Gemeinde Appen

Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans

für das Gebiet nördlich der Grotwisch, südlich der Straße Hasenkamp, östlich der Appener Straße und westlich der Straße Lange Twiete

Teil I: Städtebaulicher Teil

Stand: Vorlage zum Feststellungsbeschluss, 02.09.2014

Auftragnehmer und Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bauassessorin Stephanie Thies
Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE
ELBBERG
STADT – PLANUNG – GESTALTUNG

Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, Fax -70, mail@elbberg.de, www.elbberg.de

Inhalt:

1 Allgemeines ... 3
1.1 Planungsanlass und Verfahren ... 3
1.2 Lage des Plangebietes / Bestand ... 3
1.3 Archäologie ... 4
2 Planungsvorgaben ... 5
2.1 Ziele der Raumordnung ... 5
2.2 Bestehender Bebauungsplan ... 6
2.3 Naturschutzrechtliche Vorgaben ... 7
3 Darstellungen des Flächennutzungsplans ... 9
4 Erschließung / Verkehrsflächen ... 11
4.1 Überörtliche Erschließung und Verkehrsflächen ... 11
4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) ... 11
5 Ver- und Entsorgung ... 11
6 Altlasten ... 12
7 Immissionsschutz ... 12
8 Umweltbericht ... siehe Teil II der Begründung
9 Flächen und Kosten ... 13

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Anlass für die 7. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist die Schaffung von neuen Gewerbeflächen, da in der Gemeinde Appen eine entsprechende Nachfrage nach freien Gewerbeflächen besteht und die vorhandenen Gewerbeflächen bereits vollständig verkauft sind.

Derzeit liegen der Gemeinde 25 schriftliche Anfragen durch Unternehmen nach verfügbaren Gewerbeflächen vor. Dabei handelt es sich bei rund 20 Betrieben um bereits ortsansässige Betriebe, die bislang in Wohn- oder Mischgebieten ansässig waren oder die sich in einem Gewerbegebiet vergrößern möchten, oder um auswärtige Unternehmen, die aufgrund ihrer Flächennachfragen von ca. 1.000 - 5.000 m² als ortsangemessene Betriebsgrößen bezeichnet werden können. Der Gesamtumfang der durch ortsansässige Betriebe oder durch ortsangemessene auswärtige Betriebe angefragten Flächen übersteigt bereits die durch diesen B-Plan vorgesehenen neu zu schaffenden Gewerbeflächen. Durch die Verlagerung und Vergrößerung von ortsansässigen Betrieben werden voraussichtlich nur in geringem Umfang von etwa 1.000 m² sonstige Gewerbeflächen innerhalb Appens frei, die wiederum für eine Gewerbenutzung zur Verfügung stehen können.

Im Bestand sind hierfür keine Gewerbeflächen verfügbar. Die Fläche nördlich des bestehenden Gewerbegebiets Hasenkamp an der Straße Ossenblink ist grundsätzlich für eine Erweiterung geeignet. Sie wird aber auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung stehen. Alternative Flächen, die sich für eine Gewerbeflächenentwicklung in der Gemeinde eignen könnten sind nicht vorhanden. Potenziell bebaubare Flächen innerhalb des Ortes stehen derzeit nicht zur Verfügung, die Gemeinde hat diesbezüglich aber eine Vorkaufsrechtsatzung aufgestellt. Diese eignen sich aber eher für eine Wohnbauflächenentwicklung. Die Entwicklungsmöglichkeiten am Ortsrand sind durch die die angrenzenden Landschaftsschutzgebiete stark eingeschränkt. Dort potentiell verfügbare Flächen bieten sich aufgrund der benachbarten Nutzungen ebenfalls eher für eine Wohnbauflächenentwicklung, nicht aber für eine Gewerbeflächenentwicklung an.

Die im Bereich dieser FNP-Änderung und den B-Plan Nr. 26 zu entwickelnden Flächen befinden sich in Eigentum der Gemeinde, die die Erschließung und die Vergabe der Grundstücke an Interessenten selbst steuern Die Gemeinde kann so besonderen Augenmerks darauf legen, dass die Grundstücke vorzugsweise an ortsansässige Gewerbebetriebe vergeben werden, oder alternativ an ortsangemessene auswärtige Betriebe bis zu einer Flächengröße von 5.000 m². Hierbei soll auch darauf geachtet werden, dass es sich um standortangemessene Branchen handelt, die beispielsweise keine besonders hohe Verkehrsintensität aufweisen (wie z.B. Logistikbetriebe).

