

# **GEBIETSENTWICKLUNGSPLANUNG FÜR DEN SIEDLUNGSRAUM PINNEBERG**

**- Entwurf -**

**Schriftliche Erläuterungen als  
Informations- und Diskussionspapier  
für die 5. Sitzung der Arbeitsgemeinschaft  
am 24. Juni 1996**

Stand: Mai 1996

AC  
Architekten Contor  
Ferdinand Ehlers + Partner  
Architekten + Stadtplaner  
Burg 7a  
25524 Itzehoe

TTG  
Teja Trüper u. Christoph Gondesens  
Freiraumplanung Landschaftsplanung  
An der Untertrave 17  
23552 Lübeck

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	1
2.	DARSTELLUNG DER ABSCHLIESSENDEN BESCHLUSSLAGEN	2
3.	VORSTELLUNG DES ENTWURFS	6
3.1	GRUNDSÄTZE UND CHARAKTERISIERUNG	6
3.2	EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT UND KOMPENSATIONSMASSNAHMEN	9
4.	RESÜMEE	11

## **1. EINLEITUNG**

In der letzten Sitzung der Arbeitsgemeinschaft im April 1995 wurde sich darauf verständigt, daß die beteiligten Kommunen abschließende Beratungen zu den vorgestellten Planungsvorschlägen mit dem Ziel durchführen, in der 5. Sitzung der Arbeitsgemeinschaft den Abschluß der Gebietsentwicklungsplanung zu erreichen.

Der anschließende Erörterungsprozeß in den Gemeinden hat dazu geführt, daß die letzten, abschließenden Beschlüsse erst im Mai 1996 gefaßt wurden.

Auf der Grundlage der abschließenden kommunalen Beschlußlagen wird mit den vorliegenden Unterlagen der gemeinsame Entwurf zur Gebietsentwicklungsplanung für den Siedlungsraum Pinneberg in Form einer Planzeichnung und schriftlicher Erläuterungen vorgestellt. Weiterer Bestandteil des Entwurfs soll der vorgelegte Zwischenbericht vom Oktober '94 sein.

Ziel der 5. Sitzung der Arbeitsgemeinschaft sollte es sein, sich möglichst einvernehmlich auf den vorliegenden Entwurf zur Gebietsentwicklungsplanung zu verständigen, um dazu dann in einer abschließenden Sitzung eine gemeinsame Erklärung zu unterzeichnen.

## 2. DARSTELLUNG DER ABSCHLIESSENDE BESCHLUSSLAGEN

Die beteiligten Gemeinden waren aufgerufen, auf Grundlage der im April 1995 vorgestellten Planungsvorschläge abschließende Beschlußlagen herbeizuführen.

Die Ergebnisse der Beratungen werden im folgenden tabellarisch zusammengefaßt dargestellt. Abschließend wird jeweils eine Stellungnahme aus Sicht der beauftragten Planungsbüros formuliert, aus der hervorgeht, in welcher Form die Beschlußlagen Berücksichtigung im vorliegenden Entwurf finden.

Tab. 1: Zusammenfassende Darstellung der abschließenden Beschlußlagen

Gemeinde	Beschlußlage	Stellungnahme AC/TTG
Stadt Pinneberg	<p>Magistrat am 7.6.1995</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verweis auf vom Magistrat am 1.2.95 beschlossenen Leitlinien zur Stadtentwicklung (s.a. Unterlagen zur 4. AG-Sitzung).</li> <li>• Im übrigen: Votum für Planungsvorschlag II mit folgenden Änderungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Herausnahme der Fläche westlich Ossenpadd (Pi 32)</li> <li>• Nachrangige Realisierung „Am Hafen“ wird nicht unterstützt</li> </ul> </li> <li>• Regelung seitens des Landes über den finanziellen Ausgleich bei der Bereitstellung von zentralen Infrastruktureinrichtungen.</li> <li>• Im Rahmen der Erörterungen über das Stadtentwicklungsprogramm hat sich die Herausnahme der Fläche Pestalozzistraße (Pi 12) aus ökologischen Gründen ergeben.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Leitlinien zur Stadtentwicklung wurden bereits im Planungsvorschlag II berücksichtigt.</li> <li>• Mit Ausnahme der Flächen Pi 12 und Pi 32 werden alle anderen Flächen des Planungsvorschlages II in den Entwurf übernommen.</li> <li>• Die Formulierung „nachrangige Realisierung“ für das Gemeindegebiet „Am Hafen“ wird aus dem Erläuterungsbericht herausgenommen.</li> <li>• Es wäre im Rahmen der AG-Sitzung zu erörtern, in welcher Form hier eine Regelung getroffen werden kann.</li> </ul>

