sich in einer 'Gemischten Baufläche' umsetzen.

Eine weitere 'Gemischte Baufläche' ist östlich des Golfplatzes ausgewiesen. Sie liegt südlich der geplanten Wohnbaufläche. In der 'Gemischten Baufläche' soll ein Nebeneinander von Wohnnutzung und ruhiger gewerblicher Nutzung (u.a. Büros) ermöglicht werden.

5.3. Gewerbebauflächen

Gewerbliche Bauflächen dienen vorwiegend oder ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben.

In der Stadt Glinde bestehen drei große Gewerbegebiete:

Gewerbegebiet „Biedenkamp“

Das Gewerbegebiet „Biedenkamp“ liegt am östlichen Rand des Stadtgebietes, westlich der Zufahrt auf die Kreisstraße K 80, nördlich der „Möllner Landstraße“ und südlich des ehemaligen Sandabbaugebietes. Das Gewerbegebiet „Biedenkamp“ wird erschlossen über die namensgebende Straße „Biedenkamp“, die wiederum in die „Möllner Landstraße“ mündet. Mit der Auffahrt auf die K 80 besteht eine sehr gute Anbindung an den überörtlichen Verkehr. In dem Gewerbegebiet sind ca. 30 Betriebe unterschiedlicher Branchen ansässig.

Gewerbegebiet „Berliner Straße“

Südlich des Gewerbegebietes 'Biedenkamp', d.h. auf der anderen Seite der 'Möllner Landstraße' liegt das Gewerbegebiet 'Berliner Straße'. Beim östlichen Teil des Gewerbegebietes handelt es sich um eines der ältesten Gewerbegebiete der Stadt Glinde, welches im Zuge des zweiten Weltkrieges zu Rüstungszwecken errichtet wurde. Unter anderem befand sich auf den Flächen das Heereszeugamt, worauf der Straßename 'Beim Zeugamt' hinweist.

Gewerbegebiet „Wilhelm-Bergner-Straße“

Das Gewerbegebiet „Wilhelm-Bergner-Straße“ ist mit ca. 80 ha das größte Gewerbegebiet im Stadtgebiet. Das Gewerbegebiet liegt im Südosten des Stadtgebietes. Es liegt südlich der Straße 'Avenue Sankt Sebastien' und westlich der Kreisstraße K 80.

Im südlichen Bereich des Gewerbegebietes wurde Mitte der 1930er Jahre ein Kurbelwellenwerk für die militärische Produktion errichtet. Die Gebäude des Kurbelwellenwerks wurden in einem Waldbestand errichtet, der zu diesem Zweck ausgelichtet wurde. Im Umfeld der Gebäude wurden viele Bäume stehen gelassen, um hierdurch für die Gebäude eine bestmögliche Tarnung gegen Luftangriffe zu bewirken. Aus heutiger Sicht stellt sich die Situation

so dar, dass die Baumbestände, die zwischen den Gebäuden ausgebildet sind, dazu führen, dass eine bauliche Entwicklung an dem Standort erheblich erschwert wird.

Am 19.11.2024 wurde mit der unteren Forstbehörde verabredet, dass eine Begehung stattfinden soll, um die Möglichkeiten einer baulichen Weiterentwicklung zu prüfen.

Gewerbegebiet westlich der Kreisstraße K 80

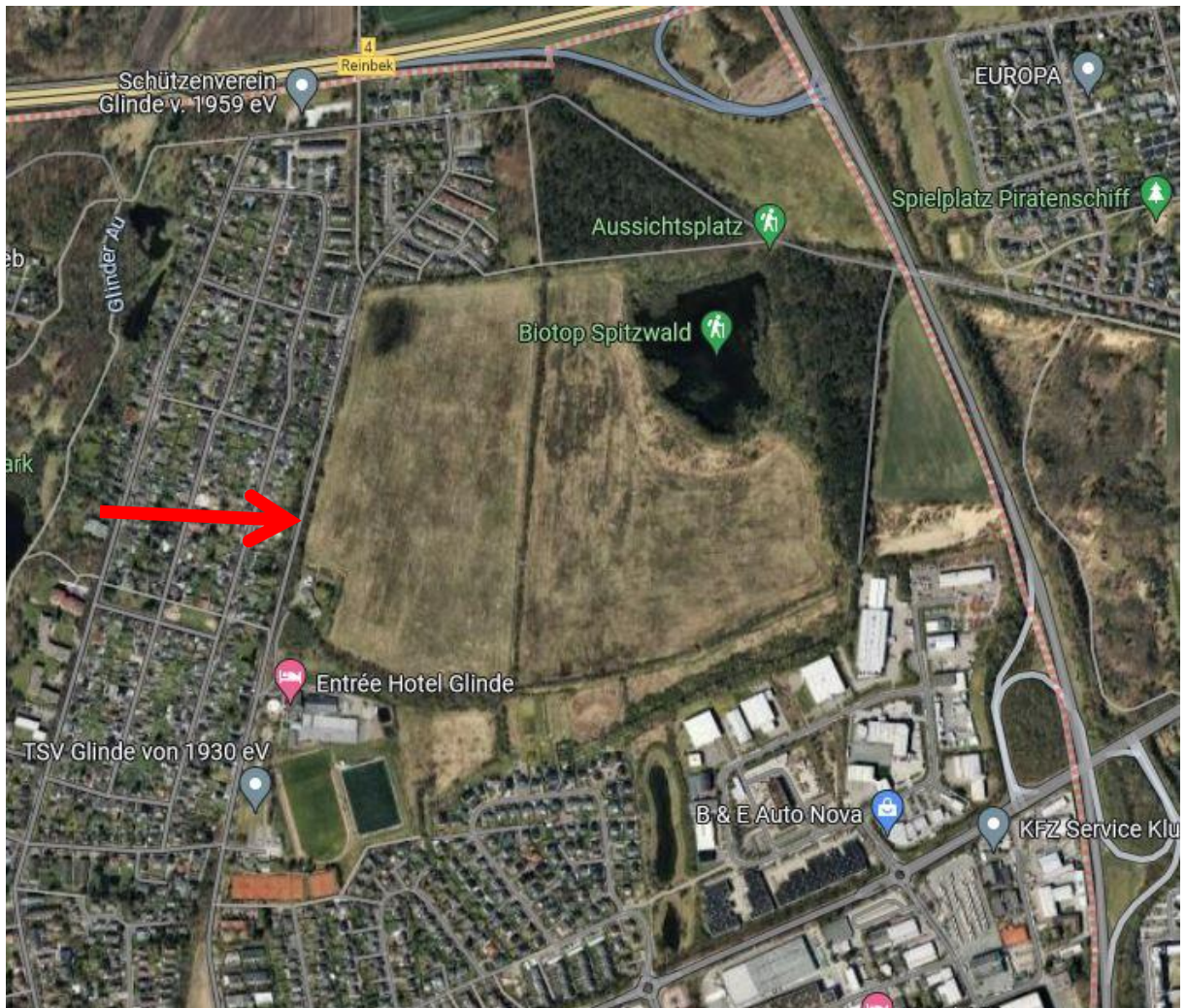
Östlich des Gewerbegebietes 'Wilhelm-Bergner-Straße' und der Kreisstraße K 80 liegt ein großes Gewerbegebiet, dessen westlicher Bereich (mit den Straßen 'Humboldtstraße', 'Siemensstraße', 'Otto-Hahn-Straße' und 'Robert-Bosch-Straße') im Stadtgebiet der Stadt Glinde und dessen östlicher Bereich im Stadtgebiet der Stadt Reinbek liegt, wobei der zweitgenannte Bereich deutlich größer ist als der erstgenannte Bereich.

Ausweisung einer zusätzlichen 'Gewerbliche Baufläche' im Außenbereich

A) Glinde Nordost, ehemalige Auskiesungsfläche

- Lage der Fläche:

Im Nordosten des Stadtgebietes, östlich und nördlich der bestehenden Bebauung



- Flächengröße: ca. 28 ha

Die Flächen befinden sich in Privateigentum.

- Aktuelle Nutzung:
 - Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. In der Fläche liegt ein großer Teich, der als Biotop eingestuft ist.
 - Bei den Flächen handelt es sich um ein ehemaliges Sandabbaugebiet.

- Erläuterung der Planzeichnung



Abb.: Ausschnitt aus der Planzeichnung, Vorentwurf, Stand: Oktober/2025

- Südlich der Wohnbaufläche und der Grünanlage wird durchgehend eine 'Gewerbliche Baufläche' dargestellt. Auf dieser Fläche kann ein großes Gewerbegebiet entstehen. Da ein Gewerbegebiet in dieser Größenordnung hohe Anforderungen an eine leistungsfähige Erschließung stellt, wird seitens der Stadt angestrebt, dass das Plangebiet an die Kreisstraße K 80 angebunden wird. Die Stadt sieht einen Kreisverkehr als die bevorzugte Anbindung an.
- Belange nach dem Waldrecht
 - Östlich des Teiches besteht eine Waldfläche.
 - Die Stadt strebt an, dass ein kleiner Teilbereich der östlich gelegenen Waldfläche zugunsten der 'Gewerblichen Baufläche' umgewandelt wird.
Hierzu ist eine Abstimmung mit der unteren Forstbehörde erforderlich.
 - Gemäß § 24 LWaldG ist ein Waldabstand von 30 m zu baulichen Anlagen einzuhalten. Dieser Waldabstand muss bei der Ausweisung von Baugebieten beachtet werden.

- Belange nach dem Naturschutzrecht, hier: Landschaftsschutzgebiet
 - Die Fläche liegt teilweise in einem Landschaftsschutzgebiet.
 - Es ist in der Regel nicht zulässig, dass in einem Landschaftsschutzgebiet ein Baugebiet ausgewiesen wird, da eine bauliche Entwicklung nicht mit den Zielen des Landschaftsschutzes vereinbar ist.
 - Die Stadt Glinde strebt an, dass die Fläche aus dem Landschaftsschutz entlassen wird.

Begründung:

In der Stadt besteht ein Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen. Die bestehenden Gewerbegebiete können nicht erweitert werden. Bei der dargestellten 'Gewerblichen Baufläche' handelt es sich um die einzige Fläche im Stadtgebiet, die für eine gewerbliche Entwicklung geeignet ist.

Die Stadt Glinde strebt ein Abstimmungsgespräch mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn an.

- Hemmnis: Austritt von Gasen aus dem Boden
 - Aus dem Boden entweichen Gase (u.a. Methan). Diese entstehen durch Gärungsprozesse, die durch die verfüllten Materialien (u.a. Kleiböden) verursacht werden.
 - Es besteht ein Konsens darüber, dass eine bauliche Entwicklung der Fläche erst möglich ist, wenn die Gasaustritte zum Erliegen gekommen sind.
- Möglichkeiten der Erschließung
 - Die Stadt strebt an, dass die HAUPTerschließung des Gewerbegebietes über die Kreisstraße K 80 erfolgt. Es soll daher geprüft werden, ob eine Anbindung über einen Kreisverkehr möglich ist. Ferner soll geprüft werden, einen Verbindungsweg zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet 'Biedenkamp' und dem geplanten Gewerbegebiet herzustellen.

Die Stadt Glinde strebt ein Abstimmungsgespräch mit dem 'Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr' an.

5.4. Sonderbauflächen bzw. Sonstige Sondergebiete

Es werden die folgenden Sonstige Sondergebiete dargestellt:

- Golfclub Gut Glinde
 - Clubhaus
 - Stellplätze
- Vabali Spa Hamburg
- Hotel mit Veranstaltungsraum
- Sport TSV
- Einzelhandel, Mühlencenter
 - Netto
 - bauwelt Delmes Heitmann
 - Knüller Markt
 - dm-drogerie Markt
 - OBI Markt
- Städtischer Bereitstellungs- und Lagerplatz, Willinghusener Weg

Geplante Flächenausweisungen - Zweckbestimmung 'Photovoltaik'

Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Klimaschutzkonzeptes ist zur Identifizierung von Solarfreiflächen im Außenbereich im Jahr 2023 ergänzend ein „Informelles Rahmenkonzept zur Potenzialflächensuche“ für die Stadt Glinde erarbeitet worden. Hiermit wird der Erlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung vom 01.09.2021 umgesetzt, der „Grundsätze zur Planung von großflächigen Solarfreiflächenanlagen im Außenbereich“ beschreibt und eine generelle Alternativenprüfung vorsieht. Mit einem informellen Rahmenkonzept sollen geeignete Potenzialflächen ermittelt werden.

Der Untersuchungsraum der Potenzialflächenanalyse bezieht sich auf das Stadtgebiet der Stadt Glinde. Auf Grundlage unterschiedlicher Bewertungskriterien sind flurstücksbezogen konkrete Potenzialflächen zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen ermittelt worden. Um die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den geeigneten Flächen planungsrechtlich zu ermöglichen, werden sie im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ dargestellt.

Alle dargestellten Flächen ergeben zusammen eine Größe von insgesamt ca. 13 ha. Der Flächenanteil, der für die Errichtung von PV-Anlagen nutzbar ist, beträgt ca. 9 ha.

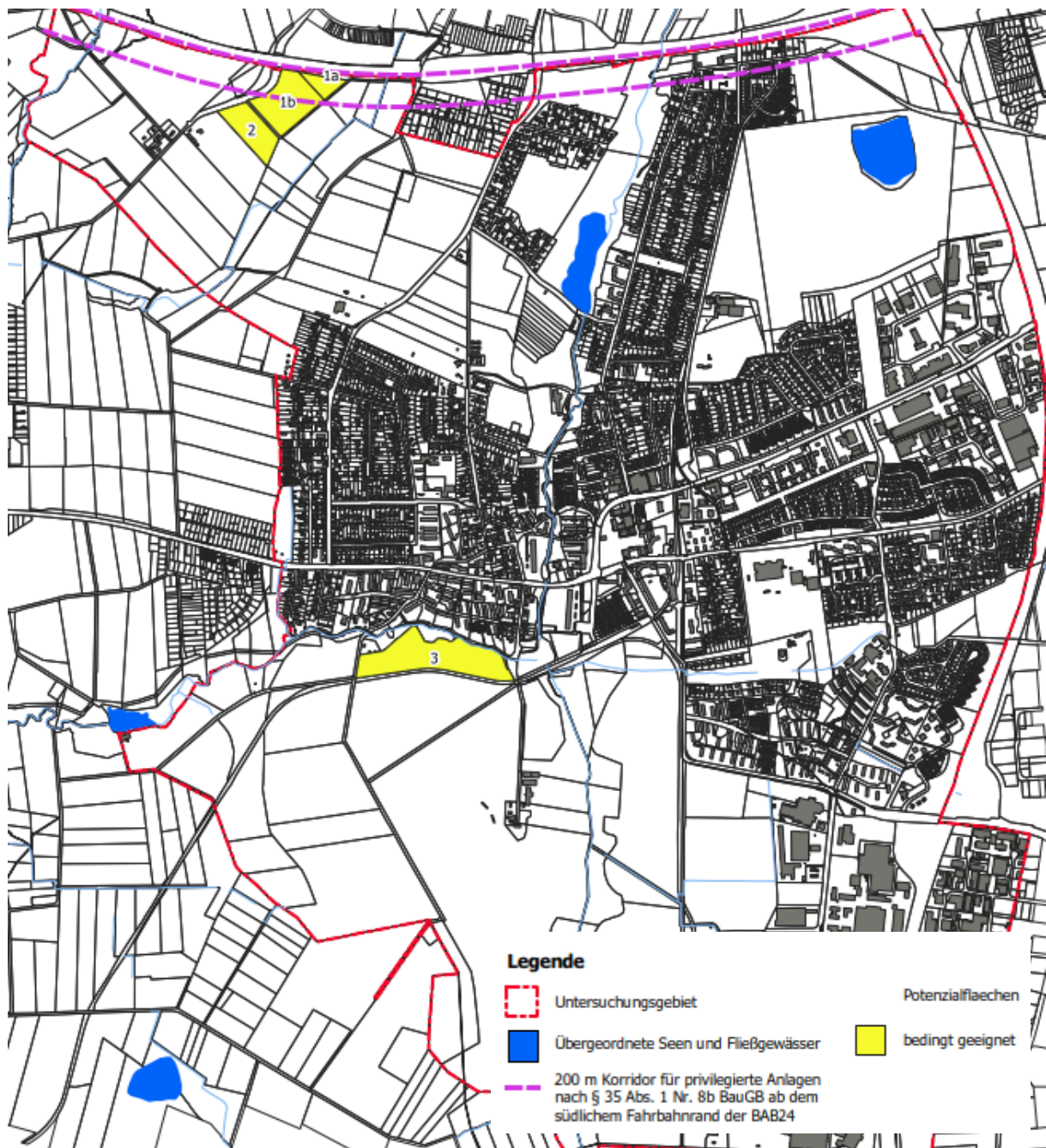


Abbildung 10: Großflächige Solarflächen im Außenbereich - Glinde (Solarfreiflächenanlagen im Außenbereich - Informelles Rahmenkonzept zur Potenzialflächensuche, 2023)

Fläche 1a - Flurstück 29 / 2, Flur 10

- Flächengröße: ca. 0,8 ha
- nutzbare Fläche: ca. 0,36 ha
- Aktuelle Nutzung:
Die Fläche wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Bei Teilen handelt es sich um Grünlandflächen.

