Gemeinde Appen

Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans

Teilflächen 5.1 „Sondergebiet Schäferhof“ und 5.2 „Wohnbaufläche Op´n Bouhlen“

Stand: Feststellungsbeschluss, 10.09.2008

Auftraggeber:
Gemeinde Appen
über Amt Moorrege
Amtsstraße 12
25436 Moorrege

Auftragnehmer:
Arbeitsgemeinschaft
Elbberg Stadt - Planung - Gestaltung /
Trüper • Gondesen • Partner

Federführung:
ELBBERG Stadt - Planung - Gestaltung
Kruse - Schnetter - Rathje
Falkenried 74 a, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, Fax -70

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse
Dipl.-Ing. Anja Gomilar

Bearbeitung Umweltbericht:
Dipl.-Ing. Peter Steinlein, TGP

Inhalt:

1 Allgemeines / Grundlagen 3
1.1 Planungsanlass 3
1.2 Landschaftsplanung....3
1.3 Regionalplan....6
1.4 Landschaftsschutzgebiet 7
1.5 Ver- und Entsorgung....8
1.6 Altlasten....8
1.7 Archäologie....9

2 Änderungsbereiche....10
2.1 Änderungsbereich 5.1: Sondergebiet Schäferhof....10
2.1.1 Planungsanlass....10
2.1.2 Lage des Geltungsbereiches / Bestand....11
2.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan 13
2.1.4 Geplante Darstellungen....13
2.1.5 Erschließung 15
2.1.6 Naturschutz- und Landschaftspflege 15
2.1.7 Flächen 15
2.1.8 Umweltbericht 16

2.2 Änderungsbereich 5.2: Wohnbaufläche Op´n Bouhlen....24
2.2.1 Planungsanlass....24
2.2.2 Lage des Geltungsbereiches / Bestand....24
2.2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan 25
2.2.4 Geplante Darstellungen....25
2.2.5 Erschließung 25
2.2.6 Naturschutz- und Landschaftspflege 26
2.2.7 Flächen 26
2.2.8 Umweltbericht 26

1 Allgemeines / Grundlagen

1.1 Planungsanlass

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Appen ist seit dem Jahr 2001 wirksam. Die Aufstellung dieser 5. Änderung des Flächennutzungsplans wurde von der Gemeinde Appen beschlossen, um die soziale Einrichtung Schäferhof planerisch abzusichern (Änderungsbereich 5.1). Der Schäferhof ist eine Wohn- und Arbeitsstätte für Obdachlose und sozial benachteiligte Menschen, Träger ist die Stiftung Hamburger Arbeiter-Kolonie.

Im Änderungsbereich 5.2 ist eine Anpassung an die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „ Op´n Bouhlen herzustellen.

1.2 Landschaftsplanung

Gemäß § 6 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sind die zur Übernahme geeigneten Inhalte der 1. Gesamtfortschreibung des Landschaftsplans als Darstellungen in dieser Flächennutzungsplanänderung übernommen worden.

Der Landschaftsplan macht zum Gelände des Schäferhofes im **Änderungsbereich 5.1** selbst keine Aussagen (siehe Abbildung 1).

Die nordwestlich angrenzende Waldfläche ist als „Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes“ dargestellt. Die im südlichen Bereich verlaufende Krabatenmoor Graben wird als Fließgewässer mit besonderer Eignung für naturnahen Gewässerumbau kategorisiert.

Weitere Entwicklungsziele lauten:

- Deponiehügel: Sukzession / Neuentwicklung von Ruderalfluren
- Südlich und westlich der Deponie: Schutz, Pflege und Entwicklung von naturnahen Laub- und Feuchtwäldern, besonders geeignete Flächen für die Neuwaldbildung,
- Südlich des Schäferhofs: besonders geeignete Flächen zum Erhalt / zur Förderung extensiver (Feucht)grünlandnutzung,
- Nördlich des Schäferhofs: besonders geeignete Flächen zum Erhalt / zur Förderung extensiver (Feucht)grünlandnutzung, zusätzlich: Extensivierung: Schwerpunkt als Lebensraum für Wiesenvögel.

Im Randbereich der Hofstelle befinden sich mehrere nach § 25 des Landesnaturschutzgesetzes besonders geschützte Biotope (ehemals §15a LNatschG, waagerechte rote Schraffur mit Nummerierung). Für die im südlichen Bereich noch im Landschaftsplan dargestellte Sukzessionsfläche, wurde mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen in der angrenzenden Niederung, die Genehmigung vom Kreis Pinneberg erteilt, hier einen Löschwasserteich für den Schäferhof anzulegen und die Sukzessionsfläche zu beseitigen. Die Arbeiten hierzu sind bereits erfolgt.

Für die Aufnahme der Änderungsbereichs 5.1 in die Darstellungen des Flächennutzungsplans als Sondergebiet ist eine Anpassung des Landschaftsplans erforderlich. Diese 2. Änderung des Landschaftsplans erfolgt parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung.

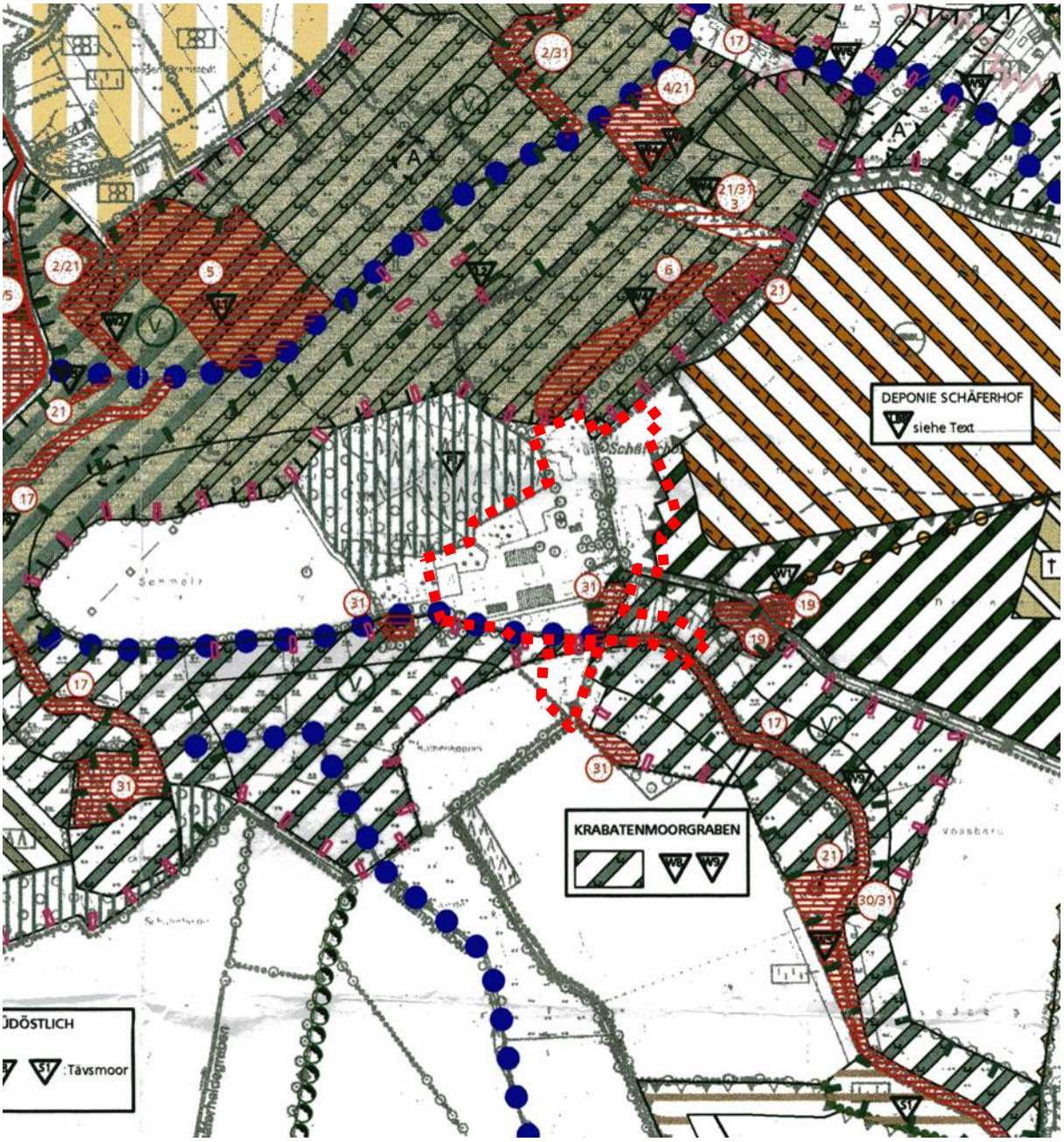

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan zur 1. Gesamtfortschreibung des Landschaftsplans mit (roter) Kennzeichnung des Änderungsbereiches 5.1, M. 1:10.000

Die für den Änderungsbereich 5.2 relevanten Darstellungen des Landschaftsplans Appen, betreffen im Wesentlichen die östlich angrenzende Niederung der Appener Beek (siehe Abbildung 2).

Der Niederungsbereich wird als Grünland, intensiv genutzt bzw. artenarm dargestellt. Im bis an die Bebauung der Hauptstraße heran reichenden, nördlichen Abschnitt der Niederung ist ein nach § 25 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesen. Südlich dieses Biotops befinden sich sonstige Gebüsche/Hecken an feuchten bis frischen Standorten.

Die Niederung der Appener Beek (Südteil) wird als „Landschaftsteil mit sehr hoher ökologischer Bedeutung und weitgehend intakten ökologischen Funktionen“ bewertet. Der Niederungsraum dient als Eignungsfläche für den Biotopverbund und ist geeignet zum Erhalt/zur Förderung extensiver (Feucht)grünlandnutzung. Darüber hinaus ist die Appener Beek selbst ein Fließgewässer mit besonderer Eignung für naturnahen Gewässerumbau.

Laut Entwicklungsplan stellt die Umgrenzung der Niederung eine natürliche „Begrenzung der baulichen Entwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht“ dar. Deshalb werden für die Westgrenze der Niederung, die gleichzeitig die östliche Grenze der Bauflächendarstellung bildet, eine Eingrünung und Sichtschutzpflanzungen zum Ortsrand gefordert.

