

Gemeinde Appen

Begründung zur Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung) für das Gebiet Appen-Etz - Fehrenkamp

Stand: Vorentwurf, 16.08.2011

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

Dipl.-Ing. Anja Gomilar

Inhalt:

1	Allgemeines	3
1.1	Planungsanlass und Verfahren	3
1.2	Lage des Gebietes / Bestand	3
1.3	Denkmalschutz	4
1.4	Altlasten.....	4
2	Vorhandene Planungen	4
3	Festsetzungen	5
4	Erschließung / Ver- und Entsorgung	5
5	Naturschutz und Landschaftspflege	5
6	Kosten	5

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Verfahren

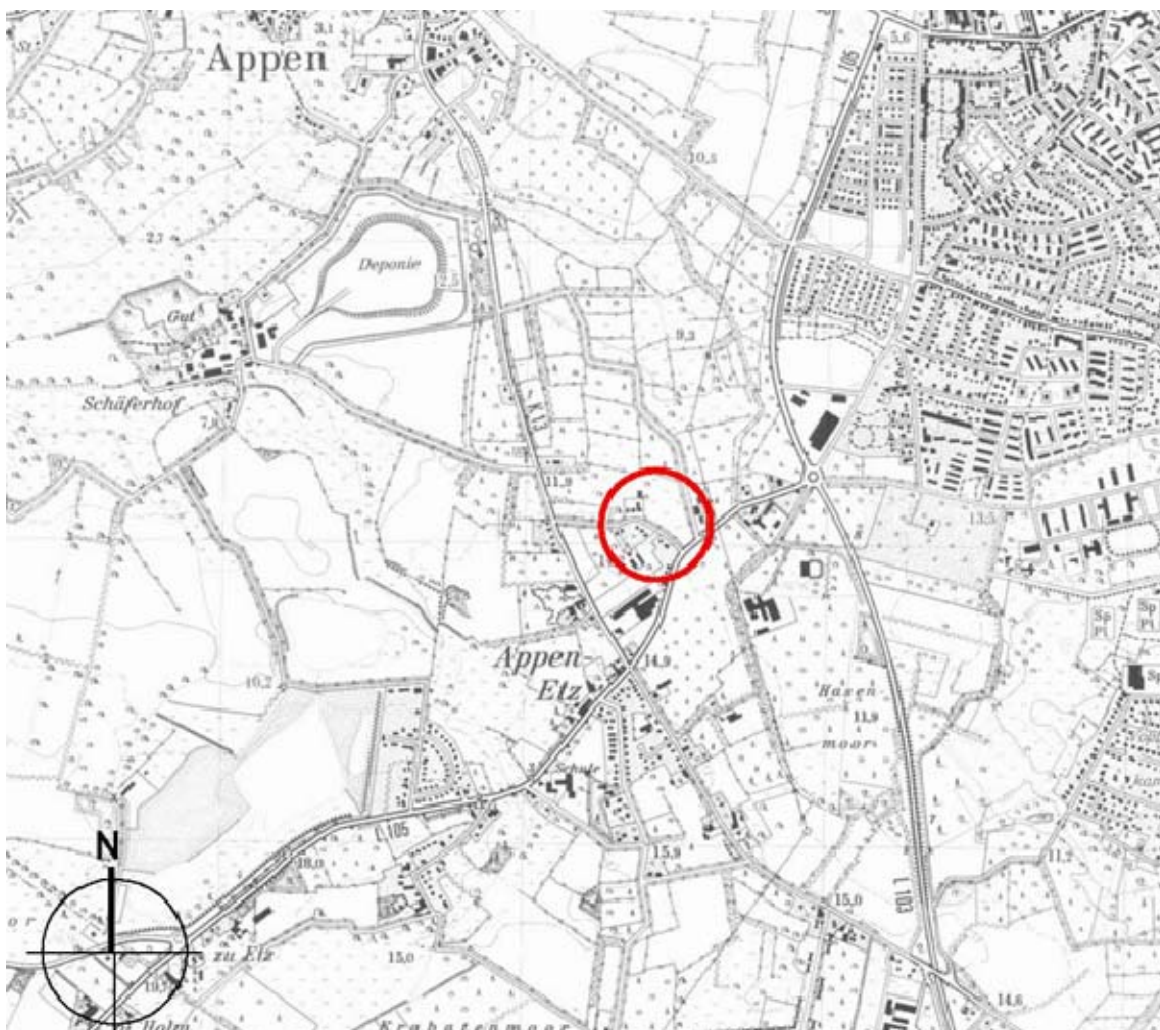
Im Satzungsgebiet besteht der Bedarf nach dem Bau von einzelnen Wohngebäuden. Beabsichtigt ist eine ergänzende Bebauung auf noch freien Grundstücksflächen an der Straße Fehrenkamp. Aufgrund der Lage im Außenbereich können solche Vorhaben derzeit nicht genehmigt werden. Durch eine sog. Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) kann hierzu die rechtliche Grundlage geschaffen werden. Der Planbereich ist insgesamt nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht ist vorhanden.

Für den Geltungsbereich der Satzung wird danach bestimmt, dass Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplans über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Das Satzungsgebiet hat eine Fläche von ca. 1,03 ha.

1.2 Lage des Gebietes / Bestand



Das Satzungsgebiet befindet sich im Süden der Gemeinde Appen und gehört zum Ortsteil Appen-Etz. Es grenzt direkt südlich an die Straße Fehrenkamp an. Südöstlich verläuft die Wedeler Chaussee (L 105) in einer Entfernung von ca. 45 m vom Plangebietsrand und westlich die Appener Straße (K 13) in einer Entfernung von ca. 190 m.