Fläche 1b - Flurstück 28 / 1, Flur 10

- Flächengröße: ca. 3,5 ha
- nutzbare Fläche: ca. 3,1 ha
- Aktuelle Nutzung:
Die Fläche wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Bei Teilen handelt es sich um Grünlandflächen.

Fläche 2 - Flurstück 19, Flur 10

- Flächengröße: ca. 2,4 ha
- nutzbare Fläche: ca. 1,9 ha
- Aktuelle Nutzung:
Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Fläche 3 - Flurstück 5 / 22, Flur 5

- Flächengröße: ca. 6,3 ha
- nutzbare Fläche: ca. 3,7 ha
- Aktuelle Nutzung:
Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

5.5. Flächen für den Gemeinbedarf

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebietes mit der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs dargestellt werden.

Im Flächennutzungsplan werden Flächen für den Gemeinbedarf mit folgender Zweckbestimmung dargestellt:

Zweckbestimmung 'Schule':

- Grundschule Tannenweg, Tannenweg 10
- Hort Löwenzahn, Außenstelle Tannenweg, Tannenweg 10A
- Gymnasium Glinde, Oher Weg 24
- Schulzentrum Glinde (Sönke-Nissen Gemeinschaftsschule und Gymnasium Glinde), Holstenkamp 29
- Wilhelm-Busch-Schule, Holstenkamp 29
- Hort Löwenzahn, Holstenkamp 29

Zweckbestimmung 'Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen'

- Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde St. Johannes, Willinghusener Weg 69
- Zu den heiligen Engeln, Möllner Landstraße 46, 21509 Glinde

Zweckbestimmung 'Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen'

- Haus Togohof - Alten- und Pflegeheim, Togohof 3

Zweckbestimmung 'Sport'

- Sportanlagen des TSV Glinde von 1930 e.V., Am Sportplatz 98A
- Vereinsgelände des Schützenvereins Glinde von 1959 e.V., Hinter den Tannen 1

Zweckbestimmung Feuerwehr

- Freiwillige Feuerwehr Glinde, Oher Weg 8

Zweckbestimmung Kindertagesstätte

- Kita Wirbelwind, Gerhart-Hauptmann-Weg 24
- Kita Oher Weg, Oher Weg 31
- Kinderland e.V. Oher Weg 3
- Katholischer Kindergarten „Zu den heiligen Engeln“, Möllner Landstraße 46 A
- Johanniter-Kita „Zwergenwache“, Kaposvar-Spange 3
- Integrations Kiga St. Johannes, Schönhorst 84
- Kindertagesstätte „Die Wurzelzwerge“, Am Sportplatz 100
- Elbkinder Kitas Nord – Kita Oher Weg, Oher Weg 31
- Evangelischer Integrationskindergarten „Wilde Wiese“, Schönhorst 84

Zweckbestimmung 'Betreuungseinrichtung für schulpflichtige Kinder'

- Südstormarner Kinderhaus, Schlehenweg 1 B

Die dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf entsprechen dem gegenwärtigen Bestand.

6. Verkehr

6.1. Straßen

6.1.1. Bundesautobahnen

Bundesautobahn A 24 'Hamburg - Berlin'

Die Bundesautobahn A 24 verläuft entlang der nördlichen Stadtgrenze. Der südliche Teil der Anschlussstelle 'Reinbek' liegt im Stadtgebiet der Stadt Glinde. Die Kreisstraße K 80 bindet an die A 24 über die genannte Anschlussstelle an.

Bundesautobahn A 1 ‚Hamburg – Lübeck‘

Die Bundesautobahn verläuft westlich der Stadt Glinde in Richtung Südwest-Nordost. Die Autobahn-Anschlussstelle „Hamburg-Öjendorf“ liegt ca. 3 km vom Stadtgebiet der Stadt Glinde entfernt und ist über die Gemeinde Oststeinbek zu erreichen.

6.1.2. Landes- und Kreisstraßen

Landesstraße L 94 - 'Möllner Landstraße'

Die 'Möllner Landstraße' verläuft in Ost-West-Richtung zentral durch das gesamte Stadtgebiet. Sie führt im Osten zur Kreisstraße K 80, die an die A 24 anbindet, im Westen führt sie zur Anschlussstelle 'Hamburg-Öjendorf' der A 1.

Die 'Möllner Landstraße' zählt zu den Hauptverkehrsstraßen im Stadtgebiet.

Kreisstraße K 80

Die Kreisstraße K 80 verläuft in Nord-Süd-Richtung am östlichen Siedlungsrand, wobei sie nur im Südosten innerhalb des Stadtgebiets liegt. Die K 80 bindet an die Anschlussstelle 'Reinbek' der A 24 an.

Die K 80 zählt zu den Hauptverkehrsstraßen im Stadtgebiet.

Kreisstraße 26 - 'Avenue St. Sebastien'

Die 'Avenue Sankt Sebastien' (K 26) verläuft im Südosten des Stadtgebietes und verbindet die K 80 mit dem 'Oher Weg' im Stadtzentrum.

Die K 26 zählt zu den Hauptverkehrsstraßen im Stadtgebiet.

Kreisstraße 109 - 'Gliner Weg'/'Willinghusener Weg'/'Papendieker Redder'

Die Kreisstraße K 109 führt von Norden, von der Nachbargemeinde Barsbüttel, Ortsteil Willinghusen, kommend in das Stadtgebiet und bindet an die 'Möllner Landstraße' (L 94) an.

Die K 109 zählt zu den Hauptverkehrsstraßen im Stadtgebiet.

6.1.3. Innerörtliche Hauptverkehrsstraßen

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sind im Flächennutzungsplan neben den Straßen für den überörtlichen Verkehr nur die innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen darzustellen. Das Hauptverkehrsstraßennetz innerhalb der Stadt Glinde wird überwiegend durch die bereits benannten Landes- und Kreisstraßen gebildet. Die städtischen innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen ergänzen das im Flächennutzungsplan dargestellte Straßennetz. Es sind folgende Hauptverkehrsstraßen zu nennen:

- „Oher Weg“
- „Kaposvar-Spange“ und „Holstenkamp“

6.2. Schienenverkehr

Personenverkehr

Aktuell ist die Stadt Glinde nicht an den schienengebundenen Personennahverkehr angebunden. Anbindungen an den Personennahverkehr der Hamburger Verkehrsverbund (HVV) bestehen über die U-Bahn-Station „Steinfurther Allee“, die mit dem Bus in ca. 10 min erreichbar ist. Die nächstgelegene S-Bahn-Station befindet sich in Reinbek und ist ebenfalls mit dem Bus in ca. 10 min erreichbar.

Die Stadt Glinde hat grundsätzlich Interesse, dass ihr Stadtgebiet an das U-Bahn-Netz der Hamburger Verkehrsbetriebe (HVV) angebunden wird. Ein Endhaltepunkt im Stadtgebiet wird jedoch als unwahrscheinlich angesehen, da hierfür voraussichtlich keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Durch den Trassenverlauf einer möglichen U-Bahn-Linie wären die Gemeinden Oststeinbek, Glinde und Reinbek betroffen. Der genaue Trassenverlauf muss deshalb zwischen diesen drei Gemeinden abgestimmt werden. Da eine mögliche Trassenführung auch das Gemeindegebiet Oststeinbek betreffen würde und die Gemeinde sich in der Vergangenheit gegen eine solche Maßnahme positioniert hat, erscheint eine kurzfristige Umsetzung derzeit nicht realistisch.

Güterverkehr

Durch das Stadtgebiet verläuft von der Stadtmitte ausgehend in Ost-West-Richtung ein Bahngleis. Das Bahngleis knickt im Bereich des ehemaligen Bahnhofs nach Süden ab und führt zu dem Gewerbegebiet im Südosten des Stadtgebietes. Dort endet das Bahngleis. In westlicher Richtung führt das Gleis nach Hamburg.

Das Gleis, das im Stadtgebiet verläuft, befindet sich in Privateigentum. Es wird ausschließlich für den privaten Güterverkehr genutzt.

6.3. Öffentlicher Personenverkehr (Bus)

In Glinde verkehren neun Buslinien, unterhalten durch die Verkehrsbetriebe Hamburg Holstein (VHH), einem Partnerunternehmen des HVV:

Linie 133 / Linie 619 „Billstedt“ (U-Bahn) - „Neuschönningstedt“ (10- bzw. 20-min-Takt)

Linie 137 „Glinder Markt“ - „Bahnhof Bergedorf“ (20-min-Takt)

Linie 237 „Willinghusen“ - S-Bahn-Station „Aumühle“ (60-min-Takt)

Linie 333 U-Bahn-Station „Steinfurter Allee“ - „Ohe Trittau“

Linie 536 S-Bahn-Station „Reinbek“ - „Glinder Markt“ (30-min-Takt)

Linie 733 Schulverkehr „Havighorst“ / U-Bahn-Station „Steinfurter Allee“ - „Glinde“ (zu Zeiten Schulbeginn und Schulschluss, 15-min-Takt)

Linie 737 Schulverkehr „Barsbüttel“ - „Reinbek“ (zu Zeiten Schulbeginn und Schulschluss, 15-min-Takt)

Linie 776 Schulverkehr „Reinbek“ / „Glinde“ - „Ahrensburg“ (zu Zeiten Schulbeginn, 15-min-Takt)

6.4. Hauptrad- und Fußwege

Laut den Zielen der Raumordnung sollen der Rad- und Fußverkehr als Bestandteil umweltfreundlicher, individueller Mobilität landesweit entwickelt und dessen Anteil am Gesamtverkehrsaufkommen deutlich erhöht werden. Dabei soll ein besonderer Wert auf die Verknüpfung von Rad- und Fußverkehr mit dem Öffentlichen Personennahverkehr gelegt werden (LEP 2021, Kap. 4.3.6, 1G ff.).

Zur Verbesserung der Mobilitätsinfrastruktur hat die Stadt Glinde im Jahr 2020 ein Radverkehrskonzept erstellt, in dem folgende übergeordnete Ziele in Bezug auf die Mobilitätsentwicklung definiert wurden:

- Verkehrssicherheit erhöhen („Vision Zero“);
- Klima und Umweltbelastungen reduzieren;
- gleiche Mobilitätschancen für alle;
- Nutzung von Fuß-, Rad- und öffentlichem Nahverkehr fördern;
- Mobilitätsentwicklung auch über die Stadtgrenzen hinaus gestalten.

In Bezug auf den Radverkehr werden hierbei

- das Bereitstellen von erforderlichem Platz im Straßenraum,
- das Schaffen von sicheren, komfortablen und möglichst direkten Wegen und
- die Motivation von mehr Personen zum Radfahren

als Schwerpunktziele formuliert.

Das Radverkehrskonzept enthält neben einer Bestandsanalyse der Verkehrsinfrastruktur in Glinde eine Konzeption neuer Radverkehrswege sowie einen Maßnahmenkatalog mit kurz- bis langfristigen Maßnahmen zur Entwicklung des Radwegenetzes.

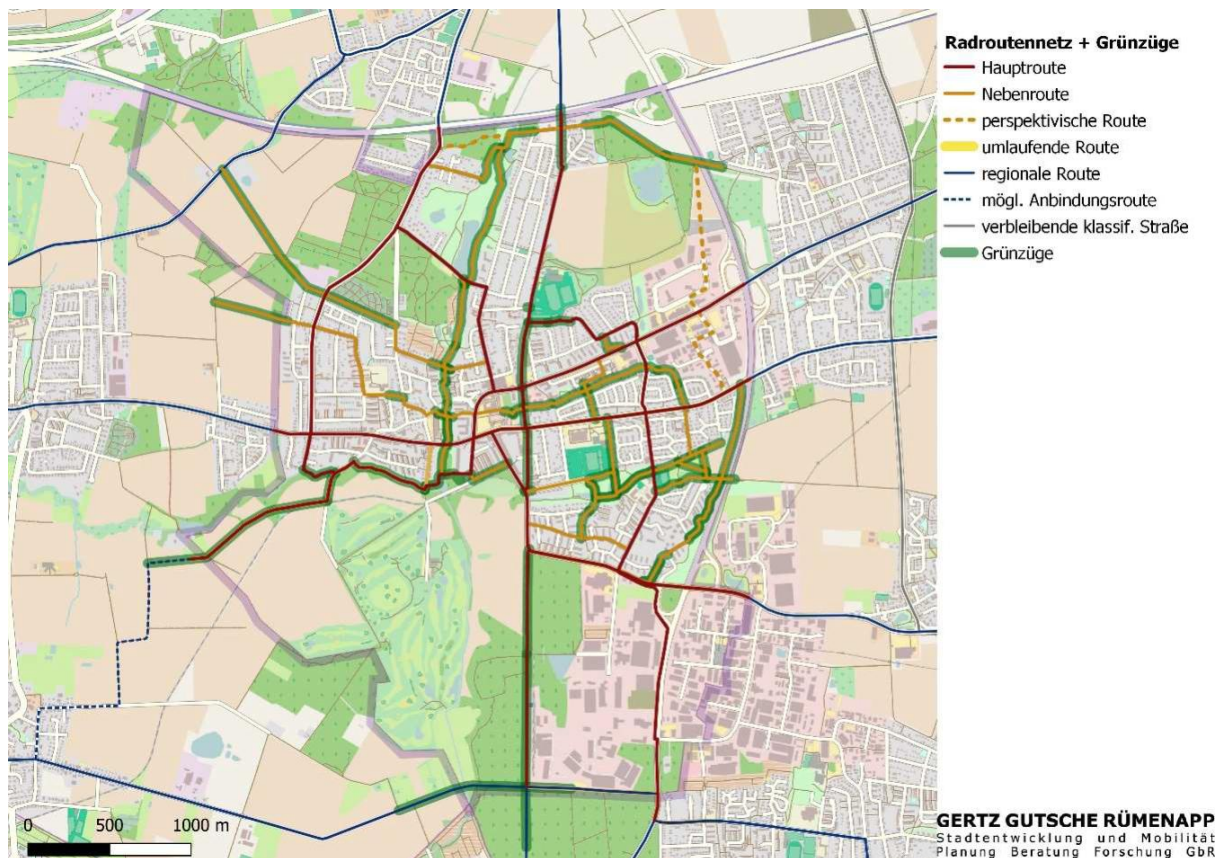


Abbildung 11: Konzeption des Radverkehrsnetzes - Zielplanung (Quelle: Radverkehrskonzept Glinde, 2020)

Das konzipierte Radverkehrsnetz orientiert sich am Straßennetz für den Kraftfahrzeugverkehr und setzt sich somit zusammen aus

- städtischen Hauptrouten,
- Nebenrouten,
- regionalen Routen bzw. Fernrouten,
- einer freizeitorientierten Rundroute.

