

**Gemeinde Appen**

**Beschlussvorlage**

**Vorlage Nr.: 952/2015/APP/BV**

Fachteam: Planen und Bauen	Datum: 11.05.2015
Bearbeiter: René Goetze	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Appen	09.06.2015	öffentlich
Gemeindevertretung Appen	25.06.2015	öffentlich

**Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 24.09.2013  
Ergänzungssatzung "Etz-Appener Straße" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3  
Baugesetzbuch für das Gebiet südwestlich der Appener Straße, nördlich  
der Kreuzung Wedeler Chaussee (L105)/Rollbarg/Appener Straße**

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde Appen hat am 24.09.2013 einen Aufstellungsbeschluss für eine Ergänzungssatzung "Etz-Appener Straße" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch für das Gebiet südwestlich der Appener Straße, nördlich der Kreuzung Wedeler Chaussee (L105)/Rollbarg/Appener Straße gefasst. Planungsziel der Gemeinde war die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

In Folge dessen gab es im Beteiligungsverfahren Stellungnahmen von Privatpersonen, Kreis und Land aus denen heraus sich 2 maßgebliche Fragestellungen ergeben haben:

- 1.) Ist die Aufstellung einer Satzung zulässig oder kann der Bereich (wenn überhaupt) nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes überplant werden?
- 2.) Ist die vorgesehene Nutzung vereinbar mit nachbarschaftlichen Nutzungen (Emmissionen)?

Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde zur Fragestellung 1.) eine Überprüfung durch die Kanzlei Oberthür in Auftrag gegeben. Der Fachanwalt kam zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung einer Satzung zulässig sei.

Zur Fragestellung 2.) wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die schalltechnische Untersuchung wurde in Zusammenarbeit mit angrenzenden Betrieben, insbesondere der Spedition R+S Logistik (Betriebsbeschreibung) vorgenommen. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die vorgesehene Nutzung nur unter ge-

wissen Voraussetzungen verträglich mit dem Betrieb der Spedition ist (Lärmschutzmaßnahmen oder Abstände verändern).

In Kenntnis der vorgenannten Fachgutachten und der im Rahmen der Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen hat am 28.10.2014 im Kreishaus ein Gespräch stattgefunden in dessen Rahmen die Sach- und Rechtslage von allen Beteiligten erörtert wurde. An dem Gespräch haben auch mehrere Gemeindevertreter für die Gemeinde Appen teilgenommen.

Im Rahmen des Gespräches wurden die im Rahmen der TÖB-Beteiligung und im Anschluss dem Amt gegenüber persönlich geäußerten Bedenken zur Zulässigkeit und Rechtssicherheit des Planungsinstruments Satzung noch einmal deutlich durch die Vertreter des Kreises vorgetragen. Der Gemeinde wurde geraten von den Planungen Abstand zu nehmen. Im Rahmen des Gespräches wurden dann auch Planungsalternativen angesprochen.

Die Gemeinde hat gegenüber dem Kreis deutlich gemacht, dass es in der Gemeinde Appen einen großen Bedarf an Grundstücken für kleinere Handwerks- und nicht störende Gewerbebetriebe geben würde. Im Rahmen der Planungen zur Ausweisung des neuen Gewerbegebietes Hasenkamp ist die Gemeinde von einer Vielzahl an Bewerbern für kleinere Grundstücke überrascht worden. Diese Bewerber möchten häufig mischgebietstypische Betriebe im Gewerbegebiet errichten, möglichst auch mit Betriebsleiterwohnhaus. In Anbetracht der knappen Gewerbeflächen im Gewerbegebiet und des enormen Bedarfs an Flächen für „echte“ Gewerbebetriebe wird die Gemeinde Appen diese Bewerber nicht berücksichtigen und somit den Bedarf nicht decken können. Auch die Landesplanung hatte der Gemeinde zuletzt empfohlen, sich die Betriebe sehr genau anzusehen und zwischen Betrieben für das Gewerbegebiet und Betrieben für Mischgebiete zu differenzieren.

In Anbetracht dieser für die Gemeinde unbefriedigenden Situation und der in Zusammenhang mit den Planungen zur Ergänzungssatzung entstanden Probleme ist die Idee geboren, die zur Diskussion stehende Fläche genau für diese Zwecke zu nutzen. Ein Mischgebiet bestehend aus kleineren Handwerks- und nicht störenden Gewerbebetrieben im Zusammenhang mit Wohnmöglichkeiten für die jeweiligen Betriebsleiter. Hierfür würden auch die Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchungen sprechen, die eine Nutzung der Fläche als Mischgebiet als verträglich ansehen. Eine derartige Konzeption würde auch der heute vorhandenen Gemengelage aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft gerecht werden und sich ortsplanerisch einfügen können. Das Grundstück würde aufgrund seines Schnitts die Möglichkeit bieten ca. 6-7 Grundstücke in der Größe von 1.000-2.000m<sup>2</sup> zu schneiden. Diese Grundstücksgrößen entsprechen dem Bedarf.

In einer Alternativenprüfung konnten keine anderen geeigneten Flächen für eine Mischgebietsausweisung ermittelt werden. Vorhandene Innenbereichsflächen stehen leider immer noch nicht zur Verfügung bzw. ist es dort auch planerisch nicht gewollt, derartige Kleinstbetriebe anzusiedeln.

Im Rahmen eines Gespräches am 12.02.2015 mit Vertretern der Gemeinde, Land und Kreis wurde die Möglichkeit einer Flächennutzungsplanänderung und Bauungsplanaufstellung für den aufgezeigten Bereich zugunsten eines Mischgebietes zur Deckung des Bedarfs an Grundstücken für kleinere Handwerks- und nicht störende Gewerbebetriebe erörtert.

Die Planungen der Gemeinde werden von allen Vertretern entgegen den bisherigen Planungen befürwortet. Der Bedarf an Grundstücken für kleinere Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wurde durch die Gemeinde dargestellt. Die vorgesehene Fläche scheint aufgrund der angrenzenden Gemengelage geeignet für die vorgesehene Nutzung.

Eine Mischgebietsausweisung erscheint jedoch wenig sinnvoll, da nicht ausgeschlossen würde, dass das Gebiet „kippt“. Das bedeutet, dass statt einem echten Mischgebiet (Wohnen und Gewerbe) nur Wohnen entsteht und somit das Gebiet einem allgemeinen Wohngebiet gleichkommen würde. Dies entspräche jedoch nicht dem Planungswillen und wäre eben auch nicht verträglich. Es sollte deshalb ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden, in dem nur mischgebietsverträgliches Gewerbe zulässig ist. Zusätzlich könnten an den Betrieb gebundene untergeordnete Betriebsleiterwohnhäuser errichtet werden.

Die Planungen um die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Etz – Appener Straße“ sollten aufgrund der im Rahmen der Beteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen eingestellt und der Aufstellungsbeschluss vom 24.09.2013 aufgehoben werden.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Es wird empfohlen, dem Abwägungsvorschlag zu folgen. Sofern die Planung über die Aufstellung einer Ergänzungssatzung "Etz-Appener Straße" beendet werden soll, bedarf es eines formellen Aufhebungsbeschlusses der Gemeinde. Der Beschluss wird dann im Anschluss durch das Amt bekannt gemacht. In einem separaten Tagesordnungspunkt wäre über die Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines Bebauungsplanes zugunsten eines eingeschränkten Gewerbegebietes zu beraten.

#### **Finanzierung:**

Die bisher angefallenen Planungskosten werden durch den Grundstückeigentümer getragen (Kostenübernahmevereinbarung).

#### **Fördermittel durch Dritte:**

Entfällt

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der Ergänzungssatzung "Etz-Appener Straße" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch für das Gebiet südwestlich der Appener Straße, nördlich der Kreuzung Wedeler Chaussee (L105)/Rollbarg/Appener Straße abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft:

Berücksichtigt werden die Stellungnahmen gem. vorliegendem Abwägungsvorschlag.

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

2. Die Gemeinde Appen hebt den Aufstellungsbeschluss vom 24.09.2013 für eine Ergänzungssatzung "Etz-Appener Straße" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch für das Gebiet südwestlich der Appener Straße, nördlich der Kreuzung Wedeler Chaussee (L105)/Rollbarg/Appener Straße auf.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufhebungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

---

Banaschak

**Anlagen:**

- Abwägung

Gemeinde Appen,  
Ergänzungssatzung „Etz - Appener Straße“

# Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Stand: 18.05.2015

**Auftragnehmer und Bearbeitung:**  
Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse  
Dipl.-Ing. Christin Steinbrenner

## Inhalt

<b>1. Träger öffentlicher Belange</b> .....	3
1.1 Kreis Pinneberg, Der Landrat, Fachdienst Planen und Bauen, 21.11.2013 .....	4
1.2 Kreis Pinneberg, Der Landrat Fachdienst Umwelt, 29.11.2013.....	5
1.3 Kreis Pinneberg, Der Landrat Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit, 03.12.2013.....	6
1.4 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz Außenstelle Südwest, 11.12.2013 .....	7
1.5 Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 03.12.2013 .....	9
1.6 AG-29 Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein, 12.12.2013.....	9
1.7 Wasserverband Pinnau-Bilsbek-Gronau, 11.11.2013 .....	10
1.8 Landesverband Schleswig-Holstein im Bund deutscher Baumschulen, 10.12.2013.....	10
1.9 Deutsche Telekom Technik GmbH, 18.12.2013 .....	12
1.10 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, 25.10.2013.....	13
1.11 Schleswig-Holstein Netz AG, 06.11.13 .....	14
1.12 SVG Südholstein Verkehrsservicegesellschaft mbH, 06.11.13 .....	14
1.13 GAB - Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Abfallbehandlung mbH, 29.11.2013 .....	15
<b>2. Private</b> .....	16
2.1 KMP Dr. Stollenberg, Korten & Partner Rechtsanwälte Hamburg für Gerhard Münster Baumschule, Appen, 06.12.2013 .....	17
2.2 KMP Dr. Stollenberg, Korten & Partner Rechtsanwälte Hamburg für Herrn Karsten Schröder, Appen, 06.12.2013.....	31
2.3 KMP Dr. Stollenberg, Korten & Partner Rechtsanwälte Hamburg für RS Grundstücks GmbH & Co. KG und RS Logistik GmbH, Appen, 06.12.2013 .....	45
2.4 Etzer Baumschule und Pflanzenhandel, Kerstin Ostermann e.K., 10.12.2013 .....	58

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

- Kreis Pinneberg Untere Naturschutzbehörde
- Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV) Schleswig-Holstein
- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein
- Abwasserzweckverband Südholstein
- Gemeinde Prisdorf
- Stadt Pinneberg
- Freie und Hansestadt Hamburg
- Stadt Wedel, der Bürgermeister, Fachbereich Bauen und Umwelt, Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung

# **1. Träger öffentlicher Belange**

### **1.1 Kreis Pinneberg, Der Landrat, Fachdienst Planen und Bauen, 21.11.2013**

Grundvoraussetzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den ungeplanten Innenbereich im Zuge einer Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB ist der Umstand, dass eine mögliche bauliche Entwicklung sich allein aus der prägenden Wirkung der an das Satzungsgebiet angrenzenden wohnbaulichen Nutzung herleiten lässt ohne dass es umfassender ergänzender Festsetzungen bedarf, um die bauliche Entwicklung zu steuern. (vgl. OVG NRW 7a D 39/02.NE, 02.12.2002 sowie VGH BW 3 S 128/06, 27.06.2007).

Im vorliegenden Fall wird diese Voraussetzung offensichtlich nicht erfüllt. Die Fülle an ergänzenden Festsetzungen unterstreicht die Annahme, dass in diesem Fall ein Planungserfordernis im Sinne § 1 Abs. 3 BauGB vorliegt. Ferner wird das Satzungsgebiet offensichtlich von Nutzungen geprägt, die nicht wohnbaulicher Natur sind (Speditionsbetrieb, Pferdehof).

Ich bitte die Gemeinde, Ihr Vorhaben, für den Planungsbereich Appen Etz / Appener Straße eine Ergänzungssatzung aufzustellen daraufhin nochmals kritisch zu prüfen. Für ein fachliches Beratungsgespräch stehen ich und meine Kollegen/innen der Bauaufsichtsbehörde gerne zur Verfügung.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Am 12.02.2015 hat ein Gespräch mit dem Kreis Pinneberg und der Landesplanung stattgefunden. Als Ergebnis wurde eine Nutzung der Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet empfohlen. Das Verfahren wird nun erneut als Bebauungsplan durchgeführt, die Änderung des Flächennutzungsplans verläuft parallel dazu.

## 1.2 Kreis Pinneberg, Der Landrat Fachdienst Umwelt, 29.11.2013

### Untere Bodenschutzbehörde:

Der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Informationen über schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtige Standorte oder Altablagerung im überplanten Gebiet der Ergänzungssatzung vor. Kenntnisnahme

Ein Hinweis auf die Informationspflicht der sich aus dem Bodenschutzrecht ergibt, ist in der Begründung enthalten.

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand ergeben sich für die Planaufstellung keine weiteren bodenschutzrechtlichen Erfordernisse oder Rechtsfolgen.

### Anmerkung:

Westlich der ausgewiesenen Fläche befindet sich eine Altablagerung. Diese Altablagerung wird unter der Bezeichnung AA-APP-17 bei der Unteren Bodenschutzbehörde geführt.

### Untere Wasserbehörde:

Die Ergänzungssatzung „Etz-Appener Straße“ kann aus Sicht der unteren Wasserbehörde/Oberflächenwasser plangemäß verwirklicht werden.

### **Grundwasser**

Der Satzungsentwurf sieht als Entwässerungsmethode für die Niederschlagswasserentsorgung die Versickerung vor. Die Durchführbarkeit dieser Vorgabe bzw. die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes muss im Vorwege mittels Sondierungen geprüft und nachgewiesen werden. Ob die durchgeführten Untersuchungen aus Mai 2013 hierfür ausreichen, geht aus der Begründung nicht hervor bzw. die Aussagen sind widersprüchlich.

Der Stellungnahme wurde gefolgt. Eine Prüfung der Versickerungsfähigkeit hat stattgefunden. Die Formulierungen in der Begründung werden ergänzt.

## Zu 1.2

Die Wahl der jeweiligen Entwässerungsmethode wirkt sich auch direkt auf die einzelnen Grundstücke aus; so sind z.B. bei Versickerungsmulden kaum erdverlegte Leitungen für die Grundstücksentwässerung möglich. Daher sind detaillierte Vorplanungen notwendig, wobei auch die Gefälleverhältnisse berücksichtigt werden müssen. Alternativ bietet sich u.U. noch die Regenwassernutzung mit Zwischenspeichern an. Außerdem sollte eine Dränierung, z.B. von Kellern durch eine entsprechende Vorgabe (weiße Wanne) ausgeschlossen werden.

Der Stellungnahme wird auf folgende Weise gefolgt. Durch Bodensondierungen ist sichergestellt, dass eine Versickerung erfolgen kann. Eine detaillierte Planung ist daher erst in der Bauphase erforderlich.

Die ggf. erforderlichen Einleitungserlaubnisse nach § 9 und 8 WHG für Versickerungen sind rechtzeitig von der Gemeinde als abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft (§ 31 Abs.1 i.V.m. Abs. 2 Landeswassergesetz) zu beantragen.

Kenntnisnahme

#### Gesundheitlicher Umweltschutz:

Ich bitte um Aufnahme der folgenden Anregung:

Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume an den östlichen Gebäudeseiten müssen ein Schalldämmmaß von  $R_w' = 35$  dB erreichen. Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 liegt zwischen 61 und 65 dB(A) und entspricht dem Lärmpegelbereich III.

Der Stellungnahme wird auf folgende Weise gefolgt. Das Vorhaben der Satzung „Etz – Appener Straße“ wird in einem erneuten Verfahren mit geänderter Nutzung durchgeführt. Es wird ein Bebauungsplan aufgestellt und das Vorhabengebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine Wohnbebauung ist künftig nur für Betriebsleiter, Bereitschaftspersonal u. ä. zulässig. Ein Schallgutachten wird angefertigt.

### **1.3 Kreis Pinneberg, Der Landrat Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit, 03.12.2013**

Zu dem o. a. B-Plan werden von hier im Einvernehmen mit der Polizeidirektion Bad Segeberg SG 1.3 folgende Anregungen gegeben: Es ist für ausreichend Parkraum auf den Grundstücken für die Anwohner und deren Besucher zu sorgen.