Das Satzungsgebiet ist geprägt durch Wohngebäude, die in Form von eingeschossigen Einfamilienhäusern einreihig entlang des Fehrenkamps stehen. Das Landschaftsbild entlang der Straße ist gekennzeichnet durch einen Wechsel von bestehenden Gebäuden und Freiflächen. Vereinzelt stehen entlang der Straße größere Bäume, überwiegend jedoch auf der Nordseite, ergänzt durch einen dichten Bewuchs. Zwischen der südöstlichen Plangebietsgrenze und der Wedeler Chaussee ist auf dem Flurstück 13/6 ein dichter Baumbestand vorhanden. Eine größere Lücke stellt das als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) genutzte Flurstück 13/8 zwischen den Gebäuden mit den Hausnummern 12 und 12 c dar. Entlang der Straße Fehrenkamp ist auf den Flurstücken 13/8 und 12/5 ein offener Graben vorhanden. In unmittelbarer Nähe zum Satzungsgebiet befinden sich südwestlich eine Baumschule (Hausnummer 4) und nördlich ein Reiterhof (Hausnummer 9).

1.3 Denkmalschutz

Archäologische Denkmale sind im Satzungsgebiet nicht bekannt. Auswirkungen auf das Kulturgut sind nicht zu erkennen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

1.4 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altablagerungen im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und/ oder Altlasten aus früheren gewerblichen/ industriellen Nutzungen von Grundstücken im Plangebiet liegen zurzeit nicht vor.

Für zukünftige Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass bei Auftreten von Bodenverunreinigungen die Belanger der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

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, so ist der Fachdienst Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde – beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

2 Vorhandene Planungen

Im **Regionalplan** des Planungsraum I (Stand 1998) liegt das Plangebiet innerhalb eines gekennzeichneten Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Ausbau oberflächennaher Rohstoffe. Dieses Gebiet wird durch diese Satzung nicht negativ beeinträchtigt, da sich die zusätzlichen Baumöglichkeiten auf bereits bebaute Gebiete beschränken und der Umfang dieser Baumöglichkeiten relativ gering ist.

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Appen stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Es ist eine Trafostation gekennzeichnet. Nördlich des Satzungsgebietes ist ein Sondergebiet Reiten mit angrenzenden Grünflächen dargestellt.

Bebauungspläne bestehen nicht.

3 Festsetzungen

Die Errichtung von Hauptgebäuden ist nur in den in der Zeichnung **blau umrandeten Flächen** zulässig. Diese Festsetzung dient dem Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur, die geprägt ist durch eine Einfamilienhausbebauung. Grundsätzlich soll für Neubauten ein Mindestabstand von 7 m von der Straße eingehalten werden. Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der blau umrandeten Flächen zulässig.

Durch die Festsetzungen, dass in Neubauten **höchstens zwei Wohnungen** zulässig sind und sich Neubauten **in die Eigenart der näheren Umgebung einpassen** müssen, wird der Bau von maßstabssprengenden und städtebaulich unverträglichen Gebäuden verhindert.

Bei allen Bauten sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einzuhalten, d. h. neue Wohnbauten haben evtl. Abstände zu gewerblichen Nutzungen (hier Baumschule oder Reiterhof) einzuhalten. Durch die getroffenen Festsetzungen wird jedoch kein wesentliches Heranrücken von Wohnbebauung an solche Nutzungen zugelassen.

Immissionen durch den Verkehr auf der Wedeler Chaussee (L 105) sind aufgrund der Abstände der Wohngebäude zur Straße und dem vorhandenen dichten Baumbestand auf dem Flurstück 13/6 zwischen der südöstlichen Plangebietsgrenze und der L 105 nicht zu befürchten. Mit der Zulässigkeit von Neubauten ist keine nennenswerte Verkehrszunahme verbunden.

Eine Klärung der Immissionssachverhalte erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Die rechtliche Stellung als Außenbereich wird durch diese Satzung nicht verändert. Es werden auch keine derzeit vorhandenen Baumöglichkeiten z. B. für privilegierte landwirtschaftliche Bauten durch diese Satzung eingeschränkt.

4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Diese Satzung ändert nichts an der bisherigen Versorgungs- und Erschließungssituation. Alle bebauten bzw. bebaubaren Bereiche, sind bereits erschlossen oder können an die vorhandenen Anlagen angeschlossen werden. Generell erfolgt die Erschließung über die Straße Fehrenkamp. Bei der Erschließung der momentan unbebauten Bereiche auf dem Flurstück 13/8 ist für die Anlage von Grundstückszufahrten ein Graben, welcher parallel zur Straße verläuft, teilweise zu verrohren.

Die Erschließung der rückwärtig verbleibenden landwirtschaftlichen Fläche bleibt von der Straße Fehrenkamp über die Flurstücke 13/6 und 13/5 sichergestellt.

5 Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Satzung wird die rechtliche Stellung als Außenbereich nicht verändert. Vorhaben im Außenbereich unterliegen der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Art und Umfang des evtl. erforderlichen Ausgleichs für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Genehmigungsverfahren für das jeweilige Vorhaben zu bestimmen. Ebenso sind im Rahmen der Vorhabengenehmigung die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 42 und 43 BNatSchG zu prüfen.

6 Kosten

Der Gemeinde Appen entstehen durch die Verwirklichung dieser Satzung keine Kosten.

Appen, den

.....
Bürgermeister