Eine Änderung des Landschaftsplans ist nicht erforderlich, da die Entwicklungsziele nicht beeinträchtigt werden

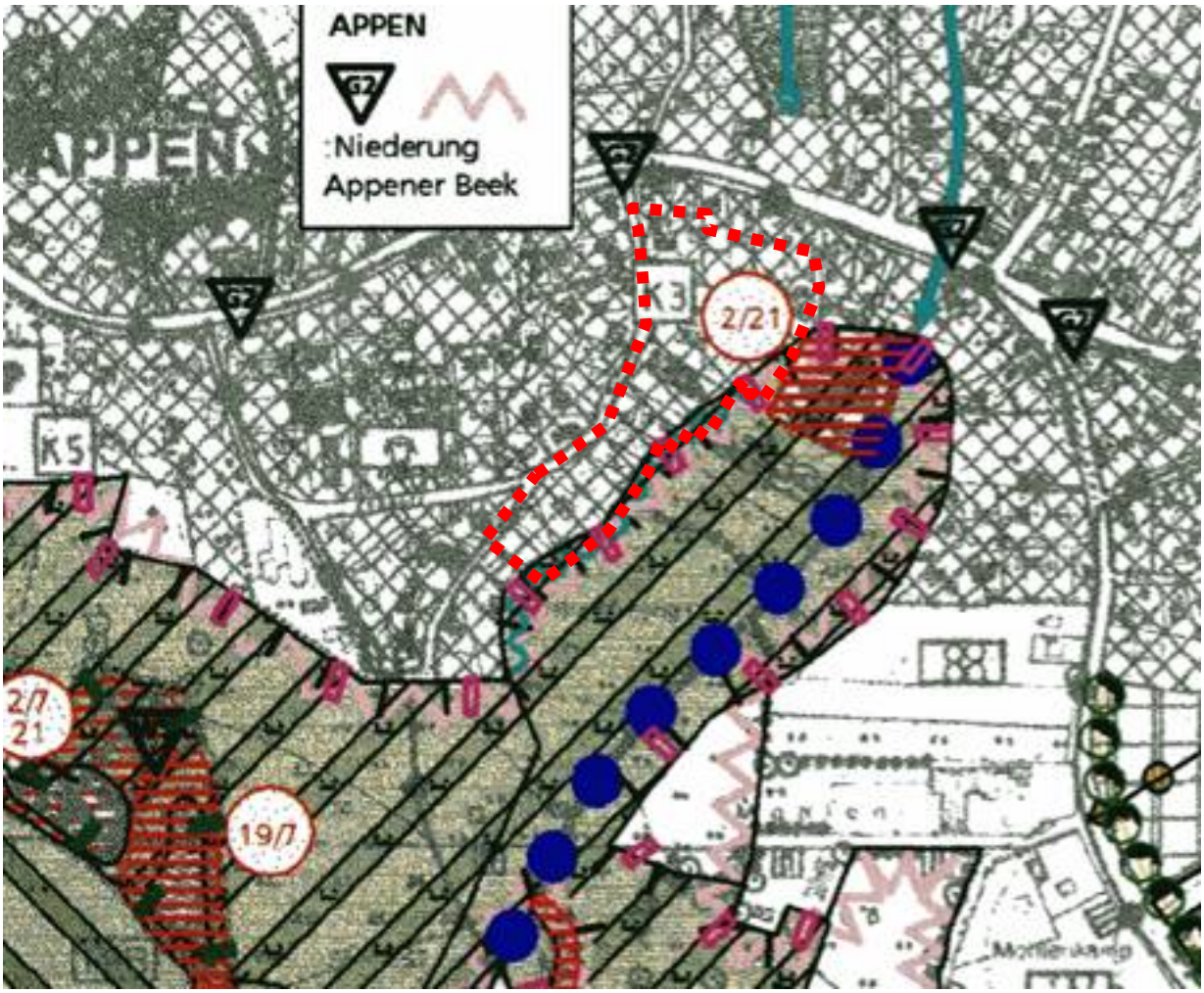

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan zur 1. Gesamtfortschreibung des Landschaftsplans mit (roter) Kennzeichnung des Änderungsbereiches 5.2, M. 1:5.000

1.3 Regionalplan

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

Im Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) ist der **Änderungsbereich 5.1** als Teil eines „regionalen Grünzuges“ dargestellt, der sich südlich von Appen bis nach Holm und Wedel erstreckt (siehe Abbildung 3). Die ausgewiesenen Grünzüge dienen dem langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung.

Die südlich und östlich angrenzenden Flächen sind als „Gebiete mit besonderem Vorrang zum Abbau oberflächennaher Rohstoffe“ (Punktlinie) bzw. „Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe“ (Kies- und Sandabbau) (Punktschraffur) ausgewiesen. Das östlich gelegene Deponiegelände ist entsprechend gekennzeichnet (eingekreistes A).

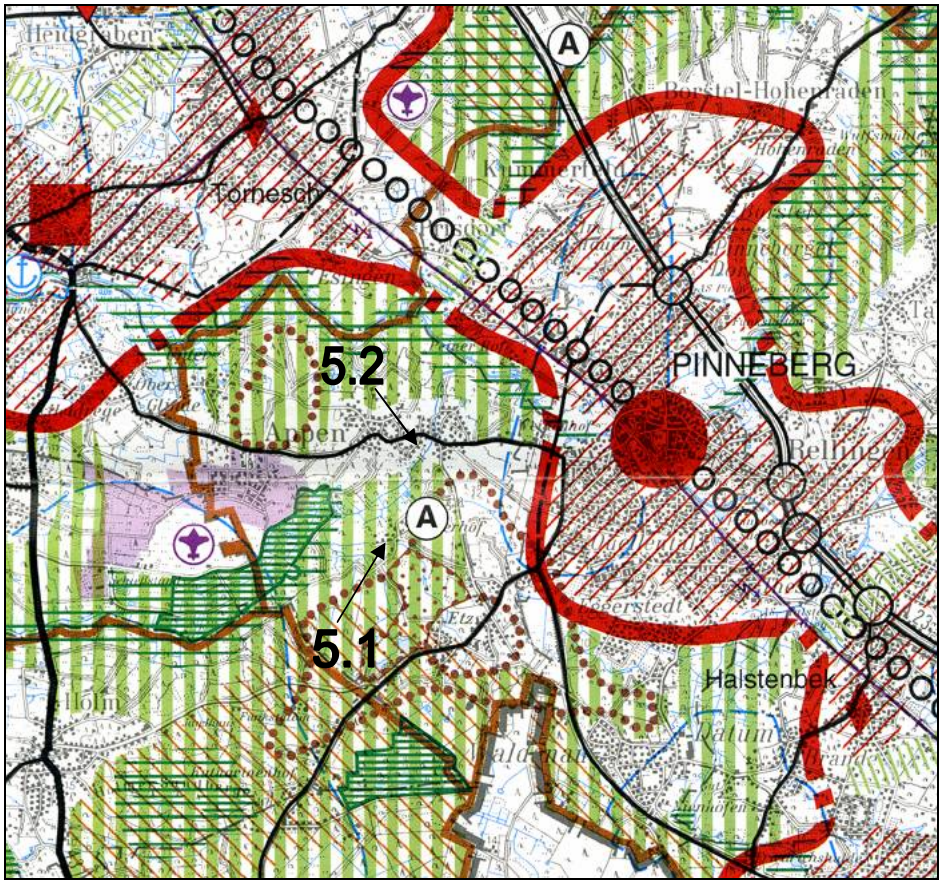

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998), M. 1:100.000, mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche

Die Abt. Landesplanung des Innenministeriums macht in ihrer Stellungnahme vom 29.11.2006 deutlich, dass in regionalen Grünzügen nicht planmäßig gesiedelt werden soll. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die kartografische Darstellung nicht flächenscharf zu sehen und die genaue Abgrenzung im Rahmen der gemeindlichen Planung unter besonderer Berücksichtigung landschaftsplanerischer und ortsplanerischer Aspekte und in der Regel auf der Grundlage der Landschaftsplanung zu prüfen ist.

Die Darstellung des Änderungsbereiches 5.1 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft / Soziale Zwecke einschl. zugeordnetem Wohnheim und zugeordneter Beschäftigungsmöglichkeiten“ entspricht der bestehenden Nutzung. Eine Beeinträchtigung des ausgewiesenen regionalen Grünzuges wird dadurch nicht vorbereitet.

Nach Auskunft des Innenministeriums vom 27.02.2007 ist die Durchführung eines (vereinfachten) Zielabweichungsverfahrens von den Zielen des Regionalplans nach § 4 Abs. 3 Landesplanungsgesetz erforderlich.

Der Änderungsbereich 5.2 ist als Siedlungsbereich ohne besondere Kennzeichnung dargestellt (siehe Abbildung 3). Es befindet sich außerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachsen und besonderen Siedlungsräume und auch außerhalb eines regionalen Grünzuges. Die geplante Darstellung als Wohnbaufläche steht den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen.

1.4 Landschaftsschutzgebiet

Der **Änderungsbereich 5.1** befindet sich vollständig innerhalb der Randzone des Landschaftsschutzgebietes (LSG 05) „Holmer Sandberge und Moorbereiche“. Schutzweck für die Randzone ist u. a. der Verbund zwischen umgebenden Naturschutzgebieten, Kernzonen und schützenswerten Biotopen. Die in der Randzone befindlichen Sondernutzungen (wie z.B. der Schäferhof oder Deponieflächen) sollen „.... in das abwechslungsreiche Landschaftsbild eingebunden bzw. naturnah entwickelt werden“ (§ 3 der LSG-Verordnung v. 20.12.2002). Der naturbezogenen Erholung kommt in der Randzone besondere Bedeutung zu. Weitere Schutzziele sind Erhaltung und Entwicklung naturnaher Gewässer und Uferrandstreifen sowie Knicks, Erhalt offener zusammenhängender Grünlandbereiche für das Landschaftsbild sowie die Entwicklung naturnaher Wälder.

Verbotstatbestände im Landschaftsschutzgebiet, die durch mögliche Erweiterungen im Rahmen des Sondergebietes Schäferhof voraussichtlich berührt werden, sind u. a.

- Errichtung von baulichen Anlagen, Anlage von Straßen und Wegen,
- Verlegung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen außerhalb des Straßenkörpers.

Über eine Entlassung des zukünftigen Sondergebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet ist durch die Untere Naturschutzbehörde zu entscheiden. Diese hat eine Entlassung in Aussicht gestellt. Ein Entlassungs-Verfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Im östlichen Teil des Änderungsbereiches 5.2 liegt ein Teil eines Grundstückes und Gebäudeteile eines Reihenhauses (Op´n Bouhlen Hausnummer 13) innerhalb der Kernzone des LSG 05. Der Schutzzweck der Kernzone ist, die Funktionsfähigkeit des Naturraums und die Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes zu gewährleisten und zu entwickeln. Das Landschaftsschutzgebiet wird charakterisiert „durch große Biotopkomplexe, die innerhalb des Verbundes mit geschützten Biotopen ein Grundgerüst der Vernetzung bilden. Das Landschaftsbild mit einer hohen Strukturvielfalt ist insbesondere geprägt durch Moore, Niederungen, Binnendünen und Wald. Darüber hinaus hat das Landschaftsschutzgebiet eine regionale sowie überregionale Bedeutung für die Naherholung durch die Nähe zu den Siedlungsschwerpunkten im Hamburger Rand.“

Die im LSG gelegene Grundstücks- und Gebäudeteile wurden in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Außerdem befinden sich die größten Teilen des Grundstückes sowie das gesamte Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des vorher hier rechtrechtskräftigen Bebauungsplans „2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5“ aus dem Jahre 1986. Dieser Bebauungsplan setzte dort ein Mischgebiet fest.
Die Teile des Reihenhauses sind auf Grund einer Baugenehmigung vom 25.06.1999 – und damit vor Aufstellung der LSG-Verordnung - legal errichtet worden. Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet datiert erst vom 20.12.2002. Im Rahmen der Aufstellung der LSG-Verordnung wurde nicht begründet, warum dieser Gebäudeteil in den Kernbereich des LSG aufzunehmen war. Zu vermuten ist, dass die Grenze des LSG lediglich versehentlich durch das Gebäude gezogen wurde.

Weiter östlich gelegene Grundstücksflächen, die in das LSG hineinreichen, werden in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Op´n Bouhlen“ als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt. Diese Grundstücksbereiche liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches dieser 5. Flächennutzungsplanänderung und werden nicht durch diese Flächennutzungsplanänderung berührt.

1.5 Ver- und Entsorgung

Die **Änderungsbereiche 5.1 und 5.2** sind über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz angeschlossen. Die Versorgung einzelner, noch nicht erschlossener Grundstücke kann durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen sichergestellt werden.

