

Gemeinde Appen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 875/2014/APP/BV

Fachteam: Ordnung und Technik	Datum: 25.08.2014
Bearbeiter: Uwe Denker	AZ: 7 /

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Appen	02.09.2014	öffentlich

Antrag DANA Pflegeheim -Aufstellen eines Maibaumes in Appen

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Das DANA Pflegeheim Appen möchte sich gerne für das Aufstellen eines Maibaumes stark machen. Diese Tradition ist in vielen Orten Norddeutschlands beheimatet. Gedacht ist an einen Standort vor dem Bürgerhaus. Hier wäre der Maibaum gut zu sehen und Einwohner sowie Besucher hätten etwas davon.

Sollte dieser Standort keine Zustimmung finden, so würde die DANA Pflegeheim den Baum auf dem eigenen Gelände aufstellen.

Das Schmücken könnte nach Vorstellungen der DANA in Zusammenarbeit mit Schule, Kindergarten und Vereinen passieren.

Zum Aufstellen würde man sich gerne der Hilfe der Feuerwehr bedienen.

Für den Maibaum ist ein geeignetes Fundament zu erstellen, welches sinnigerweise so gestaltet werden sollte, dass es wieder genutzt werden kann.

Fundament (Vorschlag):

Stahlrohr >DN 200, 10mm Wandstärke, verzinkt

Abdeckung für Stahlrohr, verzinkt, wenn nicht genutzt

Betonfundament 800 x 800 x 1000 mm, konstruktiv bewährt

Finanzierung:

Entstehende Kosten werden von der DANA Senioreneinrichtungen GmbH getragen.

Fördermittel durch Dritte:

keine

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt einer Aufstellung des Maibaumes vor dem Bürgerhaus zu.
Die Erfüllung folgender Auflagen wird für notwendig erachtet:

Banaschak

Anlagen: Antrag DANA Pflegeheim

DANA Pflegeheim Appen • Schäferhofweg 10 • 25482 Appen

Gemeindebüro Appen
Herrn Bürgermeister
Hans-Joachim Banaschak
Gärtnerstr. 8
25482 Appen

Gemeinde Appen
11. AUG. 2014
Eingegangen

Amt Moorrege
12. Aug. 2014

h 14/08

Appen, den 07. August 2014

Aufstellen eines Maibaumes in der Gemeinde Appen

Sehr geehrter Herr Banaschak,

in vielen Orten Norddeutschlands ist das Aufstellen eines Maibaumes Tradition. Da wir der Gemeinde Appen seit vielen Jahren eng verbunden sind, möchten wir uns Unternehmen DANA Senioreneinrichtungen GmbH gerne für das Aufstellen eines Maibaumes in Appen stark machen.

Als Standort könnten wir uns hier sehr gut den Platz vor dem Bürgerhaus Appen vorstellen. Somit wäre der Maibaum für alle Bürger und Bürgerinnen Appens zugänglich und zu bewundern. Sollte dies nicht Ihre Zustimmung finden, könnten wir den Baum alternativ auf dem Gelände der DANA Senioreneinrichtung in Appen aufstellen.

Zur Unterstützung beim Aufstellen des Maibaumes würden wir die Freiwillige Feuerwehr Appen „ins Boot holen“. Die entstehenden Kosten werden von der DANA Senioreneinrichtungen GmbH getragen. Für das Schmücken des Maibaumes würden wir uns über Vorschläge der ortsansässigen Vereine, Schulen und Kindergärten sehr freuen.

Ich bitte höflich um Prüfung und würde mich über eine positive Antwort sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen

DANA Senioreneinrichtungen GmbH

i.A.

Anne Schäfer
-Einrichtungsleitung-

*Bitte Vorlage vor-
bereiten.*

Gemeinde Appen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 901/2014/APP/BV

Fachteam: Planen und Bauen	Datum: 29.10.2014
Bearbeiter: René Goetze	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Appen	20.11.2014	öffentlich
Gemeindevertretung Appen	02.12.2014	öffentlich

Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 26 -Gewerbegebiet Hasenkamp- für das Gebiet nördlich der Grotwisch, südlich der Straße Hasenkamp, östlich der Appener Straße und westlich der Straße "Lange Twiete"

Sachverhalt:

Im Rahmen der Sitzungsperiode September 2014 haben sich die gemeindlichen Gremien mit der Abwägung der aus den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen befasst. Im Rahmen der Beschlussfassung wurde die Abwägung der landesplanerischen Stellungnahme zurück gestellt, da die vom Land angemerkten Bedenken hinsichtlich der Begrenzung der Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet nicht abschließend rechtssicher geprüft werden konnten.

Zwischenzeitig haben sich Planungsbüro und Innenministerium fachlich ausgetauscht. Im Ergebnis ist festzustellen, dass nach Auskunft des Planungsbüros eine Festsetzung zur Steuerung der Betriebsleiterwohnungen möglich ist. Die vorgeschlagene Festsetzung für den Bebauungsplan lautet wie folgt:

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind im Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur ausnahmsweise zulässig.

Je Betrieb und Grundstück ist dabei maximal eine Wohnung zulassungsfähig, und dies auch nur sofern diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist und die Grundstücksfläche des Betriebes mindestens 2.500 m² beträgt.

Mit dieser Formulierung ist klargestellt, dass Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig sind. Kriterien für eine ausnahmsweise Zulassung ist die Anzahl (1), die Betriebszuordnung (Festschreibung durch Baulast), die deutliche Unterordnung (51% reichen nicht aus) und die notwendige Grundstücksfläche (2.500m²).

Durch diese Festsetzung wird die Zulässigkeit einer Betriebsleiterwohnung deutlich eingeschränkt und nur für Betriebe ermöglicht, die alle vorgenannten Kriterien erfüllen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung trägt die vorgeschlagene Festsetzung den bisherigen Gedankenansätzen der politischen Vertreter am meisten Rechnung und sollte deshalb für das neue Gewerbegebiet übernommen werden.

Der Bebauungsplan, die Begründung und die Abwägung wurden entsprechend überarbeitet und liegen anbei. Die weitergehenden Dokumente, z.B. Umweltbericht, mussten nicht überarbeitet werden und sind deshalb auch nicht erneut verschickt worden.

Die Verwaltung rät dem Beschlussvorschlag zu folgen.

Finanzierung:

Die Kosten des Verfahrens trägt die Gemeinde. Die Planungskosten stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung.

Fördermittel durch Dritte:

Entfällt

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt/Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 26 -Gewerbegebiet Hasenkamp- für das Gebiet nördlich der Grotwisch, südlich der Straße Hasenkamp, östlich der Appener Straße und westlich der Straße "Lange Twiete" abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft:

Berücksichtigt werden die Stellungnahmen gem. vorliegendem Abwägungsvorschlag der Verwaltung.

Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung beschließt die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 26 - Gewerbegebiet Hasenkamp- für das Gebiet nördlich der Grotwisch, südlich der Straße Hasenkamp, östlich der Appener Straße und westlich der Straße "Lange Twiete", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Banaschak

