

Gemeinde Appen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 930/2015/APP/BV

Fachteam: Planen und Bauen	Datum: 25.02.2015
Bearbeiter: René Goetze	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Umweltausschuss der Gemeinde Appen	10.03.2015	öffentlich
Bauausschuss der Gemeinde Appen	12.03.2015	öffentlich
Gemeindevertretung Appen	26.03.2015	öffentlich

9. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sondergebiet Schäferhof" für das Gebiet nördlich des Weges an den Karpfenteichen, westlich der Deponie und östlich der Holzwerkstatt des Schäferhofs

Sachverhalt:

Der grundlegende Sachverhalt ist den politischen Vertretern bereits bekannt. Zuletzt gab es einen umfangreichen Informationsaustausch im Rahmen der Einwohnerversammlung.

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

Die Aufstellung dieser 9. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 soll von der Gemeinde Appen beschlossen werden, um den bestehenden Recyclinghof im Zusammenhang mit der sozialen Einrichtung Schäferhof planungsrechtlich zu sichern und damit auf neue Anforderungen im Rahmen der sozialen und arbeitsmarktlichen Integrationsarbeit reagieren zu können.

Ziel ist es, die Fläche des bestehenden Recyclinghofs über die befristete Genehmigung bis 31.12.2016 hinaus nutzen zu können und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Schäferhofs dauerhaft abzusichern.

Der Schäferhof hat deshalb in Zusammenarbeit mit den bisherigen Kooperationspartnern (Lebenshilfe Pinneberg und Firma Otto Dörner) eine Projektidee mit dem Namen „Schäferhof Recycling Plus“ entwickelt. Dieses Projekt soll Recyclingwirtschaft und Sozialwirtschaft miteinander verbinden.

Die Aktivitäten auf dem Recyclinghof sollen dabei zukünftig auf die Erfüllung eines sozialen Zweckes ausgerichtet sein. Im Mittelpunkt steht die Schaffung von attraktiven

und wirtschaftsnahen Beschäftigungs- und Qualifizierungsmöglichkeiten von Menschen mit Behinderung und/oder von Menschen, die von sozialer Ausgrenzung betroffen sind wie z.B. Wohnungslose, chronisch Suchtkranke, Langzeitarbeitslose („Hände an die Arbeit bringen“).

Die Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Schäferhofs ist neben der Erfüllung sozialer und gemeinnütziger Zwecke auch geboten, um dauerhaft Kontroll- und Pflegemaßnahmen für die Deponie erfüllen zu können.

Folgende Projektziele sind geplant:

- „Hände an die Arbeit bringen“
 - Schäferhof Recycling Plus soll bis zu 12 Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung / sozial benachteiligte Menschen schaffen und auch Qualifizierung ermöglichen.
- Abfall vermeiden, Energie einsparen und CO₂ mindern
 - Schäferhof Recyclinghof Plus hat das Ziel, gebrauchte Baustoffe / Bauteile / Materialien, die v.a. bei Abbruch und Umbau anfallen, verkaufsfähig aufzubereiten und weiter zu vermitteln.
- Bewusstseinsbildung im sparsamen Umgang mit Material, Nachhaltigkeit lernen
 - Schäferhof Recycling Plus wird Bildungsangebote zu den Lernfeldern Müllvermeidung, Recycling, Klimaschutz anbieten.
- Wirtschaftliche Werte schöpfen – Finanzbasis der gemeinnützigen Arbeit sichern
 - Schäferhof Recyclinghof Plus soll wirtschaftliche Werte schöpfen, die Pachteinnahmen des Schäferhofs sichern.

Die bestehende Recyclinganlage hat eine Betriebsgenehmigung bis zum 31.12.2016. Das neue Projekt Schäferhof Recycling Plus soll Anfang 2017 starten. Dafür ist die planungsrechtliche Sicherung durch Ausweisung eines Sondergebiets notwendig.

Neben der Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel auch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem zugehörigen Durchführungsvertrag kann die Gemeinde eine Feinsteuerung für die Fläche vornehmen, in dem neben baulichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung auch Regelungen außerhalb des Baurechts (z.B. Anlieferungszeiten) vereinbart werden können.

Neben den beiden vorgenannten gemeindlichen Bauleitplanverfahren bedarf es weiterer Verfahren um das Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen. Wie bereits im Rahmen der Sondergebietsausweisung des Schäferhofs in 2005 bedarf es im aktuellen Verfahren eines so genannten Zielabweichungsverfahrens beim Land Schleswig-Holstein (Abweichung von den Landeszielen für diesen Bereich) und eines Entlassungsverfahrens aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung des Kreises Pinneberg (federführend die untere Naturschutzbehörde). Mit beiden Behörden werden zu Beginn der Verfahren weitere Gespräche zu führen sein, um die grundsätzliche Bereitschaft hierzu abzuklären.

Stellungnahme der Verwaltung:

Sofern das Projekt politisch gewollt ist, wird der Gemeinde empfohlen, die notwendigen bauleitplanerischen Verfahren durch Aufstellungsbeschlüsse einzuleiten. Als Planungsziel sollte man sich an dem bestehenden Sondergebiet des Schäferhofs

orientieren (Sondergebiet Landwirtschaft / Soziale Zwecke einschl. zugeordnetem Wohnheim und zugeordneter Beschäftigungsmöglichkeiten).

Finanzierung:

Mit der Stiftung Hamburger Arbeiter Kolonie ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, in dem sich der Schäferhof zur Übernahme sämtlicher im Zusammenhang mit den Verfahren anfallenden Kosten bereit erklärt.

Fördermittel durch Dritte:

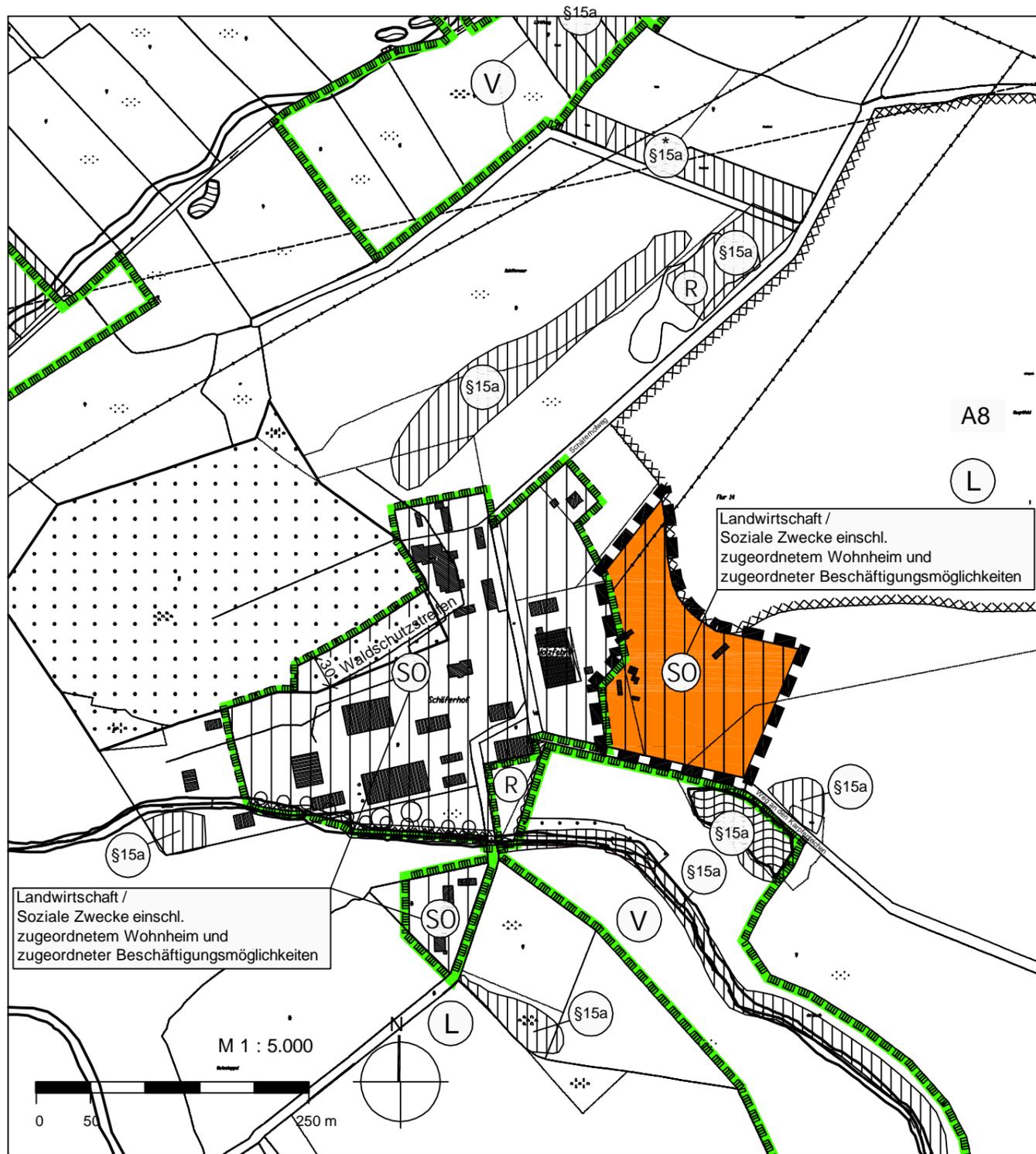
Entfällt

Beschlussvorschlag:

1. Zu dem bestehenden F-Plan wird die 9. Änderung aufgestellt, die für das Gebiet nördlich des Weges an den Karpfenteichen, westlich der Deponie und östlich der Holzwerkstatt des Schäferhofs folgende Änderungen der Planung vorsieht:
 - Ausweisung eines Sondergebietes „Landwirtschaft / Soziale Zwecke einschl. zugeordnetem Wohnheim und zugeordneter Beschäftigungsmöglichkeiten“ statt bisher landwirtschaftlicher Fläche
1. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
2. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs, der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der grenzüberschreitenden Unterrichtung der Gemeinden und Behörden soll das Planungsbüro Elbberg aus Hamburg beauftragt werden. Die Kosten trägt der Antragsteller.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt werden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.

Anlagen:

- Entwurf Planzeichnung
- Textliche Information
- Präsentation Schäferhof



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO Sondergebiet
(Zweckbestimmung s. Planzeichnung)

SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Grenze des Änderungsbereichs

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Landschaftsschutzgebiet nach § 15 LNatSchG LSG 05 "Holmer Sandberge und Moorbereiche"

Biotopverbundfläche (Übernahme aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Appen)
(außerhalb des Geltungsbereiches zur Information)

Kartierte Altablagerung - Deponie
(außerhalb des Geltungsbereiches zur Information)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom bis durchgeführt. (Bekanntmachung vom bis).

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bauausschuss hat am den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich während der Dienststunden oder nach vorheriger Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können in der Zeit vom bis durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat die Flächennutzungsplanänderung am beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

9. Der Bürgermeister hat die Übereinstimmung der dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein zur Genehmigung zugeleiteten Fassung der Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Planzeichnung mit der durch die planende Gemeinde beschlossenen Fassung durch seine Unterschrift bestätigt.

10. Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat die Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom Az: - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.

11. Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden vom bis ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mithin am wirksam.

Appen, den

Bürgermeister

Gemeinde Appen

9. Änderung des Flächennutzungsplans

"Sondergebiet Schäferhof"

Stand: Vorentwurf, frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit, 27.02.2015

Zukunft des Schäferhofs

Einwohnerversammlung Appen, Bürgerhaus 27. Januar 2015

Einwohnerversammlung Appen 27.01.2015

Schäferhof
Stiftung Hamburger Arbeiter-Kolonie

Lebenshilfswerk
Förderwerk für Menschen mit
Behinderung gemeinnützige GmbH

OTTO DÖRNER
... wenn's um Entlohnung geht

Unser Auftrag

- Sozial benachteiligten Menschen und Menschen mit Behinderung Teilhabe am gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Leben ermöglichen
- Dafür wurde der Schäferhof 1898 von der Stiftung Hamburger Arbeiter-Kolonie erworben
- Dafür werden geeignete Angebote geschaffen und weiterentwickelt

Einwohnerversammlung Appen 27.01.2015

Schäferhof
Stiftung Hamburger Arbeiter-Kolonie

Lebenshilfswerk
Förderwerk für Menschen mit
Behinderung gemeinnützige GmbH

OTTO DÖRNER
... wenn's um Entlohnung geht

Das war einmal: 1904 auf dem Schäferhof
Heute sind neue Ideen gefragt!



H-K. Sch.

Beim Reinigen von Maiblumen.

Einwohnerversammlung Appen 27.01.2015

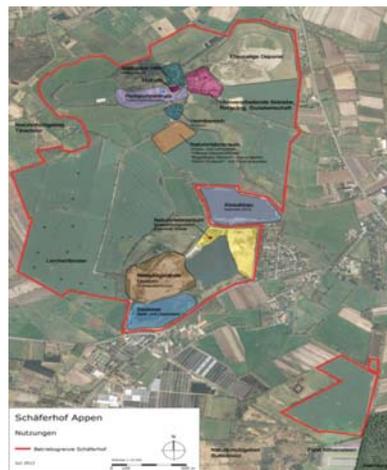
Schäferhof
Stiftung Hamburger Arbeiter-Kolonie

Lebenshilfwerk
Förderwerk für Menschen mit
Behinderung gemeinnützige GmbH

OTTO DÖRNER
...wenn's um Entlohnung geht!

Schäferhof= Sozialwirtschaft plus...

- 52 Heimplätze mit integriertem Beschäftigungsangebot für Menschen in besonderen Lebenslagen
 - Holzwerkstatt
 - Hofcafé
 - Pflege Naturerlebnisraum/Anlagen
 - Küche
- 80 Plätze Werkstatt für Menschen mit Behinderung
 - Reitbetrieb
 - Verpackung Montage
 - Gala-Bau
- holzverarbeitende Betriebe delimko und K+L (arbeiten mit Sozialwirtschaft zusammen)
- Reitsport König
- Recyclinghof (heute Firma Dörner)
- Naturerlebnis, Umweltbildung, Naherholung (in dieses Konzept wird künftig auch die Deponie einbezogen)



Einwohnerversammlung Appen 27.01.2015

Schäferhof
Stiftung Hamburger Arbeiter-Kolonie

Lebenshilfwerk
Förderwerk für Menschen mit
Behinderung gemeinnützige GmbH

OTTO DÖRNER
...wenn's um Entlohnung geht!

Aufgaben/Entwicklungen

- Naturerlebnis- und Naherholungsangebote optimieren
 - Deponiekonzept damit dauerhaft verbinden
- Natur für Alle im Kreis Pinneberg/gefördert durch Aktion Mensch
- Soziale Angebote stabilisieren/weiterentwickeln
- Holzheizung modernisieren/ CO2-neutral !
- Recycling neu gestalten

Einwohnerversammlung Appen 27.01.2015

Schäferhof
Stiftung Hamburger Arbeiter-Kolonie

Lebenshilfswerk
Pinneberg für Menschen mit
Behinderung gemeinnützige GmbH

OTTO DÖRNER
...wenn's um Entsorgung geht!

Arbeitsplätze in der Recyclingwirtschaft für Menschen mit Behinderung und sozialer Benachteiligung

Schäferhof Recycling Plus

Ein neues Vorhaben auf dem
Schäferhof in Appen

Einwohnerversammlung Appen 27.01.2015

Schäferhof
Stiftung Hamburger Arbeiter-Kolonie

Lebenshilfswerk
Pinneberg für Menschen mit
Behinderung gemeinnützige GmbH

OTTO DÖRNER
...wenn's um Entsorgung geht!

Recycling neu gestalten – neu bewerten I

- Aktueller Stand
 - Deponie ist abgedeckt, geschlossen und gestaltet und wird in Kürze an den Schäferhof übertragen (vorfristig mit finanziellen Verpflichtungen)
 - Weg am Karpfenteich ist erneuert (durch Gemeinde und Schäferhof)
 - Recyclinghof:
 - seit Übernahme durch Dörner keine behördlichen Beanstandungen
 - befristete Betriebserlaubnis bis zum 31.12.2016

Einwohnerversammlung Appen 27.01.2015

Schäferhof
Stiftung Hamburger Arbeiter-Kolonie

Lebenshilfwerk
Förderwerk für Menschen mit
Behinderung gemeinnützige GmbH

OTTO DÖRNER
...wenn's um Entsorgung geht!

Recycling neu gestalten – neu bewerten II

- Unsere Projektidee: (ab 2017)
 - neue Verbindung von Recyclingwirtschaft und Sozialwirtschaft
- ➔ **Schäferhof Recycling Plus**

Einwohnerversammlung Appen 27.01.2015

Schäferhof
Stiftung Hamburger Arbeiter-Kolonie

Lebenshilfwerk
Förderwerk für Menschen mit
Behinderung gemeinnützige GmbH

OTTO DÖRNER
...wenn's um Entsorgung geht!

Der Partner: OTTO DÖRNER Entsorgung GmbH

- Aktiv in Norddeutschland
- Sammeln, Sortieren & Verwerten von Bau-, Gewerbe-, Industrie-, Haushaltsabfall sowie Verpackungen im Rahmen der Rücknahmesysteme
- Sortengerechte Abfuhr, Behandlung, Verwertung und Vermarktung aller Abfälle
- Vermarktung und Rückführung der jeweiligen Wertstoffe in den Kreislauf
- Beteiligungen an HRN HEIDORN Recycling Nord GmbH (Tornesch), sowie Dörner + Hansa GmbH (Reinigung) und ZVO Entsorgung GmbH (Entsorgung Ostholstein)
- Kommunale Müllabfuhr für ca. 650.000 Bürger
- PPP-Beteiligung
- ca. 400 Mitarbeiter



Einwohnerversammlung Appen 27.01.2015

Schäferhof
Stiftung Hamburger Arbeiter-Kolonie

Lebenshilfwerk
Praxisberg für Menschen mit
Behinderung gemeinnützige GmbH

OTTO DÖRNER
... wenn's um Entsorgung geht

Unser grundlegenden Ziele

- Attraktive und wirtschaftsnahe Beschäftigung von Menschen mit Behinderung und sozialer Benachteiligung / Menschen in besonderen sozialen Schwierigkeiten („Hände an die Arbeit bringen“)
- Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Schäferhof zur Erfüllung sozialer, gemeinnütziger Zwecke und zur Erfüllung von Belastungen durch Auflagen zur Sicherung und Beobachtung der Deponie
- Planungsrechtliche Absicherung und Aufwertung des Schäferhofareals (Sondergebiet Soziale Zwecke)

Einwohnerversammlung Appen 27.01.2015

Schäferhof
Stiftung Hamburger Arbeiter-Kolonie

Lebenshilfwerk
Praxisberg für Menschen mit
Behinderung gemeinnützige GmbH

OTTO DÖRNER
... wenn's um Entsorgung geht

Projektziele

- „Hände an die Arbeit bringen“
 - Schäferhof Recycling Plus soll bis zu 12 Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung/ sozial benachteiligte Menschen schaffen und auch Qualifizierung ermöglichen
- Abfall vermeiden, Energie einsparen und CO2 mindern
 - Der Schäferhof Recyclinghof Plus hat das Ziel, gebrauchte Baustoffe/Bauteile/ Materialien, die v.a. bei Abbruch, Umbau anfallen, verkaufsfähig aufzubereiten und weiter zu vermitteln.
- Bewusstseinsbildung im sparsamen Umgang mit Material, Nachhaltigkeit lernen
 - Schäferhof RecyclingPlus wird Bildungsangebote zu den Lernfeldern Müllvermeidung, Recycling, Klimaschutz anbieten
- Wirtschaftliche Werte schöpfen – Finanzbasis der gemeinnützigen Arbeit sichern
 - Der Schäferhof Recyclinghof Plus soll wirtschaftliche Werte schöpfen, die Pachteinnahmen des Schäferhofs sichern

Einwohnerversammlung Appen 27.01.2015

Schäferhof
Stiftung Hamburger Arbeiter-Kolonie

Lebenshilfswerk
Förderwerk für Menschen mit
Behinderung gemeinnützige GmbH

OTTO DÖRNER
... wenn's um Entsorgung geht!

Was wir noch erreichen wollen:

- Vorhandene Geschäftsbeziehungen nutzen und ausbauen
- Am Standort Schäferhof vorhandene wirtschaftliche, fachliche und infrastrukturelle Potenziale nutzen und ausbauen (Internet)
- Nutzen für die Gemeinde Appen bringen (Erweiterung Dienstleistungsangebot, Gewerbesteuer, Imagegewinn)

 **Schäferhof Recycling Plus**

Einwohnerversammlung Appen 27.01.2015

Schäferhof
Stiftung Hamburger Arbeiter-Kolonie

Lebenshilfswerk
Förderwerk für Menschen mit
Behinderung gemeinnützige GmbH

OTTO DÖRNER
... wenn's um Entsorgung geht!

Das Businesskonzept

- Aufbau eines Bereiches Re-Use (Baumarkt für Gebrauchtes, Bauteilbörse)
 - abfallbestimmte Steine, Dielen, Bohlen, Kacheln etc. werden zu verkaufsfähigen Baustoffen aufbereitet werden. Diese dem Re-Use zugeführten Abfälle werden im Rahmen des Containerdienstes dem Standort zugeführt und dort von Mitarbeitern der Sozialwirtschaft aufbereitet.
- Verkauf gebrauchter/historischer Baustoffe
- Verkauf weiterer überwiegend am Standort Schäferhof produzierter Produkte
 - Hackschnitzel, Rindenmulch, Kaminholz, Kompost, Erden, Kiese und Sande und weitere Substrate. Dabei soll es möglich sein, dass diese Materialien für den Kleinverkauf abgesackt zur Verfügung stehen. Weitestgehend sollen Materialien zum Verkauf stehen, die auch an dem Standort produziert werden.
- Neben dem Direktverkauf gebrauchter/ historischer Baustoffe soll ein Internetvertrieb aufgebaut werden. Dieser kann in das bestehende System von www.bauteilnetz.de integriert werden
- Die aktuell genehmigten und durchgeführten Recyclingaktivitäten bleiben erhalten und werden mit den neuen Funktionen verschränkt.

