

Appener

Schul-

Verein e.V.



Schulstraße 4 - 25482 Appen - Tel.: 04101-25386

**TOP Ö 3**

Appener Schulverein c/o Oliver Levold – Op de Hoof 18d – 25482 Appen

SKSS Ausschuss der Gemeinde Appen  
Vorsitzender Hans Martens  
Hauptstraße 56c  
25482 Appen

1. Vorsitzender  
Oliver Levold  
Op de Hoof 18d  
D-25482 Appen

Ihr Ansprechpartner  
Oliver Levold

Telefon  
(+49) 4101 37 95 15

Email  
Oliver.levold@alk.net

Datum  
13.10.2015

### **Antrag auf bauliche Erweiterung der Bastelbetreuung an der Grundschule Appen**

Sehr geehrter Herr Martens,

die Nachmittagsbetreuung an der Grundschule Appen erfreut sich großer Beliebtheit bei den Schülerinnen und Schülern wie auch bei den Eltern. Trotz im Moment rückläufiger Schülerzahlen nimmt die Zahl der zu betreuenden Kinder zu. Auch ist zu verzeichnen, dass die Kinder immer länger in der Betreuung bleiben.

So waren im Schuljahr 2010/2011 insgesamt 240 Kinder an der Grundschule Appen und davon 104 Kinder in der Betreuung, 78 Essenskinder und 7 Kinder bis 16:00 Uhr. Im Vergleich dazu haben wir im aktuellen Jahrgang 190 Schulkinder, von denen 117 in der Betreuung sind, davon 98 Essenskinder und 13 Kinder bis 16:00 Uhr.

Auch werden in zunehmendem Maße Integrations-Kinder in der Nachmittagsbetreuung aufgenommen. Im Moment sind dies 4 Kinder. Diese benötigen zum Teil einen eigene „Ecke“, in der sie sich entfalten können.

Diese Umstände stellen das Betreuerteam des Appener Schulvereins vor Probleme bei der Unterbringung und sinnvollen Beschäftigung der vielen Kinder.

Bei schönem Wetter hält sich ein guter Teil der zu Betreuenden im Freien auf, so dass die Situation einigermaßen entspannt ist. Bei schlechtem Wetter jedoch tummeln sich bis zu 40 Kinder zeitgleich in der Bastelbetreuung, was aufgrund der baulichen Gegebenheiten kaum zu bewerkstelligen ist.

Um auch in Zukunft den Schülerinnen und Schülern der Grundschule Appen einen angemessenen Raum zum Ausleben ihrer Kreativität und handwerklichen Geschicks bieten zu können, beantragen wir hiermit eine bauliche Maßnahme zur Erweiterung des bestehenden Gebäudes.

In der Vergangenheit wurden verschiedene Konzepte zur zusätzlichen Nutzung im Schulgebäude erörtert. Diese sind jedoch alle nicht darstellbar. Auch hat sich der SKSS Ausschuss bei seiner Sitzung vom 21.02.2013 ein Bild von der Situation vor Ort gemacht. Zum damaligen Zeitpunkt wurde eine bauliche Erweiterung des bestehenden Bastelraums nach hinten erörtert.

Der Schulverein favorisiert nach eingehender Prüfung einen anderen Weg.

Mit diesem Antrag erhalten Sie eine Skizze und eine Kostenschätzung für diese Maßnahme des Architekten Thomas Leichert aus Pinneberg. Art und Umfang der so zu erzielenden Erweiterung finden die Zustimmung des Schulvereins. Bitte nutzen Sie diese Vorlage zur Entscheidungsfindung in den entsprechenden Gremien.

Um den Ausschussmitgliedern und den Parteien die Möglichkeit zu geben, sich ein aktuelles Bild vor Ort zu machen, bieten wir eine Begehung der Räumlichkeiten am Samstag, den 31.10.2015 um 10:00 Uhr auf dem Gelände der Grundschule Appen an.

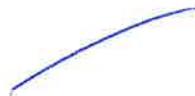
Bitte halten Sie uns über den Fortgang unseres Antrags auf dem Laufenden. Für weitere Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Vielen Dank und mit freundlichen Grüßen

Appener Schulverein e.V.



Oliver Levold  
1. Vorsitzender  
Appener Schulverein e.V.

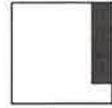


Sigrun Scholl  
2. Vorsitzende  
Appener Schulverein e.V.

### Anlagen

Anschreiben T. Leichert mit Kostenaufstellung  
Skizze der baulichen Maßnahme

*Nach dem Fortschritt vom 12.2.2016!*



dipl.-ing. architekt thomas leichert  
 generaloberst-beck-str. 1 – d-25421 pinneberg

Appener Schulverein e.V.  
 1. Vorsitzender Oliver Levold  
 Op de Hoof 18d  
 25482 Appen

dipl.-ing.  
 architekt  
 sachverständiger

t h o m a s  
 L e i c h e r t

projektnr.  
 bauvorhaben Erweiterung vorh. Bastelbetreuung an der Grundschule Appen  
 bauherr Gemeinde Appen  
 betreff Erste Skizzen / Ideen

12. Okt. 2015

Sehr geehrter Herr Levold,

mit der Anlage überreiche ich Ihnen die ersten Skizzen zur Erweiterung der Bastelbetreuung und die dazugehörige Kostenschätzung zur weiteren Verwendung.

Die Erweiterung wurde sehr grob vor Ort eingemessen. Bei der weiteren Planung ist die Abstandfläche und die vorh. Grenze genau zu ermitteln um die Erweiterungsfläche genauer bestimmen zu können.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Rufen Sie einfach an.

Thomas Leichert  
 Dipl.-Ing. Architekt

fon 04101 / 8054777  
 mobil 0172 / 84 84 5 84

anschrift  
 generaloberst-beck-str. 1  
 25421 pinneberg

e-mail  
 architekt@leichert.de

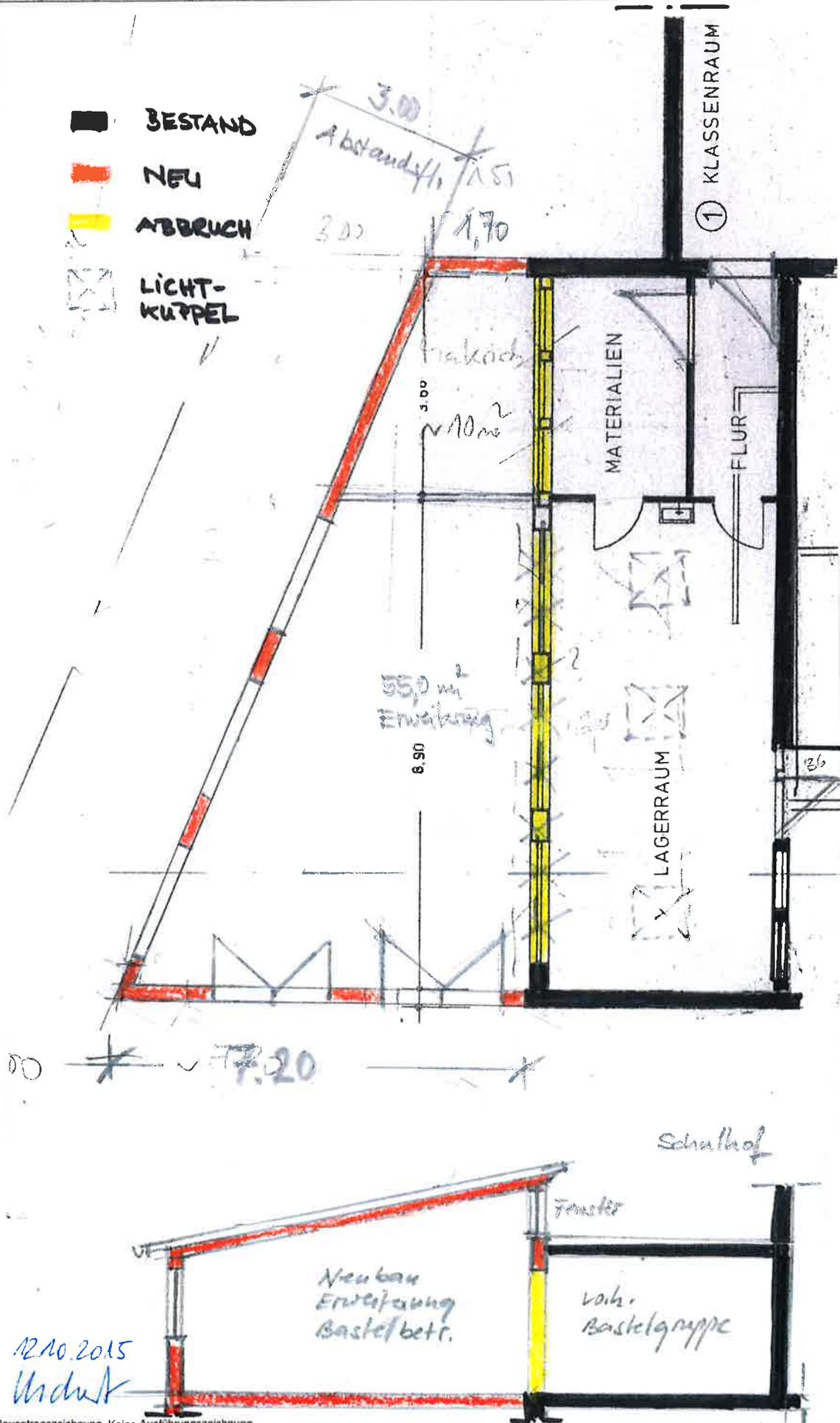
zugelassen bei der  
 architekten- und  
 ingenieurskammer  
 schleswig-holstein  
 listen-nr. 5296

bankverbindung  
 postbank hannover  
 blz 250 100 30  
 kto 40 688 305

doc  
 Anschreiben mit  
 Kostenschätzung.doc

## Kostenschätzung gem DIN 276

Kostengruppe 100	Grundstück vorh.	0,00€
Kostengruppe 200	Herrichten u. Erschließen	5.000,00€
Kostengruppe 300	Baukosten gem. BKI 2014 +	
Kostengruppe 400	Techn. Ausbauten	
	55,0m <sup>2</sup> x 1.700,00€/m <sup>2</sup> BGF	93.500,00€
Kostengruppe 500	Außenanlagen	5.000,00€
Kostengruppe 600	Möblierung vorh.	0,00€
Kostengruppe 700	Baunebenkosten ca. 15%	15.000,00€
	<b>Gesamtbaukosten</b>	<b>118.500,00€</b>



M 1:100

Blatt 1

GRUNDRISS EG Teilausschnitt

Bauantragszeichnung. Keine Ausführungszeichnung.

<p>PLANUNG                  Dipl.-Ing. Architekt Thomas Leichert                  Generaloberst-Beck-Strasse 1                  25421 Pinneberg                  fon 04101.8054777 + 0172.8484584</p>	<p>PROJEKT                  Erweiterung vorh. Bastelbetreuung                  Grundschule Appen                  Schulstrasse 4                  25482 Appen</p>	<p>BALHERR                  Appener Schulverein e.V.                  1. Vorsitzender Oliver Levold                  Op de Hoof 18d                  25482 Appen                  fon 4101.379515</p>
---	---	---

## Gemeinde Appen

### Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 1043/2016/APP/BV

Fachteam: Ordnung und Technik	Datum: 23.02.2016
Bearbeiter: Jenny Thomsen	AZ: 7/112.211

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Appen	10.03.2016	öffentlich

### Antrag Aufstellung Wegweiser Kirche und Friedhof Appen

#### Sachverhalt:

Die Friedhofsverwaltung des Friedhofs in Appen hat den Antrag gestellt, an 3 Standorten in Appen Hinweisschilder für die Kirche und den Friedhof aufzustellen. Hintergrund ist, dass die Besucher die Kirche samt Friedhof besser finden sollen, weil sehr viele auswärtige Besucher zu verzeichnen sind.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Aufstellung dieser Hinweisschilder muss beim Kreis Pinneberg beantragt werden. An den beantragten Standorten sind bereits andere Hinweisschilder angebracht, so dass eine spätere Anbringung an den vorhandenen Masten erfolgen könnte. Es ist jedoch fraglich, ob der Kreis Pinneberg die Aufstellung der Hinweisschilder ebenfalls genehmigt.

#### Finanzierung:

Für die Gemeinde fallen keine Kosten an, weil die Friedhofsverwaltung die Kosten für die Schilder übernimmt.