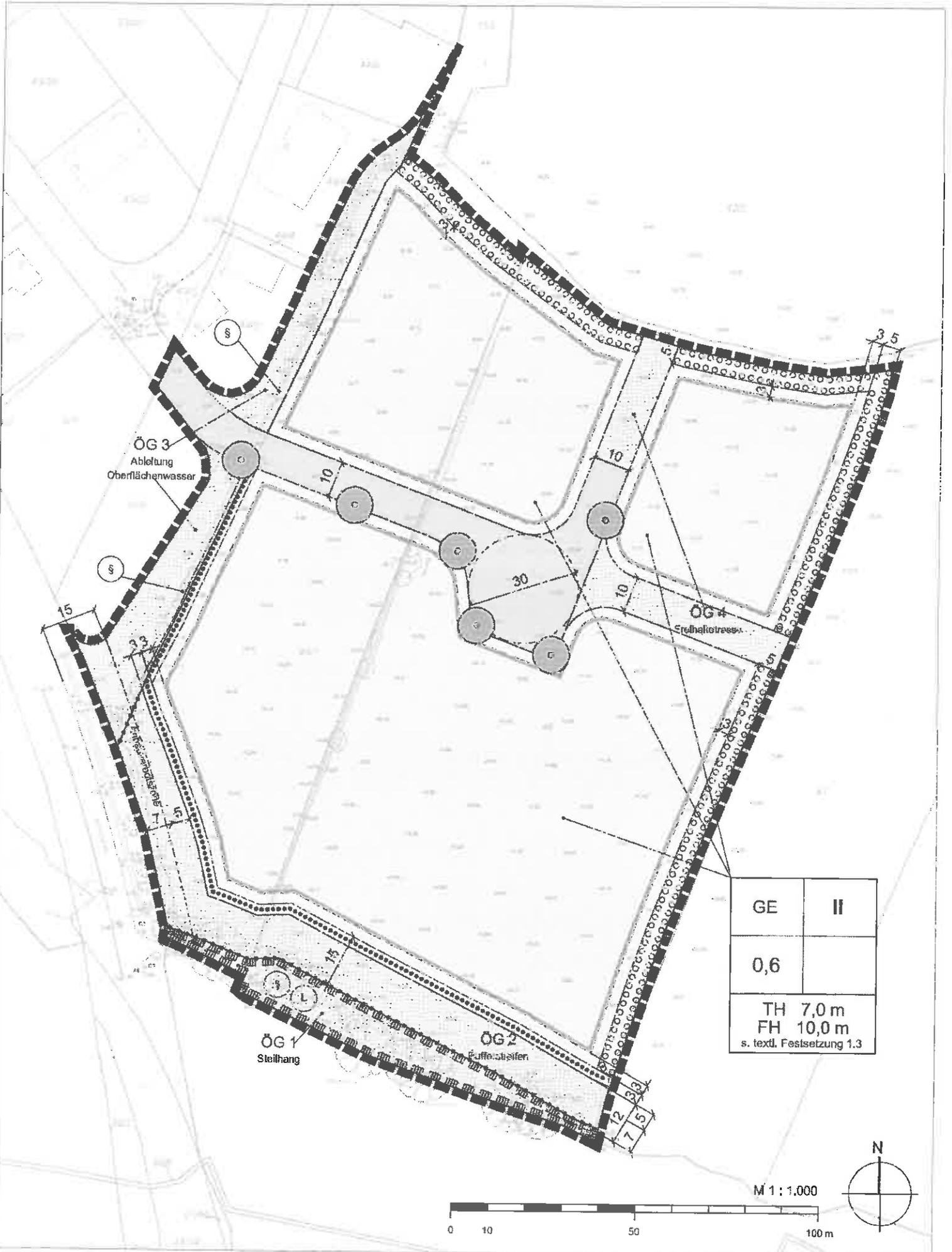
Anlagen:

- Planzeichnung, Begründung, Abwägungsvorschlag

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Ö 5

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzungen 1.1. bis 1.2.)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6

Grundflächenzahl als Höchstmaß

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH = 7,0 m Traufhöhe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 1.3.)

FH = 10,0 m Firsthöhe als Höchstmaß (siehe textlichen Festsetzung 1.3.)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünfläche mit Nummerierung, Zweckbestimmung: siehe Planzeichnung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 1.8.)



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (Knickschutzstreifen, siehe textliche Festsetzung 1.9.)

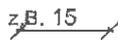


Anpflanzen von Bäumen (siehe textliche Festsetzung 1.6.)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Bemaßung in m



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Anbauverbotszone gem. § 29 Abs. 1 StrWG SH



Landschaftsschutzgebiet (LSG) nach § 15 LNatSchG



Besonders geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m § 21 LNatSchG (Stellhang)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Grundstücksgrenzen



Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- 1.1. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art) zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig.
Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind im Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur ausnahmsweise zulässig. Je Betrieb und Grundstück ist dabei maximal eine Wohnung zulassungsfähig, und dies auch nur sofern diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist und die Grundstücksfläche des Betriebes mindestens 2.500 m² beträgt.
Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 I der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
- 1.2. Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie
- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.000 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils in Grundfläche und Baumasse kann in diesem Fall verzichtet werden.
- 1.3. Die maximale Traufhöhe beträgt 7,0 m, die maximale Firsthöhe 10,0 m. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 1.4. Wird die offene Bauweise gewählt, so sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.5. Sind für die Erschließung rückwärtiger Grundstücke im Planbereich südlich der Planstraße noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich, bestimmt sich ihre genaue Lage nach der beabsichtigten Grundstücksaufteilung. Sie sind gemäß § 125 Abs. 2 BauGB herzustellen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 1.6. Für die festgesetzten Standorte für das Anpflanzen von Bäumen sind Stieleichen (*Quercus robur*) mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m² herzustellen. Die Standorte können für die Schaffung von Parkplätzen und zur Anlage von Grundstückszufahrten örtlich variiert werden.
- 1.7. Auf privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene 4 Stellplätze ein standortheimischer großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm im Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m² herzustellen. Die Baumscheiben sind zu bepflanzen und gegen Überfahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.

Artenauswahl Laubbäume:

Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Gefüllte Vogelkirsche (<i>Prunus avium 'Plena'</i>)
Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)
Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	

- 1.8. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zweireihige Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecken sind in der Anwachsphase gegen Wildverbiss einzuzäunen. Die Anpflanzungen sind spätestens bei Baubeginn vorzunehmen.

Artenauswahl Hecken und Knicks:

Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaea</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Weinrose (<i>Rosa rubiginosa</i>)	

Pflanzgrößen: min. leichte Sträucher, leichte Heister, Überhälter: Hochstämme, min. 10-12 cm.

- 1.9. Vor dem bestehenden bzw. dem neu anzulegenden Knick sind auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen mindestens 3 m breite Knickschutzstreifen anzulegen, mit einer kräuterreichen Rasenmischung anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind einmal jährlich zu mähen. Die Anpflanzungen sind spätestens bei Baubeginn vorzunehmen.
- 1.10. Auf der öffentlichen Grünfläche 2 (ÖG 2) ist parallel zum Steilhang ein Pufferstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ein 7 m breiter krautiger Saumstreifen ist an der Kante des Steilhangs anzulegen, mit einer kräuterreichen, standortheimischen Saatmischung anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist als Gras- und Staudenflur offenzuhalten (Mahd in mehrjährigem Abstand). Anschließend an den Saumstreifen ist auf 5 m Breite ein Knick neu anzulegen (Knickwall mindestens 3 m breit) und mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (Artenauswahl und Pflanzgrößen siehe Festsetzung 1.8.). Die Anpflanzungen sind spätestens bei Baubeginn des ersten Vorhabens einheitlich und in einem Zuge vorzunehmen. Der Knick ist in der Anwuchsphase gegen Wildverbiss einzuzäunen.
- 1.11. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist beschränkt auf 10 % der Anpflanzungen je Grundstück.
- 1.12. Im Gewerbegebiet ist nur die Verwendung von Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED-Lampen und Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Vögel und Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Es sind staubdichte Leuchten zu verwenden. Für Außenleuchten sind nur Lichtquellen zu verwenden, deren Abstrahlung nach unten gerichtet und auf einen Winkel von bis zu 50° zur Vertikalen beschränkt ist. Das Anstrahlen von baulichen Anlagen, mit Ausnahme von zulässiger Weise errichteten Werbeanlagen, ist nicht zulässig.

Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.13. In Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind die Außenbauteile von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, in Schallschutz-Bauweise entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" mit einem resultierenden Schalldämm-Maß von > 40 dB auszuführen. Für die Schlafräume sind schallgedämmte Be- und Entlüftungen zu verwenden.

2. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 84 der Landesbauordnung

- 2.1. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Sockel) darf maximal 50 cm höher hergestellt werden als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.
- 2.2. Die Dachneigung von Hauptgebäuden beträgt 10 - 50°. Geringere Dachneigungen oder Flachdächer sind nur zulässig über Gebäuden, deren kleinste Seitenlänge mehr als 25 m beträgt sowie über untergeordneten Gebäudeteilen und bei begrüntem Dächern.
- 2.3. Solaranlagen auf Dächern sind zulässig, wenn sie in der gleichen Neigung des darunter liegenden Daches montiert werden. Auf Flachdächern können sie aufgeständert werden.
- 2.4. Glasierte Dachpfannen sind unzulässig. Engobierte Dachpfannen sind zulässig, wenn sie nicht glänzend ausgeführt sind.
- 2.5. Wand- und Dachbaustoffe mit dauerhaft glänzenden Metall- oder metallisch wirkenden Oberflächen sind unzulässig.
- 2.6. Gebäude sind in Fassadenabschnitte zu gliedern, deren Länge höchstens 25 m beträgt. Die Gliederung kann durch Farbwechsel, Vor- und Rücksprünge von mindestens 0,15 m oder durch vertikal durchgehende Fugen erfolgen.
- 2.7. Über die Traufe hinausragende Werbeanlagen sind mit Ausnahme von Fahnen unzulässig. Ausnahmen für frei stehende Werbeanlagen sind zulässig bei Betriebsarten, deren Werbeanlagen diese Höhe in der Regel überschreiten (z. B. Tankstellen, Kfz-Betriebe) und eine Höhe von 9 m nicht überschritten wird. Leuchtwerbungen mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht sind unzulässig.
- 2.8. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecken zulässig. Die Hecken müssen eine Höhe von mindestens 1 m haben. Zäune sind nur zusätzlich und nur blickdurchlässig in den Farben Schwarz, Grau oder Grün zulässig.