Forts. Tab. 1:

Gemeinde	Beschlüßlage	Stellungnahme AC/TTG
Appen	Gemeindevertretung am 10.7.1995 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschluß für Planungsvorschlag II</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Planungsvorschlag II wird in den Entwurf übernommen.</li> </ul>
Kummerfeld	Bau- und Wegeausschuß am 27.9.1995: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Beschluß orientiert sich im wesentlichen am Planungsvorschlag II mit folgenden Änderungen:</li> <li>• Ku 1: Verlagerung der gewerblichen Flächen stärker westlich Ossenpadd.</li> <li>• Ku 2: Zusätzliche gewerbliche Flächen nördlich bestehendem Gewerbe.</li> <li>• Ku 7 und Nr. 8: kleinere Reduzierungen im jeweils südlichen Teil und Ergänzung nördlich Ku 8.</li> <li>• Zusätzliche Wohnbauflächen in nördlichen Teilen von Bornberg und Dorfstraße.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgrund des bereits vorhandenen Umfangs von gewerblichen Flächen im Rahmen der GEP sind weitere Gewerbeflächen nicht erforderlich. Darüber hinaus weisen die vorgeschlagenen Flächen Probleme hinsichtlich der Erschließung, ihrer landschaftsökologischen Empfindlichkeit und der Nähe zu Hochspannungsleitungen auf.</li> <li>• Kleinere Korrekturen im Bereich der Flächen Ku 7 und Ku 8 werden übernommen.</li> <li>• Die zusätzlichen Wohnbauflächen können nicht berücksichtigt werden, da sie außerhalb des Achsenraumes liegen, ebenfalls eine hohe landschaftsökologische Empfindlichkeit und Nähe zu Hochspannungsleitungen aufweisen.</li> </ul>
Borstel-Hohenraden	Bauausschuß am 02.05.1996 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zustimmung zur Gebietsentwicklungsplanung in vorgelegter Form (Entwurf).</li> <li>• Hinweis: Aufnahme eines nach Nordosten erweiterten Achsenraumes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zustimmung wird positiv zur Kenntnis genommen.</li> <li>• Eine Erweiterung des Achsenraumes wird nicht für erforderlich gehalten. Ein begrenztes Wachstum für den örtlichen Bedarf ist auch außerhalb des Achsenraumes weiterhin möglich. Im Rahmen weiterer Untersuchungen wäre zu prüfen, wo dieses Wachstum ggf. stattfinden sollte.</li> </ul>

Forts. Tab. 1:

Gemeinde	Beschlüßlage	Stellungnahme AC/TTG
Tangstedt	<p>Bauausschuß vom 16.5.1995:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 - 5 ha gewerbliche Bauflächen für den Eigenbedarf.</li> <li>• Wachstum der Wohnbauflächen auf 8-10 ha begrenzen.</li> <li>• Einwohnerzuwachs von 30 EW/a.</li> <li>• Erhalt des dörflichen Charakters.</li> <li>• Wohnbauflächen in größerem „Suchraum“.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Für die gewerblichen Bauflächen ist eine Größenordnung von 5 ha vorgesehen.</li> <li>• Im Sinne größerer Spielräume werden 14 ha Wohnbauflächen dargestellt.</li> <li>• Art, Größenordnung und Geschwindigkeit des Wachstums kann die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit beeinflussen.</li> </ul>
Prisdorf	<p>Bau- und Wegeausschuß am 6.9.1995:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschluß für Planungsvorschlag I</li> <li>• Wachstum in geringem Maße, wobei sich die Gemeinde vorbehält, in welchen Bereichen Flächen zukünftig ausgewiesen werden sollen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Flächen aus Planungsvorschlag I werden für Prisdorf in den Entwurf übernommen.</li> <li>• Maß und Abfolge der Siedlungsentwicklung kann die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit beeinflussen.</li> </ul>

