

Gemeinde Appen

# Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans

Für das Gebiet südwestlich der Appener Straße und nördlich der  
Kreuzung Wedeler Chaussee (L105) Rollbarg / Appener Straße

Stand: 21.05.2014

**Auftragnehmer und Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

Dr. Wiebke Hanke

Dipl.-Ing. Christin Steinbrenner

## Inhalt:

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass und Verfahren.....	3
1.2	Lage des Plangebiets / Bestand .....	3
1.3	Archäologie .....	4
<b>2</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>4</b>
2.1	Ziele der Raumordnung.....	4
2.2	Bestehende B-Pläne und Satzungen.....	5
<b>3</b>	<b>Darstellungen des Flächennutzungsplans .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Erschließung und Verkehrsflächen .....</b>	<b>6</b>
4.1	Überörtliche Erschließung und Verkehrsflächen.....	6
4.2	Öffentlicher Personennahverkehr .....	6
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Immissionen .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Altlasten .....</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Umweltbericht - Siehe Teil II der Begründung – .....</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Flächen und Kosten.....</b>	<b>7</b>

# 1 Allgemeines

## 1.1 Planungsanlass und Verfahren

Anlass für die 10. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist die Schaffung von neuen Gewerbeflächen, da in der Gemeinde Appen eine hohe Nachfrage besteht, insbesondere in der Kombination mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter (siehe § 8 Abs.3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung - BauNVO).

Dieser Änderung ist das Aufstellungsverfahren einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 vorangegangen. Dieses Verfahren wurde jedoch abgebrochen, da die Steuerungsmöglichkeiten einer Ergänzungssatzung für die vorgefundene Problemlage nicht ausreichen. Gründe sind die Emissionsbelastung durch den Straßenverkehr auf der Appener Straße (K13) und durch einen auf der anderen Straßenseite gegenüberliegenden Betrieb. Diese sind mit einer allgemeinen Wohnnutzung in Teilen des Plangebiets nicht verträglich. Eine Satzung hätte jedoch auch sonstige Wohnnutzungen ermöglicht.

Nach Abstimmungen mit dem Kreis Pinneberg und der Landesplanung soll daher nun ein Gewerbegebiet entwickelt werden, in dem in Teilen Betriebsleiterwohnungen zulässig sind. Durch diese Planung können die knappen gewerblichen Flächen im Gewerbegebiet Hasenkamp für eher großflächige Nutzungen und für Betriebe, die eine Ausweisung als uneingeschränktes Gewerbegebiet benötigen, vorgehalten werden und die dort vorhandene Nachfrage nach kleinen Grundstücken mit der Möglichkeit von Betriebsleiterwohnungen umgelenkt werden.

Parallel zur 10. Änderung des FNP erfolgt die Aufstellung des B-Plans Nr. 29 „Etz- westlich Appener Straße, der hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit mischgebietstypischen Betrieben festsetzen soll.

## 1.2 Lage des Plangebiets / Bestand



Abb. 1: Luftbild mit Lage des Plangebiets, ohne Maßstab (Quelle: Google Earth)

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemeinde Appen, im Ortsteil Etz auf der Westseite der Appener Straße (Kreisstraße 13), es hat eine Größe von ca. 1,5 ha. Appen – Etz befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsrand der Stadt Pinneberg.

Im Süden grenzt eine überwiegend von Einfamilienhäusern geprägte Bebauung an, die sich weiter Richtung Ortsmitte Etz zieht. Im Osten befindet sich die Spedition „RS Logistik GmbH“, im Westen Flächen für die Landwirtschaft. Nördlich grenzt ein Islandpferdehof an den Geltungsbereich.

Das Plangebiet selbst stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar, am Straßenrand befinden sich einzelne Gehölzbestände. Im Nordosten befindet sich ein Einfamilienhaus, die Wohnnutzung dort soll zulässig bleiben.

### **1.3 Archäologie**

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 gemäß § 15 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) 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)

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.

Im Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) wird der Ortsteil Appen - Etz von einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe umgrenzt (siehe Abb. 2). Nordwestlich grenzt zusätzlich ein Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe an.