Gemeinde Appen

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 26
„Erweiterung Gewerbegebiet Hasenkamp“**

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 Satzungsbeschluss, 23.10.2014

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

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	Flächennutzungsplan.....	6
2.3	Bestehender Bebauungsplan.....	8
2.4	Naturschutzrechtliche Vorgaben	9
3	Städtebauliches Konzept.....	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	12
3.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Grünflächen	12
3.4	Gestalterische Festsetzungen.....	13
4	Erschließung / Verkehrsflächen.....	14
4.1	Überörtliche Erschließung.....	14
4.2	Verkehrsflächen.....	14
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	15
5	Ver- und Entsorgung.....	16
6	Altlasten	17
7	Immissionsschutz	17
8	Umweltbericht	siehe Teil II der Begründung
9	Flächen und Kosten	18

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 26 ist die Schaffung von neuen Gewerbeflächen, da in der Gemeinde Appen eine hohe 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 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 durch diesen B-Plan 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 Aufstellung des B-Plans erfolgt die 7. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP). Die bisher im Änderungsbereich dargestellten F

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft werden nun überwiegend als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Parallel zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans 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. 3,4 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 vereinzelt 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 (näheres s. Kap. 2.4).

Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich überwiegend um bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen werden Teilflächen des B-Plans Nr. 20 in den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 26 aufgenommen, da über diese die verkehrliche Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt. In diesen verlaufen teilweise Anlagen zur Oberflächenentwässerung.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 26, 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 in Appen 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 Gemeindegabiets benötigt. Die Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes 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 Vorbehaltsgebietes 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 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wurde im wirksamen FNP der Gemeinde Appen bislang als Flächen für die Land- und Forstwirtschaft dargestellt (s. Abb. 3). Parallel zur Aufstellung des B-Plans wird der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich dieses B-Plans geändert. In der 7. Änderung des FNP werden im Geltungsbereich überwiegend gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt (s. Abb. 4). 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. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Appen mit Kennzeichnung des Bereichs der 7. Änderung des FNP (rote Umrandung) (Maßstab ca. 1:5.000)

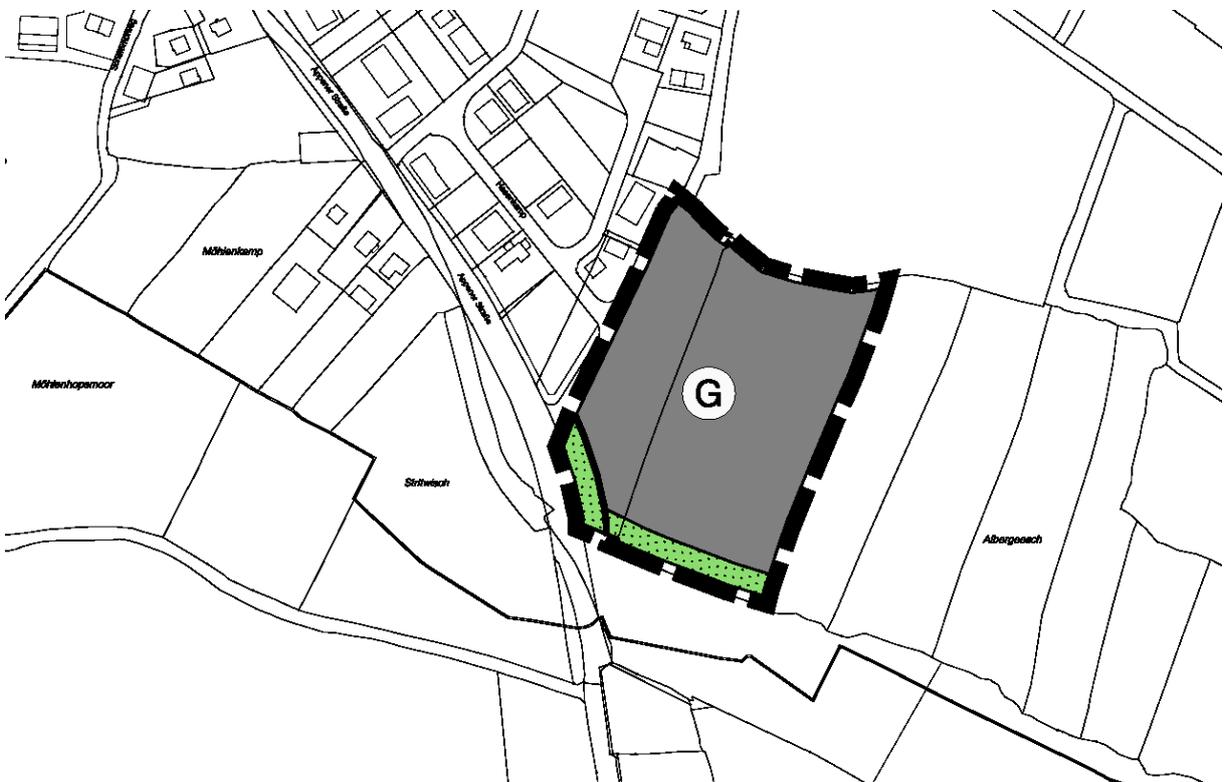


Abb. 4: 7. Änderung des Flächennutzungsplans (Maßstab ca. 1: 5.000)

2.3 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.

Ein Teil des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 20 "Gewerbegebiet Hasenkamp III" vom 29.05.2004 wird durch diesen B-Plan Nr. 26 überplant und dort dessen Festsetzungen aufgehoben. Es handelt sich dabei um die im B-Plan Nr. 20 als Öffentliche Grünfläche 2 (ÖG 2) mit der Zweckbestimmung Ableitung Oberflächenwasser festgesetzte Fläche.



Abb. 5: Zeichnerische Festsetzungen des B-Plans Nr. 20 „Gewerbegebiet Hasenkamp III“ (Maßstab ca. 1: 2.000)

2.4 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.
- Neubauf Flächen 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 neu ausgewiesenen 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 degradiertes Wall in der Mitte des Plangebietes und ein Wall mit vereinzelt 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 (außerhalb des Plangebietes) 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 Tävs Moor) 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 Städtebauliches Konzept

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und damit das bereits vorhandene Gewerbegebiet erweitert.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, da eine Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben zu Immissionsschutzkonflikten mit gewerblicher Produktion, Verarbeitung und Lagerung führen kann und die Gewerbebetriebe dadurch einschränken würde.

Für gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulassungsfähige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird festgesetzt, dass je Betrieb und Grundstück maximal eine Wohnung zugelassen werden kann, und dies auch nur, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist und die Grundstücksflä-

che des Betriebes mindestens 2.500 m² groß ist. Durch diese Festsetzung soll der Anteil der durch Wohnnutzungen genutzten Flächen im Gewerbegebiet begrenzt und der Charakter des Gewerbegebietes gewahrt werden um die knappen verfügbaren Gewerbeflächen vorrangig den gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stellen zu können.

Ausgeschlossen werden außerdem Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Dieser Ausschluss erfolgt, um die Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort im Gewerbegebiet angewiesen sind, zu sichern. Außerdem erfolgt der Ausschluss dieser Nutzungen, da die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Bordellen oder bordellartigen Betrieben, regelmäßig zu negativen Standortbedingungen (Abwertung) oder Nachbarschaftskonflikten führt.

Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen. Landesplanerisches Ziel ist es, ein gestuftes Versorgungssystem an geeigneten Standorten zu sichern. Hierfür sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, Festsetzungen zu treffen, die eine diesen Zielen zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen ausschließen (Ziff. 2.8 Abs. 11 LEP 2010). Ausgeführt wird dies auch im Gemeinsamen Beratungserlass zur Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs vom 01. August 1994, Ziffern 2.4.1 (Abschnitt "Gewerbe- und Industriegebiete") und 3.4.4.

Von dem festgesetzten grundsätzlichen Ausschluss werden die folgenden Ausnahmen zugelassen:

Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen und ausreichende Flächen insbesondere auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe zur Verfügung stellen zu können. Diesen Betrieben soll jedoch als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung). Wegen der i.d.R. eher wohnungsfern gelegenen Gewerbegebiete wird der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs generell ausgeschlossen; diese Einrichtungen sollen wohnungs- und verbrauchernah angesiedelt werden.

Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsanteil bis zu max. 1.000 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils in Grundfläche und Baumasse kann in diesem Fall verzichtet werden.

Die erweiterte Ausnahme für den Einzelhandel soll Gewerbebetrieben, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfasst, die gleichen Möglichkeiten wie den zuvor genannten Betrieben eröffnen. Insbesondere Kfz-Reparaturwerkstätten, die gleichzeitig einen Gebraucht- oder Neuwagenhandel betreiben, Zimmerei- oder Tischlereibetriebe, die Möbel, Zäune, Carports o. Ä. herstellen, oder der Baustoffgroßhandel benötigen für die vor-

genannten Produkte erhebliche Stellflächen. Diesem Umstand soll durch die weitere begrenzte Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden.