Für das im **Änderungsbereich 5.1** anfallende Niederschlagswasser wird derzeit im südlichen Bereich ein Löschwasserteich geplant. Auf dem Gelände des östlich außerhalb des Änderungsbereiches gelegenen Recyclingbetriebes ist ein Regenrückhaltebecken vorhanden. Für die Flächen des Recyclingbetriebes ist die Anlage eines weiteren Regenrückhaltebeckens in Planung. In diesem Zusammenhang ist auch der Ausbau des Grabens entlang der Straße vorgesehen.

Das Niederschlagswasser im **Änderungsbereich 5.2** wird über die vorhandene Regenwasserkanalisation abgeleitet. Eine zusätzliche Belastung der Appener Beek findet nicht statt, da keine zusätzliche Bebauung gegenüber dem heutigen Rechtsstand vorbereitet wird.

1.6 Altlasten

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind in den **Änderungsbereichen 5.1 und 5.2** nicht bekannt.

Der Änderungsbereich 5.1. liegt in unmittelbarer Nähe der Deponie. Die Flächen im Randbereich sind durch Auffüllungen geprägt. Die genaue Abgrenzung zur eigentlichen Deponie ist nicht bekannt, entspricht aber in etwa der Plandarstellung außerhalb des Änderungsbereiches. Die Flächen werden zum Teil bereits langjährig gewerblich genutzt. Über die Beschaffenheit des Untergrundes und mögliche Umweltgefährdungen durch schädliche Bodenveränderungen liegen keine konkreten Informationen vor. Das Risiko von Bodenbelastungen aufgrund Verunreinigungen in Auffüllungen und in Folge der gewerblichen Nutzungen sowie sonstigen Gefahren (z.B. eventuell Gasaustritt aus der Deponie über die seitliche Bodenpassage) kann nicht völlig ausgeschlossen werden.

Für den Fall, dass bei Erdarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden sollten, die auf eine Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten, ist der Fachdienst Umwelt – Bodenschutz umgehend zu informieren. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Auffälliger, verunreinigter Bodenaushub ist bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück dort gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container, zu schützen.

Östlich des Änderungsbereiches befindet sich das Betriebsgelände eines Recyclingbetriebes, der noch eine befristete Betriebsgenehmigung bis 2016 besitzt. Nach Aufgabe des Betriebsstandortes ist auf die ordnungsgemäße Übergabe zu achten. Die Abgrenzung des Sondergebietes wurde so gewählt, dass keine ehemaligen Deponieflächen berührt werden.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden keine weiteren Bodenuntersuchungen im Plangebiet für erforderlich gehalten. Nachfragen bei der Amtsverwaltung und beim Leiter der Einrichtung Schäferhof ergaben keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren sind unter Berücksichtigung konkreter Vorhaben die notwendigen Maßnahmen mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg abzustimmen.

1.7 Archäologie

In den Änderungsbereichen sind zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein weist darauf hin, dass für den Fall, dass während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden sollten, die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hierfür ist gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

2 Änderungsbereiche

2.1 Änderungsbereich 5.1: Sondergebiet Schäferhof

2.1.1 Planungsanlass

Anlass für diese Planung sind Überlegungen zur nachhaltigen Sicherung und Nutzung des „Schäferhofes“ als soziale Einrichtung als Wohn- und Arbeitsstätte für Obdachlose und sozial benachteiligte Menschen am jetzigen Standort. Hierzu gehören neben Gebäuden für Wohnen und Freizeit der Bewohner auch (betreute) Arbeitsmöglichkeiten - im Bereich der Landwirtschaft des ehemaligen Gutes, sowie in den Werkstätten - in enger Kooperation mit Privatbetrieben. Die angestrebten Planungen sollen der Sicherung einer soliden Grundlage auf mittelfristiger Sicht dienen.

Problematisch an der jetzigen Situation sind besonders die räumlichen Verhältnisse auf der Freifläche im Bereich der Werkstätten, es fehlen Stellflächen für Ware, Lkw und Pkw. Außerdem steht die Modernisierung und Ergänzung des Heimbetriebs an. Für die notwendigen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen wird ebenfalls Planungssicherheit benötigt.

Es soll die planungsrechtliche Möglichkeit eröffnet werden, im Rahmen des sozialen Zwecks der Einrichtung bauliche Ergänzungen vornehmen zu können und flexibler auf neue Anforderungen im Rahmen der sozialen und arbeitsmarktlichen Integrationsarbeit reagieren zu können.
Beispielhaft können z.B. folgende Entwicklungsmöglichkeiten genannt werden:
- die Unterbringung weiterer sozial benachteiligter Menschen wie z. B. Suchtkranker,
- die Erweiterung der Arbeitsmöglichkeiten als Beschäftigungs- und Arbeitstherapie z. B. als Erweiterung zu den bestehenden Holzwerkstätten oder des Landwirtschaftsbetriebes,
- die Fortentwicklung bzw. Umstellung der landwirtschaftlichen Nutzung von der Rinderhaltung zur Pensionstierhaltung für Pferde,
- die Ergänzung von Pkw- und Lkw-Stellplätzen für den Heim- und Arbeitsbetrieb.

Das im **nordöstlichen** Änderungsbereich gelegene Wohngebäude Schäferhofweg Nr. 29 ist als Ausweichimmobilie für im Haupthaus im Zuge der Modernisierung wegfallende Bewohnerzimmer gedacht (6 – 8 Plätze) und die Erstellung eines zusätzlichen Gebäudes vermieden.

Im **nördlichen** Bereich soll das bestehende Gewächshaus in ein barrierefrei zu erreichendes Freizeitzentrum für die Bewohner der Heimbereiche des Schäferhofs umgebaut und umgewandelt werden. Das neue Gebäude wäre an diesem Standort personell gut zu betreuen, da der Besucherverkehr von den umliegenden Heimgebäuden aus beobachtet werden kann. Damit wäre eine Selbstverwaltung dieses Zentrums in Regie der Bewohner denkbar. Alternativen in den bestehenden Wohngebäuden der jetzigen Heimanlage bestehen nicht. Die übrigen Gebäude sind zu weit entfernt und nicht barrierefrei zu erreichen.

Ein auf dem **östlichen** Schäferhofgelände angesiedelter Betrieb soll planungsrechtlich abgesichert werden. Dieser Betrieb steht im Beschäftigungsbereich in enger Kooperation mit dem Schäferhof.

Die im **südlichen** Bereich gelegenen Reihenhäuser sollen durch den Heimbetrieb genutzt werden.

Im **Westen** soll südlich des Waldes die Möglichkeit erhalten bleiben, zusätzliche landwirtschaftliche Bauten zu errichten. Für die Ansiedlung eines Reiterhofes sind der Neubau einer Reithalle und eines Pferdestalles sowie der Umbau vorhandener Stallungen zum Pferdestall geplant. Ein positiver Bauvorbescheid liegt vor.

Bei den Planungen ist der besonderen **Lage im Landschaftsschutzgebiet** „Holmer Sandberge und Moorbereiche“ sowie der besonderen landschaftlichen Einbindung des Schäferhofgeländes (z. T. parkartige Freiflächen, alter Baumbestand, Randlage zu einem Waldstück, zum Krabatenmoorgraben und zur Appener Beek-Niederung) Rechnung zu tragen.

Das Bestehen der besonderen Situation durch den **sozialen Zweck der Stiftung** steht bei allen Planungen im Vordergrund. Über die den Einrichtungen zugeordneten Wohnungen und Arbeitsmöglichkeiten hinaus ist die Ansiedlung von sonstigen Wohn- oder Gewerbeflächen zu verhindern. Der Gemeinde steht dazu z. B. im Bedarfsfall das Instrument einer Bebauungsplanaufstellung zur Verfügung. Desweiteren wird durch die Darstellung im Flächennutzungsplan noch kein Baurecht geschaffen. Die Anlagen befinden sich weiterhin im Außenbereich, für Baumaßnahmen gelten weiterhin die Vorschriften des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

2.1.2 Lage des Geltungsbereiches / Bestand

Der Änderungsbereich liegt rund 1.300 m südlich der Ortslage Appen abseits der Hauptverkehrsstraßen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Holmer Sandberge und Moorbereiche“. Die bereits seit Ende des 19. Jahrhunderts bestehende soziale Einrichtung hat sich aus einem früheren Gutsbetrieb entwickelt. Nordöstlich des Änderungsbereiches liegt die ehemalige Mülldeponie, die als inzwischen weitgehend begrünte Aufschüttung weithin in Erscheinung tritt. Nordwestlich grenzt eine größere Waldfläche an. Im Süden verläuft der Krabatenmoorgraben.

Historische Entwicklung

Die Stiftung Hamburger Arbeiter – Kolonie wurde 1891 mit dem Ziel gegründet, wohnungslosen Menschen bei der Reintegration in die Gesellschaft zu helfen. Für Menschen, die dauerhaft ohne fremde Unterstützung nicht leben konnten, wurde 1898 der Schäferhof in Appen durch die Stiftung erworben. Auf diesem über 300 ha großen Gutsbetrieb wurden in der Folgezeit stets zwischen 50 und 100 Personen aufgenommen und in der Landwirtschaft beschäftigt. Je nach individueller Problemlage oder Entscheidung konnte der Aufenthalt wenige Wochen oder viele Jahre dauern. Bis 1961 konnte man auf diese Weise den aufgenommen Personen Kost und Logis gewähren, ohne dauerhaft auf staatliche Zuschüsse angewiesen zu sein.

In der Folgezeit wurde der Heimbetrieb überwiegend durch staatliche Pflegegelder im Rahmen der Sozialhilfe finanziert. Gleichwohl blieb zunächst die wirtschaftliche Betätigung der Heimbewohner in der Landwirtschaft bestehen. Allerdings bot die Landwirtschaft aufgrund der rasanten Mechanisierung und Spezialisierung immer weniger Einsatzmöglichkeiten für gering qualifizierte Menschen und Menschen mit einer Suchterkrankung.

Um zu den staatlichen Pflegegeldern zusätzliche, notwendige Einnahmen zu erwirtschaften und auch aus grundsätzlichen sozialtherapeutischen Überlegungen, wurde neben der Landwirtschaft seit ca. 1975 ein in Kooperation mit einem Privatunternehmer ein holzverarbeiten-

der Betrieb aufgebaut. Die Stiftung führte diese Holzverarbeitung als Zweckbetrieb im Rahmen der Sozialhilfe, um sozial ausgegrenzten Menschen eine Beschäftigung mit Zuverdienstmöglichkeiten und ggf. auch eine Vorbereitung auf Tätigkeiten im allgemeinen Arbeitsmarkt zu schaffen. Diese Grundsituation ist bei vielen Änderungen im Detail auch heute noch gegeben. Der Schäferhof ist mit mehreren Maßnahmen Standort eines Zweckbetriebes der sozialen und arbeitsmarktlichen Integration für Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten.

Für stationäre Maßnahmen nach den §§ 67 ff des Sozialgesetzbuches XII werden ca. 68 Heimplätze auf dem Schäferhof vorgehalten. Dort findet die Aufnahme, Unterbringung und sozialpädagogische Unterstützung von wohnungslosen, hilfsbedürftigen Menschen statt. Die Heimanlage soll in Absprache mit dem Land Schleswig – Holstein, als für die Wohnungslosenhilfe zuständiger Sozialhilfeträger, an diesem Standort erhalten bleiben.

In Abstimmung mit dem Kreis Pinneberg, der der zuständige Sozialhilfeträger für Leistungen für Suchtkranke ist, sollen die Plätze für wohnungslose Menschen ergänzt werden um Plätze für chronisch mehrfach beeinträchtigte Alkoholkranke.