In einiger Entfernung ist nördlich, westlich und südlich ein Regionaler Grünzug dargestellt.

Diese Ziele werden durch diese Flächennutzungsplanänderung nicht beeinträchtigt.



Abb. 2: Regionalplan Planungsraum I 1998 mit Luftbild und Lage des Satzungsgebiets, ohne Maßstab

## 2.2 Bestehende B-Pläne und Satzungen

Für den Ortsteil Appen-Etz wurden im Jahr 2000 die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgelegt und klargestellt. Dies erfolgte durch eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und 3. Diese FNP-Änderung überplant im Süden einen ca. 20 m breiten Streifen der Satzung.

B-Pläne bestehen im Plangebiet derzeit nicht.

## 3 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Appen stellt das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar, diese zieht sich östlich und westlich weit über das Gebiet hinaus. Der südlich angrenzende bebaute Ortsbereich ist als gemischte Baufläche dargestellt, das Plangebiet ragt im Süden ca. 20 m in diese gemischte Baufläche hinein. Im Norden grenzt ein kleines Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reiten an. Westlich des Geltungsbereichs grenzen das Landschaftsschutzgebiet „Holmer Sandberge und Moorbereiche“ sowie eine Fläche mit Altablagerungen (A17).

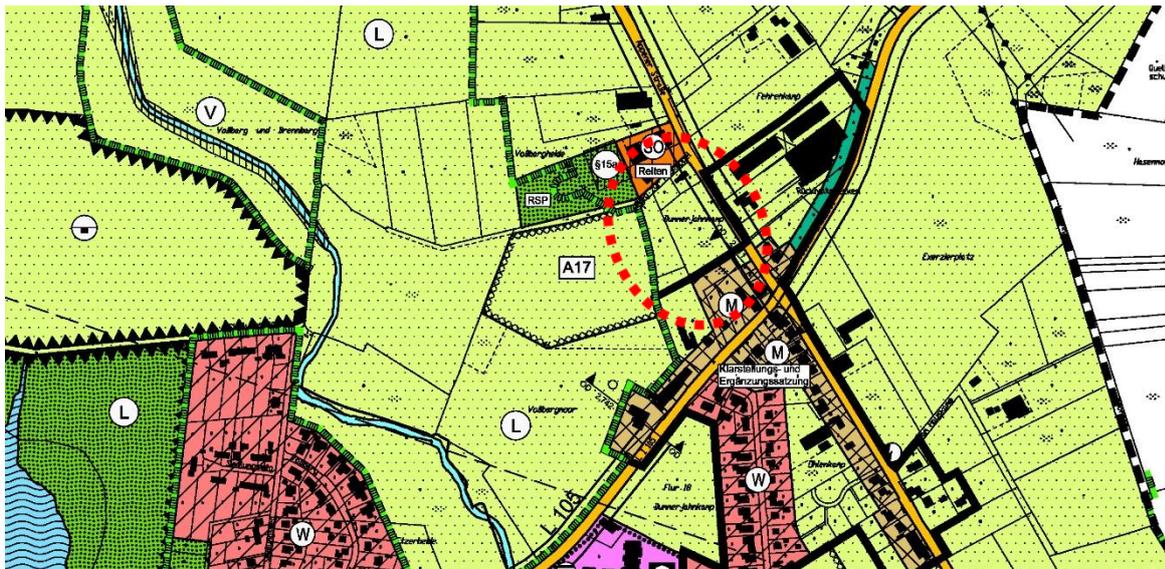


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Appen, ohne Maßstab

Parallel zu dieser FNP – Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 29 „Etz – westlich Appener Straße“ aufgestellt, in dem ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt wird.

In der 10. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Geltungsbereich nun überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Westlich des Geltungsbereichs wird eine Grünfläche dargestellt.

## 4 Erschließung und Verkehrsflächen

### 4.1 Überörtliche Erschließung und Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich befindet sich direkt westlich der K13 außerhalb der Ortsdurchfahrt auf freier Strecke im Sinne des Straßenrechts. Eine direkte Erschließung der Grundstücke über die K13 ist daher nicht zulässig. Aus diesem Grund wird die künftige Erschließung über einen neuen, parallel zur K13 verlaufenden Privatweg erfolgen. Die wird im B-Plan-Verfahren verbindlich festgesetzt.