Von dem vorstehend im Ausnahmewege ermöglichten Einzelhandel gehen nicht die in der Begründung zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss angeführten Gefährdungen für die städtebauliche Entwicklung aus.

3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend den Festsetzungen in den angrenzenden Gewerbegebieten mit 0,6 festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Anpflanzflächen jeweils ein Abstand von 3 m eingehalten wird.

Entsprechend dem Charakter der angrenzenden Gewerbegebietsflächen und aufgrund der Ortsrandlage sind im Plangebiet maximal zweigeschossige Gebäude zulässig. Da die Höhe einzelner Geschosse nicht beschränkt ist, werden zur Steuerung der Höhenentwicklung eine maximale Traufhöhe von 7 m und eine maximale Firsthöhe von 10 m festgesetzt. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes. Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittkante zwischen Oberkante der Dachhaut mit der Außenfläche der aufgehenden Wand zu verstehen.

Es wird keine Bauweise festgesetzt. Es erfolgt aber die Festsetzung einer Abweichung im Fall einer offenen Bauweise, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. So soll es sowohl möglich sein in der offenen Bauweise zu bauen und in dieser auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zu errichten, als auch aus Platzspargründen eine Grenzbebauungen zu errichten.

3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Grünflächen

Im Süden des Plangebiets liegt ein Steilhang, welcher als Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m § 21 LNatSchG geschützt ist. Dieses ist auch bereits Teil des Landschaftsschutzgebiet „Holmer Sandberge und Moorbereiche“. Dieser Bereich wird im B-Plan als öffentliche Grünfläche 1 (ÖG 1) mit der Zweckbestimmung „Steilhang“ festgesetzt und die Schutzgebiete nachrichtlich übernommen.

Zum Schutz des Steilhangs und der daran anschließenden Grotwischniederung wird parallel dazu eine Pufferzone vorgesehen, die sich in mehrere Zonen gliedert und insgesamt eine Breite von 15 m hat. Dieser Bereich wird als öffentliche Grünfläche 2 (ÖG 2) mit der Zweckbestimmung „Pufferstreifen“ und als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Auf der ÖG 2 ist in einer Breite von 7 m ein krautiger Saumstreifen angrenzend an den Steilhang anzulegen, der als Pufferstreifen und Abstandsfläche zur Vermeidung von Störungen und Stoffeinträgen aus dem Gewerbegebiet in den Steilhang/ der Grotwischniederung dient. Hier ist eine kräuterreiche, standortheimische Saatmischung anzusäen und dauerhaft als Gras- und Staudenflur offenzuhalten. Daran anschließend erfolgt die Neuanlage eines Knicks mit insgesamt 5 m Breite. Dieser ist mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen (lt. Pflanzliste) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dieser dient der Minimierung für die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie zum Ausgleich des unbewachsenen Knickwalls durch eine Knickneuanlage mit insgesamt 5 m Breite (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.10.). Die Gras-/Staudenflur und die Knickneuanlage von insgesamt 12 m Breite werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt und fachgerecht gepflegt, um die wesentlichen Pufferfunktionen dauerhaft aufrecht zu erhalten. Der neu angelegte Knick ist gemäß „Durchführungsbestimmun-

gen zum Knickschutz“ (Erlass v. 11.06.2013) zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind spätestens bei Baubeginn des ersten Vorhabens einheitlich und in einem Zuge vorzunehmen.

An den Knick schließt auf der Gewerbeseite ein weiterer Knickschutzstreifen mit 3 m an, welcher als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt wird und gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.9. mit einer kräuterreichen Rasenmischung anzusäen, dauerhaft zu erhalten und einmal jährlich zu mähen ist. Dieser ist spätestens bei Baubeginn durch den jeweiligen Eigentümer anzulegen. Hierdurch wird insbesondere verhindert, dass eine Bebauung oder Nutzung des Gewerbes zu nahe an den Knick heranreicht und seine Funktion beeinträchtigt. Die Funktion des Knicks wird durch die angrenzend geplanten krautigen Säume erheblich aufgewertet.

Die bereits bestehende Grünfläche im Westen des Plangebietes wird durch diesen B-Plan überplant und der nicht für die Erschließungsstraße benötigte Bereich wird als öffentliche Grünfläche 3 (ÖG 3) mit der Zweckbestimmung „Ableitung Oberflächenwasser“ festgesetzt. Die hier verlaufenden Leitungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem bestehenden Gewerbegebiet in das westlich der Appener Straße gelegene Regenrückhaltebecken bleiben erhalten und nehmen auch das Oberflächenwasser der Erweiterungsflächen auf.

Auf der ÖG 3 befindet sich außerdem ein bereits bestehender Knickwall. Daher wird parallel zu diesem die Fortführung des 3 m breiten, als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzten Knickschutzstreifens vorgesehen.

Zur Begrünung des Straßenraums wird die Anpflanzung von Stieleichen entsprechend dem Charakter des bestehenden Gewerbegebietes Hasenkamp festgesetzt.

In Verlängerung der neuen Erschließungsstraße nach Südosten und Nordosten werden öffentliche Grünflächen (ÖG 4) festgesetzt. Diese vorsorglich freigehaltenen Flächen stellen eine Anbindung möglicher Erweiterungen des Gewerbegebietes in nordöstlicher oder südöstlicher Richtung sicher. Hierfür wäre jedoch eine Planänderung notwendig.

Als Abgrenzungen zur freien Landschaft sind am Nord- und Ostrand des Plangebietes Abpflanzungen vorgesehen und werden als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 1.8. sieht vor, dass hier zweireihige Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen (lt. Pflanzliste) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Anpflanzungen sind spätestens bei Baubeginn durch den jeweiligen Eigentümer vorzunehmen.

Die Anpflanzung von Nadelgehölzen wird auf den Privatgrundstücken auf 10 % der Anpflanzungen beschränkt, da diese einen geringen Wert für die Tierwelt besitzen.

Es erfolgt eine Festsetzung der zu verwendenden Lampen, um Anlockwirkungen durch Licht mit den negativen Effekten für Vögel und Insekten zu minimieren. Durch die Lage des Gewerbegebiets angrenzend zur freien Landschaft und in Nachbarschaft zu den Niederungsflächen mit Landschaftsschutzgebietsstatus ist dies besonders gerechtfertigt.

3.4 Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO) werden örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen, die einer einheitlichen Gestaltung des Gewerbegebietes und dem Schutz des Ortsbildes dienen.

Zur Ergänzung der Höhenbegrenzung (s. Abschnitt 3.3 Maß der baulichen Nutzung) wird festgesetzt, dass die Gebäude eine Sockelhöhe von maximal 50 cm über der mittleren Höhe

des zugehörigen Straßenabschnittes nicht überschreiten dürfen (s. textliche Festsetzung Nr. 2.1.).

Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Neigung zwischen 10-50 Grad herzustellen. Geringere Dachneigungen oder Flachdächer sind nur zulässig über Gebäuden, deren kleinste Seitenlänge mehr als 25 m beträgt sowie über untergeordneten Gebäudeteilen und bei begrünten Dächern (s. textliche Festsetzung Nr. 2.2.). Solaranlagen sind auf den Dachflächen zulässig, allerdings müssen diese aus gestalterischen Gründen in der gleichen Neigung des darunter befindlichen Daches montiert werden. Nur auf Flachdächern ist eine Aufständigung zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 2.3.).

Um Reflexionen und optische Störungen durch Baustoffe zu vermeiden werden durch die textlichen Festsetzungen 2.4. und 2.5. glasierte Dachpfannen und dauerhaft glänzende Metall- oder metallisch wirkende Oberflächen bei Dach- und Wandbaustoffen ausgeschlossen. Engobierte Dachpfannen sind allerdings zulässig, wenn sie nicht glänzend ausgeführt sind.

Zur optischen Gliederung sind Fassaden in maximal 25 m lange Abschnitte zu gliedern, z.B. durch Farbwechsel, mindestens 15 cm tiefe Vor- und Rücksprünge oder vertikal durchgehende Fugen (s. textliche Festsetzung Nr. 2.6.).

Zur Begrenzung der Störung des Ortsbildes durch Werbeanlagen erfolgt die textliche Festsetzung Nr. 2.7.. Darin werden Werbeanlagen (mit Ausnahme von Fahnen), die über die Traufe hinausragen oder mit wechselndem oder sich bewegendem Licht ausgestattet sind, ausgeschlossen. Höhere Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise und maximal bis zu einer Höhe von 9 m zulässig bei Betriebsarten, deren Werbeanlagen in der Regel höher als die Traufe sind, wie z.B. bei Tankstellen und Kfz-Betrieben.

