

Gemeinde Appen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 1457/2020/APP/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 20.01.2020
Bearbeiter: Jan-Christian Wiese	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Appen	11.02.2020	öffentlich
Umweltausschuss der Gemeinde Appen	03.03.2020	öffentlich
Gemeindevertretung Appen	17.03.2020	öffentlich

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 für ein Gebiet südlich der Hauptstraße und nördlich sowie östlich der Straße Ossenblink; hier: Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

In der Gemeinde ging die beigefügte Anfrage ein. Der Antragsteller ist Eigentümer des Flurstückes 25/2 der Flur 17. Bei dieser Fläche handelt es sich um das letzte bebaute Flurstück am Ossenblink in Richtung Pinneberg. Die genaue Lage ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Der Antragsteller beabsichtigt auf der Fläche eine Nachverdichtung vorzunehmen. Er hofft, fünf neue Wohngebäude errichten zu können. Zuvor sollen die Garagen und die große Halle abgerissen werden, da sie nicht mehr sanierbar sind.

Im gemeindlichen Flächennutzungsplan ist die Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Derzeit nimmt die Fläche aus Richtung Appen kommend bis einschließlich zur vorhandenen Bebauung am unbeplanten Innenbereich der Gemeinde teil. Jedwedes Bauvorhaben richtet sich daher derzeit nach § 34 BauGB. Demnach ist das sog. Einfügegebot zu wahren. Insbesondere aufgrund der zu wahrenen Bebauungstiefe ist derzeit lediglich die Errichtung eines Wohnhauses unmittelbar vor dem derzeit bestehenden Wohnhaus zulässig. Alle anderen Baukörper würden sich momentan nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Erschwerend kommt hinzu, dass die beabsichtigte Bebauung östlich des vorhandenen Wohngebäudes derzeit im Außenbereich der Gemeinde stattfinden würde. Nach ständiger Rechtsprechung beginnt der Außenbereich mit der letzten Hauskante. Vor Ort ist keine andere offensichtliche Abgrenzung zum Außenbereich, wie beispielsweise ein Knick oder ein entsprechend abgetrennter Hausgarten ersichtlich.

Daher kann die gewünschte Nachverdichtung lediglich durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes realisiert werden.

Grundsätzlich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Wohnnutzung möglich. Ein derartiger Bebauungsplan würde das Gemeindegebiet arrondieren und am Ossenblink einen städtebaulich klar strukturierten Abschluss der Bebauung vornehmen.

In einem entsprechenden Bauleitplanverfahren sind jedoch zwingend Betrachtungen zum benachbarten Gewerbegebiet anzustellen. Dies bedeutet, dass höchstwahrscheinlich ein Lärmgutachten erstellt werden muss, da sich das Gewerbegebiet Hasenkamp südlich in Sichtweite befindet.

Der Bebauungsplan kann nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies ist u.a. möglich, da die Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Die gesamte zu überplanende Fläche weist eine Größe von ca. 5.000 m² auf. Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Zudem besteht im beschleunigten Verfahren die Möglichkeit, von einer Umweltprüfung samt Erstellung eines Umweltberichtes abzusehen.

Finanzierung:

Ein etwaiges Bauleitplanverfahren ist in den Haushalt mit einzustellen. Gleichzeitig ist mit dem Vorhabenträger ein Vertrag zur Übernahme sämtlicher Planungskosten abzuschließen.

Fördermittel durch Dritte:

Die Verfahrenskosten sind durch die Vorhabenträger zu übernehmen. Ein entsprechender Kostenübernahmevertrag liegt bereits vor.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt / Der Umweltausschuss empfiehlt / Die Gemeindevertretung beschließt, für die Flurstücke 25/2 und 174/153 der Flur 17, gelegen südlich der Hauptstraße und nördlich sowie östlich der Straße Ossenblink, den Bebauungsplan Nr. 31 aufzustellen. Planungsziel ist die Ausweisung eines Wohngebietes samt einer Arrondierung des Gemeindegebietes.

Der Aufstellungsbeschluss ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 soll gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

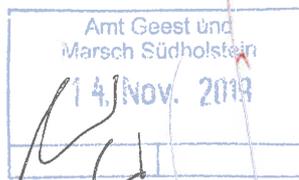
Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird nach § 13 a BauGB abgesehen.

Von einer Umweltprüfung wird nach § 13 a BauGB abgesehen.

