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: Beschluss zur Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung, 28.08.2015

Auftragnehmer und Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse
Dr. Wiebke Hanke
Dipl.-Ing. Christin Steinbrenner

KRUSE–SCHNETTER–RATHJE
ELBBERG
STADT–PLANUNG–GESTALTUNG

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

Inhalt:

1 Allgemeines 3

1.1 Planungsanlass und Verfahren 3

1.2 Lage des Plangebiets / Bestand 3

1.3 Archäologie 4

2 Planungsvorgaben 5

2.1 Ziele der Raumordnung 5

2.2 Bestehende B-Pläne und Satzungen 6

3 Darstellungen des Flächennutzungsplans 6

4 Erschließung und Verkehrsflächen 6

4.1 Überörtliche Erschließung und Verkehrsflächen 6

4.2 Öffentlicher Personennahverkehr 7

5 Ver- und Entsorung 7

6 Immissionen 7

7 Altlasten 7

8 Umweltbericht - Siehe Teil II der Begründung – 8

9 Flächen und Kosten 8

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 Ergänzungsatzung 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

Das Archäologische Landesamt Schleswig – Holstein gibt folgende Anmerkungen und Hinweise, die bei künftigen Erdarbeiten zu berücksichtigen sind:

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.
Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen.
Darüber hinaus wir auf § 15 DSchG verwiesen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

2 Planungsvorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung

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

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

Als nichtzentraler Ort ist in Appen gemäß Regionalplan die Ausweisung von Flächen für den örtlichen Bedarf vorzusehen, d.h. für ortsansässige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für eine angemessene Erweiterung ansässiger Betriebe (s. Ziffer 5.2.4) um so ein Abwandern ortsansässiger Betriebe und den Verlust wohnortnaher Arbeitsplätze zu verhindern. Auch die Neuansiedlung von Betrieben, die in ihren baulichen Ansprüchen dem gewachsenen Siedlungsgefüge angemessen sind, soll so grundsätzlich möglich sein.

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

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

Diese Ziele werden durch diese Flächennutzungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

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

2.2 Bestehende B-Pläne und Satzungen

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

B-Pläne bestehen im Plangebiet derzeit nicht.

3 Darstellungen des Flächennutzungsplans

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

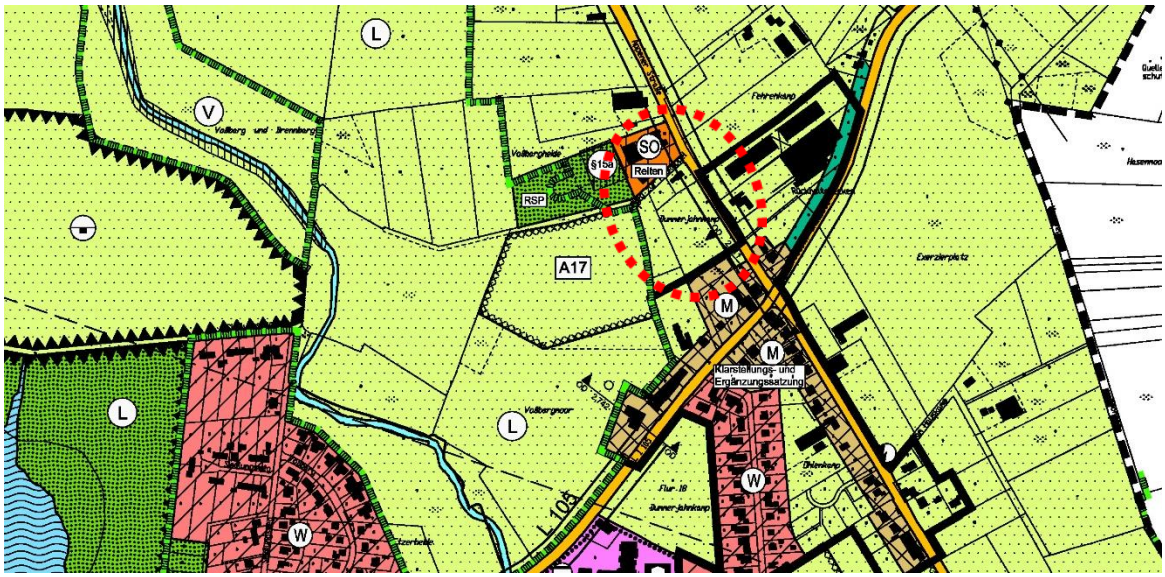

Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Appen, ohne Maßstab

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

In der 10. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Geltungsbereich nun überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im westlichen Teil 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 Entsorung

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 anfallende Regenwasser wird in eine neu anzulegende Versickerungsmulde zwischen der Kreisstraße 13 und der neuen Planstraße entwässert.

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken sowie dem Bestandsgebäude ist mittels Mulden und Rigolen durchzuführen. Das bereits für die Ergänzungssatzung erstellte Bodengutachten hat eine ausreichende Durchlässigkeit des vorgefundenen Bodens ermittelt. 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 Endladearbeiten 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.

Ein Gutachten hat die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der angrenzenden Umgebung und deren bestehenden Nutzungen geprüft und als unbedenklich bestätigt.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) werden als Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen.

7 Altlasten

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und / oder Altlasten aus früheren gewerblichen / industriellen Nutzungen im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs befand sich ehemals ein Teich, für diesen Bereich sind Bodenuntersuchungen durchzuführen, so dass die Belastung durch umweltgefährdende Stoffe ausgeschlossen werden kann.

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 –

9 Flächen und Kosten

Flächen

Der Geltungsbereich hat eine Größe von insgesamt ca. 16.137 m².

Davon werden ca. 13.515 m² als gewerbliche Baufläche dargestellt. Weiterhin beinhaltet der Geltungsbereich 2.622 m² Grünfläche.

Kosten

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

Appen, den .....

.....
Bürgermeister