### **3. VORSTELLUNG DES ENTWURFES**

#### **3.1 GRUNDSÄTZE UND CHARAKTERISIERUNG**

Der vorliegende Entwurf gibt das Ergebnis einer intensiven Diskussion von Szenarien und Planungsvorschlägen wieder.

Anhand von allgemeinen Grundsätze und Kriterien, die Grundlage dieser Diskussion waren, wird der Entwurf im folgenden in Stichworten kurz charakterisiert:

##### Kompakte Siedlungsarrondierung

- Verdichtung und Ergänzung vorhandener Siedlungsgebiete, um in sich geschlossene Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu erhalten, zu entwickeln bzw. zu nutzen.
- Bündelung von neuen Siedlungsgebieten, um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden.
- Schwerpunkte der Siedlungsgebiete in Zuordnung zu den Autobahnanschlußstellen Pinneberg-Nord und -Süd sowie zu den vorhandenen und geplanten S-Bahn-Haltepunkten.

##### Berücksichtigung von Naturhaushalt, Freiraumschutz und Landschaftsbild

- Die Inanspruchnahme von Flächen, die im Rahmen der landschaftsplanerischen Analyse sehr hoch empfindlich eingestuft worden sind, wird vermieden, hoch empfindliche Flächen werden nur in geringem Ausmaß - unter Berücksichtigung gemeindlicher Entwicklungsvorstellungen - beansprucht.
- Es ist weitgehend gelungen, die Zielsetzungen des landschaftsplanerischen Leitbilds im Rahmen der weiteren Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Vereinfachend sind im Entwurf lediglich sogenannte „Schwerpunktgebiete zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Differenziertere Angaben sind in der Karte „Landschaftliches Leitbild und Qualitätsziele“ dargestellt.
- Die Niederungsgebiete der Fließgewässer mit ihren besonders bedeutsamen landschaftlichen Strukturen und wesentlichen Funktionen im Biotopverbundsystem werden von weiterer Siedlungsentwicklung freigehalten.
- Im Zusammenhang möglichst kompakter Siedlungsarrondierungen wird durch Sicherung von Grünzäsuren, z.B. im Bereichen „Im Hauen“ und zwischen

Kummerfeld und Borstel-Hohenraden ein Zusammenwachsen bisher eigenständiger Siedlungsgebiete vermieden.

- Insbesondere bei der Entwicklung von Bauflächen und bei Straßenneubau-  
maßnahmen im Stadtgebiet von Pinneberg werden Erhalt und Entwicklung von  
gliedernden Grünzügen und attraktiven Zugängen in die Landschaft zu beach-  
ten sein, z.B. im Raum Thesdorf/Rehmenfeld und in Pinneberg-Nord.
- Im Norden und Westen von Pinneberg werden die Belange des Grundwasser-  
schutzes (gepl. WSG Peiner Weg) und im Gebiet „Am Hafen“ klimatische  
Funktionen (Ventilationsbahn Pinnauniederung) in besonderem Maße zu be-  
rücksichtigen sein.