Hans-Joachim Banaschak
(Bürgermeister)

Anlagen: - Anlage 1: Anschreiben von Herrn Martens
- Anlage 2: Lageplan

Andreas Martens



Schäferhofweg 23
25482 Appen
Tel. 0171-1230076
andreas@martens-appen.de

An die gemeindlichen Gremien
der Gemeinde
25482 Appen
Gärtnerstraße 8

h 17/19

Appen, 12.10.2019

B-Plan Ossenblink 11, Flurstück 25/2, Flur 17

Sehr geehrte Damen und Herren,

es ist Ihnen sicherlich bekannt, dass ich im März 2019 die Immobilie meiner Tante, Frau Erika Martens, Ossenblink 11, Flurstück 25/2, Flur 17 geerbt habe.

Nach intensiver Überlegung zur weiteren Verwendung dieser Immobilie bin ich, nach Rücksprache mit mehreren Fachleuten, zu dem Entschluss gelangt, das gesamte Grundstück mit Wohnhaus und Nebengebäuden zu veräußern.

Grund: Das Wohnhaus wurde im Jahre 1963 errichtet und leider nach dem Tode meines Onkels, Benno Martens, nicht ständig renoviert, da meine Tante sehr krank war.

Heute ist es so, dass das Wohnhaus und die Nebengebäude bei Verkauf total saniert werden müssten; Schätzungen gehen von mindestens 120 – 160.000 € aus.

Die Garagen müssten ebenfalls einer Sanierung unterzogen werden, wie z.B. neue Tore, Türen, Bedachung usw.

Die große Halle muss abgerissen werden, weil keine Sanierung mehr möglich.

Aus diesem Grunde habe ich den Wunsch, das gesamte Gelände an Interessenten zu vermarkten.

Die ersten Appener haben bereits starkes Interesse bekundet.

Entscheidend wäre allerdings, die heutige Baulinie Richtung Norden und Osten zu verschieben.

In der Anlage sende ich Ihnen daher einen Vorschlag zur Lückenbebauung. Diese gewünschte Baulinie bitte ich in der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Damit wird gleichzeitig eine Abrundung der bebauten Ortslage erreicht.

Die bestehenden Gebäude müssten entfernt werden. Die linken drei Grundstücke plane ich an Appener zu veräußern und die beiden östlichen Grundstücke möchte ich gerne für unsere Kinder Hannes und Paula vorhalten, weil sie zukünftig gerne in Appen wohnen möchten. Wie Sie feststellen werden, belasse ich auch eine ausreichende Größe von 800 m² pro Grundstück, um eine möglichst geringe Fläche zu versiegeln.

Westlich und nördlich werde ich das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme beachten; für die versiegelten Flächen würde ich Ausgleichsanpflanzungen vornehmen.

Selbstverständlich würde ich auch die Kosten für die B-Plan-Wandlung übernehmen!

Ich bitte Sie, mein Bauvorhaben mit der Lückenbebauung positiv zu bescheiden und freue mich auf das positive Votum in den gemeindlichen Gremien.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne persönlich oder telefonisch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Martens
Andreas Martens

*Bildliche Vorlage noch zu
möglichen BAV folgen.*

h 17/19

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 19.07.2019

Flurstück: 25/2
Flur: 17
Gemarkung: Appen

Gemeinde: Appen
Kreis: Pinneberg

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: SPRICK & WACHSMUTH VERMESSUNG
Große Straße 27-29
22926 Ahrensburg
Telefon: 04102 5175-0
E-Mail: info@sw-vermessung.de