#### Fördermittel durch Dritte:

entfällt

#### Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beschließt, dass seitens der Verwaltung ein Antrag bei Kreis Pinneberg für die Aufstellung der Wegweiser für die Kirche und Friedhof gestellt wird.

---

Banaschak

**Anlagen:**

Antrag Friedhofsverwaltung

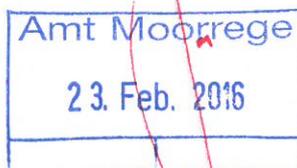


**Ev.- Luth. St. Johannes-  
Kirchengemeinde Appen**  
- Friedhofverwaltung -

Tel: 04101-25707  
Fax: 04101-840960  
Friedhofsverwalter:  
H.Hachmann-Thießen  
Kirchhofsweg 76 b  
25421 Pinneberg

Ev. Luth. St. Johannes Appen, Kirchhofsweg 76 b, 25421 Pinneberg

Amt Moorrege  
z. H. Frau Thomsen  
Amtsstraße 12  
25436 Moorrege



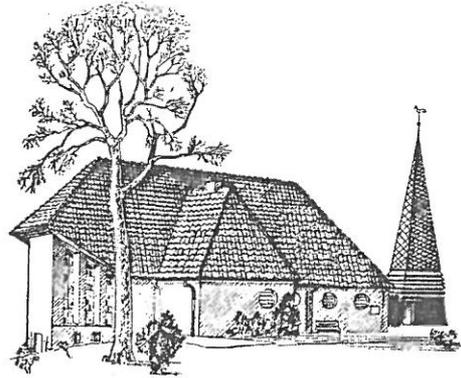
22.02.2016

# EV.-LUTH. ST. JOHANNES-KIRCHENGEMEINDE APPEN

## KIRCHENGEMEINDERAT UND FRIEDHOFSVERWALTUNG

Der Kirchengemeinderat  
Pastor Frank Schüler (Vors.)  
Opn Bouhlen 47, 25482 Appen  
pastorschueler@aol.com  
04101/204763

Die Friedhofsverwaltung  
Hemming Hachmann-Thießen  
info@friedhofswald-appen.de  
04101/691123



St. Johannes Appen, Opn Bouhlen 47, 25482 Appen

Amt Moorrege  
z. H. Frau Thomsen  
Amtsstraße 12  
25436 Moorrege

### Wegweiser Kirche und Friedhof Appen

Sehr geehrte Frau Thomsen,

wie vereinbart, senden wir Ihnen dieses Schreiben.

Von Besuchern unserer Kirche und unseres Friedhofs werden wir immer häufiger angesprochen, dass wegweisende Schilder zu unserer Kirche und zu unserem Friedhof fehlen.

Wir sehen einen großen öffentlichen Bedarf für eine Beschilderung aus folgenden Gründen:

Insgesamt werden mit Beisetzungen, Gottesdiensten und weiteren Veranstaltungen (Konzerte etc.) über 150 Veranstaltungen im Jahr durchgeführt. Über 6000 Besucher im Jahr suchen unsere Kirche, unseren Friedhof und unseren Friedhofswald auf.

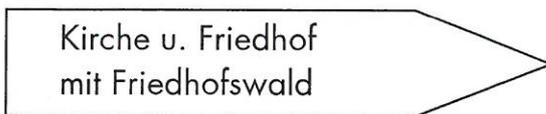
Insbesondere bei Konfirmationen und Gottesdiensten zu hohen Feiertagen, aber auch bei Einschulungsgottesdiensten, kirchenmusikalischen Veranstaltungen wie z.B. Gospelkonzerten sowie bei Trauerfeiern, Hochzeiten etc. haben viele auswärtige Besucher sehr oft Schwierigkeiten, zu uns zu finden, da Wegweiser im Ort fehlen und

zudem die Zufahrt oft verpasst wird (an der Kreisstrasse wird leider meist mehr als 80 km/h gefahren).

Auch dadurch, dass in unserem Friedhofswald zunehmend Beisetzungen aus einem immer größer werdenden Einzugsgebiet durchgeführt werden, kommen immer mehr Besucher unserer Anlagen von außerhalb nach Appen.

Wir sehen daher einen großen öffentlichen Bedarf für unser Anliegen.

Zur Verbesserung der Situation für die Besucher dieser Appener Einrichtungen möchten wir Sie hiermit um eine Genehmigung für entsprechende Hinweisschilder bitten mit folgendem Textvorschlag:



(oder auch: Ev. Kirche mit Friedhof und Friedhofswald)

**Die Herstellungskosten sowie die Anbringung bzw. Aufstellung würden wir ggf. selbstverständlich übernehmen.**

Wir möchten Sie bitten, nachfolgende Standorte mit diesem wegweisenden Schild zu genehmigen.

1. Schild: Ecke Wedeler Chaussee / Appener Straße
2. Schild: Ecke Hauptstraße / Appener Straße
3. Schild: Appener Straße gegenüber Einfahrt Kirche und Friedhof

Für Ihre Unterstützung bedanken wir uns sehr und würden uns über eine positive Nachricht freuen.

Mit freundlichen Grüßen

*der Kirchengemeinderat St. Johannes Appen*

*Frank Schüler*  
Pastor Frank Schüler  
Vors. des Kirchengemeinderats

*MPTZ*  
Hemming Hachmann-Thießen  
Friedhofsverwalter



## Gemeinde Appen

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 1045/2016/APP/BV

Fachteam: Planen und Bauen	Datum: 25.02.2016
Bearbeiter: René Goetze	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Appen	10.03.2016	öffentlich

### 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 27 für ein Gebiet nördlich der Straße Op de Lohe, westlich und östlich der Straße Bargstücken und südlich der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe Bargstücken

#### Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeinde Appen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 beschlossen um in der Gemeinestraße Bargstücken neue Wohnbauflächen zu erschließen. Im Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich für das zukünftige Wohngebiet festgelegt. Außerdem wurde ein erstes städtebauliches Konzept in dem die ange-dachte Verkehrsführung und eine mögliche Grundstücksaufteilung abgebildet sind beschlossen. Im Nachgang zu dem Aufstellungsbeschluss hat die Verwaltung die so genannten frühzeitigen Beteiligungen von Fachbehörden und Bürgern veranlasst. Im Rahmen dieser Beteiligungen wurden auch die bereits vorliegenden Fachgutachten mit ausgelegt.

Im weiteren Verfahren wird jetzt nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen ein konkreter Entwurf für die jeweiligen Bauleitpläne inklusive textlicher Begründungen und Umweltbericht erarbeitet. Parallel hierzu ist ein Ingenieurbüro damit beauftragt, eine Entwurfsplanung für die Erschließung zu erstellen.

Die erarbeiteten Entwürfe sind dann durch die Gemeinde zu prüfen, ggf. zu überarbeiten und zu beschließen (Entwurfs- und Auslegungsbeschluss). Danach erfolgt dann mit diesen Entwürfen die Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentliche Belange, sowie die öffentliche Auslegung für die Öffentlichkeit. Führen die im Rahmen dieser Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen zu Änderungen an den Entwürfen, bedarf es einer erneuten (ggf. verkürzten und eingeschränkten) Beteiligung. Führen die eingegangenen Stellungnahmen zu keinen Änderungen, können die Pläne abschließend beschlossen werden.

Es ist deshalb wichtig, dass die im Rahmen der Entwurfserarbeitung und Beschlussfassung vorliegenden Entwürfe der Bauleitpläne bereits so gut vorbereitet und verlässlich sind, dass möglichst durch die Durchführung der Beteiligungen keine Änderungen mehr erfolgen müssen, da ansonsten wie beschrieben erneut beteiligt wer-

den muss.

Da die Gemeinde für den Bebauungsplan bislang nur Eckpunkte wie z.B. Geltungsbereich, Nutzung Wohnen, Verkehrsführung, ... festgelegt hat, soll deshalb in dieser Phase des Verfahrens offen über Festsetzungen beraten werden, die dann in den Entwurf eingearbeitet werden. Auch Grundsätzliches wie z.B. Grünausgleich, Ver- und Entsorgung, Gestaltung, ... soll diskutiert werden. Das Planungsbüro wird hierzu einen ersten Entwurf vorstellen, alles Weitere soll offen diskutiert werden.

Nachdem diese Beratung im Bauausschuss erfolgt ist werden die Entwürfe final mit den entsprechenden Erkenntnissen erarbeitet und zur Entwurfs- und Auslegungsbeschlussfassung erneut vorgelegt bevor die Pläne dann in die Beteiligung gehen. Dieser Schritt ist rechtlich notwendig, da nur von der Gemeinde beschlossene Planungen in die Beteiligungen gegeben werden dürfen. Um nicht zu viel Zeit zu verlieren wird vorgeschlagen, hierfür eine Sondersitzung des Ausschusses einzuberufen. Auf eine zusätzliche Beschlussfassung der GV kann in diesem Planungsschritt verzichtet werden, nur der abschließende Beschluss muss zwingend auch durch die GV erfolgen. Alternativ zu einer Sondersitzung könnten die Entwürfe auch in der am 22.03.2016 stattfindenden GV beraten und beschlossen werden, dann wäre allerdings ein Versand der Unterlagen mit der Einladung terminlich nicht mehr möglich und die GV müsste in Kauf nehmen, die Entwürfe nachgeschickt zu bekommen (10.03.16 Bauausschuss und 11.03.16 geplanter Versand Einladung GV). Zusätzlich könnte der Entwurf dann im Rahmen der GV vorgestellt werden.

#### **Geplanter Zeitablauf Variante Beratung in GV (siehe SV):**

BauA 10.03.16	Grundsatzberatung über Festsetzungen
Danach	Fertigstellung Entwurf
GV 22.03.16	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
23.03.-04.04.16	Bekanntmachung öffentliche Auslegung
04.04.-04.05.16	Öffentliche Auslegung / TÖB-Beteiligung
04.05.-27.05.16	Auswertung Stellungnahmen / Abwägungsvorbereitung / Ggf. Entwurfsanpassung / Versand BauA
BauA 07.06.16 + GV 23.06.16	Abschließ. Beschlussfassung / erneute Beteiligung
BauA 07.06.16 + GV 23.06.16	Beratung Entwurf Erschließungsausbau
Danach	Antrag Genehmigung Innenministerium oder erneute Beteiligung

#### **Geplanter Zeitablauf Variante Beratung in Sondersitzung BauA (siehe SV):**

BauA 10.03.16	Grundsatzberatung über Festsetzungen
---------------	--------------------------------------

Danach	Fertigstellung Entwurf
Sondersitzung BauA 23.03.16	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
24.03.-05.04.16	Bekanntmachung öffentliche Auslegung
05.04.-05.05.16	Öffentliche Auslegung / TÖB-Beteiligung
05.05.-27.05.16	Auswertung Stellungnahmen / Abwägungsvorbereitung / Ggf. Entwurfsanpassung / Versand BauA
BauA 07.06.16 + GV 23.03.16	Abschließ. Beschlussfassung / erneute Beteiligung
BauA 07.06.16 + GV 23.06.16	Beratung Entwurf Erschließungsausbau
Danach	Antrag Genehmigung Innenministerium oder erneute Beteiligung

Es wird seitens der Verwaltung darum gebeten festzulegen, ob eine Entwurfsberatung in der GV oder in einer Sondersitzung erfolgen soll. Wenn beides nicht erwünscht ist kann die Beschlussfassung erst in der Junisitzung erfolgen mit der Folge, dass der nächste Verfahrensschritt sich auf die Septembersitzung verschiebt.

#### **Finanzierung:**

Haushaltsmittel für Planungskosten stehen im Haushalt bereit.

#### **Fördermittel durch Dritte:**

Entfällt

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss beschließt:

1. Die vorliegenden und vorgestellten Entwürfe zum Bebauungsplan Nr. 27 - Bargstücken- werden zur Kenntnis genommen. Seitens des Bauausschusses bestehen folgende Änderungs- und Ergänzungswünsche:
  - 1.)
  - 2.)
  - 3.)
  - ...
2. Die Entwurfs- und Auslegungsbeschlussfassung soll nach Überarbeitung der Pläne am
  - a) 22.03.2016 im Rahmen der Gemeindevertretung oder
  - b) 23.03.2016 im Rahmen einer Sondersitzung des Bauausschusses oder
  - c) 07.06.2016 regulär während der nächsten planmäßigen Ausschusssitzung erfolgen.