Die Hauptrouten verlaufen hauptsächlich entlang der Hauptverkehrsstraßen. Einige Abschnitte des Hauptroutennetzes und ein Großteil des Nebenroutennetzes führen durch

Grünzüge, so dass unsichere Radfahrer möglichst eine ruhige Alternative abseits des Kfz-Verkehrs auf den Hauptverkehrsstraßen wählen können. Die „Fernroute 1“ stellt eine wichtige überregionale Radverkehrsverbindung dar und führt von Hamburg-Bergedorf bis nach Tritttau. Aktuell verläuft die Fernroute in Glinde weitestgehend entlang von Hauptstraßen, teilweise verläuft sie auch entlang einer ehemaligen Bahntrasse, die bereits als straßenunabhängige Grünverbindung ausgebaut wurde. Eine Verlegung der Fernroute auf die deutlich attraktivere ehemalige Bahnstrecke ist wünschenswert, jedoch zur Zeit noch nicht umsetzbar.

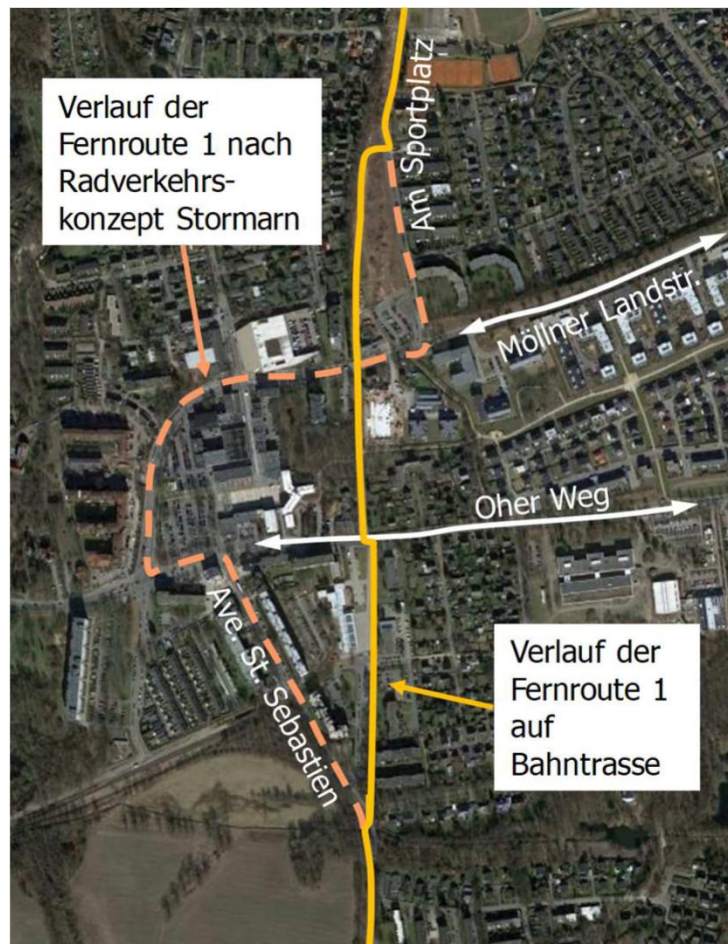


Abbildung 12: Verlauf der Fernroute 1 des Radverkehrskonzeptes (Quelle: Radverkehrskonzept Glinde, 2020)

7. Technische Infrastruktur

7.1. Wasserversorgung

In Glinde ist das Unternehmen „Hamburg Wasser“ für die Trinkwasserversorgung zuständig. Der östliche Verdichtungsraum Hamburgs wird durch die Wasserwerke Lohbrügge und Bergedorf sowie das Regelwerk in Glinde mit Trinkwasser versorgt. Dieses speist Wasser aus 14 Brunnen in 128 m bis 212 m Tiefe, wodurch die Trinkwasserqualität sehr hoch ist. Täglich werden in Glinde am „Papendieker Redder“ zwischen 12.000 m³ und 36.000 m³ Wasser gefördert. Der durchschnittliche Wasserverbrauch in der Region lag 2023 bei 111 Litern pro Tag und damit unter dem Bundesdurchschnitt (128 Liter/Tag).

7.2. Abwasserbeseitigung

Träger der Abwasserbeseitigung in der Stadt Glinde ist der „Zweckverband Südstormarn“. Der Verband übernimmt die Beseitigung der häuslichen bzw. gewerblichen Abwässer sowie des Niederschlagswassers.

7.3. Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger „Abfallwirtschaft Südholstein“ durchgeführt.

7.4. Energieversorgung

Wärmeplanung

Für die Wärmeplanung der Gemeinde existiert das „Konzept zur Kommunalen Wärmeplanung im Mittelzentrum Reinbek, Glinde, Wentorf bei Hamburg“ aus dem Jahr 2024.

Die Untersuchung enthält eine Bestandsanalyse der aktuellen Wärmeversorgung und -nutzung in den drei Kommunen, eine Prognose des zukünftigen Wärmebedarfs und eine Potenzialanalyse zur Steigerung der Energieeffizienz und der Integration erneuerbarer Energien in die Wärmeversorgung. Im Ergebnis wird hiermit ein räumliches Konzept geliefert, in dem Eignungsgebiete für verschiedene Wärmeversorgungssysteme identifiziert werden. Abschließend enthält das Konzept ein Maßnahmenprogramm, mit dem eine treibhausgasneutrale Wärmeversorgung bis zum Zieljahr 2040 erreicht werden soll.

A) Potenzialanalyse

Die Potenzialanalyse zur Steigerung der Energieeffizienz sowie zur Integration der erneuerbaren Energien in die Wärmeversorgung zeigt, dass in Glinde das PV-Freiflächenpotenzial das größte Strompotenzial liefert, wobei viele der Flächen aufgrund von Nutzungskonflikten nur bedingte Eignung aufweisen. Auch das PV-Dachflächenpotenzial weist einen hohen Umfang auf, der zudem als gut geeignet bewertet wird, wodurch das Potenzial voll ausgeschöpft werden könnte. Das Biomassepotenzial hingegen weist einen sehr geringen Umfang auf und ist für die Wärmeversorgung der Stadt daher nicht weiter relevant.

Weiter weisen in Glinde insbesondere Geothermie-Sonden (320 GWh/a), Geothermie-Kollektoren (285GWh/a) und Freiflächen-Solarthermie (207 GWh/a) ein hohes Potenzial auf, die bei voller Nutzung schon heute den Wärmebedarf decken könnten. Eine vollständige Nutzung ist auf Grund von Restriktionen der Flächen bzw. Gebiete und / oder zu erwartenden Nutzungskonflikten jedoch meist nicht möglich, weshalb es sinnvoll ist, nur die gut geeigneten Flächen zu berücksichtigen.

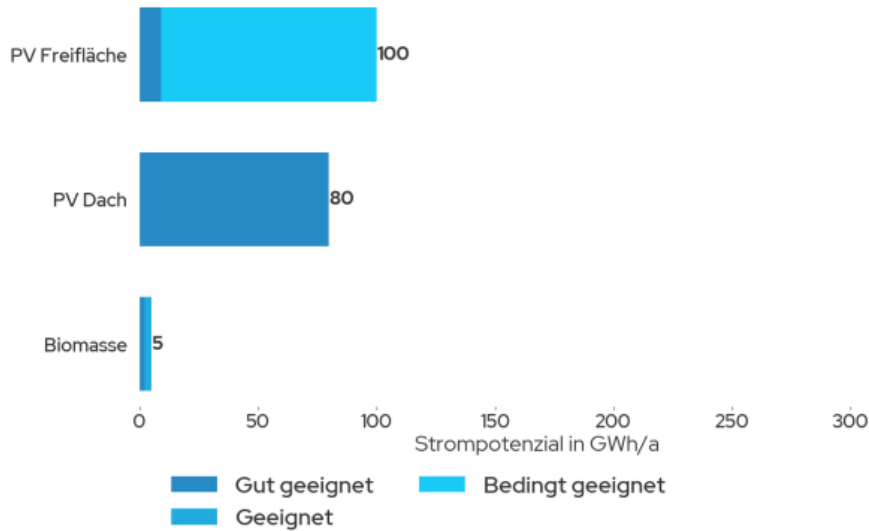


Abbildung 13: Erneuerbare Strompotenziale in Glinde (Kommunale Wärme- und Kälteplanung im Mittelzentrum Reinbek, Glinde, Wentorf bei Hamburg, 2024)

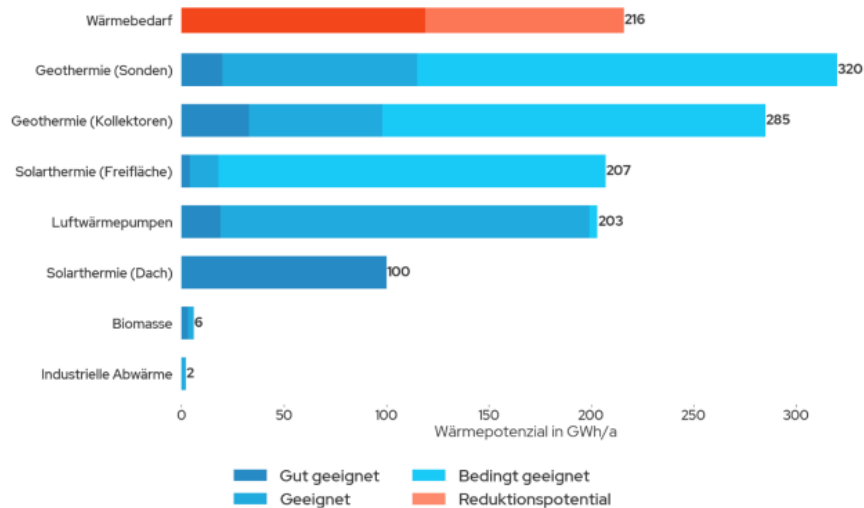


Abbildung 14: Erneuerbare Wärmepotenziale in Glinde (Kommunale Wärme- und Kälteplanung im Mittelzentrum Reinbek, Glinde, Wentorf bei Hamburg, 2024)

Darüber hinaus stellt auch die energetische Sanierung des Gebäudebestandes ein zentrales Element zur Erreichung der kommunalen Klimaziele dar. Die Untersuchung zeigt, dass durch umfassende Sanierungsmaßnahmen eine Gesamtreaktion um bis zu 50 % des Gesamt-wärmeverbrauchs im Gemeindegebiet realisiert werden könnte. Erwartungsgemäß liegt der größte Anteil des Sanierungspotenzials bei Gebäuden, die bis 1978 erbaut wurden.

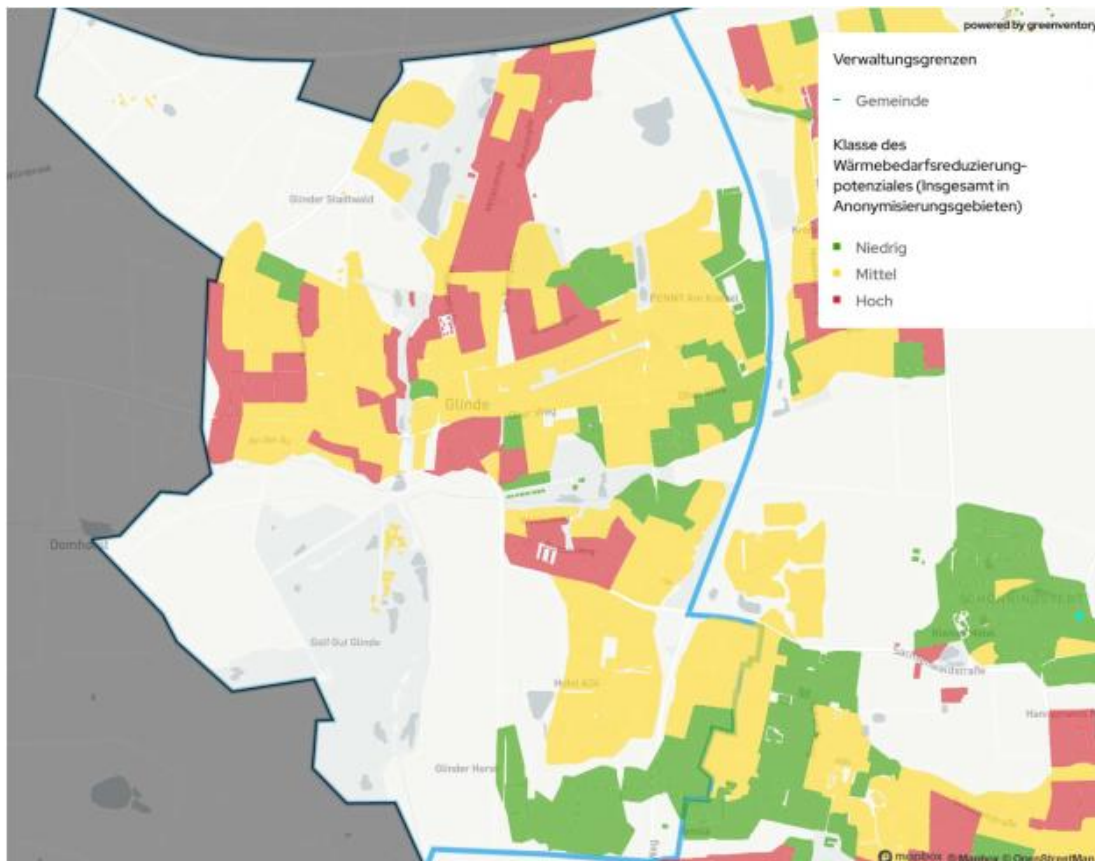


Abbildung 15: Sanierungspotenzialklassen nach Baublöcken in Glinde (Kommunale Wärme- und Kälteplanung im Mittelzentrum Reinbek, Glinde, Wentorf bei Hamburg, 2024)

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die lokale Wasserstoffherzeugung aufgrund fehlender erneuerbarer Überschussstrommengen derzeit nicht wirtschaftlich darstellbar ist.

B) Wärmenetze

In Glinde bestehen bereits verschiedene Wärmenetzinfrastrukturen:

- „An der alten Wache“ (enercity): Biomethan-BHKW + Holzpelletkessel + Spitzenlastkessel;
- „Oher Weg“ (HanseWerk Natur GmbH): Biomethan-BHKW + Spitzenlastkessel;
- „Schlehenweg“ (HanseWerk Natur GmbH): Erdgas-BHKW + Spitzenlastkessel.