Die stationäre Hilfe ist insgesamt dadurch geprägt, dass sie im Gegensatz zum früheren System der Vollversorgung mit zentralistischen Strukturen heute auf kleinere Einheiten setzt, in denen sich Gruppenstrukturen und eine möglichst weitgehende selbstbestimmte Organisation des Alltags als prägend darstellen.

Im Kontext der stationären Unterbringung werden Maßnahmen der Beschäftigung und Arbeitstherapie vorgehalten.

Heutiger Bestand

Die Gebäude des Schäferhofes lassen sich im Wesentlichen in die folgenden unterschiedliche Nutzungsarten aufteilen:

- Unterkunftsbereich

- Landwirtschaftlicher Bereich
  Die landwirtschaftlichen Gebäude im Südwesten des Gebiets sind derzeit verpachtet. Eine Beschäftigung von Heimbewohnern findet dort z. Zt. nicht statt.

- Werkstätten / Gewerblicher Bereich (Holzverarbeitung)
  Diese Flächen befinden sich im Osten des Gebietes.

- Recyclinghof (außerhalb des Änderungsbereiches)
  Östlich angrenzend befindet sich eine private Recycling-Annahmestelle, die mit einer befristeten Genehmigung bis 2016 versehen ist. Sie wird von dem Unternehmer betrieben, der auch die Deponie betrieben hat.

2.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

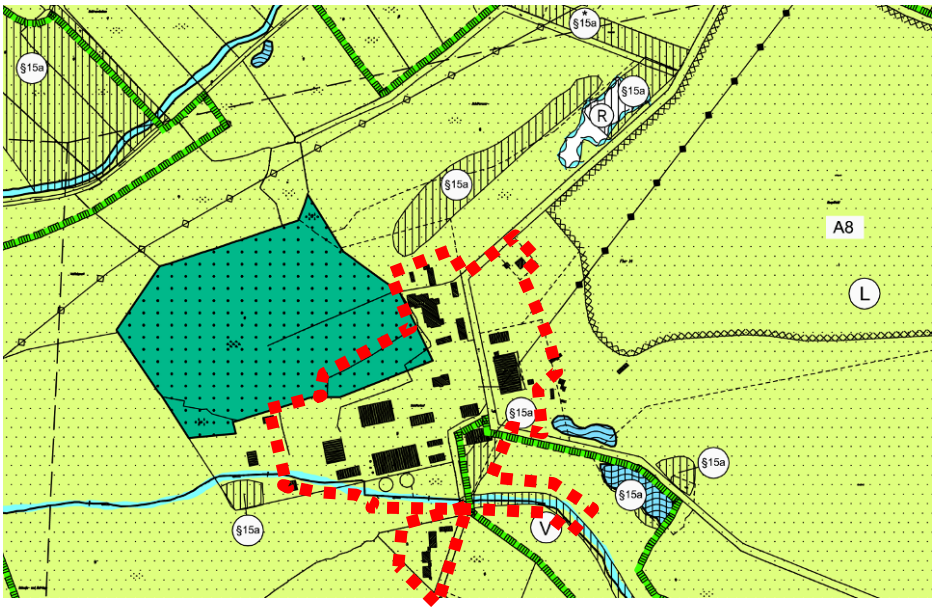

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches 5.1, M. 1:10.000

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Schäferhof einschl. Umgebung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Wald westlich des Heimgebäudes ist entsprechend dargestellt.

In den Geltungsbereich der Änderung wird im nordwestlichen Bereich eine Fläche für Wald einbezogenen (siehe Kapitel 2.1.4 Geplante Darstellungen).

Im südlichen Bereich ist der Verlauf des Krabatenmoorgrabens als Fließgewässer (im Osten zusätzlich als Biotopverbundfläche gekennzeichnet) dargestellt. Mehrere nach § 15 a Landesnaturschutzgesetz geschützte Biotope liegen in den Randbereichen der bebauten Flächen des Schäferhofes. Weiterhin sind eine Wasserfläche und eine nicht mehr vorhandene Stromfreileitung dargestellt. Die östlich gelegene Deponie ist als kartierte Altablagerung „A 8“ gekennzeichnet.

2.1.4 Geplante Darstellungen

Das Plangebiet wird insgesamt als **Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft / Soziale Zwecke einschl. zugeordnetem Wohnheim und zugeordneter Beschäftigungsmöglichkeiten“ dargestellt. Dies entspricht den gegenwärtigen Nutzungen.

Primäres Ziel ist die planerische Sicherung des Bestandes. Die dargestellte Baufläche geht dabei nur im geringen Umfang über die bereits bebauten Bereiche hinaus und es werden nur die für bauliche Anlagen benötigten Flächen dargestellt.

Das trifft auch auf den im östlichen Änderungsbereich gelegenen Betrieb zu, der lediglich mit dem bestehenden Betriebsgelände einbezogen und als Sondergebiet dargestellt wird. Erweiterungsflächen sind hier nicht vorgesehen. Die östlich angrenzenden Flächen der Deponie und die Recycling-Annahmestelle liegen außerhalb des Änderungsbereiches. Wesentliche Lärm- und Geruchsimmissionen durch die Deponie und Recycling-

Annahmestelle auf den Änderungsbereich sind derzeit nicht vorhanden und auch nicht zu erwarten.

Im Bereich der Landwirtschaft ist in Zusammenarbeit mit der Lebenshilfe Pinneberg eine Entwicklung der landwirtschaftlichen Nutzung von der Rinderhaltung zur Pensionspferdehaltung beabsichtigt. Ein positiver Bauvorbescheid für den Neubau einer Pferdestalls und einer Reithalle sowie den Umbau eines Stalls liegt bereits vor (siehe nachfolgende Abbildung). Durch diese geplante Maßnahme soll durch die Beschäftigung von Heimbewohner die Verzahnung von Heimbetrieb mit der Landwirtschaft wieder intensiviert werden.

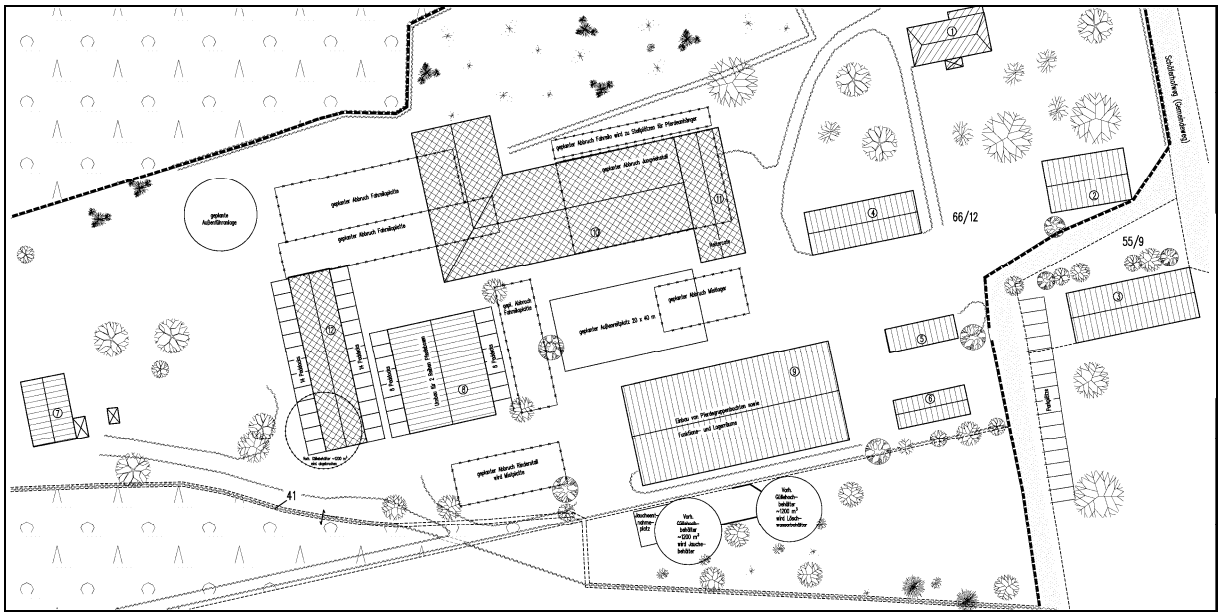

Abbildung 5: Lageplan zum Neubau einer Pferdestalls und einer Reithalle sowie den Umbau eines Stalls, Stand: genehmigte Bauvoranfrage 2008, ohne Maßstab

Eine Vermietung an gewerbliche Fremdfirmen ist nur insofern möglich, als sie dem Nutzungszweck des Sondergebietes, hier z. B. der Beschäftigung der Heimbewohner dient. Eine allgemeine gewerbliche Entwicklung entspricht im Außenbereich keiner geordneten Entwicklung.

Für die Wohnnutzung gilt, dass im Sondergebiet lediglich die Unterbringung von sozial benachteiligten Menschen sowie von betrieblich notwendigem Heim- und Aufsichtspersonal zulässig ist. Eine weitergehende allgemeine Wohnnutzung wäre mit der Lage im Außenbereich nicht vereinbar.

Die Gemeinde behält sich vor, evtl. drohende Fehlentwicklungen bei Bedarf durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu verhindern.

Im südlichen Bereich wird ein genehmigter Löschwasserteich als **Regenrückhaltebecken** übernommen. Die Abgrenzung der Biotopverbundfläche (V) wird angepasst. Bei baulichen Entwicklungen können später weitere Rückhalteflächen erforderlich werden.

Der Krabatenmoorgraben wird als **Fließgewässer** dargestellt. Zum Schutz des Krabatenmoorgrabens wird nördlich parallel zum Grabenverlauf ein 5 m breiter Streifen, der von Bebauung freizuhalten ist, dargestellt. Nördlich begleitend wird – das Sondergebiet überlagernd - das „Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern dargestellt. Derzeit

rückt die bestehende Bebauung relativ nah an den Graben heran. Bei Veränderungen ist darauf zu achten, dass uferbegleitende Vegetation erhalten bzw. geschaffen wird.

Im Südosten wird eine **Waldfläche** neu dargestellt. Es handelt sich um eine anzulegende Waldfläche als Ersatz für den Waldverlust bei der Anlage des Regenrückhaltebeckens im Plangebiet.

In den Geltungsbereich der Änderung wird im nordwestlichen Bereich eine Flächen für Wald (ehemaliger einbezogenen und neu als Sondergebiet dargestellt. Eine Waldumwandlung ist vom Forstamt Rantzau in Aussicht gestellt. Mögliche Waldersatzflächen stehen auf dem Eigenland des Schäferhofes ausreichend zur Verfügung. Der Umfang der Ersatzflächen wird im Zuge des Antrages zur Waldumwandlung vom Forstamt Rantzau bestimmt.
Der Waldschutzstreifen von 30 m von der Waldkante gemäß § 32 Abs. 5 Landeswaldgesetz wird nachrichtlich übernommen.

2.1.5 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)
Die Verbindung zur Ortslage wird über den Schäferhofweg nach Nordosten hergestellt. es besteht (ohne Gehweg). Eine alternative Anbindung, die für den Schwerverkehr besser geeignet ist, besteht nach Südosten zur Verbindungsstraße zwischen Appen und Etz.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
Die Anbindung an die Buslinien des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) ist unzureichend. Es besteht eine Anbindung über die Linie 73 Moorrege, Schulzentrum – Appen – Pinneberg, Richard-Köhn-Straße / Jahnhalle (einzelne Fahrten nur an Schultagen in der Zeit von 7 – 14 h), die Haltestelle „Appen, Friedhof“ liegt rund 1.200 m entfernt. In der Ortslage besteht Anschluss an die Buslinie 63 Uetersen, Buttermarkt – Appen – Bf. Pinneberg (Bedienung Mo-So ganzjährig und ganztägig im 30- bzw. 60-Min.-Takt). Die nächstgelegenen Haltestelle hierzu ist „Appen, Denkmal“ und befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.500 m. Die Buslinie 63 stellt über den Regionalverkehrs- und S-Bahnhof Pinneberg eine direkte Verbindung zum HVV-Schnellbahnnetz her.