Parallel zur 7. Änderung des FNP erfolgt die Aufstellung des B-Plans Nr. 26 „Erweiterung Gewerbegebiet Hasenkamp“. Parallel zur FNP-Änderung ist auch der Landschaftsplan zu ändern.

1.2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Appen, östlich der Appener Straße (K 13) und hat eine Größe von insgesamt ca. 3,15 ha.

Nordwestlich des Plangebietes grenzt dieses an das bestehende Gewerbegebiet Hasenkamp an. Für diesen Bereich besteht der B-Plan Nr. 20 „Gewerbegebiet Hasenkamp III“ aus dem Jahr 2004.

Im Norden und Osten des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ein degradierter Wall in der Mitte des Plangebietes und ein Wall mit vereinzelten Gehölzen am Westrand des Gebietes stellen im Sinne des Knickschutzerlasses vom 11.06.2013 „nicht mit Gehölzen bewachsene Knicks“ und somit gesetzliche geschützte Knicks nach § 30 BNatSchG i. V. m § 21 LNatSchG dar.

Am südlichen Rand des Plangebietes liegen nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG geschützte Biotope an der Hangkante und in der Grotwischniederung. Außerdem liegt die Grotwischniederung im Landschaftsschutzgebiet, das an das Plangebiet angrenzt.

Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich um bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 7. Änderung des FNP, ohne Maßstab, Quelle: Geoportal Metropolregion Hamburg

1.3 Archäologie

Laut Archäologischem Landesamt Schleswig-Holstein können im Plangebiet zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler festgestellt werden.

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein weist aber darauf hin, dass für den Fall, dass während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden sollten, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

2 Planungsvorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung

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

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.H., S. 719) liegt Appen im Ordnungsraum im Randgebiet Hamburgs in dem die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert und Flächen für Gewerbe- und Industriegebiete in ausreichendem Umfang vorgehalten werden sollen, wobei die unterschiedlichen Flächenansprüche im Ordnungsraum besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden sollen. (siehe LEP 2010, Teil B, 1.3)

Im Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) ist das Plangebiet als Bereich ohne besondere Kennzeichnung dargestellt (siehe Abb. 2). Als nichtzentraler Ort ist gemäß Regionalplan die Ausweisung von Flächen für den örtlichen Bedarf vorzusehen, d.h. für ortsansässige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für eine angemessene Erweiterung ansässiger Betriebe (s. Ziffer 5.2.4) um so ein Abwandern ortsansässiger Betriebe und den Verlust wohnortnaher Arbeitsplätze zu verhindern. Auch die Neuansiedlung von Betrieben, die in ihren baulichen Ansprüchen dem gewachsenen Siedlungsgefüge angemessen sind, soll so grundsätzlich möglich sein.

Bis zur südwestlichen Grenze des Plangebietes an der Appener Straße (K 13) ist ein Regionaler Grünzug dargestellt.

Im Süden ragt der Planbereich geringfügig in ein „Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe“ (siehe Abb. 2). Derart festgelegte Gebiete dienen der vorsorgenden Sicherung der Rohstoffgewinnung und –versorgung im Planungsraum und sollen möglichst von irreversiblen Nutzungen freigehalten werden. Die durch die 7. Änderung des FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen (G) und durch den B-Plan Nr. 26 getroffenen Festsetzungen als Gewerbegebiet (GE) weichen damit von den Aussagen des Regionalplans geringfügig ab. Aus Sicht der Gemeinde soll hier aber der Überplanung dieses kleinen Teilbereichs des Vorbehaltsgebietes zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes der Vorrang gegenüber einem Bodenabbau gegeben werden. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen werden dringend gewerbliche Bauflächen innerhalb des Gemeindesgebiets benötigt. Die Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebiets stellt aus städtebaulichen, ökologischen und wirtschaftlichen Gründen den sinnvollsten Standort dar. Zum einen wird so die bereits vorhandene Infrastruktur genutzt und nur geringfügig erweitert, so dass somit nur ein geringer Erschließungsaufwand und Flächenverbrauch und eine nur geringe Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entsteht. Zum anderen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einer relativ geringen ökologischen Wertigkeit in Anspruch genommen. Das Plangebiet liegt außerdem nur am äußersten Rand des „Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe“ und die unmittelbar anschließenden Flächen stehen wegen der geschützten Niederung des Grotwischgrabens, des Friedhofs und der ehem. Deponie auf Dauer nicht für einen Bodenabbau zur Verfügung. Einer Überplanung dieses Teilbereichs des Vorbehaltsgebiets durch die Gewerbegebietserweiterung soll aus Sicht der Gemeinde daher der Vorzug gegeben werden.