#### Nutzung der Erschließungsqualität

- Ein hoher Anteil gewerblicher Bauflächen befindet sich in günstiger Lage zu  
den Autobahnanschlußstellen.
- In unmittelbarer Nähe zu den gewerblichen Bauflächen Müssetwiete und „Am  
Hafen“ ist ein neuer S-Bahn-Haltepunkt geplant. Die vorhandenen Haltepunkte  
sichern schon heute zumindest für Pinneberg und Prisdorf eine gute Anbin-  
dung.
- Eine Bündelung von größeren zusammenhängenden Wohnbauflächen in Kum-  
merfeld und Borstel-Hohenraden bietet eine gute Grundlage (höhere Ausla-  
stung) für Verbesserungen im ÖPNV-Angebot.
- Die geplante Westumgehung Pinneberg ist in der Entwurfskarte dargestellt. Der  
Bau einer Westumgehung wird z.Zt. in der Stadt Pinneberg noch auf der  
Grundlage des in Aufstellung befindlichen Verkehrsentwicklungsplanes disku-  
tiert. Insofern ist die Darstellung als Hinweis zu verstehen. Im Rahmen der GEP  
ist es nicht möglich, das Erfordernis eines solchen Straßenneubaus zu beurtei-  
len. Diesbezüglich sei auf die o.a. Verkehrsentwicklungsplanung verwiesen, in  
die auch die Entwicklungsvorschläge der GEP einfließen.

#### Freiflächenschutz durch Verdichtung

- Zur Verminderung weiterer Flächeninanspruchnahme in bisher unbebauten  
Bereichen bieten sich im Stadtgebiet von Pinneberg an einigen Standorten  
Möglichkeiten zur Nachverdichtung von Wohngebieten, zur Nutzungsintensi-  
vierung bzw. Umnutzung von Gewerbegebieten und zur Konversion.

- Die Nachverdichtung von Wohngebieten hat den positiven Effekt, daß weiterer Flächenverbrauch in der Landschaft verringert wird.  
Andererseits ist aber zu berücksichtigen, daß auch die Innenentwicklung gerade dort Probleme aufwerfen kann, wo in städtischen Wohnquartieren schon jetzt eine Unterversorgung mit öffentlich nutzbaren Freiräumen im Wohnumfeld zu verzeichnen ist.  
Da es in diesem Zusammenhang nicht ausschließlich um Quantitäten geht, sollte bei Nachverdichtungen auf jeden Fall eine Erhöhung der Wohnumfeldqualität angestrebt werden.
- Nutzungsintensivierung und Umnutzung vorhandener, untergenutzter gewerblicher Flächen sowie der Kasernenfläche in Pinneberg.
- Annahme einer mittleren Dichte von 20 - 25 Wohneinheiten/ha Bruttobauland. Hierdurch wird eine geringere Flächeninanspruchnahme ermöglicht und kann den gemeindlichen Vorstellungen stärker Rechnung getragen werden.

#### Räumlich funktionale Differenzierung gewerblicher Bauflächen

- Gewerbeschwerpunkt im Bereich der Autobahnanschlußstelle Pinneberg-Nord.
- Flächenintensive Gewerbeansiedlungen, insbesondere für den überregionalen Bedarf in günstiger Lage zu den Autobahnanschlußstellen (Pinneberg-Nord und -Süd) bzw. zur Bahn (Am Hafen).
- Gewerbeflächen für den örtlichen und regionalen Bedarf, vor allem in Zuordnung zu den Ortslagen (z.B. Appen und Tangstedt).
- Gewerblicher Anteil der innerörtlich liegenden gemischten Bauflächen insbesondere für dienstleistungsorientiertes Gewerbe.

#### Angemessene Infrastruktur- und Versorgungsangebote

- Wohnungsbauschwerpunkt Thesdorf sowie die Nachverdichtungspotentiale in weitgehend günstiger Zuordnung zu vorhandenen Versorgungsstrukturen.
- Wohnungsbauschwerpunkte in Kummerfeld und Borstel-Hohenraden erfordern neue Infrastruktur- und Versorgungsangebote.
- Nachverdichtung erhöht den Druck auf stadtnahen Freiräumen und Naherholungsmöglichkeiten, die ggf. ergänzt werden müssen.

Umsetzung regional- und landesplanerischer Aspekte

- Darstellung von 193 ha Bruttowohnbauland für rd. 3.850 - 4.850 Wohneinheiten bei einer angenommenen Dichte von 20 - 25 Wohneinheiten/ha Bruttobauland.
- Schaffung von rd. 130 ha gewerblicher Bauflächen
- Erforderlichkeit der Achsenraumerweiterung im Bereich Kummerfeld/Borstel-Hohenraden.