2.1.6 Naturschutz- und Landschaftspflege

Die Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft kann erst im Rahmen nachfolgender Planverfahren nach Vorliegen konkreter Planungen erfolgen (Bauantrags- oder B-Plan-Ebene). Mögliche Maßnahmen sind im Umweltbericht (s. Kapitel 2.1.8) dargestellt.
Für den Änderungsbereich erfolgt parallel eine Änderung des Landschaftsplans.

2.1.7 Flächen

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 8,16 ha.

Sondergebiet (SO)	ca. 73.620 m²
Fläche für Wald	ca. 2.240 m²
Fließgewässer	ca. 3.030 m²
Hochwasserrückhaltebecken	ca. 2.740 m²
Gesamt	**ca. 81.630 m²**

2.1.8 Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 (4) Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Ziele und Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung bzw. der Landschaftsplan-Änderung

Wesentliches Ziel der 5. Flächennutzungsplan-Änderung sowie der 2. Landschaftsplan-Änderung im Bereich „Schäferhof“ ist die nachhaltige Sicherung und Nutzung des „Schäferhofes“ als soziale Einrichtung als Wohn- und Arbeitsstätte für Obdachlose und sozial benachteiligte Menschen am jetzigen Standort. Hierzu gehören neben Gebäuden für Wohnen und Freizeit der Bewohner auch (betreute) Arbeitsmöglichkeiten (Landwirtschaft des ehemaligen Gutes, Werkstätten) in enger Kooperation mit Privatbetrieben. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft / Soziale Zwecke einschl. zugeordnetem Wohnheim und zugeordneter Beschäftigungsmöglichkeiten“ erfolgt eine planerische Anpassung an die derzeitigen realen Nutzungen. Weiterhin wird planungsrechtlich die Möglichkeit eröffnet, im Rahmen des sozialen Zwecks der Einrichtung bauliche Ergänzungen vornehmen zu können und flexibler auf neue Anforderungen im Rahmen der sozialen und arbeitsmarktlichen Integrationsarbeit reagieren zu können. Beispielhaft können als Entwicklungsmöglichkeiten z. B. die Unterbringung weiterer Menschen wie z. B. Suchtkranker, die Erweiterung der Arbeitsmöglichkeiten als Beschäftigungs- und Arbeitstherapie z.B. als Erweiterung zu den bestehenden Holzwerkstätten oder des Landwirtschaftsbetriebes (Umstellung der landwirtschaftlichen Nutzung von der Rinderhaltung zur Pensionstierhaltung für Pferde) auf oder die Ergänzung von Pkw- und Lkw-Stellplätzen für Heim- und Arbeitsbetrieb genannt werden. Die Darstellung des Sondergebietes über den Gebäudebestand hinaus ist eng gefasst und orientiert sich an den konkreten Erweiterungsabsichten des Schäferhofes (s. hierzu unter 2.1.1.).

Bei der Planung soll auch der besonderen Lage in der Randzone des Landschaftsschutzgebietes LSG 05 „Holmer Sandberge und Moorbereiche“ sowie der besonderen landschaftlichen Einbindung des Schäferhofgeländes (z. T. parkartige Freiflächen, alter Baumbestand, Randlage zu einem Waldstück und zum Krabatenmoorgraben und zur Appener Beek-Niederung) Rechnung getragen werden.

Methodik

Grundsätzlich ist eine Abschätzung der Vorhabenswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nur anhand der entsprechenden groben Darstellungen möglich. Bei der Prüfung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wird auf die Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft / Soziale Zwecke einschl. zugeordnetem Wohnheim und zugeordneter Beschäftigungsmöglichkeiten“ Bezug genommen. Da im Rahmen der Zweckbestimmung des Sondergebietes verschiedene (bauliche) Entwicklungen je nach Bedarf der Einrichtung „Schäferhof“ denkbar sind (s. oben) und auf Flächennutzungsplan-Ebene kein Maß der baulichen Nutzung dargestellt wird, können die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen nur in allgemeiner Form beschrieben werden. Konkretere Aussagen hierzu können - im Sinne der Abschichtung von FNP-Ebene auf B-Plan-Ebene nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB - nur auf der nachfolgenden Bebauungsplan-Ebene bzw. im Rahmen von konkreten Bauanträgen getroffen werden. In Bezug auf die Ansiedlung eines Reiterhofes sind der Neubau einer Reithalle und eines

Pferdestalles sowie der Umbau vorhandener Stallungen zum Pferdestall geplant. Diese Planungen können grobmaßstäblich einbezogen werden, da ein positiver Bauvorbescheid vorliegt.

Rechtliche und planerische Vorgaben des Umweltschutzes

Vorgaben des Umweltschutzes finden sich im Landschaftsplan der Gemeinde Appen sowie in der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung zum LSG 05 „Holmer Sandberge und Moorbereiche".

Der Geltungsbereich der 5. Flächennutzungsplan-Änderung sowie der 2. Landschaftsplan-Änderung befinden sich vollständig in der Randzone des genannten LSG. Schutzweck für die Randzone ist u. a. der Verbund zwischen umgebenden Naturschutzgebieten, Kernzonen und schützenswerten Biotopen. Die in der Randzone befindlichen Sondernutzungen (wie z.B. der Schäferhof oder Deponieflächen) sollen „.... in das abwechslungsreiche Landschaftsbild eingebunden bzw. naturnah entwickelt werden" (§ 3 LSG-Verordnung v. 20.12.2002). Der naturbezogenen Erholung kommt in der Randzone besondere Bedeutung zu. Weitere Schutzziele sind Erhaltung und Entwicklung naturnaher Gewässer und Uferrandstreifen sowie Knicks, Erhalt offener zusammenhängender Grünlandbereiche für das Landschaftsbild sowie die Entwicklung naturnaher Wälder.

Im Landschaftsplan finden sich für den Schäferhof im zentralen Bereich keine weiteren Aussagen. Der Niederungsbereich des Krabatenmoorgrabens (zwischen zentraler Fläche und südlichem Wohnbereich des Schäferhofs) sowie die Flächen westlich und östlich davon sind als „Eignungsfläche für den Biotopverbund" mit Eignung zum Erhalt bzw. zur Förderung extensiver (Feucht)grünlandnutzung dargestellt. Die Fläche des Recyclingbetriebs ist – wie der gesamte Bereich südlich der Deponie außerhalb des Geltungsbereichs – mit der Zielsetzung „besonders geeignete Fläche für die Neuwaldbildung" gekennzeichnet.

Für eine im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs noch im Landschaftsplan dargestellte Sukzessionsfläche wurde mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen in der angrenzenden Niederung die Genehmigung vom Kreis Pinneberg erteilt, hier eine Löschwasserteich für den Schäferhof anzulegen und die Sukzessionsfläche zu beseitigen. Die Arbeiten hierzu sind bereits erfolgt. Östlich des Löschteichs wird am Krabatenmoorgraben eine Waldausgleichsfläche angelegt, die auch in der FNP-/ LP-Änderung dargestellt wird.
Weitere Pläne bzw. rechtliche Vorgaben, die aus Sicht des Umweltschutzes wesentlich sind, sind nicht zu nennen.

Berücksichtigung der Vorgaben und Zielsetzungen des Umweltschutzes in der FNP- und LP-Änderung

Die Zielsetzungen des Umweltschutzes werden auch bei der Flächennutzungsplan- und Landschaftsplan-Änderung berücksichtigt (s. unten Abschnitt „Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen"). Die konkrete Ausgestaltung bleibt aber der Bebauungsplan-Ebene bzw. möglichen Bauanträgen vorbehalten.

Verbotstatbestände im Landschaftsschutzgebiet, die durch mögliche Erweiterungen im Rahmen des Sondergebietes Schäferhof voraussichtlich berührt werden, sind u. a.

- Errichtung von baulichen Anlagen, Anlage von Straßen und Wegen,

- Verlegung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen außerhalb des Straßenkörpers.

Eine Entlassung des zukünftigen Sondergebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durch die Untere Naturschutzbehörde bei der nunmehr erfolgten Reduzierung der Fläche des Sondergebietes in Aussicht gestellt. Ein Entlassungs-Verfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Menschen (Wohnen und Erholen)
Im Geltungsbereich finden sich Wohn- (Heimbetrieb) und Arbeitsbereiche (Holzverarbeitung, Recyclingbetrieb). Die das Schäferhof-Gelände durchziehenden Straßen werden auch als Fuß- und Radwege zur Erholung im Gemeindegebiet Appen genutzt.

Die Ausweisung als Sondergebiet sichert die Funktionen Wohnen und Arbeiten im Zusammenhang mit der sozialen Zielsetzung des Schäferhofs.

Grundsätzlich sind mögliche Nutzungskonflikte (z. B. Ausschluss von potenziellen Störwirkungen durch Lärm beim Nebeneinander von Wohnen und Betriebsstätten) bei der konkreten Ausgestaltung im Falle von Erweiterungen des Schäferhofs zu beachten. Konkrete Konflikte durch Immissionen sind aber nicht zu erwarten. Da die wohnbaulichen, landwirtschaftlichen und gewerblichen Flächen voneinander getrennt liegen, sind z.B. keine Geruchs- und Lärmbelästigungen zu erwarten. So wird auch der Umbau zum Reiterhof im Bereich bzw. Umfeld der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude erfolgen (s. Bauvorbescheid). Landwirtschaftliche Immissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind als ortsüblich hinzunehmen.

Eine erhebliche Zunahme des Zufahrtsverkehrs zum Schäferhof ist nicht zu erwarten. Die auch für die landschaftsbezogene Erholung der Öffentlichkeit nutzbaren Straßen bleiben erhalten und werden durch eine Ausweisung als Sondergebiet in der Nutzung nicht eingeschränkt.

Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt
Der Schäferhof wird im Landschaftsplan als „Siedlungsbereich mit hohem Anteil naturnaher Strukturen“ und insgesamt auf Grund des Verbundes zur Niederung der Appener Beck und des Krabatenmooorgrabens sowie zum unmittelbar angrenzenden Waldstück als hochwertig für Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt eingestuft. Als hochwertige Einzelbiotope sind insbesondere der parkartige Bereich mit Altbaumbestand (Potenzial für Waldvögel und Fledermäuse) und relativ hohem Strukturreichtum im Zentrum sowie der Abschnitt des Krabatenmoorgraben mit Ufergehölzen, angrenzendem Grünland und Knicks sowie einer feuchten Sukzessionsfläche zu nennen. Aus Sicht der Schutzgutes Tiere und Pflanzen ist das Gelände der Holzwerkstätten aufgrund intensiver Nutzung, geringem Vegetationsanteil und angrenzender Deponie als geringwertig einzustufen. In dem an den Geltungsbereich angrenzenden Waldstück wurden (im Jahr 1999) Waldkauz, Habicht und Waldlaubsänger nachgewiesen (Lebensraum mit hoher Bedeutung für die Vogelwelt).

Bei möglichen Erweiterungsbauten oder Vorhaben nach § 29 BauGB im Rahmen des Sondergebietes im Bereich der bestehenden Holzwerkstätten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere zu erwarten. Im Bereich der neu geplanten Reithalle wird ein Teilbereich des Parks (Wald nach LWaldG) nördlich der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude in Anspruch genommen. Hierfür wurde im

Bauvorbescheid eine Waldumwandlung in Aussicht gestellt. Die notwendige Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Bauantragsverfahren.

Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (s. Abschnitt unten) sind bei einer maßvollen Ergänzung des baulichen Bestandes die Beeinträchtigungen voraussichtlich als mittel einzustufen. Eine weitere, detailliertere Einschätzung muss auf Grund der im Einzelfall sehr unterschiedlichen Größe, Ausgestaltung und Zweckbestimmung von Vorhaben der Bebauungsplan- bzw. Bauantragsebene vorbehalten bleiben.

Natura 2000-Gebiete sind durch die Flächennutzungsplan- bzw. Landschaftsplan-Änderung nicht berührt.

Boden

Im Geltungsbereich kommen nach der Bodenkarte (S-H 2324 Pinneberg, 1:25.000) Braunerde-Podsole/ Podsol-Braunerden mit mittlerem Biotopentwicklungspotenzial vor, die z. T. bereits durch Überbauung und gärtnerische Nutzung überprägt sind. Die Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, die natürliche Ertragsfähigkeit wie auch die Archivfunktion der Böden ist unter Berücksichtigung der Bodenparameter - bei einer Einstufung in allgemeine bzw. besondere Bedeutung - bei den Braunerde-Podsole bzw. Podsol-Braunerden von allgemeiner Bedeutung. Im Bereich der Niederung des Krabatenmoorgrabens gehen die Böden in grundwasserbeeinflusste Gley- und Anmoorgleyböden mit mittlerem bis hohem Biotopentwicklungspotenzial über. Diese Böden weisen ansonsten in Bezug auf die Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, die natürliche Ertragsfähigkeit wie auch die Archivfunktion der Böden ebenfalls eine allgemeine Bedeutung auf und sind insbesondere durch die besondere Bedeutung als potenzieller Lebensraum standortspezifischer Pflanzen und Tiere herausgehoben.

Der angrenzende Bereich der Deponie und des Recyclingbetriebes sind durch künstliche Abgrabungen und Aufschüttungen überprägt und vorbelastet. Im Geltungsbereich selbst sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Der Geltungsbereich des Änderungsbereichs ist bewusst so festgelegt, dass keine Deponieflächen einbezogen wurden.

Bei möglichen Erweiterungsbauten oder Vorhaben nach § 29 BauGB im Rahmen des Sondergebietes sind zusätzliche Versiegelungen zu erwarten. Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen – insbesondere Freihalten der Niederung (s. Abschnitt unten) - sind die Beeinträchtigungen voraussichtlich als gering bis mittel einzustufen. Eine detailliertere Einschätzung muss auf Grund der im Einzelfall sehr unterschiedlichen Größe, Ausgestaltung und Zweckbestimmung von Vorhaben der Bebauungsplan- bzw. Bauantragsebene vorbehalten bleiben.

Wasser

Als Oberflächengewässer befinden sich im Geltungsbereich ein (neuer) Löschwasserteich sowie ein Abschnitt des Krabatenmoorgrabens. Die Gewässer bleiben erhalten und sind durch die Ausweisung des Sondergebietes nicht betroffen. Im Bereich der grundwassernahen Niederung mit potenziell höher anstehendem Grundwasser wird eine Überbauung ausgeschlossen (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, s. Abschnitt unten). Insofern ist nicht zu erwarten, dass bei möglichen Erweiterungsbauten oder Vorhaben nach § 29 BauGB im Rahmen des Sondergebietes grundwassernahe Flächen beeinträchtigt werden. Da zusätzliche Versiegelungen grundsätzlich die Grundwasserneubildung herabsetzen, der Schäferhof aber nicht unmittelbar im Bereich der für die Wasserwirtschaft bedeutenden „Etzer Rinne“ liegt, gelten im Hinblick auf Beeinträchtigungen des Grundwassers die Aussagen unter „Boden“.

Klima und Luft
Auf Grund der hohen Durchgrünung des Schäferhof-Geländes im Außenbereich sowie der angrenzenden Kaltluftentstehungsgebiete der Niederungen sowie Waldflächen ist bei möglichen Erweiterungsbauten oder Vorhaben nach § 29 BauGB im Rahmen des Sondergebietes keine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas sowie keine Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten. Die Prüfung möglicher Schadstoffimmissionen bei einer möglichen Ansiedlung von gewerblichen Arbeitsstätten bleibt der Bebauungsplan- bzw. Bauantragsebene vorbehalten.

Landschaft
Im Anschluss an die Niederungen der Appener Beek und des Krabatenmoorgrabens prägt das Gebäudeensemble des Schäferhofs als alter Gutshof mit Großbaumbestand, Baumreihen/ Alleen und angrenzendem Waldstück die Kulturlandschaft in diesem Bereich wesentlich. Die östlich an den Schäferhof angrenzende Deponie ist als hohe visuelle Vorbelastung durch die landschaftsuntypische Überhöhung des Geländes anzusehen, die auch auf das Ensemble Schäferhof wirkt.

Bei möglichen Erweiterungsbauten oder Vorhaben nach § 29 BauGB im Rahmen des Sondergebietes sind punktuell Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (wie Erhalt des Altbaumbestandes und eines landschaftlichen Überganges zum Wald, Anpassung von Ergänzungsbauten an die Eigenart der alten Gutshofbebauung, Freihalten der Niederung; s. Abschnitt unten) sind die Beeinträchtigungen voraussichtlich als gering bis mittel einzustufen. Im konkreten Fall des Umbaus zum Reiterhof sind nach dem Stand des Bauvorbescheides nur geringe Beeinträchtigungen durch den Neubau der Reithalle und eines Stalles zu erwarten. Die Neubauten gliedern sich in das Ensemble der bisherigen landwirtschaftlichen Gebäude ein, weiterhin werden bestehende Gebäude für den neuen Nutzungszweck umgebaut. Eine weitere detailliertere Einschätzung muss auf Grund der im Einzelfall sehr unterschiedlichen Größe, Ausgestaltung und Zweckbestimmung von Vorhaben der Bebauungsplan- bzw. Bauantragsebene vorbehalten bleiben.

Kultur- und sonstige Sachgüter
Im Geltungsbereich sind keine archäologischen Denkmale oder Baudenkmale benannt. Der Schäferhof als alter Gutshof mit Großbaumbestand, Baumreihen/ Alleen und angrenzendem Waldstück wirkt als Gesamtensemble innerhalb der alten Kulturlandschaft mit den angrenzenden Niederungen. Bei möglichen Erweiterungsbauten oder Vorhaben nach § 29 BauGB im Rahmen des Sondergebietes gelten in Bezug auf Beeinträchtigungen des Gesamtensembles Schäferhof entsprechend die Aussagen unter „Landschaft“.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen
Im Wesentlichen sind folgende allgemeine Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Menschen	Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen, Voraussetzung für seine Erholung im bebauten Bereich/ Natur und Landschaft
Pflanzen	Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer) Bestandteil/Strukturelement des Landschaftsbildes (Erholungsfunktion für Menschen) anthropogene Vorbelastungen von Pflanzen/ Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen)
Tiere	Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden, Geländeklima, Wasserhaushalt) anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung)
Boden	Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen sowie als Standort für Biotope und Pflanzengesellschaften Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung)
Grundwasser	Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag)
Klima	Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen und als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt anthropogene Vorbelastungen des Klimas (Aufheizung)
Luft	Lebensgrundlage für Menschen, Pflanzen und Tiere Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion anthropogene Vorbelastungen (Stoffeinträge, Lufthygiene)
Landschaft	Abhängigkeit des Landschafts- und Ortsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation/ Nutzung, Oberflächengewässer Grundlage für die Erholung des Menschen anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes (Überformung)

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern sind im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt (s. vorherige Abschnitte). Voraussichtlich treten keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf, die über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehen.

Maßnahmen, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen)

- Wahrung des parkartigen Charakters der Freiflächen des Schäferhofs bei baulicher Ergänzung, insbesondere Erhalt, Sicherung und Weiterentwicklung des für Landschaftsbild und Artenschutz bedeutenden Altbaumbestandes sowie randlicher Knicks (südlicher Wohnbereich).
- Anpassung von möglichen Ergänzungsbauten an die Eigenart der alten Gutshofbebauung des Schäferhofs, z.B. Konzentration der Gebäude für eine Umnutzung zum Reiterhof im Bereich der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude.

- Erhalt und Entwicklung eines ökologisch hochwertigen Übergangs von den Freiflächen des Schäferhofes zum angrenzenden Waldbestand.
- Bei baulicher Ergänzung von Arbeitsstätten Konzentration im Bereich der bestehenden Holzwerkstätten zur Minimierung der Beeinträchtigungen für Pflanzen und Tiere und des Landschaftsbild es.
- Freihaltung des Krabatenmoorgrabens mit Uferstreifen / Ufergehölz sowie des angrenzenden Grünlandes zur Sicherung des Biotopverbundes sowie des charakteristischen Landschaftsbildes.
- Versickerung und / oder Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser bei baulichen Ergänzungen.

Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Naturschutzrechtlicher Ausgleich ist für mögliche bauliche Ergänzungen oder sonstige Vorhaben im Rahmen des Sondergebietes auf der Bebauungsplan- bzw. Bauantragsebene konkret zu ermitteln und festzulegen. Als Ausgleichsflächen kommen insbesondere Grünlandflächen-Extensivierungen oder sonstige Maßnahmen in den Niederungsbereichen der Appener Beek bzw. des Krabatenmoorgrabens in Betracht, die im Besitz der Stiftung Hamburger Arbeiter-Kolonie als Träger des Schäferhofes sind. Die Niederungen stellen Eignungsflächen für den Biotopverbund dar und sind im Landschaftsplan als besonders geeignete Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gekennzeichnet. Weiterhin stehen mögliche Waldersatzflächen auf dem Eigenland des Schäferhofes ausreichend zur Verfügung.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Ausweisung als Sondergebiet dient der nachhaltigen Sicherung und Nutzung des „Schäferhofes“ als soziale Einrichtung. Damit sind bauliche Erweiterungen und Vorhaben, die nicht an den sozialen Zweck gebunden sind, ausgeschlossen. Insofern ist auch mit dem Status des Sondergebietes keine stärkere bauliche Entwicklung mit den entsprechenden Umweltfolgewirkungen zu erwarten, als sie vom Träger des Schäferhofes auch bei der jetzigen Lage im Außenbereich angestrebt würde.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Da die Ausweisung des Sondergebietes der Sicherung und Entwicklung der Sozialeinrichtung des Schäferhofes am bestehenden Standort dient, kommen keine anderweitigen, sich grundsätzlich unterscheidenden Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Sinne der Abschichtung von FNP-Ebene auf B-Plan bzw. Bauantragsebene nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB erscheint es sinnvoll, die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der unteren Ebene festzulegen, da im Einzelfall die einzelnen baulichen Ergänzungen oder Vorhaben im Sondergebiet sehr unterschiedlich in Größe, Ausgestaltung und Zweckbestimmung und in Bezug auf die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sein können (s. Abschnitt „Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen“).

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wesentliches Ziel der 5. Flächennutzungsplan-Änderung sowie der 2. Landschaftsplan-Änderung im Bereich „Schäferhof“ ist die nachhaltige Sicherung und Nutzung des „Schäferhofes“ als soziale Einrichtung als Wohn- und Arbeitsstätte für Obdachlose und sozial benachteiligte Menschen am jetzigen Standort durch Ausweisung eines Sondergebietes mit der

Zweckbestimmung „Landwirtschaft / Soziale Zwecke einschl. zugeordnetem Wohnheim und zugeordneter Beschäftigungsmöglichkeiten“. Die Darstellung des Sondergebietes über den Gebäudebestand hinaus ist eng gefasst und orientiert sich an den konkreten Erweiterungsabsichten des Schäferhofes.