Der Stellungnahme wird auf folgende Weise gefolgt:

Folgendes ist bei der Planung unbedingt einzuhalten:

Die Grundstücke zur K 13 hin sind über eine gesonderte Erschließungsstraße zu erschließen. Die Anbindung dieser Straße an die K 13 ist als Grundstückszufahrt auszubauen. Bezüglich der Zufahrt ist eine Abstimmung mit dem Tiefbau des Kreises Pinneberg erforderlich.

Der Abstand zum Fahrbahnrand der K 13 muss mindestens 15 m betragen.

Detailplanungen sind frühzeitig vor Baubeginn mit dem Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit (Team Verkehrlenkung) abzustimmen.

### **1.4 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz Außenstelle Südwest, 11.12.2013**

Zu dem o.a. Vorhaben werden aus der Sicht des Immissionsschutzes folgende Bedenken erhoben.

Es wird zunächst darauf hingewiesen, dass die direkt dem Plangebiet gegenüberliegende Spedition Ursache für mehrfache Nachbarschaftsbeschwerden aufgrund der von ihr ausgehenden Schallemissionen (LKW-Verkehr, Verladetätigkeiten, Kühlaggregate) war.

Ein derartiger Betrieb in dieser Größenordnung wäre nach heutigen Maßstäben nur in einem Gewerbegebiet zulässig. Durch das weitere Heranrücken wird eine geschlossene Bebauung gegenüber den einzelnen im Außenbereich gelegenen Wohnbebauungen geschaffen, so dass diese ihrer zu berücksichtigenden Belange zukünftig eine größere Wertigkeit erfährt. Im Übrigen liegen die vorhandenen Nachbarhäuser nur am Randgebiet der Spedition, die jetzt geplanten gegenüberliegenden werden eine direkte Sichtverbindung zum Expeditionsbereich - zum Teil direkt der Zufahrt gegenüberliegend - erhalten.

Die Vorschriften der Landesbauordnung hierzu sind ausreichend und sichern genügend Stellplätze auf den Grundstücken. Zusätzlich sollen auf der privaten Erschließungsstraße Stellplätze für Kunden/ Besucher bereitgestellt werden.

Der Stellungnahme ist durch die Planung bereits weitgehend gefolgt. Da das Gebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, sind direkte Grundstückszufahrten nicht zulässig. Es ist daher Fläche für eine gesonderte gemeinsame private Zufahrt mit Stellplätzen für Besucher vorgesehen.

Die Errichtung von Betriebsleiterwohnungen u.ä. wird nur im hinteren Bereich zulässig sein. Der Stellungnahme wird gefolgt.

Kenntnisnahme

Der Stellungnahme wird gefolgt. Um Konflikte mit der angrenzenden Spedition und der ursprünglich geplanten Wohnbebauung auszuschließen wird für den vorgelegten Geltungsbereich ein neues Bauleitplanverfahren mit einer Nutzungsänderung durchgeführt. Künftig wird die Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Ein Schallgutachten wird angefertigt.

Zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten könnten dadurch erschwert werden, da sich das Gebiet bauplanungsrechtlich in Richtung eines WA-Gebietes entwickelt und damit ein Konflikt von Wohnen neben Gewerbe geschaffen bzw. verschärft wird.

Gemäß der dem LLUR vorliegende Baugenehmigung ist zwar nur ein Betrieb der Spedition zur Tagzeit (06.00 bis 22.00 Uhr) zulässig, jedoch wird nach Auffassung des LLUR der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG bei der Planung nicht hinreichend beachtet.

Denn unabhängig davon, dass die Immissionswerte der TA Lärm für ein Mischgebiet zur Tagzeit eingehalten werden können, so liegt für die von der Spedition ausgehenden Betriebsgeräusche keine Atypik vor, die es rechtfertigen würde, eine Wohnbebauung an eine derartige gewerbliche Nutzung (hoher LKW-Verkehr; Laufenlassen von Motoren und Kühlaggregaten, langandauernde Verladetätigkeiten) heranzuplanen.

Sofern sich keine zwingende Notwendigkeit für eine Bauleitplanung an dieser Stelle ergibt, sollte von der Ergänzungssatzung Abstand genommen werden. Andernfalls wäre sich in dem Abwägungsprozess dezidiert mit der immissionsschutzrechtlichen Thematik auseinanderzusetzen (Bewertung eines atypischen Betriebs) und Konflikte mittels textlicher Festsetzungen zur Ausgestaltung für das Plangebiet zu lösen.

Insofern ist der Satz *„Es liegen jedoch keine Anhaltspunkte vor, dass gesunde Wohnverhältnisse hier beeinträchtigt werden könnten.“* nicht ausreichend.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Eine Beeinträchtigung des angrenzenden Betriebes ist durch die künftige Nutzungsänderung nicht mehr gegeben.

Der Stellungnahme wird durch die beabsichtigte Neuplanung gefolgt.

Siehe oben.

**1.5 Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 03.12.2013**

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

Kenntnisnahme

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

**1.6 AG-29 Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein, 12.12.2013**

Aus Sicht der AG-29 bestehen zu dem vorliegenden Planverfahren keine grundsätzlichen Bedenken, allerdings müssen Hinweise zum Knickschutz in die Textlichen Festsetzungen und in die Begründung aufgenommen werden. Die alleinige Übernahme als gesetzlich geschütztes Biotop in die Planzeichnung reicht nicht aus.

Es sind Angaben zur Knickpflege und zum Knickschutzstreifen sowie zum Schutz des Knicks während der Bauphase zu ergänzen. Es wäre auch eine Strukturverbesserung des nördlichen Knickabschnittes wünschenswert.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Hinweise zum Knickschutz werden in die Begründung aufgenommen, textliche Festsetzungen ergänzt. Es erscheint ausreichend, den Knick in seinem gegenwärtigen Zustand zu erhalten. Der nördliche Knickabschnitt wird allerdings nicht als zu erhalten festgesetzt (siehe Planbegründung).

**1.7 Wasserverband Pinnau-Bilsbek-Gronau, 11.11.2013**

Bei der Planung des oben näher bezeichneten Vorhabens ist die Versickerung des Oberflächenwassers nachzuweisen, ansonsten ist eine Regenrückhaltung erforderlich.

Der Stellungnahme ist bereits gefolgt.  
Eine Festsetzung zur Versickerung ist getroffen, die Kontrolle erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.

**1.8 Landesverband Schleswig-Holstein im Bund deutscher Baumschulen, 10.12.2013**

Hiermit melden wir namens unserer anliegenden Mitgliedsbetriebe dringende, erhebliche Bedenken gegen die geplante private Wohnbebauung an.

Begründung:

In der Begründung der Gemeinde Appen wird im Kapitel 6 „Immissionen“ die anliegende landwirtschaftliche Bewirtschaftung in „normalem Umfang nach dem Gebot der gegenseitigen nachbarschaftlichen Rücksichtnahme“ vorgegeben. Das Gutachten berücksichtigt nicht die unterschiedliche Intensität der Bewirtschaftung zwischen Landwirtschaft und Baumschulwirtschaft. Die Notbewässerung in Trockenzeiten mit Pumpen oder auch die Frostschutzbewässerung werden außer Acht gelassen. Hinzu kommen Einsatz von Pflanzungsschutzmitteln und landwirtschaftliche Verkehre bei Kulturpflege und Pflanzenversand.

Im Frühjahr und Herbst sind dies LKW-Verkehre international tätiger Speditionen, die auch Nacht- und Sonntagsverkehre verursachen können.

Ein weiterer Anlieger ist die Spedition R+S Logistik, die bereits heute durch Umleitung Ihres Schwerlastverkehrs benachteiligt ist. Die Spedition erledigt die Pflanzentransporte für viele der 300 Baumschulen im Kreis Pinneberg und ist damit ein wichtiger Faktor beim überregionalen Absatz von Baumschulgehölzen und dem Erhalt von bis zu 3.000 Arbeitsplätzen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die vorgebrachten Bedenken einer verträglichen Koexistenz von Wohnen und Landwirtschaft entfallen durch die Aufstellung des Bebauungsplans und deren Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet.

Die räumliche Planung von Verkehrsgewerbe/Baumschulen und Privatwohnbebauung forciert **gerichtliche Auseinandersetzungen zwischen den Gruppen** sowie weiter **zunehmende Benachteiligungen und Bewirtschaftungerschwernisse für Speditionsgewerbe/Baumschulen**.

Siehe Abwägung zur Stellungnahme des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume unter 1.4.

Wir bitten dringend, Ihre Planungen zu überdenken und in der Sache den Dialog mit den betroffenen Betrieben in Ihrer Gemeinde zu suchen.

### **1.9 Deutsche Telekom Technik GmbH, 18.12.2013**

Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.

Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, die für die Erschließung vorgesehene Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht.

Die Versorgung der Hauszeilen mit Telekommunikationsinfrastruktur erfordert eine rechtlich gesicherte Verbindung zum öffentlichen Grund "K13". Das entsprechende Recht muss auch bei der eventuell später stattfindenden Teilung erhalten bleiben.

Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, den jetzigen Eigentümer auf diesen Umstand hinzuweisen. Er möge bitte die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch veranlassen mit folgendem Wortlaut:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."

Das für das Grundbuchamt bestimmte Exemplar der Eintragungsbewilligung muss vom Grundstückseigentümer in Anwesenheit eines Notars seiner Wahl unterzeichnet werden. Der Notar beglaubigt die Unterschrift in der vorgeschriebenen öffentlich-rechtlichen Form. In der Regel veranlasst der Notar auch gleich die Eintragung beim Grundbuchamt.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Leitungsführung kann privatrechtlich gesichert werden. Das Satzungsgebiet befindet sich im Besitz eines Eigentümers, der diese Regelungen bei der Parzellierung berücksichtigen kann.

Zu 1.9

Eine Eintragungsbewilligung liegt diesem Schreiben bei.

Die Eintragung kann schon jetzt erfolgen, das hat den Vorteil, dass bei späterer Parzellierung das Recht vom Grundbuchamt automatisch auf Teilgrundstücke übernommen wird.

Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die TK-Linien nur dann verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Sonn, im Grundbuch erfolgt ist.

### **1.10 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, 25.10.2013**

Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Kenntnisnahme

Wenn Sie bzw. der Erschließer zu einer solchen Mitfinanzierung in der Lage sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

[Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de](mailto:Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei

**1.11 Schleswig-Holstein Netz AG, 06.11.13**

Gegen die Aufstellung der Ergänzungssatzung bestehen unsererseits keine Bedenken.

Die vorhandenen Strom- und Gasversorgungsleitungen des Netzbetriebes Schleswig-Holstein in den Gehweg-/Straßenbereichen des Appener Wegs sind zu beachten.

Kenntnisnahme

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass vor Beginn von Tiefbauarbeiten ein aktuelles Bestandsplanwerk der Versorgungsleitungen durch die ausführende Firma angefordert wird.

Kenntnisnahme

**1.12 SVG Südholstein Verkehrsservicegesellschaft mbH,  
06.11.13**

Das Plangebiet ist nicht nur über die in der Tat schulbedarfsspezifisch ausgerichtete Buslinie 6669, sondern auch durch die hochwertige Grundnetzlinie 594 mit ÖPNV-Leistungen versorgt. Wir schlagen daher für den Aspekt ÖPNV in Kapitel 5 folgende Formulierung vor:

Der Stellungnahme wird gefolgt.  
Der Hinweis über die vorhandenen ÖPNV-Leistungen wird ergänzend aufgenommen.  
Siehe Kapitel 5 der Begründung.

„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.“

**1.13 GAB - Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Abfallbehandlung mbH, 29.11.2013**

Aus den vorgelegten Planungsunterlagen sind keine Auswirkungen für den Bereich der Abfallentsorgung zu erkennen.

Wir gehen davon aus, dass die Abfallbehälter direkt an der Appener Straße bereitgestellt werden (auch für die rückwertige Bebauung). Ein Befahren der Stichstraße im nördlichen Planungsbereich wird aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeiten nicht erfolgen.

Gemäß der Planung wird parallel der K 13 (Appener Straße) ein Erschließungsweg für die neuen Grundstücke mit Ein- und Ausfahrt errichtet. Hierbei handelt es sich nicht um eine Stichstraße. Müllfahrzeuge können die bereitgestellten Mülltonnen ohne Wenden abholen.

## **2. Private**

**2.1 KMP Dr. Stollenberg, Korten & Partner Rechtsanwälte Hamburg für Gerhard Münster Baumschule, Appen, 06.12.2013**

1. Das Vorgehen der Gemeinde erfolgt rechtswidrig. Die geplante Ergänzungssatzung widerspricht höherrangigem Recht und darf nicht aufgestellt werden bzw. ist aufzuheben.  
Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.  
"Prägung" in diesem Sinne bedeutet zweierlei, nämlich zum einen, dass die Satzungsfläche an baulich genutzte Bereiche eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils angrenzen muss und zum zweiten darüber hinaus durch diese angrenzende Nutzung eine Prägung erfährt, aus der sich ein Maßstab für die bauliche Entwicklung der Außenbereichsflächen ableiten lässt. Die bauliche Nutzung der angrenzenden bebauten Flächen muss ihrerseits derart gewichtig sein, dass sich aus ihr eine Grundkonzeption des auf der Außenbereichsfläche Zulässigen ableiten lässt.  
Es reicht nicht aus, dass die einzubeziehenden Flächen an den Innenbereich grenzen. Nur soweit - sachlich und räumlich - eine Prägung der baulichen Nutzung des angrenzenden Bereichs auf die in Betracht kommenden Außenbereichsflächen gegeben ist, können diese einbezogen werden. Ist dies nicht der Fall, können die Rechtsfolgen der Anwendung der Zulässigkeitsregeln des § 34 BauGB nicht greifen (vgl.: VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 27. Juni 2007, Az. 3 S 128/06).

Zu 1:  
Der Stellungnahme wird weitgehend gefolgt (sSiehe Abwägung zur Stellungnahme des Kreises Pinneberg unter 1.1.)

### Zu 2.1

Davon ausgehend kann im vorliegenden Fall eine Prägung durch die vorhandene Bebauung hinsichtlich des Gebiets der Ergänzungssatzung als Wohngebiet nicht festgestellt werden. Die im Kreuzungsbereich Wedeler Chaussee/Appener Straße gelegenen Einfamilienhäuser bewirken keine Prägung für ein Wohngebiet. Sie sind durch einen Baumbestand vom Gebiet der Ergänzungssatzung abgegrenzt und nicht zur Appener Straße hin orientiert, sondern liegen an der Wedeler Chaussee. Soweit ein Doppelhaus an der Appener Straße liegt, kann dieses in weißem Klinker mit Spitzdach errichtete Gebäude für die geplante Siedlung mit Toskana-Häusern keine prägende Wirkung entwickeln. Es handelt sich vielmehr um einzelne Splitterbauten, die in keinem Zusammenhang mit einem fest umrissenen Wohngebiet stehen.

Zwar liegt am nördlichen Rand des Satzungsgebietes ebenfalls ein einzelnes Wohnhaus an der Appener Straße 18, welches in die Satzung miteinbezogen werden soll, allerdings ist auch dieses Haus dem Satzungsgebiet abgewandt, von der Appener Straße abgerückt und erst durch einen Stichweg erschlossen. Das Gebäude wird nicht der Appener Straße, sondern dem hiervon abgehenden Stichweg zugeordnet. Eine prägende Wirkung für eine Wohnbebauung im Sinne einer einseitigen Straßenbebauung kann dieses einzelne Gebäude, insbesondere aufgrund der Topographie nicht vermitteln.

Hinzu kommt, dass die vorgenannten Gebäude eher unscheinbar wirken, denn sie verlieren sich in den weiten landwirtschaftlichen Flächen und fallen als Wohnbebauung gar nicht auf.

Der nordwestlich angrenzende Reitstall ist schließlich von der Straße her nicht klar zu erfassen und wird als bewaldete Fläche innerhalb eines landwirtschaftlichen Gebiets mit aufstehendem Gebäude, eben als landwirtschaftlicher Hof, wahrgenommen, aber nicht als Wohnbebauung.

### Zu 2.1

Im Übrigen gibt es auf dieser Seite der Appener Straße keine Bebauung. Die gegenüberliegende Straßenseite wird ohnehin durch die gewerbliche Bebauung der RS Logistik und die Baumschule Münster geprägt, aber nicht als Wohngebiet.