Einwohnerversammlung Appen 27.01.2015

Schäferhof
Stiftung Hamburger Arbeiter-Kolonie

Lebenshilfwerk
Preisberg für Menschen mit
Behinderung gemeinnützige GmbH

OTTO DÖRNER
...wird's um Entsorgung geht!

Was darf aktuell in welchen Mengen an Abfallstoffen angenommen und umgeschlagen werden?

Recyclinghof für Kleinanlieferer

rd. 150 Tonnen Zwischenlagerung

Altholzumschlag

rd. 1.000 Tonnen/a

(max. Zwischenlagermenge für A IV Holz < 30 Tonnen)

Brecher- und Klassieranlage mit Erdenwerk

rd. 25.000 Tonnen/a

rd. 10.000 Tonnen Zwischenlagerung

Biomasseumschlag

rd. 6.000 Tonnen/a

Umschlag- und Zwischenlagerung

rd. 13.000 Tonnen/a

- Außerdem werden mineralische Schüttgüter wie Sand, Kies oder Pflanzerden in Kleinmengen zur Abholung vorgehalten und zum Verkauf angeboten (Produktlager).

Einwohnerversammlung Appen 27.01.2015

Schäferhof
Stiftung Hamburger Arbeiter-Kolonie

Lebenshilfwerk
Preisberg für Menschen mit
Behinderung gemeinnützige GmbH

OTTO DÖRNER
...wird's um Entsorgung geht!

In diesen Bereichen werden Arbeitsplätze geschaffen

- Lager und Transport
- Sortieren
- Reinigen (Material, Gebäude, Platz)
- Abfüllen und Verpacken
- Auszeichnen, Etikettieren, Beschriften
- Bedienen, Service, Vertrieb
- Telefon, Verwaltung, Buchhaltung

Einwohnerversammlung Appen 27.01.2015

Schäferhof
Stiftung Hamburger Arbeiter-Kolonie

Lebenshilfwerk
Förderwerk für Menschen mit
Behinderung gemeinnützige GmbH

OTTO DÖRNER
...wenn's um Entlohnung geht

Umweltbildung inklusive

- Bildungsveranstaltungen zu den Themen Müllvermeidung, Abfalltrennung, Wiederverwertung, Klimaschutz sind gut mit dem Vorhaben zu verbinden.
- Auf die besonderen Belange von Menschen mit Behinderung wird dabei geachtet (Barrierefreiheit).
- Dies kann auch gut mit dem Inklusionsprojekt „Natur für Alle“ verbunden werden, das vor kurzem auf dem Schäferhof gestartet wurde.
- Die räumliche und sächliche Infrastruktur ist vorhanden.
- Zu geeigneten Bildungsreferenten bestehen Kontakte.

Einwohnerversammlung Appen 27.01.2015

Schäferhof
Stiftung Hamburger Arbeiter-Kolonie

Lebenshilfwerk
Förderwerk für Menschen mit
Behinderung gemeinnützige GmbH

OTTO DÖRNER
...wenn's um Entlohnung geht

Re-Use: so könnte es aussehen



Einwohnerversammlung Appen 27.01.2015

Schäferhof
Stiftung Hamburger Arbeiter-Kolonie

Lebenshilfwerk
Prozessbegleitung für Menschen mit
Behinderung gemeinnützige GmbH

OTTO DÖRNER
... wenn's um Entsorgung geht!

Sind Baumaßnahmen geplant?

Geplant ist eine Halle ähnlich der hier abgebildeten.



Einwohnerversammlung Appen 27.01.2015

Schäferhof
Stiftung Hamburger Arbeiter-Kolonie

Lebenshilfwerk
Prozessbegleitung für Menschen mit
Behinderung gemeinnützige GmbH

OTTO DÖRNER
... wenn's um Entsorgung geht!

Welche Belastungen sind von Schäferhof Recycling Plus zu erwarten ?

- Belastungen werden im aktuell gegebenen Umfang erwartet
 - in 2014 täglich 68 Anlieferungen oder Abholungen. Davon sind es im Schnitt 12 LKW am Tag.
 - seit langem keine Beschwerden von Anwohnern

Einwohnerversammlung Appen 27.01.2015

Schäferhof
Stiftung Hamburger Arbeiter-Kolonie

Lebenshilfwerk
Praxis für Menschen mit
Behinderung gemeinnützige GmbH

OTTO DÖRNER
... wenn's um Entsorgung geht

Umsetzung: Rahmenbedingungen

- Die bestehende Recyclinganlage hat eine Betriebsgenehmigung bis 31.12.2016
- Das neue Projekt Schäferhof Recycling **Plus** soll Anfang 2017 starten
- Dies geht planungsrechtlich nur mit einer Ausweitung des Sondergebiets Schäferhof

Einwohnerversammlung Appen 27.01.2015

Schäferhof
Stiftung Hamburger Arbeiter-Kolonie

Lebenshilfwerk
Praxis für Menschen mit
Behinderung gemeinnützige GmbH

OTTO DÖRNER
... wenn's um Entsorgung geht

Luftbild 2014



Schäferhof
Stiftung Hamburger Arbeiter-Kolonie

Lebenshilfswerk
Förderwerk für Menschen mit
Behinderung gemeinnützige GmbH

OTTO DÖRNER
... wenn's um Entsorgung geht!

Schäferhof Recycling Plus



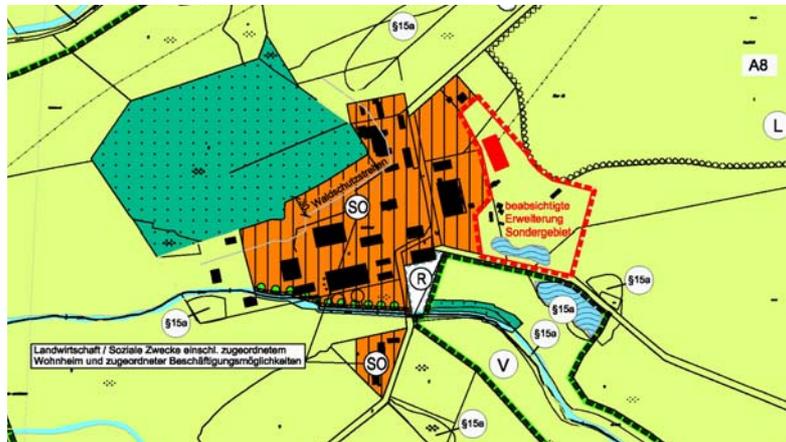
Einwohnerversammlung Appen 27.01.2015

Schäferhof
Stiftung Hamburger Arbeiter-Kolonie

Lebenshilfswerk
Förderwerk für Menschen mit
Behinderung gemeinnützige GmbH

OTTO DÖRNER
... wenn's um Entsorgung geht!

Änderung des Flächennutzungsplan – beabsichtigte Erweiterung Sondergebiet



Einwohnerversammlung Appen 27.01.2015

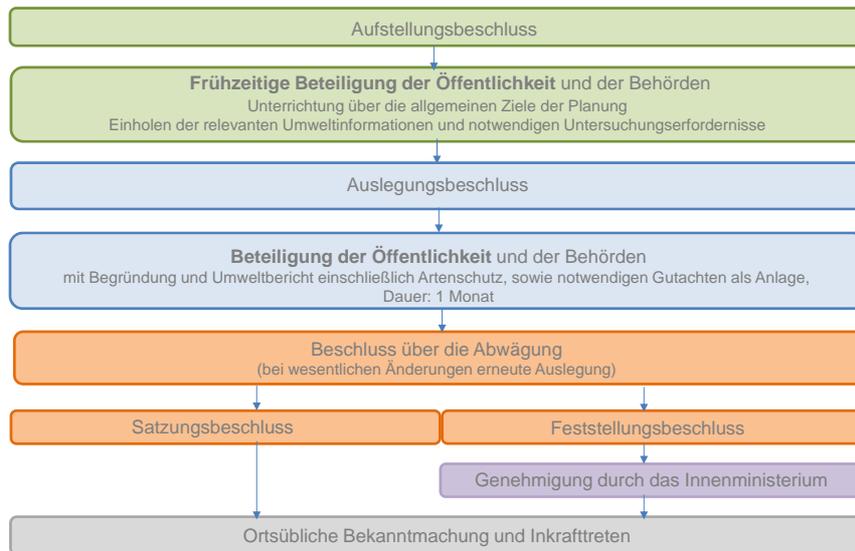
Schäferhof
Stiftung Hamburger Arbeiter-Kolonie

Lebenshilfswerk
Förderwerk für Menschen mit
Behinderung gemeinnützige GmbH

OTTO DÖRNER
... wenn's um Entlohnung geht!

Bebauungsplanverfahren

Änderung Flächennutzungsplan



Einwohnerversammlung Appen 27.01.2015

Schäferhof
Stiftung Hamburger Arbeiter-Kolonie

Lebenshilfswerk
Förderwerk für Menschen mit
Behinderung gemeinnützige GmbH

OTTO DÖRNER
... wenn's um Entlohnung geht!

**Wir danken für Ihre
Aufmerksamkeit und
hoffen auf Ihre
Unterstützung.**

Einwohnerversammlung Appen 27.01.2015

Schäferhof
Stiftung Hamburger Arbeiter-Kolonie

 **Lebenshilfewerk**
Praxis für Menschen mit
Behinderung gemeinnützige GmbH

 **OTTO DÖRNER**
www.otto-doerner.de

Gemeinde Appen

Informationen zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 "Sondergebiet Schäferhof"

Stand: Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, 27.02.2015

Auftraggeber:

Gemeinde Appen
über Amt Moorrege
Amtsstraße 12
25436 Moorrege

Auftragnehmer:

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

Federführung:

ELBBERG Stadt - Planung - Gestaltung
Kruse - Schnetter - Rathje
Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, Fax -70

Bearbeitung:

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

Bearbeitung Umweltbericht:

Dipl.-Ing. Peter Steinlein, TGP

Inhalt:

1 Planungsanlass	3
2 Lage des Plangebiets / Bestand.....	5
3 Planungsvorgaben	6
3.1 Ziele der Raumordnung.....	6
3.2 Landschaftsschutzgebiet (LSG 05)	8
3.3 Landschaftsplanung	8
3.4 Wirksamer Flächennutzungsplan	10
3.5 Bestehende Bebauungspläne	11
3.6 Archäologie	11
4 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans.....	11
4.1 9. Änderung des Flächennutzungsplans „Sondergebiet Schäferhof“	11
4.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Schäferhof“	12
5 Erschließung.....	13
6 Ver- und Entsorgung.....	13
7 Altlasten	13
8 Immissionsschutz	14
9 Flächen.....	14
10Umweltbericht.....	15

1 Planungsanlass

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

Die Aufstellung dieser 9. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 wurde von der Gemeinde Appen beschlossen, um den bestehenden Recyclinghof im Zusammenhang mit der sozialen Einrichtung Schäferhof planungsrechtlich zu sichern und damit auf neue Anforderungen im Rahmen der sozialen und arbeitsmarktlichen Integrationsarbeit reagieren zu können.