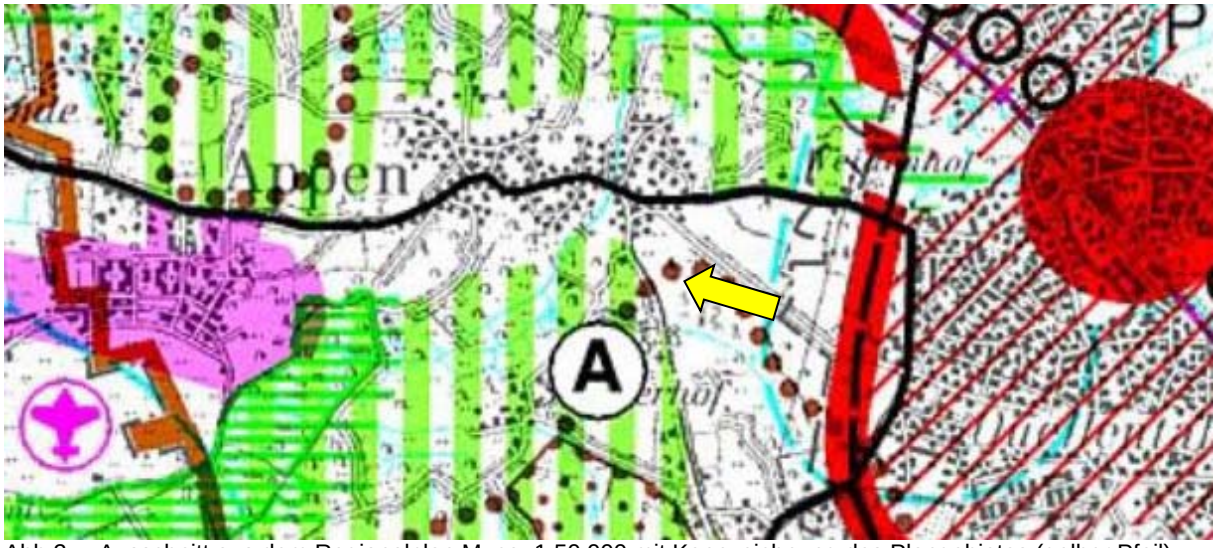

Abb.2: Ausschnitt aus dem Regionalplan M. ca. 1:50.000 mit Kennzeichnung des Plangebietes (gelber Pfeil)

2.2 Bestehender Bebauungsplan

Nordwestlich des Plangebietes gilt der rechtskräftige B- Plan Nr. 20 „Gewerbegebiet Hasenkamp III“. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE) fest.

Abb. 3: Zeichnerische Festsetzungen des B-Plans Nr. 20 „Gewerbegebiet Hasenkamp III“ (Maßstab ca. 1: 2.000)

2.3 Naturschutzrechtliche Vorgaben

Landschaftsplan

Im gültigen Landschaftsplan der Gemeinde Appen weisen die zentralen Flächen des Plangebietes als Landwirtschafts- bzw. Baumschulflächen keine weiteren Entwicklungsaussagen auf.

Die südliche Hangkante und die angrenzende Grotwischniederung sind als besonders geeignete Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen einer Nebenverbundachse des Biotopverbundes/ der Vorrangflächen für den Naturschutz gekennzeichnet.

Für die Darstellung von neuen Siedlungsflächen geht der Landschaftsplan von folgenden Planungsgrundsätzen aus (Landschaftsplan Gemeinde Appen 2003, Kap. 7.4.1, S 151):

- „Schutzwürdige Vegetationsbestände sollen geschont werden.

- Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes keine Bebauung grundwasserbeeinflusster Böden wie Gleye, Nieder- und Anmoorböden.
- Neubauflächen sollen an vorhandene Baugebiete ähnlichen Charakters angebunden werden, der Schutz des traditionellen Landschaftsbildes soll beachtet werden.
- Der Aufwand für die Erschließung sowie Entsorgung soll so gering wie möglich gehalten werden.
- Die traditionellen Beziehungen der Siedlungen zur freien Landschaft sind zu berücksichtigen. So sollen z.B. feuchte Niederungsbereiche, Gewässerränder und besondere Sichtschneisen unverbaut bleiben."