Zur Begrünung des Gewerbegebietes und Vereinheitlichung des straßenseitigen Erscheinungsbildes erfolgt die textliche Festsetzung Nr. 2.8. zu den Einfriedungen. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind demnach Einfriedungen nur als Hecken mit einer Höhe von mindestens 1 m zulässig. Zäune sind nur zusätzlich und blickdurchlässig zulässig in den Farben Schwarz, Grau oder Grün.

4 Erschließung / Verkehrsflächen

4.1 Überörtliche Erschließung

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

Da sich das Gebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt an der Kreisstraße 13 befindet ist die Anbauverbotszone von 15 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße zu berücksichtigen. Diese wurde nachrichtlich in die Planzeichnung zum B-Plan übernommen.

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

4.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgt über eine neue Erschließungsstraße (Planstraße), die im Nordwesten an die bestehende Straße Hasenkamp anschließt. Für diesen Anschluss wurden bereits im B-Plan Nr. 20 entsprechende Flächen freigehalten und dort als öffentliche Grünfläche (ÖG 2) festgesetzt. Dieser Bereich wird durch diesen B-Plan Nr. 26 überplant und zukünftig als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die neue Erschließungsstraße mit einer Gesamtbreite von 10 m erhält im Südosten eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 30 m. In nordöstlicher Richtung ist eine Stichstraße zur weiteren Erschließung dort möglicher kleinerer Grundstücke festgesetzt.

Die Berufsgenossenschaft für Transport und Verkehrswirtschaft weist darauf hin, dass nur bis zur Wendeanlage gemäß UVV "Müllbeseitigung" in Verbindung mit BGR 238-1 "Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft" die Abfallsammlung in Vorwärtsfahrt möglich ist. Die Grundstücke an den beiden Stichstraßen, abgehend von der Wendeanlage, müssen ihre Abfälle bis zur Wendeanlage vorziehen, wenn keine Wendemöglichkeit auf den Grundstücken eingeräumt wird. Dies gilt für die Abfallsammlung von Hausmüll (Abfälle aus privaten Haushalten) und hausmüllähnlichem Gewerbeabfall (Geschäfts- und Sperrmüll).

Zur Begrünung des Straßenraums wird die Anpflanzung von Stieleichen festgesetzt.

In Verlängerung der neuen Erschließungsstraße nach Südosten und Nordosten werden öffentliche Grünflächen (ÖG 4) festgesetzt. Diese vorsorglich freigehaltenen Flächen stellen eine Anbindung möglicher Erweiterungen des Gewerbegebietes in nordöstlicher oder südöstlicher Richtung sicher. Hierfür wäre jedoch eine Planänderung notwendig.

Für den südlichen Teil des Plangebietes werden keine Straßenverkehrsflächen zeichnerisch festgesetzt, da eine große Nachfrage nach größeren Gewerbegrundstücken besteht.

Sollte dennoch eine Erschließung kleinerer Grundstücke notwendig sein, wird eine textliche Festsetzung Nr. 1.5. ergänzt, die sicherstellt, dass Erschließungsflächen auch ohne örtliche Festsetzung in der Planzeichnung gesichert werden können. Deren genaue Lage bestimmt sich dann nach der beabsichtigten Bebauung. Sie sind gemäß § 125 Abs. 2 BauGB herzustellen, d.h. sie müssen den in § 1 Abs. 4 bis 6 BauGB bezeichneten Anforderungen an die Grundsätze der Bauleitplanung entsprechen. Vor dem Verkauf der Grundstücke durch die Gemeinde ist ein detaillierter Erschließungsplan notwendig, damit verhindert wird, dass Gewerbeflächen verkauft werden, die dann nachträglich doch zu Erschließungszwecken erforderlich sind.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.3 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 Ham-

burger 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 öffentlichen Grünfläche 3 (ÖG 3) 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 B-Plans 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 Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg der Art und Weise der geplanten Rückbaue zugestimmt haben, ist der Brunnenrückbau zeitnah durchzuführen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen weist die Deutsche Telekom Technik GmbH darauf hin, dass das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten ist. Durch die Baumpflanzungen soll der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

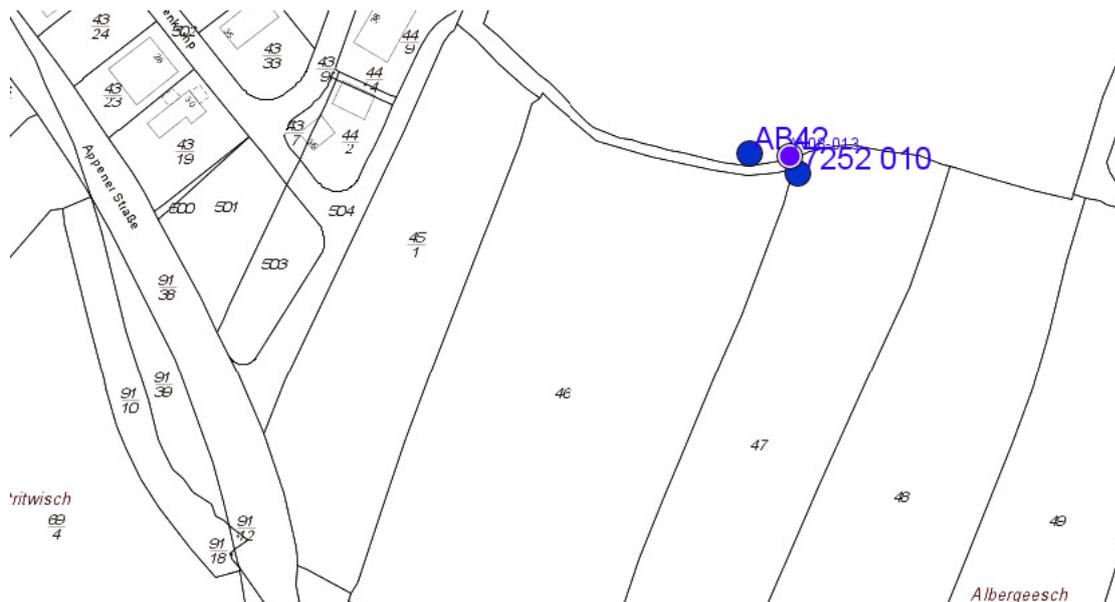


Abb. 6: Lage der Brunnen und der Messstelle, Quelle: Kreis Pinneberg, Untere Wasserbehörde, ohne Maßstab

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.

Zum Schutz für die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird baulicher Schallschutz für den Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Danach sind die Außenbauteile von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, in Schallschutz-Bauweise entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" mit einem resultierenden Schalldämm-Maß von > 40 dB auszuführen. Für die Schlafräume sind schallgedämmte Be- und Entlüftungen zu verwenden.

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. 3,4 ha. Davon entfallen auf:

Gewerbegebiet (GE)	26.353 m ²
Straßenverkehrsfläche	2.190 m ²
Öffentliche Grünfläche	5.944 m ²
Gesamt	34.487 m²

Kosten

Der Gemeinde Appen entstehen durch die Umsetzung dieses Bebauungsplans im wesentlichen Kosten für den Ausbau der und der Ver- und Entsorgungsanlagen. Laufende Kosten entstehen der Gemeinde durch die Pflege der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, der Ver- und Entsorgungsanlagen und der öffentlichen Grünflächen. Es ist beabsichtigt, dass die Gemeinde die gesamte Plangebietsfläche kauft und die baureifen Grundstücke später an Interessenten weiterverkauft.

Appen, den

.....
Bürgermeister

Gemeinde Appen
Bebauungsplan Nr.26 „Erweiterung Gewerbegebiet Hasenkamp“
und 7. Änderung des Flächennutzungsplans

Abwägung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung (gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs.2 BauGB)

Stand: 03.11.2014

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

Inhalt

1.1	Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, Staatskanzlei, Abteilung Landesplanung, Personal, Haushalt, Referat Regionalentwicklung und Regionalplanung	3
1.2	Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein.....	6
1.3	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Technischer Umweltschutz.....	6
1.4	Kreis Pinneberg – Fachdienst Umwelt (7. Änd. des FNP).....	8
1.5	Kreis Pinneberg – Fachdienst Umwelt (B-Plan 26).....	9
1.6	Kreis Pinneberg – Fachdienst Bürgerservice	10
1.7	IHK Kiel, Zweigstelle Elmshorn	10
1.8	Handwerkskammer Lübeck.....	11
1.9	BUND-Landesverband Schleswig-Holstein	11
1.10	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH.....	14
1.11	Deutsche Telekom Technik GmbH	14

Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben **keine** Bedenken geäußert (auf Abdruck wurde daher verzichtet):

- LLUR, Außenstelle Itzehoe, Fachabteilungen Landwirtschaft, Bodenordnung, Dorfentwicklung/Tourismus
- azv Südholstein
- Stadt Pinneberg
- Stadt Tornesch
- Gemeinde Kummerfeld
- Gemeinde Borstel-Hohenraden
- Gemeinde Prisdorf
- Gemeinde Tangstedt

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** vom 10.07.2014 bis 15.08.2014 sind **keine** Anregungen oder Bedenken vorgetragen worden.