Ziel ist es, die Fläche des bestehenden Recyclinghofs über die befristete Genehmigung bis 31.12.2016 hinaus nutzen zu können und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Schäferhofs dauerhaft abzusichern.

Der Schäferhof hat deshalb in Zusammenarbeit mit den bisherigen Kooperationspartnern (Lebenshilfe Pinneberg und Firma Otto Dörner) eine Projektidee mit dem Namen „Schäferhof Recycling Plus“ entwickelt. Dieses Projekt soll Recyclingwirtschaft und Sozialwirtschaft miteinander verbinden.

Die Aktivitäten auf dem Recyclinghof sollen dabei zukünftig auf die Erfüllung eines sozialen Zweckes ausgerichtet sein. Im Mittelpunkt steht die Schaffung von attraktiven und wirtschaftsnahen Beschäftigungs- und Qualifizierungsmöglichkeiten von Menschen mit Behinderung und/oder von Menschen, die von sozialer Ausgrenzung betroffen sind wie z.B. Wohnungslose, chronisch Suchtkranke, Langzeitarbeitslose („Hände an die Arbeit bringen“).

Die Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Schäferhofs ist neben der Erfüllung sozialer und gemeinnütziger Zwecke auch geboten, um dauerhaft Kontroll- und Pflegemaßnahmen für die Deponie erfüllen zu können.

Folgende Projektziele sind geplant:

- „Hände an die Arbeit bringen“
 - Schäferhof Recycling Plus soll bis zu 12 Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung / sozial benachteiligte Menschen schaffen und auch Qualifizierung ermöglichen.
- Abfall vermeiden, Energie einsparen und CO₂ mindern
 - Schäferhof Recyclinghof Plus hat das Ziel, gebrauchte Baustoffe / Bauteile / Materialien, die v.a. bei Abbruch und Umbau anfallen, verkaufsfähig aufzubereiten und weiter zu vermitteln.
- Bewusstseinsbildung im sparsamen Umgang mit Material, Nachhaltigkeit lernen
 - Schäferhof Recycling Plus wird Bildungsangebote zu den Lernfeldern Müllvermeidung, Recycling, Klimaschutz anbieten.
- Wirtschaftliche Werte schöpfen – Finanzbasis der gemeinnützigen Arbeit sichern
 - Schäferhof Recyclinghof Plus soll wirtschaftliche Werte schöpfen, die Pachteinnahmen des Schäferhofs sichern.

Die bestehende Recyclinganlage hat eine Betriebsgenehmigung bis zum 31.12.2016. Das neue Projekt Schäferhof Recycling Plus soll Anfang 2017 starten. Dafür ist die planungsrechtliche Sicherung durch Ausweisung eines Sondergebiets notwendig.

Neben der Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel auch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem zugehörigen Durchführungsvertrag kann die Gemeinde eine Feinsteuerung für die Fläche vornehmen, in dem neben baulichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung auch Regelungen außerhalb des Baurechts (z.B. Anlieferungszeiten) vereinbart werden können.



Abbildung 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 28, ohne Maßstab, Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation SH

2 Lage des Plangebiets / Bestand

Das Plangebiet liegt rund 1.300 m südlich der Ortslage Appen abseits der Hauptverkehrsstraßen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Holmer Sandberge und Moorbeereiche“ zwischen dem Schäferhofgelände im Westen und der Deponie im Osten. Die bereits seit Ende des 19. Jahrhunderts bestehende soziale Einrichtung des Schäferhofs hat sich aus einem früheren Gutsbetrieb entwickelt. Die östlich angrenzende ehemalige Mülldeponie tritt als inzwischen weitgehend begrünte Aufschüttung weithin in Erscheinung. Die Deponie ist mittlerweile abgedeckt und die Nachsorge geregelt. In Kürze soll sie an den Schäferhof (Grundeigentümer) übergeben werden.

Nördlich grenzt eine größere Hausgartenfläche (zum Grundstück Schäferhofweg Nr. 29) und westlich das Gelände eines Holzbetriebes unmittelbar an. Im Süden verläuft der Weg an den Karpfenteichen, der als Zufahrtsstraße zum Recyclinghof und zum Schäferhof dient. Die Straße wurde kürzlich durch Gemeinde und Schäferhof saniert.

Südlich der Straße verläuft in ca. 85 m Entfernung der Krabatenmoorgraben.

Das Plangebiet umfasst eine am Rande der Deponie liegende Fläche, die bereits als Annahmestelle für Recyclingstoffe genutzt wird.

Zum Stiftungsauftrag des Schäferhofs zählt die Aufgabe, sozial benachteiligten Menschen und Menschen mit Behinderung Teilhabe am gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Leben zu ermöglichen. Dafür werden geeignete Angebote geschaffen und weiterentwickelt. Heute existieren 52 Heimplätze mit integriertem Beschäftigungsangebot für Menschen in besonderen Lebenslagen. Außerdem gibt es 80 Plätze in Werkstätten für Menschen mit Behinderung.

Die Firma Otto Dörner hat vor 3 Jahren den Recyclingplatz am Schäferhof übernommen.

Historische Entwicklung des Schäferhofs

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

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

Um zu den staatlichen Pflegegeldern zusätzliche, notwendige Einnahmen zu erwirtschaften und auch aus grundsätzlichen sozialtherapeutischen Überlegungen, wurde neben der Landwirtschaft seit ca. 1975 ein in Kooperation mit einem Privatunternehmer ein Holzverarbeitender Betrieb aufgebaut. Die Stiftung führte diese Holzverarbeitung als Zweckbetrieb im Rahmen der Sozialhilfe, um sozial ausgegrenzten Menschen eine Beschäftigung mit Verdienstmöglichkeiten und ggf. auch eine Vorbereitung auf Tätigkeiten im allgemeinen Arbeitsmarkt zu schaffen. Diese Grundsituation ist bei vielen Änderungen im Detail auch heute noch gegeben. Der Schäferhof ist mit mehreren Maßnahmen Standort eines Zweckbetriebes

der sozialen und arbeitsmarktlichen Integration für Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten.

Für stationäre Maßnahmen nach den §§ 67 ff des Sozialgesetzbuches XII werden ca. 60 Heimplätze auf dem Schäferhof vorgehalten. Dort findet die Aufnahme, Unterbringung und sozialpädagogische Unterstützung von wohnungslosen, hilfsbedürftigen Menschen statt. Die Heimanlage soll in Absprache mit dem Land Schleswig – Holstein, als für die Wohnungslosenhilfe zuständiger Sozialhilfeträger, an diesem Standort erhalten bleiben.

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

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

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

3 Planungsvorgaben

3.1 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 der Plangebiet als Teil eines „regionalen Grünzuges“ dargestellt, der sich südlich von Appen nach Südwesten bis nach Holm und Wedel erstreckt (siehe Abbildung 2). Die ausgewiesenen Grünzüge dienen dem langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung.

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

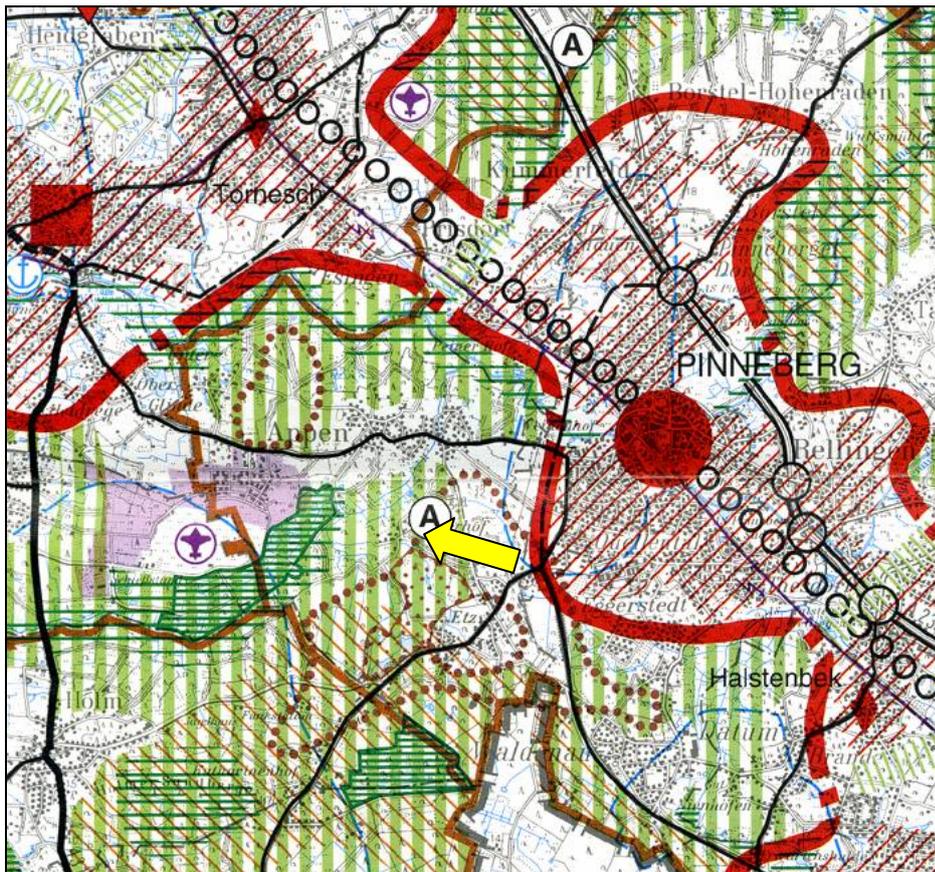


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998), M. 1:100.000, mit Kennzeichnung des Plangebietes (Gelber Pfeil)

Für den Bereich des Schäferhofs wurde im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans und der damit erfolgten Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft / Soziale Zwecke einschl. zugeordnetem Wohnheim und zugeordneter Beschäftigungsmöglichkeiten“ ein **Zielabweichungsverfahren** gemäß § 4 Abs. 3 Landesplanungsgesetz (LaPlaG) von den Zielen des Regionalplans durchgeführt. Mit Schreiben vom 19. Juni 2009 wurde vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein bestätigt, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des § 4 Abs. 3 LaPlaG vorliegen und einer Abweichung von den Darstellungen und den Zielsetzungen eines regionalen Grünzugs zugestimmt.

Die Darstellung des Plangebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft / Soziale Zwecke einschl. zugeordnetem Wohnheim und zugeordneter Beschäftigungsmöglichkeiten“ im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken zugeordnete Beschäftigungsmöglichkeiten - Flächen für Werkstatt und Recycling" im Bebauungsplan Nr. 28 entsprechen der bereits bestehenden Nutzung der Fläche. Das Plangebiet umfasst nur die bereits als Recyclingplatz genutzte Fläche. Die Ausweisung der Sondergebietsfläche dient der weiteren Sicherung der vorhandenen Nutzung und der Schaffung von Arbeitsplätzen für Obdachlose und sozial benachteiligte Menschen im Zusammenhang mit der sozialen Einrichtung des Schäferhofs. Eine Beeinträchtigung des ausgewiesenen regionalen Grünzuges wird dadurch nicht vorbereitet.