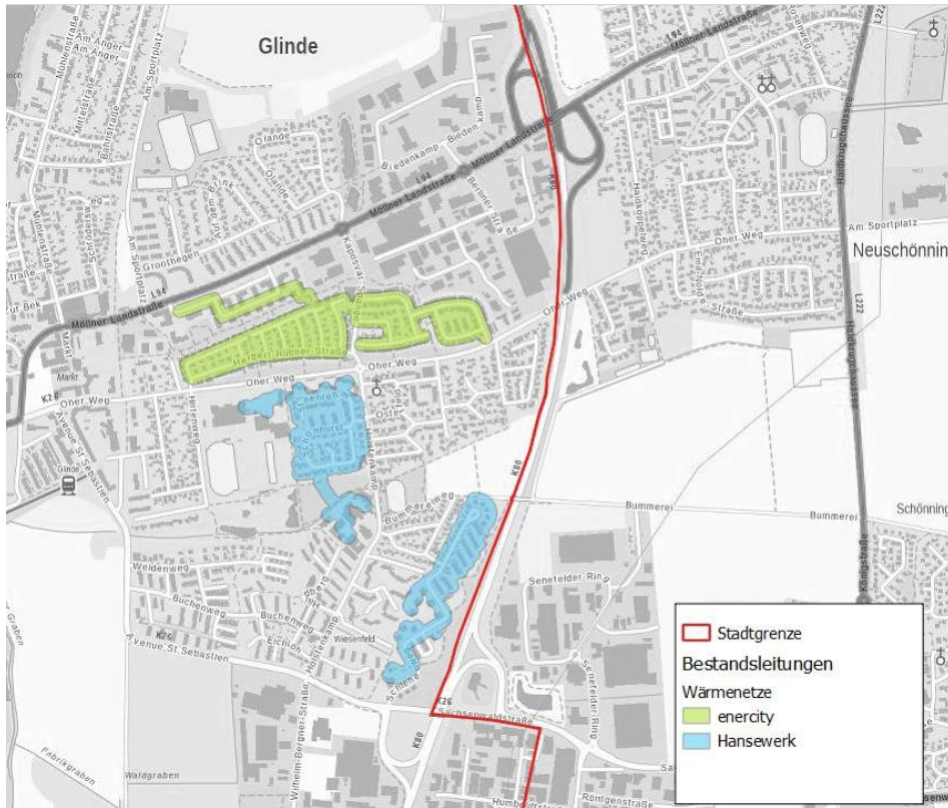


Abbildung 16: Bestehende Wärmenetze der Stadt Glinde (Klimaschutzkonzept Glinde, 2019)

Im Rahmen der Untersuchung zur kommunalen Wärmepfung im Mittelzentrum sind weitere Wärmenetzeignungsgebiete identifiziert und auf ihre Eigenschaften hin untersucht worden. Hierbei handelt es sich um die folgenden Gebiete:

EIGNUNGSGEBIET	ANZAHL GEBÄUDE	WÄRMEBEDARF	LEITUNGLÄNGE HAUPTTRASSE
1. HAVIGHORSTER WEG	151	9,7 GWh/a	1,79 km
2. NETZVERBUND ¹¹	460	34,7 GWh/a	8,95 km ¹²
3. MÖLLNER LANDSTRASSE	119	7,3 GWh/a	1,56 km
4. ERWEITERTER NETZVERBUND	1.257	67,1 GWh/a	19,82 km ¹³
5. GEWERBEGBEIT TEILGEBIET	171	66,1 GWh/a	5,05 km
6. GEWERBEGBEIT VOLLSTÄNDIG	276	138,9 GWh/a	8,49 km

Abbildung 17: Wärmenetzeignungsgebiete Glinde (Kommunale Wärme- und Kälteplanung im Mittelzentrum Reinbek, Glinde, Wentorf bei Hamburg, 2024)

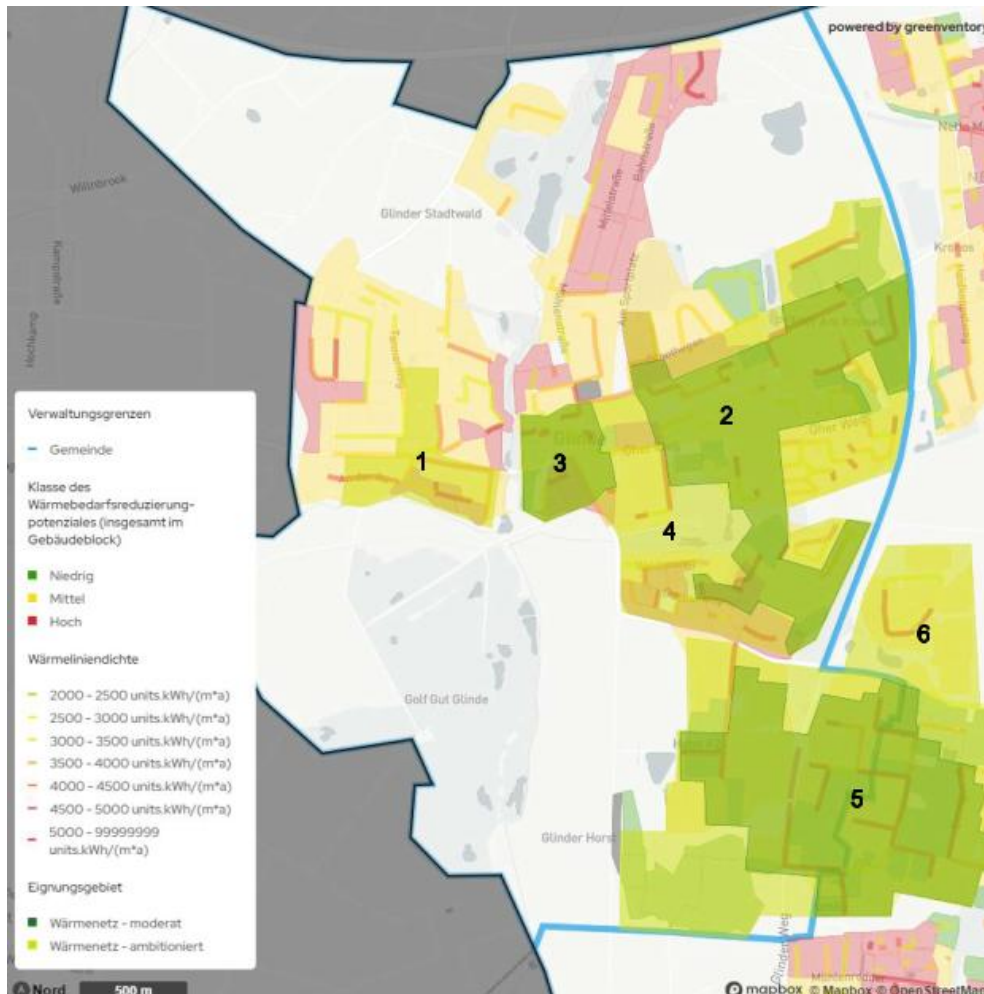


Abbildung 18: Eignungsgebiete in Form von Sanierungspotenzialklassen und Wärmeliniendichte für die Stadt Glinde (Kommunale Wärme- und Kälteplanung im Mittelzentrum Reinbek, Glinde, Wentorf bei Hamburg, 2024)

In Bezug auf die Wirtschaftlichkeit des Ausbaus der jeweiligen Eignungsgebiete weisen die Eignungsgebiete Nr. 2 „Netzverbund“, Nr. 5 „Gewerbegebiet Teilgebiet“ und Nr. 6 „Gewerbegebiet vollständig“ eine sehr gute Eignung auf. Das Eignungsgebiet Nr. 4 weist eine gute bis mittelgute Eignung auf, und die übrigen Eignungsgebiete sind auf Grund einer geringen oder einer nicht gegebenen Wirtschaftlichkeit wenig geeignet.

Aus der Potenzialanalyse und der Untersuchung der Wärmenetzeignungsgebiete ist abschließend ein Zielszenario für das Jahr 2040 erarbeitet worden.

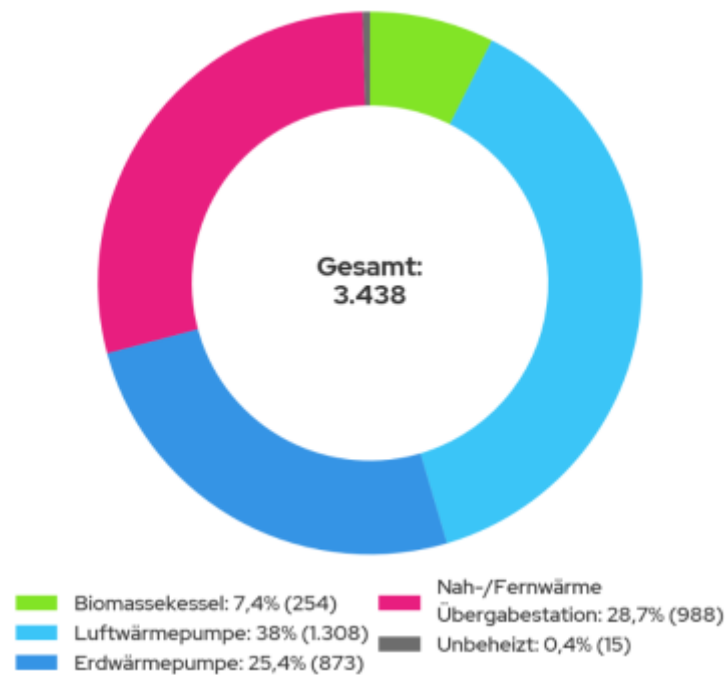


Abbildung 19: Gebäudeanzahl nach Wärmeerzeugern (Kommunale Wärme- und Kälteplanung im Mittelzentrum Reinbek, Glinde, Wentorf bei Hamburg, 2024)

Hierin werden fast 29 % der Gebäude über Wärmenetze versorgt (s. Abbildung 19). Gebäude außerhalb der Eignungsgebiete werden individuell beheizt. In Gebäuden mit Potenzial zur Deckung des Wärmebedarfs durch eine Wärmepumpe wird diese eingesetzt (Luft- oder Erdwärmepumpe). Andernfalls wird ein Biomassekessel angenommen. Dieser kommt auch bei großen gewerblichen Gebäuden zum Einsatz. Der mögliche Einsatz von Wasserstoff wurde aufgrund fehlender belastbarer Planungsmöglichkeiten sowie Verfügbarkeit im Szenario nicht betrachtet.

Im Ergebnis enthält das Konzept zur kommunalen Wärmeplanung für die Stadt Glinde zwei konkrete Maßnahmen, die es in den folgenden Jahren priorisiert umzusetzen gilt:

M1: Erweiterter Netzverbund

- Verantwortliche: Verwaltung, Energieversorger
- Anzahl beeinflusster Gebäude: 1.257
- Nächste Schritte: Betreiberfrage klären, BEW-Machbarkeitsstudie (BEW = Bundesförderung Effiziente Wärmenetze)
- Umsetzungszeitraum: 2025-2027

M2: Gewerbegebiet vollständig

- Verantwortliche: Verwaltung (in Abstimmung mit Verwaltung Reinbek), Energieversorger
- Anzahl beeinflusster Gebäude: 276
- Nächste Schritte: Betreiberfrage klären, BEW-Machbarkeitsstudie
- Umsetzungszeitraum: 2025-2027

Die oben genannten Maßnahmen zum Ausbau des Wärmenetzes müssten für eine erfolgreiche Wärmewende zusätzlich um individuelle Maßnahmen zur Senkung des Energie-

bedarfs, zum weiteren Ausbau der Energieinfrastruktur und zum Ersetzen fossiler Wärmeerzeuger und Heizungsanlagen ergänzt werden.

In den Bereich 'Senkung des Energiebedarfs' lassen sich die Einführung einer zentralen energetischen Sanierungskoordination, die Fokusgebiete für energetische Sanierung sowie die Entwicklung einer energetischen Sanierungsstrategie für die öffentlichen Gebäude einordnen. Der Bereich 'Errichtung von Energieinfrastruktur' besteht im Wesentlichen aus der Empfehlung, die deutliche Erweiterung der bestehenden Wärmenetze zu untersuchen und voranzutreiben. In diesen Bereich fällt auch die Prüfung und Ertüchtigung der Stromnetze für den flächendeckenden Einsatz von dezentralen Wärmepumpen. In die Kategorie 'Austausch fossiler Wärmeerzeuger und Heizungsanlagen' fallen zum einen die Transformationspläne für die bestehenden Wärmenetze als auch die Beratungsangebote zum Heizungsaustausch für die Bürger.

7.5. Telekommunikation

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahrensablauf ergänzt.

8. Grün- und Freiflächen

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahrensablauf ergänzt.

9. Flächen mit belasteten Böden

Deponie im Bereich der ehemaligen Auskiesungsfläche

Im Nordosten des Stadtgebietes befindet sich eine ehemalige Kiesgrube. Deren Verfüllung begann mutmaßlich ab 1983. Die Angaben zur Ausdehnung der Deponie und zum Deponievolumen schwanken zwischen 13 und 20 ha und zwischen 1.040.000 und 1.420.000 m³. Zum Deponieinventar wird nach Aktenlage angegeben: Mineralböden, vorwiegend Geschiebelehm und Geschiebemergel mit Mächtigkeiten von bis zu 15 m, selten asche- und schlackeartige Partien oder schlammige Lagen, teils Beimengungen von Wurzeln, Holz, Glas, Metallen, Kabeln, Bauschutt, Baustahl, Kalksandsteinen, keine gewerblichen Abfälle oder Hausmüll.

Um zu einer Einschätzung zu kommen, ob die Altablagerung mit vertretbarem Aufwand überbaubar und auch für Wohnzwecke nutzbar gemacht werden kann, wurden 2015 und 2016 Bodenluftmessungen an neu errichteten Bodenluftmeßstellen im Bereich der Ablagerungsfläche sowie in deren Umfeld vorgenommen. Es wurden die Gase Methan und Kohlendioxid festgestellt. Für zwei Teilbereiche der Deponie wird angenommen, dass dort noch immer eine Gasproduktion vorliegt. Die Teilbereiche liegen im Zentrum der Deponie (hier ein größerer Bereich) sowie im Südosten der Deponie (hier ein kleinerer Bereich). Für alle anderen Bereiche der Deponie lassen die Untersuchungsbefunde auf eine weitgehende abgeschlossene Gasproduktion des Deponiekörpers schließen, auch wenn bereichsweise bzw. zeitweise noch erhöhte Deponiegaskonzentrationen auftreten.

Auf Grundlage der 2015 und 2016 vorgenommenen Bodenluftmessungen wurde seinerzeit die Einschätzung getroffen, dass eine Wohnbebauung nördlich und südlich des zentralen Deponiebereichs unter Anwendung von Gassicherungsmaßnahmen und nach ergänzenden Untersuchungen möglich sein sollte. Für den zentralen Bereich sowie für den südöstlichen Bereich wurde noch keine Wohnbebauung empfohlen.