2. Es fehlt auch an einem Bebauungszusammenhang. Für das Vorliegen eines Bebauungszusammenhangs im Sinne von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist ausschlaggebend, ob und inwieweit eine tatsächlich aufeinander folgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Als Bebauungszusammenhang hat das Bundesverwaltungsgericht eine aufeinanderfolgende Bebauung gekennzeichnet, die trotz vorhandener Baulücke den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt. In den Vordergrund der Betrachtung tritt das unbebaute, aber gleichwohl den Bebauungszusammenhang nicht unterbrechende Grundstück. Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit sollen eine gewisse - trotz Lücken - bestehende räumliche Verklammerung kennzeichnen. Es soll damit zum Ausdruck gebracht werden, dass das unbebaute Grundstück - gedanklich - übersprungen werden kann, weil es ein verbindendes Element gibt, nämlich die Verkehrsanschauung, die das unbebaute Grundstück als eine sich zur Bebauung anbietende Lücke erscheinen lässt. Daran fehlt es, wenn diese so groß ist, dass die vorhandene Bebauung keinen prägenden Einfluss auf die Bebauung der Baulücke mehr ausüben kann.

Zu 2:  
Siehe oben.

### Zu 2.1

Nach diesen Grundsätzen, reißt im Süden durch die Wedeler Chaussee getrennt der Bebauungszusammenhang ab. Die im Süden bebauten Flächen finden mit der Wedeler Chaussee ihre Grenze. Die nach Norden hin angrenzenden Grundstücke zeigen eine nur lose zusammenhanglose Bebauung im Kreuzungsbereich. Bereits die nördlich der Wedeler Chaussee gelegenen einzelnen Gebäude stellen eine Splittergruppe dar. Im nördlich an das Satzungsgebiet angrenzenden Teil wirkt der Reitstall schon durch seine Bewaldung als einzelstehendes Areal, welches keinen Bezug zu angrenzenden Gebäuden hat, die es im Übrigen auch nicht gibt. Der Reitstall steht in keinem gedanklichen Zusammenhang mit der Bebauung im Kreuzungsbereich.

Kennzeichnend für den Reitstall ist die Umgebung mit Freiflächen und darin, quasi wie eine Insel, liegender Hoffläche. Der Eindruck schließt auch das einzelne Gebäude in der Appener Straße Nr. 16 c mit ein, da dieses keinen eigenständig prägenden Einfluss auf eine zusammenhängende Bebauung gibt und dem Hofgelände zugeordnet wird. Es handelt sich um das Altenteilhaus des Reiterhofes. Das Haus Nummer 18 ist sehr klein und liegt gegenüber der Appener Straße zurückversetzt. Es stellt keine bestehende Wohnbebauung an der Appener Straße von einigem Gewicht dar, die den Schluss zulässt, dass durch das Satzungsgebiet nunmehr eine "Baulücke" zwischen der zusammenhanglosen Bebauung im Kreuzungsbereich und dem Gebäude Appener Straße Nr. 18 das vollkommen unscheinbar wirkt, geschlossen werden müsste zumal sich beide Gebäude vom Bautyp vollkommen unterscheiden.

Demnach liegen bereits mangels Prägung die Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nicht vor. Das geplante Vorhaben ist folglich allein deswegen rechtswidrig, die Satzung ist vom Gericht aufzuheben.

### Zu 2.1

3. Im Übrigen - damit zusammenhängend - verstößt die geplante Satzung angesichts ihrer Regelungsdichte hinsichtlich der zulässigen baulichen Nutzung aber auch gegen § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB. Danach können in einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Zulässig sind mithin nur einzelne Festsetzungen. Sind mehr als nur einzelne Festsetzungen erforderlich, so sind diese einem aufzustellenden Bebauungsplanverfahren vorbehalten. Dies folgt aus der systematischen Stellung der Regelung über den Erlass einer Ergänzungssatzung in § 34 BauGB, einzelne Außenbereichsflächen konstitutiv zum Innenbereich im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB zu machen mit der Folge, dass diese Vorschrift i.V.m. Abs. 2 den Maßstab für die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens abgibt.

Wie bereits ausgeführt, müssen die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein. Diesem Bereich müssen die erforderlichen Zulässigkeitskriterien für die einbezogenen Flächen entnommen werden können.

Eine zusätzliche Steuerung der baulichen Nutzung lässt § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB nur durch einzelne Festsetzungen und damit nur in begrenztem Maße zu. Durch einzelne Festsetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB darf insbesondere keine grundsätzliche Umgestaltung des Charakters des betreffenden Gebiets, wie er sich durch die vorhandene Bebauung darstellt, erfolgen; hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Unzulässig sind insbesondere auch Festsetzungen, die sich von der vorgefundenen Siedlungsstruktur lösen.

Zu 3:  
Siehe oben.

### Zu 2.1

Diese reduzierte Planqualität einer Ergänzungssatzung wird jedenfalls überschritten, wenn die getroffenen Festsetzungen zu einer umfassenden normativen Regelung der zulässigen Bebauung nach Art eines qualifizierten Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB führen.

Das ist hier der Fall. Die angegriffene Satzung enthält neben der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung vielzählige Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Baufenster, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) vor allen Dingen aber auch Festsetzungen zur Dachneigung, die ausdrücklich den Sinn haben eine Bebauung mit sog. Toskana Häusern zu ermöglichen. § 34 Abs. 1 (und Abs. 2) BauGB kommt neben diesen detaillierten Festsetzungen als Maßstab für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nicht mehr zur Anwendung. Die sog. Toskana Häuser sollen auf diesem Weg für zulässig erklärt werden, obwohl sie sich in das Gebiet nicht nach § 34 BauGB einfügen würden und es im gesamten Umkreis keine vergleichbare Bebauung gibt.

Derartige Vorgehen ist mit dem Wesen und dem Charakter einer Ergänzungssatzung, wie sie sich insbesondere aus der systematischen Stellung der Regelung über die Zulässigkeit in § 34 BauGB ergeben nicht vereinbar (vgl. zu einer Entwicklungssatzung VGH Bad.-Württ., Urteil vom 19.05.2004- 5 S 2771/01 -, BauR 2005, 1132 f.).

Hinzu kommt, dass die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Appen für das Gebiet "Appen-Etz" in den dortigen Wohnbaugebieten "Ohlenkamp" und „Fehrenkamp" klare Vorgaben der Wohnbebauung macht, indem diese sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben und nur eingeschossig gebaut werden dürfen. In der geplanten Ergänzungssatzung werden diese Vorgaben ohne Rechtfertigung zu Gunsten des Baus von zweigeschossigen Toskana Häusern in unzulässiger Weise ignoriert. Es wird nichts ergänzt, sondern versucht auf diese Weise eine neue Bebauungssituation zu schaffen.

### Zu 2.1

4. Die angegriffene Satzung ist auch nicht im Sinne des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, denn das Satzungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Zu 4:  
Siehe oben.

Das Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB schließt grundsätzlich ein, dass die Einbeziehungssatzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht. Vorliegend steht die Ausweisung als bebaubare Fläche im Widerspruch zu der Darstellung des Flächennutzungsplanes, der insoweit eine landwirtschaftliche Nutzung vorsieht. Allerdings sind hinsichtlich der Übereinstimmung der Satzung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans die Grundsätze des sogenannten Entwicklungsgebots i. S. § 8 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Im Rahmen der Konkretisierung der Vorgaben in den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind daher auch Abweichungen zulässig, wenn sie sich aus der Konkretisierung rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen. Ausgewiesen sind Flächen zur Nutzung für die Landwirtschaft sowie Naturschutzflächen und eine Sondernutzung Reitstall. Nach der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans ist somit der räumliche Bereich, für den die Satzung gelten soll, von Bebauung freizuhalten.

## Zu 2.1

Zwar gewährt das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB der Gemeinde auch in der räumlichen Abgrenzung einen Spielraum, der je nach den örtlichen Gegebenheiten etwa durch Umplanung benachbarter Flächen oder einer Abrundung treppenförmig angelegter Baugebiete in das Außengebiet des Flächennutzungsplans hinein ausgefüllt werden kann. Das kann es daher erlauben, dass die Einbeziehung eines "Randstreifens" der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft in das Gebiet einer Ergänzungssatzung noch vom Begriff des "Entwickelns" im Sinne von § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gedeckt sein kann. Entscheidend ist dabei jedoch die Größenordnung, in der der Plan vom Flächennutzungsplan abweicht. Dabei kann es je nach den Umständen des Einzelfalles darauf ankommen, in welchem Verhältnis die Größe eines geplanten Baugebiets zur Größe des gesamten Gemeindegebiets oder eines Ortsteils steht. Hiervon ausgehend ist im vorliegenden Fall im Hinblick auf den Umfang der Abweichung – betroffen ist eine Teilfläche mit einer Größe von ca. 12.550 m<sup>2</sup>, die im Vergleich zum gesamten Ortsteil nicht von völlig untergeordneter Bedeutung ist – die Abweichung nicht vom sog- Entwicklungsspielraum gedeckt ist. Im Übrigen scheidet eine solche „Entwicklung“ aber schon daran, dass es keinen an das Satzungsgebiet angrenzenden Bereich gibt, der eine reine Wohnbebauung zulässt. Es wird also kein Gebiet, das fast zwangsläufig zum Innenbereich gehören muss, miteinbezogen, sondern ein vollkommen neues Wohngebiet begründet.

Ein städtebauliches Ziel wird in der Begründung der Satzung nur mit dem "Wunsch" zusätzlicher Wohnbebauung genannt. Die Bauleitplanung hat sich aber ausschließlich an städtebaulichen Kriterien zu orientieren. Die Einbeziehung des landwirtschaftlichen Grundstückes in den Innenbereich ist nur gerechtfertigt, wenn dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, insbesondere wenn einzelne Grundstücksteile des Außenbereichs zum Zwecke der Begradigung des bebauten Bereichs in die Satzung einbezogen werden können. Der § 34 IV BauGB ermächtigt nicht zum Erlass von Satzungen, deren alleiniger Zweck es ist, im Zusammenhang bebauter Ortsteile in den Außenbereich hinein zu erweitern, (so ausdrücklich: Bayerischer VGH, Urteil vom 21.11.1980 BRS 38, Nr. 75, Hessischer VGH, Urteil vom 19.05.1988).

### Zu 2.1

Nach ständiger oberverwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung dürfen durch die Satzung vorliegend nicht ganze Teile des Außenbereichs als neue Bauflächen dem unbeplanten Innenbereich zugeordnet werden.

Im vorliegenden Fall bildet die Wedeler Chaussee eine trennende Zäsur. Nördlich der Wedeler Chaussee gibt es keine prägende Wohnbebauung an der Appener Straße. Eine städtebauliche Rechtfertigung der Zuordnung eines neuen Baugebiets von 12.550 m<sup>2</sup> fehlt. Das Satzungsgebiet ist eindeutig als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich abgegrenzt, so dass sich keinerlei Zuordnungs- oder Arrondierungsfragen stellen. Es sollen sogar offene Bodenflächen ohne Stellung von Ausgleichsflächen auf 4.211 m<sup>2</sup> versiegelt werden und damit dem landwirtschaftlichen Raum, wie er sich aus dem Flächennutzungsplan ergibt, endgültig entzogen werden.

Bemerkenswert ist, dass im Jahr 2009 eine Erweiterung der Baugrundstücke in Richtung Süden auf dem Gelände "Rollbarg" als nicht gewünscht abgelehnt worden sind und vorliegend nun eine Bebauung an anderer Stelle als "gewünscht" mitgeteilt wird. Es lässt sich in keiner Weise nachvollziehen, warum gerade diese Grundstücke in den Innenbereich einbezogen werden sollen. Damit ist ein vorrangiges städtebauliches Ziel mit der vorliegenden Ergänzungssatzung folglich nicht erkennbar, sondern die Entscheidung ist allein politisch motiviert.

Ein solches Vorgehen ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar und folglich unzulässig.

### Zu 2.1

5. Die geplante Ergänzungssatzung leidet schließlich an Abwägungsmängeln. Das Gebot, die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen, wird zunächst dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es ist ferner dann verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Schließlich liegt eine solche Verletzung auch dann vor, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung betroffenen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Zu 5:  
Siehe oben.

Im Hinblick auf unseren Mandanten wurde das Abwägungsverbot verletzt. Es gilt im Verhältnis von Wohngebieten zu Gewerbe- oder Industriegebieten und Landwirtschaft der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG, wonach bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dieser Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglichen Nutzungen ist ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung und damit ein elementares Prinzip städtebaulicher Planung. Deshalb darf – anders als bei einer durch ein bereits vorhandenes Nebeneinander konfliktträchtiger Nutzungen geprägten Gemengelage - nicht ohne zwingenden Grund in einen durch ein erhöhtes Immissionspotenzial gekennzeichneten Bereich ein störempfindliches Wohngebiet hineingeplant und damit aus einem Wohngebiet in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht in Wahrheit ein Mischgebiet gemacht werden.

### Zu 2.1

Die Begründung der Satzung stellt dazu lapidar fest, dass der Abstand zur befestigten Fahrbahn ausreichend groß ist und keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass gesunde Wohnverhältnisse beeinträchtigt sein könnten. Das ist abwägungsfehlerhaft, denn es sind keinerlei tatsächliche Feststellungen getroffen worden und es werden keine Vorgaben an die zukünftigen Erwerber zum Immissionsschutz gemacht.

Üblicherweise ist in der Bauleitplanung Immissionsschutz zu berücksichtigen, wobei beim Zusammentreffen von Gewerbe, Landwirtschaft und Wohnungen besondere Aufmerksamkeit auf ausreichende Abstände zwischen den Gebieten zu legen ist.

Bei der vorliegenden Baumschule ist das nachfolgende Gefährdungspotential zu berücksichtigen. Geruchs-, Staub und auch Lärmimmissionen treten im unmittelbaren Nachbarbereich auf. Im Zusammenhang mit Geruch sind besonders problematisch das Ausbringen von Pferde und Kuhmist zur Düngung der Felder. Pflanzen werden vorzugsweise spätabends und nachts beregnet, da keine Winde herrschen und keine Sonne scheint, was besser für die Pflanzen ist.

Die Beregnung der Pflanzen erfolgt im Zeitraum April-Oktober, z.B. auch als Frostschutz im Frühjahr bei Austrieb der Pflanzen.

Pflanzarbeiten werden im Frühjahr durchgeführt. Im Herbst und Frühjahr stehen dagegen Rodungsarbeiten an. Alles wird auch am Wochenende ab 07:00 Uhr bis in die späten Abendstunden durchgeführt.

Hinzu tritt der Verkehr mit Sattelzügen zur Belieferung der Firma mit Heu und Stroh sowie Pflanzentransporte über die Zufahrt gegenüber der Appener Straße 16. Da es sich um ein Saisongeschäft handelt, erfolgt dies vielfach auch nachts und in den Abendstunden.

### Zu 2.1

Diese Probleme den Erwerbern quasi als "architektonischen Selbstschutz" zu überlassen und eine Selbstregulierung allein auf der Grundlage des Gebotes der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme anzunehmen, ist abwägungsfehlerhaft. Das Gebot der Rücksichtnahme in den anzunehmenden zukünftigen Konfliktfällen mit den Bestandsbetrieben führt nicht zu einem automatischen Schutz des Bestandes, sondern lediglich zu einer individuellen Bewertung, was im konkreten Fall geduldet werden muss, oder nicht. Die bestehenden Betriebe genießen darüber also keinen besonderen Schutz. In einem solchen Verweis liegt gerade keine Abwägung von Interessen. Die Interessen der bestehenden Betriebe werden vielmehr nicht berücksichtigt, sondern sie werden in Wahrheit darauf verwiesen sich im Anschluss an die erfolgte Wohnbebauung mit den Wohneigentümern in der neu geschaffenen Situation auseinanderzusetzen.

Eine Baumschulwirtschaft ist nicht mit einer "normalen" Landwirtschaft vergleichbar, denn die Baumschulwirtschaft verlangt erheblich mehr Intensität und eine ganzjährig permanente Betreuung mit erheblichem Lärm- und Geruchsmissionen. Eine Notbewässerung in Trockenzeiten mit Pumpen oder auch die Frostschutzbewässerung stellen ein erhebliches Immissionspotential dar. Der Flächennutzungsplan sieht diese Art der Nutzung als Grundcharakter des Gebietes vor. Entsprechend kann dies nicht übergangen werden, indem lapidar auf das Gebot der Rücksichtnahme verwiesen wird.