Aufgrund der Abweichung von den Zielen der Raumordnung ist im Zusammenhang mit dieser Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsaufstellung die Durchführung ei-

nes (vereinfachten) Zielabweichungsverfahrens von den Zielen des Regionalplans nach § 4 Abs. 3 LaPlaG erforderlich.

3.2 Landschaftsschutzgebiet (LSG 05)

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

Verbotstatbestände im Landschaftsschutzgebiet, die durch mögliche Vorhaben im Rahmen des Sondergebietes voraussichtlich berührt werden, sind u. a. die Errichtung von baulichen Anlagen sowie die Anlage von Verkehrsflächen mit Deckschichten.

Für den Bereich des Schäferhofs ist im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans und der damit erfolgten Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft / Soziale Zwecke einschl. zugeordnetem Wohnheim und zugeordneter Beschäftigungsmöglichkeiten“ eine Entlassung des Sondergebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet durch den Kreis Pinneberg mit der „1. Änderungsverordnung vom 11.6.2009 zur Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Holmer Sandberge und Moorbereiche" (LSG 05) vom 20.12.2002“ erfolgt.

Im Zusammenhang mit der 9. Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplanverfahren ist über eine Entlassung des geplanten Sondergebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet durch den Kreis Pinneberg zu entscheiden.

3.3 Landschaftsplanung

Für den Bereich des Plangebietes sowie weitere Flächen südlich der Deponie wird in der 1. Gesamtfortschreibung des Landschaftsplans Appen das Entwicklungsziel „Schutz, Pflege und Entwicklung von naturnahen Laub- und Feuchtwäldern, besonders geeignete Flächen für die Neuwaldbildung“ bestimmt.

Im Rahmen der 2. Änderung des Landschaftsplans, die parallel im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt ist, wurde der Bereich des Schäferhofs entsprechend der Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft / Soziale Zwecke einschl. zugeordnetem Wohnheim und zugeordneter Beschäftigungsmöglichkeiten“ übernommen (siehe Abbildung 3). Die Abgrenzung des Sondergebiets wurde aus der 5. Flächennutzungsplan-Änderung übernommen.

Weitere Entwicklungsziele lauten:

Deponiehügel: Sukzession / Neuentwicklung von Ruderalfluren

Südlich des Schäferhofs und der Straße Weg an den Karpfenteichen: besonders geeignete Flächen zum Erhalt / zur Förderung extensiver (Feucht)grünlandnutzung,

Nördlich des Schäferhofs und der Straße Schäferhofweg: besonders geeignete Flächen zum Erhalt / zur Förderung extensiver (Feucht)grünlandnutzung, zusätzlich: Extensivierung: Schwerpunkt als Lebensraum für Wiesenvögel.

Südöstlich des Plangebietes befinden sich zwei nach § 25 des Landesnaturschutzgesetzes besonders geschützte Biotope (ehemals § 15a, waagerechte rote Schraffur mit Nummerierung).

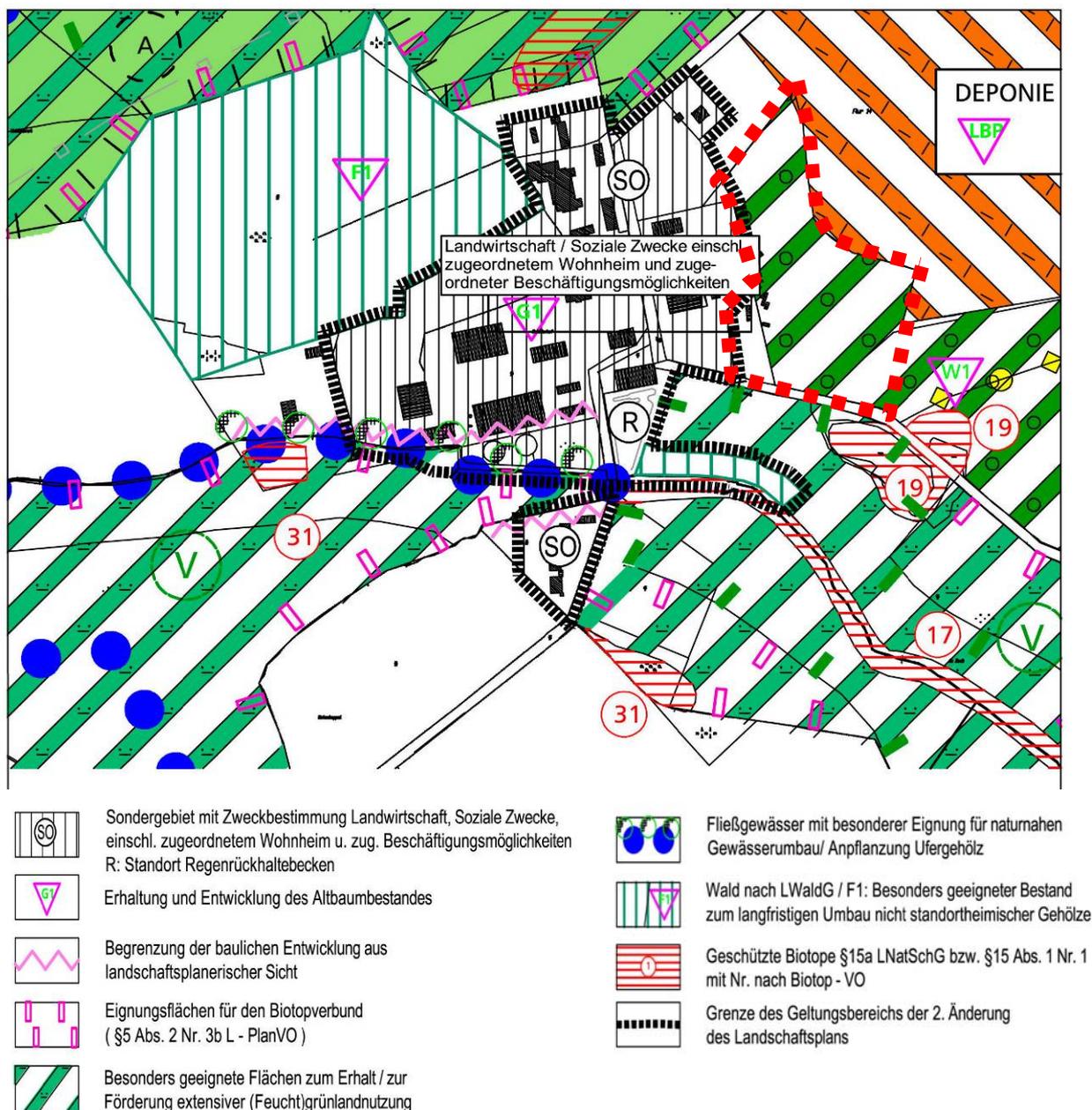


Abbildung 3: Ausschnitt aus der 2. Änderung der 1. Gesamtfortschreibung des Landschaftsplans mit (roter) Kennzeichnung des Änderungsbereiches, ohne Maßstab

Für die Aufnahme des Plangebietes in die Darstellungen des Flächennutzungsplans als Sondergebiet ist eine Anpassung des Landschaftsplans erforderlich. Diese Änderung des Landschaftsplans erfolgt parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanaufstellung.

3.4 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Appen ist das Plangebiet einschl. der nördlich, östlich und südlich angrenzenden Bereiche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Weiterhin sind eine Wasserfläche und eine nicht mehr vorhandene Stromfreileitung dargestellt. Die östlich angrenzende Deponie ist als kartierte Altablagerung „A 8“ gekennzeichnet.

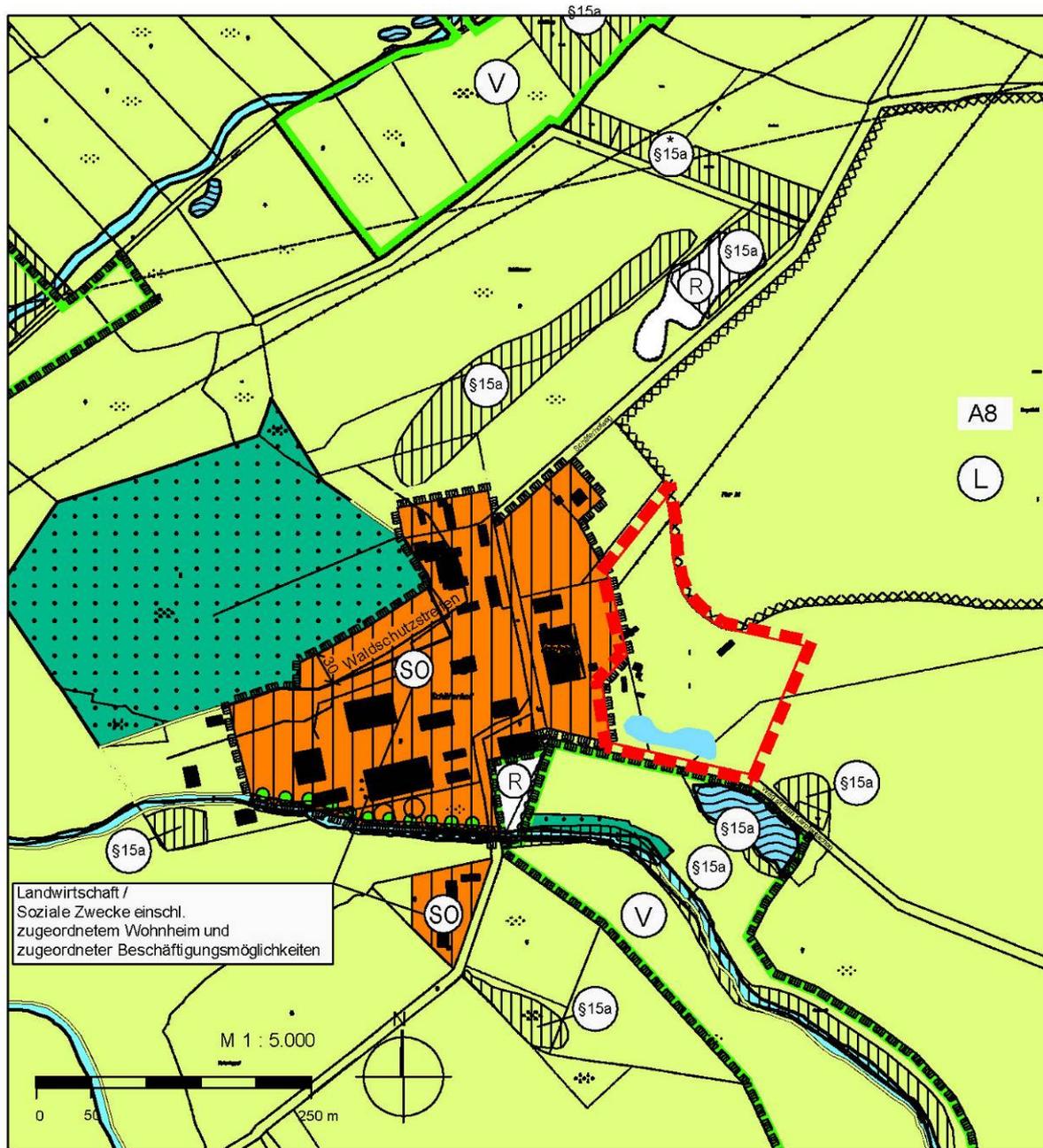


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit (roter) Kennzeichnung des Änderungsbereiches, ohne Maßstab

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans wurde der Schäferhof entsprechend der bestehenden Nutzungen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirt-

schaft / Soziale Zwecke einschl. zugeordnetem Wohnheim und zugeordneter Beschäftigungsmöglichkeiten“ dargestellt.