**Neuaufstellung Flächennutzungsplan
Stadt Glinde
Umweltbericht**

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

03.12.2025

Auftraggeber

Stadt Glinde

Verfasser

TGP

tgp-la.de

Auftraggeber

Stadt Glinde
Der Oberbürgermeister
Markt 1
21509 Glinde

Verfasser

Trüper Gondesen und Partner mbB
TGP Landschaftsarchitekten BDLA
An der Untertrave 17
23552 Lübeck
Fon 0451.79882-0
Fax 0451.79882-22
info@tgp-la.de
tgp-la.de

Bearbeitung

Peter Hermanns
Markus Wicher

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
2	Inhalt und Bestandteile des Umweltberichts.....	1
3	Umfang und Detaillierungsgrad.....	2
4	Zu berücksichtigende Planungs- und Fachgrundlagen	2
5	Planungsinhalte	2
5.1	Beschreibung und Bewertung der Umweltschutzgüter, unter Berücksichtigung von Vorbelastungen	3
5.1.1	Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit.....	3
5.1.2	Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	3
5.1.3	Boden, Fläche	3
5.1.4	Wasser	4
5.1.5	Klima und Luft.....	4
5.1.6	Landschaft.....	4
5.1.7	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	4
5.2	Ermittlung und Beschreibung potenziell erheblicher Umweltauswirkungen des Plans	4
5.2.1	Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit.....	4
5.2.2	Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	5
5.2.3	Boden, Fläche	5
5.2.4	Wasser	5
5.2.5	Klima und Luft.....	5
5.2.6	Landschaft.....	5
5.2.7	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	5
6	Methodik und Datengrundlagen	5
7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	6
8	Umweltbezogene Bewertung neu dargestellter Wohn- und Gewerbeflächen anhand von Bewertungsbögen	7

Abkürzungsverzeichnis

BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
FFH	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie – Richtlinie 92/43/EWG
FNP	Flächennutzungsplan
LNatSchG	Landesnaturschutzgesetz
LRT	Lebensraumtyp des Anhang I der FFH-Richtlinie
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LWaldG	Landeswaldgesetz
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
PV	Photovoltaik
RP	Regionalplan
UVPG	Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz
WSG	Wasserschutzgebiet

1 Einleitung

Der FNP der Stadt Glinde wird fortgeschrieben. Für den Plan ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht vorzulegen. Die Umweltprüfung findet verfahrensbegleitend statt.

Diese Fassung des Umweltberichts wird zur frühzeitigen Beteiligung vorgelegt.

2 Inhalt und Bestandteile des Umweltberichts

Die Bestandteile des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB. Im Folgenden wird eine beispielhafte Gliederung für den Umweltbericht aufgeführt:

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

- *Art der Planung*
- *Räumlicher Geltungsbereich*
- *Geplante Festsetzungen*

1.2. Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Ausgangszustand der Umwelt

- *Bestandsaufnahme der Schutzgüter*
 1. *Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit*
 2. *Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt*
 3. *Fläche, Boden*
 4. *Wasser*
 5. *Luft und Klima*
 6. *Landschaft*
 7. *Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter*
 8. *Wechselwirkung zwischen den genannten Schutzgütern*

2.2. Ermittlung und Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Plans

- *Auswirkung auf die Schutzgüter infolge*
 1. *der Nutzung natürlicher Ressourcen*
 2. *der Art und Menge an Emissionen*
 3. *der Risiken für die menschliche Gesundheit*
 4. *der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete*
 5. *der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima*

2.3. *Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen*

- *Ggf. Monitoringmaßnahmen*

2.4. *In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten*

3. Zusätzliche Angaben

3.1. *Merkmale des Verfahrens*

3.2. *Darstellung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)*

3.3. *Allgemeinverständliche Zusammenfassung*

3 Umfang und Detaillierungsgrad

Der Umweltbericht muss den Umfang und Detaillierungsgrad der durchzuführenden Umweltprüfung berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Daher ist frühzeitig festzulegen:

- Welche umweltbezogenen Informationen und Daten vorliegen
- Welche voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind
- Welcher Umfang und Detailgrad an die Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung in angemessener Weise verlangt werden kann und
- Ob die Erstellung von Gutachten erforderlich sein wird

Die Ergebnisse der vorhandenen für die Umweltprüfung des FNP relevanten Planungen, Untersuchungen und Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens sind in den Umweltbericht aufzunehmen.

4 Zu berücksichtigende Planungs- und Fachgrundlagen

Zu berücksichtigen sind für die Umweltprüfung neben den Darstellungen des FNP selbst insbesondere folgende Pläne und Daten:

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021)
- Landschaftsrahmenplan (2020)
- Regionalplan (2005; Teilaufstellung Windenergie an Land 2020; Neuaufstellung - im vierten Quartal 2025 werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet)
- Landschaftsplan (1993) in Zusammenhang mit dem Landschaftsplan, der sich zurzeit in der Neuaufstellung befindet
- Schutzgebiete (LSG, Wasserschutzgebiet)
- Schutzobjekte (Naturdenkmale)
- Eigene Kartierungen

5 Planungsinhalte

Im Folgenden werden die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des UVPD dargestellt.

5.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltschutzgüter, unter Berücksichtigung von Vorbelastungen

5.1.1 Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

- In Hinblick auf die Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen spielen in der Flächennutzungsplanung hier vor Allem die verträgliche räumliche Zuordnung unterschiedlicher Flächennutzungen eine große Rolle. Dabei geht es um das Vermeiden insbesondere von Immissionsbelastungen (Lärm, Luftschadstoffe), die Förderung von Maßnahmen für eine nachhaltige Verkehrsentwicklung (kurze Wege, ÖPNV, modal split) und die Vermeidung von Gemengelagen.
- Besondere Herausforderungen ergeben sich dahingehend in Teilen im Zusammenhang mit der zu erwartenden Wohnentwicklung in Glinde
- Das Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit findet auch in Hinblick auf die Ansprüche an die landschaftsbezogene Naherholung Beachtung
- Besonders hervorzuheben sind die Wälder des Glinder Stadtwalds und Glinder Horsts, die Glinder Au, der Friederici- oder der Gellhornpark sowie die prägenden Knicklandschaften, deren Erhalt und Entwicklung eine wichtige Grundlage für die Naherholung bilden. Diese Gebiete bieten den Anwohnenden und Besuchern der Stadt Glinde attraktive Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

5.1.2 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

- Insbesondere die Landschaften im Nord- bzw. Südwesten sind durch Knicks geprägt
- Dichte, zusammenhängende Waldflächen des Glinder Stadtwaldes mit Friedericipark sowie des Glinder Horsts
- Moorkulisse: Degradierete Gley- und Niedermoorböden an der BAB 24 im Nordwesten, Gleyböden mit Niedermooranteilen am Gleisbogen und entlang der Glinder Au, zumeist mehr oder weniger stark mineralisiert
- Fließgewässer der Glinder Au, Lohbrügger Graben, Schönningstedter Graben
- Vielfältige Lebensräume durch Mosaik aus Knick-, Wald- und Offenlandschaft insbesondere im Nordosten
- Extremstandorte ehemaliger Sandabbaugelände

5.1.3 Boden, Fläche

- Insbesondere im Nordwesten bestehen Bereiche aus Niedermoorböden, die von besonderer Bedeutung sind, jedoch bis auf den Bereich an der Grenze zu Oststeinbek durch Ackernutzung degradiert sind
- Die Ertragsfähigkeit der nicht mit Wald oder Forst bestandenen Böden ist überwiegend mittel bis gering. Hohe Ertragsfähigkeit haben die vorrangig ackerbaulich genutzten Flächen im Südwesten. Der größte Teil entfällt jedoch auf einen Golfplatz.
- Altlasten sind vor allem in den ehemaligen Kiesabbaugeländen vorhanden, bei denen bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung und geltender Rechtslage kein Handlungsbedarf besteht.

5.1.4 Wasser

- Eutrophe Stillgewässer sind entlang der Glinder Au und am Spitzwald im Nordosten vorhanden. Weitere befinden sich in naturnaher Ausprägung zwischen Biedenkamp und Olande sowie im Nordosten unweit der BAB 24.
- Vom Norden kommend durchzieht die Glinder Au das Stadtgebiet bis ins Zentrum und verläuft von dort nach Westen. Von Osten kommend mündet der Schönningstedter Graben in die Glinder Au. Von Süden in die Glinder Au mündet der Lohbrügger Graben. Der Forellenbach und der Willinghusener Graben durchziehen in Nord-Süd-Richtung die Agrarlandschaft im Nordwesten

5.1.5 Klima und Luft

- Die Auen der Fließgewässer stellen Frischluftleitbahnen und Kaltluftammelräume dar
- Alle Grünland-, Acker- und Waldflächen sind wichtige Kaltluftentstehungsgebiete
- Die Wälder sind wichtige Frischluftlieferanten

5.1.6 Landschaft

- Zusammenhängende Vegetationsstrukturen der Parkanlagen, Auenbereiche und Waldgebiete sind landschaftsbildprägend
- Bei gut strukturierten Knicklandschaften handelt es sich um bedeutsame Kulturlandschaftselemente
- Wertvolle Bereiche befinden sich bereits fast gänzlich in Landschaftsschutzgebieten

5.1.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

- Im Glinder Innenbereich sind mehrere Kulturdenkmale ausgewiesen. Dazu zählen insbesondere historische Gebäude.
- Nördlich des Friedhofs, im Spitzwald, am Karolinenhof und im Stadtzentrum befinden sich archäologische Denkmale (Grabhügel)

5.2 Ermittlung und Beschreibung potenziell erheblicher Umweltauswirkungen des Plans

5.2.1 Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

- Im Fall der dargestellten neuen Wohn- und Gewerbeflächen ist darauf zu achten, dass sich die Siedlungsentwicklung im Einklang mit der Landschaftsentwicklung vollzieht. Dies gilt insbesondere für die Wohn- und Gewerbeentwicklung im nordöstlichen Bereich sowie östlich des Golfplatzes
- Flächenverluste im LSG Glinde aufgrund von Wohn- und Gewerbeentwicklungsmaßnahmen sind zu vermeiden
- Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist zu erwarten, Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigungen sind möglichst zu vermeiden.
- Risiken durch das Austreten von Gasen oder durch Altlasten im Nordosten sind zu vermeiden

- Bei der Siedlungsentwicklung im Außenbereich ist durch eine parallele Landschaftsentwicklung die landschaftliche Erholungseignung zu sichern und möglichst weiterzuentwickeln

5.2.2 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

- Verlust von Knicks aufgrund von Wohn- und Gewerbebebietsentwicklung (Knicks sind nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützt)
- Zerschneidungs- und Barrierewirkungen durch neue Wohn- und Gewerbeflächen
- Verlust von Lebensräumen durch Flächenversiegelung
- Erhebliche Beeinträchtigungen von nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen sind nicht zulässig.

5.2.3 Boden, Fläche

- Beeinträchtigung von Gleyböden mit Niedermooranteilen aufgrund von Wohn- und Mischgebietsplanung im Bereich Gleisbogen
- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung
- Verlust von unversiegelten Flächen aufgrund der Siedlungsentwicklung

5.2.4 Wasser

- Reduzierung der Versickerung/Grundwasserneubildung durch zusätzliche Versiegelung durch neue Baukörper und Verkehrswege
- Verringerung von Retentionsräumen für Starkregenereignisse durch Überbauung
- Baugebietsplanung angrenzend an Fließgewässer von hoher Bedeutung
- Neue Siedlungsflächen innerhalb eines Wasserschutzgebietes

5.2.5 Klima und Luft

- Versiegelung führt zur Verringerung von Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten
- Zunahme von Luftschadstoffen durch vermehrte Verkehrsemissionen
- Beides kann zu einer Erhöhung des Hitzeinseleffektes führen

5.2.6 Landschaft

- Beeinträchtigung der historischen Knicklandschaft
- Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch höheren Urbanisierungsgrad

5.2.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

- Der Schutz von Kultur- und archäologischen Denkmälern ist bei einer neuen Flächeninanspruchnahme zu berücksichtigen.

6 Methodik und Datengrundlagen

Für die Daten können die in Kapitel 4 genannten Planungsgrundlagen herangezogen werden.

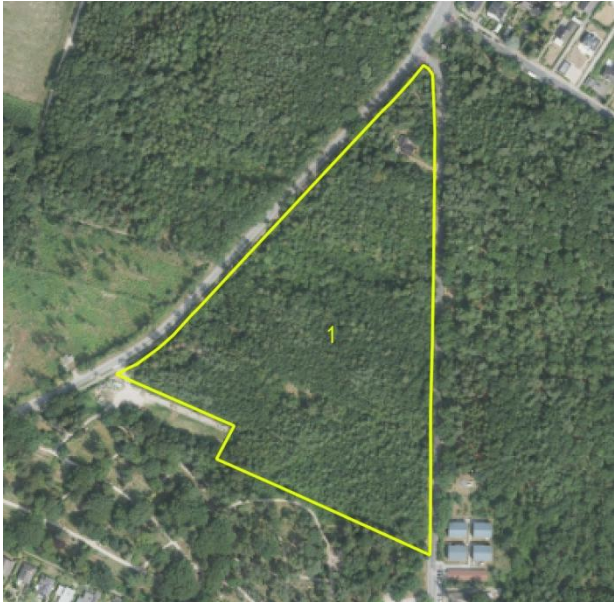
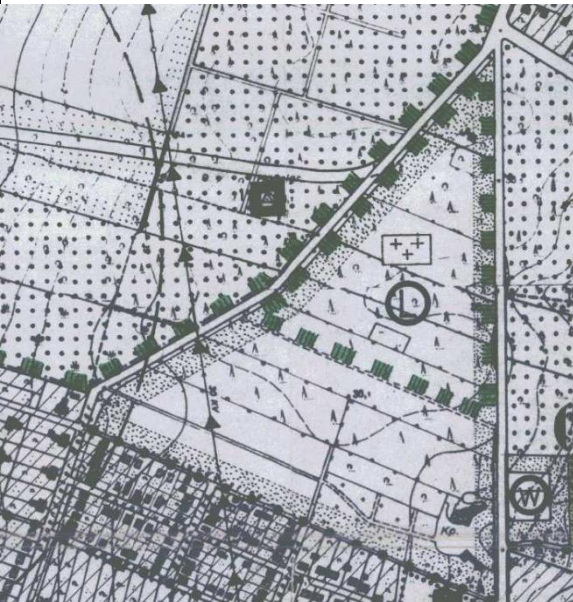
Beim Flächennutzungsplan wird das Hauptaugenmerk auf die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbeflächen gelegt.

Neue Flächendarstellungen werden in diesem Umweltbericht anhand der Umweltschutzgüter einer Ampelbewertung unterzogen.

7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Flächen für Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege können im FNP anhand der Planzeichenverordnung als solche dargestellt werden. Sie umfassen u. a. Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Umweltwirkungen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, ggf. sonstige Maßnahmen des Naturschutzes und Ökokontoflächen. Dies kann weitestgehend aus dem Landschaftsplan Glinde übernommen werden.