1.1 Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, Staatskanzlei, Abteilung Landesplanung, Personal, Haushalt, Referat Regionalentwicklung und Regionalplanung
25.08.2014

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungsgesetz vom 27. Januar 2014 (GVOBl. Schl.-H. S. 8)

- **7. Änderung des Flächennutzungsplanes und**
- **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Appen, Kreis Pinneberg**
- **Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 02.07.2014, hier eingegangen am 04.07.2014**

Mit o. g. Schreiben übersenden Sie aktualisierte Planungsunterlagen für die Bauleitplanung der Gemeinde Appen. Gegenüber den mit Schreiben vom 06.01.2014 übersandten Planunterlagen ist nun im Süden des Plangeltungsbereiches die Darstellung einer Grünfläche vorgesehen. Das Planvorhaben war auch Gegenstand eines Ortstermins am 12.05.2014, ich verweise auf das entsprechende Protokoll vom 16.05.2014.

Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998). Die in der landesplanerischen Stellungnahme vom 11.03.2014 geäußerten Bedenken bestehen nicht mehr. Jedoch kann mit der Formulierung zum Ausschluss des Einzelhandels nicht sichergestellt werden, dass das landesplanerische Ziel eines gestuften Versorgungssystems (Ziff. 2.8 Abs. 11 LEP 2010) erreicht wird. Insofern wird dringend angeraten, die beiliegende Formulierungshilfe der Landesplanung in Anspruch zu nehmen und die Planungsunterlagen entsprechend zu überarbeiten. Eine abschließende Stellungnahme stelle ich bis zur Übersendung aktualisierter Planungsunterlagen zurück.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumord-

Der Stellungnahme der Landesplanung wird gefolgt.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung die sich aus dem LEP 2010 und dem Regionalplan für den Planungsraum I ergeben, werden berücksichtigt.

Die Formulierung zum Ausschluss des Einzelhandels wird entsprechend der beigefügten Formulierungshilfe der Landesplanung angepasst um sicherzustellen, dass das landesplanerische Ziel eines gestuften Versorgungssystems erreicht wird. Auch die Begründung wird entsprechend angepasst.

Dem Hinweis des Innenministeriums, Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht wird auf folgende Weise gefolgt:

Nach Rücksprache mit dem Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht wird im B-Plan festgesetzt, dass Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal gem. § 8 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind. Ihre ausnahmsweise Zulässigkeit unterliegt damit der Einzelfallprüfung anhand der dort genannten Kriterien (dem Gewerbebetrieb zugeordnet; ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet).

Entsprechend der Abstimmung mit dem Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht kann über die Kriterien des § 8 Abs. 3 BauNVO hinaus auch eine deutliche Unterordnung der Betriebswohnung sowie ggf. eine Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen festgesetzt werden.

Ziel der Gemeinde ist es, eine deutliche Unterordnung der sogenannten Betriebsleiterwohnung gegenüber dem jeweiligen Gewerbebetrieb zu erreichen, um den Gewerbegebietscharakter im Plangebiet zu sichern. Über die Kriterien des § 8 Abs. 3 BauNVO allein, war diese Sicherung im benachbarten Gewerbegebiet nicht möglich. Eine Unterordnung der dortigen Wohnungen gegenüber dem jeweiligen Gewerbebetrieb ist dort vielfach nicht erkennbar.

Um die deutliche Unterordnung der Betriebsleiterwohnung gegen-

nung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Aus Sicht des Innenministeriums, Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, werden ergänzend folgende Hinweise gegeben:

Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Wohnnutzung für den Betriebsleiter sollte sich, auch im Hinblick auf die Bestimmtheit der Regelung, auf die Regelungen des § 8 Abs. 3 BauNVO beschränken, um im Einzelfall das betriebliche Erfordernis der betrieblichen Wohnnutzung zu prüfen. Eine bauplanungsrechtliche Grundlage für die Größenordnung der Betriebsfläche als Zulässigkeitskriterium für die Wohnnutzung ist nicht erkennbar.

Anlage:

Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, Staatskanzlei, Abteilung Landesplanung, Stand: 01.12.2012

Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten

Anregungen für die besondere städtebauliche Begründung von textlichen Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO

Allgemeine Begründung für den generellen Einzelhandelsausschluss:

Siehe Ziffern 2.4.1 (Abschnitt "Gewerbe- und Industriegebiete") und 3.4.4 des Gemeinsamen Beratungserlasses zur Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs vom 1. August 1994.

Begründung für die Ausnahme "Verkaufsflächen im räumlichen und funktionalen Zusammenhang, aber keine Waren und Güter des täglichen Bedarfs":

Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen und ausreichende Flächen insbesondere auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe zur Verfügung stellen zu können. Diesen Betrieben soll jedoch als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung). Wegen der i.d.R. eher wohnungsfern gelegenen Gewerbegebiete wird der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs generell ausgeschlossen; diese Einrichtungen sollen wohnungs- und verbrauchernah angesiedelt werden.

Begründung für die erweiterte Ausnahme "Verkaufsfläche Kfz. usw.":

über dem jeweiligen Gewerbebetrieb zu sichern, hat sich die Gemeinde dazu entschieden, als zusätzliches Kriterium der ausnahmsweisen Zulassungsfähigkeit die Bedingung der Mindestgrundstücksgröße festzusetzen. So soll der Anteil der durch Wohnnutzungen genutzten Flächen im Gewerbegebiet begrenzt werden, um die knappen verfügbaren Gewerbeflächen vorrangig den gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stellen zu können und den Charakter eines Gewerbegebietes zu wahren.

Um einer Entwicklung wie im benachbarten Gewerbegebiet im vorliegenden Plangebiet entgegenzuwirken, wird die textliche Festsetzung 1.1 daher nun folgendermaßen formuliert:

„Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind im Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur ausnahmsweise zulässig. Je Betrieb und Grundstück ist dabei maximal eine Wohnung zulassungsfähig, und dies auch nur sofern diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist und die Grundstücksfläche des Betriebes mindestens 2.500 m² beträgt.“

Die erweiterte Ausnahme für den Einzelhandel soll Gewerbebetrieben, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfasst, die gleichen Möglichkeiten wie den vorstehend genannten Betrieben eröffnen. Insbesondere Kfz-Reparaturwerkstätten, die gleichzeitig einen Gebraucht- oder Neuwagenhandel betreiben, Zimmerei- oder Tischlereibetriebe, die Möbel, Zäune, Carports o.ä. herstellen, oder der Baustoffgroßhandel benötigen für die vorgenannten Produkte erhebliche Stellflächen. Diesem Umstand soll durch eine weitere begrenzte Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden.

Gemeinsame Begründung:

Von dem vorstehend im Ausnahmewege ermöglichten Einzelhandel gehen nicht die in der Begründung zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss angeführten Gefährdungen für die städtebauliche Entwicklung aus.

Muster für eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan

1. Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
 - 1.1 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschossfläche / alternativ 200/250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie – nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, – in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und – diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - 1.2 Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche von 300 m² / alternativ Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200/250 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 m² Geschossfläche / alternativ ... m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1.1, 3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden.
 - 1.3 Bei der Ermittlung der Geschossflächen nach Ziffer 1.1 und 1.2 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit zurechnen (§ 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung).

1.2 Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein

07.07.2014

Unsere Stellungnahme vom 23.01.2014 wurde richtig in die 7. Änderung des Flächennutzungsplans und in die Begründung des Bebauungsplans Nr. 16 übernommen. Sie ist weiterhin gültig. Der Stellungnahme wurde bereit gefolgt.

Stellungnahme vom 23.01.2014

Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

1.3 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Technischer Umweltschutz

11.07.2014

zu den o.a. Vorhaben bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes rechtliche Bedenken bzgl. der textlichen Festsetzung 1.14.

Im Gewerbegebiet wurde für den jeweiligen Beurteilungszeitraum nur ein Emissionskontingent festgesetzt, so dass hier keine Gliederung im Sinne von Nr. 24 des § 9 BauGB vorliegt und nach der Rechtsprechung daher unzulässig wäre (siehe z.B. OVG Koblenz, Urteil vom 02.05.2011, Az.:8C11 261/10). Aus diesem Grund müsste das Gewerbegebiet mindestens über zwei unterschiedliche Kontingente je Beurteilungsraum gegliedert werden.