Südlich der Straße Weg an den Karpfenteichen ist der Krabatenmoorgraben einschließlich angrenzenden Flächen als Biotopverbundfläche gekennzeichnet. Mehrere nach § 25 Landesnaturschutzgesetz geschützte Biotope (ehemals § 15a) liegen in den Randbereichen der bebauten Flächen des Schäferhofes, zwei davon südöstlich des Plangebietes.

3.5 Bestehende Bebauungspläne

Rechtskräftige Bebauungspläne existieren im Plangebiet nicht.

3.6 Archäologie

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler sind nicht zu erkennen. Für den Fall, dass während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden sollten, ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

4 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans

4.1 9. Änderung des Flächennutzungsplans „Sondergebiet Schäferhof“

Das Plangebiet wird insgesamt als **Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft / Soziale Zwecke einschl. zugeordnetem Wohnheim und zugeordneter Beschäftigungsmöglichkeiten“ dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst die gegenwärtig als Recyclingplatz genutzte Fläche. Die Darstellung des Sondergebietes grenzt an die für das Gelände des Schäferhofs im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans bereits aufgenommene Darstellung als Sondergebiet an. Die Zweckbestimmung wurde übernommen, um eine einheitliche Darstellung des gesamten Schäferhofgeländes zu erhalten.

Primäres Ziel ist die planerische Sicherung und Fortführung des bestehenden Recyclinghofes. Die dargestellte Baufläche geht nicht über den bereits bebauten Bereich hinaus. Neue, bisher noch nicht beanspruchte Flächen werden nicht einbezogen. Auch die östlich angrenzende Fläche der Deponie liegt außerhalb des Änderungsbereiches.

Durch die geplante Sondergebietsausweisung und der Beschäftigung von Heimbewohnern im Bereich des Recyclingbetriebes soll die Verzahnung von Heimbetrieb und gewerblicher Beschäftigungsmöglichkeiten ermöglicht werden.

Innerhalb des Sondergebietes sind nur Vorhaben zulässig, die der Zweckbestimmung (soziale Zwecke) entsprechen. Eine gewerbliche Nutzung ist nur insofern möglich, als sie dem Nutzungszweck des Sondergebietes, hier z. B. der Beschäftigung der Heimbewohner dient. Eine

allgemeine gewerbliche Entwicklung entspricht im Außenbereich keiner geordneten Entwicklung.

Geplant ist der Aufbau eines sog. „Re-Use“ Konzeptes (Baumarkt für Gebrauchtes). Abfallbestimmte Steine, Dielen, Bohlen, Kacheln etc. sollen zu verkaufsfähigen Baustoffen aufbereitet werden. Diese dem Re-Use zugeführten Produkte werden im Rahmen des Containerdienstes dem Standort zugeführt und dort von Mitarbeitern der Sozialwirtschaft aufbereitet. Der Verkauf soll dann überwiegend über ein bereits existierendes Verkaufsportal über das Internet erfolgen.

Außerdem ist weiterhin der Verkauf überwiegend am Standort Schäferhof produzierter Produkte wie z.B. Hackschnitzel, Rindenmulch, Kaminholz, Kompost, Erden, Kiese usw. geplant.

Die aktuell genehmigten und durchgeführten Recyclingaktivitäten bleiben erhalten und werden mit den neuen Funktionen verschränkt. Die genehmigte Menge in der Gesamtsumme von 46 t soll zukünftig auch nicht erhöht werden.

4.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Schäferhof“

Im Bebauungsplan wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken zugeordnete Beschäftigungsmöglichkeiten - Flächen für Werkstatt und Recycling" und an den Randbereichen private Grünflächen festgesetzt. Die Abgrenzung des Sondergebietes wird unter Berücksichtigung der Flurstücksgrenzen und der genutzten Betriebsflächen konkretisiert. Die Zweckbestimmung wird auf die geplante Nutzung beschränkt. Im Zusammenhang mit dem Betrieb des Recyclinghofes sollen dem sozialen Zweck des Schäferhofes zugeordneten Arbeitsplätze geschaffen und ermöglicht werden. Wohnnutzungen sind hier nicht vorgesehen. Eine allgemeine Wohnnutzung wäre zudem mit der Lage im Außenbereich nicht vereinbar.

Die vorhandenen Gehölzbestände am Süd-, Ost- und Nordrand werden als Grünflächen gesichert und durch Anpflanzungen ergänzt. Bei dem im Süden entlang des Weges an den Karpfenteichen vorhandenen Vegetationsbestand handelt es sich um einen Knick der als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 21 Landesnaturschutzgesetz nachrichtlich zu übernehmen ist.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem Bestand mit 0,95 festgesetzt. Die für sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO definierten Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 wird dadurch überschritten. In diesem Fall schließt die zulässige Grundfläche die Grundflächen der Hauptanlagen (Halle) und der Nebenanlagen (Lagerplätze) und Zufahrten insgesamt mit ein. Die als Betriebsgelände genutzten Flächen sind bereits nahezu vollständig versiegelt. Diese Überschreitung ist hier verträglich, da umfangreiche Grünflächen zur Eingrünung der Baugebiete festgesetzt werden. Daher ergibt sich einschließlich der Grünflächen eine insgesamt städtebaulich verträgliche Dichte. Durch die festgesetzten Grünflächen werden ein ausreichender Schutz und eine Eingrünung zu den benachbarten Nutzungen gewährleistet.

Für die Anlage einer neuen Halle wird im nördlichen Bereich eine überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenze festgesetzt. Die Lage und Größe der Halle wird durch die Baugrenze bestimmt.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung werden eine maximale Traufhöhe von 8 m und eine maximale Firsthöhe von 12 m festgesetzt. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes (Weg an den Karpfenteichen). Dabei ist zu be-

rücksichtigen, dass das Gelände des Plangebietes ca. 2 m höher liegt als die Straße, so dass die maximale Trauf- und Firsthöhe am Standort der Halle abzüglich der Geländeaufhöhung zu sehen ist. Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittkante zwischen Oberkante der Dachhaut mit der Außenfläche der aufgehenden Wand zu verstehen.

5 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes und die überörtliche Anbindung an die Appener Straße (K 13) erfolgt über die südlich verlaufende Straße Weg an den Karpfenteichen.

Die Zufahrtsstraße wurde kürzlich gemeinsam von der Gemeinde und dem Schäferhof saniert, die Verkehrsübergabe der ertüchtigten Erschließungsstraße ist erfolgt. Die Straße hat einen für gewerblichen Verkehr geeigneten Unterbau erhalten.

Die weitere Verbindung zur Ortslage besteht nach Nordosten über den Schäferhofweg.

6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz angeschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über eine Rohrleitung in Richtung Süden in den Krabatenmoorgraben geleitet. Die Menge des abzuleitenden Regenwassers wird durch diese Planung nicht erhöht.

7 Altlasten

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der Deponie. Die Abgrenzung zur eigentlichen Deponie entspricht der nordöstlichen Plangebietsgrenze, es werden keine ehemaligen Deponieflächen einbezogen. Die Flächen werden bereits langjährig gewerblich als Betriebsgelände eines Recyclingbetriebes genutzt. Über die Beschaffenheit des Untergrundes und mögliche Umweltgefährdungen durch schädliche Bodenveränderungen liegen keine konkreten Informationen vor. Das Risiko von Bodenbelastungen aufgrund von Verunreinigungen in Auffüllungen und in Folge der gewerblichen Nutzungen sowie sonstigen Gefahren (z.B. eventuell Gasaustritt aus der Deponie über die seitliche Bodenpassage) kann nicht völlig ausgeschlossen werden.

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bzw. im Baugenehmigungsverfahren sind unter Berücksichtigung konkreter Vorhaben die notwendigen Maßnahmen mit der unteren Boden-schutzbehörde des Kreises Pinneberg abzustimmen.

8 Immissionsschutz

Grundsätzlich sind mögliche Nutzungskonflikte (z. B. Ausschluss von potenziellen Störwir-kungen durch Lärm beim Nebeneinander von Wohnen und Betriebsstätten) zu beachten.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich westlich im Bereich des Schäferhofge-ländes sowie nördlich am Schäferhofweg in einem Abstand vom Rand des Sondergebietes von ca. 100 m bzw. ca. 55 m.

Bei dem überplanten Gelände des Recyclinghofs handelt es sich um eine bereits bestehen-de und genehmigte Anlage. Mit der Ausweisung als Sondergebiet soll eine planungsrechtli-che Sicherung und Fortführung des Bestandes gewährleistet werden. Analog zum heutigen Stand soll auch zukünftig keine Kompostierung erfolgen. Auch der mobile Betrieb einer Bre-cheranlage auf dem Platz von derzeit ca. 2x im Jahr für jeweils 14 Tage soll nicht erhöht werden.

Immissionskonflikte zwischen der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung bestehen bisher nicht.

Auf eine weitere Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird daher verzichtet. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach Bundesimmissionsschutzgesetz können weitere Auflagen erfolgen.

Eine erhebliche Zunahme des Zufahrtsverkehrs zum Recyclinghof und damit zum Schäferhof ist nicht zu erwarten. Im Zusammenhang mit dem Recyclingbetrieb betrug 2014 die mittlere Verkehrsbelastung 68 Anlieferungen am Tag, davon 12 von Lkw. Durch die neu entstehen-den Arbeitsplätze wird es auch zu keinem erkennbaren Anstieg der Verkehrszahlen kom-men. Es kann daher insgesamt von keiner wahrnehmbaren Verkehrserhöhung ausgegangen werden.

9 Flächen

Flächen

Das Plangebiet des **Bebauungsplans Nr. 28** hat eine Größe von insgesamt ca. **25.160 m²** (25,2 ha).

Davon entfallen auf

Sondergebiet ca. 20.720 m²

Private Grünflächen ca. 4.440 m²

Insgesamt ca. 25.160 m²

Das Plangebiet der **9. Änderung des Flächennutzungsplans** hat eine Größe von ca. **23.860 m²** (23,9 ha).

Kosten

Der Gemeinde Appen entstehen durch die Umsetzung der Planung keine Kosten. Sowohl die Bau- als auch die Planungskosten werden von den Vorhabenträgern übernommen.