Sofern sich die neuausgewiesenen Baugebiete in Übereinstimmung mit den Darstellungen der Gebietsentwicklungsplanung Siedlungsraum Pinneberg befinden, ist nach Einschätzungen des Landschaftsplans ein hohes Maß der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft gegeben. Die Standortfindung von Wohn- und Gewerbegebieten im Rahmen der Gebietsentwicklungsplanung im Großraum Pinneberg schloss eine naturschutzrelevante und landschaftsplanerische Betrachtung mit ein (s. Landschaftsplan Gemeinde Appen 2003, Kap. 7.4.1, S 151f; s. nächster Absatz).

Gebietsentwicklungsplan für den Siedlungsraum Pinneberg Entwurf 1996 (GEP)

Wenngleich die GEP kein verbindliches Planungsinstrument darstellt, schloss die Gebietsentwicklungsplanung für den Siedlungsraum Pinneberg naturschutzrelevante und landschaftsplanerische Betrachtungen und Zielvorgaben mit ein. Diese vor die Bauleitplanung geschaltete vorbereitende Gebietsentwicklungsplanung umfasste auch den Kernbereich der Gemeinde um den Zentralort Appen.

Unter Berücksichtigung der Themen

- Arten- und Biotopschutz
- Boden und Wasser
- Landschaftsbild
- naturverträgliche Erholung

wurde ein „landschaftsplanerisches Leitbild" aufgrund von Qualitätszielen erstellt, das bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Entwurf berücksichtigt wurde. Das bedeutet, dass Wohnbau- und Gewerbeflächen aus landschaftsplanerischer Sicht möglichst in gering empfindlichen Bereichen ausgewiesen wurden (vgl. Landschaftsplan Gemeinde Appen 2003, Kap. 4.5, S.27).

In der GEP umfasst die Planung der gewerblichen Bauflächen auch die nun im B-Plan 26 bzw. der 7. Änderung des FNP vorgesehenen Gewerbeflächen.

Gesetzlich geschützte Biotope

Die Hangkante im Süden weist einen nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten artenreichen Steilhang und einen Knick auf.

Ein degradierter Wall in der Mitte des Plangebietes und ein Wall mit vereinzelten Gehölzen am Westrand des Gebietes stellen im Sinne des Knickschutzerlasses vom 11.06.2013 „nicht mit Gehölzen bewachsene Knicks" und somit gesetzliche geschützte Knicks nach § 30 BNatSchG i. V. m § 21 LNatSchG dar.

In der südlich angrenzenden Niederung außerhalb des Plangebietes selbst ist der Bachlauf abschnittsweise als naturnahes Fließgewässer mit dazugehöriger uferbegleitender natürlicher oder naturnaher Ufervegetation zu sehen. Weiterhin sind punktuell Kleingewässer und Großseggenriede als nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope vorhanden.

An der nordwestlichen Spitze des Gewerbegebietes beiderseits des dort befindlichen Feldweges befindet sich ein geschützter Knick/Redder.

FFH- und Vogelschutzgebiete

Im Wirkraum des geplanten Vorhabens liegen keine FFH- oder Vogelschutzgebiete.

Die kürzesten Entfernungen zu den nächst gelegenen FFH-Gebieten betragen mindestens 1,6 km in westliche Richtung (2324-304 Tävsmoor) und mindestens 3,2 km in südliche Richtung (2324-303 Butterbargsmoor).

Landschaftsschutzgebiet

Die südlich des Plangebietes liegende Hangkante und die angrenzende Niederung der Grotwisch liegen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Holmer Sandberge und Moorbereiche“ (Kreisverordnung vom 20.12.2002).
Im LSG ist es u.a. verboten, bauliche Anlagen zu errichten oder ober- oder unterirdische Versorgungs- oder Entsorgungsleitungen außerhalb von Straßenkörpern zu verlegen.

Rechtlich festgesetzte Kompensationsflächen

Die angrenzende Niederung der Grotwisch östlich der K 13 ist mit bestehenden Ausgleichsflächen/Ökokonten der Gemeinde Appen entwickelt; die Flächen sind damit rechtlich für diesen Zweck gebunden.

