

Gemeinde Appen

**Begründung zur Aufhebung des
Bebauungsplans Nr. 6 (Teilbereich A) für das
Gebiet nördlich der vorhandenen Bebauung
zwischen Beeksfelde, Op De Hoof und Hauptstraße
(Pinnaubogen / Sollacker / südlicher Teil der
Osterholder Straße)**

Auftraggeber:

Gemeinde Appen
über Amt Moorrege
Amtsstraße 12
25436 Moorrege

Auftragnehmer:

ELBERG Stadt - Planung - Gestaltung
Kruse - Schnetter - Rathje
Falkenried 74 a, 20251 Hamburg

Trüper Gondesens Partner
Landschaftsarchitekten BDLA
An der Untertrave 17, 23552 Lübeck

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse
Dipl.-Ing. Anja Gomilar
Dipl.-Ing. Sabine Andresen, TGP (Umweltbericht)

Inhalt:

1	Planungsanlass	3
2	Lage des Plangebietes / Bestand	3
3	Geltungsbereich der Aufhebung	4
4	Wirksamer Flächennutzungsplan	5
5	Umweltbericht	6

1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 6 (Teilbereich A) aus dem Jahr 1977 ist durch Entscheidung des Verwaltungsgerichtes bzw. des Oberverwaltungsgerichtes für fehlerhaft und somit für unwirksam erklärt worden. Nach der erklärten Funktionslosigkeit soll nun die formelle Aufhebung des Bebauungsplans erfolgen.

Durch Aufhebung des Bebauungsplans wird der Plan in den unbeplanten Innenbereich entlassen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer künftigen Bebauung ist nach § 34 bzw. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Danach muss sich ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage Appens. Die Fläche grenzt im Süden an die Hauptstraße (L 106) und im Nordwesten an die Straße Beeksfelde an. Nördlich und östlich des Plangebiets schließen sich landwirtschaftliche Flächen und der als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesene Niederungsbereich der Pinnau an. Südlich und südwestlich grenzt das Plangebiet an die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Osterholder Straße und Op de Hoof.

Die Grundstücke im Plangebiet sind weitgehend bebaut. Beiderseits der Straßen Pinnaubogen und Sollacker sowie südlich der Osterholder Straße befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser. Im rückwärtigen Bereich zwischen Pinnaubogen und Sollacker liegt ein Kinderspielplatz.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,8 ha.