Aber es sind auch umgekehrt keine Überlegungen zum eventuellen höheren Verkehrsaufkommen nach der geplanten Bebauung zum Nachteil der Baumschule angestellt worden, ebenso wenig wie ausreichend Parkraum für die zukünftigen Anwohner und deren Gäste berücksichtigt worden ist. Das Verkehrsaufkommen, welches zwangsläufig zunehmen wird verbunden mit Unfallgefahren durch neu Anlage von Zuwegungen zur Appen er Straße ist nicht berücksichtigt worden.

### Zu 2.1

Die Appener Straße ist nicht für das zusätzliche Verkehrsaufkommen ausgelegt, zumal sich gewerblicher Schwerverkehr mit LKW, landwirtschaftlicher Verkehr mit Fahrzeugen der Landwirtschaft und Personalfahrzeuge im neu entstehenden Kreuzungsbereich treffen werden und dort zu erheblichen Problemen und Unfallgefahren führen werden. Die geplante Zufahrt für den Privatweg liegt unmittelbar gegenüber der Hofausfahrt der RS Logistik GmbH. Schon jetzt bestehen dort Schwierigkeiten bei der Zufahrt auf die schmale Appener Straße, die noch zunehmen werden, wenn dort zusätzlich eine Zufahrt für ein Wohngebiet angelegt wird und Fahrzeuge im Kreuzungsbereich geparkt werden. Ebenso ist der Rückstau vor der Kreuzung zur Wedeler Chaussee an der Ampel bis hinter das Gelände der Baumschule Münster vorhersehbar und die Behinderung der bestehenden Gewerbe evident.

Ein Ausbau der Appener Straße zur Entschärfung der Verkehrssituation und von Unfallschwerpunkten ist nicht vorgesehen und auch nicht möglich, denn die Erschließung des neuen Baugebietes soll über einen dauerhaft angelegten Privatweg entlang der gesamten Länge des Satzungsgebiets erfolgen, der innerhalb der 15-Meter-Zone zur Kreisstraße liegt. Mit diesem "Trick" soll die straßenbaurechtliche Situation umgangen werden. Wo andere Anlieger also mit Bauvorhaben innerhalb der 15-Meter Zone grundsätzlich ausgeschlossen sind, soll hier durch den parallel zur Straße verlaufenden Privatweg eine privilegierte Situation geschaffen werden, die letztlich den Zweck der Abstandsregelung unterläuft.

Auch das Zusammentreffen von Nutzern des Reitstalles, landwirtschaftlichem Verkehr der Baumschule und Erschließung von Wohngebäuden über die schmale unbefestigte Stichstraße findet in der Satzung keinerlei Erwähnung, obwohl es regelrecht ins Auge springt. Das Umfeld des Reithofes ist als Biotop nach § 15a LNatSchG geschützt und würde durch den Anliegerverkehr sowie die Erschließungsmaßnahmen für das neue Wohngebiet in unzulässiger Weise in Mitleidenschaft gezogen.

### Zu 2.1

Unberücksichtigt ist auch, dass durch die geplante Bebauung über den Stichweg ein Grundstein für eine Hinterlandbebauung gelegt wird, denn jedenfalls das hinter dem Haus Nr. 18 geplante Gebäude stellt einen weiteren Baukörper dar, der erst und nur über den Stichweg erschlossen werden muss. Ergänzt wird dies durch das Fehlen jeglicher Vorgaben an die Baufelder zur "flexiblen Gebäudestellung", so dass jedweder zukünftigen Anfrage auf Hinterlandbebauung bereits dadurch Vorschub geleistet wird.

Die Satzung berücksichtigt ferner nicht, dass durch das Oberflächenwasser der geplanten versiegelten Fläche mit einem hohen Aufkommen an Wasser zu rechnen ist, wofür es keine Auffangmöglichkeiten gibt. Eine Prüfung hinsichtlich Schutz der Kreisstraße/Fußweg Verkehrssicherheit der Bushaltestelle und Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke wurde nicht vorgenommen. Untersuchungen zur Entwässerungssituation gab es nicht, obwohl eine erhebliche Zunahme von Oberflächenabwässern zwangsläufige Folge des geplanten Ausbaivorhabens ist.

6. Vor dem Hintergrund der mitgeteilten Mängel kann das geplante Vorgehen keinen Bestand haben und die Satzung darf nicht aufgestellt werden.

**2.2 KMP Dr. Stollenberg, Korten & Partner Rechtsanwälte Hamburg für Herrn Karsten Schröder, Appen, 06.12.2013**

1. Das Vorgehen der Gemeinde erfolgt rechtswidrig. Die geplante Ergänzungssatzung widerspricht höherrangigem Recht und darf nicht aufgestellt werden bzw. ist aufzuheben.

Inhaltlich identisch mit Stellungnahme 2.1  
Abwägung siehe dort.

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

"Prägung" in diesem Sinne bedeutet zweierlei, nämlich zum einen, dass die Satzungsfläche an baulich genutzte Bereiche eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils angrenzen muss und zum zweiten darüber hinaus durch diese angrenzende Nutzung eine Prägung erfährt, aus der sich ein Maßstab für die bauliche Entwicklung der Außenbereichsflächen ableiten lässt. Die bauliche Nutzung der angrenzenden bebauten Flächen muss ihrerseits derart gewichtig sein, dass sich aus ihr eine Grundkonzeption des auf der Außenbereichsfläche Zulässigen ableiten lässt.

Es reicht nicht aus, dass die einzubeziehenden Flächen an den Innenbereich grenzen. Nur soweit - sachlich und räumlich - eine Prägung der baulichen Nutzung des angrenzenden Bereichs auf die in Betracht kommenden Außenbereichsflächen gegeben ist, können diese einbezogen werden. Ist dies nicht der Fall, können die Rechtsfolgen der Anwendung der Zulässigkeitsregeln des § 34 BauGB nicht greifen (vgl.: VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 27. Juni 2007, Az. 3 S 128/06).

### Zu 2.2

Davon ausgehend kann im vorliegenden Fall eine Prägung durch die vorhandene Bebauung hinsichtlich des Gebiets der Ergänzungssatzung als Wohngebiet nicht festgestellt werden. Die im Kreuzungsbereich Wedeler Chaussee/Appener Straße gelegenen Einfamilienhäuser bewirken keine Prägung für ein Wohngebiet. Sie sind durch einen Baumbestand vom Gebiet der Ergänzungssatzung abgegrenzt und nicht zur Appener Straße hin orientiert, sondern liegen an der Wedeler Chaussee. Soweit ein Doppelhaus an der Appener Straße liegt, kann dieses in weißem Klinker mit Spitzdach errichtete Gebäude für die geplante Siedlung mit Toskana-Häusern keine prägende Wirkung entwickeln. Es handelt sich vielmehr um einzelne Splitterbauten, die in keinem Zusammenhang mit einem fest umrissenen Wohngebiet stehen.

Zwar liegt am nördlichen Rand des Satzungsgebietes ebenfalls ein einzelnes Wohnhaus an der Appener Straße 18, welches in die Satzung miteinbezogen werden soll, allerdings ist auch dieses Haus dem Satzungsgebiet abgewandt, von der Appener Straße abgerückt und erst durch einen Stichweg erschlossen. Das Gebäude wird nicht der Appener Straße, sondern dem hiervon abgehenden Stichweg zugeordnet. Eine prägende Wirkung für eine Wohnbebauung im Sinne einer einseitigen Straßenbebauung kann dieses einzelne Gebäude, insbesondere aufgrund der Topographie nicht vermitteln.

Hinzu kommt, dass die vorgenannten Gebäude eher unscheinbar wirken, denn sie verlieren sich in den weiten landwirtschaftlichen Flächen und fallen als Wohnbebauung gar nicht auf.

Der nordwestlich angrenzende Reitstall ist schließlich von der Straße her nicht klar zu erfassen und wird als bewaldete Fläche innerhalb eines landwirtschaftlichen Gebiets mit aufstehendem Gebäude, eben als landwirtschaftlicher Hof, wahrgenommen, aber nicht als Wohnbebauung.

### Zu 2.2

Im Übrigen gibt es auf dieser Seite der Appener Straße keine Bebauung. Die gegenüberliegende Straßenseite wird ohnehin durch die gewerbliche Bebauung der RS Logistik und die Baumschule Münster geprägt, aber nicht als Wohngebiet.

2. Es fehlt auch an einem Bebauungszusammenhang. Für das Vorliegen eines Bebauungszusammenhangs im Sinne von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist ausschlaggebend, ob und inwieweit eine tatsächlich aufeinander folgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Als Bebauungszusammenhang hat das Bundesverwaltungsgericht eine aufeinanderfolgende Bebauung gekennzeichnet, die trotz vorhandener Baulücke den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt. In den Vordergrund der Betrachtung tritt das unbebaute, aber gleichwohl den Bebauungszusammenhang nicht unterbrechende Grundstück. Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit sollen eine gewisse - trotz Lücken - bestehende räumliche Verklammerung kennzeichnen. Es soll damit zum Ausdruck gebracht werden, dass das unbebaute Grundstück - gedanklich - übersprungen werden kann, weil es ein verbindendes Element gibt, nämlich die Verkehrsanschauung, die das unbebaute Grundstück als eine sich zur Bebauung anbietende Lücke erscheinen lässt. Daran fehlt es, wenn diese so groß ist, dass die vorhandene Bebauung keinen prägenden Einfluss auf die Bebauung der Baulücke mehr ausüben kann.

### Zu 2.2

Nach diesen Grundsätzen, reißt im Süden durch die Wedeler Chaussee getrennt der Bebauungszusammenhang ab. Die im Süden bebauten Flächen finden mit der Wedeler Chaussee ihre Grenze. Die nach Norden hin angrenzenden Grundstücke zeigen eine nur lose zusammenhanglose Bebauung im Kreuzungsbereich. Bereits die nördlich der Wedeler Chaussee gelegenen einzelnen Gebäude stellen eine Splittergruppe dar. Im nördlich an das Satzungsgebiet angrenzenden Teil wirkt der Reitstall schon durch seine Bewaldung als einzelstehendes Areal, welches keinen Bezug zu angrenzenden Gebäuden hat, die es im Übrigen auch nicht gibt. Der Reitstall steht in keinem gedanklichen Zusammenhang mit der Bebauung im Kreuzungsbereich.

Kennzeichnend für den Reitstall ist die Umgebung mit Freiflächen und darin, quasi wie eine Insel, liegender Hoffläche. Der Eindruck schließt auch das einzelne Gebäude in der Appener Straße Nr. 16 c mit ein, da dieses keinen eigenständig prägenden Einfluss auf eine zusammenhängende Bebauung gibt und dem Hofgelände zugeordnet wird. Es handelt sich um das Altenteilhaus des Reiterhofes. Das Haus Nummer 18 ist sehr klein und liegt gegenüber der Appener Straße zurückversetzt. Es stellt keine bestehende Wohnbebauung an der Appener Straße von einigem Gewicht dar, die den Schluss zulässt, dass durch das Satzungsgebiet nunmehr eine "Baulücke" zwischen der zusammenhanglosen Bebauung im Kreuzungsbereich und dem Gebäude Appener Straße Nr. 18 das vollkommen unscheinbar wirkt, geschlossen werden müsste zumal sich beide Gebäude vom Bautyp vollkommen unterscheiden.

Demnach liegen bereits mangels Prägung die Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nicht vor. Das geplante Vorhaben ist folglich allein deswegen rechtswidrig, die Satzung ist vom Gericht aufzuheben.

### Zu 2.2

3. Im Übrigen - damit zusammenhängend - verstößt die geplante Satzung angesichts ihrer Regelungsdichte hinsichtlich der zulässigen baulichen Nutzung aber auch gegen § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB. Danach können in einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Zulässig sind mithin nur einzelne Festsetzungen. Sind mehr als nur einzelne Festsetzungen erforderlich, so sind diese einem aufzustellenden Bebauungsplanverfahren vorbehalten. Dies folgt aus der systematischen Stellung der Regelung über den Erlass einer Ergänzungssatzung in § 34 BauGB, einzelne Außenbereichsflächen konstitutiv zum Innenbereich im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB zu machen mit der Folge, dass diese Vorschrift i.V.m. Abs. 2 den Maßstab für die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens abgibt.

Wie bereits ausgeführt, müssen die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein. Diesem Bereich müssen die erforderlichen Zulässigkeitskriterien für die einbezogenen Flächen entnommen werden können.

Eine zusätzliche Steuerung der baulichen Nutzung lässt § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB nur durch einzelne Festsetzungen und damit nur in begrenztem Maße zu. Durch einzelne Festsetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB darf insbesondere keine grundsätzliche Umgestaltung des Charakters des betreffenden Gebiets, wie er sich durch die vorhandene Bebauung darstellt, erfolgen; hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Unzulässig sind insbesondere auch Festsetzungen, die sich von der vorgefundenen Siedlungsstruktur lösen.

### Zu 2.2

Diese reduzierte Planqualität einer Ergänzungssatzung wird jedenfalls überschritten, wenn die getroffenen Festsetzungen zu einer umfassenden normativen Regelung der zulässigen Bebauung nach Art eines qualifizierten Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB führen.

Das ist hier der Fall. Die angegriffene Satzung enthält neben der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung vielzählige Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Baufenster, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) vor allen Dingen aber auch Festsetzungen zur Dachneigung, die ausdrücklich den Sinn haben eine Bebauung mit sog. Toskana Häusern zu ermöglichen. § 34 Abs. 1 (und Abs. 2) BauGB kommt neben diesen detaillierten Festsetzungen als Maßstab für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nicht mehr zur Anwendung. Die sog. Toskana Häuser sollen auf diesem Weg für zulässig erklärt werden, obwohl sie sich in das Gebiet nicht nach § 34 BauGB einfügen würden und es im gesamten Umkreis keine vergleichbare Bebauung gibt.

Derartiges Vorgehen ist mit dem Wesen und dem Charakter einer Ergänzungssatzung, wie sie sich insbesondere aus der systematischen Stellung der Regelung über die Zulässigkeit in § 34 BauGB ergeben nicht vereinbar (vgl. zu einer Entwicklungssatzung VGH Bad.-Württ., Urteil vom 19.05.2004- 5 S 2771/01 -, BauR 2005, 1132 f.).

Hinzu kommt, dass die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Appen für das Gebiet "Appen-Etz" in den dortigen Wohnbaugebieten "Ohlenkamp" und „Fehrenkamp" klare Vorgaben der Wohnbebauung macht, indem diese sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben und nur eingeschossig gebaut werden dürfen. In der geplanten Ergänzungssatzung werden diese Vorgaben ohne Rechtfertigung zu Gunsten des Baus von zweigeschossigen Toskana Häusern in unzulässiger Weise ignoriert. Es wird nichts ergänzt, sondern versucht auf diese Weise eine neue Bebauungssituation zu schaffen.

### Zu 2.2

4. Die angegriffene Satzung ist auch nicht im Sinne des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, denn das Satzungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Das Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB schließt grundsätzlich ein, dass die Einbeziehungssatzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht. Vorliegend steht die Ausweisung als bebaubare Fläche im Widerspruch zu der Darstellung des Flächennutzungsplanes, der insoweit eine landwirtschaftliche Nutzung vorsieht. Allerdings sind hinsichtlich der Übereinstimmung der Satzung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans die Grundsätze des sogenannten Entwicklungsgebots i. S. § 8 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Im Rahmen der Konkretisierung der Vorgaben in den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind daher auch Abweichungen zulässig, wenn sie sich aus der Konkretisierung rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen. Ausgewiesen sind Flächen zur Nutzung für die Landwirtschaft sowie Naturschutzflächen und eine Sondernutzung Reitstall. Nach der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans ist somit der räumliche Bereich, für den die Satzung gelten soll, von Bebauung freizuhalten.

## Zu 2.2

Zwar gewährt das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB der Gemeinde auch in der räumlichen Abgrenzung einen Spielraum, der je nach den örtlichen Gegebenheiten etwa durch Umplanung benachbarter Flächen oder einer Abrundung treppenförmig angelegter Baugebiete in das Außengebiet des Flächennutzungsplans hinein ausgefüllt werden kann. Das kann es daher erlauben, dass die Einbeziehung eines "Randstreifens" der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft in das Gebiet einer Ergänzungssatzung noch vom Begriff des "Entwickelns" im Sinne von § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gedeckt sein kann. Entscheidend ist dabei jedoch die Größenordnung, in der der Plan vom Flächennutzungsplan abweicht. Dabei kann es je nach den Umständen des Einzelfalles darauf ankommen, in welchem Verhältnis die Größe eines geplanten Baugebiets zur Größe des gesamten Gemeindegebiets oder eines Ortsteils steht. Hiervon ausgehend ist im vorliegenden Fall im Hinblick auf den Umfang der Abweichung – betroffen ist eine Teilfläche mit einer Größe von ca. 12.550 m<sup>2</sup>, die im Vergleich zum gesamten Ortsteil nicht von völlig untergeordneter Bedeutung ist – die Abweichung nicht vom sog- Entwicklungsspielraum gedeckt ist. Im Übrigen scheidet eine solche „Entwicklung“ aber schon daran, dass es keinen an das Satzungsgebiet angrenzenden Bereich gibt, der eine reine Wohnbebauung zulässt. Es wird also kein Gebiet, das fast zwangsläufig zum Innenbereich gehören muss, miteinbezogen, sondern ein vollkommen neues Wohngebiet begründet.