10 Umweltbericht

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

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

Durch die Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft / Soziale Zwecke einschl. zugeordnetem Wohnheim und zugeordneter Beschäftigungsmöglichkeiten“ erfolgt eine planerische Anpassung an die dauerhafte Sicherung der Nutzung als Recyclingbereich mit einer wirtschaftsnahen Beschäftigung von Menschen mit Behinderung, sozialer Benachteiligung oder mit besonderen sozialen Schwierigkeiten im Rahmen der Sozialeinrichtung Schäferhof. Weiterhin wird planungsrechtlich die Möglichkeit eröffnet, im Rahmen des sozialen Zwecks der Einrichtung bauliche Ergänzungen vornehmen zu können und flexibler auf neue Anforderungen im Rahmen der sozialen und arbeitsmarktlichen Integrationsarbeit reagieren zu können. Die Darstellung des Sondergebietes ist eng gefasst und orientiert sich an den bisherigen Grenzen des bis Ende 2016 befristet genehmigten, bisherigen Recyclinghofes.

Bei der Planung ist auch der besonderen Lage in der Randzone des Landschaftsschutzgebietes LSG 05 „Holmer Sandberge und Moorbereiche“ sowie der Lage an der ehemaligen Deponie Rechnung getragen werden.

Methodik

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

Rechtliche und planerische Vorgaben des Umweltschutzes

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

Der Geltungsbereich der 9. Flächennutzungsplan-Änderung sowie der 3. Landschaftsplan-Änderung befinden sich vollständig in der Randzone des genannten LSG. Schutzweck für die Randzone ist u. a. der Verbund zwischen umgebenden Naturschutzgebieten, Kernzonen und schützenswerten Biotopen. Die in der Randzone befindlichen Sondernutzungen wie z.B. die Deponieflächen sollen „... in das abwechslungsreiche Landschaftsbild eingebunden bzw. naturnah entwickelt werden“ (§ 3 LSG-Verordnung v. 20.12.2002). Weitere Schutzziele sind die Erhaltung und Entwicklung naturnaher Gewässer und Uferstrandstreifen sowie der Knickstrukturen, Erhalt offener zusammenhängender Grünlandbereiche für das Landschaftsbild, die Entwicklung naturnaher Wälder sowie der Erhalt und die Entwicklung der Landschaft für die naturbezogene Erholung.

Im Landschaftsplan ist für den Bereich des bisherigen Recyclinghofs – wie für den gesamten Bereich südlich der Deponie außerhalb des Geltungsbereichs – die Zielsetzung „besonders geeignete Fläche für die Neuwaldbildung“ gekennzeichnet. In der textlichen Beschreibung dieser vom Landschaftsplan angestrebten Maßnahme ist festgehalten, dass der Standort südlich der Deponie insbesondere aufgrund der Nähe zu bestehendem Wald westlich des Schäferhofes und zur Einbindung des Deponiekörpers in das Landschaftsbild von südlicher Blickrichtung gut geeignet ist.

Der Landschaftsrahmenplan (Planungsraum I, 1998) liefert darüber hinaus keine weiteren Aussagen.

Nach dem Regionalplan (Planungsraum I, 1998) liegt der Änderungsbereich in einem „regionalen Grünzug“, der sich südlich von Appen bis nach Holm und Wedel erstreckt. Die ausgewiesenen Grünzüge dienen dem langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung.

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

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

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

Landschaftsschutzgebiet

Es wird ein Entlassungsantrag aus dem LSG gestellt. Über eine Entlassung des zukünftigen Sondergebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet ist durch die Untere Naturschutzbehörde zu entscheiden.

Verbotstatbestände im Landschaftsschutzgebiet, die durch mögliche Erweiterungen im Rahmen des Sondergebietes Schäferhof voraussichtlich berührt werden, sind u. a. die Errichtung von baulichen Anlagen sowie die Anlage von Verkehrsflächen mit Deckschichten.

Regionaler Grünzug (Regionalplan)

Es wird ein Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan beantragt. Über das Zielabweichungsverfahren hat die Landesplanung Schleswig-Holstein zu entscheiden.

Landschaftsplan

Parallel zur 9. Flächennutzungsplanänderung wird die 3. Landschaftsplanänderung erfolgen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Menschen (Wohnen und Erholen)

Im Geltungsbereich befindet sich zur Zeit der befristet bis Ende 2016 genehmigte Recyclinghof. Die südlich außerhalb des Geltungsbereichs liegende Zufahrtsstraße „Weg an den Karpenteichen“ wird auch als Fuß- und Radweg zur Erholung im Gemeindegebiet Appen genutzt.

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

Grundsätzlich sind mögliche Nutzungskonflikte (z. B. Ausschluss von potenziellen Störwirkungen durch Lärm beim Nebeneinander von Wohnen und Betriebsstätten) zu beachten.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich westlich im Bereich des Schäferhofgeländes sowie nördlich am Schäferhofweg in einem Abstand vom Rand des Sondergebietes von ca. 100 m bzw. ca. 55 m.

Bei dem überplanten Gelände des Recyclinghofs handelt es sich um eine bereits bestehende und genehmigte Anlage. Mit der Ausweisung als Sondergebiet soll eine planungsrechtliche Sicherung und Fortführung des Bestandes gewährleistet werden.

Immissionskonflikte zwischen der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung bestehen bisher nicht.

Auf eine weitere Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird daher verzichtet. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach Bundesimmissionsschutzgesetz können weitere Auflagen erfolgen.

Eine erhebliche Zunahme des Zufahrtsverkehrs zum Recyclinghof und damit zum Schäferhof ist nicht zu erwarten. Im Zusammenhang mit dem Recyclingbetrieb betrug 2014 die mittlere Verkehrsbelastung 68 Anlieferungen am Tag, davon 12 von Lkw. Durch die neu entstehenden Arbeitsplätze wird es auch zu keinem erkennbaren Anstieg der Verkehrszahlen kommen.

Die auch für die landschaftsbezogene Erholung der Öffentlichkeit nutzbaren Straßen bleiben erhalten und werden durch eine Ausweisung als Sondergebiet in der Nutzung nicht eingeschränkt.

Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Aus Sicht des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ist das Gelände des Recyclinghofs aufgrund bereits intensiver Nutzung, hohem Versiegelungsgrad und geringem Vegetationsanteil als geringwertig einzustufen. Aus faunistischer Sicht ist hier keine besondere Bedeutung gegeben, besondere Artenvorkommen sind nicht bekannt. Der westlich angrenzende Bereich des Schäferhofs mit seinem parkartigen Bestand wird im Landschaftsplan als „Siedlungsbereich mit hohem Anteil naturnaher Strukturen“ als hochwertig für Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt eingestuft.

Bei möglichen Erweiterungsbauten oder Vorhaben nach § 29 BauGB im Rahmen des Sondergebietes im Bereich des bisherigen Recyclinghofs sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere zu erwarten. Die südlich, östlich und nördlich an

der Grenze des Geltungsbereichs stehenden Vegetationsbestände bleiben erhalten (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, s. Abschnitt unten).

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

Boden

Im Geltungsbereich kommen nach der Bodenkarte (S-H 2324 Pinneberg, 1:25.000) Braunerde-Podssole/ Podsol-Braunerden mit mittlerem Biotopentwicklungspotenzial vor, die bereits durch Überbauung, Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen durch den bestehenden Recyclinghof weitgehend überprägt und vorbelastet. Ohne Berücksichtigung der Vorbelastung ist die Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, die natürliche Ertragsfähigkeit wie auch die Archivfunktion der Podsol-Braunerden unter Berücksichtigung der Bodenparameter - bei einer Einstufung in allgemeine bzw. besondere Bedeutung - von allgemeiner Bedeutung.

Der Geltungsbereich des Änderungsbereichs ist bewusst so festgelegt, dass keine Deponieflächen einbezogen wurden. Im Geltungsbereich selbst sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Weiterhin wurden die bisher östlich gelegenen landwirtschaftlichen genutzten Flächen nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

Bei möglichen Erweiterungsbauten oder Vorhaben nach § 29 BauGB im Rahmen des Sondergebietes sind zusätzliche Versiegelungen nicht zu erwarten, da die Vorbelastungen in einer bereits fast vollständig versiegelten Fläche bestehen. Es sind keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine abschließende Einschätzung muss auf Grund der Ausgestaltung und des konkreten Versiegelungsgrades der Bebauungsplan- bzw. Bauantragsebene vorbehalten bleiben.

Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich. Es ist nicht zu erwarten, dass bei Bauten oder Vorhaben nach § 29 BauGB im Rahmen des Sondergebietes grundwassernahe Flächen beeinträchtigt werden. Da zusätzliche Versiegelungen grundsätzlich die Grundwasserneubildung herabsetzen, der Schäferhof aber nicht unmittelbar im Bereich der für die Wasserwirtschaft bedeutenden „Etzer Rinne“ liegt, gelten im Hinblick auf Beeinträchtigungen des Grundwassers die Aussagen unter „Boden“.

Klima und Luft

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

Landschaft

Die östlich an den Schäferhof angrenzende Deponie ist als hohe visuelle Vorbelastung durch die landschaftsuntypische Überhöhung des Geländes anzusehen, die auch auf das Ensemble Schäferhof wirkt. Der bisherige Recyclinghof stellt ebenfalls eine überprägte Fläche mit geringwertigem Landschaftsbild dar.

Westlich anschließend prägt das Gebäudeensemble des Schäferhofs als alter Gutshof mit Großbaumbestand, Baumreihen/ Alleen und angrenzendem Waldstück die Kulturlandschaft in diesem Bereich wesentlich.

Bei möglichen Erweiterungsbauten oder Vorhaben nach § 29 BauGB im Rahmen des Sondergebietes sind aufgrund der Vorbelastung keine erheblichen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Beeinträchtigungen voraussichtlich als gering einzustufen. Eine weitere detailliertere Einschätzung muss auf Grund der im Einzelfall unterschiedlichen Größe und Ausgestaltung der Bauten der Bebauungsplan- bzw. Bauantragsebene vorbehalten bleiben.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine archäologischen Denkmale oder Baudenkmale benannt. Das angrenzende Schäferhofgelände als alter Gutshof mit Großbaumbestand, Baumreihen/ Alleen und angrenzendem Waldstück wirkt als Gesamtensemble innerhalb der alten Kulturlandschaft, dem das Gelände des Recyclinghofes nicht zuzuordnen ist. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen im Geltungsbereich zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen

Im Wesentlichen sind folgende allgemeine Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

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

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Klima	Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen und als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt anthropogene Vorbelastungen des Klimas (Aufheizung)
Luft	Lebensgrundlage für Menschen, Pflanzen und Tiere Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion anthropogene Vorbelastungen (Stoffeinträge, Lufthygiene)
Landschaft	Abhängigkeit des Landschafts- und Ortsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation/ Nutzung, Oberflächengewässer Grundlage für die Erholung des Menschen anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes (Überformung)

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

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

- Vermeidung eines Eingriffes in Altlastenstandorte durch Ausweisung des neuen Sondergebietes außerhalb des Deponiegeländes.
- Minimierung der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild durch Begrenzung des neuen Sondergebietes auf die bisherigen Grenzen des Recyclinghofes, d.h. Beschränkung auf die bereits erheblich vorbelasteten Flächen mit überwiegender Versiegelung.
- Erhalt der bestehenden randlichen Gehölz- /Vegetationsbestände zur landschaftlichen Einbindung des Sondergebietes/ Recyclinghofes. Bepflanzung der randlichen Wälle.

Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Da für den gesamten Umgriff des bisherigen Recyclinghofes mit aktuell überwiegend versiegelten Flächen (s. a. Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt und Boden) im Rahmen der Genehmigung eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und eine Festlegung von Kompensationsmaßnahmen enthielt, ergibt sich für das jetzt planerische angestrebte Sondergebiet mit 95% möglicher Versiegelung kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Sofern die Fläche nicht der dauerhaften Entwicklung eines Recyclinghofes und damit der nachhaltigen Entwicklung des „Schäferhofes“ als soziale Einrichtung mit Arbeitsangeboten für benachteiligte Menschen zugeführt wird, wäre der Recyclinghof nach Auslauf der befristeten Genehmigung Anfang 2017 zurückzubauen.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Da die Ausweisung des Sondergebietes der Sicherung und Entwicklung der Sozialeinrichtung des Schäferhofes mit Arbeitsangeboten für benachteiligte Menschen in unmittelbarer Nähe des bestehenden Standortes dient, die Ausweisung von neuen baulichen Flächen im Außenbereich begrenzt, die Umweltauswirkungen durch die Inanspruchnahme bisher bereits genutzter Flächen minimiert und Deponieflächen nicht baulich in Anspruch genommen werden sollen, kommen für die Zielsetzung der Sondergebietsausweisung keine anderweitigen, sich grundsätzlich unterscheidenden Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

Appen, den

.....
Bürgermeister

Gemeinde Appen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 933/2015/APP/BV

Fachteam: Planen und Bauen	Datum: 02.03.2015
Bearbeiter: René Goetze	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Umweltausschuss der Gemeinde Appen	10.03.2015	öffentlich
Bauausschuss der Gemeinde Appen	12.03.2015	öffentlich
Gemeindevertretung Appen	26.03.2015	öffentlich

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Appen "Sondergebiet Schäferhof" für das Gebiet nördlich des Weges an den Karpfenteichen, westlich der Deponie und östlich der Holzwerkstatt des Schäferhofs

Sachverhalt:

Der grundlegende Sachverhalt ist den politischen Vertretern bereits bekannt. Zuletzt gab es einen umfangreichen Informationsaustausch im Rahmen der Einwohnerversammlung.

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

Die Aufstellung dieser 9. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 soll von der Gemeinde Appen beschlossen werden, um den bestehenden Recyclinghof im Zusammenhang mit der sozialen Einrichtung Schäferhof planungsrechtlich zu sichern und damit auf neue Anforderungen im Rahmen der sozialen und arbeitsmarktlichen Integrationsarbeit reagieren zu können.

Ziel ist es, die Fläche des bestehenden Recyclinghofs über die befristete Genehmigung bis 31.12.2016 hinaus nutzen zu können und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Schäferhofs dauerhaft abzusichern.

Der Schäferhof hat deshalb in Zusammenarbeit mit den bisherigen Kooperationspartnern (Lebenshilfe Pinneberg und Firma Otto Dörner) eine Projektidee mit dem Namen „Schäferhof Recycling Plus“ entwickelt. Dieses Projekt soll Recyclingwirtschaft und Sozialwirtschaft miteinander verbinden.

Die Aktivitäten auf dem Recyclinghof sollen dabei zukünftig auf die Erfüllung eines sozialen Zweckes ausgerichtet sein. Im Mittelpunkt steht die Schaffung von attraktiven und wirtschaftsnahen Beschäftigungs- und Qualifizierungsmöglichkeiten von Menschen mit Behinderung und/oder von Menschen, die von sozialer Ausgrenzung betroffen sind wie z.B. Wohnungslose, chronisch Suchtkranke, Langzeitarbeitslose („Hände an die Arbeit bringen“).

Die Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Schäferhofs ist neben der Erfüllung sozialer und gemeinnütziger Zwecke auch geboten, um dauerhaft Kontroll- und Pflegemaßnahmen für die Deponie erfüllen zu können.

Folgende Projektziele sind geplant:

- „Hände an die Arbeit bringen“
 - Schäferhof Recycling Plus soll bis zu 12 Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung / sozial benachteiligte Menschen schaffen und auch Qualifizierung ermöglichen.
- Abfall vermeiden, Energie einsparen und CO₂ mindern
 - Schäferhof Recyclinghof Plus hat das Ziel, gebrauchte Baustoffe / Bauteile / Materialien, die v.a. bei Abbruch und Umbau anfallen, verkaufsfähig aufzubereiten und weiter zu vermitteln.
- Bewusstseinsbildung im sparsamen Umgang mit Material, Nachhaltigkeit lernen
 - Schäferhof Recycling Plus wird Bildungsangebote zu den Lernfeldern Müllvermeidung, Recycling, Klimaschutz anbieten.
- Wirtschaftliche Werte schöpfen – Finanzbasis der gemeinnützigen Arbeit sichern
 - Schäferhof Recyclinghof Plus soll wirtschaftliche Werte schöpfen, die Pachteinahmen des Schäferhofs sichern.

Die bestehende Recyclinganlage hat eine Betriebsgenehmigung bis zum 31.12.2016. Das neue Projekt Schäferhof Recycling Plus soll Anfang 2017 starten. Dafür ist die planungsrechtliche Sicherung durch Ausweisung eines Sondergebiets notwendig.

Neben der Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel auch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem zugehörigen Durchführungsvertrag kann die Gemeinde eine Feinsteuerung für die Fläche vornehmen, in dem neben baulichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung auch Regelungen außerhalb des Baurechts (z.B. Anlieferungszeiten) vereinbart werden können.

Neben den beiden vorgenannten gemeindlichen Bauleitplanverfahren bedarf es weiterer Verfahren um das Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen. Wie bereits im Rahmen der Sondergebietsausweisung des Schäferhofs in 2005 bedarf es im aktuellen Verfahren eines so genannten Zielabweichungsverfahrens beim Land Schleswig-Holstein (Abweichung von den Landeszielen für diesen Bereich) und eines Entlassungsverfahrens aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung des Kreises Pinneberg (federführend die untere Naturschutzbehörde). Mit beiden Behörden werden zu Beginn der Verfahren weitere Gespräche zu führen sein, um die grundsätzliche Bereitschaft hierzu abzuklären.

Stellungnahme der Verwaltung:

Sofern das Projekt politisch gewollt ist, wird der Gemeinde empfohlen, die notwendi-

gen bauleitplanerischen Verfahren durch Aufstellungsbeschlüsse einzuleiten. Als Planungsziel sollte man sich an dem bestehenden Sondergebiet des Schäferhofs orientieren (Sondergebiet Landwirtschaft / Soziale Zwecke einschl. zugeordnetem Wohnheim und zugeordneter Beschäftigungsmöglichkeiten).

Finanzierung:

Mit der Stiftung Hamburger Arbeiter Kolonie ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, in dem sich der Schäferhof zur Übernahme sämtlicher im Zusammenhang mit den Verfahren anfallenden Kosten bereit erklärt.

Fördermittel durch Dritte:

Entfällt

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet nördlich des Weges an den Karpfenteichen, westlich der Deponie und östlich der Holzwerkstatt des Schäferhofs wird ein vorhabenbezogener B-Plan mit der Nummer 28 aufgestellt. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:
 - Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken zugeordnete Beschäftigungsmöglichkeiten – Flächen für Werkstatt und Recycling“
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs, der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der grenzüberschreitenden Unterrichtung der Gemeinden und Behörden soll die Planungsgruppe Elbberg aus Hamburg beauftragt werden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt werden.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den gemäß § 12 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag zur Planung und Erschließung des Vorhabens vorzubereiten.

Banaschak

Anlagen:

- Entwurf Planzeichnung
- Textliche Information
- Präsentation Schäferhof

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 22. Juli 2011

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken zugeordnete Beschäftigungsmöglichkeiten - Flächen für Werkstatt und Recycling"

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,95 Grundflächenzahl als Höchstmaß
TH Traufhöhe in m, als Höchstmaß
 Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes
FH Firsthöhe in m, als Höchstmaß
 Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN

PG 1 Private Grünfläche mit Nummerierung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Bemaßung in m

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

§ Gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m § 21 LNatSchG (Knick)

L Landschaftsschutzgebiet nach § 15 LNatSchG LSG 05 "Holmer Sandberge und Moorbereiche"

V Biotopverbundfläche (Übernahme aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Appen) (außerhalb des Geltungsbereiches zur Information)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

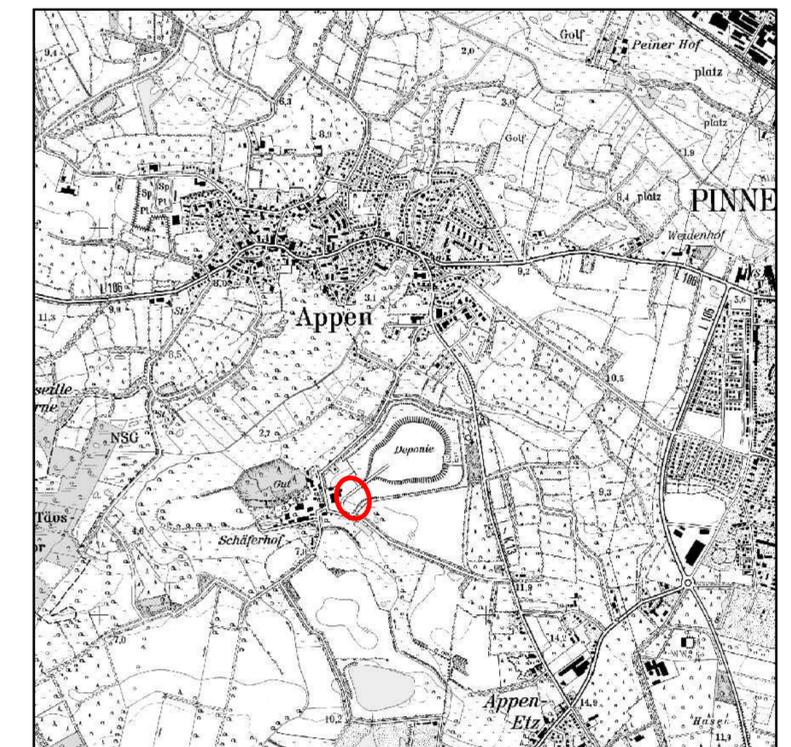
Vorhandene Grundstücksgrenzen

Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude

Nutzungsabgrenzung

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- folgen -



Übersichtsplan M 1 : 25.000

Satzung der Gemeinde Appen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 "Sondergebiet Schäferhof"

Für das Gebiet nördlich des Weges an den Karpfenteichen, westlich der Deponie und östlich der Holzwerkstatt des Schäferhofs

Stand: Vorentwurf, frühzeitige Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit, 27.02.2015