3 Geltungsbereich der Aufhebung

M 1 : 2.500

Legende

SONSTIGE PLANZEICHEN

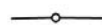


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Aufhebung

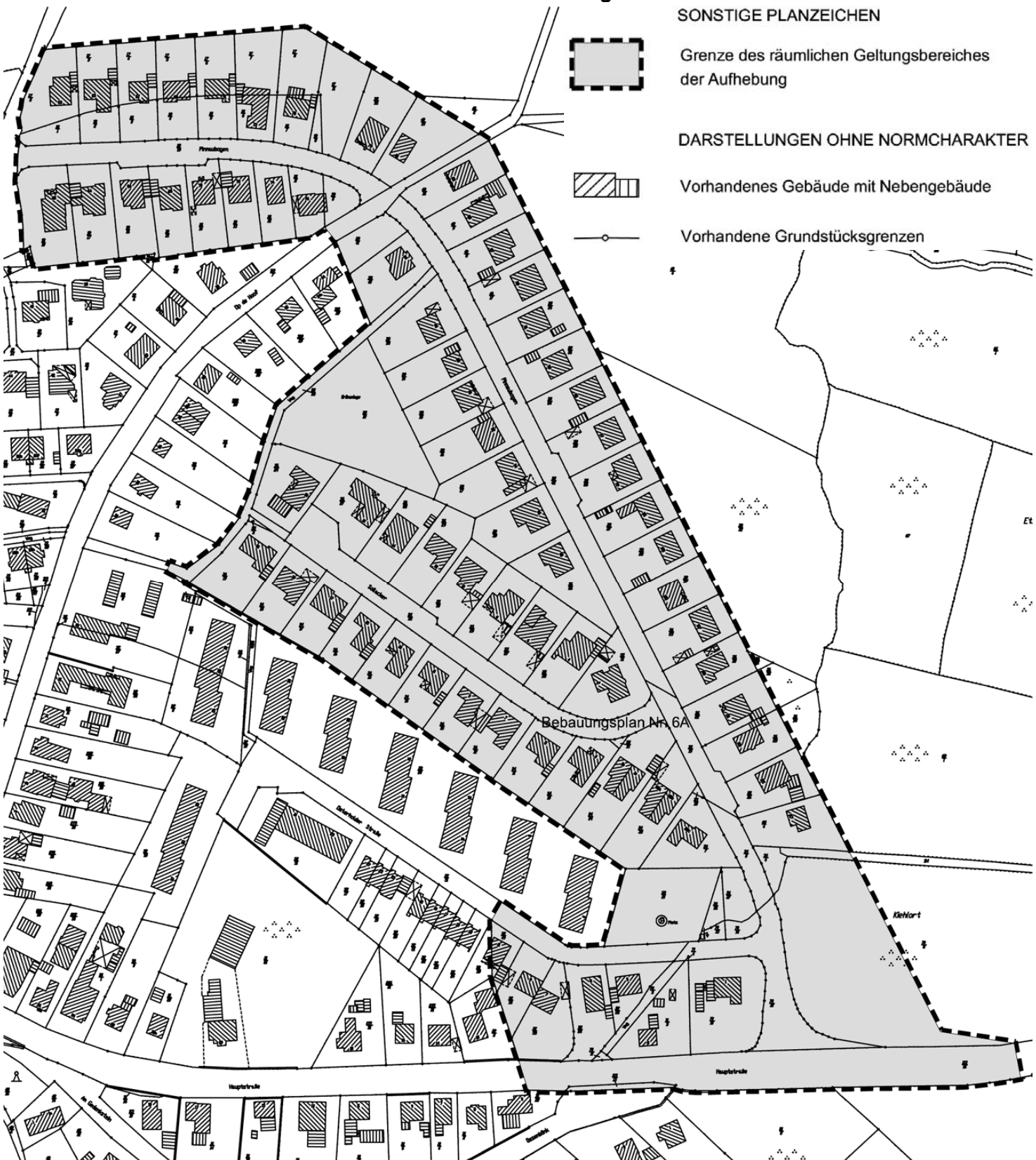
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude



Vorhandene Grundstücksgrenzen



4 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Appen überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Die Hauptstraße (L 106) am Südrand des Plangebietes ist als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Im Einmündungsbe-
reich in die Hauptstraße sind gemischte Bauflächen dargestellt. Der rückwärtig zwischen Pinnabogen und Sollacker gelegene Spielplatz ist entsprechend ausgewiesen.