Ein städtebauliches Ziel wird in der Begründung der Satzung nur mit dem "Wunsch" zusätzlicher Wohnbebauung genannt. Die Bauleitplanung hat sich aber ausschließlich an städtebaulichen Kriterien zu orientieren. Die Einbeziehung des landwirtschaftlichen Grundstückes in den Innenbereich ist nur gerechtfertigt, wenn dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, insbesondere wenn einzelne Grundstücksteile des Außenbereichs zum Zwecke der Begradigung des bebauten Bereichs in die Satzung einbezogen werden können. Der § 34 IV BauGB ermächtigt nicht zum Erlass von Satzungen, deren alleiniger Zweck es ist, im Zusammenhang bebauter Ortsteile in den Außenbereich hinein zu erweitern, (so ausdrücklich: Bayerischer VGH, Urteil vom 21.11.1980 BRS 38, Nr. 75, Hessischer VGH, Urteil vom 19.05.1988).

### Zu 2.2

Nach ständiger oberverwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung dürfen durch die Satzung vorliegend nicht ganze Teile des Außenbereichs als neue Bauflächen dem unbeplanten Innenbereich zugeordnet werden.

Im vorliegenden Fall bildet die Wedeler Chaussee eine trennende Zäsur. Nördlich der Wedeler Chaussee gibt es keine prägende Wohnbebauung an der Appener Straße. Eine städtebauliche Rechtfertigung der Zuordnung eines neuen Baugebiets von 12.550 m<sup>2</sup> fehlt. Das Satzungsgebiet ist eindeutig als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich abgegrenzt, so dass sich keinerlei Zuordnungs- oder Arrondierungsfragen stellen. Es sollen sogar offene Bodenflächen ohne Stellung von Ausgleichsflächen auf 4.211 m<sup>2</sup> versiegelt werden und damit dem landwirtschaftlichen Raum, wie er sich aus dem Flächennutzungsplan ergibt, endgültig entzogen werden.

Bemerkenswert ist, dass im Jahr 2009 eine Erweiterung der Baugrundstücke in Richtung Süden auf dem Gelände "Rollbarg" als nicht gewünscht abgelehnt worden sind und vorliegend nun eine Bebauung an anderer Stelle als "gewünscht" mitgeteilt wird. Es lässt sich in keiner Weise nachvollziehen, warum gerade diese Grundstücke in den Innenbereich einbezogen werden sollen. Damit ist ein vorrangiges städtebauliches Ziel mit der vorliegenden Ergänzungssatzung folglich nicht erkennbar, sondern die Entscheidung ist allein politisch motiviert.

Ein solches Vorgehen ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar und folglich unzulässig.

### Zu 2.2

5. Die geplante Ergänzungssatzung leidet schließlich an Abwägungsmängeln. Das Gebot, die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen, wird zunächst dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es ist ferner dann verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Schließlich liegt eine solche Verletzung auch dann vor, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Im Hinblick auf unseren Mandanten wurde das Abwägungsverbot verletzt. Es gilt im Verhältnis von Wohngebieten zu Gewerbe- oder Industriegebieten der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG, wonach bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dieser Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglichen Nutzungen ist ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung und damit ein elementares Prinzip städtebaulicher Planung. Deshalb darf - anders als bei einer durch ein bereits vorhandenes Nebeneinander konfliktträchtiger Nutzungen geprägten Gemengelage - nicht ohne zwingenden Grund in einen durch ein erhöhtes Immissionspotenzial gekennzeichneten Bereich ein störepfindliches Wohngebiet hineingeplant und damit aus einem Wohngebiet in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht in Wahrheit ein Mischgebiet gemacht werden.

### Zu 2.2

Die Begründung der Satzung stellt dazu lapidar fest, dass der Abstand zur befestigten Fahrbahn ausreichend groß ist und keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass gesunde Wohnverhältnisse beeinträchtigt sein könnten. Das ist abwägungsfehlerhaft, denn es sind keinerlei tatsächliche Feststellungen getroffen worden und es werden keine Vorgaben an die zukünftigen Erwerber zum Lärmschutz gemacht.

Üblicherweise ist in der Bauleitplanung Immissionsschutz zu berücksichtigen, wobei beim Zusammentreffen von Gewerbe- und Wohngebieten besondere Aufmerksamkeit auf ausreichende Abstände zwischen den Gebieten zu legen ist. Bei der vorliegenden Pferdehaltung ist das nachfolgende Gefährdungspotential zu berücksichtigen. Geruchs-, Staub und auch Lärmimmissionen treten im unmittelbaren Nachbarbereich auf. Im Zusammenhang mit Geruch sind besonders problematisch Dunglager und verschmutzte Auslautplätze. Auf dem Hof werden Islandpferde gehalten, die für ein erhebliches Aufkommen an umherfliegenden Pferdehaaren sorgen.

Hinzu kommt stündlicher Ab- und Zufahrtverkehr durch Personen, die den Reiterhof nutzen. Das betrifft insbesondere auch die neuen Anlieger, die mit ihrer Wohnbebauung nur durch den Stichweg erreichbar sind. Das erhöhte Verkehrsaufkommen über diese Stichstraße ist fester Bestandteil der Konzeption, ohne dass dies weiter vertieft worden wäre, z.B. hinsichtlich der Befestigung und Kapazität des Stichweges.

Diese Probleme den Erwerbern quasi als "architektonischen Selbstschutz" zu überlassen und eine Selbstregulierung allein auf der Grundlage des Gebotes der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme anzunehmen, ist abwägungsfehlerhaft.

### Zu 2.2

Das Gebot der Rücksichtnahme in den anzunehmenden zukünftigen Konfliktfällen mit den Bestandsbetrieben führt nicht zu einem automatischen Schutz des Bestandes, sondern lediglich zu einer individuellen Bewertung, was im konkreten Fall geduldet werden muss, oder nicht. Die bestehenden Betriebe genießen darüber also keinen besonderen Schutz. In einem solchen Verweis liegt gerade keine Abwägung von Interessen. Die Interessen der bestehenden Betriebe werden vielmehr nicht berücksichtigt, sondern sie werden in Wahrheit darauf verwiesen sich im Anschluss an die erfolgte Wohnbebauung mit den Wohneigentümern in der neu geschaffenen Situation auseinanderzusetzen.

Aber es sind auch umgekehrt keine Überlegungen zum eventuellen höheren Verkehrsaufkommen nach der geplanten Bebauung zum Nachteil des Reithofes angestellt worden, ebenso wenig wie ausreichend Parkraum für die zukünftigen Anwohner und deren Gäste berücksichtigt worden ist. Das Verkehrsaufkommen, welches zwangsläufig zunehmen wird verbunden mit Unfallgefahren durch neu Anlage von Zuwegungen zur Appener Straße ist nicht berücksichtigt worden.

Die Appener Straße ist nicht für das zusätzliche Verkehrsaufkommen ausgelegt, zumal sich gewerblicher Schwerverkehr mit LKW, landwirtschaftlicher Verkehr mit Fahrzeugen der Landwirtschaft und Personenfahrzeuge im neu entstehenden Kreuzungsbereich treffen werden und dort zu erheblichen Problemen und Unfallgefahren führen werden. Die geplante Zufahrt für den Privatweg liegt unmittelbar gegenüber der Hofausfahrt der RS Logistik GmbH. Schon jetzt bestehen dort erhebliche Schwierigkeiten der Zufahrt auf die schmale Appener Straße, die noch zunehmen werden, wenn dort zusätzlich eine Zufahrt für ein Wohngebiet angelegt wird und Fahrzeuge im Kreuzungsbereich geparkt werden. Ebenso ist der Rückstau vor der Kreuzung zur Wedeler Chaussee an der Ampel bis hinter das Gelände der Baumschule Münster vorhersehbar und die Behinderung der bestehenden Gewerbe evident.

### Zu 2.2

Ein Ausbau der Appener Straße zur Entschärfung der Verkehrssituation und von Unfallschwerpunkten ist nicht vorgesehen und auch nicht möglich, denn die Erschließung des neuen Baugebietes soll über einen dauerhaft angelegten Privatweg entlang der gesamten Länge des Satzungsgebiets erfolgen, der innerhalb der 15-Meter-Zone zur Kreisstraße liegt. Mit diesem "Trick" soll die straßenbaurechtliche Situation umgangen werden. Wo andere Anlieger also mit Bauvorhaben innerhalb der 15-Meter Zone grundsätzlich ausgeschlossen sind, soll hier durch den parallel zur Straße verlaufenden Privatweg eine privilegierte Situation geschaffen werden, die letztlich den Zweck der Abstandsregelung unterläuft.

Auch das Zusammentreffen von Nutzern des Reitstalles, landwirtschaftlichem Verkehr der Baumschule und Erschließung von Wohngebäuden über die schmale unbefestigte Stichstraße findet in der Satzung keinerlei Erwähnung, obwohl es regelrecht ins Auge springt. Das Umfeld des Reithofes ist als Biotop nach § 15a LNatSchG geschützt und würde durch den Anliegerverkehr sowie die Erschließungsmaßnahmen für das neue Wohngebiet in unzulässiger Weise in Mitleidenschaft gezogen.

Unberücksichtigt ist auch, dass durch die geplante Bebauung über den Stichweg ein Grundstein für eine Hinterlandbebauung gelegt wird, denn jedenfalls das hinter dem Haus Nr. 18 geplante Gebäude stellt einen weiteren Baukörper dar, der erst und nur über den Stichweg erschlossen werden muss. Ergänzt wird dies durch das Fehlen jeglicher Vorgaben an die Baufelder zur „flexiblen Gebäudestellung“, so dass jedweder zukünftigen Anfrage auf Hinterlandbebauung bereits dadurch Vorschub geleistet wird.

### Zu 2.2

Die Satzung berücksichtigt ferner nicht, dass durch das Oberflächenwasser der geplanten versiegelten Fläche mit einem hohen Aufkommen an Wasser zu rechnen ist, wofür es keine Auffangmöglichkeiten gibt. Eine Prüfung hinsichtlich Schutz der Kreisstraße/Fußweg Verkehrssicherheit der Bushaltestelle und Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke wurde nicht vorgenommen. Untersuchungen zur Entwässerungssituation gab es nicht, obwohl eine erhebliche Zunahme von Oberflächenabwässern zwangsläufige Folge des geplanten Ausbaivorhabens ist.

6. Vor dem Hintergrund der mitgeteilten Mängel kann das geplante Vorgehen keinen Bestand haben und die Satzung darf nicht aufgestellt werden.

**2.3 KMP Dr. Stollenberg, Korten & Partner Rechtsanwälte Hamburg für RS Grundstücks GmbH & Co. KG und RS Logistik GmbH, Appen, 06.12.2013**

1. Das Vorgehen der Gemeinde erfolgt rechtswidrig. Die geplante Ergänzungssatzung widerspricht höherrangigem Recht und darf nicht aufgestellt werden bzw. ist aufzuheben.

Inhaltlich weitgehend identisch mit Stellungnahme 2.1  
Abwägung siehe dort und im Folgenden.

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

"Prägung" in diesem Sinne bedeutet zweierlei, nämlich zum einen, dass die Satzungsfläche an baulich genutzte Bereiche eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils angrenzen muss und zum zweiten darüber hinaus durch diese angrenzende Nutzung eine Prägung erfährt, aus der sich ein Maßstab für die bauliche Entwicklung der Außenbereichsflächen ableiten lässt. Die bauliche Nutzung der angrenzenden bebauten Flächen muss ihrerseits derart gewichtig sein, dass sich aus ihr eine Grundkonzeption des auf der Außenbereichsfläche Zulässigen ableiten lässt.

Es reicht nicht aus, dass die einzubeziehenden Flächen an den Innenbereich grenzen. Nur soweit - sachlich und räumlich - eine Prägung der baulichen Nutzung des angrenzenden Bereichs auf die in Betracht kommenden Außenbereichsflächen gegeben ist, können diese einbezogen werden. Ist dies nicht der Fall, können die Rechtsfolgen der Anwendung der Zulässigkeitsregeln des § 34 BauGB nicht greifen (vgl.: VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 27. Juni 2007, Az. 3 S 128/06).

### Zu 2.3

Davon ausgehend kann im vorliegenden Fall eine Prägung durch die vorhandene Bebauung hinsichtlich des Gebiets der Ergänzungssatzung als Wohngebiet nicht festgestellt werden. Die im Kreuzungsbereich Wedeler Chaussee/Appener Straße gelegenen Einfamilienhäuser bewirken keine Prägung für ein Wohngebiet. Sie sind durch einen Baumbestand vom Gebiet der Ergänzungssatzung abgegrenzt und nicht zur Appener Straße hin orientiert, sondern liegen an der Wedeler Chaussee. Soweit ein Doppelhaus an der Appener Straße liegt, kann dieses in weißem Klinker mit Spitzdach errichtete Gebäude für die geplante Siedlung mit Toskana-Häusern keine prägende Wirkung entwickeln.

Es handelt sich vielmehr um einzelne Splitterbauten, die in keinem Zusammenhang mit einem fest umrissenen Wohngebiet stehen.

Zwar liegt am nördlichen Rand des Satzungsgebietes ebenfalls ein einzelnes Wohnhaus an der Appener Straße 18, welches in die Satzung miteinbezogen werden soll, allerdings ist auch dieses Haus dem Satzungsgebiet abgewandt, von der Appener Straße abgerückt und erst durch einen Stichweg erschlossen. Das Gebäude wird nicht der Appener Straße, sondern dem hiervon abgehenden Stichweg zugeordnet. Eine prägende Wirkung für eine Wohnbebauung im Sinne einer einseitigen Straßenbebauung kann dieses einzelne Gebäude, insbesondere aufgrund der Topographie nicht vermitteln.

Hinzu kommt, dass die vorgenannten Gebäude eher unscheinbar wirken, denn sie verlieren sich in den weiten landwirtschaftlichen Flächen und fallen als Wohnbebauung gar nicht auf.

Der nordwestlich angrenzende Reitstall ist schließlich von der Straße her nicht klar zu erfassen und wird als bewaldete Fläche innerhalb eines landwirtschaftlichen Gebiets mit aufstehendem Gebäude, eben als landwirtschaftlicher Hof, wahrgenommen, aber nicht als Wohnbebauung.

### Zu 2.3

Im Übrigen gibt es auf dieser Seite der Appener Straße keine Bebauung. Die gegenüberliegende Straßenseite wird ohnehin durch die gewerbliche Bebauung der RS Logistik und die Baumschule Münster geprägt, aber nicht als Wohngebiet.

2. Es fehlt auch an einem Bebauungszusammenhang. Für das Vorliegen eines Bebauungszusammenhangs im Sinne von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist ausschlaggebend, ob und inwieweit eine tatsächlich aufeinander folgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Als Bebauungszusammenhang hat das Bundesverwaltungsgericht eine aufeinander folgende Bebauung gekennzeichnet, die trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt. In den Vordergrund der Betrachtung tritt das unbebaute, aber gleichwohl den Bebauungszusammenhang nicht unterbrechende Grundstück. Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit sollen eine gewisse - trotz Lücken - bestehende räumliche Verklammerung kennzeichnen. Es soll damit zum Ausdruck gebracht werden, dass das unbebaute Grundstück - gedanklich - übersprungen werden kann, weil es ein verbindendes Element gibt, nämlich die Verkehrsanschauung, die das unbebaute Grundstück als eine sich zur Bebauung anbietende Lücke erscheinen lässt. Daran fehlt es, wenn diese so groß ist, dass die vorhandene Bebauung keinen prägenden Einfluss auf die Bebauung der Baulücke mehr ausüben kann.