8 Umweltbezogene Bewertung neu dargestellter Wohn- und Gewerbeflächen anhand von Bewertungsbögen

Ehemalige Friedhoferweiterungsfläche	Nr.1
 <p>Luftbildausschnitt (© GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)</p> <p>Aktuelle Nutzung: Waldfläche (Nadel- und Laubgehölz); Biotoptypen: Sonstiger Laubwald auf bodensauren Standorten, Nadelholzforst</p>	 <p>Auszug gültiger FNP (Stadt Glinde 1981)</p> <p>Darstellung im derzeit wirksamen FNP: Die Fläche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Die Fläche war als Erweiterungsfläche für den Friedhof vorgesehen</p> <p>Geplant ist die Änderung der Grünfläche mit ihrer Zweckbestimmung in eine Waldfläche, was den derzeitigen Gegebenheiten entspricht.</p>
Umweltschutzgüter	
<p><u>Schutzgut Menschen</u></p> <p>Wohnumfeldqualität: <input checked="" type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ</p>	
<p><u>Schutzgut Tiere/Pflanzen/ biologische Vielfalt</u></p> <p>Biotopverbund <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein</p> <p>Gesetzl. geschützte Biotope <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein</p> <p>FFH-LRT <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein (9110 - Hainsimsen-Buchenwald, 9190 - Alte bodensaure Eichenwälder)</p>	

Streng geschützte Arten		
Besonders geschützte Arten	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Kompensationsfläche geplant/vorhanden	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
FFH-Gebiet angrenzend	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<u>Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild und Erholungsfunktion)</u>		
Landschaftsbild/Topografie: Beeinträchtigung würde eintreten	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Erholungseignung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
<u>Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</u>		
Kulturlandschaftselemente	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
archäologisches Interessengebiet	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<u>Schutzgut Boden</u>		
Seltene Böden	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein → Naturnaher Waldboden
Altablagerungen/Altlasten(-verdacht)	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<u>Schutzgut Wasser</u>		
Wasserschutz- bzw. Trinkwasserschutzgebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Gefährdeter Grundwasserkörper	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein → Grundwasserkörper EL14 – Bille – Altmoränengeest Mitte
Betroffenheit von Oberflächengewässer	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<u>Schutzgut Klima</u>		
Kaltluftentstehung/-schneise vorhanden	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Frischlufffunktion	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Planerischer Freiraumschutz		
nach FNP Stadt Glinde Wald	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
LSG	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Das LSG Glinde ist stadtklimatisch bedeutsam und teilt sich auf vier Flächen innerhalb des Stadtgebiets auf. Die betroffene Fläche am Friedhof zeichnet sich durch den vorhandenen Waldbestand aus.

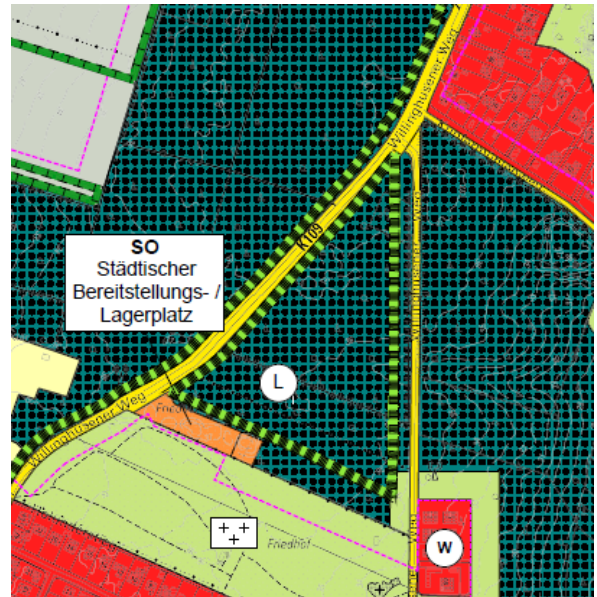
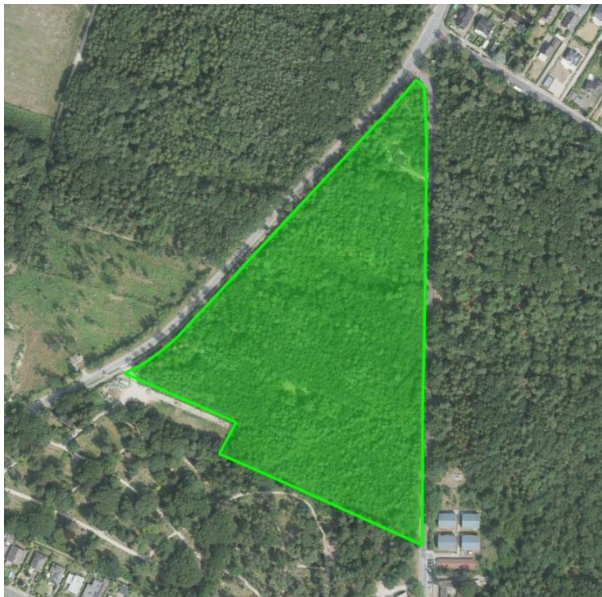
Konflikte

Ja Nein

Weiterer Untersuchungsbedarf

Ja Nein

Ergebnis



Eignung als Waldfläche gegeben (grün)
(© GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)

Auszug FNP frühzeitige Beteiligung (B2K 2025)

Es gibt keinen Nutzungskonflikt mit dem bestehenden LSG Glinde. Zudem ist die Fläche nach § 2 LWaldG als Wald ausgewiesen. Außerdem gibt es in diesem Bereich FFH-Lebensraumtypen (9110 - Hainsimsen-Buchenwald, 9190 - Alte bodensaure Eichenwälder), wodurch eine Änderung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof in eine Waldfläche die Ziele des Naturschutzes unterstützt.

Eignung als Waldfläche

gegeben

eingeschränkt

keine

Fläche östlich des Golfplatzes bzw. östlich von Vabali

Nr.2



Luftbildausschnitt
(© GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)

Aktuelle Nutzung: Intensivacker umgeben von Knicks, Ufergehölzen, Feuchtgrünland und Wald sowie dem Schönningstedter und dem Lohbrügger Graben.



Auszug gültiger FNP (Stadt Glinde 2010)

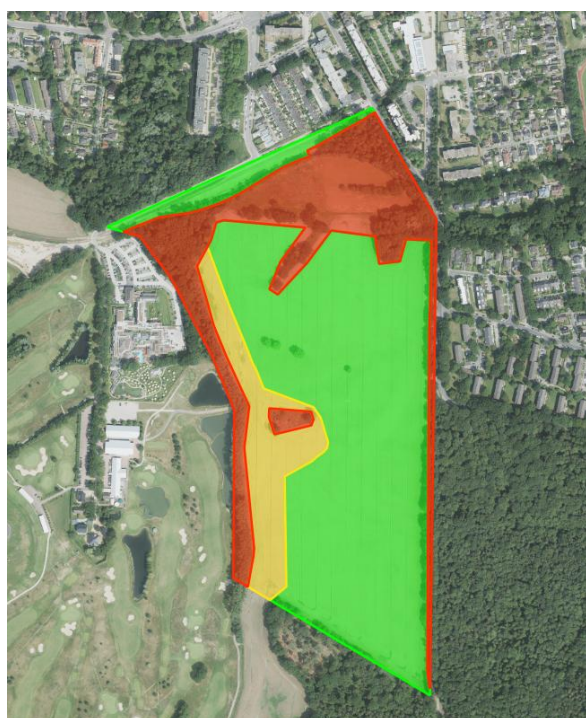
Der nördliche Teilbereich der Fläche ist als Wohnbaufläche dargestellt, während der südliche Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Die Wohnbaufläche wird durch eine schmale Grünfläche geteilt, die einen Hauptwanderweg beinhaltet. Nach Norden und Osten ist der Bereich von einer Bahnanlage umschlossen.

Geplant ist die Änderung der nördlichen Wohnbaufläche und der Grünfläche in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Teile der südlichen Wohnbaufläche soll in eine Fläche für den Gemeinbedarf geändert werden. Zudem ist eine Ausdehnung der Wohnbauflächen nach Süden und Westen

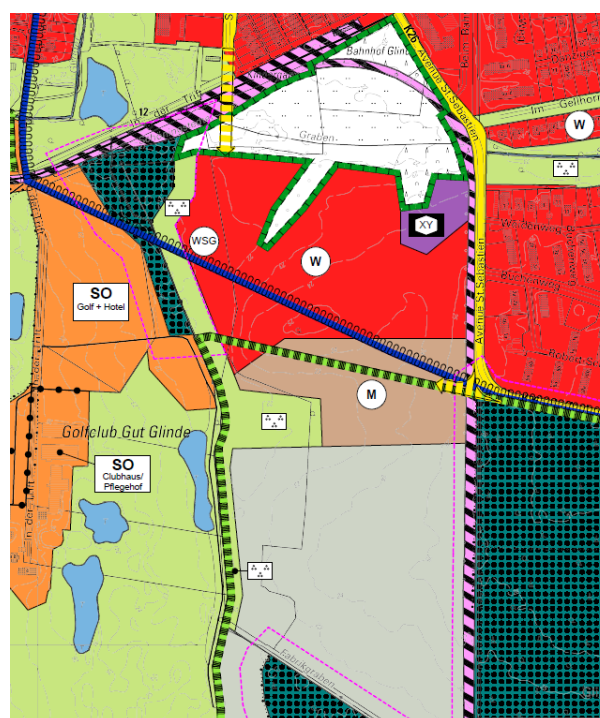
auf den Landwirtschaftsflächen vorgesehen. Außerdem ist eine Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in gemischte Bauflächen geplant.

Umweltschutzgüter		
<u>Schutzgut Menschen</u>		
Wohnumfeldqualität	<input checked="" type="checkbox"/> positiv	<input type="checkbox"/> negativ
Lärm:		
Der Betrieb der Bahnlinie, die im Osten und im Norden an der Fläche entlangführt, führt zu Lärmemissionen. Es muss durch ein Lärmgutachten geklärt werden, ob und unter welchen Bedingungen eine wohnbauliche Nutzung in diesem Gebiet zulässig ist.		
<u>Schutzgut Tiere/Pflanzen/ biologische Vielfalt</u>		
Biotopverbund	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Gesetzl. geschützte Biotope	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
	→ Knicks	
FFH-LRT	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
	→ 9190 - Birken-Eichenwald 9190	
	→ 9160 - Eichen- und Eichen-Hainbuchenwald	
Streng o. besonders geschützte Arten	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
	(weitere Prüfung erforderlich)	
Kompensationsfläche geplant/vorhanden	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
FFH-Gebiet angrenzend	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<u>Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild und Erholungsfunktion)</u>		
Landschaftsbild/Topografie: Beeinträchtigung würde eintreten	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Erholungseignung (aufgrund hohem Entwicklungspotenzials)	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
<u>Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</u>		
Kulturlandschaftselemente	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
	→ Knicks, Fließgewässer	
Archäologisches Denkmal in der Nähe vorhanden	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
archäologisches Interessengebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
<u>Schutzgut Boden</u>		
Baugrund: Bodenerkundung erforderlich		
Seltene Böden	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
	→ Moorboden	
Altablagerungen/Altlasten(verdacht)	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

<u>Schutzgut Wasser</u>		
Wasserschutz- bzw. Trinkwasserschutzgebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Gefährdeter Grundwasserkörper	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Betroffenheit von Oberflächengewässer	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
→ Schönningstedter Gr., Lohbrügger Gr.		
<u>Schutzgut Klima</u>		
Kaltluftentstehung/-schneise vorhanden	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Planerischer Freiraumschutz		
nach FNP Stadt Glinde Wald	<input checked="" type="checkbox"/> Ja (tlw.)	<input type="checkbox"/> Nein
LSG	<input checked="" type="checkbox"/> Ja (tlw.)	<input type="checkbox"/> Nein
<u>Konflikte:</u>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Nutzungskonflikt mit Biotopverbund- und Freiraumachsen und LRT sowie gesetzl. Biotopschutz, Kaltluftsammlerraum und LSG sowie Moorböden. „Gleisbogen“ mit bedeutenden Funktionen und Entwicklungspotenzial im Freiraumsystem Glinde		
Weiterer Untersuchungsbedarf	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
<ul style="list-style-type: none"> - faunistische Untersuchung notwendig - Bodenerkundung erforderlich 		
Ergebnis		



Eignung als Baufläche gegeben (grün), eingeschränkt (gelb), keine (rot)
(© GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)



Auszug FNP frühzeitige Beteiligung (B2K 2025)

Boden

Im Norden und im westlichen Randbereich nach Süden verlaufend stehen Gleyböden mit Gley-Kolluvisol und Niedermoor an. Dieser Bodentyp ist vom Grundwasser beeinflusst, humusreich und charakteristisch für Niederungsbereiche an Fließgewässern. Diese Merkmale bilden hohes Potenzial für die Entwicklung wertvoller Biotope und Habitats für die Fauna. Diese Bereiche sind von Bebauung freizuhalten. Die geplante Änderung der Wohnbaufläche in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Beibehaltung der Waldfläche wird der Schutzwürdigkeit dieses Bodentyps in diesem Bereich gerecht. Dennoch sind Teile dieses Bodentyps am westlichen Randbereich der geplanten gemischten Baufläche bzw. Wohnbaufläche kleinteilig betroffen. Für die bauliche Entwicklung innerhalb der Fläche 2 sind auf Ebene der nachgelagerten Bauleitplanung weitere Schritte vorzunehmen, die eine Verschlechterung des Bodenwasserhaushalts verhindern.

Biotopverbund

Entlang des Lohbrügger Grabens verläuft nach LRP 2020 eine Fläche mit einer Breite von ca. 180–200 m, die als Verbundachse zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems geeignet ist. Der Nordbereich, ebenfalls Biotopverbundachse, besitzt zudem eine hohe Bedeutung für das Freiraumsystem zwischen Glinde Au und Schönningstedter Graben mit dem Gellhornpark. Der Aufbau eines Biotopverbundsystems ist

Die Änderung der Wohnbaufläche im Norden zu einer für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erhält die Möglichkeit dann auch auf Ebene der Bauleitplanung in diesem Bereich des Biotopverbunds sowie den Freiraum. Eine

ökologische Wertsteigerung ist hier außerdem zu erwarten, bei Umsetzung von (Kompensations-)Maßnahmen.

Durch die Ausdehnung der Wohnbaufläche nach Westen und die Ausweisung einer gemischten Baufläche auf Flächen für die Landwirtschaft gehen Flächen in nicht unerheblichen für den Aufbau des Biotopverbunds verloren. Im Bereich des Waldes schließt westlich das Vabali Spa an, wodurch bereits potenzielle Flächen für den Biotopverbund verloren gegangen sind. Die Vergrößerung der Wohnbaufläche nach Westen hin verursacht eine weitere Verringerung, sodass ein schmaler Korridor übrigbleibt. Um dennoch das Potenzial für einen wirksamen Biotopverbund zu erhalten, sind bei der Entwicklung an den Westseiten der geplanten Wohnbaufläche bzw. gemischten Baufläche auf Ebene des Bebauungsplans Maßnahmen zu treffen, die eine naturverträgliche und landschaftsgerechte Einbindung ermöglichen. Im Entwurf des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes ist eine Pufferzone vorgesehen, welche die geplanten Bauflächen höchstens 20 m überlappt.

Klima/Luft

Entlang des Schönningstedter Grabens verläuft nach Westen und Norden ein Kaltluftsammlerraum. Umwandlung der Wohnbaufläche im Norden in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hält diesen Bereich von Bebauung frei. Kaltluftsammlerräume bergen ein Inversionsrisiko, wodurch bei der Entwicklung der Bauflächen inkl. Verkehrsflächen darauf zu achten ist, dass Luftschadstoffe nicht bzw. im geringstmöglichen Maß in diesen Raum gelangen, weil sich diese dort ansammeln und nur bei ausreichend Wind wieder abgeführt werden können.

Mensch, einschließlich menschlicher Gesundheit

Für die Entwicklung der Wohnbau- bzw. gemischten Baufläche ist vorab die Lärmbeeinträchtigung durch die Bahnlinie zu untersuchen und ggf. Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen

Schutzgebiete

Die geplanten Bauflächen berühren das LSG Glinde. Eine Bebauung ist mit den Bestimmungen zum LSG Glinde nicht vereinbar. Eine Entlassung der betroffenen Bereiche durch die untere Naturschutzbehörde ist zwingend erforderlich. Als Ausgleich stehen der Friedericipark und Waldflächen südlich des Kupfermühlenwegs zur Verfügung. Beide erfüllen die Voraussetzungen als LSG.