3 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet wurde im wirksamen FNP der Gemeinde Appen bislang als Flächen für die Land- und Forstwirtschaft dargestellt (s. Abb. 4).

Parallel zu dieser Änderung des FNP wird der B-Plan Nr. 26 „Erweiterung Gewerbegebiet Hasenkamp“ aufgestellt, in welchem Gewerbegebiet (GE), Straßenverkehrsflächen und öffentliche Grünflächen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt werden.

In der 7. Änderung des FNP werden im Geltungsbereich nun überwiegend gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt (s. Abb. 5). Im Süden des Änderungsbereichs wird eine Grünfläche dargestellt, die als Pufferfläche zum südlich gelegenen gesetzlich geschützten Biotop (Steilhang) und zur Grotwischniederung dient. Die Anbauverbotszone gemäß § 29 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) wurde in die Zeichnung nachrichtlich übernommen.

Damit wird der B-Plan Nr. 26 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

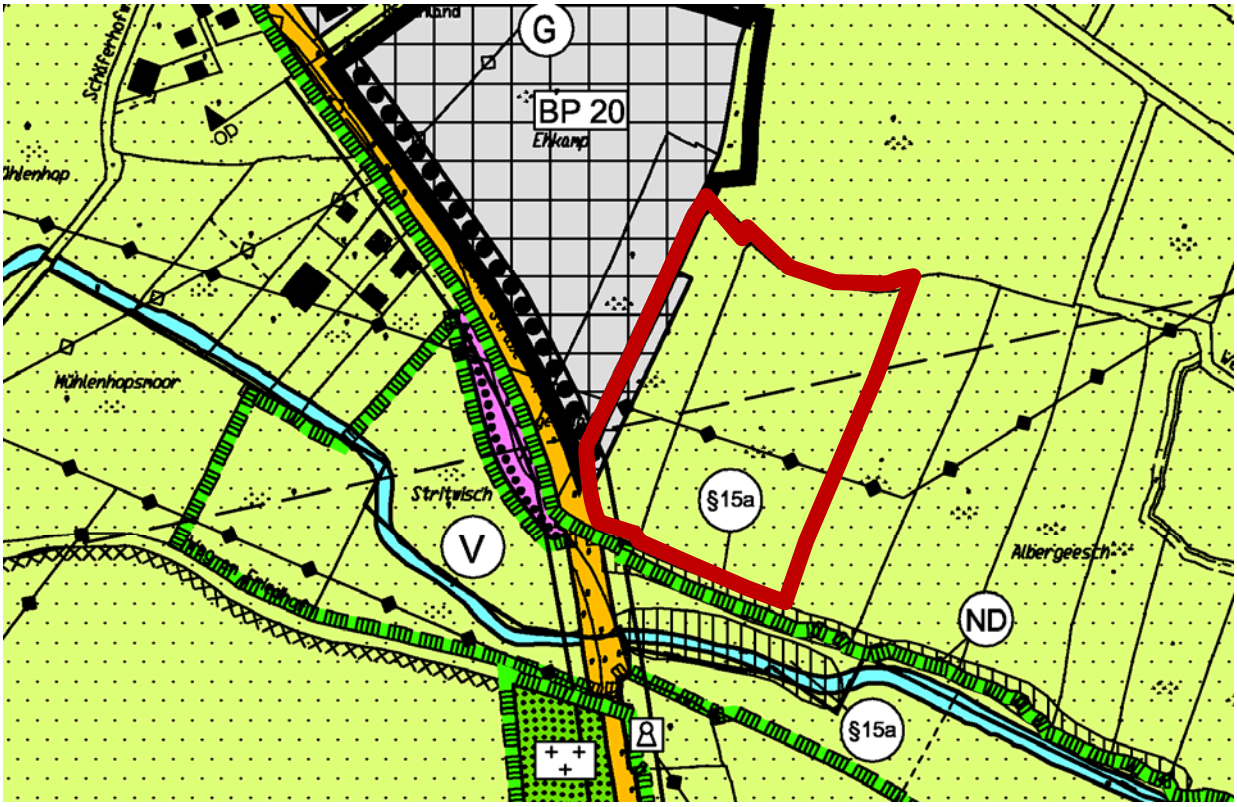

Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Appen mit Kennzeichnung des Bereichs der 7. Änderung des FNP (rote Umrandung) (Maßstab ca. 1:5.000)