### Zu 2.3

Nach diesen Grundsätzen, reißt im Süden durch die Wedeler Chaussee getrennt der Bebauungszusammenhang ab. Die im Süden bebauten Flächen finden mit der Wedeler Chaussee ihre Grenze. Die nach Norden hin angrenzenden Grundstücke zeigen eine nur lose zusammenhanglose Bebauung im Kreuzungsbereich. Bereits die nördlich der Wedeler Chaussee gelegenen einzelnen Gebäude stellen eine Splittergruppe dar. Im nördlich an das Satzungsgebiet angrenzenden Teil wirkt der Reitstall schon durch seine Bewaldung als einzelstehendes Areal, welches keinen Bezug zu angrenzenden Gebäuden hat, die es im Übrigen auch nicht gibt. Der Reitstall steht in keinem gedanklichen Zusammenhang mit der Bebauung im Kreuzungsbereich.

Kennzeichnend für den Reitstall ist die Umgebung mit Freiflächen und darin, quasi wie eine Insel, liegender Hoffläche. Der Eindruck schließt auch das einzelne Gebäude in der Appener Straße Nr. 16 c mit ein, da dieses keinen eigenständig prägenden Einfluss auf eine zusammenhängende Bebauung gibt und dem Hofgelände zugeordnet wird. Es handelt sich um das Altenteilhaus des Reiterhofes. Das Haus Nummer 18 ist sehr klein und liegt gegenüber der Appener Straße zurückversetzt. Es stellt keine bestehende Wohnbebauung an der Appener Straße von einigem Gewicht dar, die den Schluss zulässt, dass durch das Satzungsgebiet nunmehr eine „Baulücke“ zwischen der zusammenhanglosen Bebauung im Kreuzungsbereich und dem Gebäude Appener Straße Nr. 18, das vollkommen unscheinbar wirkt, geschlossen werden müsste, zumal sich beide Gebäude vom Bautyp vollkommen unterscheiden.

Demnach liegen bereits mangels Prägung die Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nicht vor. Das geplante Vorhaben ist folglich allein deswegen rechtswidrig, die Satzung ist vom Gericht aufzuheben.

### Zu 2.3

3. Im Übrigen - damit zusammenhängend - verstößt die geplante Satzung angesichts ihrer Regelungsdichte hinsichtlich der zulässigen baulichen Nutzung aber auch gegen § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB. Danach können in einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Zulässig sind mithin nur einzelne Festsetzungen. Sind mehr als nur einzelne Festsetzungen erforderlich, so sind diese einem aufzustellenden Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

Dies folgt aus der systematischen Stellung der Regelung über den Erlass einer Ergänzungssatzung in § 34 BauGB, einzelne Außenbereichsflächen konstitutiv zum Innenbereich im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB zu machen mit der Folge, dass diese Vorschrift i.V.m. Abs. 2 den Maßstab für die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens abgibt. Wie bereits ausgeführt, müssen die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein. Diesem Bereich müssen die erforderlichen Zulässigkeitskriterien für die einbezogenen Flächen entnommen werden können.

Eine zusätzliche Steuerung der baulichen Nutzung lässt § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB nur durch einzelne Festsetzungen und damit nur in begrenztem Maße zu. Durch einzelne Festsetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB darf insbesondere keine grundsätzliche Umgestaltung des Charakters des betreffenden Gebiets, wie er sich durch die vorhandene Bebauung darstellt, erfolgen; hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Unzulässig sind insbesondere auch Festsetzungen, die sich von der vorgefundenen Siedlungsstruktur lösen.

### Zu 2.3

Diese reduzierte Planqualität einer Ergänzungssatzung wird jedenfalls überschritten, wenn die getroffenen Festsetzungen zu einer umfassenden normativen Regelung der zulässigen Bebauung nach Art eines qualifizierten Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB führen. Das ist hier der Fall. Die angegriffene Satzung enthält neben der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung vielzählige Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Baufenster, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) vor allen Dingen aber auch Festsetzungen zur Dachneigung, die ausdrücklich den Sinn haben eine Bebauung mit sog. Toskana Häusern zu ermöglichen. § 34 Abs. 1 (und Abs. 2) BauGB kommt neben diesen detaillierten Festsetzungen als Maßstab für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nicht mehr zur Anwendung. Die sog. Toskana Häuser sollen auf diesem Weg für zulässig erklärt werden, obwohl sie sich in das Gebiet nicht nach § 34 BauGB einfügen würden und es im gesamten Umkreis keine vergleichbare Bebauung gibt.

Derartiges Vorgehen ist mit dem Wesen und dem Charakter einer Ergänzungssatzung, wie sie sich insbesondere aus der systematischen Stellung der Regelung über die Zulässigkeit in § 34 BauGB ergeben nicht vereinbar (vgl. zu einer Entwicklungssatzung VGH Bad.-Württ., Urteil vom 19.05.2004- 5 S 2771101 -, BauR 2005, 1132 f.).

Hinzu kommt, dass die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Appen für das Gebiet "Appen-Etz" in den dortigen Wohnbaugebieten "Ohlenkamp" und "Fehrenkamp" klare Vorgaben der Wohnbebauung macht, indem diese sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben und nur eingeschossig gebaut werden dürfen. In der geplanten Ergänzungssatzung werden diese Vorgaben ohne Rechtfertigung zu Gunsten des Baus von zweigeschossigen Toskana Häusern in unzulässiger Weise ignoriert. Es wird nichts ergänzt, sondern versucht auf diese Weise eine neue Bebauungssituation zu schaffen.

### Zu 2.3

4. Die angegriffene Satzung ist auch nicht im Sinne des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, denn das Satzungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.  
Das Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB schließt grundsätzlich ein, dass die Einbeziehungssatzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht. Vorliegend steht die Ausweisung als bebaubare Fläche im Widerspruch zu der Darstellung des Flächennutzungsplanes, der insoweit eine landwirtschaftliche Nutzung vorsieht. Allerdings sind hinsichtlich der Übereinstimmung der Satzung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans die Grundsätze des sogenannten Entwicklungsgebots i. S. § 8 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Im Rahmen der Konkretisierung der Vorgaben in den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind daher auch Abweichungen zulässig, wenn sie sich aus der Konkretisierung rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen. Ausgewiesen sind Flächen zur Nutzung für die Landwirtschaft sowie Naturschutzflächen und eine Sondernutzung Reitstall. Nach der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans ist somit der räumliche Bereich, für den die Satzung gelten soll, von Bebauung freizuhalten.

Zwar gewährt das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB der Gemeinde auch in der räumlichen Abgrenzung einen Spielraum, der je nach den örtlichen Gegebenheiten etwa durch Umplanung benachbarter Flächen oder einer Abrundung treppenförmig angelegter Baugebiete in das Außengebiet des Flächennutzungsplans hinein ausgefüllt werden kann. Das kann es daher erlauben, dass die Einbeziehung eines "Randstreifens" der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft in das Gebiet einer Ergänzungssatzung noch vom Begriff des "Entwickelns" im Sinne von § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gedeckt sein kann. Entscheidend ist dabei jedoch die Größenordnung, in der der Plan vom Flächennutzungsplan abweicht.

### Zu 2.3

Dabei kann es je nach den Umständen des Einzelfalles darauf ankommen, in welchem Verhältnis die Größe eines geplanten Baugebiets zur Größe des gesamten Gemeindegebiets oder eines Ortsteils steht. Hiervon ausgehend ist im vorliegenden Fall im Hinblick auf den Umfang der Abweichung - betroffen ist eine Teilfläche mit einer Größe von ca. 12.550 m<sup>2</sup> die im Vergleich zum gesamten Ortsteil nicht von völlig untergeordneter Bedeutung ist - die Abweichung nicht vom sog. Entwicklungsspielraum gedeckt ist. Im Übrigen scheidet eine solche „Entwicklung“ aber schon daran, dass es keinen an das Satzungsgebiet angrenzenden Bereich gibt, der eine reine Wohnbebauung zulässt. Es wird also kein Gebiet, das fast zwangsläufig zum Innenbereich gehören muss, miteinbezogen, sondern ein vollkommen neues Wohngebiet begründet.

Ein städtebauliches Ziel wird in der Begründung der Satzung nur mit dem "Wunsch" zusätzlicher Wohnbebauung genannt. Die Bauleitplanung hat sich aber ausschließlich an städtebaulichen Kriterien zu orientieren. Die Einbeziehung des landwirtschaftlichen Grundstückes in den Innenbereich ist nur gerechtfertigt, wenn dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, insbesondere wenn einzelne Grundstücksteile des Außenbereichs zum Zwecke der Begradigung des bebauten Bereichs in die Satzung einbezogen werden können. Der § 34 IV BauGB ermächtigt nicht zum Erlass von Satzungen, deren alleiniger Zweck es ist, im Zusammenhang bebauter Ortsteile in den Außenbereich hinein zu erweitern (so ausdrücklich: Bayerischer VGH, Urteil vom 21.11.1980 BRS 38, Nr. 75, Hessischer VGH, Urteil vom 19.05.1988). Nach ständiger oberverwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung dürfen durch die Satzung vorliegend nicht ganze Teile des Außenbereichs als neue Bauflächen dem unbeplanten Innenbereich zugeordnet werden.

### Zu 2.3

Im vorliegenden Fall bildet die Wedeler Chaussee eine trennende Zäsur. Nördlich der Wedeler Chaussee gibt es keine prägende Wohnbebauung an der Appener Straße. Eine städtebauliche Rechtfertigung der Zuordnung eines neuen Baugebiets von 12.550 m<sup>2</sup> fehlt. Das Satzungsgebiet ist eindeutig als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich abgegrenzt, so dass sich keinerlei Zuordnungs- oder Arrondierungsfragen stellen. Es sollen sogar offene Bodenflächen ohne Stellung von Ausgleichsflächen auf 4.211 m<sup>2</sup> versiegelt werden und damit dem landwirtschaftlichen Raum, wie er sich aus dem Flächennutzungsplan ergibt, endgültig entzogen werden.

Bemerkenswert ist, dass im Jahr 2009 eine Erweiterung der Baugrundstücke in Richtung Süden auf dem Gelände „Rollbarg“ als nicht gewünscht abgelehnt worden sind und vorliegend nun eine Bebauung an anderer Stelle als "gewünscht" mitgeteilt wird. Es lässt sich in keiner Weise nachvollziehen, warum gerade diese Grundstücke in den Innenbereich einbezogen werden sollen. Damit ist ein vorrangiges städtebauliches Ziel mit der vorliegenden Ergänzungssatzung folglich nicht erkennbar, sondern die Entscheidung ist allein politisch motiviert.

Ein solches Vorgehen ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar und folglich unzulässig.

5. Die geplante Ergänzungssatzung leidet schließlich an Abwägungsmängeln. Das Gebot, die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen, wird zunächst dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es ist ferner dann verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Schließlich liegt eine solche Verletzung auch dann vor, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung betroffenen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

### Zu 2.3

Im Hinblick auf unsere Mandantin wurde das Abwägungsverbot verletzt. Es gilt im Verhältnis von Wohngebieten zu Gewerbe- oder Industriegebieten der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG, wonach bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dieser Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglichen Nutzungen ist ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung und damit ein elementares Prinzip städtebaulicher Planung. Deshalb darf - anders als bei einer durch ein bereits vorhandenes Nebeneinander konfliktträchtiger Nutzungen geprägten Gemengelage - nicht ohne zwingenden Grund in einen durch ein erhöhtes Immissionspotenzial gekennzeichneten Bereich ein störepfindliches Wohngebiet hineingeplant und damit aus einem Wohngebiet in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht in Wahrheit ein Mischgebiet gemacht werden.

Die Begründung der Satzung stellt dazu lapidar fest, dass der Abstand zur befestigten Fahrbahn ausreichend groß ist und keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass gesunde Wohnverhältnisse beeinträchtigt sein könnten. Das ist abwägungsfehlerhaft, denn es sind keinerlei tatsächliche Feststellungen getroffen worden und es werden keine Vorgaben an die zukünftigen Erwerber zum Lärmschutz gemacht.

Üblicherweise ist in der Bauleitplanung Immissionsschutz zu berücksichtigen, wobei beim Zusammentreffen von Gewerbe- und Wohngebieten besondere Aufmerksamkeit auf ausreichende Abstände zwischen den Gebieten zu legen ist. Als angemessener Abstand zwischen einer Wohnbebauung und einer Spedition werden wenigstens 300 Meter angenommen (vgl. Abstandserlass NRW). Wie der Chemieunfall mit Gefahrgut bei unserer Mandantin im vergangenen Monat zeigt, besteht erhebliches Risikopotential. Hinzu kommt der mit dem LKW Verkehr verbundene Lärm, der in den üblichen Betriebszeiten der Spedition auftritt.

Da bereits jetzt in der Nachbarschaft des Betriebs Wohngebäude vorhanden sind, ist diese Nachbarschaft bereits jetzt zu berücksichtigen.

Es ist bereits jetzt von einer Gemengelage zwischen Wohnen und Gewerbe auszugehen, die eine gegenseitige Rücksichtnahme erfordert. Die idealtypischen Abstände des (in Schleswig-Holstein nicht eingeführten) Erlasses aus Nordrhein-Westfalen sind hier nicht anzuwenden.

### Zu 2.3

Diese Probleme den Erwerbern quasi als "architektonischen Selbstschutz" zu überlassen und eine Selbstregulierung allein auf der Grundlage des Gebotes der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme anzunehmen, ist abwägungsfehlerhaft. Das Gebot der Rücksichtnahme in den anzunehmenden zukünftigen Konfliktfällen mit den Bestandsbetrieben führt nicht zu einem automatischen Schutz des Bestandes, sondern lediglich zu einer individuellen Bewertung, was im konkreten Fall geduldet werden muss, oder nicht. Die bestehenden Betriebe genießen darüber also keinen besonderen Schutz. In einem solchen Verweis liegt gerade keine Abwägung von Interessen. Die Interessen der bestehenden Betriebe werden vielmehr nicht berücksichtigt, sondern sie werden in Wahrheit darauf verwiesen sich im Anschluss an die erfolgte Wohnbebauung mit den Wohneigentümern in der neu geschaffenen Situation auseinanderzusetzen.

Aber es sind auch umgekehrt keine Überlegungen zum eventuellen höheren Verkehrsaufkommen nach der geplanten Bebauung zum Nachteil der Spedition angestellt worden, ebenso wenig wie ausreichend Parkraum für die zukünftigen Anwohner und deren Gäste berücksichtigt worden ist. Das Verkehrsaufkommen, welches zwangsläufig zunehmen wird verbunden mit Unfallgefahren durch neue Anlage von Zuwegungen zur Appener Straße, ist nicht berücksichtigt worden.

Die Appener Straße ist nicht für das zusätzliche Verkehrsaufkommen ausgelegt, zumal sich gewerblicher Schwerverkehr mit LKW, landwirtschaftlicher Verkehr mit Fahrzeugen der Landwirtschaft und Personalfahrzeuge im neu entstehenden Kreuzungsbereich treffen werden und dort zu erheblichen Problemen und Unfallgefahren führen werden. Die geplante Zufahrt für den Privatweg liegt unmittelbar gegenüber der Hofausfahrt unserer Mandantin. Schon jetzt bestehen erhebliche Probleme bei der Zufahrt auf die schmale Appener Straße, die noch zunehmen werden, wenn dort zusätzlich eine Zufahrt für ein Wohngebiet angelegt wird und Fahrzeuge im Kreuzungsbereich geparkt werden.

### Zu 2.3

Ebenso ist der Rückstau vor der Kreuzung zur Wedeler Chaussee an der Ampel bis hinter das Gelände der Baumschule Münster vorhersehbar und die Behinderung der bestehenden Gewerbe, insbesondere des Schwerverkehrs unserer Mandantin evident.

Ein Ausbau der Appener Straße zur Entschärfung der Verkehrssituation und von Unfallschwerpunkten ist nicht vorgesehen und auch nicht möglich, denn die Erschließung des neuen Baugebietes soll über einen dauerhaft angelegten Privatweg entlang der gesamten Länge des Satzungsgebiets erfolgen, der innerhalb der 15-Meter-Zone zur Kreisstraße liegt. Mit diesem "Trick" soll die straßenbaurechtliche Situation umgangen werden. Wo andere Anlieger also mit Bauvorhaben innerhalb der 15-Meter Zone grundsätzlich ausgeschlossen sind, soll hier durch den parallel zur Straße verlaufenden Privatweg eine privilegierte Situation geschaffen werden, die letztlich den Zweck der Abstandsregelung unterläuft.

