

# Gemeinde Appen

## Beschlussvorlage

**Vorlage Nr.: 858/2014/APP/BV**

|             |                  |        |            |
|-------------|------------------|--------|------------|
| Fachteam:   | Planen und Bauen | Datum: | 29.07.2014 |
| Bearbeiter: | René Goetze      | AZ:    |            |

| Beratungsfolge                  | Termin     | Öffentlichkeitsstatus |
|---------------------------------|------------|-----------------------|
| Bauausschuss der Gemeinde Appen | 02.09.2014 | öffentlich            |
| Gemeindevertretung Appen        | 25.09.2014 | öffentlich            |

### **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 -Bargstücken- für das Gebiet nördlich der Straße Op de Lohe, westlich und östlich der Straße Bargstücken und südlich der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe**

#### **Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung aus deren Sicht erforderlich ist.

Die Gemeinde Appen plant bereits seit mehreren Jahren, sich im nördlichen Gemeindebereich baulich zu entwickeln um den großen Bedarf an Wohnbauflächen befriedigen zu können.

In 2012 wurde die bauliche Entwicklung „Appen Nord“ im Rahmen von 2 Kreisbereisungen in 2014 dann im Rahmen eines gemeinsamen Gespräches mit Vertretern von Kreis und Land erörtert. Neben der Festlegung einer Entwicklungslinie haben Land und Kreis im Rahmen der beiden Ortstermine deutlich gemacht, dass es einer konzeptionellen Überplanung unter Einbeziehung der Belange der landwirtschaftlichen Betriebe bedarf.

Die Gemeinde hat darauf hin die Planungsgruppe Elbberg und das Ingenieurbüro Lenk+Rauchfuß mit der Erarbeitung eines städtebaulichen- und Erschließungskonzeptes für den gesamten Zwischenraum beauftragt. Die Ergebnisse der Betrachtungen wurden in mehreren Arbeitsgesprächen und politischen Sitzungen erörtert. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass es neben einigen kleineren Fragestellungen vor allem einer Verkehrslösung für die Verkehrsführung der durch die Gebiete entstehenden Verkehre bedarf. Problematisch wird seitens der Gemeinde vor allem eine Abführung der Verkehre ausschließlich über die Gemeindestraße Bargstücken gesehen. Es ist deshalb vorgesehen, die westlich der Straße Bargstücken entstehenden Grundstücke über eine neue Planstraße an den westlich gelegenen Almtweg und nicht über die Straße Bargstücken anzubinden. Hierfür können gemeindeeigene Kleingartenflächen in Anspruch genommen werden die wiederum durch neue Parzellen nördlich der Bauflächen ausgeglichen werden sollen (grundsätzliche Gespräche mit dem

Kleingartenverein sind bereits erfolgt). Der auf der Straße Bargstücken zusätzlich anfallende Verkehr würde sich dann auf die im östlichen Teil neu entstehenden Grundstücke beschränken. Die Straße soll hierzu ausgebaut werden. Die Fortführung der baulichen Entwicklung in Richtung Osten könnte in den kommenden Jahren nur dann erfolgen, wenn der notwendige Grunderwerb für die Herstellung weiterer Zufahrtstraßen in das Plangebiet über die Straße Op de Lohe (siehe Gesamtkonzept Appen Nord) getätigt werden kann.

Neben der Verkehrsführung ist die Verträglichkeit zwischen den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben und der geplanten Wohnbebauung zu untersuchen. Ein Geruchsimmissionsgutachten der Landwirtschaftskammer hat bereits aufgezeigt, dass die beabsichtigte Planung hinsichtlich der Geruchsimmissionen verträglich ist. Im nächsten Schritt soll dann eine schalltechnische Untersuchung erfolgen, der Bauausschuss hat dem Auftrag hierzu bereits zugestimmt und die Ergebnisse werden bis zur Ausschusssitzung vermutlich vorliegen. Parallel zu diesen Aktivitäten prüfen Amt und Ingenieurbüro derzeit die Erschließungssituation und daraus resultierend unterschiedliche Möglichkeiten der inneren Erschließung im Plangebiet.

#### **Finanzierung:**

Für die Durchführung der Bauleitplanung (F-Plan+B-Plan) inkl. notwendiger Fachgutachten werden Kosten in Höhe von ca. 40.000 EUR erwartet. 20.000 EUR sind bereits für das Haushaltsjahr 2014 bereit gestellt. Im kommenden Jahr sind die zusätzlich notwendigen Mittel für die Bauleitplanung im Haushalt bereit zu stellen.

#### **Fördermittel durch Dritte:**

Entfällt

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Für ein Gebiet nördlich der Straße Op de Lohe, westlich und östlich der Straße Bargstücken und südlich der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe Bargstücken wird ein B-Plan mit der Nummer 27 aufgestellt. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:
  - Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen (allgemeines Wohngebiet)
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs, der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der grenzüberschreitenden Unterrichtung der Gemeinden und Behörden soll die Planungsgruppe Elbberg aus Hamburg beauftragt werden.
4. Die zusätzlichen Mittel für Planungskosten sollen im kommenden Haushaltsjahr bereit gestellt werden.

5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt werden.
6. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.

---

Banaschak

**Anlagen:**

- Lageplan