

Übersichtsplan Maßstab 1:25.000

Satzung der Gemeinde Appen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 "Sondergebiet Schäferhof"

für das Gebiet nördlich des Weges an den Karpfenteichen, westlich
der Deponie und östlich der Holzwerkstatt des Schäferhofs

Stand: Vorlage zum Satzungsbeschluss, 21.08.2017

Teil A: Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990

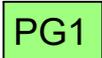
Art der baulichen Nutzung

- z.B.  Sonstiges Sondergebiet (mit Nummerierung) mit der Zweckbestimmung "Recyclinghof als Integrationsmaßnahme in das Arbeitsleben zur überwiegenden Beschäftigung von Personen, die gezielter staatlicher Unterstützung bedürfen" (s. textliche Festsetzungen 1.1 bis 1.4)

Maß der baulichen Nutzung

0,95 Grundflächenzahl als Höchstmaß

Grünflächen

- z.B.  Private Grünfläche mit Nummerierung (siehe textliche Festsetzung 1.5)

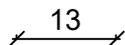
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Bemaßung in m

Nachrichtliche Übernahmen



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (siehe textliche Festsetzung 1.6 und Hinweis Nr. 2)

Schutzgebiete und Schutzobjekte:



Gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m § 21 LNatSchG (Knick)



Landschaftsschutzgebiet nach § 15 LNatSchG, LSG 05 "Holmer Sandberge und Moorbereiche"

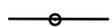


Biotopverbundfläche (Übernahme aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Appen) (außerhalb des Geltungsbereiches zur Information)

Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude



Flurstücksgrenze

z.B. $\frac{1}{1}$

Flurstücksnummer

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 Das Sonstige Sondergebiet (SO) dient der Errichtung und der Betrieb eines Recyclinghofs als Integrationsmaßnahme in das Arbeitsleben zur überwiegenden Beschäftigung von Personen, die gezielter staatlicher Unterstützung bedürfen als Teil der vorhandenen Einrichtung Schäferhof.

Innerhalb der Sondergebiete sind zulässig:

- Sammlung, Be- und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Produkte,
- Abfallagerungs- und -behandlungsanlagen (Anlagen zum Sammeln, Sortieren, Verwerten und Wiederaufarbeiten von Bau-, Gewerbe-, Industrie-, Haushaltsabfall sowie Verpackungen).

Dazu gehören insbesondere:

- Verkaufs-, Arbeits- und Lagerplätze für die Reinigung, die Sortierung, das Aufstapeln und die Verpackung von gebrauchten Bau- und Brennmaterialien (insb. Steine, Fliesen, Dachpfannen, Beschläge, Brennholz),
- Flächen für die Annahme- und Umschlag von Gartenabfällen, Schüttgut (insb. Sand, Kies), Bauschutt und Beton,
- Anlagen für die Anmeldung, Information und Kasse,
- Waage,
- Lagerplätze für Holzhackschnitzel und
- sonstige für die Errichtung und den Betrieb des Recyclinghofs erforderliche Nebenanlagen und Erschließungsanlagen.

Innerhalb des Sondergebietes sind nicht zulässig:

- Wohnungen

1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.3 Gebäude sind nur innerhalb des Sondergebietes 1 und nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 500 m² zulässig.

1.4 Innerhalb des Sondergebietes 2 sind standortfeste bauliche Anlagen mit Ausnahme von Lagerflächen und Umschlagplätzen nicht zulässig.

Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.5 Innerhalb der privaten Grünfläche PG 1 ist der gesetzlich geschützte Knick zu erhalten und vor weiteren Eingriffen zu schützen. Ein Auf-den-Stock-setzen im Rahmen der Knickpflege ist zulässig, Überhälter sind dauerhaft zu erhalten. Bodenversiegelungen sowie das Anpflanzen oder die Aussaat von nicht heimischen Pflanzenarten sind nicht zulässig.