Stufenweise Entwicklung

- Es sollte eine aus landschaftsplanerischer und städtebaulicher Sicht sinnvolle stufenweise Entwicklung angestrebt werden.
- Berücksichtigung der gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen, der Lage, der Erschließbarkeit und Verfügbarkeit.
- Möglichkeit, in einem ersten Schritt vor allem nur die aus heutiger Sicht gewünschten gemeindlichen Vorstellungen umzusetzen.

Tab. 2: Flächenbilanz für den Entwurf

Gemeinde	Wohnen	Gewerbe
Stadt Pinneberg	81 ha*	80 ha*
Appen	17 ha	10 ha
Kummerfeld	21 ha	15 ha
Borstel-Hohenraden	51 ha	18 ha
Tangstedt	14 ha	5 ha
Prisdorf	9 ha	2 ha
<b>Σ Gepl. Siedlungsflächen</b>	<b>193 ha</b>	<b>130 ha</b>

Angenommene Dichte 20-25 WE/ha	3.850-4.850 WE	
Prognostizierte Bedarfszahlen Landesplanung	ca. 5.000 WE	> 100 ha

Anmerkungen:

Aufteilung der gemischten Bauflächen auf Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen im Verhältnis 50/50

\* einschließlich Flächen aus Nachverdichtungspotential (rechnerisch)

WE = Wohneinheiten

### **3.2 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT UND KOMPENSATIONSMASSNAHMEN**

Der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist auf der Ebene der Bauleitplanung im Rahmen der planerischen Abwägung Rechnung zu tragen. Gemäß § 8 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen, für nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Bei der Frage der Vermeidbarkeit von Beeinträchtigungen spielt die Standortwahl eine wesentliche Rolle. Dementsprechend bilden die umfangreichen landschaftsplanerischen Analysen und Zielformulierungen unter diesem Gesichtspunkt den entscheidenden Beitrag zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Nach dem ersten Schritt, der räumlichen Zuordnung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen zu den aus landschaftsplanerischer Sicht möglichst gering empfindlichen Bereichen unter Berücksichtigungen von Wechselwirkungen und nicht flächenbezogenen Belastungen (Störwirkungen, Verkehrszunahme etc.) ist, soweit dies auf der Maßstabsebene der Gebietsentwicklungsplanung bereits möglich ist, zumindest im Grundsatz die Frage der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen zu berücksichtigen.

Die planerische Zuordnung von Flächen für Kompensationsmaßnahmen vollzieht sich auf der Ebene der Bauleitplanung innerhalb von Rahmenbedingungen durch Gesetzgeber und Rechtssprechung, die z.T. erhebliche Umsetzungsprobleme mit sich bringen.

In diesem Zusammenhang sei nur auf die Bindung an den Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplanes und die Problematik von geteilten Bebauungsplänen hingewiesen. Eine Regelung von Eingriff und Ausgleich über Gemeindegrenzen hinweg ist derzeit noch nicht möglich, wird aber prinzipiell gerade unter den spezifischen Entwicklungsbedingungen in der Metropolregion Hamburg z.B. im Leitbild und Orientierungsrahmen des REK bereits diskutiert.

Da eine konkrete Bilanzierung des Kompensationsbedarfs erst bei genauerer Kenntnis des Eingriffsumfangs in der Bauleitplanung erfolgt, ist das Thema auf dieser Planungsebene in eher grundsätzlicher Form zu berücksichtigen.

In diesem Sinne lassen sich folgende Aspekte benennen:

- Kompensationsmaßnahmen sind im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu den beeinträchtigten Flächen bzw. Funktionen durchzuführen. Sie sind aus den

Entwicklungsvorstellungen der jeweiligen gemeindlichen Landschaftsplanung abzuleiten unter Berücksichtigung vorhandener Naturraumpotentiale und übergeordneter Ziele zur Verbesserung des Biotopverbundes.

- Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, also auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, kann entsprechende Vorsorge durch die Darstellung von Präferenzflächen für entsprechende Maßnahmen getroffen werden.
- Im Entwurf sind auf Grundlage von Empfindlichkeitsbewertung und landschaftsplanerischem Leitbild generalisierend „Schwerpunktgebiete zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Sie sind in Ergänzung zu den o.a. Grundlagen in einigen Bereichen, z.B. in Tangstedt und Borstel-Hohenraden, im Sinne von Präferenzflächen für Kompensationsmaßnahmen im Umfeld geplanter Bauflächen ergänzt. Somit gibt die Karte mit der Gründarstellung orientierende Hinweise zur Kompensation, ohne Angaben von Größenordnungen.
- Für die Kompensation sind aber nicht nur diese Flächendarstellungen von Belang. Die gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen sind als Bruttobauland dargestellt. Dies umfaßt zumindest in Teilen bereits Flächen mit Kompensationsfunktionen, sodaß auf dieser Ebene die Darstellung nicht als „Eingriffsfläche hier - Ausgleichsfläche dort“ zu interpretieren ist.  
Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang jedoch, daß es im Sinne eines möglichst sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden i.d.R. geboten ist, geeignete Standorte auch möglichst optimal für bauliche Zwecke auszunutzen, um empfindlichere Bereiche entsprechend zu schonen.
- Im Entwurf ist erkennbar, daß sich im Rahmen der Abwägung zwischen optimierter Ausnutzung und Berücksichtigung von ausreichenden Kompensationsflächen aufgrund der Lage in folgenden Bereichen im Stadtgebiet von Pinneberg in besonderem Maße Planungs- und Abstimmungsbedarf ergeben wird, um hinreichende Kompensationsflächen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu sichern:
  - Pi 2 Wohnbauflächen Schulenhörn
  - Pi 8 Rehmenfeld
  - Pi 27 Eggerstedter Weg.

Insbesondere in diesen Gebieten dürfte sich, sofern nicht intern ausreichender Ausgleich erzielbar ist, die Frage nach externen Kompensationsflächen stellen (geteilter B-Plan, städtebaulicher Vertrag).

#### 4. RESÜMEE

Die kommunalen Entwicklungsvorstellungen im Rahmen der Gebietsentwicklungsplanung weichen im wesentlichen nicht von den Grundsätzen des Kap. 3.1 ab. In Bezug auf den Umfang weiterer Siedlungsentwicklung haben die einzelnen Gemeinden jedoch eher zurückhaltende Vorstellungen geäußert.

Insgesamt macht der Entwurf zur Gebietsentwicklungsplanung deutlich, daß rd. 130 ha gewerbliche Bauflächen und ca. 193 ha Wohnbauflächen im Untersuchungsraum dargestellt werden können. Damit werden die ursprünglich prognostizierten Bedarfswerte hinsichtlich der gewerblichen Bauflächen (> 100 ha) deutlich übererfüllt während im Bereich Wohnen die Prognosewerte (ca. 5.000 WE) knapp unterschritten werden.

In diesem Zusammenhang wird seitens der Gemeinden darauf Wert gelegt, daß in der gemeinsamen Gebietsentwicklungsplanung die jeweils eigenständig formulierten Entwicklungskonzepte Berücksichtigung finden, in dem Sinne, daß unter qualitativen Gesichtspunkten nicht die Erfüllung von Prognosewerten „um jeden Preis“ anvisiert werden sollte.

Alle Gemeinden sprechen sich für eine möglichst flächensparende Entwicklung und begrenzte Einwohnerzuwächsen aus. Es besteht allgemein die Bereitschaft, durch verdichtetes Bauen den Flächenverbrauch einzugrenzen.

Durch eine Erhöhung der angenommenen mittleren Dichte von 15 - 20 WE/ha auf 20 - 25 WE/ha konnten somit die prognostizierten Werte für den Wohnungsbau (ca. 5.000 WE) bei wesentlich geringerer Flächeninanspruchnahme (193 ha statt 250 - 300 ha) dennoch nahezu erreicht werden.