

**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, 14.03.2016

**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.	Beleuchtung .....	14
3.4.5.	Verwendung heimischer Laubgehölze.....	14
3.5	Gestaltungsvorschriften .....	15
<b>4</b>	<b>Erschließung / Verkehrsflächen.....</b>	<b>15</b>
4.1	Überörtliche Erschließung .....	15
4.2	Innere Erschließung.....	15
4.3	Private Stellplätze .....	16
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	16
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>Altlasten .....</b>	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>17</b>
7.1	Geruch .....	17
7.2	Lärm.....	18
<b>8</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>19</b>
	- siehe separaten Teil der Begründung -.....	19
<b>9</b>	<b>Flächen und Kosten .....</b>	<b>20</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.

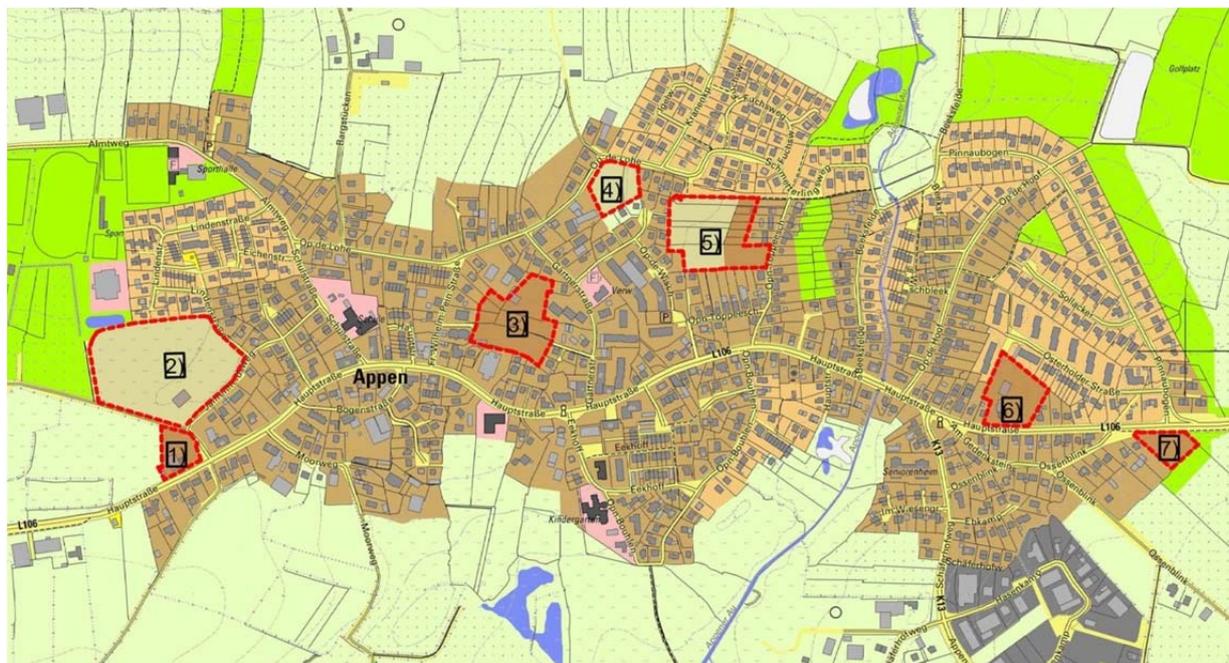


Abb. 1: Karte der bebauten Ortslage mit allen Freiflächen im Innenbereich (rote Umgrenzungen, nummeriert), ohne Maßstab

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.