---

Banaschak

**Anlagen:**

- Vorentwurf Planzeichnung und textliche Festsetzungen
- Begründungstextentwurf ohne Umweltbericht

**- ENTWURF -**

**Gemeinde Appen**

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 27 „Bargstücken“**

Für das Gebiet nördlich der Straße Op de Lohe, westlich und östlich der Straße Bargstücken und südlich der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe

Stand: Entwurf zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB, 29.02.2016

**Auftragnehmer und Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Anja Gomilar

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

**Inhalt:**

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass und Verfahren.....	4
1.2	Innenentwicklungspotenziale.....	4
1.2	Lage des Plangebietes / Bestand .....	5
1.3	Archäologie.....	6
<b>2</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>7</b>
2.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan.....	7
2.2	Flächennutzungsplan.....	8
2.3	Landschaftsplan.....	9
<b>3</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>10</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung, Beschränkung der Zahl der Wohnungen.....	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgröße .....	11
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen.....	12
3.4	Grünordnung.....	13
3.4.1.	Öffentliche Grünflächen (ÖG) .....	13
3.4.2.	Knickschutz.....	13
3.4.3.	Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	14
3.4.4.	Anpflanzen von Bäumen.....	14
3.4.5.	Beleuchtung.....	14
3.4.6.	Verwendung heimischer Laubgehölze.....	15
3.5	Gestaltungsvorschriften .....	15
<b>4</b>	<b>Erschließung / Verkehrsflächen.....</b>	<b>16</b>
4.1	Überörtliche Erschließung .....	16
4.2	Innere Erschließung.....	16
4.3	Private Stellplätze .....	16
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	16
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Altlasten .....</b>	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>18</b>
7.1	Geruch .....	18
7.2	Lärm.....	18
<b>8</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>Flächen und Kosten.....</b>	<b>21</b>

**Anhang**

1. Städtebauliches Konzept
2. Immissionsschutz-Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein  
(September 2011 und Aktualisierung April 2015)
3. Schalltechnische Untersuchung, Dezember 2015

# 1 Allgemeines

## 1.1 Planungsanlass und Verfahren

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 27 sollen neue Wohnbaugrundstücke entstehen, da in der Gemeinde Appen eine hohe Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhäusern besteht, die im Bestand nicht mehr bedient werden kann. Innenentwicklungspotenziale stehen derzeit nicht mehr zur Verfügung (siehe Kap. 1.2).

Durch die Aufstellung dieses B-Plans soll die zukünftige Bebauung in diesem Bereich bauleitplanerisch gesteuert werden. Basis hierfür ist ein städtebauliches Konzept, welches in Anhang 1 dieser Begründung beigefügt ist.

Parallel zur Aufstellung des B-Plans erfolgt die 8. Änderung des Flächennutzungsplans.

## 1.2 Innenentwicklungspotenziale

Zu den Innenentwicklungspotenzialen sind auf der nachfolgenden Karte des Gemeindegebiets (s. Abb. 1) alle Freiflächen im Innenbereich dargestellt und nummeriert.

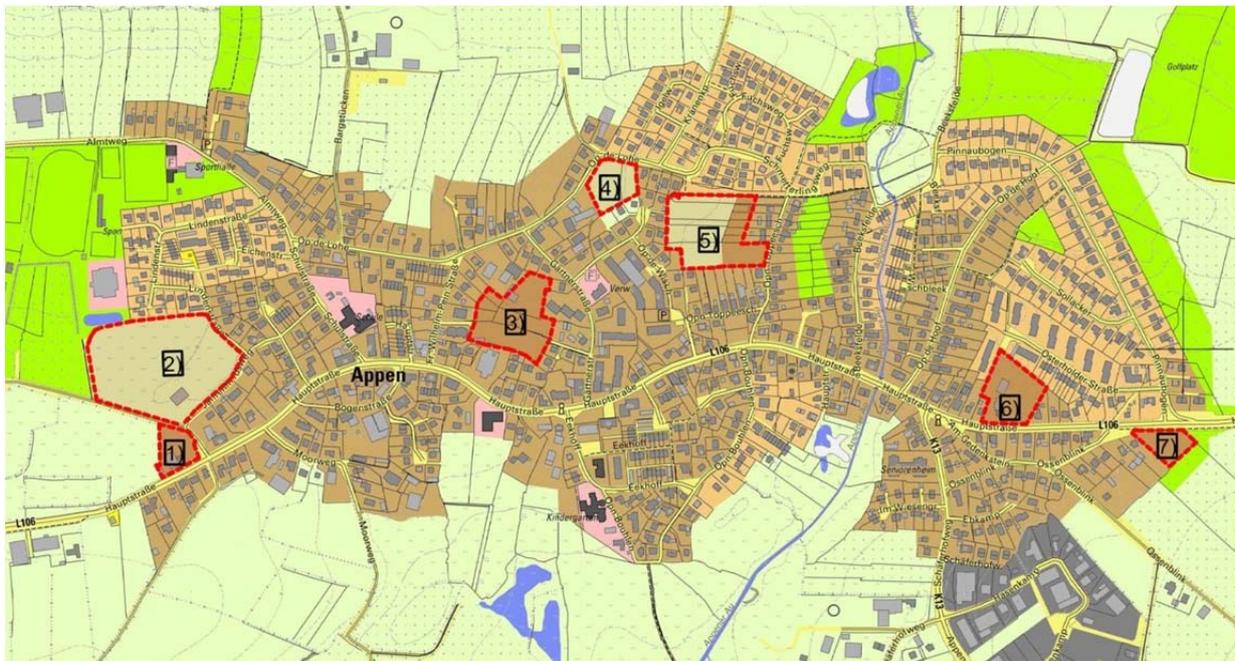


Abb. 1: Karte der bebauten Ortslage mit allen Freiflächen im Innenbereich (rote Umgrenzungen, nummeriert), ohne Maßstab

Die Flächen wurden auf deren heutige Nutzung und eine mögliche Innenbereichsentwicklung geprüft. Alle dargestellten potentiellen Flächen stehen derzeit nicht zur Verfügung. Dies hat unterschiedliche Gründe, z.B.:

- Die Eigentümer haben kein Interesse an einer baulichen Entwicklung oder einem Verkauf.
- Die Erschließung ist derzeit unmöglich.
- Eine Bebauung scheidet aufgrund angrenzender landwirtschaftlicher Betriebe derzeit aus.
- Flächen sind auch ohne Bauleitplanung der Gemeinde bebaubar und der Eigentümer hat eigene oder keine Pläne.

Für einen Teil der Flächen hat die Gemeinde eine so genannte Vorkaufsrechtssatzung aufgestellt. Diese Satzung sagt aus, dass die Gemeinde sich bei Grundstücksverkäufen der entsprechenden Flächen mit der Frage des ohnehin gesetzlich zustehenden Vorkaufsrechts beschäftigen wird.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass es in der Ortslage von Appen keine verfügbaren Innenbereichspotenzialflächen gibt, die einer neuen Flächeninanspruchnahme im Bereich Bargstücken vorgezogen werden könnten.

## 1.2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Appen, westlich und östlich der Straße Bargstücken.

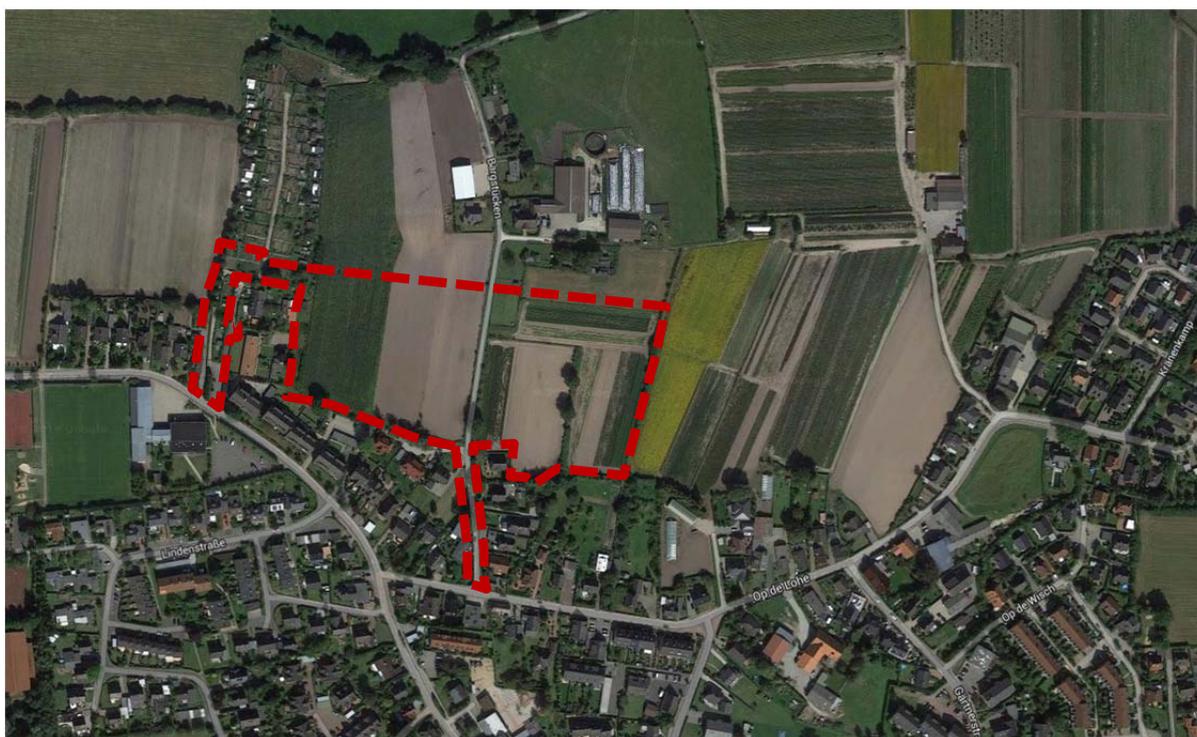


Abb. 2: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 27 (rote Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Google Maps; Stand 2014

Südlich grenzt das Plangebiet an bestehende Wohngrundstücke entlang des Almtweges, der Straße Op de Lohe und Bargstücken an. Die Bebauung dort wird nach § 34 BauGB geregelt. Im Nordwesten befinden sich Flächen einer Kleingartenanlage. Im Übrigen ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Norden des Plangebietes befinden sich in kurzer Entfernung ein landwirtschaftlicher Betrieb, ein Baumschulbetrieb sowie der örtliche Geflügelzuchtverein mit Vereinsheim.

Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich überwiegend um bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen werden geringfügig Flächen im südlichen Bereich der Kleingartenanlage und die vorhandenen Zufahren zum Kleingartengelände und zu rückwärtig gelegenen Gebäuden (Almtweg Nr. 16,18 und 20) in den Geltungsbereich mit einbezogen.

### 1.3 Archäologie

Laut Auskunft des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein (Stellungnahme Februar 2015) ist innerhalb des Änderungsbereichs der 8. Änderung des Flächennutzungsplans zurzeit ein archäologisches Denkmal gem. § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Neufassung vom 30.12.2014, bekannt. Es handelt sich dabei um einen Urnenfriedhof, dessen räumliche Ausdehnung unbestimmt ist. Zudem befindet sich der überwiegende Teil des überplanten Bereiches in einem archäologischen Interessensgebiet. Hier ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen (siehe Abb. 3).