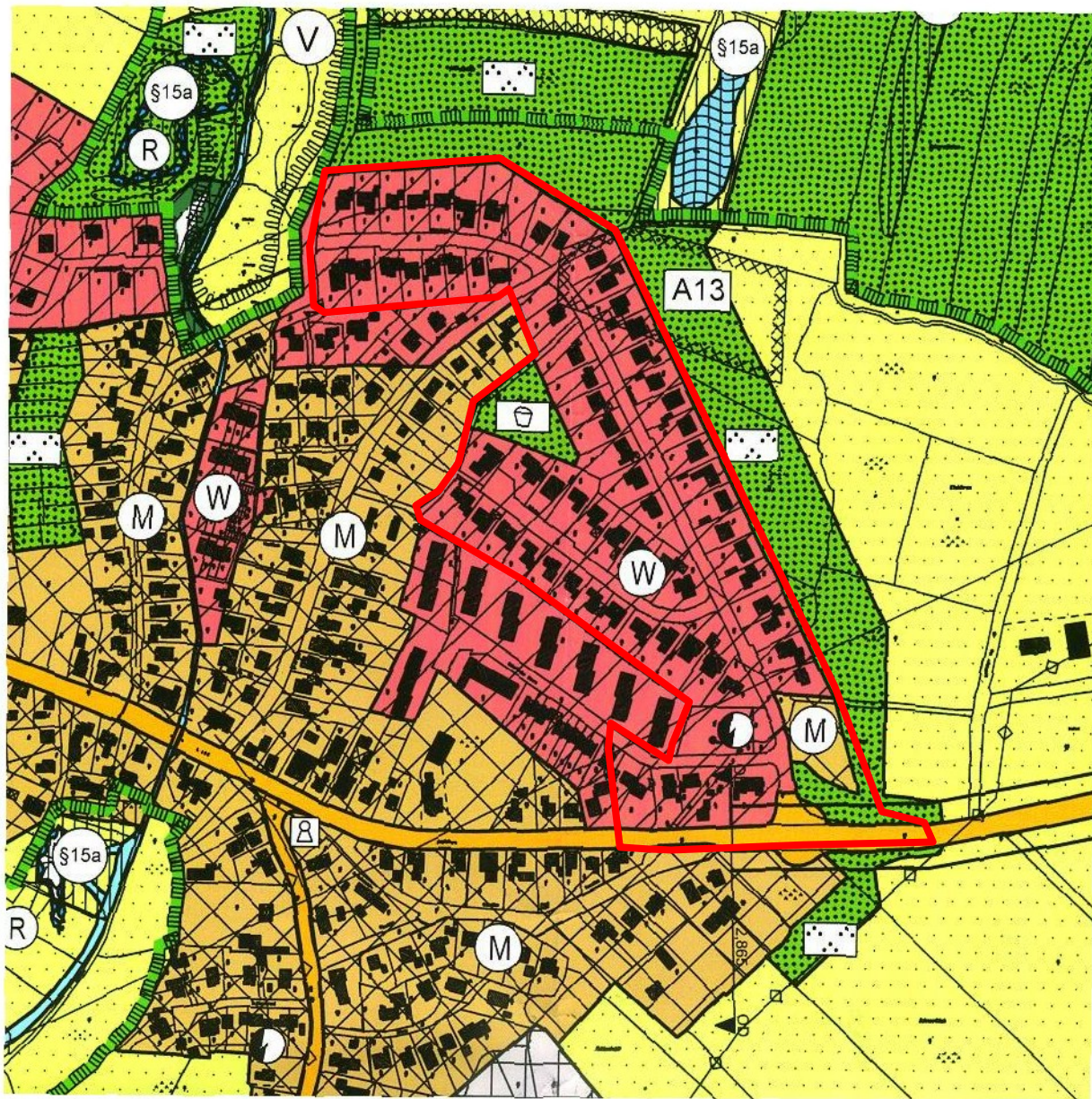


Abbildung: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Umgrenzung des Plangebietes, M 1:5.000

5 Umweltbericht

Für die geplante **Aufhebung** des B-Planes 6A der Gemeinde Appen wird gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 (4) Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Inhalt, Ziele und Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes

Die bestehenden Festsetzungen des B-Plans 6A vom 23.02.1977 sollen aufgehoben werden. Diese bestehen im Wesentlichen aus folgenden Inhalten:

- Art und Maß der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger, offener Bauweise, GRZ 0,2 bzw. 0,3;
- Erhaltung von acht Einzelbäumen am Nordrand an der Straße Beeksfelde sowie von acht Einzelbäumen am Südrand des Geltungsbereiches nahe der Hauptstraße;
- Ausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes sowie einer kleineren öffentlichen Grünfläche an der Einmündung Osterholder Straße, die mittlerweile bebaut ist;
- Ausweisung einer Fläche für die Landwirtschaft am Südostrand des Plangebietes, die mittlerweile bebaut ist;
- Kennzeichnung einer Fläche mit vermuteten Altablagerungen mit dem Hinweis, dass Bauvorhaben innerhalb dieser Flächen der Zustimmung des Amtes für Umweltschutz des Kreises Pinneberg bedürfen.