Fließgewässer

Die Änderung der Landwirtschaftsflächen in eine Grünfläche entlang des Lohbrügger Grabens dient dem Ziel des Aufbaus eines Biotopverbundsystems auf bauleitplanerischer Ebene, was auch dem Schutz des Fließgewässers zuträglich ist. Bei der Gestaltung der Grünfläche ist der Schutz des Lohbrügger Grabens hervorzuheben.

Gesamtabwägung (Entwurf)

Die Vorbelastung durch die Bahnlinie erschwert eine mögliche Entwicklung der Fläche als Wohnstandort. Die Eignung der Fläche als Wohnbebauung ist durch ein Lärmgutachten zu überprüfen.

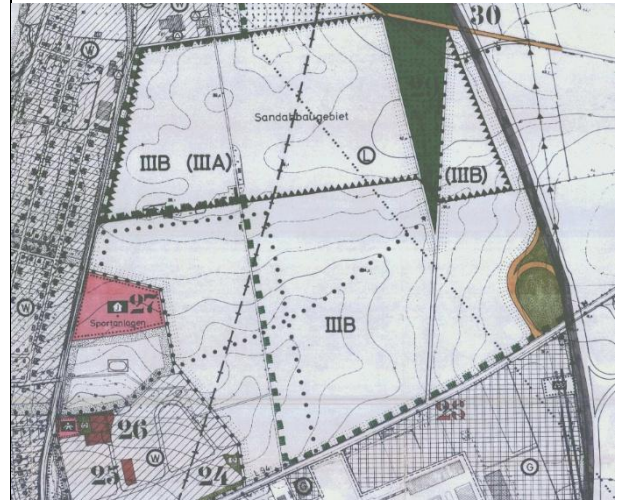
Im Norden sind aufgrund der Biotopausstattung u. -vernetzung sowie der Bodenbeschaffheiten die Flächen von baulicher Nutzung freizuhalten, was durch geplante Flächenausweisung größtenteils umgesetzt wird. Durch eine Pufferzone entlang des Lohbrügger Grabens können wertvolle Böden geschützt, der Biotopverbund gestärkt und das Fließgewässer geschützt werden.

Die Ackerflächen im Süden sind mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen zu den Schutzgütern Tiere/Pflanzen/biol. Vielfalt, Wasser und Boden als Wohnstandort geeignet. Eine Entlastung aus dem LSG erforderlich.

Eignung Wohnbau/gemischte Baufläche	<input checked="" type="checkbox"/>	gegeben
	<input checked="" type="checkbox"/>	eingeschränkt (in Teilen, siehe Abb. oben)
	<input type="checkbox"/>	keine

Glinde Nordost, ehemalige Auskiesungsfläche

Nr. 3.1, 3.2.



Luftbildausschnitt
(© GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)

Auszug gültiger FNP (Stadt Glinde 1981)

Aktuelle Nutzung: landwirtschaftliche Nutzung, Knicks, Wald, Gewässer, renaturierter Bodenabbau, Naherholung

3.1: Die Flächen sind als Sandabbaugebiet ausgewiesen. Es handelt sich um ein ehemaliges Sandabbaugebiet, welches derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, jedoch unregelmäßig.

3.2: Die Flächen sind als Sandabbaugebiet ausgewiesen. Es handelt sich um ein ehemaliges Sandabbaugebiet. Der nördliche Teil wird ackerbaulich genutzt wird. Südlich davon befindet sich ein Rohbodenstandort mit einem Steilhang.

Umweltschutzgüter

Schutzgut Menschen

Wohnumfeldqualität: positiv negativ

Lärmbelastung

Verkehrslärm im Nahbereich der Kreisstraße K 80, Gewerbegebiet

Schutzgut Tiere/Pflanzen/ biologische Vielfalt

Biotopverbund Ja Nein

Gesetzl. Geschützte Biotope Ja Nein

→ sonstiges artenreiches Feuchtgrünland

	→ eutrophes Stillgewässer → Potenzial Trocken-/Sandmagerrasen
FFH-LRT	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein → 3150 - Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions → 9190 - Alte bodensaure Eichenwälder
Streng geschützte Arten	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein (weitere Prüfung)
Besonders geschützte Arten	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein (weitere Prüfung)
Kompensationsfläche geplant/vorhanden	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
FFH-Gebiet angrenzend	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
<u>Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild und Erholungsfunktion)</u>	
Landschaftsbild/Topografie Beeinträchtigung würde eintreten	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Erholungseignung (Wandern/Spazieren, Wohnumfeld)	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<u>Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</u>	
Kulturlandschaftselemente	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein → vorhandene Knickstruktur
Archäologisches Kulturdenkmal	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
archäologisches Interessengebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<u>Schutzgut Boden</u>	
Baugrund: Bodenerkundung erforderlich	
Seltene Böden	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein → naturnaher Waldboden
Altablagerungen/Altlasten(-verdacht)	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein → westlich des Knicks der Fläche 3.1 Gasaustritt → Teil westlich des Knicks der Fläche 3.1 ist Altlasten-Archivfläche, somit besteht bei Änderung der derzeitigen Nutzung eventuell Handlungsbedarf

<u>Schutzgut Wasser</u>		
Wasserschutz- bzw. Trinkwasserschutzgebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Gefährdeter Grundwasserkörper	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Betroffenheit von Oberflächengewässer	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
	→ eutrophes Stillgewässer	
<u>Schutzgut Klima</u>		
Kaltluftentstehung/-schneise vorhanden	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Frischlufffunktion	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Planerischer Freiraumschutz		
nach FNP Stadt Glinde Wald	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein (teilweise)
LSG	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
<p>Das LSG Glinde ist stadtklimatisch bedeutsam und teilt sich auf vier Flächen innerhalb des Stadtgebiets auf. Die betroffene Fläche zeichnet sich durch den vorhandenen Waldbestand (Spitzwald) und das eutrophe Stillgewässer aus.</p> <p>Nördlich des Spitzwaldes schließt das LSG Stemwarde an. Biotoptypen von hoher Bedeutung innerhalb dieses LSG im Glinde Stadtgebiet sind das artenreiche Feuchtgrünland.</p>		
<u>Konflikte</u>		
Gesetzlich geschützte Biotope, FFH-LRT, LSG, Altlasten	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
<u>Weiterer Untersuchungsbedarf</u>		
<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der ökologischen Ausstattung sind faunistische Untersuchung erforderlich - Überprüfung eventueller hydraulischer Auswirkung auf eutrophes Stillgewässer - Bodenerkundung erforderlich - Grundlage für Nutzungsänderungen sollte ein städtebaulich-landschaftsplanerisches Gesamtkonzept bilden. 		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

Ergebnis



Eignung als Baufläche gegeben (grün), keine (rot)
Eignung ggf. eingeschränkt für Wohnzwecke (gelb
schraffiert)

(© GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)



Auszug FNP frühzeitige Beteiligung (B2K 2025)

Boden

Der westliche Teil der Fläche 3.1 ist als Archivfläche für Altlasten geführt. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung ruft keinen Handlungsbedarf bezüglich Altlasten hervor. Bei einer empfindlicheren Neunutzung wie Wohnen ist in jedem Fall eine Neubewertung erforderlich, zumal derzeit Gase aus dem Boden entweichen.

Biotopverbund

Die Flächen 3.1 und 3.2 sind von Gehölzen umschlossen. Fläche 3.1 ist zudem mit einem Knick durchzogen, der die Fläche in zwei Teile gliedert. Alle Gehölzstrukturen, insbesondere der zentrale Knick in Nord-Süd-Richtung, sind wichtige Verbindungselemente für den Spitzwald zum Friedericipark (Glinde Au) und umgekehrt. Die geplanten Änderungen zerschneiden diese Verbindungselemente. Die größte Beeinträchtigung entsteht durch die Gewerbefläche und deren Erschließung im Süden der Fläche 3.2, wo Waldbereiche verlorengehen. Die weiteren Erschließungen zerschneiden ebenfalls hochwertige Verbindungsstrukturen (Feldhecken, Knick, Baumreihen). Für die Entwicklung der Bauflächen sollte darauf geachtet werden bestehende Strukturen zu erhalten bzw. bei Verlust einen Ersatz innerhalb des Gebiets zu schaffen, der die derzeitige Verbindungsfunktion aufrechterhält.

Die Änderung im Süden in eine Grünfläche trägt zum Erhalt der Biotopverbundfunktion bei. Dennoch wird der Knick (§) für die Erschließung durchbrochen und in seiner Funktion beeinträchtigt.

Klima/Luft

Der Großteil der Flächen 3.1 und 3.2 ist mit kurzer Vegetation ausgestattet. Diese Flächen sind für die Entstehung von Kaltluft von sehr hoher Bedeutung, aufgrund der großen Abkühlungsrate gegenüber höherer Vegetation und ihrer zusammenhängenden Größe. Durch die Umwandlung in Wohnbau- bzw. Gewerbeflächen wird die Kaltluftentstehungsfunktion in diesem Bereich verloren gehen. Bei der Entwicklung sollte durch geeignete Festsetzungen dieser Verlust so gering wie möglich gehalten werden.

Mensch, einschließlich menschlicher Gesundheit

Das Gebiet dient in und um den Spitzwald der Naherholung. Die Änderung des nordöstlichen Bereichs der Fläche 3.1 in eine Grünfläche erhält diese Funktion. Ein Teil der Waldfläche und sich darin befindliche Wege gehen jedoch verloren, wodurch eine fußläufige Verbindung in den südlichen Spitzwald entfällt.

Schutzgebiete

Die geplanten Bauflächen berühren das LSG Glinde. Eine Bebauung ist mit den Bestimmungen zum LSG Glinde nicht vereinbar. Eine Entlassung der betroffenen Bereiche durch die untere Naturschutzbehörde ist zwingend erforderlich. Als Ausgleich stehen der Friedericipark und Waldflächen südlich des Kupfermühlenwegs zur Verfügung. Beide erfüllen die Voraussetzungen als LSG.

Außerdem befinden sich Fläche 3.1 und 3.2 vollständig im Trinkwassergewinnungs- bzw. Trinkwasserschutzgebiet, deren Belange in der Entwicklung der Bauflächen zu beachten sind. Eine Aktualisierung der Verordnung zum Trinkwasserschutzgebiet an den heutigen Stand der Technik und Wissenschaft ist für ein nachhaltiges Regenwassermanagement eventuell erforderlich.

Stillgewässer

Die Änderung in eine Gewässerfläche erhält das eutrophe Stillgewässer.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

Eine Ausgleichfläche südlich der Fläche 3.1 wird für eine Erschließung durchbrochen. Die bereits umgesetzten Maßnahmen sind bei der Verwirklichung des geplanten Gewerbegebiets zu kompensieren, behördliche Zustimmung vorausgesetzt.

Die Planung einer weiteren Ausgleichsfläche östlich daran anschließend wird ebenfalls von der Erschließung zerschnitten.

Am Rohbodenstandort mit Steilhang ist die Änderung in eine Ausgleichsfläche geplant, wodurch die Fläche in ihrer Gestalt mindestens erhalten bleibt. Kompensationen aus Vorhaben können hier durch unterschiedliche (Pflege-)Maßnahmen den hohen ökologischen Wert der Fläche erhalten bzw. fördern.

Gesamtabwägung (Entwurf)

Durch geschickte Erschließungsplanung und Festsetzungen auf Ebene der Bebauungsplanung können viele Gehölzstrukturen erhalten werden. Entstehende Verluste sollten innerhalb der zu entwickelnden Gebiete kompensiert werden. Bei höheren Verlusten ist zu beachten, dass sich im Stadtgebiet zu wenige Flächen für einen Ausgleich oder Ersatz befinden.

Für die Entwicklung der geplanten Bauflächen ist die Bodensituation bezüglich der Altlasten und des Gasaustritts genauer zu untersuchen, inwieweit diese möglich ist.

Die Entwicklung der geplanten Bauflächen mit ihren Erschließungen wird nicht gänzlich ohne Beseitigung der die Flächen umgebenden Feldhecken und Knicks erfolgen können.

Hierfür sind im jeweiligen Fall aufgrund des gesetzlichen Schutzstatus Ausnahmegenehmigungen erforderlich und ein entsprechender Ersatz zu leisten.


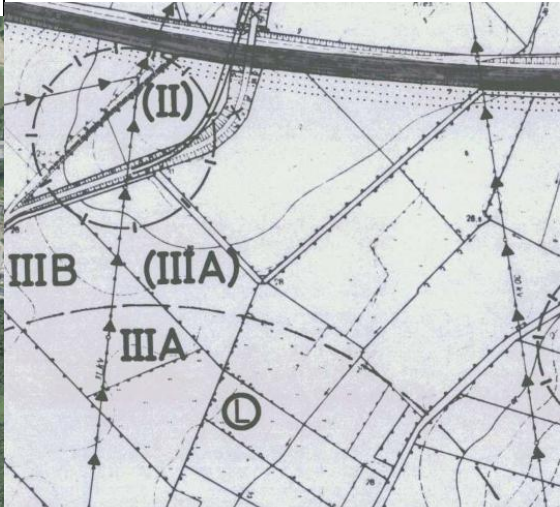
Über nachhaltige Konzepte für die Gebietsentwicklung können wichtige klimatische Funktionen zum Teil erhalten und eine landschaftsgerechte Einbindung erzielt werden.