Der östliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 befindet sich ebenfalls in einem archäologischen Interessensgebiet und im Nahbereich des o.g. Urnenfriedhofs. Hier ist ebenfalls mit hoher Wahrscheinlichkeit mit archäologischer Substanz d. h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

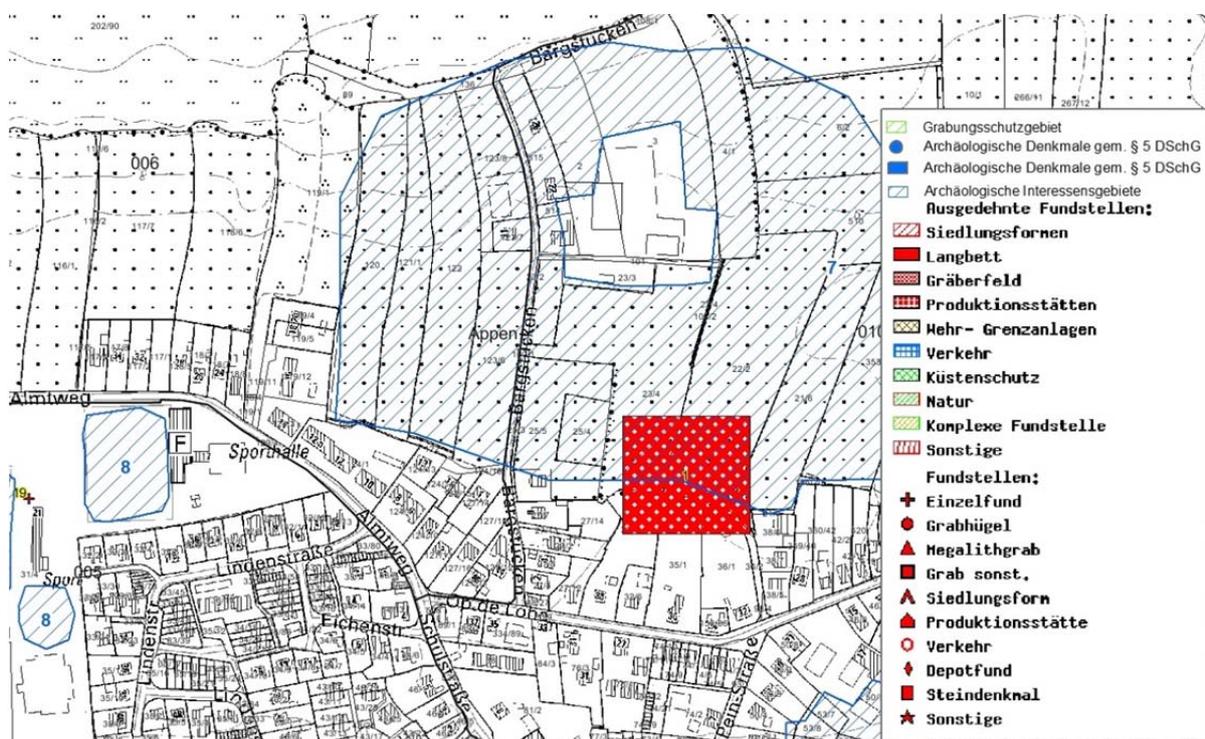


Abb.3: Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme (hier ohne Maßstab),  
Quelle: Archäologisches Landesamt, Stand: 19.02.2015

Da gemäß § 12 Abs. 2 DSchG bauliche Maßnahmen und Eingriffe bzw. Erdarbeiten in den o. g. Bereichen der Genehmigung der Oberen Denkmalschutzbehörde bedürfen, kann, insofern es für die Entscheidung über die Genehmigung erforderlich ist, das Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein als zuständige Denkmalschutzbehörde gem. § 13 Abs. 6 DSchG verlangen, dass ihr die Untersuchung des Denkmals oder seiner Umgebung ermöglicht wird. Im Zuge einer solchen archäologischen Untersuchung ist dann zu prüfen, in welchem Umfang durch die geplanten baulichen Maßnahmen in ein etwaiges Denkmal eingegriffen wird, das entweder zu erhalten oder durch Ausgrabungen zu sichern, zu bergen und zu dokumentieren ist.

Erste Voruntersuchungen des Plangebietes wurden vom 18.05. - 20.05.2015 in Absprache mit dem Bauträger vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein durchgeführt.

Als Ergebnis bestehen nunmehr keine Bedenken bezüglich der Planumsetzung mehr und die Flächen wurden zur Bebauung freigegeben.

Es ist jedoch zu beachten, dass nicht alle gemäß Stellungnahme vom Februar 2015 beauftragten Flächen untersucht wurden. Die verbliebenen Flurstücke sind in Absprache mit dem Bauträger zu einem späteren Zeitpunkt vor dem Baubeginn durch eine Voruntersuchung abzuklären.

Weiterhin gilt nach § 15 DSchG, dass wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 2 Planungsvorgaben

### 2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

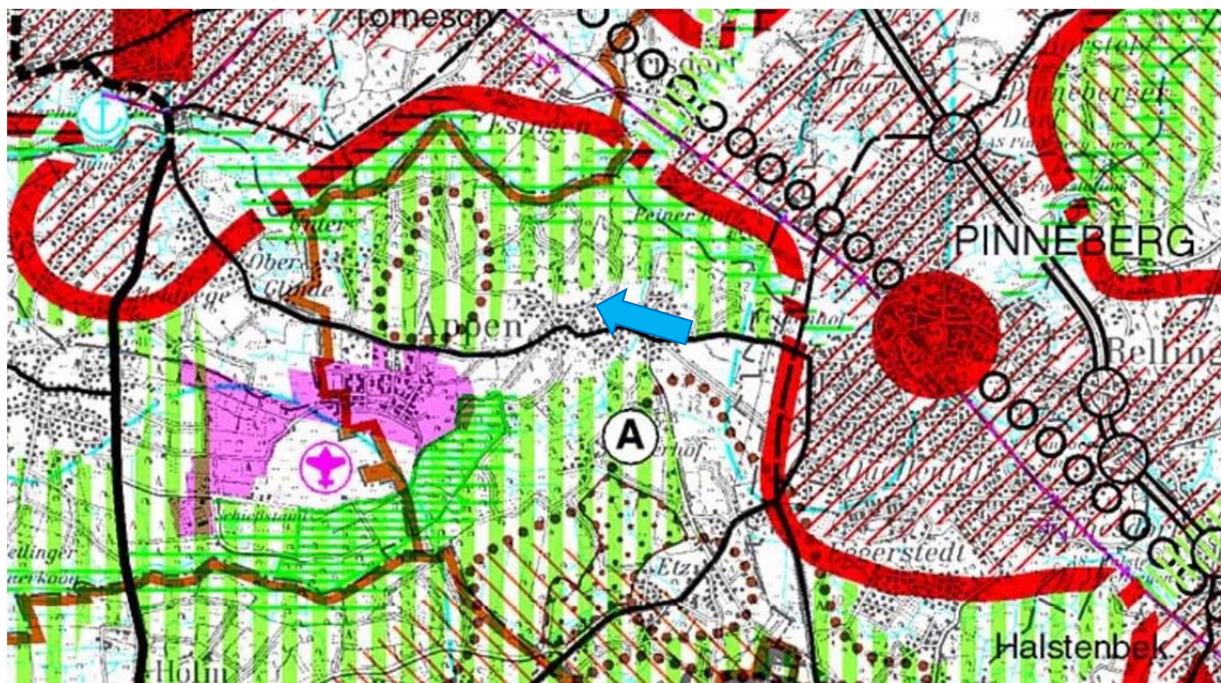


Abb.4: Ausschnitt aus dem Regionalplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (blauer Pfeil), M. ca. 1:50.000

Im Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.H., S. 719) liegt Appen im Ordnungsraum im Randgebiet Hamburgs.

Im Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) ist das Plangebiet als Siedlungsbereich ohne besondere Kennzeichnung dargestellt (siehe Abb. 4). Das Plangebiet liegt am Rande eines Regionalen Grünzugs.

Bezüglich der Wohnungsbauentwicklung wird im LEP 2010 (vgl. LEP 2010, Kapitel 2.5.2, 3Z) als Ziel formuliert, dass Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, ihren örtlichen Bedarf decken. Da die Regionalplanung für den Planungsraum I noch keinen Rahmen für den Zeitraum ab 2010 festgelegt hat, der aufzeigt, in welchem Umfang in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, neue Wohnungen gebaut werden können, ist zunächst das im LEP 2010 formulierte Ziel heranzuziehen. Demnach sollen diese Orte in den Ordnungsräumen für den Zeitraum 2010 bis 2025 bis zu 15 Prozent (bezogen auf Ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009) neue Wohnungen schaffen können. (vgl. LEP 2010, Kapitel 2.5.2, 4Z).

Die durch den B-Plan Nr. 27 getroffene Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) stehen den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet des B-Plans ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Appen bislang überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (s. Abb. 5). In kleineren Teilbereichen im Südwesten sind gemischte Bauflächen (M) und im Nordwesten Kleingärten dargestellt.

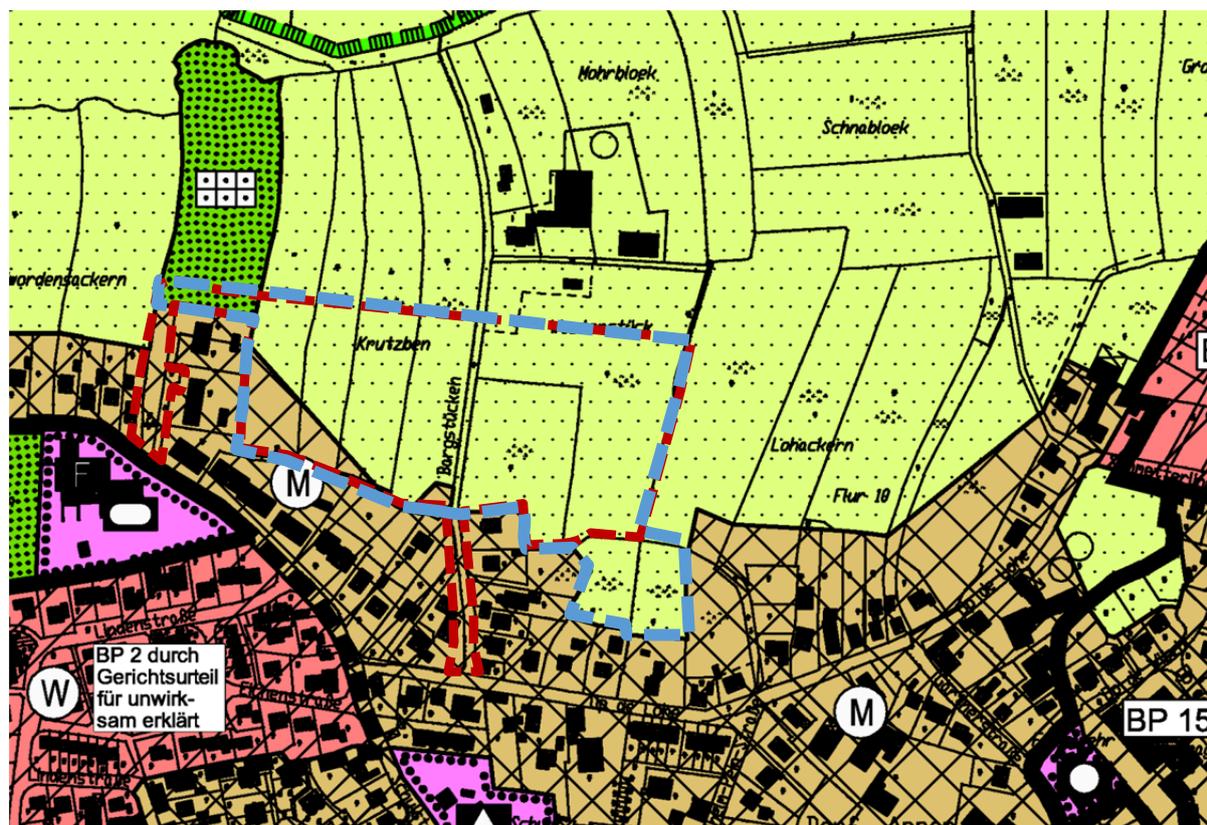


Abb. 5: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Appen mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 8. Änderung des FNPs (blaue Umrandung) und des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 27 (rote Umrandung), ohne Maßstab

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Bargstücken“ wird der Flächennutzungsplan geändert.

Der Geltungsbereich der 8. Flächennutzungsplanänderung unterscheidet sich geringfügig vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 und bezieht eine kleine angrenzende Fläche im Südosten mit ein (s. Abb. 5). Die Erschließungsstraßen zum Almtweg und zur Straße Op de Lohe sind nicht mit in den FNP-Änderungsbereich einbezogen, da hier keine Änderungen der Flächendarstellung erforderlich sind.