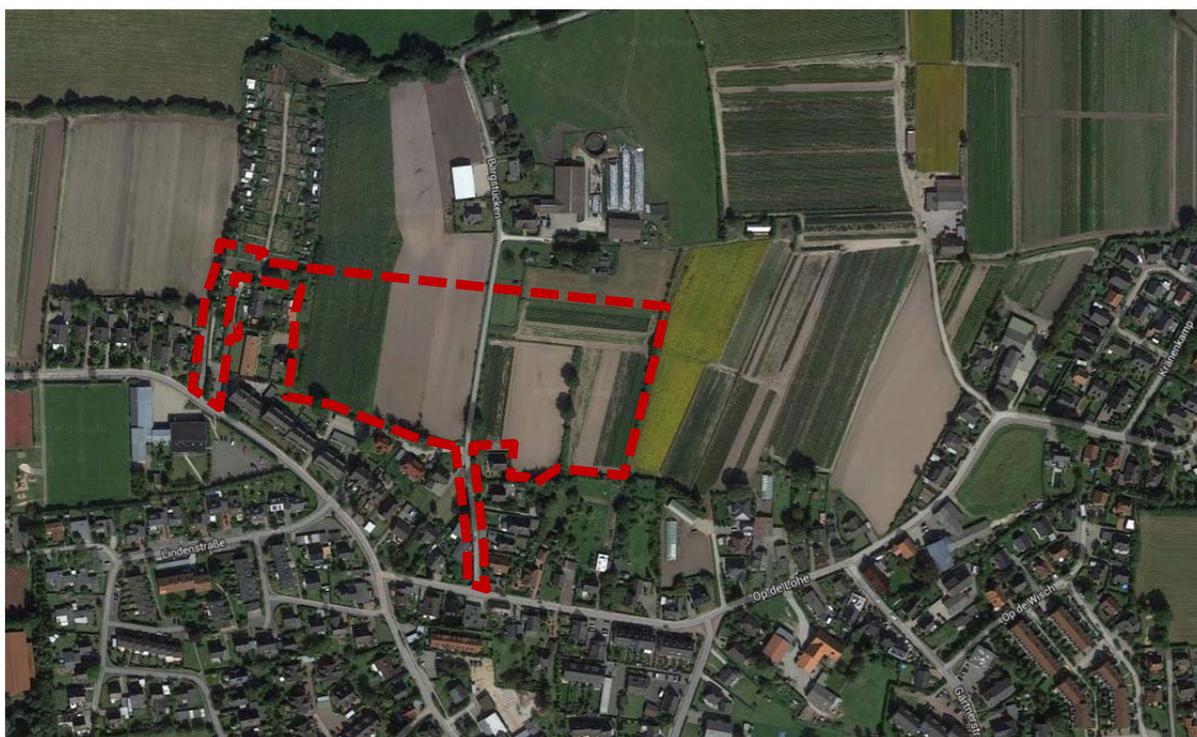


Abb. 2: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 27 (rote Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Google Maps; Stand 2014

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.

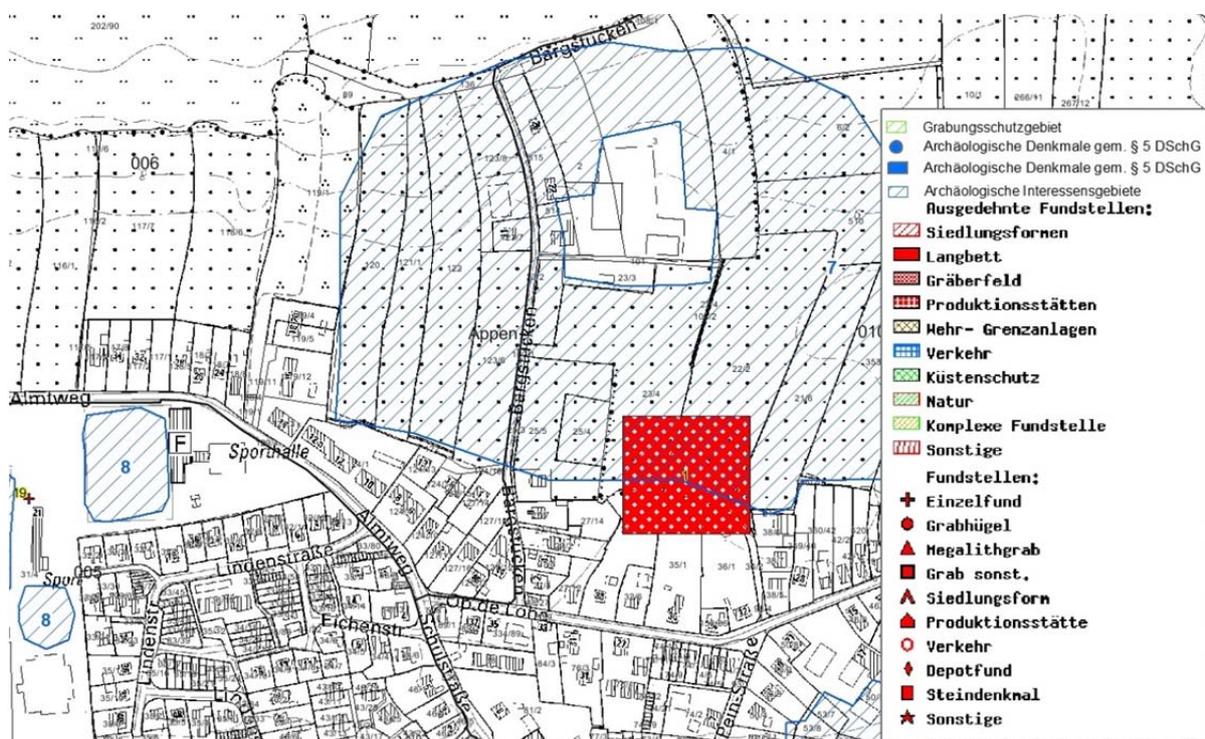


Abb.3: Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme (hier ohne Maßstab),  
Quelle: Archäologisches Landesamt, Stand: 19.02.2015

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.