Vorgaben des Umweltschutzes für den Geltungsbereich finden sich im Landschaftsplan der Gemeinde Appen sowie in der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung zum LSG 05 „Holmer Sandberge und Moorbereiche“, in dessen Randzone der Schäferhof liegt. Die Zielsetzungen des Umweltschutzes werden durch Vorschläge zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen auch bei der Flächennutzungsplan- und Landschaftsplan-Änderung berücksichtigt, die konkrete Ausgestaltung bleibt aber der Bebauungsplan-Ebene bzw. möglichen Bauanträgen vorbehalten. Maßnahmen, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können, sind im wesentlichen der Erhalt des Altbaumbestandes, Erhalt und Entwicklung eines ökologisch hochwertigen Übergangs von den Freiflächen des Schäferhofes zum angrenzenden Waldbestand, Anpassung von Ergänzungsbauten an die Eigenart der alten Gutshofbebauung, Ergänzung von Arbeitsstätten möglichst im Bereich der bestehenden Holzwerkstätten bzw. langfristig Inanspruchnahme der z. Zt. für Recycling genutzten Flächen, Freihalten der Niederung und der Uferrandstreifen des Krabatenmoorgrabens sowie Versickerung und / oder Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser.

Verbotstatbestände im Landschaftsschutzgebiet, die durch mögliche Erweiterungen im Rahmen des Sondergebietes Schäferhof voraussichtlich berührt werden, sind u. a. Errichtung von baulichen Anlagen, Straßen und Wegen sowie Versorgungs- und Entsorgungsleitungen außerhalb des Straßenkörpers. Eine Entlassung des zukünftigen Sondergebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durch die Untere Naturschutzbehörde bei der nunmehr erfolgten Reduzierung der Fläche des Sondergebietes in Aussicht gestellt. Ein Entlassungs-Verfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen bei möglichen Erweiterungsbauten oder Vorhaben nach § 29 BauGB im Rahmen des Sondergebietes können für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser und Landschaft grob als gering bis mittel eingestuft werden. Für die Schutzgüter Menschen und Klima/ Luft sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Dabei kann diese Einschätzung allerdings nur in sehr allgemeiner Form erfolgen, da im Rahmen der Zweckbestimmung des Sondergebietes vielfältige bauliche Entwicklungen mit im Einzelfall sehr unterschiedlicher Größe, Ausgestaltung und Zweckbestimmung denkbar sind. Konkretere Aussagen hierzu können - im Sinne der Abschichtung von FNP-Ebene auf B-Plan-Ebene nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB - nur auf der nachfolgenden Bebauungsplan-Ebene bzw. im Rahmen von konkreten Bauanträgen getroffen werden. Weiterhin sind damit Aussagen zu Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen auch nur auf dieser Ebene sinnvoll. Für den geplanten Umbau zum Reiterhof, für den ein positiver Bauvorbescheid vorliegt, werden die Beeinträchtigungen der Schutzgüter voraussichtlich gering bis mittel sein. Neubauten orientieren sich in der Lage am Bestand der landwirtschaftlichen Gebäude, ein Teil der als Wald dargestellten Parkfläche wird in Anspruch genommen; andererseits werden auch bestehende Gebäude umgenutzt.

Auch konkrete Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich von Beeinträchtigungen sind auf der Bebauungsplan- bzw. Bauantragsebene konkret zu ermitteln und festzulegen. Als Ausgleichsflächen kommen insbesondere Grünlandflächen-Extensivierungen oder sonstige Maßnahmen in den Niederungsbereichen der Appener Beek bzw. des Krabatenmoorgrabens in Betracht, die im Besitz der Stiftung Hamburger Arbeiter-Kolonie als Träger

des Schäferhofes sind. Weiterhin stehen mögliche Waldersatzflächen auf dem Eigenland des Schäferhofes ausreichend zur Verfügung.

Die Ausweisung des Schäferhofes als Sondergebiet dient der nachhaltigen Sicherung und Nutzung des „Schäferhofes“ als soziale Einrichtung. Damit sind bauliche Erweiterungen und Vorhaben, die nicht an den sozialen Zweck gebunden sind, ausgeschlossen. Insofern ist auch mit dem Status des Sondergebiets keine stärkere bauliche Entwicklung mit den entsprechenden Umweltfolgewirkungen zu erwarten, als sie vom Träger des Schäferhofes auch bei der jetzigen Lage im Außenbereich angestrebt würde.

2.2 Änderungsbereich 5.2: Wohnbaufläche Op´n Bouhlen

2.2.1 Planungsanlass

Zum Zwecke der städtebauliche und nutzungsstrukturelle Ordnung des Plangebietes ist die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Op´n Bouhlen“ aufgestellt worden. Diese war notwendig geworden, einerseits, da Vorhaben im Änderungsbereich verwirklicht worden sind, die in Nutzungsmaß und Bauweise vom allgemeinen Ortsbild abweichen und andererseits, um eine Anpassung des Planrechts an derzeitige Nutzungsstrukturen durchzuführen. Durch diese Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Darstellungen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden.

2.2.2 Lage des Geltungsbereiches / Bestand

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Ortslage Appen südlich der Hauptstraße (L 106) und östlich der Straße Op’n Bouhlen. Östlich und südlich des Änderungsbereichs erstreckt sich die Niederung der Appener Beek als Teil des Landschaftsschutzgebietes „Holmer Sandberge und Moorbereiche“. Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich auch ein Regenrückhaltebecken.

Die vorwiegende Nutzung im Änderungsbereich ist Wohnen in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als gemischte Baufläche und am östlichen Rand als Flächen für die Landwirtschaft dar (siehe Abbildung 6).

2.2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

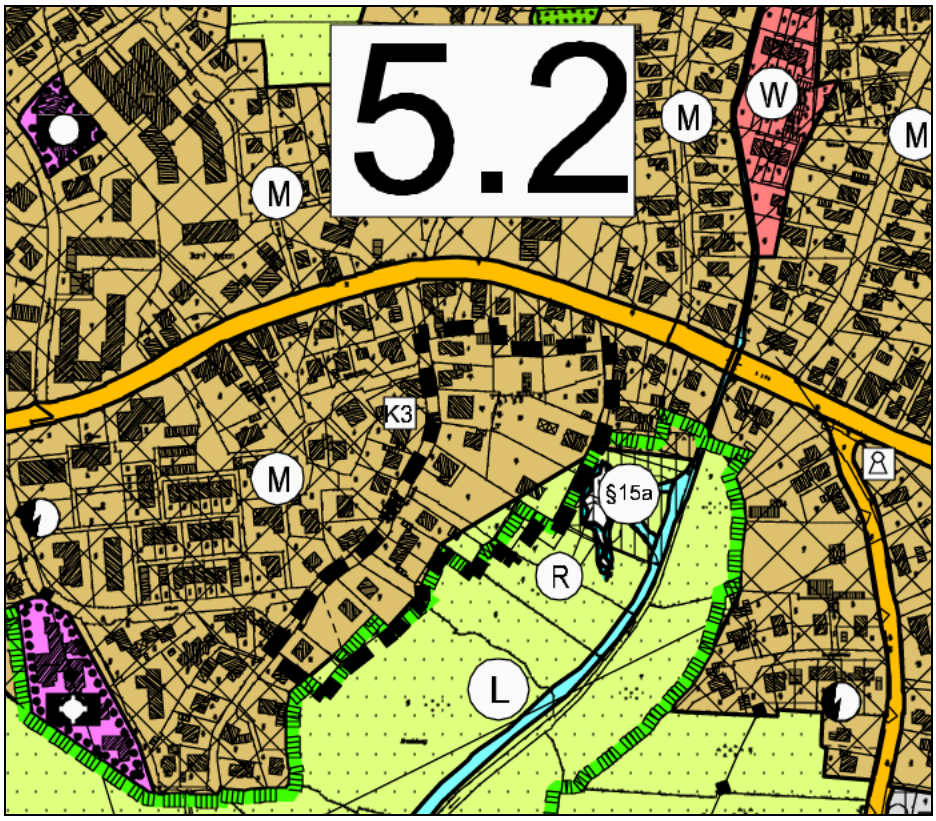

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches 5.2, M. 1:5.000

2.2.4 Geplante Darstellungen

Die Fläche wird insgesamt als Wohnbaufläche dargestellt.

2.2.5 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)
Die Erschließung erfolgt über die Straße Op´n Bouhlen, die im Norden von der Hauptstraße abzweigt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
Der Änderungsbereich 5.2 ist durch die im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebenen Buslinien 63 Uetersen, Buttermarkt – Appen – Bf. Pinneberg (Bedienung Mo-So ganzjährig und ganztägig im 30- bzw. 60-Min.-Takt) und 73 Moorrege, Schulzentrum – Appen – Pinneberg, Richard-Köhn-Straße / Jahnhalle (Bedienung nur an Schultagen in der Zeit von 7 – 14 h) an das ÖPNV-Netz des Kreises Pinneberg bzw. des Großraums Hamburgs angeschlossen. Die nächstgelegenen Haltestellen sind Appen, Bouhlentwiete und Appen, Denkmal und befinden sich beide an der Hauptstraße in einer Entfernung von ca. 300 – 400 m. Die Buslinien knüpfen in ihrem weiteren Verlauf an diverse andere Buslinien an, die Buslinie 63 stellt zudem über den Regionalverkehrs- und S-Bahnhof Pinneberg eine direkte Verbindung zum HVV-Schnellbahnnetz her.

2.2.6 Naturschutz- und Landschaftspflege

Die Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft ist im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 bereits erfolgt. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 bereitet insgesamt keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Eine Bilanzierung des Eingriffs und die Darstellung von evtl. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.2.7 Flächen

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1,83 ha.

2.2.8 Umweltbericht

Der Änderungsbereiches 5.2 ist Teil der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Op´n Bouhlen“, in dessen Rahmen ein Umweltbericht erstellt wurde. In diesem Umweltbericht ist auch die Bewertung der Auswirkungen dieser Flächennutzungsplanänderung enthalten. Daher fungiert der Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 auch als Umweltbericht für diese Flächennutzungsplanänderung.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans
Wesentliches Ziel des Bebauungsplans (4. Änderung Bebauungsplan 5) ist eine städtebaulich verträgliche, angemessene Nachverdichtung im Bereich bestehender Bebauung, ohne dass Nutzungsmaß und Bauweise vom allgemeinen Ortsbild - wie in der Vergangenheit geschehen - abweichen sollen. Weiterhin erfolgt eine planerische Anpassung an die derzeitigen realen Nutzungen (teilweise Änderung eines Mischgebietes zu Allgemeinem Wohngebiet.

Neben Art und Maß der baulichen Nutzung zur Sicherung des Bestandes und zur angemessenen Nachverdichtung werden Festsetzungen zu Stellplätzen, gestalterischen Aspekten, zur Eingrünung und zum Erhalt von Einzelbäumen zum Schutz des Ortsbildes getroffen. Insgesamt sind im Plangebiet nicht mehr als 3 bis 4 weitere Einzel- oder Doppelhäuser ergänzend zum Bestand zu erwarten. Die Festsetzungen im Bereich des an die Bebauung angrenzenden Landschaftsschutzgebietes 05 dienen dem möglichst harmonischen Übergang vom Siedlungsbereich in die Niederung der Appener Au und tragen den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung in Bezug auf die bestehenden Hausgärten Rechnung.