Die 1. Änderung des B-Plans 6A aus dem Jahr 1991 ist nicht rechtskräftig geworden und hat lediglich den Stand der Vorwegenehmigungsreife erreicht.

In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Der Landschaftsplan der Gemeinde Appen stellt für den Geltungsbereich Wohnbauflächen mit baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Südostecke dar, die mittlerweile (im Bereich der o.g. landwirtschaftlichen Flächen) realisiert wurden.

Für den Kreuzungsbereich Hauptstraße/Pinnaubogen werden als Ziel verkehrsberuhigende Maßnahmen in Verbindung mit der Gestaltung bzw. Begrünung des Straßenraumes genannt.

Im direkten Anschluss an den Geltungsbereich sind für den östlichen Ortsrand Sichtschutzpflanzungen mit einer öffentlichen Wegeverbindung dargestellt.

Der Landschaftsplan stellt die Altablagerung A 13 dar, die in das Baugebiet hineinragt.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Menschen (Wohnen und Erholen)

Durch Aufhebung des B-Plans wird das Plangebiet in den unbeplanten Innenbereich entlassen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer künftigen Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach muss sich ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, d.h. als Maßstab für die Zulässigkeit von Bauvorhaben würde allein die Umgebung herangezogen werden. Eine Entwicklung zu einer gewissen Verdichtung der Bebauung und eine Erhöhung der Geschossigkeit (in Anlehnung an die westlich angrenzenden Geschossbauten) sind daher in Zukunft zu erwarten.

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte für die im Plangebiet wohnenden Menschen (Störwirkungen durch Lärm) sind infolge dieser geringfügigen Verdichtungserscheinungen jedoch nicht zu erwarten

Es ist davon auszugehen, dass der öffentliche Kinderspielplatz auch nach Aufhebung der Festsetzung als Spielplatz erhalten bleibt.

Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Die im gesamten Geltungsbereich großflächig vorhandenen Privatgärten mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz werden auch nach der B-Planaufhebung überwiegend bestehen bleiben. Die infolge zukünftiger baulicher Verdichtungen zu erwartenden Eingriffe in den Vegetationsbestand der Gärten führen i.d.R. zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume.

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume verlieren ihren Schutzstatus. Die Gemeinde Appen hat keine Baumschutzsatzung aufgestellt.

Boden

Die Böden im Plangebiet sind überwiegend durch die vorhandene Bebauung überprägt und das natürliche Bodengefüge beeinträchtigt. Die bereits dargestellte zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt daher zu keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens.

Die Bebauung der landwirtschaftlichen Fläche und der kleineren Grünfläche im Einmündungsbereich der Osterholder Straße ist bereits erfolgt.

Nordöstlich an das bestehende Baugebiet angrenzend befindet sich die **Altablagerung A 13** Op de Hoof / Pinnaubogen. Eine Gefährdungsabschätzung durch das Büro Steinfeld+Partner Umwelttechnik GmbH (2. Bericht vom 04.09.1991) hatte zum Ergebnis, dass ein Schadstoffaustrag aus der Altablagerung gemäß den durchgeführten Wasseranalysen nicht zu erkennen ist und somit kein Handlungsbedarf für eine Sanierung besteht. Die ermittelten erhöhten Schadstoffkonzentrationen sind nach Einschätzung der Gutachter nicht auf die in der Altablagerung gelagerten Stoffe zurückzuführen, sondern auf die landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung des Geländes auf und im Bereich der Altablagerung.