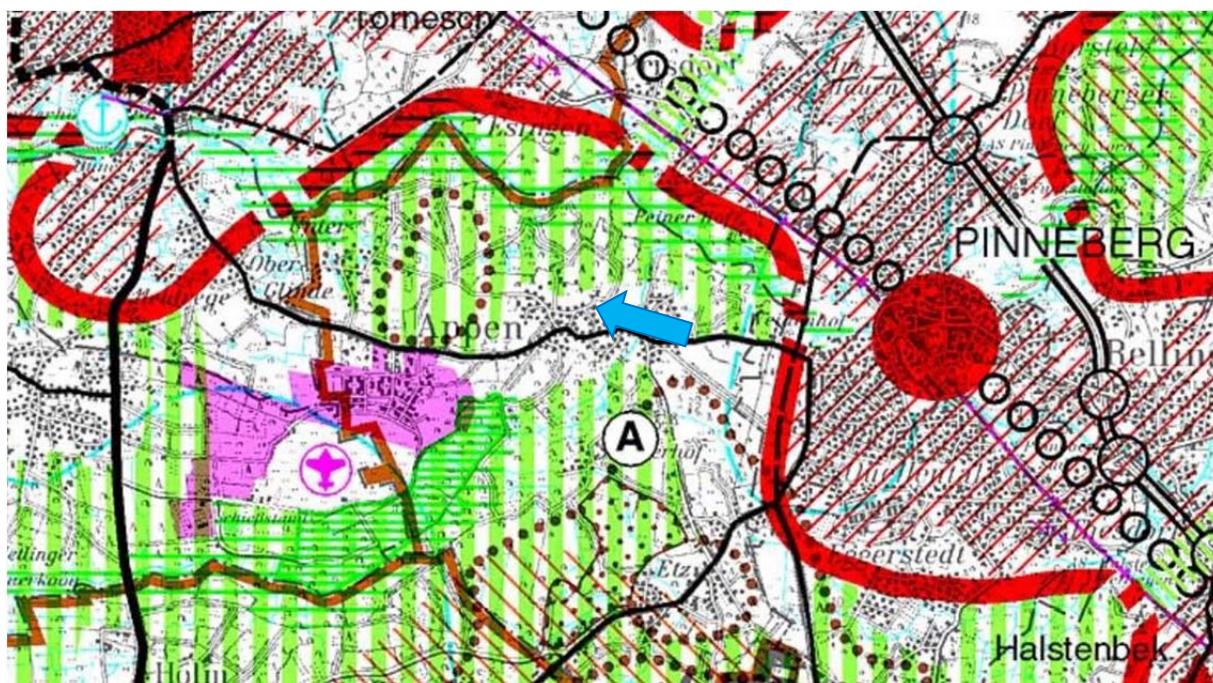


Abb.4: Ausschnitt aus dem Regionalplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (blauer Pfeil), M. ca. 1:50.000

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.