Alternativ könnte man gänzlich auf die Gliederung des Gebietes verzichten, da zum einen das vorgeschlagene Tag-Emissionskontingent dem eines uneingeschränkten Industriegebietes entspricht. Im Übrigen würde dieser Wert bereits dazu führen, dass der Immissionswert für Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet nicht mehr eingehalten werden kann. Zum anderen besteht auch für eine Nachtkontingentierung kein bauplanungsrechtliches Erfordernis, da aufgrund der Lage des Gebietes (angrenzend an bestehendes GE-Gebiet, keine unmittelbar angrenzenden WA-Gebiete) der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG beachtet wurde. Die einzelnen im Außenbe-

Der Stellungnahme wird gefolgt.
Die textliche Festsetzung 1.14 wird gestrichen.

reich gelegenen Wohnbebauungen genießen den Schutzbedürftigkeit eines MI-Gebietes, so dass eine Abstufung der Nutzungen gewährleistet ist. Es wird daher vorgeschlagen die Festsetzung 1.14 zu streichen. Sollte seitens der Gemeinde eine dann zweigliedrige Kontingentierung des Gebietes beibehalten werden, so wäre, damit der Bebauungsplan nicht an einem Verkündungsmangel leidet, weil er nicht darauf hinweist, dass die der Emissionskontingentierung zugrunde liegende DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" von Dezember 2006 bei der zuständigen Amtsverwaltung eingesehen werden könne, ein entsprechender Hinweis in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Zu diesem formellen Erfordernis wird auf die Entscheidung des OVG NRW, Urteil vom 9. November 2012 - 2 D 63/11.NE verwiesen.

1.4 Kreis Pinneberg – Fachdienst Umwelt (7. Änd. des FNP)

18.07.2014

Untere Bodenschutzbehörde:

Die 7.te Änderung des F-Planes der Gemeinde Appen schafft die planerische Voraussetzung für Erweiterung des Gewerbegebietes Hasenkamp und durchläuft den Verfahrensstand der TöB 4-2.

Seit dem Scoping liegen der unteren Bodenschutzbehörde keine neuen Erkenntnisse für den Plangeltungsbereich vor, so dass der in der Begründung eingearbeitete Hinweis auf die Meldepflicht zum gegenwärtigen Kenntnisstand ausreichend.

Ansprechpartner bei der unteren Bodenschutzbehörde:

Herr Krause, Telefon: 04121/ 4502 2286

Untere Wasserbehörde/Oberflächenwasser:

Infolge der geplanten Neuversiegelung entstehen zusätzliche Abflussmengen bei Regenereignissen. Es ist im weiteren Verlauf der Planung nachzuweisen, dass das vorhandene Regenklär- und Rückhaltebecken ausreichend für den zusätzlichen Abfluss dimensioniert ist.

Offene Gräben sind offen zu halten.

Auskunft erteilt: Herr Neugebauer, Tel.: 04121/4502 2301

Untere Wasserbehörde – Grundwasser:

Der F-Plan Änderung wird zugestimmt.

Ansprechpartner: Herr Klümann, Durchwahl 04121 4502 2283

Untere Naturschutzbehörde:

Keine Bedenken.

Auskunft erteilt Herr Hoffmann Tel.:04121/4502 2267

Gesundheitlicher Umweltschutz:

Ich habe keine Anregungen.

Auskunft erteilt: Herr Marquardt, Telefonnummer 04121/4502 2275

Die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde/ Oberflächenwasser wird gefolgt.

Die Entwässerungsplanung ist noch nicht so weit fortgeschritten, dass gegenwärtig eine Aussage getroffen werden kann, ob die Größe des vorhandenen Regenrückhaltebeckens ausreichend ist. Dies wird im weiteren Verlauf der Erschließungsplanung erfolgen. Der offene Graben am nordwestlichen Rand des Plangebietes bleibt bestehen.

Die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde - Grundwasser wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme des gesundheitlichen Umweltschutzes wird zur Kenntnis genommen.

1.5 Kreis Pinneberg – Fachdienst Umwelt (B-Plan 26)

18.07.2014

Untere Bodenschutzbehörde:

Der B-Plan 26 der Gemeinde Appen weist eine Gewerbegebietserweiterung im Hasenkamp aus und durchläuft den Verfahrensstand der TöB 4-2.

Seit dem Scoping liegen der unteren Bodenschutzbehörde keine neuen Erkenntnisse für den Plangeltungsbereich vor, so dass der in der Begründung im Abschnitt 6 eingearbeitete Hinweis auf die Meldepflicht bei Auffälligkeiten zum gegenwärtigen Kenntnisstand ausreichend.

Ansprechpartner bei der unteren Bodenschutzbehörde:

Herr Krause, Telefon: 04121/ 4502 2286

Die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Untere Wasserbehörde/Oberflächenwasser:

Infolge der geplanten Neuversiegelung entstehen zusätzliche Abflussmengen bei Regenereignissen. Es ist im weiteren Verlauf der Planung nachzuweisen, dass das vorhandene Regenklär- und Rückhaltebecken (Az.: 423-363-13-08/27 und 423-363-19/V-08/38) ausreichend für die ordnungsgemäße Vorklärung und Rückhaltung des gesamten zusätzlich anfallenden Niederschlags im zukünftigen Einzugsgebiet dimensioniert ist.

Vorhandene offene Wasserläufe und Gräben sind offen zu halten.

Auskunft erteilt Herr Neugebauer (Tel-Nr.: 04121 / 4502-2301)

Der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde/ Oberflächenwasser wird gefolgt.

Die Entwässerungsplanung ist noch nicht so weit fortgeschritten, dass gegenwärtig eine Aussage getroffen werden kann, ob die Größe des vorhandenen Regenrückhaltebeckens ausreichend ist. Dies wird im weiteren Verlauf der Erschließungsplanung erfolgen. Der offene Graben am nordwestlichen Rand des Plangebietes bleibt bestehen.

Untere Wasserbehörde – Grundwasser:

Dem B-Plan wird zugestimmt. Die Stellungnahme vom 31.01.14 zu den Brunnen in der Nordwestecke wurde in der Begründung berücksichtigt

Ansprechpartner: Herr Klümann, Durchwahl 04121 4502 2283

Die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde - Grundwasser wird zur Kenntnis genommen.

Untere Naturschutzbehörde:

Keine Bedenken, die Abbuchung vom Ökokonto ist bei der UNB zu beantragen.

Auskunft erteilt Herr Hoffmann Tel. 04121/4502 2267

Der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird gefolgt. Die Abbuchung vom Ökokonto wird beantragt.

Gesundheitlicher Umweltschutz:

Ich habe keine Anregungen.

Auskunft erteilt: Herr Marquardt, Telefonnummer 04121/4502 2275

Die Stellungnahme des gesundheitlichen Umweltschutzes wird zur Kenntnis genommen.

1.6 Kreis Pinneberg – Fachdienst Bürgerservice

07.07.2014

Die Abfallentsorgung muss sichergestellt sein.

Bitte § 16 der UVV Müllbeseitigung beachten.

Bitte Rast 06 (EAE 85/95) beachten. Achtung wichtiger Hinweis: Ein Müllfahrzeug hat folgende Maße

10,90 m lang

3,60 m hoch

2,50 m breit

Überbauungen, die die Straßenbreite im Nachhinein verengen, wie Friesenwälle, Hecken, Carports oder ähnliches, sind auszuschließen.

Entsorgung muss auch während der Bauphase sichergestellt sein.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Die genannten rechtlichen Vorschriften werden beachtet. Die angegebenen Maße der Müllfahrzeuge werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Entsorgung der Müllabfuhr wird mit der Straßenplanung mittels Fahrkurve nachgewiesen.

Genannte private Überbauungen in den öffentlichen Straßenraum hinein sind grundsätzlich nicht zulässig.

Während der Bauphase wird im Plangebiet keine Müllabfuhr stattfinden. Das vorhandene Gewerbegebiet wird bezüglich der Müllabfuhr nicht beeinträchtigt.

1.7 IHK Kiel, Zweigstelle Elmshorn

21.07.2014

wir bedanken uns für die Einbindung in das Beteiligungsverfahren und die Übersendung der Planungsunterlagen.

Wir haben diese geprüft und können Ihnen mitteilen, dass wir die Schaffung neuer Gewerbeflächen begrüßen.

Angesichts der benachbarten Wohnbebauung weisen wir der Form halber darauf hin, dass der Schutz des Wohngebiets vor Schallimmissionen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm entsprechen muss, da Geräuschbelastungen für das benachbarte Wohngebiet Konfliktpotenzial beinhaltet.