Maßstab 1:1000  Meter

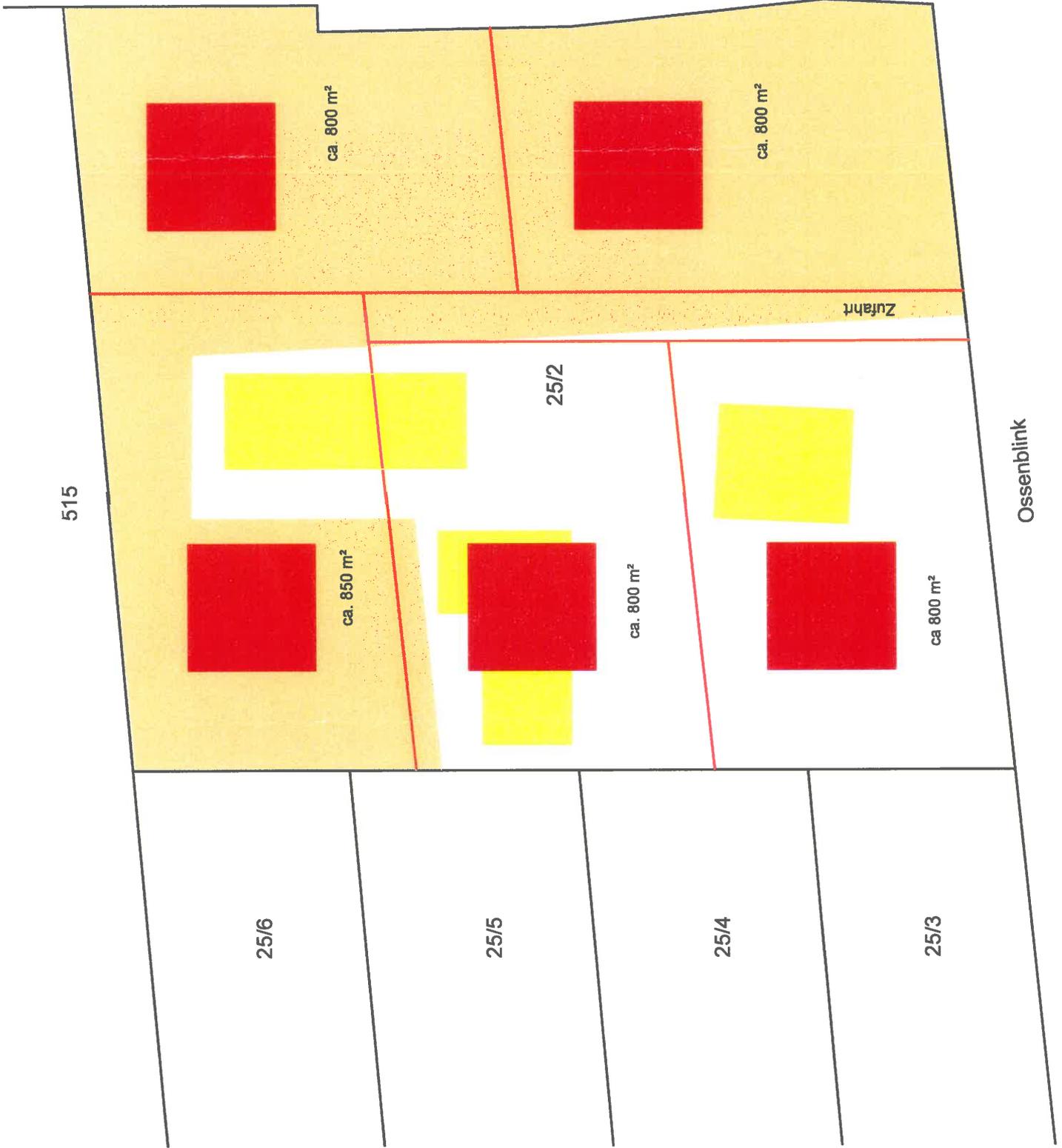
Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz i.d.F. vom 12.05.2004, zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.01.2019)