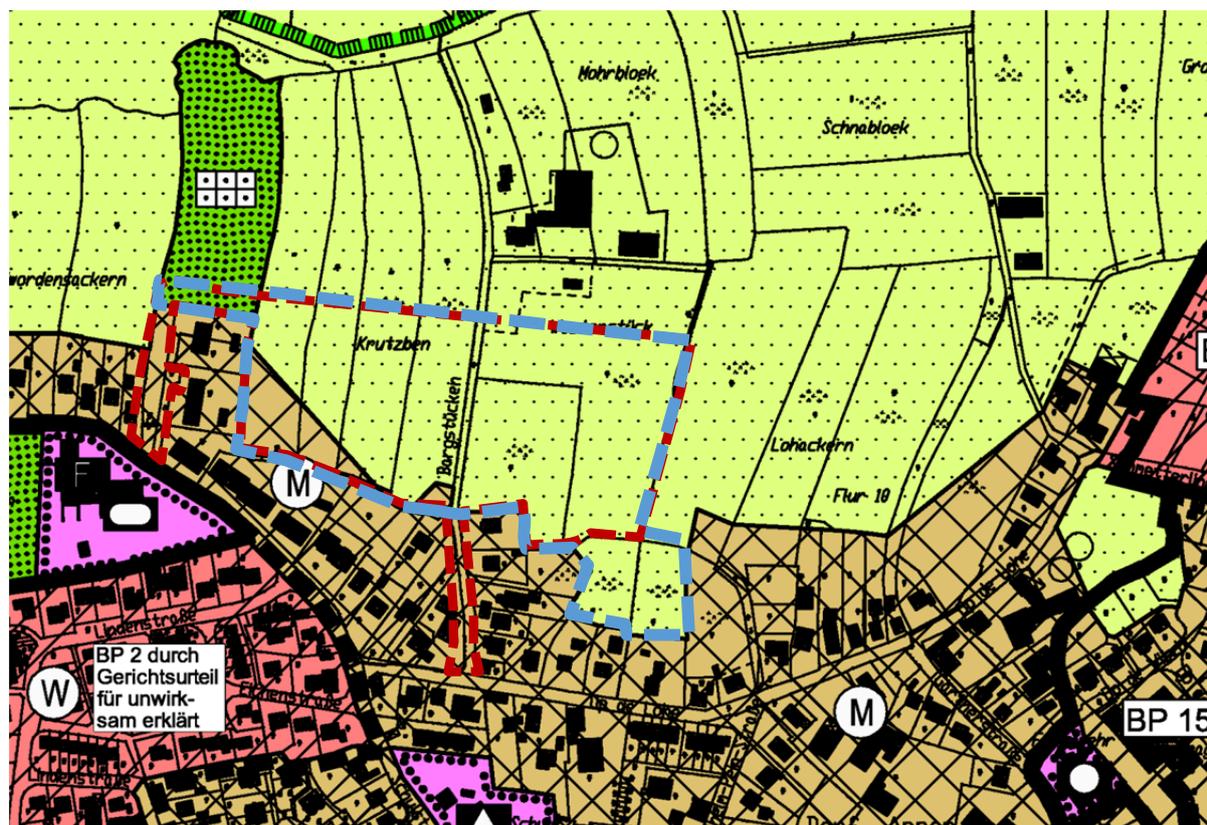


Abb. 5: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Appen mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 8. Änderung des FNPs (blaue Umrandung) und des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 27 (rote Umrandung), ohne Maßstab

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.