Das Bestandsgebäude wird wie bisher über den nördlichen Stichweg erschlossen, von dort wird auch das nördliche Grundstück erschlossen werden.

### 4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die zum Hamburger Verkehrsverbund (HVV) gehörenden Buslinien 594 Wedel – Pinneberg – Quickborn – Norderstedt (hochwertiges, vertaktetes Angebot) und 6669 Moorrege – Appen – Etz - Pinneberg (schulbedarfsspezifisches Angebot) an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegenen Haltestellen sind „Appen-Etz, Rollbarg“ (594) in einer Entfernung von ca. 200 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) und „Appen-Etz, Wedeler Chaussee“ (6669), die direkt an das Plangebiet grenzt. Die Buslinien knüpfen in ihren weiteren Verläufen an diverse weitere HVV-Schnellbahn- und -Buslinien an.

## 5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der neuen Grundstücke erfolgt von der K13 bzw. vom nördlichen Weg aus. Ver- und Entsorgungsleitungen müssen in der Straße jedoch noch verlegt bzw. erweitert werden.

Das auf der Straße und den östlichen Privatgrundstücksteilen (mit den Hauptgebäuden) anfallende Regenwasser wird in eine neu anzulegende Versickerungsmulde zwischen der Kreisstraße 13 und der neuen Planstraße entwässert.

Die Entwässerung der westlichen Grundstücksteile (Gärten) und der vorhandenen Wohnbebauung bleibt unverändert, das nördliche Gewerbegrundstück wird eine eigene Versickerung erhalten. Eine verbindliche Regelung dazu kann erst im B-Plan erfolgen.

## **6 Immissionen**

Da im Westen an landwirtschaftliche genutzte Flächen anschließen, sind hier geringe Immissionen aus dem Bereich der Landwirtschaft zu erwarten. Beeinträchtigungen durch die ordnungsgemäße Landwirtschaft, auch am Wochenende und nachts, sind daher als ortsüblich hinzunehmen. Hierzu zählen landwirtschaftlicher Verkehr und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf den landwirtschaftlichen Flächen. Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in normalem Umfang ist nach dem Gebot der gegenseitigen nachbarschaftlichen Rücksichtnahme vorzunehmen.

Durch die Spedition östlich der Appener Straße ist mit Lkw-Verkehr zu rechnen. Transporte sowie Be- und Endladerarbeiten können auch außerhalb der gewöhnlichen Arbeitszeiten stattfinden. Außerdem ist durch die K13 mit Verkehrsemissionen zu rechnen. Daher soll im B-Plan ein Bereich entlang der Appener Straße festgesetzt werden, in dem Betriebsleiterwohnungen nicht zulässig sind.

Bei Bedarf werden Schallschutzfestsetzungen im weiteren Verfahren getroffen werden. Ein zum B-Plan beabsichtigtes Gutachten wird die Verträglichkeit der Wohnnutzungen im gesamten Plangebiet behandeln und auch evtl. Einflüsse durch das Plangebiet auf die Umgebung.

## **7 Altlasten**

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und / oder Altlasten aus früheren gewerblichen / industriellen Nutzungen im Plangebiet liegen derzeit nicht vor. Für zukünftige Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass bei Auftreten von Bodenverunreinigungen die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens / bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und / oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde – beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

## **8 Umweltbericht - Siehe Teil II der Begründung –**

*- folgt -*

## **9 Flächen und Kosten**

### **Flächen**

Der Geltungsbereich hat eine Größe von insgesamt ca. 16.137 m<sup>2</sup>.

Davon werden ca. 13.515 m<sup>2</sup> als gewerbliche Baufläche dargestellt. Weiterhin beinhaltet der Geltungsbereich 2.622 m<sup>2</sup> Grünfläche.

**Kosten**

Der Gemeinde entstehen durch diese Planung keine Kosten. Die Kosten für die Planung werden durch den Eigentümer übernommen.

Appen, den .....

.....  
Bürgermeister