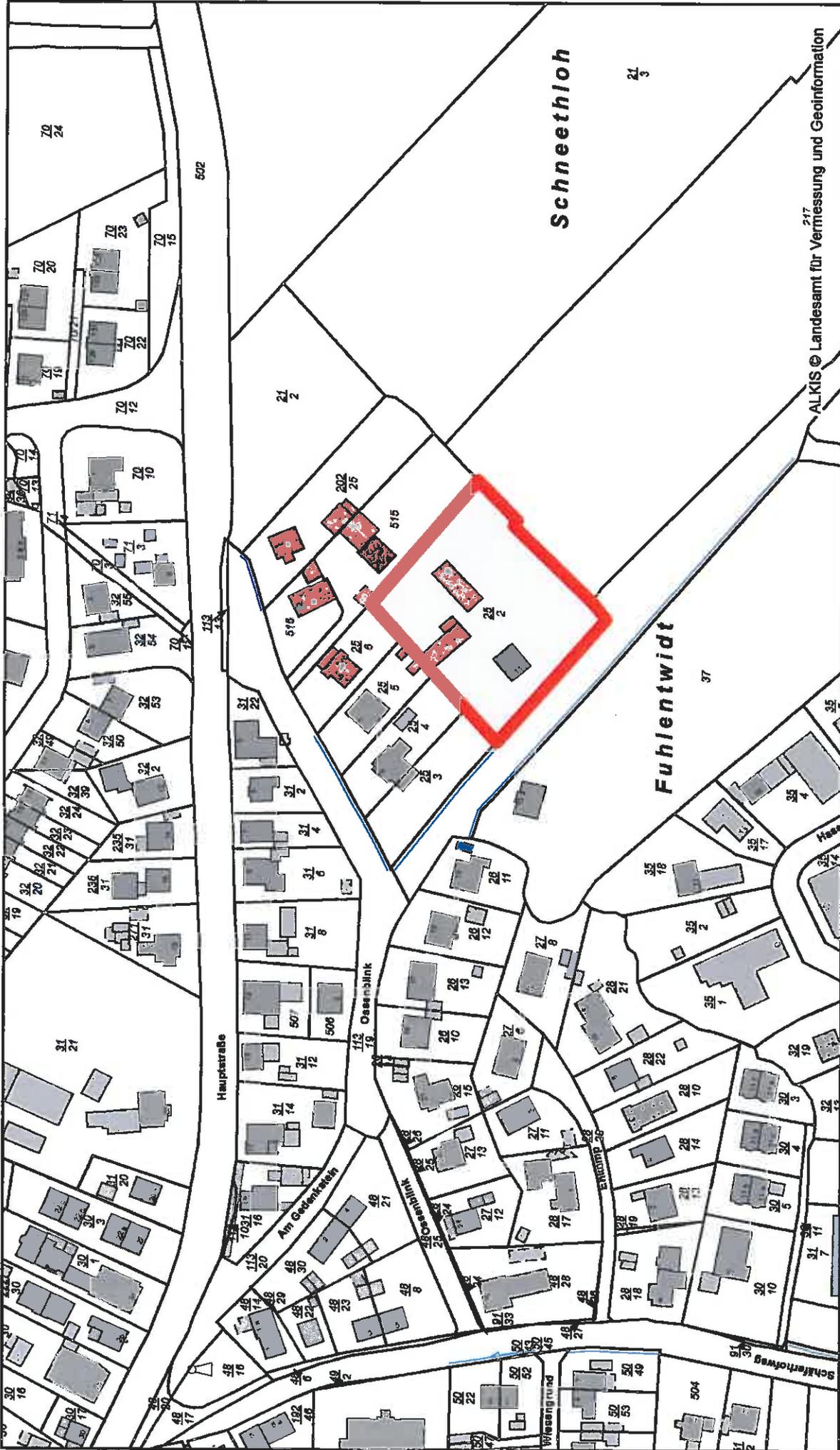




- Grundstücksgrenze
- neue Grenze
- vorhandene Gebäude
- geplante Gebäude

Aumer Bauträger Hallenbau
Lageplan
Ossenlink
Kreis: Pinneberg
Gemarkung: Appen
Flurstück: 25/2 Flur: 17
Maßstab: 1 : 300 Format: DIN A3
erstellt durch: Martina Rischer Aumer Bauträger und Hallenbau GmbH Gewerbepark B 4, 93086 Wörth a. d. D.
geändert durch:
Datum:
geändert durch:
Datum:
geändert durch:
Datum:
Stand vom: 18.09.2019





Gemeinde Appen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 1465/2020/APP/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 31.01.2020
Bearbeiter: Jennifer Decken	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Umweltausschuss der Gemeinde Appen	03.03.2020	öffentlich
Gemeindevertretung Appen	17.03.2020	öffentlich

Baumschutzsatzung Appen

Sachverhalt:

In der Einwohnerfragestunde des Umweltausschusses vom 14.11.2019 wurde von einer Bürgerin nach dem Stand zur Aufstellung einer Baumschutzsatzung gefragt, die Verwaltung wurde daraufhin gebeten einen Entwurf zu fertigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es gibt eine Musterbaumschutzsatzung des Deutschen Städtetages. Die Mustersatzung wurde von der Verwaltung an das schleswig-holsteinische Landesrecht und an die Gegebenheiten in der Gemeinde Appen angepasst. Des Weiteren wurde die Mustersatzung auf Rechtsfähigkeit geprüft und zum Teil bereits korrigiert.

Die Vorschläge des Vorsitzenden des Umweltausschusses in Bezug auf Parameter wie Stammumfang, Ersatzanpflanzungen wurden eingearbeitet.

Die Fraktionen haben über den Bürgermeister einen möglichen Satzungsentwurf als Diskussionsgrundlage erhalten.

Finanzierung:

entfällt

Fördermittel durch Dritte:

entfällt

Beschlussvorschlag:

Der Umweltausschuss empfiehlt / Der Gemeindevertretung beschließt grundsätzlich eine Baumschutzsatzung zu erlassen.

Banaschak