Am 23. Januar 2007 fand ein Gespräch zwischen der Amtsverwaltung Moorrege (Frau Stumpenhagen) und Herrn Brandt statt, der zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans Bürgermeister von Appen war. Herr Brandt konnte dazu Folgendes mitteilen:

Flurstück 40/4 (heute als Altablagerung Nr. 13 im FNP dargestellt): Dort wurde vor dem zweiten Weltkrieg Sandentnahme betrieben. Die Entnahmestellen wurden in späterer Zeit nach und nach mit Erde wiederaufgefüllt. Auch einzelne Verbringungen von Hausmüll wurden im Grenzbereich zwischen heutiger Bebauung und dem Rest des Flurstücks 40/4 bekannt. Dieser wurde jedoch bei der Bebauung der Siedlung ausgehoben und beseitigt. Das war auf den Grundstücken Nr. 83, 85 und 87 der Fall (Flurstücke 40/16, 40/9 und 40/8). Nach Aussagen eines Grundstückseigentümers waren die Hausmüllanteile damit restlos beseitigt. Über die Qualität der aufgefüllten Bodenmaterialien liegen keine Informationen vor. Endgültige Aussagen hierüber und somit über die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse kann nur ein Bodengutachten liefern.

Für die Grundstücke Nr. 83, 85 und 87 sowie den Straßenverlauf ist bei zukünftigen Bauvorhaben eine Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.

Flurstück 39/32 (bebauter Teil im Bebauungsplan 6A gekennzeichnet als "Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind"): Es handelt sich um eine ehemalige Sandentnahmestelle, eine Auffüllung erfolgte erst zum Zwecke der Bebauung im Rahmen des B-Plans Nr. 6 A mit Sand und Mutterboden. Dies erklärt die Kennzeichnung im Bebauungsplan. Die Aufschüttungen beschränken sich auf den bebauten Bereich, schädliche Bodenablagerungen können hier mit relativ großer Sicherheit ausgeschlossen werden. Der westlich angrenzende Spielplatz liegt heute noch auf dem früheren tieferen Niveau.

An der Sandentnahme beteiligt war die heute noch existierende Firma Dankers (Pinneberg), an der Verfüllung die Fa. Karde

Wasser

Der Wasserhaushalt im Plangebiet wurde bereits durch die bestehende Bebauung überprägt (Verringerung der Grundwasserneubildung etc.). Die infolge der Planaufhebung zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt daher i.d.R. zu keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.

Klima / Luft

Die infolge der Planaufhebung zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt zu keiner erheblichen Verschlechterung der Luftqualität.

Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild ist durch die bestehende Wohnnutzung mit den umgebenden privaten Gärten geprägt. Die infolge der Planaufhebung zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt i.d.R. zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschafts- / Ortsbildes.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmäler oder Baudenkmäler bekannt.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen

Grundsätzlich sind folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

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

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Klima / Luft	im konkreten Fall aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
Landschaft	Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief und Vegetation/ Nutzung anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes (Überformung)

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern sind im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Voraussichtlich treten keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf.

Maßnahmen bei zukünftigen baulichen Entwicklungen, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können

- Sicherung des ortstypischen Orts- und Landschaftsbildes bei der Genehmigung von Bauanträgen,
- Schutz und Pflege der ehemals zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume.

Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Bei B-Plan aufhebung wird das Plangebiet zum unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Maßnahmen zum Ausgleich sind daher nicht erforderlich, da zulässige Eingriffe in Gebieten nach § 34 BauGB nicht ausgleichspflichtig sind.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtaufhebung des B-Planes

Der B-Plan ist durch Gerichtsentscheid bereits als funktionslos erklärt worden. Daher ist das Plangebiet bereits als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu betrachten und diese Aufhebung des B-Plans lediglich eine formelle Anpassung.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Statt der Aufhebung könnte eine Neuaufstellung ins Verfahren gehen.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung dient insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen. Da erhebliche Umweltauswirkungen durch die Aufhebung des B-Planes nicht zu erwarten sind, können Maßnahmen zur Überwachung unterbleiben.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes 6A sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten.

Die unterschiedlichen Aussagen zur Abgrenzung der Altablagerung A13 sind ggf. abzustimmen.

Appen, den

.....

Bürgermeister