Auch das Zusammentreffen von Nutzern des Reitstalles, landwirtschaftlichem Verkehr der Baumschule und Erschließung von Wohngebäuden über die schmale unbefestigte Stichstraße findet in der Satzung keinerlei Erwähnung, obwohl es regelrecht ins Auge springt.

Das Umfeld des Reithofes ist als Biotop nach § 15a LNatSchG geschützt und würde durch den Anliegerverkehr sowie die Erschließungsmaßnahmen für das neue Wohngebiet in unzulässiger Weise in Mitleidenschaft gezogen.

Unberücksichtigt ist auch, dass durch die geplante Bebauung über den Stichweg ein Grundstein für eine Hinterlandbebauung gelegt wird, denn jedenfalls das hinter dem Haus Nr. 18 geplante Gebäude stellt einen weiteren Baukörper dar, der erst und nur über den Stichweg erschlossen werden muss. Verstärkt wird dies durch das Fehlen jeglicher Vorgaben an die Baufelder zur "flexiblen Gebäudestellung", so dass jedweder zukünftigen Anfrage auf Hinterlandbebauung bereits dadurch Vorschub geleistet wird.

### Zu 2.3

Die Satzung berücksichtigt ferner nicht, dass durch das Oberflächenwasser der geplanten versiegelten Fläche mit einem hohen Aufkommen an Wasser zu rechnen ist, wofür es keine Auf- Fangmöglichkeiten gibt. Eine Prüfung hinsichtlich Schutzes der Kreisstraße/ Fußweg Verkehrssicherheit der Bushaltestelle und Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke wurde nicht vorgenommen. Untersuchungen zur Entwässerungssituation gab es nicht, obwohl eine erhebliche Zunahme von Oberflächenabwässern zwangsläufige Folge des geplanten Ausbaivorhabens ist.

6. Vor dem Hintergrund der mitgeteilten Mängel kann das geplante Vorhaben keinen Bestand haben und die Satzung darf nicht aufgestellt werden.

## **2.4 Etzer Baumschule und Pflanzenhandel, Kerstin Ostermann e.K., 10.12.2013**

Hiermit lege ich fristgemäß Widerspruch gegen die Ergänzungssatzung „Etz – Appener Straße“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch für das Gebiet südwestlich der Appener Straße, nördlich der Kreuzung Wedeler Chaussee (L 105) / Rollbarg / Appener Straße ein. Außerdem melde ich dringende Bedenken gegen die geplante private Wohnbebauung an.

### Begründung:

In der Ergänzungssatzung wird im Punkt 6 Immissionen

- Auf geringe Immissionen aus dem Bereich der Landwirtschaft hingewiesen
  
- Beeinträchtigungen seien als ortsüblich hinzunehmen und die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in normalem Umfang nach dem Gebot der gegenseitigen nachbarschaftlichen Rücksichtnahme vorzunehmen.

Das Gutachten berücksichtigt nicht unterschiedliche Intensität der Bewirtschaftung der Baumschulflächen (Bewässerung der Pflanzen und Kulturen bei Trockenheit und Pflanzung als Kulturmaßnahme; sowie Bewässerung bei extremer Hitze und Sonnenbestrahlung bzw. Sonneneinstrahlung nur in den frühen Morgenstunden sowie späten Abendstunden).

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Es handelt sich bei der Textpassage nicht um ein Gutachten, sondern um die Darstellung der rechtlichen Situation zwischen Wohnen und Landwirtschaft.

Die genannten möglichen Nutzungen durch die Baumschulwirtschaft werden in Kap. 6 der Begründung hinzugefügt, ändern aber nichts an der rechtlichen Situation.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Fläche zum eingeschränkten Gewerbegebiet. Es wird festgesetzt, dass nur Anlagen, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zulässig sind, errichtet werden können. Eine Wohnbebauung wird nur ausnahmsweise zulässig sein.

Konflikte zwischen den angrenzenden und künftigen Nutzungen sind daher nicht zu erwarten.

Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln als Kultur- und Schutzmaßnahme für die Pflanzen wird nicht genügend hervorgebracht.

Des Weiteren wird nicht auf die Düngungsmaßnahmen eingegangen wie z.B. mit organischem Dünger (Rindermist) und mineralischem Dünger für das Wachstum der Pflanzen und Steigerung der Erträge im Freiland.

Der Verkehr in den Saisonzeiten des Versandes durch LKWs und Traktoren auch außerhalb der gewöhnlichen Arbeitszeiten sowie Samstage mit deren Lärm- bzw. Geräuschkulisse während des Verladens wurde nicht genügend berücksichtigt.

Vielmehr wird der Lärmschutz in die Verantwortung der zukünftigen Grundeigentümer gelegt, womit Auseinandersetzungen schon forciert werden. Die anschließenden Benachteiligungen und Bewirtschaftungsschwierigkeiten für die Unternehmen werden nicht erwähnt.

Eine meiner besonderen Befürchtungen ist die Wertminderung meiner Kulturlflächen und des Standortes meines Betriebes. Ich behalte mir rechtliche Schritte vor.



## Gemeinde Appen

### Beschlussvorlage

**Vorlage Nr.: 954/2015/APP/BV**

Fachteam: Planen und Bauen	Datum: 12.05.2015
Bearbeiter: René Goetze	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Appen	09.06.2015	öffentlich
Gemeindevertretung Appen	25.06.2015	öffentlich

### **Aufstellung einer 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Appen für das Gebiet südwestlich der Appener Straße, nördlich der Kreuzung Wedeler Chaussee (L105)/Rollbarg/Appener Straße**

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

Der grundsätzliche Sachverhalt ist der Beschlussvorlage 952/2015 zu entnehmen.

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

In der Gemeinde Appen gibt es einen großen Bedarf an Grundstücken für kleinere Handwerks- und nicht störende Gewerbebetriebe. Im Rahmen der Planungen zur Ausweisung des neuen Gewerbegebietes Hasenkamp ist die Gemeinde von einer Vielzahl an Bewerbern für kleinere Grundstücke überrascht worden. Diese Bewerber möchten häufig mischgebietstypische Betriebe im Gewerbegebiet errichten, möglichst auch mit Betriebsleiterwohnhaus. In Anbetracht der knappen Gewerbeflächen im Gewerbegebiet und des enormen Bedarfs an Flächen für „echte“ Gewerbebetriebe wird die Gemeinde Appen diese Bewerber nicht berücksichtigen und somit den Bedarf nicht decken können. Auch die Landesplanung hatte der Gemeinde zuletzt empfohlen, sich die Betriebe sehr genau anzusehen und zwischen Betrieben für das Gewerbegebiet und Betrieben für Mischgebiete zu differenzieren.

In Anbetracht dieser für die Gemeinde unbefriedigenden Situation und der in Zusammenhang mit den Planungen zur Ergänzungssatzung entstanden Probleme ist die Idee geboren, die zur Diskussion stehende Fläche genau für diese Zwecke zu nutzen. Ein Gebiet bestehend aus kleineren Handwerks- und nicht störenden Gewerbebetrieben im Zusammenhang mit Wohnmöglichkeiten für die jeweiligen Betriebsleiter. Hierfür würden auch die Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchungen sprechen, die eine Nutzung der Fläche als Mischgebiet als verträglich ansehen. Eine derartige Konzeption würde auch der heute vorhandenen Gemengelage aus

Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft gerecht werden und sich ortsplanerisch einfügen können. Das Grundstück würde aufgrund seines Schnitts die Möglichkeit bieten ca. 6-7 Grundstücke in der Größe von 1.000-2.000m<sup>2</sup> zu schneiden. Diese Grundstücksgrößen entsprechen dem Bedarf.

In einer Alternativenprüfung konnten keine anderen geeigneten Flächen für eine Mischgebietsausweisung ermittelt werden. Vorhandene Innenbereichsflächen stehen leider immer noch nicht zur Verfügung bzw. ist es dort auch planerisch nicht gewollt, derartige Kleinstbetriebe anzusiedeln.

Eine Mischgebietsausweisung erscheint jedoch wenig sinnvoll, da nicht ausgeschlossen würde, dass das Gebiet „kippt“. Das bedeutet, dass statt einem echten Mischgebiet (Wohnen und Gewerbe) nur Wohnen entsteht und somit das Gebiet einem allgemeinen Wohngebiet gleichkommen würde. Dies entspräche jedoch nicht dem Planungswillen und wäre eben auch nicht verträglich. Es sollte deshalb ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden, in dem nur mischgebietsverträgliches Gewerbe zulässig ist. Zusätzlich könnten an den Betrieb gebundene untergeordnete Betriebsleiterwohnhäuser errichtet werden. Das Bestandsgebäude an der Appener Straße sollte in diesem Zusammenhang mit überplant werden, jedoch als Mischgebiet, da dort mittelfristig mit keiner ausschließlichen gewerblichen Nutzung zu rechnen ist.

#### **Finanzierung:**

Für die Durchführung der Bauleitplanung (F-Plan+B-Plan) inkl. notwendiger Fachgutachten und für die Erschließung des Gebietes fallen Kosten an.

Der Bürgermeister soll ermächtigt werden, für die Überplanung und Erschließung des Gebietes einen städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) und einen Erschließungsvertrag (§ 124 BauGB) mit dem Eigentümer abzuschließen. Die Gemeinde ist von sämtlichen Kosten frei zu halten.

#### **Fördermittel durch Dritte:**

Entfällt

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Zu dem bestehenden F-Plan wird die 10. Änderung aufgestellt, die für das Gebiet südwestlich der Appener Straße, nördlich der Kreuzung Wedeler Chaussee (L105)/Rollbarg/Appener Straße folgende Änderungen der Planung vorsieht:
  - Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen und gemischten Bauflächen zu gewerblichen Bauflächen, gemischten Bauflächen und Grünflächen.
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 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. Der Bürgermeister wird ermächtigt, für die Überplanung und Erschließung des Gebietes einen städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) und einen Erschließungsvertrag (§ 124 BauGB) mit dem Eigentümer abzuschließen.

---

Banaschak

**Anlagen:**

- Entwurf Änderung Flächennutzungsplan



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 Moorebene“ sowie eine Fläche mit Altablagerungen (A17).

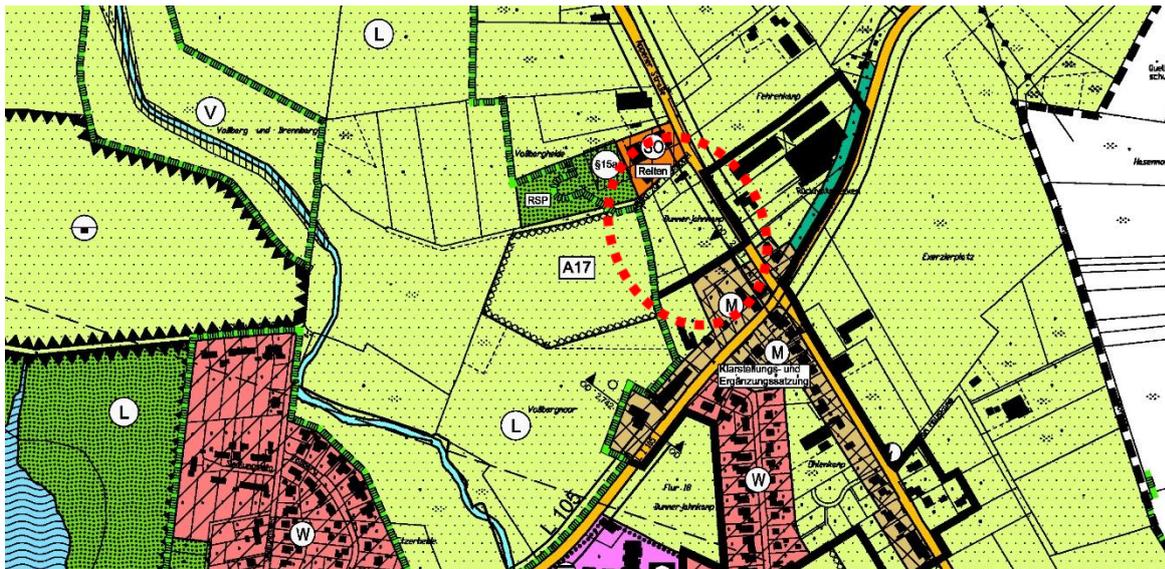


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Appen, ohne Maßstab

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



### Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 Gewerbliche Bauflächen

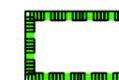
#### GRÜNFLÄCHEN

 Grünflächen

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des Änderungsbereichs

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (außerhalb des Geltungsbereiches zur Information)

 Landschaftsschutzgebiet nach § 15 LNatSchG LSG 06 "Holmer Sandberge und Moorbereiche" (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

## 10. Änderung des Flächennutzungsplans

"Etz - westlich Apener Straße"

Stand: Entwurf 21.05.2015

KRUSE - SCHNETTER - RATHJE  
**ELBERG**  
STADT - PLANUNG - GESTALTUNG

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



## Gemeinde Appen

### Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 956/2015/APP/BV

Fachteam: Planen und Bauen	Datum: 12.05.2015
Bearbeiter: René Goetze	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Appen	09.06.2015	öffentlich
Gemeindevertretung Appen	25.06.2015	öffentlich

### **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Gemeinde Appen für das Gebiet südwestlich der Appener Straße, nördlich der Kreuzung Wedeler Chaussee (L105)/Rollbarg/Appener Straße**

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

Der grundsätzliche Sachverhalt ist der Beschlussvorlage 952/2015 zu entnehmen.

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

In der Gemeinde Appen gibt es einen großen Bedarf an Grundstücken für kleinere Handwerks- und nicht störende Gewerbebetriebe. Im Rahmen der Planungen zur Ausweisung des neuen Gewerbegebietes Hasenkamp ist die Gemeinde von einer Vielzahl an Bewerbern für kleinere Grundstücke überrascht worden. Diese Bewerber möchten häufig mischgebietstypische Betriebe im Gewerbegebiet errichten, möglichst auch mit Betriebsleiterwohnhaus. In Anbetracht der knappen Gewerbeflächen im Gewerbegebiet und des enormen Bedarfs an Flächen für „echte“ Gewerbebetriebe wird die Gemeinde Appen diese Bewerber nicht berücksichtigen und somit den Bedarf nicht decken können. Auch die Landesplanung hatte der Gemeinde zuletzt empfohlen, sich die Betriebe sehr genau anzusehen und zwischen Betrieben für das Gewerbegebiet und Betrieben für Mischgebiete zu differenzieren.

In Anbetracht dieser für die Gemeinde unbefriedigenden Situation und der in Zusammenhang mit den Planungen zur Ergänzungssatzung entstanden Probleme ist die Idee geboren, die zur Diskussion stehende Fläche genau für diese Zwecke zu nutzen. Ein Gebiet bestehend aus kleineren Handwerks- und nicht störenden Gewerbebetrieben im Zusammenhang mit Wohnmöglichkeiten für die jeweiligen Betriebsleiter. Hierfür würden auch die Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchungen sprechen, die eine Nutzung der Fläche als Mischgebiet als verträglich ansehen. Eine derartige Konzeption würde auch der heute vorhandenen Gemengelage aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft gerecht werden und sich ortsplanerisch einfü-

gen können. Das Grundstück würde aufgrund seines Schnitts die Möglichkeit bieten ca. 6-7 Grundstücke in der Größe von 1.000-2.000m<sup>2</sup> zu schneiden. Diese Grundstücksgrößen entsprechen dem Bedarf.

In einer Alternativenprüfung konnten keine anderen geeigneten Flächen für eine Mischgebietsausweisung ermittelt werden. Vorhandene Innenbereichsflächen stehen leider immer noch nicht zur Verfügung bzw. ist es dort auch planerisch nicht gewollt, derartige Kleinstbetriebe anzusiedeln.

Eine Mischgebietsausweisung erscheint jedoch wenig sinnvoll, da nicht ausgeschlossen würde, dass das Gebiet „kippt“. Das bedeutet, dass statt einem echten Mischgebiet (Wohnen und Gewerbe) nur Wohnen entsteht und somit das Gebiet einem allgemeinen Wohngebiet gleichkommen würde. Dies entspräche jedoch nicht dem Planungswillen und wäre eben auch nicht verträglich. Es sollte deshalb ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden, in dem nur mischgebietsverträgliches Gewerbe zulässig ist. Zusätzlich könnten an den Betrieb gebundene untergeordnete Betriebsleiterwohnhäuser errichtet werden. Das Bestandsgebäude an der Appener Straße sollte in diesem Zusammenhang mit überplant werden, jedoch als Mischgebiet, da dort mittelfristig mit keiner ausschließlichen gewerblichen Nutzung zu rechnen ist.