In der 8. Änderung des FNP werden im Änderungsbereich insgesamt Wohnbauflächen (W) dargestellt (s. Abb. 6). Damit ist der B-Plan Nr. 27 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

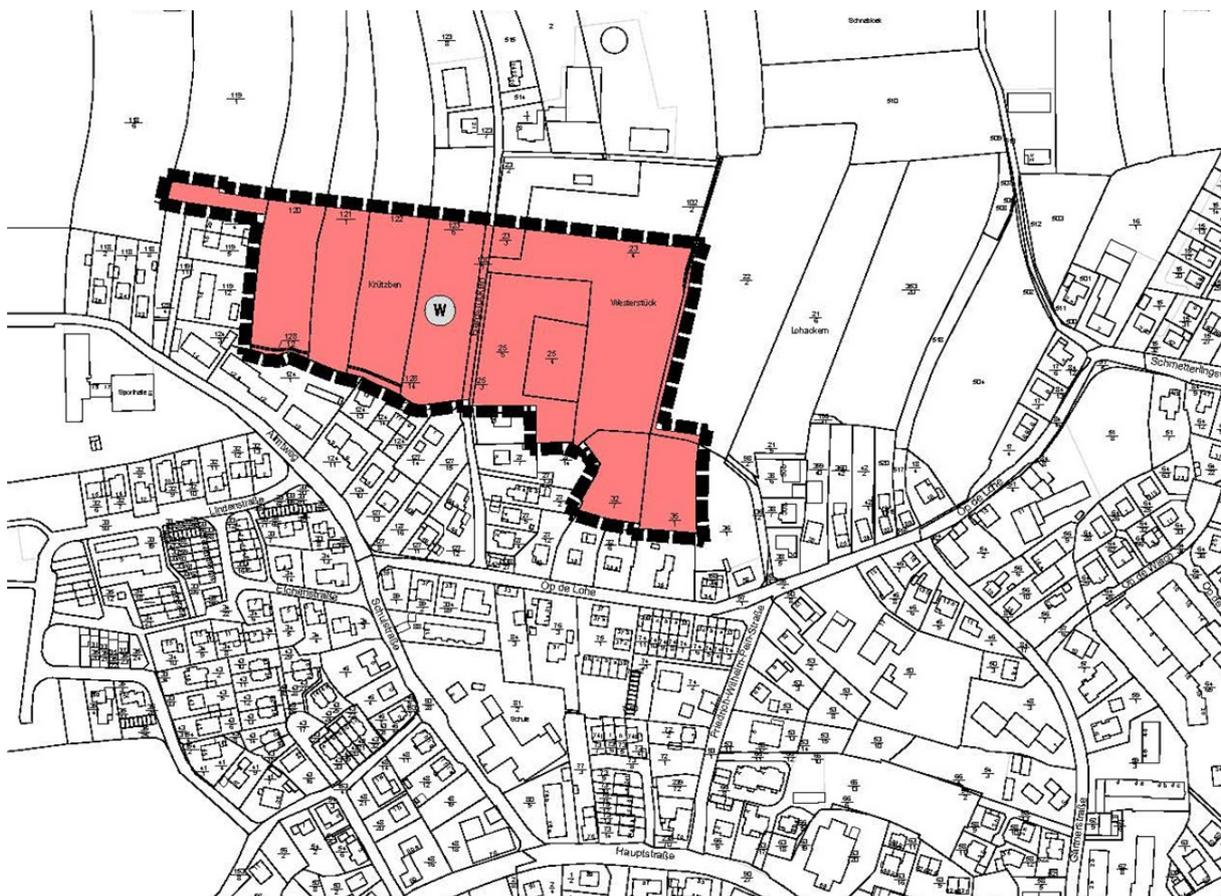


Abb. 6: Ausschnitt aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplans, M. ca. 1:5.000

### 2.3 Landschaftsplan

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Bargstücken“ wird der Landschaftsplan geändert. Näheres siehe Kapitel Umweltbericht.

### **3 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Ziel ist, im Geltungsbereich des B-Plans Wohnbauflächen zu entwickeln. Hierfür wurde im Vorfeld dieses B-Plans ein städtebauliches Konzept entwickelt und abgestimmt (siehe Anhang 1). Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden auf Grundlage dieses Konzeptes getroffen.

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung, Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

##### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Um die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Nutzung „Wohnen“ zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan das geplante Wohngebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Damit soll entsprechend dem Planungsziel ein neues Wohnungsangebot für den örtlichen Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird sichergestellt, dass das Wohnen die Hauptnutzung bildet. Zugleich bietet das Baugebiet aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung, indem das Wohnen z.B. durch kulturelle und soziale Einrichtungen ergänzt werden kann, sofern der Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür besteht. Dies gilt auch für Einrichtungen der Kindertagesbetreuung. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets schließt zudem nicht aus, dass einzelne Räume in Wohnungen gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer (zum Beispiel als Telearbeitsplatz) ausgeübt werden, im Sinne einer Nutzungsmischung denkbar. Somit kann der wachsenden Bedeutung von Dienstleistungen, die in enger Verzahnung mit der Wohnnutzung ausgeübt werden können (z.B. Grafikdesign, Mediation, Coaching etc.) sowie von Telearbeitsplätzen, mit denen Unternehmen es ihren Mitarbeitern ermöglichen, ihre Arbeit vollständig oder zeitweise von zu Hause zu erledigen, Rechnung getragen werden. Zudem kann dadurch, dass untergeordnete gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen in Wohnungen zulässig sind, eine sehr kleinteilige Funktionsmischung gefördert werden, die zu einer verkehrssparsamen Lebens- und Siedlungsform beiträgt. Die freiberufliche Nutzung ist jedoch auf einzelne Räume innerhalb einer Wohnung beschränkt.

Um das städtebauliche Konzept planungsrechtlich abzusichern und um Fehlentwicklungen zu verhindern, werden aus dem in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungsspektrums die Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (s. textliche Festsetzung Nr. 1.1). Diese Nutzungen werden hier ausgeschlossen, da sie den Charakter des Wohngebietes stören könnten, durch Zu- und Abfahrtsverkehr das Wohngebiet beeinträchtigen bzw. durch ihre Flächeninanspruchnahme den Wohnflächenanteil in dieser zentralen Lage stark verringern könnten und damit städtebaulich nicht oder nur schwer in ein hochwertiges Wohnquartier integrierbar sind.

##### **Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen wird auf zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte festgesetzt (s. textliche Festsetzung Nr. 1.5). Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich die neue Bebauung bezüglich ihrer Dichte und Bebauungsstruktur in die Nachbarbebauung einfügt. Das Plangebiet soll der Deckung der hohen örtlichen Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern dienen. Eine Bebauung mit Mehrfa-

milienhäusern ist aus diesem Grund nicht gewünscht. Zusätzlich soll durch die Beschränkung der Wohneinheiten außerdem einer Stellplatzproblematik durch zu wenige Stellplätze vorgebeugt werden.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgröße**

Das Maß der baulichen Nutzung für das allgemeine Wohngebiet wird bestimmt durch eine einheitliche Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der maximalen Firsthöhe. Die Festsetzungen orientieren sich an der Wohnbebauung in der näheren Umgebung. Die Begrenzung der baulichen Nutzung bezüglich Kubatur und Höhe soll das Entstehen städtebaulich unerwünschter Gebäudestrukturen ausschließen.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, welcher rechnerische Anteil eines Baugrundstückes mit Anlagen einer Hauptnutzung und Flächen von Nebenanlagen einschließlich der Anlagen, mit denen das Baugrundstück unterbaut wird, versiegelt werden darf.

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bleibt unter der nach § 17 BauNVO definierten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete und erlaubt eine der Ortslage angemessene städtebauliche Dichte.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Damit wären hier für die Wohngebiete Überschreitungsmöglichkeiten durch die genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 zulässig gegeben. Im Gesamtkontext ergibt sich auch mit dieser Überschreitungsmöglichkeit noch eine verhältnismäßig niedrige Grundflächenzahl, die unterhalb der für allgemeine Wohngebiete nach BauNVO vorgesehenen Obergrenze liegt (bei einer von GRZ 0,40 mit 50% Überschreitung ergäbe sich eine GRZ von 0,60).

#### **Zahl der Vollgeschosse / Firsthöhe**

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß mit einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m einheitlich für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes (s. textliche Festsetzung Nr. 1.2). Die festgesetzte Geschossigkeit und maximale Firsthöhen tragen zur Umsetzung des planerisch gewünschten städtebaulichen Konzepts bei. Neben der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sind weitere Geschosse nur zulässig, wenn ihre Grundfläche bei einer lichten Höhe von mindestens 2,3 m unter zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses beträgt (§ 2 Abs. 7 Landesbauordnung). Um die Höhe der Gebäude zu begrenzen, wird daher zusätzlich eine maximale Firsthöhe bestimmt.

### **Oberkante des Erdgeschossfußbodens**

Zur Verhinderung von weit aus dem Erdreich herausragenden Sockelbauten wird die Oberkante des Erdgeschossfußbodens beschränkt und darf maximal 30 cm höher als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes hergestellt werden (s. textliche Festsetzung Nr. 1.3).

### **Einzelhäuser und Doppelhäuser**

Um die Neubebauung in ihrer Struktur dem Erscheinungsbild der näheren Umgebung anzupassen wird als weiteres festgesetzt, dass im Plangebiet nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.

### **Mindestgrundstücksgröße**

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße je Einzelhaus von mindestens 500 m<sup>2</sup> und je Doppelhaushälfte von mindestens 300 m<sup>2</sup> (s. textliche Festsetzung Nr. 1.4) sichert ebenfalls eine dem Ortsbild angepasste aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Anteilen von Gartenflächen.

### **Geschossflächenzahl**

Es wird keine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt, diese ergibt sich indirekt aus der Grundflächenzahl bzw. der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der festgesetzten Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

Im Plangebiet wird die für allgemeine Wohngebiete definierte Grenze der Geschossflächenzahl von 1,2 gemäß § 17 BauNVO deutlich unterschritten.

## **3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen**

### **Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)**

Die Lage der Gebäude wird durch Baugrenzen bestimmt, die als Flächenausweisungen eine flexible Bebaubarkeit der Grundstücke ermöglichen und noch Spielräume für die Anordnung der Baukörper zulassen. Zu den Erschließungsstraßen, zu den öffentlichen Fußwegen und öffentlichen Grünflächen sowie an den Rändern des Plangebietes wird überwiegend ein Abstand von 3 m eingehalten. Angrenzend zu den zu erhaltenden Gehölzstrukturen entlang der Südgrenze sowie im Bereich von zu erhaltenden Bäumen wird ein größerer Abstand von 5 m bis 8 m festgesetzt.

### **Nebenanlagen**

Außerhalb der Baugrenzen können gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) sowie Garagen, Carport und andere bauliche Anlagen, die nach Landesbauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden.

Innerhalb des Plangebietes soll die Errichtung von weiteren Nebenanlagen und Garagen allerdings für die Bereiche, die von den öffentlichen Verkehrsflächen sichtbar sind, beschränkt werden.

Daher wird festgesetzt, dass Nebenanlagen (nach § 14 Abs. 1 BauNVO) und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze die zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig sind (s. textliche Festsetzung Nr. 1.6). Damit soll erreicht werden, dass der offene Wohngebietscharakter nicht durch eine übermäßige Anzahl an Nebenanlagen und Garagen entlang der Grundstücksgrenzen beeinträchtigt wird.

Entlang der Grenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, gilt diese Festsetzung nicht.

Weiteres zu Stellplätzen s. Kap. 4.3.

### 3.4 Grünordnung

Innerhalb des Plangebietes werden differenzierte Festsetzungen zu Grünflächen und zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

Neben der Sicherung einer für das Plangebiet angemessenen Begrünung mit positiven Effekten für die örtliche Fauna und Flora wirken diese Festsetzungen gleichermaßen positiv auf die örtlichen Klima- und Wasserverhältnisse, indem Temperaturextreme gemildert sowie Stäube und Schadstoffe gebunden werden und der Niederschlagsabfluss verzögert wird.

#### 3.4.1. Öffentliche Grünflächen (ÖG)

Am nördlichen Rand wird eine öffentliche Grünfläche in einer Breite von 10 m festgesetzt. Innerhalb dieser Grünflächen (ÖG 2 und ÖG 3) ist ein Redder zu entwickeln. Dafür sind beidseitig jeweils 4 m breiten Knicks (einschließlich Knickschutzsaum) und ein mittig verlaufender 2 m breiter unbefestigter Weg anzulegen. Die Knicks sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und in der Anwachsphase gegen Wildverbiss einzuzäunen. Mit dieser Maßnahme wird eine effektive Eingrünung des Wohngebietes nach Norden und eine attraktive Pflanzkulisse des Baugebietes zur freien Landschaft gewährleistet. Außerdem bietet die Anpflanzung einen Sichtschutz zu den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben. Zusammen mit dem geplanten Weg wird eine attraktive Grünverbindung geschaffen.

Entlang der Ostgrenze des Plangebietes befindet sich ein gesetzlich geschützter Knick, der zu erhalten und vor weiteren Eingriffen zu schützen ist. Durch die Festsetzung einer begleitenden öffentlichen Grünfläche (ÖG 4 und ÖG 4) wird der Erhalt effektiv gesichert. **Die Grünfläche dient auch als vorgelagerter Knickschutzstreifen mit der Auflage zur naturnahen Gestaltung und extensiven Pflege dieser Fläche** (s. textliche Festsetzung Nr. 1.8).