Überdies möchten wir darauf aufmerksam machen, dass für die Standortwahl eines Unternehmens in vielen Fällen auch die Verfügbarkeit einer schnellen Internetverbindung mit hoher Datenübertragungsrate ein entscheidender Faktor ist. Die Breitband-Umfrage der IHK zu Kiel kam im Mai 2013 zu dem Ergebnis, dass etwa 80 Prozent der Unternehmen in der Unterelbe-Region mit ihrem Internetanschluss unzufrieden sind und vielfach mit einer Übertragungsrate von sechs Mbit/s arbeiten, obgleich vielerorts Bandbreiten von 50 bis 100 Mbit/s benötigt werden. Daher ist der Ausbau eines leistungsfähigen Glasfasernetzes für die langfristige wirtschaftliche Entwicklung und Attraktivität des ausgewiesenen Gebiets unerlässlich.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Bei der direkt benachbarten Bebauung handelt es sich um ein Gewerbegebiet, in welchem sogenannte Betriebsleiterwohnungen vorhanden sind. Für sie gelten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete. Bei der in einiger Entfernung gelegenen Wohnbebauung an der Appener Straße und am Ossenblink handelt es sich um Wohnbebauung im Außenbereich, welche daher in Bezug auf die Immissionsrichtwerte wie ein Mischgebiet zu bewerten ist. Ein Konfliktpotenzial der neuen Gewerbeflächen mit den vorhandenen Wohnungen in der Umgebung wird daher nicht erwartet.

Fragen zur Internetverbindung werden im Rahmen der Erschließungsplanung geklärt.

1.8 Handwerkskammer Lübeck

31.07.2014

nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden.

Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.9 BUND-Landesverband Schleswig-Holstein

05.08.2014

der BUND bedankt sich für die Übersendung der Unterlagen und nimmt wie folgt Stellung:

Teil I Städtebaulicher Teil und Teil II Umweltbericht F-Plan Änderung und Teil-Fortschreibung Landschaftsplan:Naturschutzrechtliche Vorgaben

Die lapidare Feststellung, im Wirkraum liegen keine FFH-Gebiete reicht nicht aus um diese Aussage zu rechtfertigen. Die FFH-Gebiete 2324-304 Tävsmoor und 2324-303 Butterbargsmoor können durchaus im äußeren Wirkraum des Bebauungsplans 26 liegen. Die Entfernungen zum B-Plan und ggfs. deren baubedingten oder betriebsbedingten Auswirkungen auf die Gebiete sollten kurz thematisiert und bewertet werden.

Naturschutzrechtliche Vorgaben

Dieser Anregung wird gefolgt. In Teil II Umweltbericht können in Kap. 1.2 unter „FFH- und Vogelschutzgebiete“ die kürzesten Entfernungen zu den nächst gelegenen FFH-Gebieten 2324-304 Tävsmoor (mindestens 1,6 km in westliche Richtung) und 2324-303 Butterbargsmoor (mindestens 3,2 km in südliche Richtung) aufgenommen werden. Aufgrund dieser Entfernungen und da hier eine gewerbliche Nutzung unter den gesetzlichen Vorgaben zur Immissionsbegrenzung erfolgt, sind Auswirkungen durch bau-, anlage- oder betriebsbedingte Wirkungen aus dem geplanten Gewerbegebiet in den FFH-Gebieten in jedem Fall auszuschließen. Insofern bleibt die Aussage bestehen, dass im Wirkraum des Vorhabens keine FFH- oder Vogelschutzgebiete liegen.

3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Biotoptypen Umweltbericht

Als Schutzzone zum Steilhang sind 15 m geplant. Der BUND ist der Ansicht, dass 15 m nicht ausreichend sind, um den Steilhang und die angrenzende Niederung vor betriebsbedingten Emissionen (Schall, Luftschadstoffe, Stäube, Licht) zu schützen. Aus unserer Sicht ist zum Schutz und Erhalt der gesetzlich geschützten Biotope ein Abstand von mind. 25 m unabdingbar. Nur so können baubedingten oder betriebsbedingten Auswirkungen von potentiellen bis jetzt nicht benennbaren Emissionen und ggfs. auch von Betriebsunfällen minimiert werden.

Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/ Pufferstreifen

Der Forderung nach einem 25 m breiten Pufferstreifen zum Steilhang/ zur Grothwischniederung wird nicht gefolgt.

In Teil II Umweltbericht, Kap. 1.6.1. ist ausführlich erläutert, dass die Sicherung eines insgesamt 15 m breiten Pufferstreifens zum Steilhang/ zur Grothwischniederung mit der vorgesehenen Knickstruktur und den beschriebenen Saumstreifen geeignet ist, neben Ausgleichsfunktionen eine ausreichende Minimierung für Störungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes durch

Teil B textliche Festsetzungen:Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zu 1.7.

Um den ökologischen Wert der Baumscheiben zu verbessern und zu erhalten, sollte folgende Festsetzung mit aufgenommen werden:

Die Baumscheiben sind zu bepflanzen. Die Bäume sind gegen Überfahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.

§ 2 Abs. 1+2 BBodSchG besagt, dass der Boden unter anderem natürliche Funktionen zum Erhalt von Lebensgrundlagen erfüllt. Zum Schutz dieser Funktionen sollte folgende Festsetzung mit aufgenommen werden:

- Bodenverdichtungen sind durch den Baustellenbetrieb soweit wie möglich, zu vermeiden.
- Gemäß § 202 BauGB i.V. m. § 12 BBodSchV ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Bautätigkeit ist die DIN 18915 und die DIN 18300 und für die Verwertung des Bodenaushubs die DIN 19731 anzuwenden.
- Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden
- Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbau-es“ DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden
- Alle Fahr-, Platz- und Wegeflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Die für die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestigungen – wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Betonierung – sind unzulässig.
- Auf nicht bebauten Flächen ist die Durchlässigkeit des Bodens wieder herzustellen.

das geplante Gewerbegebiet zu gewährleisten. Der BUND setzt sich mit diesen Argumenten nicht auseinander und liefert keine inhaltliche naturschutzfachliche bzw. -rechtliche Begründung, warum aus seiner Sicht der Pufferstreifen „...von mindestens 25 m unabdingbar...“ ist.

In Bezug auf die vom BUND angesprochenen Immissionen erfolgt durch den Pufferstreifen auch eine Minimierung betriebsbedingter Immissionen (s. Teil II Umweltbericht, Kap. 1.6.1. und Abbildung 5). Dabei ist deutlich darauf hinzuweisen, dass sich die vom BUND befürchteten „...potenziell bis jetzt nicht benennbaren Emissionen...“ durch die geltenden gesetzlichen Regelungen zu Lärm, Schadstoffen und Stäuben (wie die Bundes-Immissionsschutzverordnungen, sowie die TA Lärm oder die TA Luft) für das Gewerbegebiet sowohl bau- wie betriebsbedingt in einem festgelegten Rahmen bewegen, so dass sich erhebliche Beeinträchtigungen von im angrenzenden Bereich des Steilhang/ der Grothwischniederung vorkommenden Pflanzen, Tieren und Biotopen ausschließen lassen (vgl. a. Anhang zum Teil II Umweltbericht: Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung).

In Bezug auf Lichtimmissionen wird darüber hinaus auf die Festsetzung 1.12 im B-Plan verwiesen, die nur Lampen und Beleuchtungsanlagen mit wirkungsarmem Spektrum für Vögel und Insekten zulässt und über die Festlegung von Abstrahlwinkeln für nach unten gerichtete Lichtkegel sorgt. Durch diese Festsetzung sind erhebliche Beeinträchtigungen von Pflanzen, Tieren und Biotopen im angrenzenden Bereich des Steilhang/ der Grothwischniederung durch Lichtimmissionen auszuschließen.

Die Argumentation, Betriebsunfälle durch Pufferstreifen vom Eindringen in naturnahe Gebiete abzuhalten, kann nicht nachvollzogen werden. Betriebsunfälle sind durch geltende gesetzliche Regelungen, Richtlinien und technische Normen in den einzelnen Gewerbesparten zu vermeiden bzw. für potenzielle Havariefälle sind technische Rückhaltesysteme vorzusehen.

Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/ Baumscheiben

Der Anregung wird gefolgt und der Zusatz in die Festsetzung aufgenommen.

Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/ Bodenschutz

Der Anregung, alle Fahr-, Platz- und Wegeflächen mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, wird nicht gefolgt. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird nicht aufgenommen. Dies ist aus technischen Gründen im Gewerbegebiet nicht sinnvoll, da eine hohe Beanspruchung der Flächen durch den Lkw-Verkehr zu erwarten ist, Verunreinigungen von Fahrzeugschmier- bzw. -kraftstoffen erfolgen können und potenziell mit Stoffen umgegangen wird, die nicht in den Boden und das Grundwasser gelangen sollten.

Alle anderen Punkte können in Teil II Umweltbericht, Kap. 1.3.2 unter den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgenommen werden.

1.10 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

07.07.2014

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 3.7.2014.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.11 Deutsche Telekom Technik GmbH

31.07.2014

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstand-

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Auf die vorzusehenden Leitungszonen und das genannte Merkblatt wird in der Begründung zum B-Plan im Kapitel 5 Ver- und Entsorgung hingewiesen. Als Festsetzungen werden sie nicht in den B-Plan aufgenommen.

Die rechtzeitige Anzeige des Baubeginns erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

orte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