Prüfmethodik
Bei der Prüfung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wird Bezug genommen auf die Auswirkungen, die über die bisher zulässige Entwicklung (B-Plan 5, 2. Änderung bzw. Innenbereich nach § 34 BauGB) mit ihren Auswirkungen auf die Umwelt hinausgehen. Die Auswirkungen werden unter Berücksichtigung der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter und unter Berücksichtigung von Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Umweltauswirkungen beurteilt.

Rechtliche und planerische Vorgaben des Umweltschutzes
Im Landschaftsplan ist die am Ostrand der Bebauung angrenzende Niederung der Appener Beek im Gesamten als Eignungsfläche für den Biotopverbund ausgewiesen. Der Niederungsraum ist geeignet zum Erhalt/ zur Förderung extensiver (Feucht)grünlandnutzung. Zwischen Niederung und bebautem Bereich ist die „Begrenzung der baulichen Entwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht“ dargestellt. Am Ostrand des bestehenden Baugebietes wird eine Eingrünung vorgeschlagen.

Die Kernzone des Landschaftsschutzgebietes „Holmer Sandberge und Moorbereiche“ (LSG 05) verläuft am Rande der Niederung der Appener Beek und damit an der östlichen Grenze des B-Plan-Geltungsbereiches. Zwei Hausgärten im Geltungsbereich liegen im LSG. In der Kernzone des LSGs ist es u. a. verboten, bauliche Anlagen zu errichten, Abgrabungen oder Aufschüttungen vorzunehmen, gärtnerische Kulturflächen (Hobbygärten) neu anzulegen, Grünland umzubrechen und Neuaufforstungen vorzunehmen.

Weitere Pläne bzw. rechtliche Vorgaben, die aus Sicht des Umweltschutzes wesentlich sind, sind nicht zu nennen.

Die Zielsetzungen des Landschaftsplans und des Landschaftsschutzgebietes werden in den Festsetzungen dieses Bebauungsplans berücksichtigt (keine Bebauung oder Abgrabungen bzw. Aufschüttungen in den im LSG liegenden bestehenden Hausgärten zulässig; Einfriedungen zum LSG nur als Hecken zulässig; Fassadenbegrünungen im Nahbereich des LSGs.

Im Sinne des §1 Abs. 2 Nr. 4 LNatSchG trägt die Sicherung innerörtlicher Nachverdichtung durch den Bebauungsplan der Forderung Rechnung, mit Bodenflächen sparsam umzugehen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
Menschen (Wohnen und Erholen)
Das B-Plangebiet ist im Wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt. Durch den B-Plan werden die Wohnfunktion gestärkt und mögliche Nutzungskonflikte minimiert (z. B. Ausschluss von potenziellen Störwirkungen durch Lärm beim Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe oder Vermeidung zu hoher Verdichtung). Durch den B-Plan sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen, sondern eher Verbesserungen in Bezug auf die Wohn- und Erholungsbedürfnisse der ansässigen Bevölkerung zu erwarten.

Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt
Im Geltungsbereich herrschen Grundstücke mit Gartenflächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und geringer bis mäßiger biologischer Vielfalt vor. Ortsbildprägende und ökologisch hochwertige einheimische Laubbäume werden zum Erhalt festgesetzt. Die Festsetzungen der 4. Änderung gehen nicht über das hinaus, was auch bisher durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 bzw. der Beurteilung nach § 34 BauGB an Eingriffen in die Gartenflächen bzw. Biotopstrukturen zulässig ist. Der naturnahe, im LSG nordöstlich an den B-Plan angrenzende Feuchtbereich mit Regenrückhaltefunktion (gesetzlich geschütztes Biotop nach § 25 LNatSchG) wird durch die Planung nicht berührt bzw. beeinträchtigt. Zusammenfassend sind durch die Planung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume zu erwarten.
Natura 2000-Gebiete sind durch den B-Plan nicht berührt.

Boden
Im Geltungsbereich herrschen nach der Bodenkarte (S-H 2324 Pinneberg, 1:25.000) Podsole mit mittlerem Biotopentwicklungspotenzial vor, die durch Überbauung, Versieglung und gärtnerische Nutzung überprägt sind. Im Bereich der angrenzenden Niederung gehen die

Böden in grundwasserbeeinflusste Gleyböden über. Die zulässige Versiegelung der 4. Änderung des B-Plans geht nicht über das hinaus, was auch bisher durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 bzw. nach der Beurteilung nach § 34 BauGB an Versiegelung zulässig ist. Im Übergangsbereich zur Niederung (bestehende Hausgärten innerhalb der LSG-Grenze) werden auch zum Schutz des Bodens eine Bebauung sowie Abgrabungen bzw. Aufschüttungen ausgeschlossen. Insofern sind durch die Planung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Wasser
Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Grundwassernahe Flächen werden nicht beeinträchtigt. Im Übergangsbereich zur Niederung (LSG) mit potenziell höher anstehendem Grundwasser werden eine Überbauung sowie Abgrabungen bzw. Aufschüttungen ausgeschlossen. Durch die Planung sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Klima und Luft
Durch die auf Grund der 4. Änderung des B-Plans 5 zulässige Bebauung ist weder eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas des Wohngebietes und der anschließenden Niederung der Appener Beek als Kaltluftentstehungsgebiet, noch eine Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten.

Landschaft
Das Landschafts- und Ortsbild ist durch die bestehende Bebauung und im östlichen Bereich durch den Übergang in die wiesengeprägte Niederung mit einzelnen Gehölzstrukturen bestimmt. Zum Erhalt bzw. zur Verbesserung des ortstypischen Orts- und Landschaftsbildes sind im Geltungsbereich - neben der Sicherung einer ortsüblichen Bebauung - der Erhalt ortsbildprägender Bäume sowie Eingrünungen im Übergangsbereich zum LSG vorgesehen. Durch den B-Plan sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen, sondern eher Verbesserungen in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter
Im Geltungsbereich sind keine archäologischen Denkmale oder Baudenkmale bekannt. Bestehende Gebäude als sonstige Sachgüter bleiben erhalten. Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die 4. Änderung des B-Plans 5 nicht betroffen.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen
Im Wesentlichen sind folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	**Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern**
Menschen	- Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen, Voraussetzung für seine Erholung im bebauten Bereich/ Natur und Landschaft
Pflanzen	- Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer) - Bestandteil/Strukturelement des Landschaftsbildes (Erholungsfunktion für Menschen) - anthropogene Vorbelastungen von Pflanzen/ Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen)
Tiere	- Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden, Geländeklima, Wasserhaushalt) - anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung)
Boden	- Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
	- Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen sowie als Standort für Biotope u. Pflanzengesellschaften - Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung)
Grundwasser	- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren - oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften - anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag)
Klima	- Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen und als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt - anthropogene Vorbelastungen des Klimas (Aufheizung)
Luft	- Lebensgrundlage für Menschen, Pflanzen und Tiere - Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion - anthropogene Vorbelastungen (Stoffeinträge, Lufthygiene)
Landschaft	- Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation/ Nutzung, Oberflächengewässer - Grundlage für die Erholung des Menschen - anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes (Überformung)

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern sind im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Voraussichtlich treten keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf, die über die möglichen Auswirkungen der bisher zulässigen Bebauung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 bzw. den Innenbereich nach § 34 BauGB hinaus gehen.

Maßnahmen des B-Plans, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können

- Innerörtliche Nachverdichtung im Bebauungsplangebiet zum sparsamen Umgang mit bisher unbebauten Bodenflächen.
- Sicherung des ortstypischen Orts- und Landschaftsbildes durch Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und von gestalterischen Elementen, Erhalt von landschaftsbildprägenden Einzelbäumen.
- Harmonisierung des Übergangs von der Bebauung zum Landschaftsschutzgebiet durch Eingrünungsmaßnahmen am Ortsrand.
- Beschränkungen der bestehenden Gartennutzungen im Ausschnitt des Landschaftsschutzgebietes / Niederung der Appener Beek zur Sicherung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (Bebauung und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen nicht zulässig).

Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Da die Festsetzungen der 4. Änderung nicht über das hinausgehen, was auch bisher durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 bzw. im Innenbereich gemäß § 34 BauGB an Eingriffen in Natur und Landschaft zulässig ist, sind durch den B-Plan keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu prognostizieren (s. oben). Damit werden keine Maßnahmen zum Ausgleich nach § 8 LNatSchG erforderlich.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Es ist davon auszugehen, dass ohne die 4. Änderung des B-Plans 5 auf Grund der zulässigen Überbauung durch bisher geltendes Recht im B-Plangebiet eine höhere bauliche Verdichtung mit den entsprechenden Umwelt-Folgewirkungen wie höherem Versiegelungsgrad etc. realisiert würde. Wie in der Vergangenheit bereits erfolgt, könnte darüber hinaus zum Teil eine vom allgemeinen Ortsbild abweichende Bebauung erstellt werden.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten
Innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des B-Plans 5 kommen unter Berücksichtigung der fachlichen und inhaltlichen Zielsetzungen (s. „Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans“) keine anderweitigen, sich grundsätzlich unterscheidenden Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
Da keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die 4. Änderung des B-Plans 5 zu erwarten sind, werden auch keine Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen notwendig (Die Überwachung dient insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen, vgl. Einführungserlass des Innenministeriums S-H zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien v. 15. Oktober 2004, S. 23).

Allgemein verständliche Zusammenfassung
Wesentliches Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans 5 ist eine städtebaulich verträgliche, angemessene Nachverdichtung im Bereich der bestehenden Bebauung, ohne dass Nutzungsmaß und Bauweise vom allgemeinen Ortsbild - wie in der Vergangenheit geschehen - abweichen sollen. Weiterhin erfolgt eine planerische Anpassung an die derzeitigen realen Nutzungen (teilweise Änderung eines Mischgebietes zu Allgemeinem Wohngebiet).

Die Zielsetzungen des gültigen Landschaftsplans der Gemeinde Appen und der am Ostrand des Bebauungsplans liegenden Kernzone des Landschaftsschutzgebietes 05 „Holmer Sandberge und Moorbereiche“ als umweltplanerische Vorgaben werden durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

Bei der Prüfung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wird Bezug genommen auf die Auswirkungen, die über die bisher rechtlich zulässige Entwicklung (2. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 bzw. Beurteilung nach Innenbereich § 34 BauGB) mit ihren Auswirkungen auf die Umwelt hinausgehen. Zusammenfassend sind durch die Planung keine zusätzlichen, erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die Schutzgüter Menschen, Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen zu erwarten. Da keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind keine Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen erforderlich.

Maßnahmen, mit denen umweltbezogene Auswirkungen im Rahmen des Bebauungsplans vermieden oder minimiert werden können, sind im wesentlichen der sparsame Umgang mit Boden durch innerörtliche Nachverdichtung bei Sicherung des ortstypischen Orts- und Landschaftsbildes und einer Harmonisierung des Übergangs von der Bebauung zum Landschaftsschutzgebiet durch entsprechende bau- und grünbezogene Festsetzungen. Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 LNatSchG sind nicht erforderlich, da die Festsetzungen der 4. Änderung nicht über das hinaus gehen, was innerhalb des Geltungsbereichs auch bisher durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 bzw. im Innenbereich gemäß § 34 BauGB an Eingriffen in Natur und Landschaft zulässig ist.

Ohne die 4. Änderung des B-Plans 5 wären im B-Plangebiet voraussichtlich ein höhere bauliche Verdichtung und zum Teil ortsuntypische Baukörper mit den entsprechenden Umwelt-Folgewirkungen wie höherem Versiegelungsgrad etc. zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des B-Plans 5 kommen unter Berücksichtigung der fachlichen und inhaltlichen Zielsetzungen keine anderweitigen, sich grundsätzlich unterscheidenden Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Appen, den .....

.....
Bürgermeister