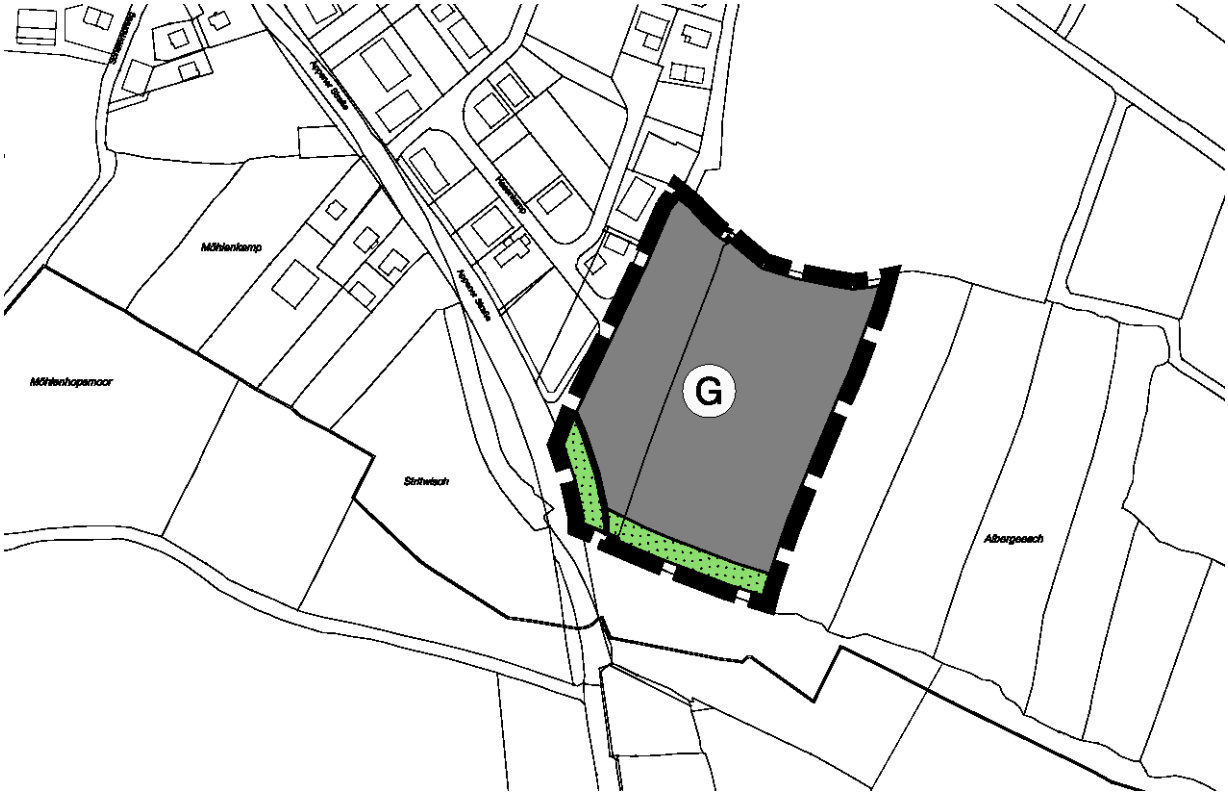

Abb. 5: 7. Änderung des Flächennutzungsplans (Maßstab ca. 1: 5.000)

4 Erschließung / Verkehrsflächen

4.1 Überörtliche Erschließung und Verkehrsflächen

Die überörtliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Appener Straße (K 13). Das Plangebiet wird hieran nicht direkt angeschlossen, sondern der Anschluss einer Planstraße an die K 13 soll über die bestehende, nördlich gelegene Straße Hasenkamp erfolgen.

Da sich das Gebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt an der Kreisstraße 13 befindet, ist die Anbauverbotszone von 15 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße gemäß § 29 Abs. 1 b) StrWG zu berücksichtigen. Diese wurde nachrichtlich in die Planzeichnung zur FNP-Änderung übernommen.

Detailplanungen sind frühzeitig vor Baubeginn mit dem Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit abzustimmen.