#### **Finanzierung:**

Für die Durchführung der Bauleitplanung (F-Plan+B-Plan) inkl. notwendiger Fachgutachten und für die Erschließung des Gebietes fallen Kosten an.

Der Bürgermeister soll ermächtigt werden, für die Überplanung und Erschließung des Gebietes einen städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) und einen Erschließungsvertrag (§ 124 BauGB) mit dem Eigentümer abzuschließen. Die Gemeinde ist von sämtlichen Kosten frei zu halten.

#### **Fördermittel durch Dritte:**

Entfällt

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Für ein Gebiet südwestlich der Appener Straße, nördlich der Kreuzung Wedeler Chaussee (L105)/Rollbarg/Appener Straße wird ein B-Plan mit der Nummer 29 aufgestellt. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:
  - Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (in dem nur mischgebietsverträgliches Gewerbe und an den Betrieb gebundene untergeordnete Betriebsleiterwohnhäuser zulässig sind) und eines Mischgebietes für das Bestandsflurstück 113/4 der Flur 18..
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 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. Der Bürgermeister wird ermächtigt, für die Überplanung und Erschließung des Gebietes einen städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) und einen Erschließungsvertrag (§ 124 BauGB) mit dem Eigentümer abzuschließen.

---

Banaschak

**Anlagen:**

- Entwurf Bebauungsplan und Kurzbegründung



Gemeinde Appen

# **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Etz – westlich der Appener Straße“**

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 .....	4
1.3	Archäologie .....	4
<b>2</b>	<b>Planungsvorgaben</b> .....	<b>4</b>
2.1	Ziele der Raumordnung.....	4
2.2	Flächennutzungsplan .....	5
2.3	Bestehende B-Pläne und Satzungen.....	6
<b>3</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>6</b>
3.1	Gestaltungsplan .....	6
3.2	Art und Maß der Baulichen Nutzung .....	7
3.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Grünflächen .....	8
3.4	Gestalterische Festsetzungen .....	9
<b>4</b>	<b>Erschließung und Verkehrsflächen</b> .....	<b>9</b>
4.1	Öffentlicher Personennahverkehr .....	9
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Immissionen</b> .....	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Umweltbericht - Siehe Teil II der Begründung –</b> .....	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Flächen und Kosten</b> .....	<b>11</b>

# 1 Allgemeines

## 1.1 Planungsanlass und Verfahren

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans (B-Plans) 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 Baunutzungsverordnung - BauNVO).

Diesem B-Plan 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. Um Wohnnutzung in der Nachbarschaft zu schützen, werden nur Betriebe zugelassen, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären, d. h. auch direkt benachbart zu Wohnnutzungen zulässig wären. 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 auf dieses Plangebiet umgelenkt werden.

Parallel zur Aufstellung des B-Plans erfolgt die 10. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP). Die bisher im Änderungsbereich dargestellten Flächen für die Landwirtschaft werden nun überwiegend als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

## 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 die Aufstellung des B-Plans nicht beeinträchtigt.



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

## 2.2 Flächennutzungsplan

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

Durch das angestrebte Vorhaben sind die Flächen im wirksamen FNP zu ändern. Die landwirtschaftlichen Flächen werden in der parallel aufgestellten 10. FNP-Änderung als gewerblich genutzte Flächen dargestellt. Nach Wirksamkeit der FNP-Änderung wird der B-Plan aus dem FNP entwickelt sein.

### 2.3 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. Dieser B-Plan überplant im Süden einen ca. 20 m breiten Streifen der Satzung.

B-Pläne bestehen im Plangebiet derzeit nicht.

## 3 Städtebauliches Konzept

### 3.1 Gestaltungsplan

Zur Verdeutlichung der Planungsabsichten wurde ein Gestaltungsplan entwickelt. Dieser ist jedoch unverbindlich, es gelten allein die Festsetzungen des B-Plans. Das Konzept sieht die Ansiedlung von mehreren Betrieben vor, die im westlichen Bereich die Möglichkeit zur Errichtung von Betriebsleiterwohnungen haben.

Die Erschließung verläuft über einen parallel zur Appener Straße (K13) verlaufenden Privatweg. Von hier können ca. fünf Einzelgrundstücke erschlossen werden. Im vorderen zur Planstraße zugewandten Bereich sind gewerblich genutzten Gebäude zu errichten, im rückgewandten Bereich, in einem Abstand von mindestens 30 m zur Planstraße ist die auch Entstehung von zugehörigen Wohngebäuden für Betriebsleiter u. ä. (gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) zulässig. Ein sechstes Grundstück im Norden kann über einen Stichweg nördlich des Plangebiets erschlossen werden, über den auch das bereits bebaute Eckgrundstück zur Appener Straße erschlossen wird.

Im westlichen Bereich des Geltungsbereichs wird eine Grünfläche festgesetzt, hier besteht die Möglichkeit Hausgärten anzulegen oder auch als Weide z.B. für die Pferdehaltung zu nutzen.



Abb. 4: Städtebaulicher Entwurf (unverbindlich), ohne Maßstab

### 3.2 Art und Maß der Baulichen Nutzung

#### Eingeschränktes Gewerbegebiet

Auf einer Fläche von ca. 1 ha wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl liegt unter der maximal zulässigen GRZ von 0,8 gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Gewerbegebiete. Dies ist städtebaulich angemessen sowie mit der Umgebung verträglich.

Zum Schutz der benachbarten teilweisen Wohnbebauung wird im eingeschränkten Gewerbegebiet festgesetzt, dass nur Nutzungen und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (s. textliche Festsetzung Nr. 1.1). Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind damit nur Betriebe zulässig, die von ihrem Emissionsverhalten her auch in einem Mischgebiet zulässig wären und damit auch mit direkt benachbarten Wohnen verträglich sind.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 werden nicht ausgeschlossen, sie sind allgemein zulässig (s. textliche Festsetzung 1.2). Immissionskonflikte mit benachbarten Betrieben sind dadurch nicht zu befürchten, da im gesamten Plangebiet nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit der Straße und dem

gegenüberliegendem Betrieb sind Betriebsleiterwohnungen in einem Abstand von ca. 30 m im eingeschränkten Gewerbegebiete (bzw. rund 45 m westlich der Fahrbahnkante unzulässig (siehe Bereich (A) in der Planzeichnung).

Ausgeschlossen werden außerdem Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Der Ausschluss dieser Nutzung erfolgt, da die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Bordellen oder bordellartigen Betrieben, regelmäßig zu negativen Standortbedingungen (Abwertung) oder Nachbarschaftskonflikten führt.

Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen. Von dem festgesetzten grundsätzlichen Ausschluss werden die folgenden Ausnahmen zugelassen:

Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 250 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Mit diesen Regelungen wird gesichert, dass sich keine Einzelhandelsnutzungen ansiedeln können, die die zentralen Ortslagen von Appen aber auch benachbarter Orte wie Pinneberg beeinträchtigen könnten.

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

Es wird keine Bauweise festgesetzt. Es soll damit auch möglich sein, dass zwei benachbarte Grundeigentümer z. B. ihre Hallen flächensparend direkt auf die Grenze aneinander bauen.

Im nordöstlichen Bereich wird ein bestehendes Wohngebäude im jetzigen Außenbereich gesichert. Hier sind innerhalb des Bereichs (B) im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise bis zu zwei sonstige Wohnungen zulässig.

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

Zur Sicherung der vorhandenen Straßenbäume entlang der Appener Straße (K13) werden diese zum Erhalt festgesetzt, dies erfolgt auch aus gestalterischen Gründen. Ein Baum kann wegen der notwendigen Ausfahrt der Privatstraße nicht erhalten bleiben.

Die vorhandenen Knicks im Norden und Westen werden als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Biotop 1 und 2 nachrichtlich übernommen.

Der westliche Knick (Biotopfläche 2) ist vor Eingriffen zu schützen und mit Knickwall und Gehölzen dauerhaft zu erhalten und entwickeln. Einzelne Gehölze sind bei Abgang durch Anpflanzung der gleichen Art zu ersetzen. Bäume für die ein Ersatz notwendig wird, sind in der

Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, zu pflanzen. Bodenversiegelungen sind innerhalb dieser Flächen nicht zulässig.

Zusätzlich ist zum Schutz der Biotopfläche 2 eine Fläche mit Bindung zum Erhalt festgesetzt, diese umfasst den vorhandenen Kronenbereich, mindestens jedoch 5 m, hier ist ein Knickschutzstreifen anzulegen, dieser ist aus gebietsheimischen Wildkräutern und Gräsern anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind einmal jährlich zu mähen.

Der vorhandene Knick grenzt die Fläche des Bebauungsplans von der westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche gestalterisch ab.

Aus dem Knick im nördlichen Bereich (Biotopfläche 1) sollen hingegen einige Bäume entfernt werden. Dies ist zur Schaffung der Betriebszufahrt und für eine ausreichende Baufläche erforderlich. Ein Erhalt des Knicks ist zulässig, um diese Maßnahmen zu ermöglichen wird der Knick jedoch nicht als zu erhalten festgesetzt. Er wird daher in vollem Umfang an anderer Stelle ersetzt werden. Der Ort wird im weiteren Planverfahren noch bestimmt.

### **Private Grünfläche**

Auf einer Fläche von 2.880 m<sup>2</sup> wird eine private Grünfläche festgesetzt. Hier können Hausgärten entstehen, die den einzelnen Grundstücken zugeordnet werden. Vorstellbar ist auch eine Tierhaltung (z.B. Pferdeweide). Die private Grünfläche erhält die Zweckbestimmung Hausgärten/ Hausweide. Die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch die Nutzung als Garten oder Weide aufgewertet, da unter anderem eine größere Artenvielfalt entsteht.

## **3.4 Gestalterische Festsetzungen**

- folgen -

# **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. Dieser Privatweg erstreckt sich über die Länge des Geltungsbereichs und erschließt alle zur K13 ausgerichteten Grundstücke. Voraussichtlich wird eine Einbahnstraßenregelung in Nord-Süd-Richtung festgelegt werden.

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

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

## **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 des Bestandsgebäudes (Bereich (B)) bleibt unverändert, das nördliche Gewerbegrundstück wird eine eigene Versickerung erhalten.

## 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. Der Bereich in dem Betriebsleiterwohnungen zulässig sind, ist mit 45 m relativ weit vom Rand der befestigten Fahrbahn und über 55 m vom Gewerbebetrieb entfernt. Die ruhige Seite liegt zudem verkehrsabgewandt nach Südwesten zum Gartenbereich, so dass sowohl ruhige Wohn- als auch Gartenbereiche möglich sind.

Lediglich die bestehende Bebauung liegt näher an der Straße. Die Nähe zur gegenüberliegenden Spedition ist verträglich, da der Betrieb bereits jetzt dieses Wohnhaus berücksichtigen muss. Für die Immissionen durch die Straße wird derzeit ein Gutachten erstellt. Bei Bedarf werden Schallschutzfestsetzungen im weiteren Verfahren getroffen werden. Das 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. 15.430 m<sup>2</sup>.

Davon werden ca. 10.965 m<sup>2</sup> als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Weitere 1.584 m<sup>2</sup> werden als private Straßenverkehrsfläche und 2.881 m<sup>2</sup> als private Grünfläche vorgesehen.

### **Kosten**

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

Appen, den .....

.....  
Bürgermeister



# TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S.1548).



# TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch für die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

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

1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Nutzungen und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig.

1.3 Im Bereich (A) sind Wohnungen unzulässig.

1.4 Im Bereich (B) sind ausnahmsweise bis zu zwei sonstige Wohnungen zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

1.5 Vergnügungstätigkeiten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig (§ 1 Abs.5 und 9 BauNVO).

1.6 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 250 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie  
 - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,  
 - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und  
 - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.7 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch Anpflanzung der gleichen Baumart in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu ersetzen.

1.8 Innerhalb der Biotopfläche 2 ist der Knick vor Eingriffen zu schützen und mit Knickwall und Gehölzen dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Gehölze sind bei Abgang durch Anpflanzung der gleichen Art zu ersetzen. Bäume für die ein Ersatz notwendig wird, sind in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, zu pflanzen. Bodenversiegelungen sind nicht zulässig.

Lückige Knickabschnitte sind mit Gehölzen der folgenden Liste in 1 m Pflanzabstand und je nach örtlichen Verhältnissen ein- oder zweireihig zu bepflanzen.

### Artenvorschläge

- Feldahorn (Acer campestre)
- Hasel (Corylus avellana)
- Holunder (Sambucus nigra)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Faulbaum (Frangula alnus)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)

1.9 Zum Schutz der Biotopfläche 2 ist auf der Fläche mit Bindung zum Erhalt ein Knickschutzstreifen anzulegen, mit einer Saatgutmischung aus gebietsheimischen Wildkräutern und Gräsern anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind einmal jährlich zu mähen. Diese Maßnahmen sind spätestens bei Baubeginn vorzunehmen. Bodenversiegelungen sind nicht zulässig.

2.0 Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speicheranlagen gesammelt und genutzt wird, zentral auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Starkregenereignissen ist ein Notüberlauf in den Vorfluter zulässig.

2.1 Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist beschränkt auf 10 % der Anpflanzungen je Grundstück.

- weitere Festsetzungen folgen -

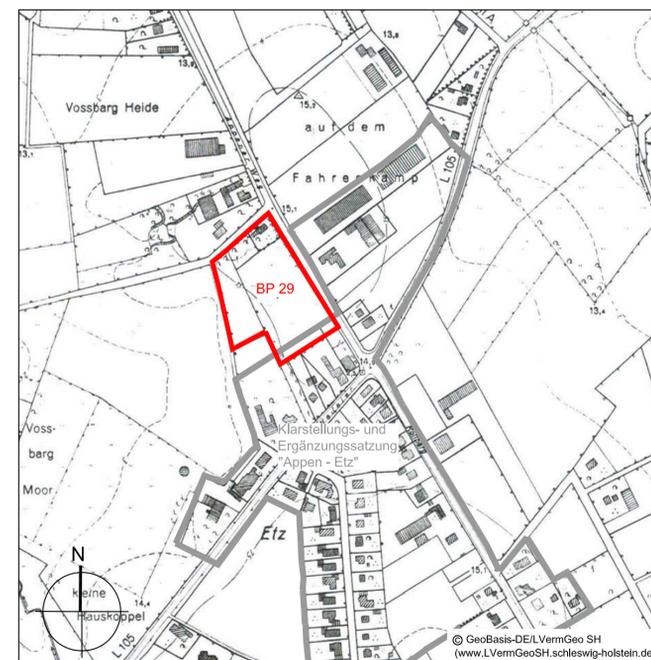
### Artenschutzrechtlicher Hinweis

Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. In diesem Fall ist eine Baufeldräumung und Gehölzentnahmen nur außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Weiterhin ist eine Prüfung auf Besatz von für Fledermäuse potenziell geeigneten Höhlenbäumen (Quartiere) im Vorfeld von Rodungsarbeiten durchzuführen.

## ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>
<b>GEe</b> Eingeschränktes Gewerbegebiet	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Appen - Etz"
z.B. 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß	Sonstige Abgrenzung
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	<b>(A)</b> Besondere Festsetzung (siehe textliche Festsetzung 1.3)
TH= 7 m Traufhöhe als Höchstmaß	<b>(B)</b> Besondere Festsetzung (siehe textliche Festsetzung 1.4)
FH=10 m Firsthöhe als Höchstmaß	Anbauverbotszone gemäß § 29 StrWG (15 m vom Rand der befestigten Fahrbahn)
<b>BAUWEISE, BAUGRENZEN</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>
Baugrenze	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes, hier nach § 30 BNatSchG
<b>VERKEHRSLÄCHEN</b>	gesetzlich geschütztes Biotop (Knick) 1
Straßenverkehrsflächen	gesetzlich geschütztes Biotop (Knick) 2
Straßenbegrenzungslinie	<b>DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Baum Bestand
Einfahrt / Ausfahrt	Baum zukünftig entfallend
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	Bemaßung in m
Private Grünfläche	Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
Zweckbestimmung Hausgarten/ Hausweide	Vorhandene Grundstücksgrenzen
<b>MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Erhaltung: Bäume	



Übersichtsplan M 1 : 5.000

## Satzung der Gemeinde Appen über den Bebauungsplan Nr. 29 "Etz - westlich Appener Straße"

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

Mit örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 84 Landesbauordnung

Stand: Entwurf, 21.05.2015

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE  
**ELBERG**  
 STADT – PLANUNG – GESTALTUNG

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