#### 3.4.2. Knickschutz

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Knick, der unter den gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG i. V. m § 21 LNatSchG steht. Dieser Knickabschnitt wird als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes nachrichtlich übernommen. Es wird eine textliche Festsetzung über die dauerhafte Sicherung des Knicks und der darauf befindlichen Gehölze getroffen (s. textliche Festsetzung 1.13). Es wird festgesetzt, dass der Knickwall zu erhalten ist und Bodenversiegelungen nicht zulässig sind. Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch Anpflanzungen der gleichen Art zu ersetzen. Einfriedungen sind nur im Abstand von mindestens 0,5 m vom Knickfuß entfernt zulässig.

Damit der Knick in seiner ökologischen Qualität erhalten bleibt, wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die den Knick selbst und ergänzende vorgelagerte Flächen umfasst, **die als Knickschutzstreifen zu entwickeln sind**.

Für die optionale Weiterführung der Erschließungsstraße nach Osten, im Falle einer Entwicklung der östlich angrenzenden Flächen kann der Knick 1x bis zu einer Breite von 8 m durchbrochen werden. Dafür sind Ersatzmaßnahmen erforderlich (**s. Kap. Umweltbericht**).

### 3.4.3. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der vorhandene Gehölzbestand entlang der Südgrenze soll aufgrund seiner ökologischen Bedeutung und zur Gliederung des Wohngebietes erhalten bleiben. Daher wird die betreffende Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und bestimmt, dass der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und bei Abgang durch heimische Laubgehölze zu ersetzen ist. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter einer geschlossenen Gehölzpflanzung gewahrt bleibt. Abgrabungen, Versiegelungen sowie Leitungen sind unzulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 1.9).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich darüber hinaus an drei Standorten prägende Einzelbäume, die zu schützen sind. Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 mm). Die bei Abgang festgesetzte Nachpflanzung von Jungbäumen mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm stellt bereits nach kurzer Entwicklungszeit, einen ökologisch und visuell wirksamen Ersatz sicher. (s. textliche Festsetzung Nr. 1.10).

### 3.4.4. Anpflanzen von Bäumen

Entlang der Straße Bargstücken sind sollen im Zuge des Straßenausbaus auch Baumpflanzungen erfolgen. Dafür werden in der Planzeichnung sechs Standorte mit einem Anpflanzgebot für Eichen festgesetzt. Um im Rahmen der Erschließungsplanung flexibel reagieren zu können, wird bestimmt, dass die Standorte örtlich noch geringfügig variieren dürfen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 12 m<sup>2</sup> vorzusehen und die Bäume sind gegen Überfahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen (s. textliche Festsetzung Nr. 1.11).

Durch die Pflanzung der Bäume wird eine weitgehend gleichmäßige Überdeckung der Straßenfläche durch Baumkronen sichergestellt. Es wird ökologisch wirksames Grünvolumen geschaffen, das unter anderem durch Beschattung, Verdunstung, Staub- und Schadstoffbindung zur Verbesserung des Lokalklimas beiträgt und damit den negativen Effekten versiegelter Verkehrsflächen entgegenwirkt.

Die Bemessung der von Versiegelungen freizuhaltenden Fläche im Kronenbereich anzupflanzender Bäume von mindestens 12 m<sup>2</sup> und der Schutz gegen Befahren, sichern die Standortbedingungen und damit die Entwicklung und die langfristige Erhaltung der Bäume.

Die vorgegebene Mindestpflanzgröße bei Bäumen von 16-18 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) stellt sicher, dass visuell wirksame Gehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen schon in absehbarer Zeit entstehen.

### 3.4.5. Beleuchtung

Zur Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist nur die Verwendung von Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED-Lampen und Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Vögel und Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Es sind staubdichte Leuchten zu verwenden. **Die Lichtquellen sind zur Umgebungs- und zum Baumbestand hin abzuschirmen** (s. textliche Festsetzung Nr. 1.12).

Die in der Festsetzung genannten Beleuchtungstypen weisen eine geringere Abstrahlung des auf nachtaktive Insekten stark anlockend wirkenden kurzwelligigen Lichts (blaues und UV-Licht) auf. Eine Verarmung der Fauna durch massenhaft an den Leuchten zu Grunde gehende Insekten kann so gemindert werden. Gleichzeitig werden auch die Lebensbedingun-

gen für Insekten fressende Artengruppen wie Vögel oder Fledermäuse verbessert. An Natrium-Hochdrucklampen und Leuchtdioden findet nach aktuellen Forschungsergebnissen nur ein geringer Anflug durch die überwiegenden Artengruppen der Insekten statt. Zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen sind die Leuchten zur umgebenden Landschaft und zum Baumbestand hin abzuschirmen. Dies gilt insbesondere für eine Beleuchtung der Grünverbindung auf der Nordseite des Plangebiets. Dadurch wird auch der Einzugsbereich, in welchem die Insekten angelockt werden könnten, verringert.

#### **3.4.6. Verwendung heimischer Laubgehölze**

Die Verwendung heimischer Laubgehölze sichert eine langfristige Erhaltung einer Vegetation mit gebietstypischem Charakter. Die auf die örtlichen Standortbedingungen angepassten Laubgehölze bieten einen Lebensraum für heimische Tierarten. Im Verlauf einer langen Anpassung haben sich viele Tierarten auf einheimische Pflanzen spezialisiert und sind nun auf sie angewiesen, insbesondere viele Insektenarten. Einheimische Laubgehölze benötigen darüber hinaus einen geringen Pflegeaufwand. Sie sind an das Klima angepasst und brauchen demnach keinen Winterschutz, zudem gibt es kaum Ausfall bei neu gesetzten Pflanzen.

### **3.5 Gestaltungsvorschriften**

Nach § 84 der Landesbauordnung wurden einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. Die Gestaltungsfestsetzungen betreffen Dachneigung sowie Dach- und Fassadengestaltung und Grundstückseinfriedungen. Sie verbessern das Einfügen der Bauten in die Umgebung, vermeiden optische Störungen und gewährleisten dadurch die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Erscheinungsbildes des Wohngebietes.

#### **Fassaden**

Für die Herstellung der Fassaden sind Sichtmauerwerk, Putz oder Holz zu verwenden. Blockholzhäuser sind unzulässig (s. örtliche Bauvorschrift 2.3).

#### **Dächer**

Ebenso werden Festsetzungen für Farben und Eindeckungen sowie Neigungen von Dächern der Hauptgebäude festgesetzt, um eine möglichst einheitliche Dachlandschaft innerhalb des neuen Wohngebietes zu erhalten. Für Dacheindeckungen sind glänzende Oberflächen ausgeschlossen aber engobierte Dachpfannen zulässig. Solaranlagen und Dachbegrünungen sind aus ökologischen Gründen gewünscht und werden daher zugelassen.

Um eine zu große Unruhe in den Dachflächen zu vermeiden, sind Solaranlagen auf Dächern im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche. Weiterhin wird zur Vermeidung störender Dachformen sowie zur Vermeidung zusätzlicher ausgebauter Räume in Dachgeschossen die Gesamtlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten beschränkt sowie die Dachneigung festgesetzt (s. örtliche Bauvorschriften 2.1, 2.2 und 2.4)

#### **Grundstückseinfriedungen**

Für den Gesamteindruck des Gebietes ist die Ausführung der Einfriedungen von Bedeutung. Daher sind als Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig, die eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Zäune sind nur in Kombination mit einer Hecke auf den Grundstücksinnenseiten und dürfen die Hecke nicht überragen. Hecken dürfen nicht im Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume gepflanzt werden (s. örtliche Bauvorschrift 2.5).

An den Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, gilt die Bauvorschrift zu den Grundstückseinfriedungen nicht, da diese Bereiche für die Öffentlichkeit nicht sichtbar sind und daher hier keine optischen Beeinträchtigungen für das Wohngebiet insgesamt zu befürchten sind.

## 4 Erschließung / Verkehrsflächen

### 4.1 Überörtliche Erschließung

Die Erschließung und **überörtliche Anbindung** des Plangebietes erfolgt über die Straße Op de Lohe und die Schulstraße bzw. Friedrich-Wilhelm-Pein-Straße zur südlich verlaufenden Hauptstraße (L 106). Auf der L 106 gelangt man in westlicher Richtung nach Moorrege und Uetersen und in östlicher Richtung nach Pinneberg und zur Autobahn 23 (BAB 23).

### 4.2 Innere Erschließung

Die **innere Erschließung** des Plangebietes erfolgt über zwei Zufahrten. Für den östlichen Teilbereich über die bestehende Straße Bargstücken und eine davon nach Osten abzweigende neue Planstraße zur weiteren inneren Erschließung. Für den westlichen Teilbereich ist eine neue Erschließungsstraße am Rand der Kleingartenanlage mit Anschluss an den Almtweg geplant.

Die neuen Erschließungsstraßen werden in einer Breite von 8 m bzw. 5 m für zwei weitere Erschließungsstiche im westlichen Bereich als **Straßenverkehrsflächen** festgesetzt.

Beide Erschließungsstraßen enden mit einem Wendepplatz mit einem Durchmesser von 22 m, so dass die Befahrbarkeit mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug gesichert ist. Eine Verbindung der östlich und westlich von der Straße Bargstücken gelegenen Wohngebietsflächen ist für den allgemeinen PKW-Verkehr nicht vorgesehen.

Es wird jedoch ein **Fußweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** in einer Breite von 3 m festgesetzt, der eine fußläufige Verbindung zwischen westlichen Wendepplatz und Straße Bargstücken ermöglicht. Eine weitere Fußwegeverbindung wird im südöstlichen Teil zwischen Bargstücken und Wendepplatz festgesetzt. Diese Fläche dient außerdem der Flächensicherung für die Verlegung einer neuen Entwässerungsleitung.

Für die Anlage von **öffentlichen Parkplätzen** wird im nördlichen Bereich mittig des Wohngebiets gelegen, eine Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

### 4.3 Private Stellplätze

Die Anlage von Stellplätzen ist in ausreichender Zahl auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Es wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken je Wohnung Flächen für Stellplätze von mindestens 25 m<sup>2</sup> herzustellen sind (s. textliche Festsetzung 1.7). Diese können auch als Carport oder Garagen ausgeführt werden. Damit soll ein Abstellen von Fahrzeugen auf den öffentlichen Verkehrsflächen möglichst vermieden werden.

### 4.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die von der Kreisverkehrsgesellschaft in Pinneberg mbH (KViP) im Rahmen der Verkehrsgemeinschaft im Kreis Pinneberg (ViP) betriebenen Buslinien 6663

Uetersen – Appen – Pinneberg (Bedienung Mo-So ganzjährig und ganztägig im 30- bzw. 60-Min.-Takt) und 6669 Moorrege - Appen - Pinneberg (Bedienung Mo-Fr nur in der Schulzeit) an das ÖPNV-Netz des Kreises Pinneberg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle der Linie 6663 ist Appen-Schulstraße (in der Hauptstraße) und befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m vom Südrand des neuen Wohngebietes. Die nächstgelegene Haltestelle der Linie 6669 ist Appen-Turnhalle (im Almtweg, in einer Entfernung von ca. 200 m vom Westrand und 350 m vom Südrand des neuen Wohngebietes) und Appen-Schule (in der Schulstraße, in einer Entfernung von ca. 300 m vom Südrand des neuen Wohngebietes).

Die Buslinie 6663 knüpft in ihrem weiteren Verlauf an diverse andere Buslinien sowie an das HVV-Schnellbahnnetz an.

## 5 Ver- und Entsorgung

Die **Ver- und Entsorgung** soll durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße Op de Lohe und Almtweg sichergestellt werden, die hierfür bis ins Plangebiet verlängert werden müssen.

Die **Regenentwässerung** der Straßen und Wohngrundstücke erfolgt durch Anschluss an Entwässerungsleitungen, die innerhalb der neuen Erschließungsstraßen verlegt werden. Für den westlichen Teil erfolgt ein Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz im Almtweg und für den östlichen Teil an das vorhandene Leitungsnetz in der Straße Op de Lohe. Für die Verlegung einer neuen Entwässerungsleitung kann im südöstlichen Teil des Wohngebietes zwischen Bargstücken und Wendepplatz der 3 m breite als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Fußweg genutzt werden.

Über das vorhandene Leitungsnetz erfolgt eine Ableitung Richtung Süden in das Regenrückhaltebecken Wischhof (südlich des Bürgerhauses). Eine Versickerung innerhalb des Plangebietes ist wegen der Bodenverhältnisse nicht möglich.