4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegenen Haltestellen Appen, Denkmal und Appen, Pinnaubogen befinden sich etwa 800 m Fußweg vom Plangebiet entfernt. Hier verkehrt die Buslinie 6663 Uetersen – Appen – Pinneberg der Kreisverkehrsgesellschaft in Pinneberg (KViP). In Pinneberg wird durch den Übergang zur S-Bahn und verschiedenen Buslinien der Anschluss an den Hamburger Verkehrsverbund (HVV) gewährleistet (Bedienung täglich von ca. 5 – 24:00 Uhr im 30- bis. 60-Min.-Takt).

Die nächstgelegene Haltestelle Appen Friedhof ist in etwa 700 m Fußweg südwestlich des Plangebietes gelegen. Allerdings verkehrt hier nur während der Schulzeiten der Bus der Linie 6669 in Richtung Appen Etz bzw. Richtung Moorrege.

5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Versorgungsleitungen vom bestehenden Gewerbegebiet her sicherzustellen, die hierfür bis in den Planbereich verlängert werden müssen.

Das im Gewerbegebiet anfallende Oberflächenwasser wird dem westlich der K 13 bestehenden Regenrückhaltebecken zugeführt. Das Oberflächenwasser wird dazu einer Leitung innerhalb der bestehenden öffentlichen Grünfläche zugeführt und von dort die K 13 unterquerend über den vorhandenen Graben ins Regenrückhaltebecken geleitet. Dem Regenrückhaltebecken sind ein Leichtflüssigkeitsabscheider und ein Sandfang vorgeschaltet. Der im nordwestlichen Bereich vorhandene Graben mit Anschluss an die Rohrleitung innerhalb der öffentlichen Grünfläche bleibt erhalten.

Die Löschwasserversorgung im Gewerbegebiet kann sichergestellt werden. Über das öffentliche Trinkwassernetz der Stadtwerke Pinneberg kann eine Löschwassermenge von 96 m³/h bereitgestellt werden.

In der Nordostecke des Änderungsbereichs befinden sich nach Auskunft der unteren Wasserbehörde zwei ca. 20 m tiefe Brunnen und eine Grundwassermessstelle. Nach Darstellung des Kartenausschnitts (s. Abbildung 6) liegt davon nur ein Brunnen tatsächlich im Geltungsbereich des B-Plans. Die erteilte wasserrechtliche Erlaubnis zur Grundwasserentnahme aus diesem Brunnen muss zurückgezogen werden und der Brunnen gem. DVGW-Arbeitsblatt W 135 fachgerecht zurückgebaut werden. Im Vorwege sind der Wasserbehörde von einer Fachfirma erstellte Verfüllpläne vorzulegen. Sobald die Wasserbehörde und die Boden-

schutzbehörde des Kreises Pinneberg der Art und Weise der geplanten Rückbaue zugestimmt haben, ist der Brunnenrückbau zeitnah durchzuführen.

Abb. 6: Lage der Brunnen und der Messtelle, Quelle: Kreis Pinneberg, Untere Wasserbehörde, ohne Maßstab

6 Altlasten

Der unteren Bodenschutzbehörde liegen für den überplanten Bereich keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Altablagerungen oder altlastverdächtige Standorte vor.

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 LBodSchG).

7 Immissionsschutz

Die in der Umgebung des geplanten Gewerbegebietes liegenden Wohnhäuser westlich der Appener Straße liegen in etwa 150 m Entfernung und am Ossenblink in etwa 200 m zu den Grenzen der Bauflächen. Die Wohnhäuser befinden sich im Außenbereich und sind daher in Bezug auf den Immissionsschutz als gemischte Bauflächen zu bewerten. Die Erweiterung des Gewerbegebiets rückt nicht näher an diese schützenswerten Nutzungen heran als die bereits bestehenden Gewerbeflächen. Immissionsschutzkonflikte durch die Festsetzung als Gewerbegebiet sind aufgrund der im Gewerbegebiet zulässigen, nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe nicht zu erwarten.

Die zeitweiligen Immissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind als ortsüblich hinzunehmen. Eine besondere Belastung des Plangebiets ist dadurch nicht erkennbar.

8 Umweltbericht

- siehe Teil II der Begründung -

9 Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 3,15 ha. Die Flächen werden überwiegend als gewerbliche Bauflächen dargestellt (ca. 28.800 m²). Im Süden zur Appener Straße und zum Steilhang wird eine Grünfläche mit einer Größe von etwa 2.700 m² dargestellt.

Kosten

Der Gemeinde Appen entstehen durch die Änderung des Flächennutzungsplans keine Kosten.

Appen, den .....

.....
Bürgermeister