Innerhalb der privaten Grünfläche PG 2 ist eine Bepflanzung des Erdwalls mit Sträuchern (gem. Artenliste) und Eichenüberhältern (mind. Stammumfang 10/12 cm) vorzunehmen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter einer geschlossenen Gehölzpflanzung gewahrt bleibt. Abgrabungen, Versiegelungen sowie Leitungen sind unzulässig. Ausnahmsweise ist innerhalb der am östlichen Rand gelegenen privaten Grünfläche PG 2 die Anlage einer Zuwegung für einen östlich des Geltungsbereichs genehmigten Mobilfunkmast zulässig.

Innerhalb der privaten Grünfläche PG 3 sind die bestehenden Gehölze am nördlichen Hang zu erhalten und eine Bepflanzung des vorgelagerten Erdwalls mit Sträuchern (gem. Artenliste) und Eichenüberhältern (mind. Stammumfang 10/12 cm) vorzunehmen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter einer geschlossenen Gehölzpflanzung gewahrt bleibt. Abgrabungen, Versiegelungen sowie Leitungen sind unzulässig.

Artenliste Sträucher:

Holunder (Sambucus nigra)	Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
Feldahorn (Acer campestre)	Schlehe (Prunus spinosa)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Schneeball (Viburnum opulus)
Hartriegel (Cornus sanguinea)	Stieleiche (Quercus robur)
Hasel (Corylus avellana)	Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hundsrose (Rosa canina)	Vogelkirsche (Prunus avium)
Weinrose (Rosa rubiginosa)	

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6 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. **Bei Anpflanzungen sind ausschließlich heimische Gehölze sowie bei Ansaaten gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Die Pflege ist gemäß Knickerlass vom 20. Januar 2017 durchzuführen.** Das Anpflanzen von heimischen Gehölzen ist zulässig. Einfriedungen sind nur im Abstand von mindestens 0,5 m vom Knickfuß entfernt zulässig.

1.7 Zur Beleuchtung der Wege und Flächen innerhalb des Plangebietes 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.

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

- 2.1. Dacheindeckungen sind nur in den Farben Hellgrau bis Anthrazit, Rot bis Rotbraun oder Grün zulässig.
Wand- und Dachbaustoffe mit dauerhaft glänzenden Metall- oder metallisch wirkenden Oberflächen sind unzulässig. Solaranlagen und Dachbegrünungen sind zulässig.
- 2.2 Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf hier ansässige Firmen hinweisen.
Werbeanlagen dürfen durch ihre Gestaltung, Dimensionierung und Beleuchtung, das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
Über die Traufe hinausragende Werbeanlagen sind mit Ausnahme von Fahnen unzulässig. Leuchtwerbungen mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht sowie sich bewegende Werbeanlagen (z.B. auf Schienen oder sich drehend) sind unzulässig.

Hinweise

Artenschutz

1. Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. In diesem Fall ist eine Gehölzrodung nur außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln gem. § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. / 29. Februar zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Entfallenden Gehölze sind vor Beseitigung auf Fledermausquartiere zu untersuchen. Als Ersatz ist die Bereitstellung künstlicher Fledermausquartiere in verbleibenden Gehölzen, am Nord-Gehölzrand oder an weiteren Bäumen der Umgebung vorzusehen. (Siehe Begründung, Umweltbericht Kapitel 9.5 Absatz Artenschutzrechtliche Beurteilung).

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.

Kampfmittel

6. Auf Hinweis des Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst sind in der Gemeinde Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben / Kanalisation / Gas / Wasser / Strom und Straßenbau ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt mit Sitz in Kiel durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Schäferhof“ für das Gebiet nördlich des Weges an den Karpfenteichen, westlich der Deponie und östlich der Holzwerkstatt des Schäferhofs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Appen, den

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.03.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 13.03.2017 bis 03.04.2017 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.07.2015 und 01.12.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 27.06.2017 den Entwurf den Bebauungsplans Nr. 28 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.07.2017 bis einschließlich 17.08.2017 während der Dienststunden oder nach vorheriger Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom bis durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Appen, den

Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Uetersen, den,

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplans Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Appen, den

Bürgermeister

9. Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Appen, den

Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden vom bis ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Appen, den

Bürgermeister