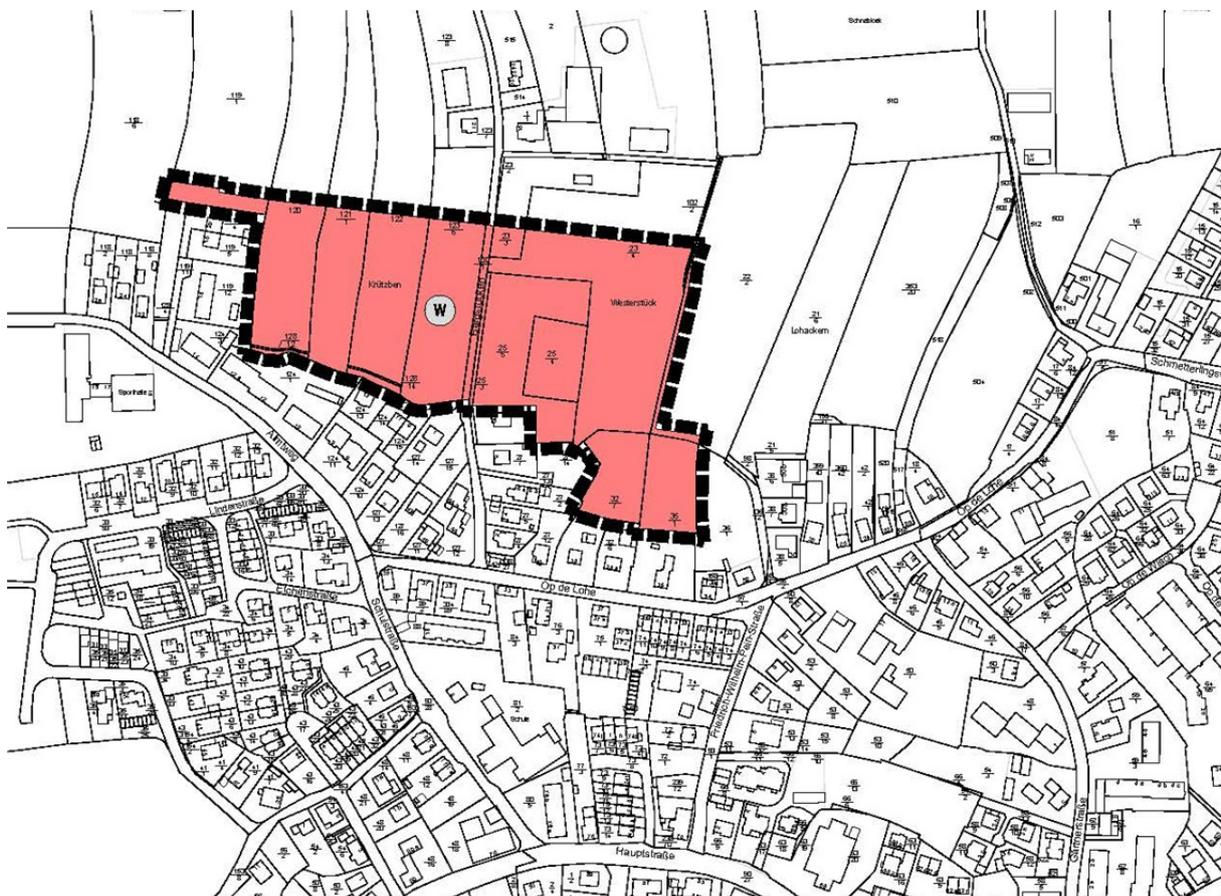


Abb. 6: Ausschnitt aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplans, M. ca. 1:5.000

### 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 / Trauf- und Firsthöhe**

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß mit einer maximalen Traufhöhe von 6,5 m und 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 Trauf- und 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 Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Durch die Festsetzung der Traufhöhe wird auch eine zu massive Gebäudewirkung bei Umsetzung der Zweigeschossigkeit vermieden.

### **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, zu den zu erhaltenden Gehölzstrukturen sowie an den Rändern des Plangebietes wird überwiegend ein Abstand von 3 m eingehalten. Im Bereich östlich Bargstücken wird ein größerer Abstand festgesetzt, um ausreichend Abstand im Bereich des zu erhaltende Baumes zu erhalten und ggf. noch Baumanpflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche Bargstücken zu ermöglichen.

### **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) nicht zulässig sind in den Bereichen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet 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, die an der Straße liegen, 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 1 und ÖG 2) 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 3 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 1.12). 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 (Näheres 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 verschiedenen Standorten am südlichen Rand 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). Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt unter Berücksichtigung eines Abstandes auf die Erhaltungsfestsetzung. Für drei innerhalb des Plangebietes vorhandene Einzelbäume (zwei im Ostteil, einen im Bereich Westzufahrt) wird aufgrund der Straßenführung und der Grundstücksparzellierung kein Erhaltungsgebot festgesetzt. Dafür sind Ersatzmaßnahmen erforderlich (Näheres s. Kap. Umweltbericht).

### **3.4.4. 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 Umgebung und zum Baumbestand hin abzuschirmen (s. textliche Festsetzung Nr. 1.11).

Die in der Festsetzung genannten Beleuchtungstypen weisen eine geringere Abstrahlung des auf nachtaktive Insekten stark anlockend wirkenden kurzwelligen 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 Lebensbedingungen 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.

### **3.4.5. 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 brau-

chen 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. 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)

## 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 die optionale Weiterführung der Erschließungsstraße nach Osten, im Falle einer Entwicklung der östlich angrenzenden Flächen, wird die Erschließungsstraße bis an die östliche Plangebietsgrenze geführt.

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 zunächst für den allgemeinen PKW-Verkehr nicht vorgesehen. Um die Option einer Verbindung offen zu halten und um die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge sicher zu stellen, wird jedoch eine entsprechend breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine Durchfahrtsmöglichkeit für Pkw soll durch entsprechende Absperrungen verhindert werden. Eine Fußwegverbindung zwischen westlichen Wendeplatz und Straße Bargstücken soll hier aber möglich sein.

Eine weitere Fußwegeverbindung wird im südöstlichen Teil zwischen Bargstücken und Wendeplatz als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** 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 sowie im westlichen Zufahrtsbereich, jeweils 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 Wendeplatz 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 belastigungsrelevanten 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 Geräuschemissionen 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 allge-

meine 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**

- siehe separaten Teil der Begründung -

## 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>	23.650 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche		8.200 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
davon öffentliche Parkflächen	830 m <sup>2</sup>	1.050 m <sup>2</sup>
davon Fußwege	220 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grünflächen (ÖG)		
davon ÖG 1 und ÖG 2	2.700 m <sup>2</sup>	3.300 m <sup>2</sup>
davon ÖG 3 und ÖG 4	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, der öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindungen und der Anlage der Parkplätze im öffentlichen Raum, der Anlage der öffentlichen Grünflächen sowie der Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

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

Appen, den .....

.....  
Bürgermeister