In den Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der **Telekommunikationslinien** der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sollen Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH, Kronshager Weg 105, 24116 Kiel spätestens 2 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

## 6 Altlasten

Für den Plangeltungsbereich liegen laut Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Altablagerung und/oder Altstandort vor.

Die Böden der überplanten Flächen sind durch landwirtschaftliche und baumschulerische Nutzung überprägt. Die Böden üben zur Zeit eine natürliche Bodenfunktion (§ 2 Abs. 2, 1. BBodSchG) aus. Durch die Ausweisung werden die natürlichen Bodenfunktionen ersetzt durch die Nutzungsfunktionen als Fläche für Siedlung und Verkehr (§2 Abs. 2, 3. BBodSchG).

Für den im Plangeltungsbereich anfallenden Mutterboden ist eine sinnvolle Wiederverwendung zu entwickeln. Die natürlichen Bodenfunktionen sind zu schützen bzw. wiederherzustellen.

## **7 Immissionsschutz**

### **7.1 Geruch**

Es wurden Immissionsschutz-Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein (September 2011 und Aktualisierung April 2015) eingeholt, um die Geruchsverträglichkeit des landwirtschaftlichen Betriebes und zweier Volieren mit Rassegeflügelzucht nördlich des geplanten Wohngebietes zu untersuchen.

Die Berechnung der Geruchsimmissionen im Plangebiet (nach Aktualisierung im April 2015) hat ergeben, dass für die vorgesehenen Wohnbaugrundstücke im Plangebiet der für ein Wohngebiet einzuhaltende maximale Wert von 10% der bewerteten Jahres-Geruchsstunden (entspricht einem Immissionswert von maximal 0,10) unterschritten wird. Die ermittelten belastungsrelevanten Jahreshäufigkeiten liegen bei maximal 8,1% der Jahresstunden überwiegend aber deutlich darunter. Es bestehen daher gegenüber einer Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in Bezug auf Geruchsimmissionen keine Bedenken.

### **7.2 Lärm**

#### **Allgemeines**

Nördlich des geplanten Wohngebietes befinden sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, ein Baumschulbetrieb sowie der ortsansässige Geflügelzuchtverein.

Zur Beurteilung der Geräuschemissionen dieser Unternehmen und dieses Vereins auf das Plangebiet und zur Beurteilung der vom Verkehr auf öffentlichen Straßen in der Umgebung hervorgerufenen Geräuschimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Im Rahmen der Vorsorge in der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren. Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen außerdem auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass gegenüber der Planung aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen.

### **Gewerbelärm**

Relevante Einwirkungen im Plangebiet durch Gewerbelärm sind durch einen landwirtschaftlichen Betrieb, einen Baumschulbetrieb und einen ortsansässigen Geflügelzuchtverein gegeben. Diese Nutzungen wurden entsprechend der Betriebsbeschreibungen berücksichtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die für Gewerbelärm geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten werden.

### **Verkehrslärm**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten der Straßen Bargstücken, Op de Lohe, Almtweg sowie der Schulstraße berücksichtigt.

Die aktuellen Belastungen der Straßen Op de Lohe, Almtweg sowie der Schulstraße wurden einer Verkehrszählung der Gemeinde Appen im Oktober 2014 entnommen. Für die Straße Bargstücken sowie den bereits existierenden Teil der Zufahrtsstraße Almtweg wurden die Verkehrsbelastungen anhand der anliegenden Wohnbebauung abgeschätzt. Für alle berücksichtigten Straßen wird jeweils ein Lkw-Anteil von 10% im Tageszeitraum und 3% im Nachtzeitraum (gemäß Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS-90, Ausgabe 1990) berücksichtigt. Die Zahlen wurden auf den Prognose-Horizont 2025/30 hochgerechnet, wobei eine allgemeine Verkehrssteigerung von 10 % eingerechnet wurde, was etwa 0,5 Prozentpunkten pro Jahr entspricht (Hochrechnungsfaktor 1,1).

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da Zunahmen vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3,0 dB(A) liegen.

Das Plangebiet ist lediglich durch die Straße Bargstücken betroffen. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung sind keine relevanten Einwirkungen durch Verkehrslärm auf das Plangebiet zu erwarten. Der für Verkehrslärm geltende Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten.

Aktiver Lärmschutz oder Anforderungen an den passiven Lärmschutz durch eine Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 sind nicht erforderlich. Es ergeben sich auch keine Einschränkungen für die Anordnung von Außenwohnbereichen.

## **8 Umweltbericht**

- *in Bearbeitung* -

## 9 Flächen und Kosten

### Flächen

Das Plangebiet des Bebauungsplans hat eine Größe von insgesamt ca. 3,6 ha. Davon entfallen voraussichtlich auf:

Allgemeines Wohngebiet (WA)		
davon Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Pflanzen und sonstigen Bepflanzungen	1.000 m <sup>2</sup>	23.800 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche		8.000 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
davon öffentliche Parkfläche	550 m <sup>2</sup>	850 m <sup>2</sup>
davon Fußwege	300 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grünflächen (ÖG)		
davon ÖG 1	250 m <sup>2</sup>	
davon ÖG 2 und ÖG 3	2.700 m <sup>2</sup>	3.550 m <sup>2</sup>
davon ÖG 4 und ÖG 5	600 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamt</b>		<b>ca. 36.200 m<sup>2</sup></b>

### Kosten

Der Gemeinde Appen entstehen durch die Umsetzung dieses Bebauungsplanes im wesentlichen Kosten für den Ausbau der Planstraßen einschließlich Ver- und Entsorgungsanlagen sowie der öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindungen und der Anlage der Parkplätze im öffentlichen Raum.

Laufende Kosten entstehen der Gemeinde durch die Pflege der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Appen, den .....

.....  
Bürgermeister



## Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990

### Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (s. textliche Festsetzung 1.1)

### Maß der baulichen Nutzung

0,3

Grundflächenzahl als Höchstmaß

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH

Firsthöhe als Höchstmaß, in Metern über Bezugspunkt (s. textliche Festsetzung 1.2)

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

### Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Parkfläche

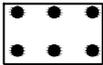


Fußgängerbereich

## Grünflächen

z.B.  Öffentliche Grünfläche mit Nummerierung (siehe textliche Festsetzung 1.8)

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (s. textliche Festsetzung 1.9)



Erhaltung von Bäumen (siehe textliche Festsetzung 1.10)



Anpflanzen von Bäumen (siehe textliche Festsetzung 1.11)

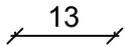
## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

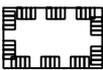


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Bemaßung in m

## Nachrichtliche Übernahmen



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes, hier nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop (Knick) (siehe textliche Festsetzung 1.13)

## Darstellungen ohne Normcharakter



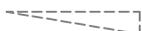
Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude



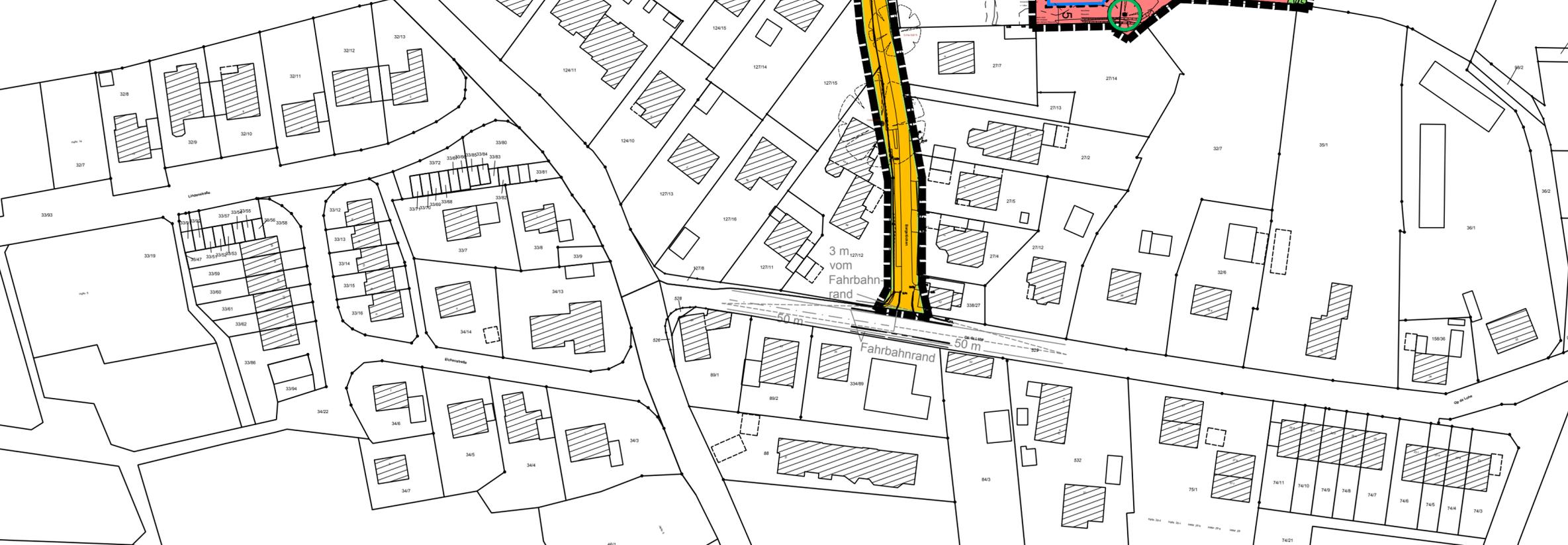
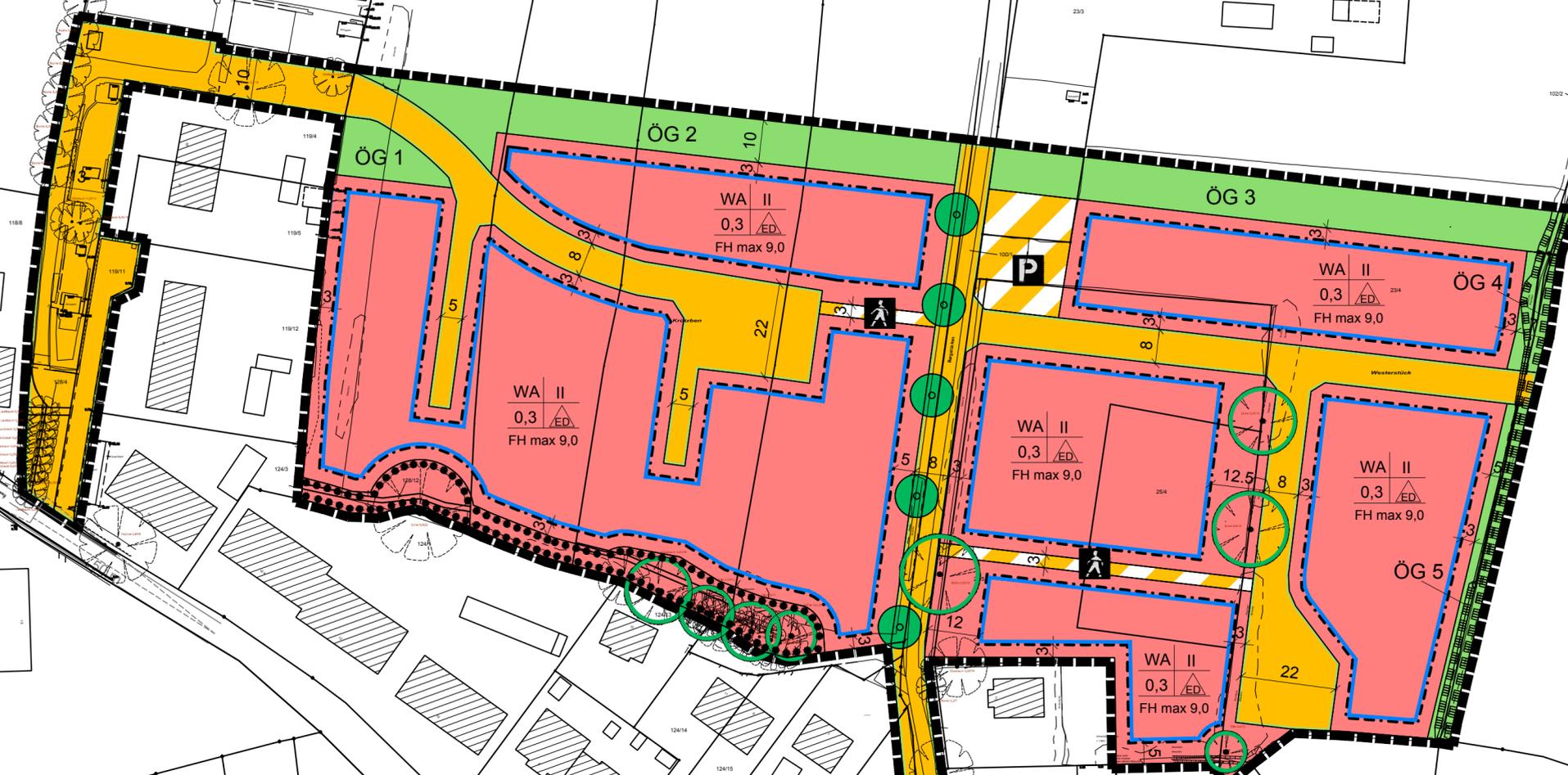
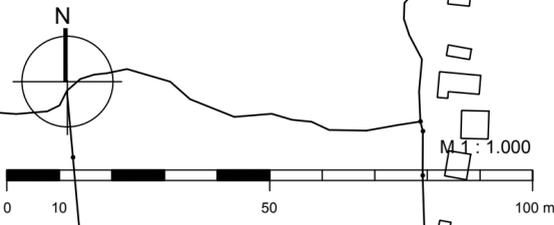
Flurstücksgrenze

z.B.  $\frac{105}{17}$

Flurstücksnummer



Sichtfeld gemäß RASt 06 (außerhalb des Geltungsbereichs, nur zur Information)





# 1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

## Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- 1.1 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
- 1.2 Die maximale Firsthöhe beträgt 9,0 m. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.
- 1.3 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm höher hergestellt werden als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.

## Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 1.4 Je Einzelhaus sind mindestens 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erforderlich. Je Doppelhaushälfte beträgt die Mindestgrundstücksfläche 300 m<sup>2</sup>.

## Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 1.5 Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

## Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 BauNVO und § 50 LBO)

- 1.6 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) sind zu öffentlichen Verkehrsflächen Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen unzulässig.
- 1.7 Auf den Baugrundstücken sind je Wohnung Flächen für Stellplätze von mindestens 25 m<sup>2</sup> dauerhaft herzustellen.

## Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.8 Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen ÖG 2 und ÖG 3 ist ein Redder mit einer Ausprägung von 10 m Breite zu entwickeln; anzulegen mit einem jeweils 4 m breiten Knick (einschließlich Knickschutzsaum) beiderseits eines 2 m breiten als unbefestigter Trampelpfad ausgeprägten Weges. Die Knicks sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe Pflanzenliste Begründung Kapitel 1.6.1 "Grünordnerische Festsetzungen") und in der Anwachsphase gegen Wildverbiss einzuzäunen.  
Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen ÖG 4 und ÖG 5 ist der gesetzlich geschützte Knick zu erhalten und vor weiteren Eingriffen zu schützen. Es ist ein mindestens 0,5 m breiter Knickschutzstreifen anzulegen, naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen. Bodenversiegelungen sowie das Anpflanzen oder die Aussaat von nicht heimischen Pflanzenarten sind nicht zulässig.

## **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

- 1.9 Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und bei Abgang durch heimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste (siehe Begründung Kapitel 1.6.1 "Grünordnerische Festsetzungen") zu ersetzen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter einer geschlossenen Gehölzpflanzung gewahrt bleibt. Abgrabungen, Versiegelungen sowie Leitungen sind unzulässig.
- 1.10 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind in ihrem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 mm).
- 1.11 Für die festgesetzten Standorte für das Anpflanzen von Bäumen sind Stieleichen (*Quercus robur*) in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu verwenden und dauerhaft zu erhalten, sowie nach Abgang durch Anpflanzungen der gleichen Baumart und Qualität zu ersetzen. Die Standorte können örtlich geringfügig variieren. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 12 m<sup>2</sup> vorzusehen und die Bäume sind gegen Überfahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.
- 1.12 Zur Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist nur die Verwendung von Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED-Lampen und Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Vögel und Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Es sind staubdichte Leuchten zu verwenden. Die Lichtquellen sind zur Umgebung und zum Baumbestand hin abzuschirmen.
- 1.13 Flächen innerhalb der Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (Knick), sind vor Eingriffen zu schützen. Bodenversiegelungen sind nicht zulässig. Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch Anpflanzungen der gleichen Art zu ersetzen. Bäume für die ein Ersatz notwendig wird, sind in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, zu pflanzen. Der vorhandene Knickwall ist zu erhalten. Das Anpflanzen von heimischen Gehölzen ist zulässig. Einfriedungen sind nur im Abstand von mindestens 0,5 m vom Knickfuß entfernt zulässig. Für die Anlage einer Zuwegung zu den östlich anschließenden Flächen kann der Knick 1x bis zu einer Breite von 8 m durchbrochen werden.

## **2. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 84 Landesbauordnung (LBO)**

### **Dachneigung**

- 2.1 Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung der Hauptdächer der Hauptgebäude nur maximal 50 Grad betragen. Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung der Hauptdächer der Hauptgebäude nur maximal 25 Grad betragen.

### **Dachgestaltung**

- 2.2 Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Pfannendeckungen in den Farben Rot bis Rotbraun oder Grau bis Schwarz sowie Dachbegrünungen und weiche Dacheindeckungen (Reetdach) zulässig.  
Solaranlagen sind zulässig. Solaranlagen auf geneigten Dächern sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig, engobierte Dachpfannen sind zulässig, wenn sie nicht glänzend ausgeführt sind.

### **Fassaden**

- 2.3 Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk, Putz oder Holz herzustellen. Blockhäuser sind unzulässig.

### **Dachgauben und Dacheinschnitte**

- 2.4 Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Gesamtlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten je Dachseite insgesamt nicht mehr als 50% der Gesamtlänge der Dachseite betragen.  
Bei zweigeschossigen Gebäuden sind keine Dachgauben und Dacheinschnitten zulässig.

### **Grundstückseinfriedungen**

- 2.5 Als Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Hecken aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste (siehe Begründung Kapitel 1.6.1 "Grünordnerische Festsetzungen") zulässig. Die Hecken dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Zäune sind nur in Kombination mit Hecken auf den Grundstücksinnenseiten zulässig und dürfen die Hecke nicht überragen. Hecken dürfen nicht im Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume gepflanzt werden. An den Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, gilt diese Bauvorschrift nicht.

# Hinweise

## Artenschutz

1. Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. In diesem Fall ist eine Baufeldräumung nur außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 15. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können (siehe Begründung, Kapitel Umweltbericht). Weiterhin ist im Vorfeld von Fällarbeiten nachweislich zu prüfen, ob Fledermausquartiere in betroffenen Bäumen auszuschließen sind. Sind Quartiere nicht nachweislich auszuschließen, müssen vor Rodungen geeignete künstliche Ersatzquartiere im nahen Umfeld geschaffen werden, die dauerhaft zu erhalten sind (siehe Begründung, Kapitel Umweltbericht). Die Funktionsfähigkeit dieser Maßnahme ist vor Baubeginn nachzuweisen. Darüber hinaus sind im Fall eines Besatzes Maßnahmen zur Vermeidung des Tötungstatbestandes mit der zuständigen Fachbehörde des Kreises abzustimmen.

## Knickschutz

2. Die vorhandenen Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 21 Landesnaturschutzgesetz und zu erhalten. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Von diesen Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Pflegemaßnahmen sind entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Knickerlasses vom 11. Juni 2013 (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-5315.10) durchzuführen.

## Bodenschutz

3. Gemäß § 202 Baugesetzbuch ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Bautätigkeit sind die DIN 18915 und die DIN 18300 und für die Verwertung des Bodenaushubs die DIN 19731 anzuwenden. Bodenverdichtungen sind durch den Baustellenbetrieb soweit wie möglich zu vermeiden.

## Auffälligkeiten im Untergrund

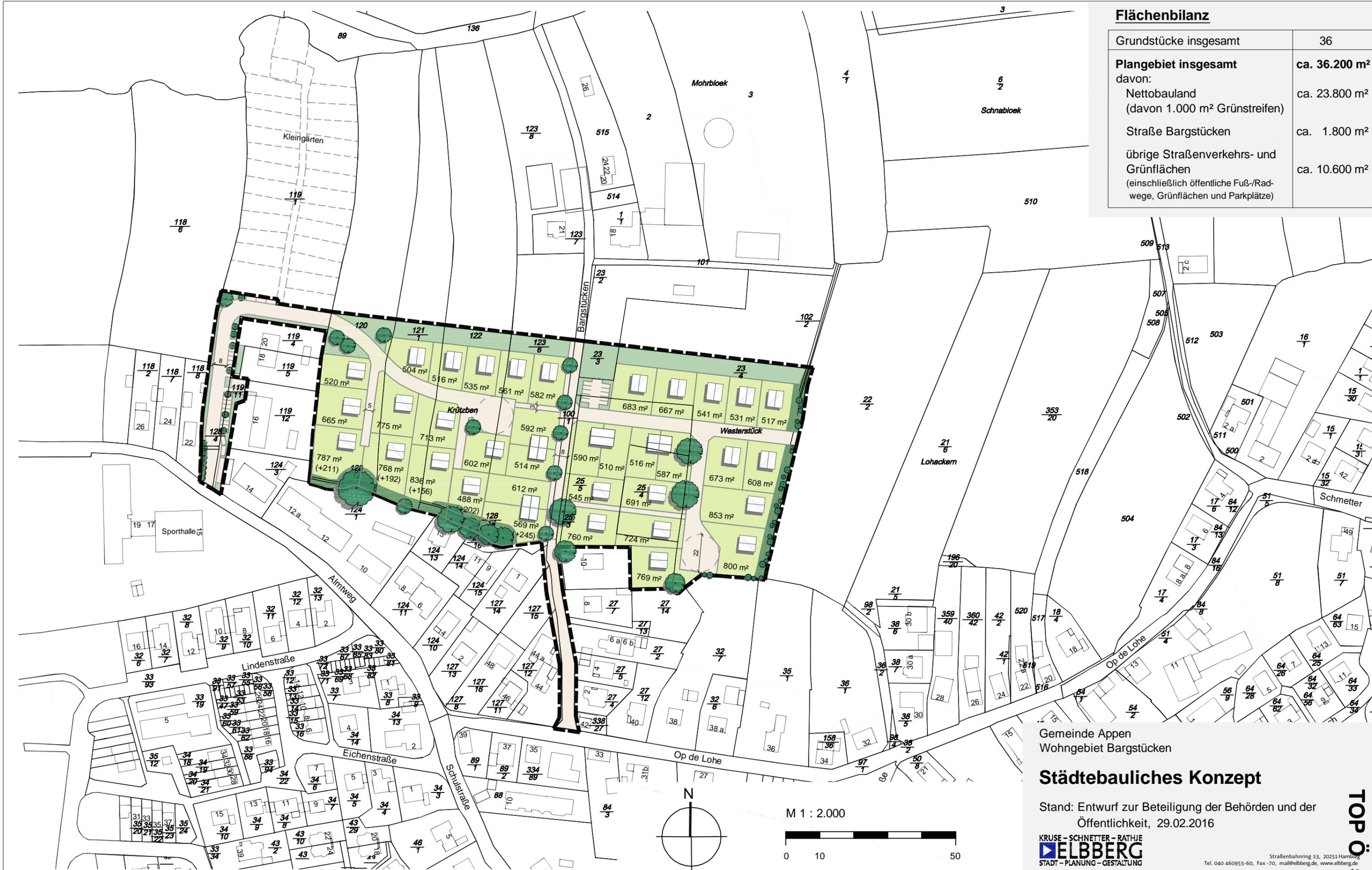
4. Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens / bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und / oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

## Baumschutz

5. Bei Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Bäume und Hecken durchzuführen (§ 12 Abs. 4 Landesbauordnung). Es gilt die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M 162, „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013, zu berücksichtigen.





**Flächenbilanz**

Grundstücke insgesamt	36
<b>Plangebiet insgesamt</b>	<b>ca. 36.200 m²</b>
davon:	
Nettobauland (davon 1.000 m² Grünstreifen)	ca. 23.800 m²
Straße Bargstücken	ca. 1.800 m²
übrige Straßenverkehrs- und Grünflächen (einschließlich öffentliche Fuß-/Radwege, Grünflächen und Parkplätze)	ca. 10.600 m²

Gemeinde Apen  
Wohngebiet Bargstücken

**Städtebauliches Konzept**

Stand: Entwurf zur Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit, 29.02.2016

KRUSE - SCHNETTER - RATHJE  
**ELBERG**  
STADT - PLANUNG - GESTALTUNG

TOP Ö 5

Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg  
Tel. 040 460955-60, Fax -70, mail@elberg.de, www.elberg.de