Eignung Wohnbau

- gegeben
- eingeschränkt (in Teilen, siehe Abb. oben)
- keine

Eignung Gewerbe

- gegeben
- eingeschränkt (in Teilen, siehe Abb. oben)
- keine

Sondergebiet Photovoltaik Nord	Nr. 4																					
																						
<p>Luftbildausschnitt (© GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)</p> <p>Aktuelle Nutzung als Intensivacker</p>	<p>Auszug gültiger FNP (Stadt Glinde 1981)</p> <p>Die Fläche ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen</p>																					
Umweltschutzgüter																						
<p><u>Schutzgut Menschen</u></p> <p>Wohnumfeldqualität: <input checked="" type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ</p> <p><u>Lärm</u></p> <p>Emissionen durch Verkehr</p>																						
<p><u>Schutzgut Tiere/Pflanzen/ biologische Vielfalt</u></p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 40%;">Biotopverbund</td> <td style="width: 10%; text-align: center;"><input type="checkbox"/> Ja</td> <td style="width: 50%; text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> Nein</td> </tr> <tr> <td>FFH-LRT</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> Ja</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> Nein</td> </tr> <tr> <td>Streng geschützte Arten</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> Ja</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> Nein (weitere Prüfung)</td> </tr> <tr> <td>Besonders geschützte Arten</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> Ja</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> Nein (weitere Prüfung)</td> </tr> <tr> <td>Kompensationsfläche geplant/vorhanden</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> Ja</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> Nein</td> </tr> <tr> <td>FFH-Gebiet angrenzend</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> Ja</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> Nein</td> </tr> <tr> <td>Gesetzl. geschützte Biotope</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> Ja</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> Nein → Knicks, Feldhecken</td> </tr> </table>		Biotopverbund	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	FFH-LRT	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	Streng geschützte Arten	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein (weitere Prüfung)	Besonders geschützte Arten	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein (weitere Prüfung)	Kompensationsfläche geplant/vorhanden	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	FFH-Gebiet angrenzend	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	Gesetzl. geschützte Biotope	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein → Knicks, Feldhecken
Biotopverbund	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein																				
FFH-LRT	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein																				
Streng geschützte Arten	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein (weitere Prüfung)																				
Besonders geschützte Arten	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein (weitere Prüfung)																				
Kompensationsfläche geplant/vorhanden	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein																				
FFH-Gebiet angrenzend	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein																				
Gesetzl. geschützte Biotope	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein → Knicks, Feldhecken																				

<u>Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild und Erholungsfunktion)</u>		
Landschaftsbild/Topografie Beeinträchtigung würde eintreten	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Erholungseignung (aufgrund des Potenzials, Knicklandschaft)	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
<u>Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</u>		
Archäologisches Kulturdenkmal	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
archäologisches Interessengebiet	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<u>Schutzgut Boden</u>		
Seltene Böden	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Altablagerungen/Altlasten(verdacht)	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<u>Schutzgut Wasser</u>		
Wasserschutz- bzw. Trinkwasserschutzgebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Ja → Zone II	<input type="checkbox"/> Nein
Gefährdeter Grundwasserkörper	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Betroffenheit von Oberflächengewässer	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<u>Schutzgut Klima</u>		
Kaltluftentstehung/-schneise vorhanden	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Frischlufffunktion durch Wälder	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Planerischer Freiraumschutz		
nach FNP Stadt Glinde Wald	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
LSG	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Regionaler Grünzug (RP Entwurf 2023)	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
<u>Konflikte:</u>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Flächen liegen im LSG, im WSG Zone II und im regionalen Grünzug des RP-Entwurfs		
<u>Weiterer Untersuchungsbedarf</u>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
<ul style="list-style-type: none"> - Faunistische Untersuchung - Prüfungs- und Abwägungserfordernis für PV-Anlage im LSG - Prüfungs- und Abwägungserfordernis für PV-Anlage im WSG Zone II - Prüfungs- und Abwägungserfordernis für PV-Anlage im regionalen Grünzug, wenn der Entwurf des Regionalplans Rechtskraft erlangt 		
Ergebnis		



Eignung als Sondergebiet PV eingeschränkt (gelb)
(© GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)


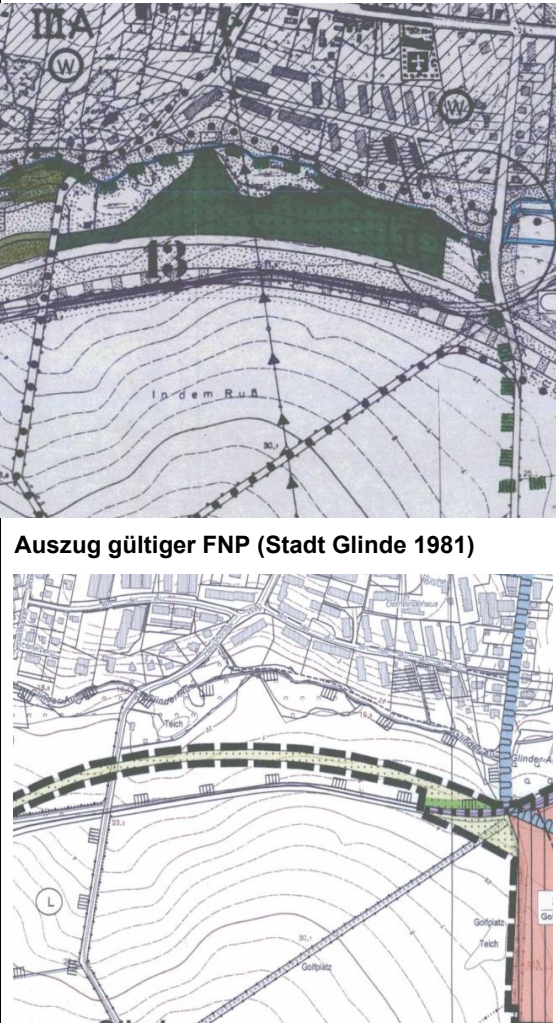


Auszug FNP frühzeitige Beteiligung (B2K 2025)


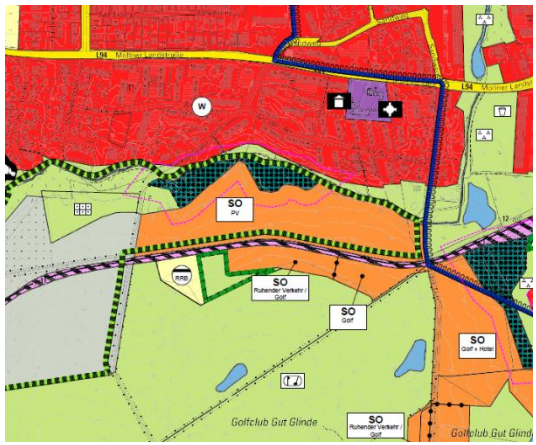
Gesamtabwägung (Entwurf)

Die Flächen sind als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung grundsätzlich geeignet. Im weiteren Verfahren ist zwingend zu prüfen und mit den Behörden abzustimmen, ob eine Ausweisung mit der Lage im Wasserschutzgebiet Zone II und im LSG verträglich ist. Sobald der in Aufstellung befindliche Regionalplan den derzeitigen Stand des Entwurfs (2023) für die Flächen der regionalen Grünzüge übernimmt, ist auch hier eine weitere Prüfung bzw. Abwägung erforderlich.

- | | |
|-------------------------|---|
| Eignung Sondergebiet PV | <input type="checkbox"/> gegeben |
| | <input checked="" type="checkbox"/> eingeschränkt |
| | <input type="checkbox"/> keine |

Sondergebiet Photovoltaik Mitte	Nr. 5
 <p>Luftbildausschnitt (© GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)</p> <p>Aktuelle Nutzung als Intensivacker</p>	 <p>Auszug gültiger FNP (Stadt Glinde 1981)</p> <p>Auszug gültiger FNP (Stadt Glinde 2010)</p> <p>Die Fläche ist als Fläche für Wald (oben) bzw. Landwirtschaft ausgewiesen (unten).</p>
<p>Umweltschutzgüter</p>	
<p><u>Schutzgut Menschen</u></p> <p>Wohnumfeldqualität: <input checked="" type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ</p> <p><u>Lärm</u></p> <p>Emissionen durch Verkehr</p>	
<p><u>Schutzgut Tiere/Pflanzen/ biologische Vielfalt</u></p> <p>Biotopverbund (teilweise) <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein</p>	

FFH-LRT	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	→ Erlen-Eschen- und Weichholzaunenwälder
Streng geschützte Arten	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein (weitere Prüfung)	
Besonders geschützte Arten	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein (weitere Prüfung)	
Kompensationsfläche geplant/vorhanden	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
FFH-Gebiet angrenzend	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Gesetzl. geschützte Biotope	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	→ Erlen-Eschen (Eichen)-Auwald
<u>Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild und Erholungsfunktion)</u>			
Landschaftsbild/Topografie Beeinträchtigung würde eintreten	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	
Erholungseignung Beeinträchtigung	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<u>Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</u>			
Archäologisches Kulturdenkmal	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
archäologisches Interessengebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	
<u>Schutzgut Boden</u>			
Seltene Böden	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Altablagerungen/Altlasten(verdacht)	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<u>Schutzgut Wasser</u>			
Wasserschutz- bzw. Trinkwasserschutzgebiet	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Trinkwassergewinnungsgebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	
Gefährdeter Grundwasserkörper	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	
Betroffenheit von Oberflächengewässer	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<u>Schutzgut Klima</u>			
Kaltluftentstehung/-schneise vorhanden	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	
Frischlufffunktion durch Wälder	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Planerischer Freiraumschutz			
nach FNP Stadt Glinde Wald	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
LSG	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	

Regionaler Grünzug (RP Entwurf 2023)	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<u>Konflikte:</u>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Fläche liegt vollständig im LSG sowie teilweise im Trinkwassergewinnungsgebiet		
<u>Weiterer Untersuchungsbedarf</u>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
<ul style="list-style-type: none"> - Faunistische Untersuchung - Prüfungs- und Abwägungserfordernis für PV-Anlage im LSG - Prüfungs- und Abwägungserfordernis für PV-Anlage im Trinkwassergewinnungsgebiet 		
Ergebnis		
 <p>Eignung als Sondergebiet PV eingeschränkt (gelb) (© GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)</p>	 <p>Auszug FNP frühzeitige Beteiligung (B2K 2025)</p>	
<u>Gesamtabwägung (Entwurf)</u>		
<p>Die Flächen sind als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik geeignet. Die Fläche müsste ggf. aus dem LSG entlassen werden, was der Zustimmung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde bedarf. Bei der Entwicklung ist zu den nördlich angrenzenden Auwäldbereichen, die gesetzlich geschützt und LRT nach FFH-Richtlinie sind, ausreichend Abstand zu halten. Zudem sollte bei der Entwicklung der Bodenwasserhaushalt aufgrund der Lage zur Glinder Au sowie im Trinkwassergewinnungsgebiet besondere Beachtung finden.</p>		
Eignung Sondergebiet PV	<input checked="" type="checkbox"/> gegeben	
	<input type="checkbox"/> eingeschränkt	
	<input type="checkbox"/> keine	

Ausgleichsfläche Wilhelm-Bergner-Straße

Nr. 6



Luftbildausschnitt
(© GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)

Aktuelle Nutzung als Waldfläche mit Röhrichtern, Kleingewässer, Gebüsch, Staudenfluren und Kleingewässern

Umweltschutzgüter

Schutzgut Menschen

Wohnumfeldqualität: positiv negativ

Lärm

Emissionen durch Verkehr und Gewerbe

Schutzgut Tiere/Pflanzen/ biologische Vielfalt

- | | | |
|---------------------------------------|--|--|
| Biotopverbund | <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nein |
| FFH-LRT | <input checked="" type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| Streng geschützte Arten | <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nein (weitere Prüfung) |
| Besonders geschützte Arten | <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nein (weitere Prüfung) |
| Kompensationsfläche geplant/vorhanden | <input checked="" type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |

FFH-Gebiet angrenzend	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Gesetzl. geschützte Biotope	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
	→ 9130 Waldmeister-Buchenwald	
	→ 3150 natürliche eutrophe Seen	
	→ 6430 feuchte Hochstaudenfluren	
	→ 9190 alte bodensaure Eichenwälder	
<u>Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild und Erholungsfunktion)</u>		
Landschaftsbild/Topografie Beeinträchtigung würde eintreten	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Erholungseignung	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<u>Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</u>		
Archäologisches Kulturdenkmal	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
archäologisches Interessengebiet	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<u>Schutzgut Boden</u>		
Seltene Böden	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
	→ naturnaher Waldboden	
	→ Gley-Pseudogley (Grundwasserböden)	
Altablagerungen/Altlasten(verdacht)	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<u>Schutzgut Wasser</u>		
Wasserschutz- bzw. Trinkwasserschutzgebiet	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Gefährdeter Grundwasserkörper	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Betroffenheit von Oberflächengewässer	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
	→ Grütpe	
	→ Eutrophes Kleingewässer	
<u>Schutzgut Klima</u>		
Kaltluftentstehung/-schneise vorhanden	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Frischlufffunktion durch Wälder	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Planerischer Freiraumschutz		
nach FNP Stadt Glinde Wald (Ausgleichsfläche, auf der sich Wald entwickelte)	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
LSG	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<u>Konflikte:</u>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Die Fläche ist im Ausgleichskataster als Ausgleichsfläche geführt. Die Maßnahme Sukzession hat wertvolle, geschützte Waldbiotope entstehen lassen. Die Fläche wird seitens der Forstbehörde als Wald eingestuft.

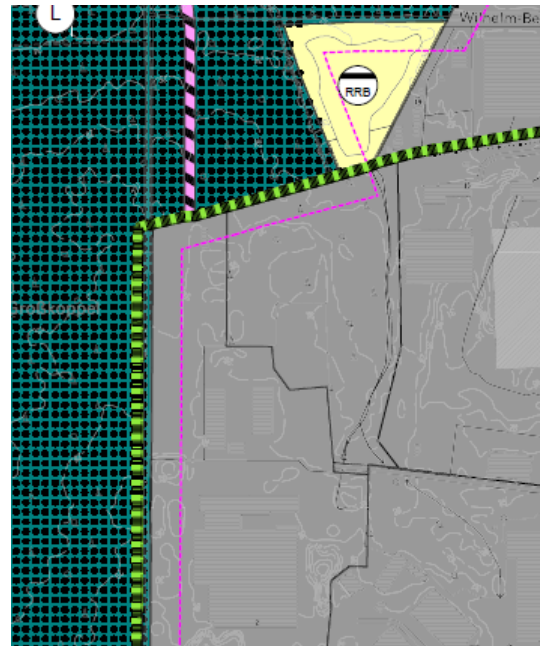
Weiterer Untersuchungsbedarf Ja Nein

- Faunistische Untersuchung

Ergebnis



keine Eignung als Baufläche (rot)
(© GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)



Auszug FNP frühzeitige Beteiligung (B2K 2025)

Boden

Die Umwandlung der Ausgleichsfläche in eine gewerbliche Baufläche würden die seltenen und wertvollen Böden zerstören.

Biotope und Lebensraumtypen

Innerhalb der Fläche haben sich Lebensraumtypen sowie gesetzlich geschützte Biotope entwickelt, die durch eine Entwicklung zur Gewerbefläche verlorengehen. Die Waldbiotypen sind robust und an anderer Stelle nur mit hohem Aufwand wiederherzustellen. Artenschutzrechtliche Konsequenzen sind vorhersehbar aufgrund der unregelmäßig vorkommenden Altbäume (Stammumfang > 2m) und des Gewässers.

Ausgleichsfläche

Die Fläche ist einem B-Plan zugeordnet, die Maßnahme umgesetzt. Es müsste an anderer Stelle eine Ausgleichsfläche gefunden werden, die wesentlich größer ist, da zur naturschutzrechtliche noch die forstrechtliche Kompensation hinzukommt.

Gesamtabwägung (Entwurf)

Die Flächen sind für eine Gewerbe- oder andere Baufläche nicht geeignet. Die hochwertigen Biotoptypen, insbesondere die der Wälder sind nur schwer zu kompensieren. Das Gleiche gilt für die Grütpe und Uferstaudenflur am östlichen Rand, die bezüglich des anstehenden Bodentyps (Gley) sich hier optimal entwickeln können. Da die Fläche bereits mit einer Ausgleichsmaßnahme aus einem B-Plan belegt ist, ist eine Kompensation erforderlich. Aufgrund der hochwertigen Lebensräume und der Einstufung als Wald nach LWaldG, ist von einer vielfach höheren Fläche für die Kompensation auszugehen, die in Glinde, bei Betrachtung der weiteren Planungen des FNP-Entwurfs, nicht ausreichen werden. Einzelne Vorhaben können dennoch auf Ebene der Bebauungsplanung umgesetzt werden. Der Kompensationsbedarf und artenschutzrechtliche Belange sind dann dort abzuhandeln.

Eignung (gewerbliche) Baufläche	<input type="checkbox"/> gegeben
	<input type="checkbox"/> eingeschränkt
	<input checked="" type="checkbox"/> keine

Diese Begründung wurde am durch den Beschluss der Stadtvertretung gebilligt.

Glinde, den

.....

- Bürgermeister -

.....

Siegel

Aufgestellt: