



Gemeinde Zarpen

Bebauungsplan Nr. 6 „Groth Weeden“

Für das Gebiet
südöstlich des Struckteiches,
südwestlich der Holstenbek
sowie nordwestlich der Bebauung an der Hauptstraße (L 71)
einschließlich eines Straßenabschnitts der L 71

Begründung mit Umweltbericht

- **Satzung** -

im Rahmen
der Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss und
der Bekanntmachung nach § 10 BauGB

Planverfasser
für die Gemeinde Zarpen:



Auftraggeber:

Gemeinde Zarpen

- Der Bürgermeister -

über

Amt Nordstormarn

Am Schiefen Kamp 10

23858 Reinfeld (Holstein)

Planverfasser:

BIS·S

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe

Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

Tel.: 04873 / 97 246

BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)

Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation

und eigenverantwortlicher Bearbeitung des Kapitels 17 (Umweltbericht) mit:

G&P

Günther & Pollok - Landschaftsplanung

Talstraße 9, 25524 Itzehoe

Tel.: 04821 / 94 96 32 21

info@guenther-pollok.de

Bearbeiter:

Dipl.- Biol. Reinhard Pollok (freier Landschaftsplaner)

Planungsstand vom 15.05.2023,

angepasst unter Bezugnahme auf die Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 02.11.2023 (Plan 4.1)



Inhaltsverzeichnis

Begründung zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes mit **Umweltbericht** zu den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes

1.	Planungserfordernis	-----	9
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	11
2.1	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	11
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	-----	12
4.	Planungsvorgaben	-----	13
4.1	Entwicklungsgebot	-----	13
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	14
4.2.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Innenentwicklungspotentiale	-----	17
4.3	FFH-Verträglichkeitsprüfung	-----	22
5.	Städtebauliche Zielsetzungen	-----	23
6.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	-----	25
7.	Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung	-----	34
8.	Immissionsschutz	-----	35
9.	Verkehr	-----	36
10.	Ver- und Entsorgung	-----	38
11.	Brandschutz	-----	42
12.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 6	-----	42
13.	Nachrichtliche Übernahmen	-----	43
14.	Bodenschutz	-----	44
15.	Archäologische Denkmale	-----	46
16.	Belange der Bundeswehr	-----	46
17.	Umweltbericht	-----	47
17.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 6 „Groth Weeden“	-----	47



17.1.2	Standortwahl und Planungsvarianten	-----	49
17.1.3	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes	-----	54
17.1.4	Bisheriges Verfahren	-----	54
17.1.5	Landschaftspflegerische Belange in der Planung	-----	56
17.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	-----	57
17.2.1	Fachplanungen	-----	57
17.2.2	Fachgesetze	-----	64
17.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen	-----	65
17.3.1	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	-----	65
17.3.2	Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	-----	73
17.3.3	Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt	-----	84
17.3.4	Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche	-----	91
17.3.5	Schutzgut Wasser	-----	97
17.3.6	Schutzgüter Luft und Klima	-----	99
17.3.7	Schutzgut Landschaft (= Ortsbild)	-----	100
17.3.8	Schutzgüter kulturelles Erbe und Schutzgut sonstige Sachgüter	-----	103
17.3.9	Wechselwirkungen	-----	105
17.3.10	Fehlende Kenntnisse	-----	106
17.4	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	-----	106
17.5	Kumulierende Auswirkungen von Vorhaben, grenzüberschreitender Charakter	-----	107
17.6	Zusätzliche Angaben Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	-----	107
17.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	-----	110
17.8	Kosten der Kompensationsmaßnahmen	-----	114
17.9	Quellen des Umweltberichtes	-----	114
17.10	„Checkliste“ hinsichtlich der Bestandteile des Umweltberichtes nach Anlage 1 BauGB-	-----	115

Zusammenfassende Erklärung

(mit Abschluss des Planverfahrens entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB)



Anlagen:

- „Herstellung der Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 hier: Nachweis nach „A-RW-1“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 6 und zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Groth Weeden“ der Gemeinde Zarpen (eds-planung, Beratende Ingenieure, Gettorf mit Bearbeitungsstand vom 27.01.2023, teilweise ergänzt am 10.05.2023)
- „Straßenquerschnitt L 71 mit Lageplan - Ausschnitt“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 6 „Groth Weeden“ der Gemeinde Zarpen (eds-planung, Beratende Ingenieure, Gettorf mit Bearbeitungsstand vom 15.08.2022)
- „Straßenbau-Lageplan“ zum Bebauungsplan Nr. 6 „Groth Weeden“ der Gemeinde Zarpen (eds-planung, Beratende Ingenieure, Gettorf mit Bearbeitungsstand vom 12.08.2022)
- „Schalltechnische Untersuchung“ zum Bebauungsplan Nr. 6 „Groth Weeden“ und 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zarpen (ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck mit Bearbeitungsstand vom 03.08.2022)
- „Städtebauliches Konzept“ als Planungsgrundlage für den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 6 „Groth Weeden“ der Gemeinde Zarpen im Maßstab 1:500 (BIS·S, Büro für integrierte Stadtplanung, Aukrug, vom 04.06.2021, ergänzt mit Planungsstand vom 13.07.2022 am 25.07.2022)
- „Faunistische Bestandserfassung mit Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung“ zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Zarpen (Dipl.- Biol. Karsten Lutz, Hamburg vom 27.02.2022)
- „Baugrundbeurteilung“ zum Bebauungsplan Nr. 6 „Weeden“ der Gemeinde Zarpen (Schnoor + Brauer, Grundbauingenieure, Bredenbek, vom 29.10.2020)

Quellenverzeichnis:

- Folgende von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie anerkannte Naturschutzverbände und private Personen haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
 - Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in S-H (AG 29) mit Stellungnahme vom 18.04.2023
 - Private Person (1) mit Stellungnahme vom 17.04.2023
 - Der Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Schreiben vom 17.04.2023
 - Landesamt für Landwirtschaft u. nachhaltige Landentwicklung - untere Forstbehörde - mit Stellungnahme vom 14.04.2023
 - Gewässerpflegetherverband Heilsau mit Stellungnahme per E-Mail vom 05.04.2023
 - Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH, - Fachbereich Planung/Netzvertrieb mit Stellungnahme per E-Mail vom 29.03.2023
 - TraveNetz GmbH mit Stellungnahme per E-Mail vom 29.03.2023

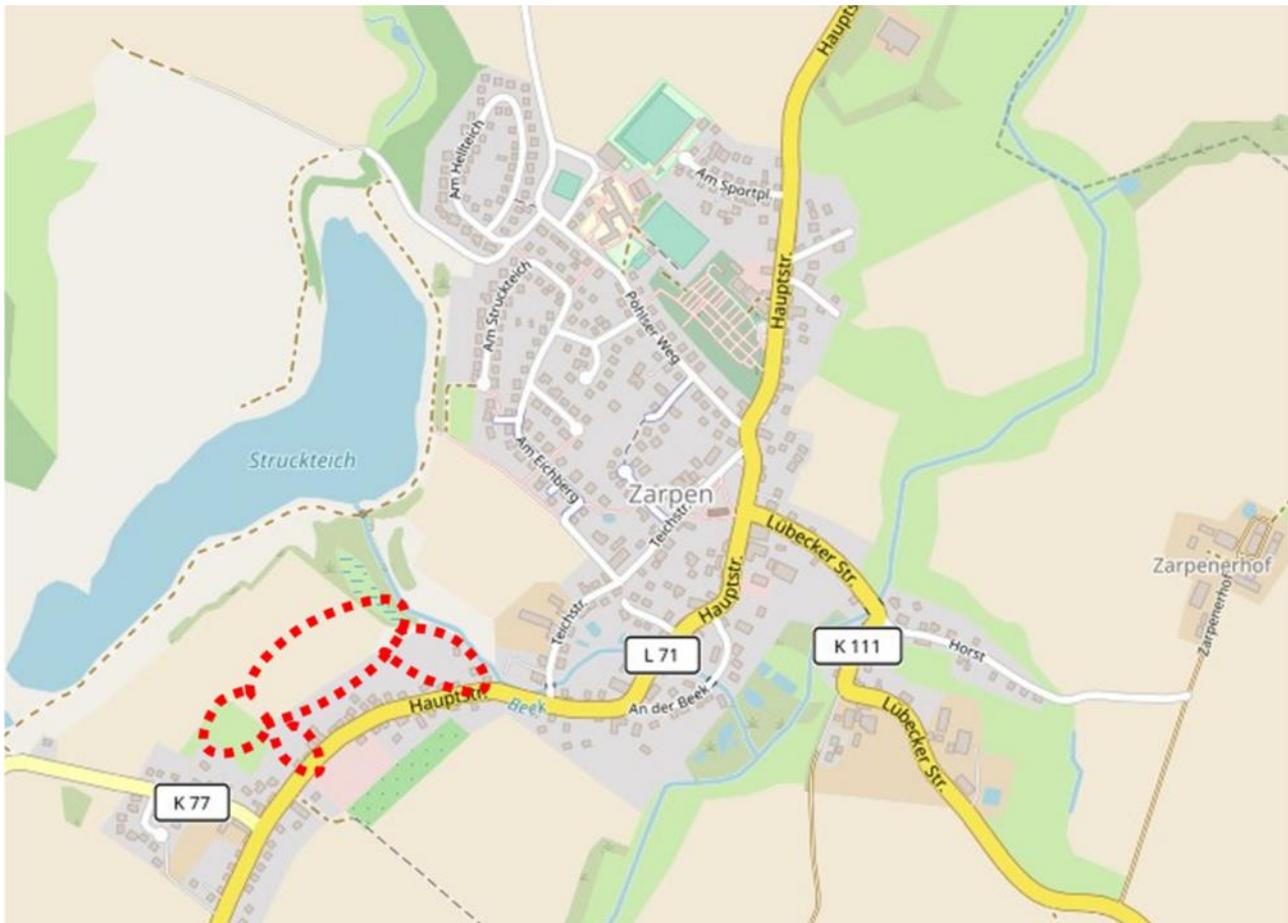


- Folgende von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie private Personen haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
 - Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Landesplanungsbehörde mit Stellungnahme vom 09.11.2022
 - Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus Land S-H per E-Mail vom 21.10.2022
 - Der Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Schreiben vom 17.10.2022
 - Private Person (1) vertreten durch die Rechtsanwälte Krüger & Hunnekuhl mit Stellungnahme vom 17.10.2022
 - Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in S-H (AG 29) mit Stellungnahme vom 17.10.2022
 - Telekom Deutschland GmbH, Infrastrukturvertrieb Nord mit Stellungnahme vom 13.10.2022
 - Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Referat IV 52 Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht mit Stellungnahme per E-Mail vom 11.10.2022
 - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H - Untere Forstbehörde mit Stellungnahme vom 10.10.2022
 - Gewässerpflegeverband Heilsau mit Stellungnahme per E-Mail vom 11.10.2022
 - Deutsche Telekom Technik GmbH mit Stellungnahme per E-Mail vom 10.10.2022
 - Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) mit Stellungnahme per E-Mail vom 27.09.2022
 - Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH, - Fachbereich Planung/Netzvertrieb mit Stellungnahme per E-Mail vom 08.09.2022
 - TraveNetz GmbH mit Stellungnahme per E-Mail vom 06.09.2022
- Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 6 und zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zarpen des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes S-H in Mitschrift des Referats IV 52 „Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht“ mit Erlass vom 23.06.2022
- Folgende von der Planung berührte Nachbargemeinde und Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie anerkannte Naturschutzverbände und private Personen haben im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 2 Abs. 2 sowie nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
 - Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH, - Fachbereich Planung/Netzvertrieb mit Stellungnahme per E-Mail vom 28.06.2022
 - Archäologisches Landesamt S-H mit Stellungnahme per E-Mail vom 20.05.2022
 - Der Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Schreiben vom 18.05.2022
 - Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in S-H (AG 29) mit Schreiben vom 18.05.2022
 - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H - Untere Forstbehörde mit Schreiben vom 17.05.2022



- Wasserbeschaffungsverband Reinfeld-Land mit Stellungnahme vom 17.05.2022
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus Land S-H per E-Mail vom 16.05.2022
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland mit Stellungnahme vom 16.05.2022
- Handwerkskammer Lübeck mit Stellungnahme per E-Mail vom 13.05.2022
- Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) mit Stellungnahme per E-Mail vom 11.05.2022
- Gewässerpflegeverband Heilsau mit Stellungnahme per E-Mail vom 10.05.2022
- Stadt Reinfeld (Holstein), FB 2 Bau und Umwelt mit Schreiben vom 04.06.2022
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr per E-Mail vom 02.05.2022
- Deutsche Telekom Technik GmbH mit Stellungnahme per E-Mail vom 02.05.2022
- TraveNetz GmbH mit Stellungnahme per E-Mail vom 28.04.2022
- 5 private Personen mit Schreiben zwischen dem 02.05. und dem 17.05.2022
- Gemeinsame „Scoping-Unterlage“ als „Vorentwurf“ zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 6 „Weeden“ der Gemeinde Zarpen zur Beteiligung der von der Planung betroffenen Nachbargemeinden und Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände nach § 2 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB mit Planungsstand vom 22.06.2021.
- Gemeinde Zarpen (2006): Landschaftsplan
- Gemeinde Zarpen (1967): Flächennutzungsplan und die den Planbereich betreffende 2. Änderung (1982)
- Gemeinde Zarpen (2020): Ortsentwicklungskonzept - unveröffentlichter Bearbeitungsstand
- Landesamt für Denkmalpflege (2018): E-Mail vom 18.07.2018 als Auskunft zur Berücksichtigung der Zarpener Mühle
- Lutz, Karsten (2022): Faunistische Bestandserfassung mit Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 6 in der Gemeinde Zarpen Im Auftrag der Gemeinde Zarpen.- Stand 27.02.2021
- MELUR SH (2020): Landwirtschafts- und Umweltatlas: <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php> (Stand 13.04.2022)
- MELUND SH (2022): Biotope der Biotopkartierung SH:- <http://zebis.landsh.de/webauswertung/pages/map/default/> ... (Stand August 2022)
- MELUND SH (2022): <https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste>, Stand August 2022)
- <https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/I/immissionsschutz/Downloads/12VO-Betriebsbereiche.html>: Betriebsbereiche Schleswig-Holstein - Auflistung der Störfallbetriebe in Schleswig-Holstein (Stand 24.11.2021)
- <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/INSPIRE/index.html?lang=de> (Stand 13.04.2022)

Fotos: Reinhard Pollok



(Quelle: <https://www.openstreetmap.de/karte.html> mit Eintragungen von BIS-S im Mai 2023)

Abb. 1 Räumliche Lage des geplanten Wohngebiets (gestrichelte Umgrenzung) innerhalb des Gemeindegebietes Zarpen

Verfahrensübersicht

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Benachrichtigung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 11 Abs. 2 LaplaG
- Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
- eingeschränkte Beteiligung § 4a Abs. 3 BauGB
i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB



1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Zarpen verfügt über keine zusammenhängend neu bebaubaren Baugrundstücke und kann daher seit einigen Jahren der Nachfrage und dabei auch der des örtlichen Bedarfs nicht mit geeigneten Angeboten entsprechen.

Da zudem die Anzahl nicht bebauter bzw. bebaubarer Baulücken seit Jahren sukzessive abnimmt aufgrund von durchgeführten Baulückenschließungen / Nachverdichtungen / Innenentwicklungsmaßnahmen und da die Gemeinde Zarpen zudem die Möglichkeit zur Steuerung der baulichen Entwicklung wahrnehmen möchte, strebt sie die Bebauung eines Wohngebiets an, die auch eine Fläche für die Wasserwirtschaft zur Regenwasserrückhaltung und weitere randliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen beinhaltet.



Abb.: 2

Räumliche Lage des Plangebietes

am nordwestlichen Ortsrand **der Gemeinde Zarpen** südöstlich des Struckteichs
(<https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/INSPIRE/index.html?lang=de>, 23.05.2021)

Die Gemeinde Zarpen hat parallel zu der Aufstellung einer 7. Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Groth Weeden“ für den rückwärtigen Bereich hinter der Bebauung an der Hauptstraße an der Geländekuppe südöstlich des Struckteichs beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Wohngebiets innerhalb der vorhandenen Landschaftselemente und als Arrondierung und Weiterentwicklung der bebauten Ortslage von Zarpen zu schaffen.



Ausgehend von einer gemeindlichen Überprüfung der Baulücken und Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale soll nunmehr die am westlichen Rand der Ortslage südöstlich des Struckteiches, südwestlich der Holstenbek sowie nordwestlich der Bebauung an der Hauptstraße (L 71) ermittelte Fläche baulich entwickelt werden. Die Erschließung bzw. Verkehrsanbindung des wesentlichen Teils des Plangebiets erfolgt von der Hauptstraße über das Grundstück Hauptstraße Nr. 11. Das Gebäude wurde bereits im Sommer 2020 abgerissen.

Die Erschließungsstraße wird eine Breite von 6,0 m aufweisen, wobei nur im Bereich zwischen den Bestandsbebauungen Hauptstraße Nr. 9 und Nr. 13 an jeder Straßenseite ein 2 m breiter Gehweg angelegt werden soll. Über private Wohnwege werden aus der inneren Erschließung heraus in 2. Reihe liegende Grundstücke erschlossen. Ein im Westen auf Flurstück 9/1 gelegenes Teilgebiet ist mit der „Entwurfsplanung“ nicht mehr Gegenstand der gemeindlichen Überplanung. Hier gelten wie bisher die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3.

Mittels der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung einschließlich der erforderlich werdenden Fachgutachten soll innerhalb der bestehenden und rahmengebenden Landschaftselementen die städtebaulich geordnete Entwicklung des geplanten Wohngebiets sichergestellt werden. Um den gemeindlichen Planungsanforderungen an eine fachplanungsübergreifend inhaltlich abgestimmte Gesamtplanung für das geplante Wohngebiet „Groth Weeden“ gerecht werden zu können, wurde zusammen mit der Bebauungsplanung die Erarbeitung eines „Landschaftsplanerischen Fachbeitrages“ als integrierter Bestandteil des zu erarbeitenden Umweltberichtes und die Erschließungs- und Entwässerungsplanung sowie Sondergutachten in Auftrag gegeben. Aus den Stellungnahmen zum „Vorentwurf“ ergab sich das Erfordernis zur Erstellung eines Schallgutachtens und zu Berechnungen zur Wasserhaushaltsbilanz („A-RW-1“) im Zuge der Arbeiten zur Erschließungs- und Entwässerungsplanung. Somit wurden gleich zu Beginn der städtebaulichen Planung die Voraussetzungen geschaffen, um im Sinne einer integrierten Bauleitplanung ein städtebauliches Gesamtkonzept gemeinsam erarbeiten zu können, dass in inhaltlicher Abstimmung aufeinander die das Plangebiet und seine Umgebung betreffenden Belange berücksichtigen wird.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zarpen hat am 18.06.2020 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 „Weeden“ und zur Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans die beiden Aufstellungsbeschlüsse gefasst.

Auf Grundlage der o. g. Beschlüsse, die durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.06.2021 zur „Vorentwurfsplanung“ konkretisiert wurden, führte die Gemeinde Zarpen das Verfahren zur „frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung“ einschließlich der Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Benachrichtigung der Nachbargemeinden über die gemeindliche Planung nach § 2 Abs. 2 BauGB durch. Zugleich wurde die Landesplanungsbehörde zu den o.g. Bauleitplänen nach § 11 Abs. 2 LaplaG unterrichtet.

Mit Auswertung der im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung entschieden, mit Berücksichtigung der Anregungen einer privaten Person (s. Quellenverzeichnis) für den Bebauungsplan Nr. 6 und zugleich auch für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den geänderten Teilen der Planung mit einer verkürzten Frist vor den abschließenden Beschlüssen durchzuführen.

Das durchgeführte eingeschränkte Beteiligungsverfahren hat zu keinen planungsrechtlich relevanten Änderungen geführt. Die Ausführungen zu den Betrachtungen nach „A-RW-1“ wurden entsprechend den Hinweisen der unteren Wasserbehörde mit dem Satzungsbeschluss angepasst.



Der von der Gemeindevertretung am 25.05.2023 beratene und in der endgültigen Planfassung als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 6 beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Inhalte übergeordneter Planungen, die örtliche Planungssituation und die Ergebnisse aus dem begleitenden Fachplanungen (s. **Anlagen** zu dieser Begründung) unter Berücksichtigung der Anregungen privater Personen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Stellungnahmen der Behörden- und der sonstigen Planungsträgern nach § 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie die landesplanerische Stellungnahme mit Erlass zuletzt vom 09.11.2022 entsprechend der gemeindlich Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Planzeichnung, der Text und die Planbegründung mit Umweltbericht wurden entsprechend der gemeindlichen Abwägung red. angepasst.

Aus Gründen der Einheitlichkeit und zur Beseitigung von eventuellen Widersprüchlichkeiten wurde seitens des Innenministeriums anheimgestellt, die im Zuge des Genehmigungsverfahrens vorgenommene Anpassung der Darstellung von „Flächen für die Wasserwirtschaft“ hin zu „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ auch in die Planzeichnung und in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 durch redaktionelle Anpassung aufzunehmen.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), ergänzt durch das „Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben (am 01.06.2017 in Kraft getreten) und durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ (am 13.05.2017 in Kraft getreten) und zuvor auch durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11. Juni 2013 sowie zuletzt geändert durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021, verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB „soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“. Die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung als hoheitliche Aufgabe der Gemeinde.

Die Bauleitpläne sollen entsprechend dem vorangestellten Planungsgrundsatz eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) und dem Landeswaldgesetz (LWaldG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2.1 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Bereits seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen



Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z. B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Da die Gemeinden eine Offenlegungs- und Dokumentationspflicht haben, sollen die Beteiligungsverfahren zumindest in den Grundzügen durch Beschluss der Gemeindevertretungen (oder durch Delegation der entsprechenden Fachausschüsse) festgelegt werden, um sicher zu stellen, dass diese bei der Durchführung von kinder- und jugendrelevanten Vorhaben die im Zuge der Beteiligung vorgetragenen Gesichtspunkte ernsthaft prüfen.

Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

- im Zuge der Unterrichtung der Einwohnerrinnen und Einwohner nach § 16a GO,
- im Zusammenhang mit den Beschlussvorlagen für die Gemeindevertretung
- in den entsprechenden Fachausschüssen,
- bei Bebauungsplänen in deren Begründungen oder
- allgemein als Veröffentlichungen im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung.

Aufgrund der Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Planung einer wohnbaulichen Arrondierung der bebauten Ortslage von Zarpen, ist nach Auffassung der Gemeinde Zarpen eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen auf der Planungsebene der Bebauungsplanung über das Maß der Beteiligungsschritte nach dem BauGB nicht angezeigt.

Sofern sich in der weiteren Projektentwicklung Hinweise ergeben, diese Bevölkerungsgruppe stärker in das Planvorhaben einzubinden, wird dies durch die Amtsverwaltung veranlasst.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Abgrenzung des Plangebiets (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich in seiner Abgrenzung entsprechend dem „Satzungsentwurf“ mit Planungsstand vom 25.05.2023 (vgl. nachfolgende **Abb. 3**) sowie der Änderungsbe- reich der parallel aufzustellenden 7. Änd. des Flächennutzungsplanes liegt am nordwestlichen Rand der bebauten Ortslage nordwestlich der straßenbegleitenden Bebauung der Haupt- straße, südöstlich des Struckteichs und südwestlich der Holstenbek.

Der räumliche Plangeltungsbereich in Gänze umfasst in der Plangebietsabgrenzung auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand zur Satzung vom 02.11.2023 - Plan Nr. 4.1), die im Rahmen eines Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI noch konkretisiert wer- den wird, eine Fläche von insgesamt ca. 4,34 ha, davon:

- ca. 31.080 m² Allgemeine Wohngebiete (WA)
- ca. 2.095 m² den Wohnbaugrundstücken zugeordnete private Grünflächen
- ca. 4.240 m² öffentliche Verkehrsflächen (innere Erschließung)
- ca. 2.095 m² L 71 (äußere Erschließung)
- ca. 1.565 m² Grünflächen, mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen
- ca. 1.210 m² Flächen für die Abwasserbeseitigung (RRB)
- ca. 855 m² Biotop
- ca. 35 m² Flächen für Versorgung



(Quelle: ALKIS mit Eintragungen von BIS-S, Mai 2023)

4. Planungsvorgaben

Die Gemeinde Zarpen baut mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 und der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Ergebnissen und Inhalten des geltenden Flächennutzungsplanes und des festgestellten Landschaftsplanes auf und konkretisiert unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten mit den o.g. Bauleitplanungen Art und Maß der baulichen Nutzung, bezogen auf das Plangebiet bzw. auf den Änderungsbereich.

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für die Flächen des Plangebietes nicht eingehalten werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Zarpen (s. auch nachfolgende **Abb. 4**) einschließlich der rechtswirksam gewordenen Änderungen stellt die überwiegenden Flächen des geplanten Wohngebiets als „Flächen für die Landwirtschaft“ bzw. im bebauten Bereich als gemischte Bauflächen dar.

Die Gemeindevertretung hat daher parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ und zur Anpassung der Flächennutzungsplanung und deren städtebaulichen Zielvorstellungen die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB inhaltlich und verfahrensrechtlich im Parallelverfahren durchgeführt.



Abb. 4

(Quelle: Amt Nordstornarn)

Ausschnitt auf der Ursprungsfassung des Flächennutzungsplans
für den Bereich der 7. Änderung

Die mit dieser Bauleitplanung erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen werden entsprechend dem Planungsstand zum „Satzungsentwurf“ außerhalb des Plangebietes auf geeigneten Ausgleichsflächen nachgewiesen (vgl. hierzu die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht Kapitel 17ff).

4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine so genannte „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d. h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum I („alt“) (Fortschreibung 1998).

Zarpen ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion im Ordnungsraum um Lübeck und soll den örtlichen Wohnungsbedarf decken. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossene Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können (Ziff. 3.9 Abs. 4, 5 LEP-VO 2021).

- Untersuchungen im Rahmen der Ortsentwicklung haben für den maßgeblichen Planungszeitraum entsprechend der Bewertung durch die Gemeinde ein realistisches Entwicklungspotential an Baulückenschließungen und Maßnahmen der Innenentwicklung / Umnutzung vorhandener landwirtschaftlicher Betrieb sowie aufgrund von B-Plan-Reserven z. B. B-Plan Nr. 3) von rund 15 Wohneinheiten (vgl. hierzu die Darstellung in der **Abb. 5**).



Auch hier sind mögliche Entwicklungen auch sehr stark von den Eigentumsverhältnissen und deren persönliche Lebenssituation abhängig, wie die Einwendungen in Bezug auf die Überplanung des Bereiches Hauptstraße Nr. 9, ehem. Teilgebiet WA 7, gezeigt haben.

Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion unterliegen dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen, der für nicht zentrale Orte innerhalb der Ordnungsräume eine Wohnbauentwicklung von maximal +15% im Zeitraum von 2022 bis 2036 vorsieht (Ziff. 3.6.1 Abs.3 LEP-VO 2021).

Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Zarpen bemisst sich auf Grundlage der vorhandenen Wohneinheiten (WE) zum Stichtag 31.12.2020. Zu diesem Zeitpunkt verzeichnete die Gemeinde nach Angaben des Statistischen Landesamtes über 669 WE. Das entspricht einem maximalen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von 100 WE in dem vorgeannten Planungszeitraum.

Vom Entwicklungsrahmen abzuziehen sind Wohnbaupotentiale auf noch nicht bebauten Flächen im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB, im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie in Bereichen gem. § 34 BauGB (Ziff. 3.9 Abs.4 LEP-VO 2021).

Die Landesplanungsbehörde hat mit Erlass vom 23.06.2022 weitergehend darauf hingewiesen, dass sich der Wohnungsbauentwicklungsrahmen nicht auf die Anzahl von Wohnbaugrundstücken bezieht, sondern auf die möglichen Wohnungen in den geplanten Gebäuden gemäß den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes.

Die Gemeinde Zarpen hat dies mit der Erarbeitung der „Entwurfsplanung“ wie folgt berücksichtigt bzw. andere erforderliche Planungssituationen haben zu nachfolgend aufgeführten Veränderungen auch im wohnbaulichen Entwicklungsrahmen geführt.

- Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden für die nordwestliche Bebauung (Richtung Struckteich) der geplanten Baugrundstücke (21) bis (31) auf eine Wohnung bei gleichzeitiger Einschränkung der Nutzung auf ein Vollgeschoss ohne Dachgeschossausbau, auch aus Gründen zum Schutz und zur Entwicklung einer angemessenen Wohnbebauung im Übergangsbereich zur offenen Landschaft.
- Verzicht auf das bisher geplante Grundstück (33) zu Lasten einer Vergrößerung des RRB.
- Verzicht auf die bisher geplante Bebauung, geplante Grundstücke (43) bis (47), im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen Hauptstraße 9, da die Grundstückseigentümer und die Familie insgesamt eine Bebauung für sich oder andere abgelehnt haben. Reduzierung des Plangeltungsbereiches um das bisherige Teilgebiet WA 7 mit der „Entwurfsplanung“.
- Eine Bebauung der Grundstücke (37 neu) und (38 neu) ist nicht absehbar und bleibt somit eine Option für die Zukunft.
- Gleichwohl es zunächst richtig erscheint, die planungsrechtlichen Festsetzungen in Bezug auf die Berechnung möglicher und zukünftiger Wohneinheiten als Grundlage zu nehmen, ist es doch entsprechend den Erfahrungen der letzten Jahrzehnte vor Ort nicht als wahrscheinlich anzunehmen, dass jedes Wohngebäude, bei dem zwei Wohnungen zulässig sind, diese auch im Planungszeitraum der Regional- und Landesplanung tatsächlich auch mit 2 Wohneinheiten (WE) realisiert wird.

Vielmehr wird es nach Auffassung der Gemeindevertretung so sein, dies auch unter den aktuellen wirtschaftlichen und politischen äußeren Rahmenbedingungen, dass sich insgesamt eine Wohnbebauung in einem Verhältnis von etwa 1:1,3 über die Jahrzehnte einstellen wird und der planungsrechtliche Rahmen des B-Planes wohl absehbar nicht ausgeschöpft werden wird.



In der o.g. landesplanerischen Stellungnahme geht die Landesplanung davon aus, dass der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde Zarpen durch die im „Vorentwurf“ vorgelegte Planung vermutlich überschritten. Daher wurde der Gemeinde angeraten, die Planungsabsichten hinsichtlich einer Reduzierung bzw. abschnittswisen Entwicklung zu überprüfen. In diesem Zusammenhang wurde auch auf Ziff. 3.6.1 Abs. 1 LEP-VO 2021 hingewiesen, wonach die Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen zeitlich angemessen verteilt erfolgen sollen.

- Da die Gemeinde Flächeneigentümerin der überwiegenden Plangebietsflächen wird, wird sie, im Gegensatz zu einem privaten Erschließungsträger, auch die Vergabe und den Verkauf von Baugrundstücken steuern und lenken können.
- Eine abschnittsweise Erschließung ist aufgrund der vorgegebenen äußeren Rahmenbedingungen nicht möglich, denn mit der Plangebietserschließung als Stichstraßensystem ist immer die Wendeanlage im Südosten, die gesamten Maßnahmen der Regenwasserableitung und -rückhaltung und der Zufahrtbereich herzustellen, sodass alle wesentlichen Merkmale der Erschließung in einem Zuge zu Beginn der Erschließung herzustellen sind, egal ob 10 Grundstücke oder 36 Grundstücke erschlossen werden.

Ergänzend wird zu dem Vorangestellten darauf hingewiesen, dass die Inanspruchnahme neuer Flächen landesweit reduziert werden soll. Zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Grund und Boden sollen u. a. Möglichkeiten für eine städtebaulich angemessene Verdichtung geprüft werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen realisiert werden (Ziff. 3.9, Abs. 3, 5 LEP-VO 2021).

- Im Zuge der langjährigen Planentwicklung, zunächst durch einen Projektentwickler und nun durch die Gemeinde Zarpen selbst, wurde eine Optimierung der Siedlungs- und Erschließungsform, auch mittels privater / öffentlicher Wohnwegerschließung rückwärtig gelegener Grundstücksflächen, vorgenommen, um so nicht nur die Versiegelung zu minimieren, sondern zugleich die „Wasserhaushaltsbilanz“ möglichst günstig gestalten zu können.
- Zugleich werden mit der Erschließung des Plangebiets auch rückwärtige Grundstücksflächen im Bereich Hauptstraße 13, 15, 17, 25, 35 erschlossen, soweit die Eigentümer dies auch wollten. Hierzu wurde frühzeitig eine entsprechende Befragung der an das Plangebiet angrenzenden Flächen vorgenommen. Eine Erschließung über das jeweilige Grundstück wäre aufgrund der Höhenlage im rückwärtigen Bereich und der vorhandenen Bebauung im vorderen Bereich der Grundstücke nicht möglich gewesen. Dementsprechend dient der Bebauungsplan Nr. 6 teilweise auch einer städtebaulich geordneten und ortsstrukturell verträglichen Nachverdichtung
- Städtebaulich Verdichtungen wurden in den zurückliegenden Jahren in Form von „Baulückenschließungen“ bzw. „Nachverdichtungen“, die manchmal auch an die Grenzen der Angemessenheit gegangen sind.
- Die Gemeinde sieht mit der vorgelegten Planung darüber hinaus keine weitere Möglichkeit, die Flächeninanspruchnahme weiter zu reduzieren.



4.2.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Innenentwicklungspotentiale

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 werden zusätzliche Wohngrundstücke nördlich / nordwestlich im Anschluss an die Bestandsbebauungen der Hauptstraße entstehen auf Flächen, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Ursprungsfassung, 1967) entlang der Hauptstraße als „Mischgebiet“ und ansonsten als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind.

Im Dorfentwicklungskonzept der Gemeinde Zarpen, das sich derzeit noch in der finalen Ausarbeitung befindet, wird das Plangebiet unter der laufenden Nummer 11 (siehe auch nachfolgende **Abb. 5**) behandelt und es wird nach Beschlussfassung in den gemeindlichen Gremien insgesamt eine gute Eignung für die bauliche Entwicklung festgestellt und letztendlich unter Bewertung der übrigen Flächenalternativen folglich einer wohnbaulichen Entwicklung zugeordnet.

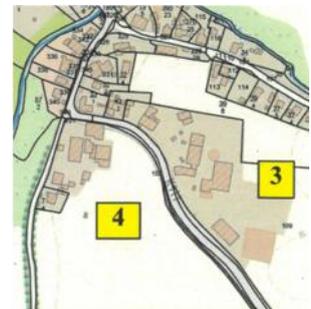
Entsprechend dieser guten Eignung hat die Gemeinde in Fortführung und Wiederaufnahme der Projektentwicklung eines Investors die Zugriffsrechte auf die Plangebietsflächen sich sichern können. Hierzu gehört auch das ehemals bebaute Grundstück Hauptstraße Nr. 11 als Zufahrtsbereich zum Plangebiet.

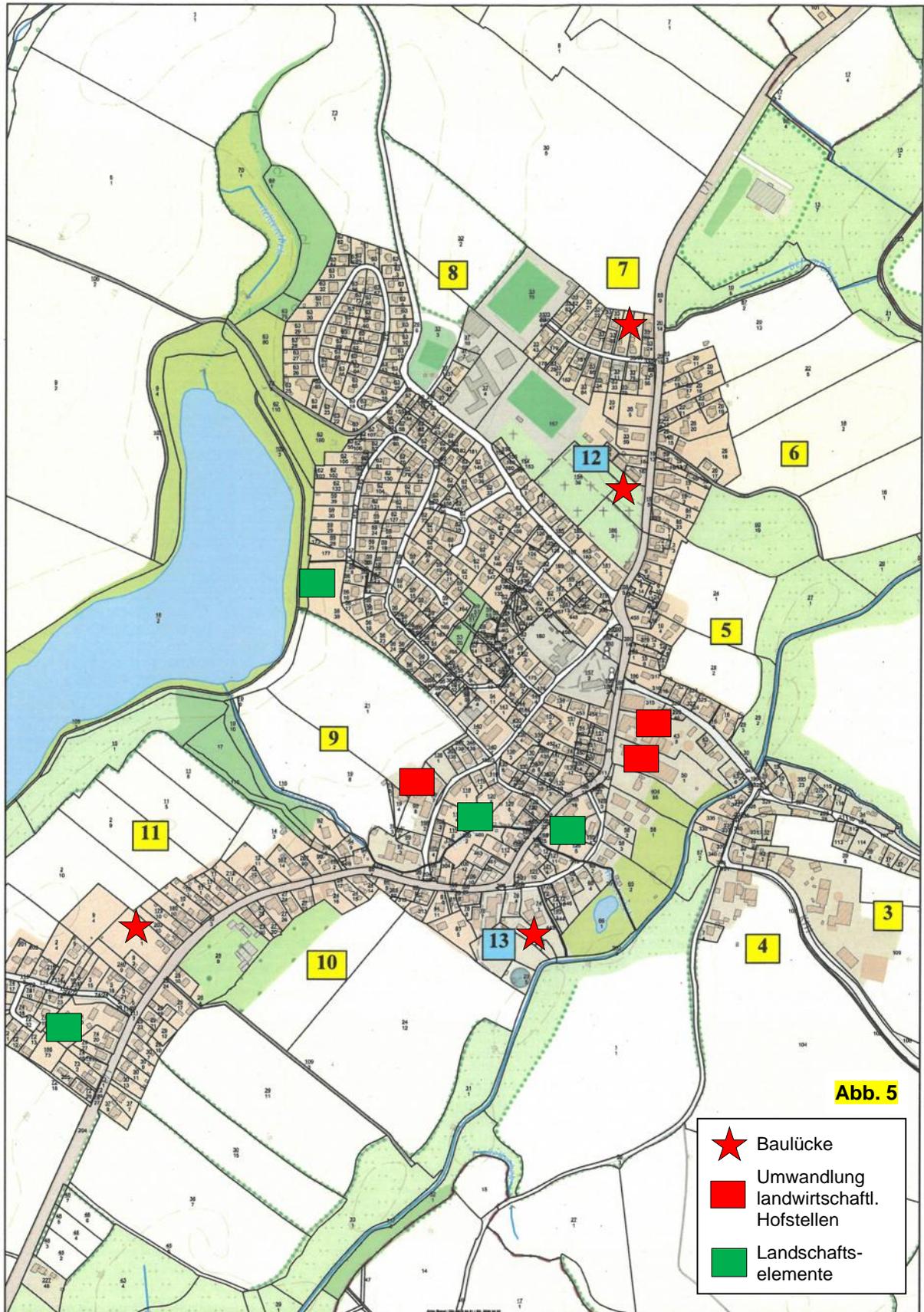
Im Zuge der Erarbeitung des Dorfentwicklungskonzeptes, die sich bereits über einen längeren Zeitraum hingezogen hat, aus unterschiedlichen Gründen, wurden die im Landschaftsplan mit einem „Pfeil“ dargestellten möglichen Entwicklungsflächen untersucht und bewertet. Zu den 11 Flächen wurden im Laufe der Bearbeitung zwei weitere, kleinere Flächen seitens der Gemeinde in die Bearbeitung aufgenommen. Einen Überblick der untersuchten Flächen zeigt die nachfolgende Plandarstellung (**Abb. 5**). Die Flächen 1 und 2 (gem. Landschaftsplan) liegen im Ortsteil Dahmsdorf, der lt. Beschluss der Gemeindevertretung aber planerisch nicht entwickelt werden soll, daher beginnt die Nummerierung in der Ortslage Zarpen mit 3.

Die Bewertung für die einzelnen möglichen und untersuchten Teilflächen 3. bis 13. wurden seitens der Gemeinde wie folgt vorgenommen:

Teilfläche 3:

- Nutzungskonflikt (Gerüche / Geräusche) zwischen landwirtschaftlichem Vollerwerbsbetrieb und heranrückender Wohnbebauung,
- Sicherung des unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes in seiner Betriebsausübung einschließlich notwendiger Erweiterungen aus dem Bestand heraus (Generationsfolge ist gesichert),
- eine Anbindung der mittleren und südöstlichen Teilflächen wäre ausschließlich über die landwirtschaftlichen Betriebsflächen denkbar, aber aufgrund der konkurrierenden Nutzung eher ausgeschlossen,
- Bauliche Nutzung im Planungszeitraum abschließend nicht möglich bzw. bestimmbar, weil die Gemeinde die langfristige Sicherung des landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes einer wohnbaulichen Entwicklung Vorrang einräumt und beide Nutzungen nicht weiter zusammenrücken können / dürfen, wie in der heutigen Situation
- Besonderheiten: Prägung des Potentialflächen durch die intensive Landwirtschaft (Vollerwerbsbetrieb)

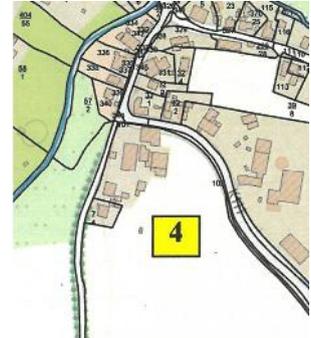






Teilfläche 4:

- Die Hofstelle mit den hofnahen Flächen werden zwar im Nebenerwerb genutzt, stehen aber nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung,
- Erschließung im Kurvenbereich schwierig,
- Bauliche Nutzung im Planungszeitraum abschließend nicht möglich bzw. bestimmbar, weil die landwirtschaftliche Nebenerwerbsnutzung, auch in unterschiedlicher Ausprägung, erhalten werden soll und dementsprechend die Flächen nicht frei verfügbar sein werden.
- Besonderheiten: kuppirtetes Gelände, aufsteigend von Norden und Nordwesten nach Süden und Westen



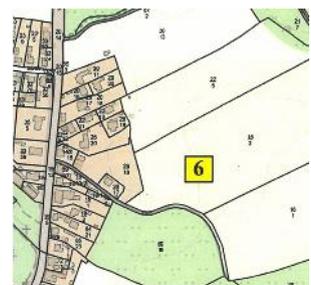
Teilfläche 5:

- Die landwirtschaftlichen Flächen werden zunächst für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen,
- Die verkehrliche Plangebieterschließung durch die vorhandene Bebauungsstruktur hindurch, ist sehr schwierig zu bewerten,
- Bauliche Nutzung im Planungszeitraum abschließend nicht möglich bzw. bestimmbar, weil die landwirtschaftliche Nutzung der Potentialflächen auch mittel- bis langfristig für die Landwirtschaft zu sichern ist und dementsprechend die Flächen nicht frei verfügbar sind.
- Besonderheiten: Nähe zur Heilsau-Niederung mit Gehölzkulisse



Teilfläche 6:

- Die landwirtschaftlichen Flächen werden für eine Bebauung nur teilweise zur Verfügung stehen,
- Die verkehrliche Plangebieterschließung mittels mehrerer Erschließungsstraßen durch die vorhandene Bebauungsstruktur hindurch, wird als sehr schwierig bewertet bzw. ist auch ausgeschlossen oder wird durch die Grundstückseigentümerin ausgeschlossen,
- eine Anbindung zwischen der vorhandenen Bebauung hindurch in den rückwärtig gelegenen Bereich in Form einer Ringschließung mit Anbindung an die „Hauptstraße“ wäre kaum möglich aufgrund der bebauten und in den rückliegenden Jahren stark nachverdichteten Bebauung („Baulückenschließung“ nach § 34 BauGB) schwerlich möglich. Leistungsfähige Verkehrsanbindungen könnten im Süden nur durch Gebäudeverlust in der Hauptstraße erreicht werden. Eine mittige Erschließung ist auszuschließen, da eine Bereitstellung von Überwegungsrechten nicht zur Verfügung gestellt werden.
- Bauliche Nutzung im Planungszeitraum abschließend nicht möglich bzw. bestimmbar, da die landwirtschaftliche Nutzung teilweise erhalten werden soll und somit nur teilweise durch die Flächeneigentümer zur Verfügung gestellt werden könnte, wobei eine leistungsfähige Erschließung der Potentialfläche nur im Norden, aber nicht in der Mitte bzw. im Süden hergestellt werden kann aufgrund der vorhandenen Bebauung.
- Besonderheiten: Bestehende Ortsrandeingrünung und mittelbare Nähe zur Heilsau-Niederung mit unterschiedlichen Landschaftselementen





Teilfläche 7:

Aus der Bearbeitung des Dorfentwicklungskonzeptes ergaben sich für eine wohnbauliche Entwicklung nachstehende Bewertungen, die zwischenzeitlich aufgrund anderer Nutzungsansprüche mit einem anderen Blick bewertet worden sind.

- weitere Zersiedlung der Landschaft durch „Überspringen“ des bisherigen Ortsrandes ohne sichtbare Nutzung auf der gegenüberliegenden Straßenseite,
- außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze, eine Verlegung der OD-Grenze ist nicht anzunehmen,
- Verrohrung des planbereichsbegrenzenden Fließgewässers,
- negative Kosten-Nutzen-Rechnung für eine wohnbauliche Entwicklung wurden erwartet aufgrund eines erhöhten Erschließungsaufwandes,
- Bauliche Nutzung derzeit zwar möglich / vorstellbar, aber aufgrund der als hoch anzunehmenden (äußeren und inneren Erschließungskosten), wird die Gemeinde von einer Entwicklung dieser Fläche zugunsten einer Wohnbebauung absehen,
- Besonderheit: Die Fläche wurde zwischenzeitlich als Fläche für den Gemeinbedarf für den Schulneubau als geeignet bewertet und für diese Nutzung ausgewählt, entsprechende Bauleitplanungen befinden sich hierzu in Aufstellung.



Teilfläche 8:

- Unmittelbare und mittelbare Nachbarschaft zur Sportanlage der Gemeinde im Südosten der Potentialfläche und somit liegen die Außenwohnbereich (in Hanglage) zum Einwirkungsbereich des Sport- und Freizeitlärms gerichtet,
- eine Anbindung der Potentialfläche von Nordwesten aus über den Gemeindeweg „Pöhlser Weg“ wäre grundsätzlich denkbar bei einem entsprechenden Ausbau des Weges. Die inneren Erschließungsflächen wären ausgehend von einer Stichstraße parallel zu den Höhenschichtlinien vorzunehmen,
- Bauliche Nutzung derzeit zwar möglich / vorstellbar, aber aus Sicht der Gemeinde zum langfristigen Schutz und zur Sicherung einer uneingeschränkten der Sportplatznutzung gegenüber einer Heranrückenden Wohnbebauung nicht sinnvoll. Eine Teilbebauung (nur den nördlichen Bereich) ist städtebaulich nicht vertretbar, wenn nicht eine Anschlussbebauung im südlichen Bereich zeitlich absehbar ist; dies widerspräche der Standortsicherung des Sportplatzes,
- Besonderheiten: nach Südosten stark abfallendes Gelände



Teilfläche 9:

- Die Flächenverfügbarkeit kann nur für einen schmalen Streifen parallel der Bebauung „Am Eichberg“ als gesichert angenommen werden. Zudem ist eine Entwicklung der Gesamtfläche an die Aufgabe des Schweinemastbetriebes geknüpft,
- eine Anbindung der Potentialfläche von Südosten im Bereich der Feuerwehr von der Gemeindestraße „Am Eichberg“ wäre grundsätzlich denkbar bei einem entsprechenden Teilausbau der Straße,

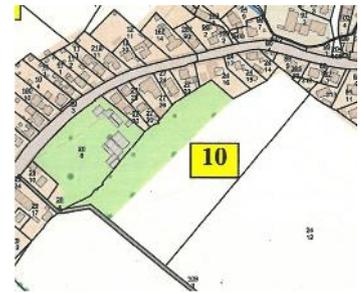




- Bauliche Nutzung im Planungszeitraum abschließend nicht möglich bzw. bestimmbar, da die Flächenverfügbarkeit für die wesentlichen Flächenanteile der Potentialfläche nicht gegeben ist und eine Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes (Schweinemast) nicht absehbar ist, so dass für die Gemeinde eine Entwicklung absehbar nicht zur Diskussion steht. Eine Herauslösung von Teilflächen macht aus erschließungstechnischer (wirtschaftlicher) Sicht keinen Sinn.
- Besonderheiten: kuppiges Gelände mit Höhenrücken mittig innerhalb der Potentialfläche

Teilfläche 10:

- Sicherung der unmittelbar angrenzenden Gärtnerei in ihrem Bestand und ihrer Betriebsausübung einschließlich möglicher Erweiterungsflächen nach Süden,
- Die Potentialfläche in ihrem Grundstückszuschnitt und die schwierigen Erschließungsmöglichkeiten erschweren eine mögliche abschnittsweise Realisierung der Flächen,
- eine Anbindung an die „Hauptstraße“ wäre nur mit einem Ausbau der bisherigen landwirtschaftlichen Zuwegung westlich der Gärtnerei (links in der Abb.) denkbar, jedoch nur mit einem entsprechenden Flächenerwerb von der Gärtnerei,
- eine Anbindung an die „Hauptstraße“ im Nordosten wäre, wenn überhaupt, ausschließlich über das Gewerbegrundstück einer Zimmerei denkbar, wobei Nutzungskonflikte / Grunderwerb / Nutzungsrechte die Erschließungsmöglichkeit erschweren würden und zudem der Ausgangspunkt viel zu tief im Südosten der Potentialfläche zu liegen kommen würde,
- Bauliche Nutzung im Planungszeitraum abschließend nicht möglich bzw. bestimmbar, da eine Erschließung der Potentialfläche ausschließlich von den seitlichen Randbereichen über vorhandene Grundstücksflächen der Gärtnerei bzw. einer Zimmerei möglich wäre und die der Gärtnerei zugeordnete Fläche absehbar nicht zur Verfügung stehen wird.



Teilfläche 11

- Arrondierung der bebauten Ortslage am nordwestlichen Ortsrand innerhalb des naturräumlich und baulich vorgegebenen Rahmens,
- Nutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur (äußere Erschließung, Ver- und Entsorgung),
- grundsätzlich besteht die Möglichkeit zur Bildung von Bauabschnitten, wobei dies abhängig sein wird von den zur Entwicklung zur Verfügung stehenden Flächen,
- die Flächenverfügbarkeit kann für die überwiegenden Flächenanteile als gesichert angenommen werden, wobei zwischenzeitlich entsprechende Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern getroffen werden konnten,
- ein Grundstück für die Erschließung von der „Hauptstraße“ aus steht der Gemeinde zur Verfügung,
- Bauliche Nutzung derzeit möglich / vorstellbar, da die Gemeinde zwischenzeitlich vertraglich vereinbarte Zugriffsrechte auf die für eine wohnbaulichen Entwicklung möglichen Flächen innerhalb der Potentialfläche erhalten hat und mit dem Grundstück an der Hauptstraße auch das „Schlüsselgrundstück“ zur Plangebietserschließung besitzt,
- Besonderheiten: Höhenlage des Geotops Wallberg und Aspekte der Geomorphologie und des Orts- und Landschaftsbildes





Teilfläche 12:

- die seitens der Gemeinde erworbenen Flächen im Bereich des Friedhofs und im Bereich einer Gärtnerei eignen sich grundsätzlich für einzelne Baulückenschließungen bzw. kleinere Innenentwicklungsmaßnahmen, die bedarfsorientiert realisiert werden können,
- die Fragen der inneren Erschließung der rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen wären dann im Einzelfall zu untersuchen,



Teilfläche 13:

- die Flächen zwischen der Zimmerei, die voraussichtlich in absehbarer Zeit ihre Nutzung aufgeben wird und dem Klärwerk der Gemeinde, welches noch teilweise genutzt wird, könnten im Rahmen der Innenentwicklung entwickelt werden,
- die Nutzungsverträglichkeit einer geplanten wohnbaulichen Entwicklung mit möglichen Emissionen des Klärwerks wären frühzeitig nachzuweisen,
- die Anforderung an die innere Erschließung wären im Rahmen einer Bauleitplanung bzw. im Zuge eines bauaufsichtlichen Verfahrens nachzuweisen.



4.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung (Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie)

Im oder am Plangebiet angrenzend sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; d. h., es sind keine FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU - Vogelschutzgebiete vorhanden. Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt.

Eine Beeinflussung eines gemeldeten FFH-Gebietes, EU-Vogelschutzgebietes oder prioritärer Arten oder Lebensräume ist daher nicht zu erwarten.

Es wird entsprechend der gemeindlichen Abwägung demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieser Bauleitplanverfahren verzichtet.



5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Ausgehend von der gemeindlichen Grundsatzentscheidung für den zuvor beschriebenen Bereich eine überwiegende Einfamilienhausbebauung entsprechend der umgebenden Bebauung fortzuentwickeln, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden ortsplanerischen, erschließungs- und entwässerungstechnischen und grünordnerischen Maßnahmen ein „Städtebauliches Konzept“ (vgl. nachfolgende **Abb. 6**) fachplanungsübergreifend erarbeitet, das auch in einer modifizierten Planung nunmehr für die „Entwurfsplanung“ zur Bebauungsplanung als Planungsgrundlage dient und in seinen städtebaulichen Zielsetzungen auch für die „Entwurfsplanung“ maßgebend ist und sich wie folgt charakterisieren lässt:



- ⇒ Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an das bestehende Verkehrssysteme („Hauptstraße“ - L 71)
- ⇒ Entwicklung einer ortsstrukturell angemessenen Planungskonzeption, insbesondere unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes innerhalb der vorhandenen Landschaftselementen nordwestlich der „Hauptstraße“
- ⇒ Funktionale Verbindung und soziale Integration der neuen Bauflächen mit direkter Anbindung an die vorhandene Ortsstruktur
- ⇒ Bereitstellung unterschiedlicher Grundstücksgrößen für unterschiedliche Nutzungsansprüche, sodass auch kleinere Grundstücke z. B. für Senioren-Wohnen genutzt werden können, wobei der Nutzungszwecke (als Eigentum oder als Mietobjekt) städtebaulich nicht relevant ist, aber durch die Gemeinde als Grundstückseigentümerin steuernd vorgenommen werden kann
- ⇒ Verzicht auf eine Bebauung rückwärtiger Grundstücksflächen im Bereich des Grundstücks Hauptstraße Nr. 9
- ⇒ Erhaltung eines möglichst landschaftsgerechten und großzügigen Siedlungscharakters



- ⇒ Einfügung aller baulichen Anlagen und wohnbaulichen Nutzungen in das Orts- und Landschaftsbild
- ⇒ Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber Verkehrslärm durch konzeptionelle Maßnahmen sowie durch passive Lärminderungsmaßnahmen
- ⇒ Bereitstellung und Sicherung von flächenhaften Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebiets in der erforderlich werdenden Flächengröße (gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung)
- ⇒ Erhalt und nachhaltiger Schutz vorhandener Landschaftselemente / Knicks und Einbindung in die städtebauliche Gesamtkonzeption; wobei nicht vermeidbare Knickrodungen und Beeinträchtigungen von Knicks außerhalb des Plangebietes zu ersetzen sind.
- ⇒ Erhalt und Schutz eines am nordöstlichen Plangebietsrand vorhandenen „Steilhanges im Binnenland“ und Verzicht auf eine zuvor angedachte Wegeverbindung in diesem Bereich
- ⇒ Beschränkung des Versiegelungsgrades der Grundstücke auf das unbedingt erforderliche Maß und Berücksichtigung von Maßnahmen zur Reduzierung der Versiegelung zur Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz
- ⇒ Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung durch Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Regenrückhaltebeckens nahe dem Vorfluter Holstenbek
- ⇒ Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bereits im Rahmen der städtebaulichen Konzeption und im Bebauungsplan selbst
- ⇒ Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild und in die nachbarschaftlichen Strukturen durch Vorgaben zur absoluten Höhe baulicher Anlagen

Diese vornehmlich orts- und landschaftsplanerischen Anforderungen in Verbindung mit den Belangen der Erschließung einschließlich Entwässerung an die städtebauliche Gesamtsituation werden mit dem vorliegenden „Städtebaulichen Konzept“ planerisch umgesetzt und für die planungsrechtliche Entwurfsplanung vorbereitet.

Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung wurden unter anderem die ortsstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse in Abhängigkeit zu den örtlichen Gegebenheiten und Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter den o. g. planerischen Grundsätzen für den Bebauungsplan Nr. 6 entwickelt.

Mit dem städtebaulichen Konzept als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche und insbesondere auch das landschaftsplanerische Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Ortsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach §§ 14 und 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB).



6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt (vgl. auch Abbildung auf den Seiten 28/29).

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets insgesamt sowie zum Erhalt und Neugestaltung des Ortsbildes werden für das Allgemeine Wohngebiet Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festzusetzen sein.

Danach werden nach derzeitigem Planungsstand innerhalb des Plangebiets Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen unzulässig sein.

In Verbindung mit einer „Baukörper-Festsetzung“ ggf. auch einer „Bauteppich-Festsetzung“ und einer angemessenen und gestaffelten höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) bzw. einer gestaffelten Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße wird die städtebaulich und ortsplannerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und eine den örtlichen Gegebenheiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Bebauung als Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung im Bereich „Hauptstraße“ gesichert.

Mit den verbleibenden allgemein zulässigen Nutzungen, die entsprechend den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sein werden, ist das Kriterium der Gebietswahrung gegeben. Es werden seitens der Gemeinde nur die Nutzungen ausgeschlossen, die allgemein und auch ausnahmsweise nicht ortsverträglich sind, wie z. B. Gartenbaubetrieb (aufgrund seines heutigen Flächenbedarfs maßstabssprengend und des geneigten Geländes nicht zu positionieren), eine Tankstelle (wäre am Ort und der Lage innerhalb der Gemeinde nicht konkurrenzfähig und aufgrund der Geländesituation nicht zu positionieren) oder Schank- und Speisewirtschaften (die es in der Gemeinde und in den Ortsteilen gibt und ein weiterer Bedarf unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht anzunehmen und auch nicht gewünscht ist).

Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Allgemeine Wohngebiet durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und auch durch die höchstzulässige Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen als Firsthöhe und durch die Festsetzung der öffentlichen Erschließungsflächen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Nach den Beratungen in den gemeindlichen Gremien ist es beabsichtigt, die teilgebietsbezogen festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) bzw. höchstzulässige maximale Grundfläche (GR max.) zu ergänzen, wonach:

- in allen Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausschließlich nur für Terrassen einschließlich Stützmauern, sofern diese erforderlich sind, da auch diese auf die Grundfläche der Terrassen anzurechnen sind, als bauliche Anlagen ausnahmsweise pro Wohnbaugrundstück als Einzelhaus um bis zu maximal 30 m² überschritten werden darf,



Diese Festsetzung erfolgt zur Klarstellung und soll Fehlinterpretationen vorbeugen. Die dem ständigen Aufenthalt dienenden und in unmittelbarer Zuordnung zum Wohngebäude befindlichen Terrassen sind Teil des Maßes der baulichen Nutzung. Um diesen Sachverhalt deutlich machen zu können, wurde eine Unterteilung der GRZ / GR max. und darüber hinaus zulässige bauliche Anlagen vorgenommen.

- Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücks(teil-)flächen an die öffentlichen bzw. privaten Erschließungsflächen, die im Zusammenhang mit dem plangemäßen Vorhaben stehen werden und in unterschiedlichem Umfang notwendig sein werden, um den entwässerungstechnischen Erfordernissen absehbar gerecht werden zu können.

Diese im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben entsprechend der dann örtlich im Einzelfall vorzufindenden Situation soll grundsätzlich nicht zu Befreiungsanträgen führen, so dass die vorgenannte Regelung für alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes gelten soll und voraussichtlich in die „Entwurfsplanung“ aufgenommen wird.

- eine Überschreitung der zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zu den privaten Wohnwegerschließungen liegenden Baugrenze ausnahmsweise nur für untergeordnete Bauteile, wie Schutz- oder Vordach, Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von bis zu 5,0 m grundsätzlich zulässig ist.

Diese Ausnahme soll eine hinreichende Flexibilität im Rahmen der Hochbauplanung auch in den späteren Jahren bieten und grundsätzlich nicht zu Befreiungsanträgen führen, so dass die vorgenannte Regelung für alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes gelten soll.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) hat die Gemeindevertretung mit dem „Satzungsentwurf“ keinen Gebrauch gemacht. Die Gemeindevertretung sieht es unter den heutigen und auch zukünftigen Anforderungen, die sich aus dem stetig steigenden Wohnflächenbedarf und auch aus der Notwendigkeit begrenzter Finanzmittel für die Grundstückseigentümer bei der Unterbringung der Familienangehörigen mittel- und langfristig ergeben können, für angemessen, das Dachgeschoss (mit der Begrenzung zur Höhe der baulichen Anlagen) nach den gesetzlichen Regelungen der LBO 2021 ergeben, ausbauen zu dürfen, sofern hierzu keine Beschränkungen, wie für die geplanten Grundstücke 21 bis 31 geplant sind.

Weitergehende Erfordernisse, dies aus städtebaulichen Gründen durch Festsetzung einer GFZ weiter einzuschränken, sieht die Gemeindevertretung nicht als gegeben an, da zudem mit der Nutzungseinschränkung des Dachgeschossausbaus durch eine niedrigere GFZ keine städtebaulichen Wirkungen erreicht werden. Das Erscheinungsbild und die städtebauliche Ordnung würden sich in der Kubatur dadurch nicht verändern.

Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:

(§ 19 Abs. 4 Satz 1, 2 und 3 BauNVO)

Neben den Grundflächen für die Hauptgebäude sind für die Grundflächen für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen die gesetzlichen Regelungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zu berücksichtigen.

- ⇒ Danach darf innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) abweichend von der in Bezug auf die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geltende 50%-Regelung die für die geplanten Grundstücke jeweils festgesetzte maximale Grundfläche derart überschritten werden, dass zusammen mit den Hauptgebäuden eine Gesamt-GRZ von maximal 0,45 zulässig ist.



- ⇒ Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass entsprechend einer örtlichen Bauvorschrift auf den privaten Grundstücksflächen die Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen mit wasserdurchlässigem Pflaster herzustellen und dauerhaft zu erhalten sind. Für die Oberflächengestaltung dieser Flächen sind vorrangig kleinteilige Materialien mit großem Fugenteil zu verwenden.
- ⇒ Außerdem sind innerhalb des Plangeltungsbereiches öffentliche und private Straßen und Wege, sofern diese einer Pflasterung bedürfen, mit offenen Fugen herzustellen und dauerhaft in diesem Einbauzustand zu halten.

Beide Regelungen und Einschränkungen zielen darauf ab, die Wasserhaushaltsbilanz günstig zu halten und den Anforderungen an die Vorgaben aus der „A-RW-1“ in angemessener Form nachkommen zu können. Diese beiden vorangestellten Regelungen sind alternativlos.

Bei den geplanten Wohnbauflächen in den rückwärtigen Grundstücksflächen werden die Zufahrtsbereiche als private Wohnwegerschließungen nicht auf diese 50%-Regelung der zugeordneten Grundstücksflächen angerechnet.

- ⇒ Diese Ausnahme wird entsprechend textlich festgesetzt und führt somit zu einer Gleichbehandlung im Sinne der Erschließungsfähigkeit unter den Baugrundstücken innerhalb des Plangebiets.

Bei dem geplanten Grundstück (13) ist die Grundfläche des so genannten „Pfeifenstiels“ als private Grundstückszuwegung zwischen der Begrenzungslinie der privaten Wohnwegerschließung (G-F-L-Recht) und der geplanten Grundstücksgrenze nicht auf die festgesetzte Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO der zugeordneten Grundstücke anzurechnen.

Gleiches gilt sinngemäß für das geplante Grundstück (38 - neu) für die Erschließung über das eigene Grundstück unter Nutzung vorhandener Erschließungswege.

- ⇒ Auch mit dieser Ausnahme wird eine Gleichbehandlung im Sinne der Erschließungsfähigkeit unter den Baugrundstücken innerhalb des Plangebiets hergestellt.

Anzahl der Wohnungen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zum Erhalt und zur angemessenen Weiterentwicklung ortstypischer Wohnstrukturen wird innerhalb des Plangebietes eine Begrenzung der zulässigen Wohnungen im Einfamilienhausbau dahingehend vorgenommen, wonach planungsrechtlich maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind. Sofern ein (realgeteiltes) Doppelhaus realisiert werden soll, derzeit seitens der Gemeinde Zarpen nicht beabsichtigt, würde eine Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten auf eine Wohnung pro Doppelhaushälfte erfolgen.

Für das geplante Grundstück (34 - neu), oberhalb des Steilhanges, wird eine Hausgruppe mit je einer Wohnung pro Hausgruppenscheide oder ein Einzelhaus mit max. 4 Wohnungen festgesetzt.

Für die nordwestliche Bebauung (Richtung Struckteich) auf den geplanten Wohnbaugrundstücke (21) bis (31) wird die Anzahl von Wohnung pro Wohngebäude auf eine Wohnung bei gleichzeitiger Einschränkung der Nutzung auf ein Vollgeschoss ohne Dachgeschossausbau, festgesetzt. Dies insbesondere aus Gründen zum Schutz und zur Entwicklung einer angemessenen Wohnbebauung im Übergangsbereich zur offenen Landschaft.

Gemeinde Zarpen Bebauungsplan Nr. 6 „Groth Weeden“

Begründung mit Umweltbericht



„Satzung“



Abb. 7a

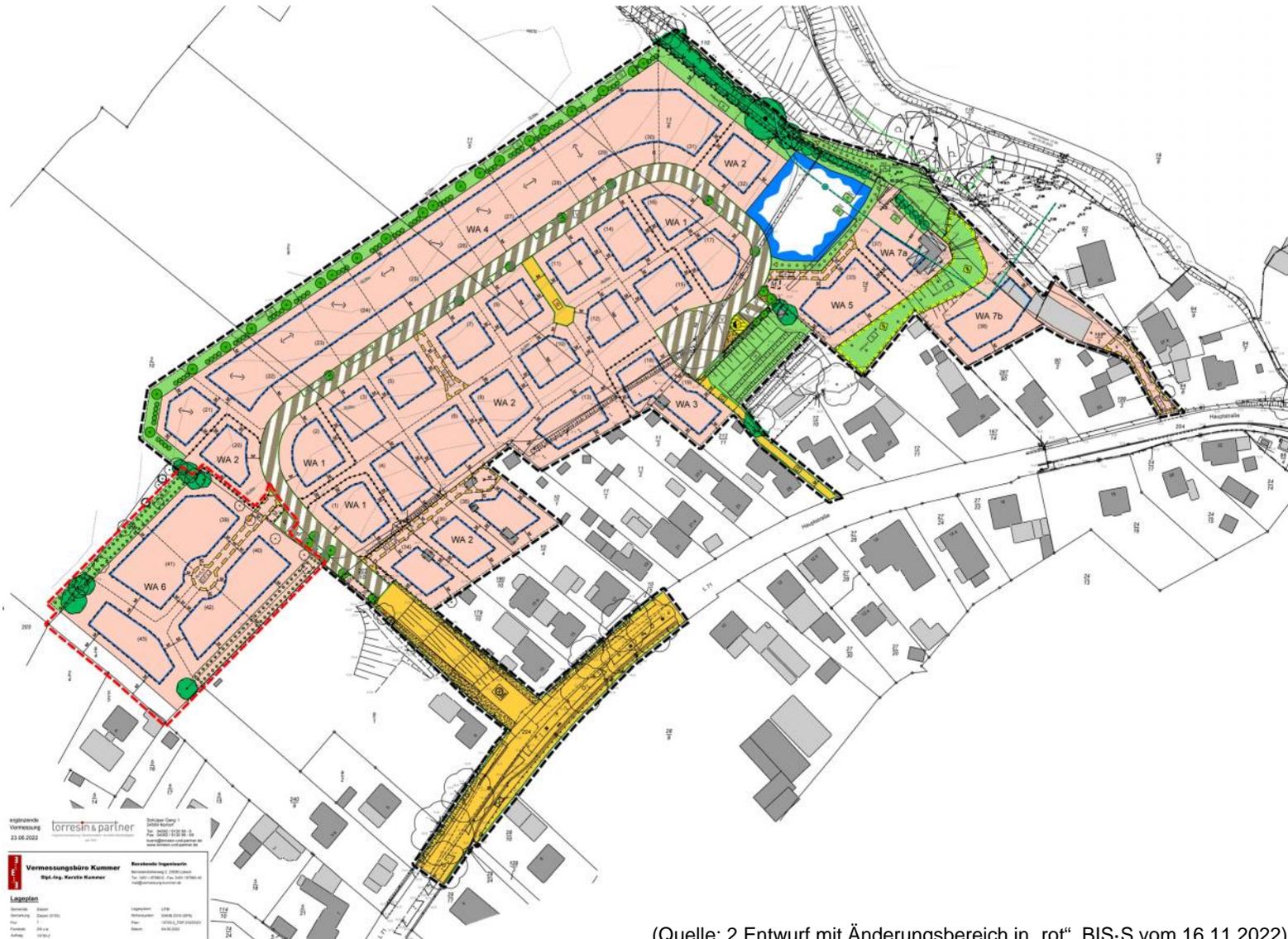
(Quelle: Vorentwurf, BIS-S vom 23.06.2021)

Gemeinde Zarpfen Bebauungsplan Nr. 6 „Groth Weeden“

Begründung mit Umweltbericht



„Satzung“



(Quelle: 2.Entwurf mit Änderungsbereich in „rot“, BIS-S vom 16.11.2022)

Abb. 7c

Gemeinde Zarpfen Bebauungsplan Nr. 6 „Groth Weeden“

Begründung mit Umweltbericht



„Satzung“



(Quelle: Satzung, BIS-S vom 02.11.2023) **Abb. 7d**



Höhe baulicher Anlagen:

(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Aufgrund der Lage des Plangebiets unmittelbar am Rande der bebauten Ortslage sowie unter dem Gebot des sich „Einfügen und Weiterentwickeln“ gegenüber der vorhandenen Bebauung im Südosten sowie zur Wahrung und zur verträglichen Weiterentwicklung des Ortsbildes wird seitens der Gemeinde Zarpen eine Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung von maximal zulässigen First- und Wandhöhen unter den vorgenannten Aspekten für erforderlich gehalten.

Sie soll einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudedekubatur (ausbaufähiges Dach entsprechend den Regelungen der LBO) ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeiten und den umgebenden Landschafts- und Siedlungsraum sicherstellen.

Wichtig ist der Gemeinde Zarpen hierbei herauszustellen, dass bei einer Bebauung mit Zweivollgeschossen, das Dachgeschoss nicht als Staffelgeschoss und auch als Nicht-Vollgeschoss sowie nicht für Wohnzwecke ausgebaut werden darf. Somit soll sichergestellt werden, dass eine optisch wirkende 3-Geschossigkeit vermieden wird und der Unterschied zwischen einem ein- und zweigeschossigen Wohngebäude nicht wesentlich sein sollte, da beide Bauformen die gleiche höchstzulässige Gebäudehöhe (= Firsthöhe) erhalten werden.

Mit dem „Entwurf“ und dementsprechend auch mit der Bebauungsplan-Satzung wird die mittlere Fahrbahnoberkante des unmittelbar angrenzenden Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der privaten Wohnwegerschließung als untere Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Bauweise:

(§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Für die Bebauung innerhalb des Plangebietes wird für die ausschließlich als Einzelhausbebauung und teilweise auch als Hausgruppe zulässige Wohnbebauung grundsätzlich eine offene > o < Bauweise festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung:

(§ 1a Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Auf die ausführlichen Ausführungen und Darlegungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht (Kapitel 17ff) verwiesen.

Entwurfsidee für das Bebauungs- und Gestaltungskonzept ist aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht der nachhaltige und dauerhafte Erhalt und Entwicklung der plangebietsbegleitenden Knicks, des „Steilhangs mit Gehölzen“ und der Gliederung des Plangebietes durch lineare Grünstrukturen innerhalb des inneren Erschließungssystems und zur Ortsrandeingrünung.

Örtliche Bauvorschriften:

(§ 86 LBO)

Im Sinne des „Einfügen und Weiterentwickeln“ in die umgebende Bebauungs- und Landschaftsstruktur werden für die geplante Wohnbebauung örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z.B. Dachneigung, Nebenanlagen usw.) und auf die Gestaltung privater Freiflächen (z.B. Begrünung, Einfriedung, Oberflächengestaltung, Dachbegrünung von Garagen und Carports usw.) gemäß § 86 Landesbauordnung (LBO) textlich



und planzeichnerisch im Rahmen der „Vorentwurfsplanung“ nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt und zur Neugestaltung des Ortsbildes erforderlich sind.

Ansonsten lassen sich die gemeindlichen Gremien von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ in diesem Planungsfall leiten und beabsichtigen nach dem derzeitigen Planungsstand („Vorentwurfsplanung“) nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen vorzunehmen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren Gegebenheiten und dem Schutz vorhandener Landschaftselemente und den Vorgaben der Plangebietserschließung eher in den Beschränkungen zum Maß und zur absoluten Höhe baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen.

Anmerkung:

Im Hinblick auf eine älter werdende Bevölkerung und einer dementsprechenden Nachfrage nach geeignetem Wohn- und Lebensraum möchte die Gemeinde Zarpen die Grundstückseigentümer bzw. -erwerber für dieses Thema sensibilisieren und darauf aufmerksam machen, im Rahmen der Hochbau- und Freiraumplanung an eine barrierefreie Gestaltung innerhalb und außerhalb der Gebäude zu achten.

In § 3 LBO‘21 SH wird darauf hingewiesen, dass *„Bei der Planung, Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen und der Gestaltung von Grundstücken ... auf den Schutz der natürlichen Grundlagen des Lebens sowie auf die besonderen Belange von Familien mit Kindern, von alten Menschen sowie Menschen mit Behinderung durch den Grundsatz barrierefreien Bauens Rücksicht zu nehmen (ist)“*.

Darüber hinaus regelt der § 49 Abs. 3 LBO‘21 SH, dass *„Neu errichtete Stellplätze und Garagen ... von den zugeordneten Gebäuden aus barrierefrei erreichbar sein (sollen). Stellplätze für Wohnungen und bauliche Anlagen nach § 50 LBO‘21 SH müssen in ausreichender Anzahl barrierefrei sein“*.



7. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird überwiegend eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich verbunden sein. Die für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen werden während der Planaufstellung landwirtschaftlich intensiv genutzt. Darüber hinaus werden Flächen in den Planbereich einbezogen, die heute schon eine gärtnerische oder wohnbauliche Nutzung erfahren, die für eine Teilnutzung als Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Nach den §§ 14 und 15 BNatSchG sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB abschließend zu entscheiden.

Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 BNatSchG in der gemeindlichen Abwägung nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei stets eine volle Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist, insbesondere dann, wenn der Ausgleich auch außerhalb des Plangebietes erfolgen soll.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation unter Würdigung der schutzgutbezogenen zu ermittelnden und zu bewertenden Belangen des Umweltschutzes im Rahmen des Umweltberichts (vgl. Kapitel 17ff) die Erstellung eines qualifizierten Fachbeitrages im Rahmen eines „Landschaftsplanerischen Fachbeitrags“ als Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ausreichend und wird im Umweltbericht integrierter Teil der Begründung sein.

Maßnahmen der Grünordnung und der Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. dem Erlass von örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBO besteht, planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Ansonsten erfolgt eine Übernahme als Empfehlung bzw. Hinweis für das nachgeordnete bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren, soweit noch erforderlich, wenn nicht bereits im Umweltbericht (Kapitel 17ff) dargelegt und beschrieben. Weiterführend können seitens der Gemeinde als Grundstückseigentümerin auch Regelungen in die Grundstückskaufverträge aufgenommen werden.

Zur Kompensation der zu erwartenden Knickeingriffe sind entsprechend den Bilanzierungen im Zuge der Umweltprüfung zum Planungsstand „Entwurfsplanung“ **97 m Knickausgleich** bereitzustellen.

Der im Rahmen der „Entwurfsplanung“ bilanzierte Kompensationsbedarf von rund **10.024 m²** für **Bodenversiegelungen** wird ausschließlich außerhalb des Plangebietes erfolgen. Zur Kompensation kann die Gemeinde Zarpen geeignete Flächen benennen, entsprechende Vereinbarungen zur Bereitstellung einer entsprechenden Anzahl von Ökopunkten sind unterzeichnet. Nach Prüfung der im gemeindlichen Eigentum befindlichen Flächen stehen der Gemeinde allerdings keine eigenen Flächen zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung.



Hinweise und Empfehlungen:

Entsprechend den grünordnerischen Zielsetzungen und den Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter werden folgende Hinweise und Empfehlungen für die Umsetzung der Vorhaben an die privaten Grundstückseigentümer geben:

- Die Grün- und Freiflächen und gärtnerisch zu gestaltenden Bereiche sollten naturbetont gepflegt werden, z. B. durch das Zulassen von Spontanwuchs, den Verzicht auf häufiges Mähen und den Verzicht auf Biozide und mineralische Dünger.
- Förderung einer naturnahen Gestaltung der Gärten, insbesondere der Vorgartenzone und Verzicht auf einen „modernen, unkrautfreien und vermeidlich pflegeleichten Schottergarten“.
- Auffangen des anfallenden Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen und ggf. Nutzung als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Freiflächen soweit es nicht zur Versickerung gebracht werden kann.
- Für die Ausleuchtung von Zufahrtsbereichen und Stellplatzflächen sowie Gartenbereiche sollten LED- oder Natriumdampf-Hochdrucklampen bzw. ähnliche insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden, wobei die Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche erfolgen sollte, die künstlich beleuchtet werden müssen. Dies gilt insbesondere für die Wohnbaugrundstücke die an die östlichen Knickbereiche und den gehölzbewachsenen Steilhang angrenzen.
- Vor Beginn der Bautätigkeiten ist der Oberboden von den in Anspruch zu nehmenden Flächen zu sichern, und, soweit es für vegetationstechnische Zwecke verwendet wird, seitlich auf Mieten zu setzen.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen dieser Bauleitplanung und insbesondere als Planungsgrundlage für die zum Bebauungsplan Nr. 6 zu treffenden planungsrechtlichen Festsetzungen wurde eine „Schalltechnischen Untersuchung“ erstellt und deren Ergebnisse in die Umweltprüfung eingestellt.

Im Rahmen der Untersuchung werden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Planvorhabens aufgezeigt und beurteilt werden.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

In DIN 18005, Teil 1, wird für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm verwiesen. Dementsprechend werden die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt. Gemäß TA Lärm ist die Gesamtbelastung aller gewerblichen Anlagen zu berücksichtigen.

Die Berechnung der Schallausbreitung für den Straßenverkehrslärm erfolgt auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-19.

Fazit:

Die „Schalltechnische Untersuchung“ (siehe auch als **Anlage** zu dieser Begründung) zeigt, dass im straßennahen Bereich Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 [2] zu erwarten sind.



Zum Schutz vor Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) vorzugsweise zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.

Auf Grund der Richtwertüberschreitungen wird die Festsetzung von passiven Maßnahmen empfohlen. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer etc. sowie Ruheräume) sind die Mindestanforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 [7] zu erfüllen.

Die Ergebnisse zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Im gesamten Plangebiet innerhalb der Baugrenzen ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel kleiner 60 dB(A)

Aus der Mindestanforderung nach DIN 4109-1:2018 an das gesamte bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen von 30 dB lässt sich ein zulässiger maßgeblicher Außenlärmpegel L_a von 60 dB(A) ableiten. Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile in Bereichen mit maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a kleiner gleich 60 dB(A) werden durch übliche Bauweisen (in Verbindung mit Wärmeschutzvorschriften) erfüllt.

Die Gemeinde Zarpen ist der gutachterlichen Empfehlung gefolgt und hat die vorangestellte passive Schallschutzmaßnahme als planungsrechtliche Festsetzung in den teil B aufgenommen.

9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)

9.1 Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Hauptstraße“ (L 71) als äußere Erschließung des Plangebiets vorhanden. Über die Landesstraße Nr. 71 erfolgt die Verteilung des regionalen Verkehrs in Richtung Reinfeld / Bad Oldesloe bzw. in Richtung Lübeck.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch eine Stichstraße mit eingehängten privaten und einer öffentlichen Wohnwegerschließungen unterschiedlicher Dimensionierung mit einem Einmündungsbereich in die „Hauptstraße“ im Bereich des ehemals bebauten Grundstücks Hauptstraße Nr. 11.

9.2 Inneres Erschließungssystem

Die Erschließung bzw. Verkehrsanbindung des wesentlichen Teils des Plangebiets erfolgt von der Hauptstraße aus über das ehemals bebaute Grundstück Hauptstraße Nr. 11. Das Gebäude wurde bereits im Sommer 2020 abgerissen. Die Erschließungsstraße wird eine Breite von 6,0 m aufweisen, wobei nur im Bereich zwischen den Bestandsbebauungen Hauptstraße Nr. 9 und Nr. 13 nach dem derzeitigen Planungsstand der Erschließungsplanung an jeder Straßenseite ein 2 m breiter Gehweg angelegt werden soll. Dieser Streckenbereich, der dann oberhalb der rückwärtigen Grundstücksflächen der Hauptstraße in einen „verkehrsberuhigten Bereich“ übergeht, wird als Tempo 30km-Zone ausgebildet, wie zuvor beschrieben.

Es ist der Gemeinde Zarpen entsprechend den örtlichen Gegebenheiten wichtig, dass gerade im Zufahrtbereich der Fußgänger durch einen von der Fahrbahn abgesetzten Gehweg geschützt ist und dies auf beiden Seiten des Zufahrtbereiches.



Die Gemeinde kann sich nicht vorstellen, diesen Zufahrtsbereich niveaugleich herzustellen. Die Detaillierung der Straßenflächen und deren Gestaltung erfolgt im Rahmen der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung.

Entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB ohne weitere Nutzungseinschränkungen sind die planerischen Voraussetzungen aus Sicht der Gemeinde gegeben.

Das geplante Wohngebiet kann aufgrund der begrenzten Anzahl an Wohneinheiten und der dadurch zu erwartenden geringen Fahrbewegungen sowie des Charakters einer Stichstraßenerschließung, die somit keine Durchgangs- und Suchverkehre erzeugt, als eine 7 km/h - Zone, also ein „verkehrsberuhigter Bereich“ als so genannte „Spielstraße“, ausgebaut werden. Die Länge der Haupteerschließungsstraße beträgt knapp 300 m. Die Haupttrasse endet als Sackgasse mit einer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug gestalteten Wendeanlage.

Im Bebauungsplan erfolgt in der Planzeichnung (Teil A) eine Festsetzung dieser Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“. Gleiches gilt für die an der Haupteerschließungsstraße festgesetzten Parkplätze, wobei die Lage der festgesetzten Parkplätze mit Baumpflanzungen aufgrund zu beachtender verkehrstechnischer Aspekte bzw. aufgrund von notwendigen Grundstückszufahrten innerhalb des „verkehrsberuhigten Bereiches“ (auch noch geringfügig) verschoben werden können. Diese öffentlichen Parkplätze sind überwiegend als Längsparker in den Verkehrsraum eingebettet. Parkplätze als Senkrechtparker sind im Südwesten im Bereich des Beginns der Spielstraße und im Südosten am Wendehammer vorgesehen und decken damit den Bedarf der in diesen Bereichen rückwärtig gelegenen Bauflächen.

Die privaten Wohnwege zur Erschließung rückwärtig gelegener Grundstücke erhalten überwiegend eine Breite von 4,00 m (brutto) und eine öffentliche Wohnwegerschließung zur Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes eine Breite von 5,00m. Diese Breite ist auch für die private Wohnwegerschließung des Teilgebiets WA 6 im vorderen Zufahrtsbereich vorgesehen.

Zur Verringerung des Erschließungsaufwandes sollen rückwärtig gelegene Baugrundstücke mittels privater Wohnwegerschließungen mit Ausnahme der zuvor genannten öffentlichen Wohnwegerschließung erschlossen werden, wobei diese an die Plangebietserschließungsstraße angebunden werden. Für die mittels der privaten / öffentlichen Wohnwegerschließungen zu erschließenden Grundstücksflächen gilt grundsätzlich gleichermaßen, dass

- die somit verkehrlich angebotenen Wohnbaugrundstücke über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (G-F-L-Recht) zugunsten der entsprechenden Anlieger und zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger planzeichnerisch festgesetzt und durch entsprechende Grunddienstbarkeiten und/oder Baulasten realisierungsbezogen tatsächlich zu sichern sind.
- Die privaten Wohnwegerschließungen sind mit einem Regelquerschnitt von 4,0 m Breite vorgesehen und sind dementsprechend so im „Entwurf“ zum B-Plan Nr. 6 festgesetzt.
- Müllstandplätze sind im Einzugsbereich an den öffentlichen Straßenflächen vorzusehen und durch eine entsprechende Festsetzung und Zuordnung den maßgeblichen Baugrundstücken zuzuordnen. Bei den kleineren Wohnwegen kann dies auch innerhalb der Erschließungsfläche selbst erfolgen, ohne eine gesonderte planzeichnerische Festsetzung. Der Nachweis ist entsprechend im bauaufsichtlichen verfahren zu führen.



9.3 Äußere Erschließung

Äußere Erschließungsmaßnahmen sind nur in einem begrenzten Umfang im Zufahrtsbereich in das Plangebiet in Form erforderlich.

Art und Umfang der Maßnahmen im Einmündungsbereich der Plangebietsstraße in die Landesstraße Nr. 71 werden in inhaltlicher Abstimmung im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem LBV.SH, Niederlassung Lübeck abzustimmen sein und in der entsprechenden boden- und planungsrechtlichen Relevanz in die Bauleitplanung übernommen. Der Plangeltungsbe- reich wurde gegenüber der „Vorentwurfsplanung“ um die erforderlich werdenden Sichtfelder in der L 71 vergrößert.

9.4 Stellplatznachweis und sonstige Maßnahmen

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung auf den privaten Grundstü- cken nachzuweisen. Die Einhaltung der höchstzulässigen Grundfläche für Stellplätze, Car- ports, und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen, wie planungsrechtlich im Text (Teil B) des Bebauungsplanes festzusetzen sein wird, obliegt dem Nachweis im jeweiligen Bauantrag.

Die Gemeindevertretung wird im Zuge dieses Planaufstellungsverfahrens (vor dem Satzungs- beschluss) von der Möglichkeit, nach § 84 der LBO die Anzahl von auf privaten Grundstücken nachzuweisenden Stellplätzen, Gebrauch machen und eine entsprechende Vorschrift in die Satzung aufgenommen. Nach dem derzeitigen Planungstand wären je realisierte Wohneinheit (WE) 2 Stellplatzflächen auf dem betroffenen Grundstück herzustellen.

Die Feuerwehruzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind gem. § 5 LBO Zufahrten oder Durchfahrten und ggf. Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsat- zes erforderlich sind. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße und teilweise sind Be- bauungen auf Grundstücken, die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erreichbar sind, mög- lich. Die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr wurden mit der örtlichen Feuerwehr abge- stimmt werden.

10. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets werden an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der „Hauptstraße“ bzw. an vorhandene Leitungstrassen und Entsorgungseinrichtun- gen im Bereich des Klärwerks in Reinfeld anzuschließen sein.

10.1 Schmutzwasserbeseitigung

Grundsätzlich ist ein Anschluss an das örtliche Schmutzwassernetz möglich. Die technischen Voraussetzungen sind vorhanden und eventuelle technische Anpassungen werden in der der Bebauungsplanung nachgegliederten Erschließungsplanung auszuarbeiten sein.



Für Teilflächen unterhalb der bisherigen Ackerflächen wird aufgrund der Höhenverhältnisse das Oberflächenwasser wie bisher in Richtung zur Hauptstraße abfließen und dem bestehenden örtlichen System zuzuführen sein. Der hydraulische Nachweis ist im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung zu führen.

Wasserhaushaltsbilanz / Vorgehen nach A-RW 1

Für die Berechnung und Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz wurde die abgestimmte Vorzugsvariante (=> 2. Entwurf) durch das mit der Erschließungs- und Entwässerungsplanung beauftragte Ing.- Büro untersucht (s. auch als **Anlage** zu dieser Begründung). Darin sind die folgenden Randbedingungen festgelegt worden:

- Die Grundstücke 1 bis 32 und 39 bis 42 werden über ein Regenwasserrückhaltebecken mit Regenwasserklärung über ein Drosselbauwerk dem Vorflutgraben Holstenbek zugeführt. Die Drosselmenge von $Q = 20$ l/s wurde mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.
- Die Grundstücke 34, 35 und 36 entwässern in die vorhandene gemeindliche Kanalisation in der Hauptstraße (L 71).
- Das Grundstück 33 kann aufgrund der Topographie nicht über das RRB entwässern. Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt über eine neu herzustellen RW-Leitung, parallel zur ebenfalls herzustellenden SW-Leitung, mit Anschluss an die Hauptstraße.
- Auf den Flächen der Grundstücke 37 und 38 ist eine Bestandsbebauung vorhanden. Das vorhandene Entwässerungssystem wird nicht verändert und im Bedarfsfall an die neu herzustellende RW-Leitung angeschlossen.

Ergebnis der Bilanzierung ist, dass der Wasserhaushalt durch die geplante Erschließung deutlich geschädigt wird. Die Abweichung zum potenziell naturnahen Referenzzustand liegt zwischen 5 und 15 %.

Die weitere Optimierung zum Erreichen einer Abweichung der Wasserhaushaltsbilanz kleiner 5 % wurde nicht durchgeführt. Dazu wären noch weitreichendere Maßnahmen als bisher schon als planungsrechtliche Festzungen oder als örtliche Bauvorschriften vorgesehen erforderlich.

Zum einen führt, dadurch dass die Vorgabe für den potenziell naturnahen Abfluss nur 3,8 % beträgt, schon eine geringe zusätzliche Versiegelung zu einem verhältnismäßig starken Anstieg der Abweichung. Zum anderen besteht ein Zielkonflikt zwischen der Regenwasserbewirtschaftung nach A-RW 1 und der Wirtschaftlichkeit / Vermarktbarkeit des Erschließungsgebietes. Die Gemeinde hat mit den festgesetzten Maßnahmen im öffentlichen und auch im privaten Bereich den Anforderungen an die Wasserhaushaltsbilanz entsprechend dem Möglichen Rechnung getragen.

10.4 Telekommunikation

Im Rahmen der „frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung“ wurde seitens der Kommunikationsunternehmen geprüft, in welchem Umfang zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets die Verlegung von zusätzlichen Fernmeldeeinrichtungen erforderlich sein wird.

Grundsätzlich ist zugunsten des Kommunikationsunternehmens darauf zu achten, dass in Fahrwegen geeignete und ausreichend dimensionierte Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen werden.



Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 08.1989, zu beachten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich vor Baubeginn dem Kommunikationsunternehmen mitzuteilen.

10.5 Strom- und Wärmeversorgung

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wird durch den Versorgungsträger die Versorgungssituation geprüft. Erforderlich werdende Standorte für eine oder zwei Trafostationen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen sein.

Bestehende Versorgungsleitungen sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten.

Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Die Koordinierung erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro im Rahmen der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 6 zu gegebener Zeit mit Einweisung in die Leitungstrassen vor Ort.

Die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH haben mitgeteilt, dass sie auf die Verlegung einer Gasleitung im Plangebiet verzichten werden, dass sie davon ausgehen, dass die Nutzung regenerativen Energien zur Wärmeerzeugung seitens der Grundstückserwerber angesichts der Entwicklungen auf dem Energiesektor bevorzugt werden.

10.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle werden innerhalb des Plangebiet in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken gesammelt.

Eine Befahrung von privaten Wohnwegerschließungen durch Müllfahrzeuge ist mit dem Bebauungsplan nicht vorgesehen. Demzufolge werden an den Einmündungsbereichen der privaten Wohnwege an die innere (öffentliche) Haupteerschließungsstraße Abfallbehälterstandorte planzeichnerisch nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt und den Nutzungsberechtigten zugeordnet. Die Abfallbehälterstandorte werden sich innerhalb bzw. direkt angrenzend zur öffentlichen Verkehrsflächen befinden.

10.7 Ladestationen für E-Autos und E-Bikes

Eine Stromversorgung für mögliche Ladestationen für E-Autos und E-Bikes wird durch den Stromversorger zu prüfen sein.

Im Rahmen der weiteren Projektentwicklung wird die Gemeinde Zarpen entscheiden, ob öffentliche Parkplätze für solche Ladestationen vorgesehen werden sollen. Die Versorgung der Grundstückseigentümer für eine private Ladestationen wird durch den Stromversorger sicherzustellen sein.



Für die Erschließung des Bebauungsplanes wird entsprechend der Stellungnahme der Trave Netz GmbH im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB eine neuer Netzstation im Einmündungsbereich des B-Plans Nr. 6 an der Hauptstraße (L71) oder zwischen Straße und Gehweg benötigt.

Als Alternative würden wir eine Station mit beiliegenden Abmaßen nutzen: Aushub bei Bau 337 cm x 510 cm; Stationskörper: 137 cm x 310 cm. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und des neu herzustellenden Einmündungsbereiches sowie der vorhandenen Bushaltestelle wird eine Positionierung beiderseits der Hauptstraße schwerlich möglich sein. Die Gemeinde wird sich bemühen, im Bereich der Gärtnerei einen geeigneten Standort zu finden. Die Detaillierung erfolgt dann im Rahmen der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung in Rückabstimmung mit der TraveNetz AG.

Eine Stationsstellung im Neubaugebiet ist auf Grund der Versorgung des Bestandsnetzes keine Alternative. Gleichwohl hat die Gemeinde entschieden, mit dem „Satzungsentwurf“ nur noch eine mögliche Trafostation im Südosten am Wendepplatz optional vorzusehen.

11. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Zarpen und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Die Löschwasserversorgung wird voraussichtlich durch die Entnahme aus dem Trinkwassernetz und insbesondere durch die Löschwasserentnahme aus dem Regenrückhaltebecken mit einer entsprechenden Entnahmestation gesichert werden können. Dies wird im Rahmen der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung weiterführen zu detaillieren sein. Eine Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr Zarpen hat hierzu stattgefunden.

Die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) sind im Rahmen der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung nachzuweisen.

Erforderlich werdende Hydranten innerhalb des festgesetzten Wohngebietes mit deren Standorten werden mit der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen sein und erfolgen im Rahmen der zum Bebauungsplan Nr. 6 nachgeordneten Erschließungsplanung. Die Feuerwehrezufahrt ist grundsätzlich durch die „Hauptstraße“ im Südwesten des Plangebiets als gesichert anzunehmen.

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 6

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der Landesstraße „Hauptstraße“ vorhanden.

Die mit der Erschließung des geplanten Wohngebietes „Groth Weeden“ erforderlich werdenden tiefbautechnischen Maßnahmen werden im Rahmen der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro nachzuweisen und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend der gemeindlichen Beschlusslage herzustellen sein.



Eine überschlägige Kostenschätzung für die Erschließung des geplanten Wohngebiets einschließlich der erforderlich werdenden Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung und -ableitung entsprechend den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 ist der Erschließungsplanung nach dem jeweiligen Planungsstand zu entnehmen.

13. Nachrichtliche Übernahmen

13.1 Knicks (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG)

Die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Knicks sind nach § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Pflegemaßnahmen („auf den Stock setzen“) sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen des Landesnaturschutzgesetzes nach erfolgter Grundstücksparzellierung durch den jeweiligen Grundstückseigentümer fachgerecht auszuführen.

Zur Kompensation der zu erwartenden Knickeingriffe sind entsprechend den Bilanzierungen im Zuge der Umweltprüfung zum Planungsstand „Satzungsentwurf“ **97 m Knickausgleich** bereitzustellen. Die Gemeinde Zarpen kann nach gemeindeinterner Prüfung keine geeigneten Bereiche für Knickneuanlagen zur Verfügung stellen, so dass im Zuge der Entwurfsplanung ein externer Ausgleich - voraussichtlich durch Zuordnung eines so genannten „Knick-Ökokontos“ - innerhalb des naturräumlichen Zusammenhangs vorgesehen wird.

Die Knicks werden im Rahmen der Bebauungsplanung durch planzeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklungsfähigkeit zusätzlich zu den gesetzlichen Regelungen des LNatSchG geschützt. Die innerhalb der Knicks vorhandenen und das Landschaftsbild prägenden Einzelbäume werden gesondert mit Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt, so dass diese dann nicht mehr der Knickpflege unterliegen und somit auch nicht im Rahmen dieser gefällt werden dürfen.

Mit Realisierung des Bebauungsplanes werden kleinere Knickabschnitte zu roden sein. Hierzu werden entsprechende Anträge auf Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde durch die Gemeinde als Grundstückseigentümerin zu stellen sein. Ein Antrag auf in Aussichtstellung dieser Knickrodungen wird im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens bei der unteren Naturschutzbehörde durch die Gemeinde Zarpen zu stellen sein.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die vorhandenen Knicks nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 6 übernommen.

13.2 Steilhang im Binnenland (§ 21 Abs. 1 Nr. 5 LNatSchG)

Am südwestlichen Rand des geplanten Wohngebiets weist die Geländeböschung im Bereich zu den rückwärtigen Grundstücksflächen der Grundstücke Hauptstraße Nr. 29 bis 35 die Kriterien eines geschützten Biotops als „Steilhang im Binnenland“ nach § 21 Abs. 1 Nr. 5 LNatSchG auf. Dies sind Hänge ab 2 m Höhe und mind. 25 m Länge.

Die Abgrenzung des „Steilhangs im Binnenland“ wird entsprechend der örtlichen Vermessung flächengenau nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 6 übernommen.



13.3 Waldschutzstreifen (§ 24 LWaldG)

Waldflächen sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden, jedoch unmittelbar angrenzend im Nordosten des Plangebiets.

Gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG ist zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren wie Windwurf und Waldbrand ein Abstand von 30 m zu diesem Wald einzuhalten.

Die überbaubaren Flächen sind so festzusetzen, dass dieser 30 m Regelabstand mit den baulichen Anlagen des geplanten Wohngebiets einzuhalten werden können. Der Waldschutzstreifen wird innerhalb des Plangeltungsbereichs zukünftig im Rahmen der Freiflächengestaltung der privaten Grundstücksflächen zu pflegen und dauerhaft in diesem Zustand zu erhalten sein, so dass eine natürliche Eigenentwicklung mit dem Aufkommen von Gehölzen und somit eine sukzessive Vergrößerung des Waldes unterbunden werden kann. Zudem sind innerhalb des 30 m Regelabstandes zum Wald Schuppen und baugebietstypische Nebenanlagen nicht zulässig. Die Errichtung und der Betrieb des geplanten Regenrückhaltebeckens ist jedoch zulässig.

Die Abgrenzung des 30 m Waldschutzstreifens wird nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 6 übernommen.

14. Bodenschutz

14.1 Vorsorgender Bodenschutz

Die Neuversiegelungen werden nur Böden mit allgemeiner Bedeutung betreffen, d. h. es stehen keine besonders seltenen oder zu schützenden Bodentypen an. Es handelt sich um Böden

- mit geringer bis mittlerer Wasserdurchlässigkeit
- mit geringem bis mittlerem Puffervermögen für Nährstoffe oder Schadstoffe
- ohne besondere Bedeutung für die Rohstoffgewinnung
- mit allgemeiner Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere; es sind keine Sonderstandorte

Somit kann sichergestellt werden, dass Böden mit einer hohen Bedeutung für die geplante wohnbauliche Entwicklung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 nicht in Anspruch genommen und durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes auch nicht planerisch vorbereitet werden.

14.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sowie mit Mitteilung der unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen des Verfahrens nach § 4 (1) BauGB sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen / Altstandorte innerhalb des Planbereichs vorhanden bzw. der Gemeinde Zarpen bekannt, können zunächst aber auch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Mutterboden ist fachgerecht zu behandeln, zwischenzulagern und möglichst vor Ort wiederzuverwenden: im Zuge der Planrealisierung sind insbesondere die Vorgaben des § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“, der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12 „Anforde-



rungen an das Aufbringen von Materialien auf oder in den Boden“) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG, § 7 „Vorsorgepflicht“) und des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG, u. a. § 2 „Geltungsbereich“ und § 6 „Abfallhierarchie“) einzuhalten.

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen zu können, ist Folgendes in der Vorhabenrealisierung durch die Bauausführenden zu berücksichtigen bzw. zu beachten:

- Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren.
- Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u.Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc.
- Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern
- In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen.
- Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können.
- Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).
- Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
- Die Zwischenlagerung und Umlagerung von Bodenmaterial auf Grundstücken im Rahmen der Errichtung oder des Umbaus von baulichen und betrieblichen Anlagen unterliegen nicht den Regelungen des §12 BBodSchV, wenn das Material am Herkunftsort wiederverwendet wird.

Sollte bei Umsetzung des Bauvorhabens wiedererwartend Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn unverzüglich zu unterrichten. Die weiteren Maßnahmen werden dann von dort aus abgestimmt.

14.3 Kampfmittel

Die Gemeinde Zarpen ist nicht in der Liste der Anlage der Kampfmittelverordnung SH vom 07.05.2012 aufgeführt, in denen die Eigentümerin oder der Eigentümer oder die oder der Nutzungsberechtigte verpflichtet sind, vor der Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein und vor Beginn von Tiefbauarbeiten für ihre Grundstücke bei der Landesordnungsbehörde eine kostenpflichtige Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einholen müssen.



Wer Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat oder von bisher nicht bekannten Fundstellen oder Lagerstätten mit vergrabenen, verschütteten oder überfluteten Kampfmitteln Kenntnis erlangt, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde, der Kreisordnungsbehörde oder der nächstgelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen.

15. Archäologische Denkmale

Aufgrund der Inhalte und Darstellungen der gemeindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ging die Gemeinde Zarpen zunächst davon aus, dass Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der gemeindlichen Planung nicht anzunehmen sind. Diese Planauffassung wurde seitens des Archäologischen Landesamtes S-H mit Erlass vom 20.05.2002 bestätigt.

Im Nahbereich sind dem Archäologischen Landesamt jedoch archäologische Fundplätze bekannt, die in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche ist daher mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Der Beginn der Erdarbeiten ist deshalb dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein 14 Tage zuvor mitzuteilen.

Gemäß § 15 DSchG (2014) ist zu beachten, dass der, der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen hat.

Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes 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.

16. Belange der Bundeswehr

Durch die gemeindliche Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.



17. Umweltbericht

17.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Groth Weeden“

Die Gemeinde Zarpen verfügt über keine zusammenhängend neu bebaubaren Baugrundstücke und kann daher der Nachfrage und dabei auch der des örtlichen Bedarfs nicht mit geeigneten Angeboten entsprechen.

Da zudem die Anzahl nicht bebauter bzw. bebaubarer Baulücken seit Jahren sukzessive abnimmt aufgrund von durchgeführten Baulückenschließungen / Nachverdichtungen / Innenentwicklungsmaßnahmen und da die Gemeinde Zarpen zudem die Möglichkeit zur Steuerung der baulichen Entwicklung wahrnehmen möchte, strebt sie die Bebauung einer (netto) ca. 3,0 ha großen Wohnbaufläche in einem insgesamt 4,05 ha großen Plangeltungsbereich an, der neben öffentlichen und privaten Grünflächen auch einen Wohnweg, einen Gehweg, Straßen, ein geschütztes Biotop sowie Flächen für die Ver- und Entsorgung einschließlich einer Fläche für Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung beinhaltet.

Ausgehend von einer gemeindlichen Überprüfung der Baulücken und Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale soll nunmehr die am westlichen Rand der Ortslage südöstlich des Struckteiches, südwestlich der Holstenbek sowie nordwestlich der Bebauung an der Hauptstraße (L 71) einschließlich eines Straßenabschnitts der L 71 ermittelte Fläche baulich entwickelt werden. Die Erschließung bzw. Verkehrsanbindung des wesentlichen Teils des Plangebiets erfolgt von der Hauptstraße über das ehemals bebaute Grundstück „Hausnummer 11“ (Flurstück 203/10). Das Gebäude wurde bereits im Sommer 2020 abgerissen. Die Erschließungsstraße wird eine Breite von 6,0 m aufweisen, wobei nur im Bereich zwischen den Bestandsbebauungen Hauptstraße Nr. 9 und Nr. 13 an jeder Straßenseite ein 2 m breiter Gehweg angelegt werden soll. Über private Wohnwege werden in 2. Reihe liegende Grundstücke erschlossen. Ein im Osten auf Flurstück 14/3 gelegenes Teilgebiet wird durch eine über das Flurstück 199/3 verlaufende separate Zufahrt von der L 71 aus erschlossen, wobei sogleich die bestehende Erschließung der Bestandsbebauungen Hauptstraße Nr. 35, Nr. 37 und Nr. 37a erhalten wird.

Von dem Wendehammer der geplanten Erschließungsstraße wird eine 3 m breite straßenunabhängige Fußwegverbindung zur Hauptstraße entlang der östlichen Seite von Flurstück 212/11 (Hauptstraße Nr. 25) und teilweise über Flurstück 12/11 verlaufend vorgesehen.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 203/10, 9/4, 2/10 tlw., 2/9 tlw., 11/5 tlw., 11/6 tlw., 179/10 tlw., 180/10 tlw., 10/4 tlw., 212/11 tlw., 12/11 tlw., 14/3, 17 – alle in der Flur 7 - und Fl.st. 199/3 in der Flur 6 in der Gemarkung Zarpen. Hinzu kommt ein Teilstück der Hauptstraße (Fl.st. 204 tlw. der Flur 7) zur Sicherung einer geeigneten Verkehrsanbindung. Die Ableitung des Oberflächenwassers vom geplanten Retentionsbecken zur Holstenbek erfolgt von Fl.st. 14/3 über die Flurstücke 17 und 110 zum Gewässer Fl.st. 116/2 (alle Flur 7). Der für die Regenwasserableitung beanspruchte Teil des Gartens Hauptstraße Nr. 35 liegt auf Fl.st. 92/4 (Flur 6).



Das Plankonzept umfasst entsprechend den Beratungen in den gemeindlichen Gremien folgende Zielsetzungen:

- Entwicklung eines Wohnbaugebietes für die Bebauungen unterschiedlicher architektonischer Ausbildung und Bauweise
- Herstellung einer Verkehrsanbindung als von der Hauptstraße ausgehende Stichstraße mit Wendeanlage für den wesentlichen Teil des Plangebiets und Herstellung privater Wohnwege zu rückwärtig in 2. Reihe gelegenen Grundstücken
- im Osten Erschließung eines Grundstücks über die bestehende Zuwegung „Hauptstraße Nr. 35“
- Einbeziehung von Gartengrundstücken der Bestandsbebauungen Hauptstraße Nrn. 13, 15 / 15a, 17 und 25, so dass mittels Zuwegungen aus dem Plangebiet hier Wohnbebauungen realisiert werden können
- eine straßenunabhängige Fußweganbindung zur Hauptstraße an der östlichen Seite der Bestandsbebauung Hauptstraße Nr. 25
- Eine fußläufige Verbindung zum Struckteich soll möglich sein, ausgehend vom östlichen / nordöstlichen Ende des Plangebiets auf dann gemeindlichen Flächen mit einem vorhandenen Wanderweg
- Eingriffe in Knicks sollen minimiert werden
- Entwicklung einer Ortsrandeingrünung, die zum einen eine angemessene Gestaltung mit Gehölzen beinhaltet und zum anderen eine Sicht in westliche Richtung ermöglicht
- Ableitung des Oberflächenwassers in nordöstliche Richtung, Herstellung eines Retentionsraums und Ableitung des Oberflächenwassers zur Holstenbek
- Zuordnung von flächenhaften und biotopspezifischen (=> Knick) Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches auf naturschutzfachlich geeigneten Flächen im naturräumlichen Zusammenhang.

Die Gemeinde Zarpen beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 dem kontinuierlichen Bedarf nach Wohnbaugrundstücken nachzukommen, um vor allem für aus der Gemeinde stammende Personen und junge Familien ein geeignetes Angebot unterbreiten zu können.

Im Parallelverfahren erfolgt die 7. Änderung des Flächennutzungsplans, die den bisher nicht als gemischte Baufläche dargestellten Bereich nördlich der Hauptstraße umfasst und ansonsten dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 entspricht.



17.1.2 Standortwahl und Planungsvarianten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 werden zusätzliche Wohngrundstücke nördlich / nordwestlich im Anschluss an die Bestandsbebauungen der Hauptstraße entstehen auf Flächen, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Ursprungsfassung, 1967) entlang der Hauptstraße als „Mischgebiet“ und ansonsten Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind.



Abb.: Ausschnitt auf der Ursprungsfassung des Flächennutzungsplans für den Bereich der 7. Änderung

Im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (1982) wurde u. a. für eine Teilfläche im Westen der nunmehr geplanten 7. Änderung eine Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, aufgenommen:

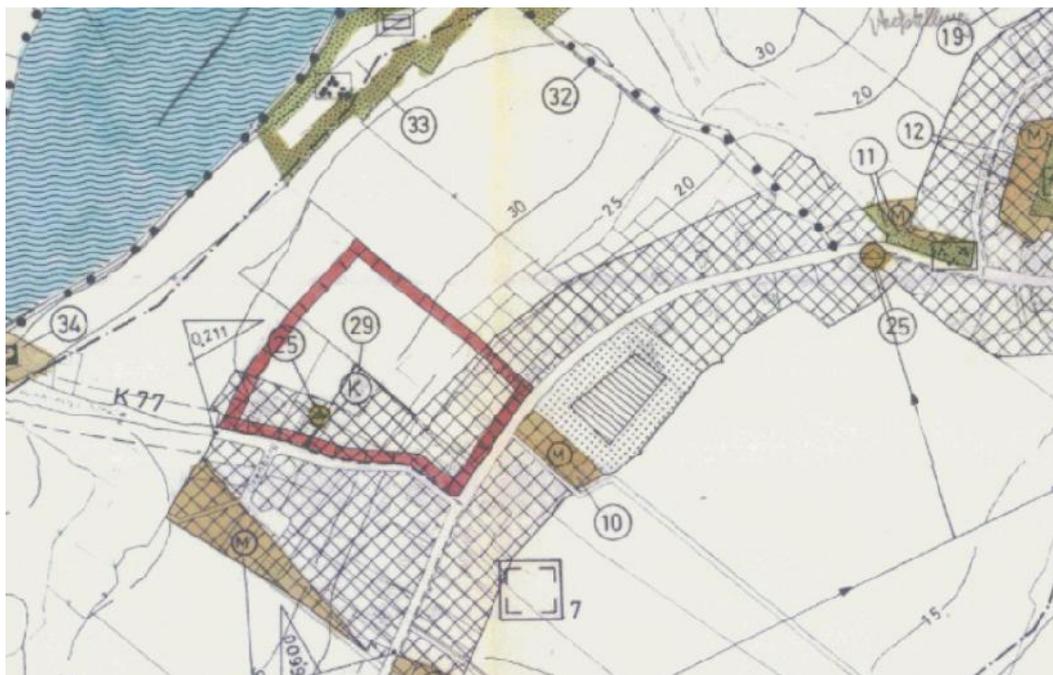


Abb.: Ausschnitt aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplans; rot umgrenzt ist die seinerzeit unter Denkmalschutz liegende Teilfläche



Der Status der ehemaligen Mühle als Kulturdenkmal wurde jedoch zwischenzeitlich aufgehoben und die Mühle ist (Stand 28.11.2022) nicht mehr der Liste der Kulturdenkmale für den Kreis Stormarn benannt (<https://opendata.schleswig-holstein.de/dataset/c789658a-f324-4870-aff8-4de4dd73eac5/resource/cb071952-9374-45a5-98ce-ba6ad799a040/download/kreis-stormarn.pdf>).

Die 1. sowie die 3. bis 6. Änderung des Flächennutzungsplans betreffen nicht das jetzt zur Rede stehende Plangebiet. Für das Plangebiet liegen keine Bebauungspläne vor.

Im Dorferwicklungskonzept der Gemeinde Zarpn, das sich derzeit noch in der Ausarbeitung befindet, wird das Plangebiet unter der laufenden Nummer 11 behandelt und es wird nach derzeitigem Planungsstand insgesamt eine Eignung für die bauliche Entwicklung festgestellt und folglich zugeordnet.

Gemäß des gemeindlichen Landschaftsplans (2006) ist die Fläche für eine bauliche Entwicklung geeignet, und zwar ohne dass für die bauliche Entwicklung eine konkrete Flächenbegrenzung verzeichnet ist. – s. nachfolgende Abbildung für die Fläche mit der Kennnummer 11.

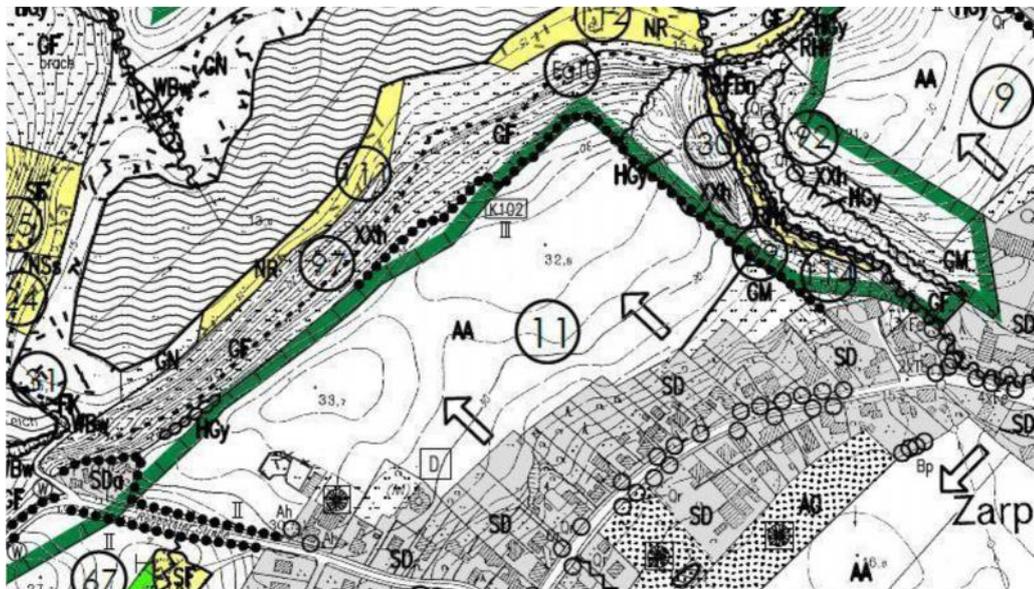


Abb.: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan von Zarpn

Ausgehend von den oben genannten Rahmenbedingungen hat sich die Gemeinde Zarpn seit mehreren Jahren mit einer baulichen Entwicklung des Plangebiets befasst.



2015: Erste **konzeptionelle Überlegungen** mit Berücksichtigung der äußeren Rahmenbedingungen als Diskussionsgrundlage für die weitere Beratung in der Gemeinde.

=> Geprüfte und nicht weiterverfolgte Variante aufgrund nicht in dem Maße verfügbarer Flächen und geänderter Erschließung

(Plandarstellung: BIS-Scharlibbe)



2016 / 2017 / 2018: Überarbeitung zur **Optimierung der „Kernfläche“** für die Planung insbesondere hinsichtlich einer Reduzierung der Bauflächen gegenüber dem Struckteich und der Verkehrsflächen.

Die seinerzeit nordwestlich geplanten Kompensationsflächen konnten wegen einer fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht realisiert werden.

(Plandarstellung: BIS-Scharlibbe)





2020: die Planung wurde an die Flächenverfügbarkeiten angepasst und durch eine Vorplanung im Zuge der Erschließungsplanung optimiert.

Aufgenommen wurden Flächen im Westen des Plangebiets und die Fußweganbindung im Osten wurde konkretisiert.

Zunächst war noch eine Oberflächenwasserableitung in nördliche Richtung Struckteich vorgesehen.

*(Plandarstellung:
BIS-Scharlibbe)*



2021 (Februar): weitere Konkretisierung und insbesondere bezgl. der Verkehrsfläche eine Optimierung.

Reduzierung der geplanten Bebauung im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße auf das tatsächlich nachgefragte Potential.

*(Plandarstellung:
BIS-Scharlibbe)*





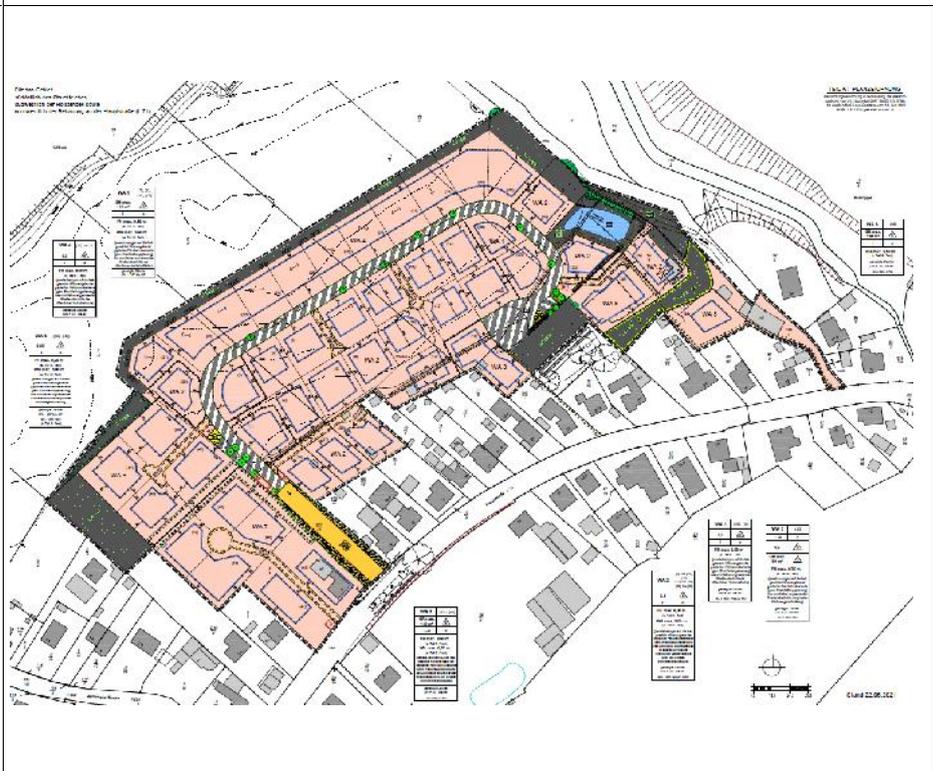
2021 (Juni): nochmalige Verbesserung der Planung. Das Oberflächenwasser wird über einen Retentionsraum zur Holstenbek geleitet. Eine zweite Möglichkeit für eine Fußwegverbindung ist aufgenommen worden, um so möglichst Eingriffe in den Steilhang vermeiden zu können.

(Plandarstellung: BIS-Scharlibbe)



2022 (April „Scoping“): es erfolgte eine erste Umsetzung der Planung in einen Planvorentwurf. Dieser schloss noch eine nunmehr entfallende Teilfläche im Südwesten ein und sah ein fußläufige Anbindung im Osten vor. Das RRB war deutlich kleiner dargestellt. Zu einer im Nordosten angrenzenden Waldfläche wird der Schutzabstand eingehalten.

(Plandarstellung: BIS-Scharlibbe)



Die aus dem Vorentwurf entwickelte und nunmehr aktuelle Planung ist der Planzeichnung dargestellt. Wesentlich sind vor allem Änderungen am südwestlichen Rand des Plangeltungsbereich, denn hier wurde eine Teilfläche (Flurstück 9/1) aus dem Plangeltungsbereich herausgenommen und für das Flurstück 9/4 in Nähe zur ehemaligen Zarpener Mühle wurde die städtebauliche Konzeption geändert, da für die Mühle kein eingetragenes Kulturdenkmal mehr ist.



Flächenhafte Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Plangeltungsbereichs vorgesehen, um das Plangebiet möglichst effektiv für die wohnbauliche Entwicklung nutzen zu können. Gleichwohl sollen Maßnahmen zur randlichen Eingrünung innerhalb des Plangeltungsbereichs vorgesehen werden. Eine Lösung zur Ableitung des Oberflächenwassers soll durch die Planung aufgezeigt werden, auch wenn diese nicht in Gänze innerhalb des Plangeltungsbereichs liegen wird.

Das Plangebiet ist nach Auffassung der Gemeinde Zarpen sehr gut für die Entwicklung von Wohnbauflächen geeignet, da es in der Nähe anderen bereits bebauten Flächen liegt, gemäß der gemeindlichen Landschaftsplanung bereits für eine Bebauung vorgesehen ist, gemäß des Bearbeitungsstands des Ortsentwicklungsplans eine entsprechende Eignung aufweist und da es zudem der Gemeinde zur Verfügung steht.

17.1.3 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich der Gemeinde und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zarpen bisher überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird daher die 7. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB einhalten zu können.

Unter Berücksichtigung der in Kap. 17.1.1 genannten Ziele wird eine Darstellung im Wesentlichen von Flächen eines Wohngebiets und randlichen Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen vorgesehen.

Hinzu kommen Darstellungen von Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltung), eines geschützten Biotops und des 30 m messenden Regelabstands zu einem Wald.

17.1.4 Bisheriges Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zarpen hat den am 18.10.2018 gefassten Beschluss zur Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans am 18.10.2020 neu gefasst aufgrund der aktuellen Plangebietsabgrenzungen. Gleiches gilt für den Bebauungsplan Nr. 6.

Die ausgearbeitete „Vorentwurfsplanung“ wurde für die 7. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan Nr. 6 das Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gemeinsam den Trägern öffentlicher Belange, den Naturschutzverbänden, den Nachbargemeinden und der Landesplanungsbehörde zugesandt mit der Bitte um Zusendung einer Stellungnahme auch hinsichtlich der betroffenen Umweltbelange sowie mit der Bitte um Bereitstellung von Informationen zur Ergänzung der vorliegenden Kenntnisse der Gemeinde. Ferner wurden von Privatpersonen Stellungnahmen an die Gemeinde gerichtet. Es sind im Zeitraum Mai und Juni 2022 und im Zuge der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum September / Oktober 2022 sowie im Rahmen der durchgeführten eingeschränkten Beteiligung April 2023 von folgenden Stellen und von Privatpersonen Stellungnahmen mit umweltrelevanten Inhalten bei der Gemeinde Zarpen eingegangen:

- Archäologisches Landesamt SH mit Schreiben vom 20.05.2020: keine archäologischen Kulturdenkmale vorhanden, jedoch ist mit Funden zu rechnen; Bedenken bestehen nicht, aber das Landesamt ist vor Baubeginn zu informieren; archäologische Funde sind zu sichern und zu melden



- Kreis Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr, mit Schreiben vom 18.05.2022, 17.10.2022 und 17.04.2023:
 - Städtebau: es bestehend keine grundsätzlichen Bedenken
 - Landschaftspflege: es wird auf ein Geotop und den landesweiten Biotopverbund hingewiesen, Klarstellungen zum Knickschutz werden für erforderlich gehalten, Knicks sollen in öffentlicher Zuständigkeit gepflegt werden; Angaben zur Ortsrandeingrünung sollen konkretisiert werden; Anregungen zur naturnahen Gestaltung des RRB werden gegeben; Hinweise für fußläufige Wegverbindungen werden gegeben; der Steilhang soll erhalten werden; die Einleitstelle in die Holstenbek soll Gehölze und geschützte Biotope ausnehmen; Gründächer sollen auf Nebenanlagen entstehen; Angaben zum Artenschutz sind hinsichtlich der Kompensation zu präzisieren; Anregungen für flächenhafte Kompensationsmaßnahmen werden gegeben; Maßgaben zur Kompensation von Knickeingriffen werden aufgegeben
 - Bodenschutz: es bestehen keine Bedenken
 - Verkehr: es wird mitgeteilt, dass die ehem. RLS-90 durch die RLS-19 ersetzt worden ist; die geplante Ausweisung von Tempo-30-Abschnitten und verkehrsberuhigten Bereichen ist noch zu prüfen
 - Wasserwirtschaft: auf den geltenden und anzuwendenden Erlass „A-RW1“ wird hingewiesen; Ergänzungen und Klarstellung zur Regenwasserableitung sind erforderlich; die Entwässerung muss durch die Gemeinde hinreichend genau gesichert werden
 - Brandschutz: der Brandschutz muss gesichert sein; Überprüfungen und ggfs. Plananpassungen werden erbeten, ausreichend bemessene Flächen / Wege müssen bestehen und eine Abstimmung mit der FF Zarpen erfolgen soll
- AG-29 mit Schreiben vom 18.05.2022, 17.10.2022 und 18.04.2023: die umwelt- und naturschutzrechtlichen Standards sind einzuhalten
- LLUR-SH, Untere Forstbehörde, mit Schreiben vom 17.05.2022 und vom 10.10.2022: auf eine Waldfläche an der Holstenbek und den einzuhaltenden sowie zu erhaltenden Waldschutzstreifen nach LWaldG wird hingewiesen
- Wasserbeschaffungsverband Reinfeld-Land mit Schreiben vom 17.05.2022: Maßnahmen zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung (zusätzliche Leitungsverbindungen) werden zu ergreifen sein; Wasser für den Brandschutz wird nicht bereitgestellt
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus Land S-H mit Schreiben vom 16.05.2022 und 21.10.2022: Maßnahmen der L 71 sind frühzeitig abzustimmen, Sichtfelder sind zu berücksichtigen, Straßenquerschnitt der L 71 ist darzustellen; Immissionsschutz kann vom Straßenbaulastträger nicht gefordert werden
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland mit Schreiben vom 16.05.2022: im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen
- Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) mit Schreiben vom 11.05.2022 und 27.09.2022: Müllsammelplätze sollen dargestellt werden
- Stadt Reinfeld mit Schreiben vom 04.06.2022: es werden zu große Wasserableitungen über die Holstenbek befürchtet
- TraveNetz GmbH mit Schreiben vom 28.04.2022 und 06.09.2022: es wird eine neue Netzstation benötigt; Vorschläge für einen Standort und Angaben zum Flächenbedarf



- Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes S-H mit Erlass vom 23.06.2022: ergänzende Angaben zu den Innenentwicklungspotenzialen und zur geplanten Anzahl von Wohneinheiten werden erbeten; es soll vorzugsweise eine Innenentwicklung vonstattengehen
- Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH mit Schreiben vom 08.09.2022: eine Gasversorgung sollte nicht erfolgen, Beratung für regenerative dezentrale Wärmelösung wird angeboten
- Von Privatpersonen (Schreiben vom 02.05.2022, 04.05.2022, 10.05.2022, 17.05.2022, 12.10.2022, 17.10.2022 und 17.04.2023) wird die (ehemalige] Einbeziehung des Flurstücks 9/1 hinterfragt; Hinweise auf den Gehölzbestand, die Topographie und die Bedeutung für Pflanzen und Tiere des Flurstücks 9/1 und in den Eichen an der L 71 werden gegeben; Fragen zu Kompensationsmaßnahmen werden gestellt; Schottergärten sollen nicht zulässig sein, steinzeitliche Funde werden für möglich gehalten; auf die Gefahr zulaufendes Oberflächenwassers wird hingewiesen; die Holstenbek soll nicht beeinträchtigt werden; Eichen an der L 71 sollen erhalten werden; der Bedarf an Wohnbauflächen wird hinterfragt; andere Baumöglichkeiten sollen geprüft werden; Beeinträchtigungen des Ortsbildes werden befürchtet; Anpassungserfordernisse der örtlichen Infrastruktur werden erwartet; visuelle Beeinträchtigungen des Grundstückes Hauptstraße Nr. 9 werden befürchtet – Lichtschutz-, Lärm- und sonstiger Immissionsschutz werden gefordert; Schäden an Bestandsgebäuden werden befürchtet; die Erschließungssituation über Hauptstraße Nr. 11 wird kritisiert, die Einmündung auf die Hauptstraße wird als gefährlich betrachtet; Gas wird als nicht zukunftsfähiger Energieträger eingeschätzt; die Trinkwasserversorgung wird nicht als ausreichend bezeichnet; die westlich gelegene Mühle ist kein Kulturdenkmal und Anregungen zur Optimierung der Bebauung auf Fl.st. 9/4 werden gegeben

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zarpen hatte sich zunächst für die Ausarbeitung des Planentwurfes und dann im Rahmen der Vorbereitungen zu den Erarbeitungen der bezüglich einer Teilfläche geänderten erneuten (zweiten) Entwurfsplanung ausführlich mit den Anregungen, fachtechnischen Hinweisen und Informationen befasst und entsprechend den Beratungen und entsprechend der in Kap. 17.3 erfolgenden Angaben in die Bauleitplanung und auch in die Gesamtabwägung eingestellt.

Somit gehen die planungsrechtlich bzw. städtebaulich relevanten Anregungen und Inhalte in die Umweltprüfung / den Umweltbericht ein.

Die Aufstellung der Bauleitplanungen erfolgt parallel jeweils im „2-stufigen Verfahren“ eines so genannten „Regelverfahrens“.

17.1.5 Landschaftspflegerische Belange in der Planung

Die Ausweisung von Bauflächen bzw. versiegelbaren Flächen und die Herstellung von Abgrabungen oder Aufschüttungen bzw. Höhenangleichungen und sonstiger baulicher Anlagen innerhalb des Plangeltungsbereiches kann gemäß § 8 LNatSchG i.V.m. § 14 BNatSchG grundsätzlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, da bauliche Anlagen (Bauflächen einschließlich Nebenanlagen und Betriebsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, etc.) auf bisher baulich nicht genutzten Grundflächen hergestellt werden sollen.

Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden (⇒ Vermeidungsgebot). Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren (⇒ Minimierungsgebot). Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen (⇒ Kompensationsmaßnahmen).



Die straßennahen Teile des Flurstücks 203/10 (⇒ Hauptstraße Nr. 11), eines Teils der geplanten Fußwegverbindung (über Flurstück 212/11) und der Flurstücke 17 und 199/3 im Südosten (bei der Bestandsbebauung Hauptstraße Nr. 35) liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, dem sogenannten bauplanungsrechtlichen Innenbereich. In diesen Bereichen sind bereits Bebauungen zulässig, so dass hier - sofern es sich nicht um gesetzlich geschützte Biotope handelt - keine Ermittlung der kompensationspflichtigen Eingriffe erfolgt, denn § 1a BauGB Abs. 3 besagt u. a.: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Ungeachtet der Lage sind geschützte Strukturen und Schutzgebiete sowie die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Planung zu beachten; die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG werden durch eine Potenzialabschätzung in Verbindung mit den Schutzgütern „Pflanzen“ und „Tiere“ in der Planung beachtet.

Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB zu entscheiden. Die „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ wird durch eine qualifizierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in den Umweltbericht eingestellt. Für die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses wird der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Runderlass vom 09.12.2013 angewendet.

Das Vorhaben entspricht voraussichtlich folgenden Zielsetzungen des BNatSchG:

- § 1 (3) Nr. 5 BNatSchG:
 „Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere [...] wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten, [...]“
- § 1 (4) Nr. 1 BNatSchG:
 „Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere ... Naturlandschaften, Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, ...“

17.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

17.2.1 Fachplanungen

Landschaftsprogramm (1999):

Thema (L-Progr.)	Bedeutung für die Bauleitplanung
○ Karte 1: keine Darstellungen	○ Neutral, es liegen keine übergeordneten Zielsetzungen / Maßgaben vor



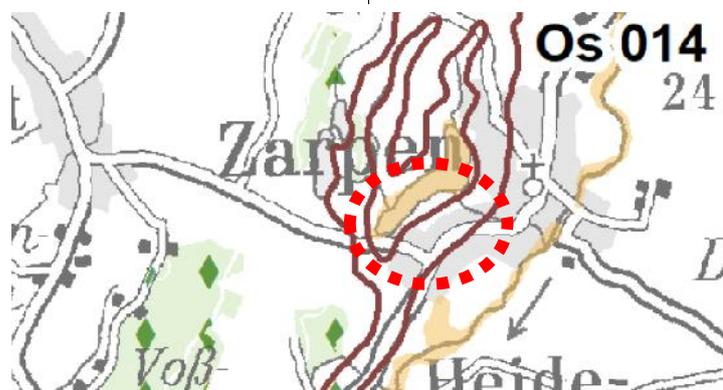
<ul style="list-style-type: none"> ○ Karte 2: keine Darstellungen 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Neutral, es liegen keine übergeordneten Zielsetzungen / Maßgaben vor
<ul style="list-style-type: none"> ○ Karte 3 Verlauf einer nicht flächenscharf dargestellten Biotopverbundachse von Südwest nach Nordost entlang des Struckteichs 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung, die Plangebietsflächen südlich zu den Flächen am Struckteich; eine Betroffenheit ist nicht zu erwarten
<ul style="list-style-type: none"> ○ Karte 4 keine Darstellungen 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Neutral, es liegen keine übergeordneten Zielsetzungen / Maßgaben vor

Landschaftsrahmenplan (Planungsraum III „neu“, Stand Januar 2020):

Thema (LRP)	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> ○ Karten 1: Darstellung <ul style="list-style-type: none"> - Lage eines Schwerpunktbereichs der Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems im Bereich des Struckteichs 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung, es ist in besonderem Maße auf die ökologischen Belange zu achten und Flächen der Verbundstruktur sollen nicht wesentlich beeinträchtigt werden; die Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes sind nicht als flächenscharfe Abgrenzung zu verstehen, zumal sich das Plangebiet am Rand dieser Flächen befindet.
<ul style="list-style-type: none"> ○ Karte 2 <ul style="list-style-type: none"> - Lage in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung; - Lage in einem Gebiet, dass die Voraussetzungen zur Ausweisung als LSG erfüllt 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung der besonderen Bedeutung des Gesamtgebietes für die Erholung ○ Unterlagen / Entwürfe einer konkreten Planung zur Ausweisung eines LSG sind der Gemeinde Zarpen nicht bekannt und Siedlungsgebiete würden voraussichtlich auszunehmen sein.



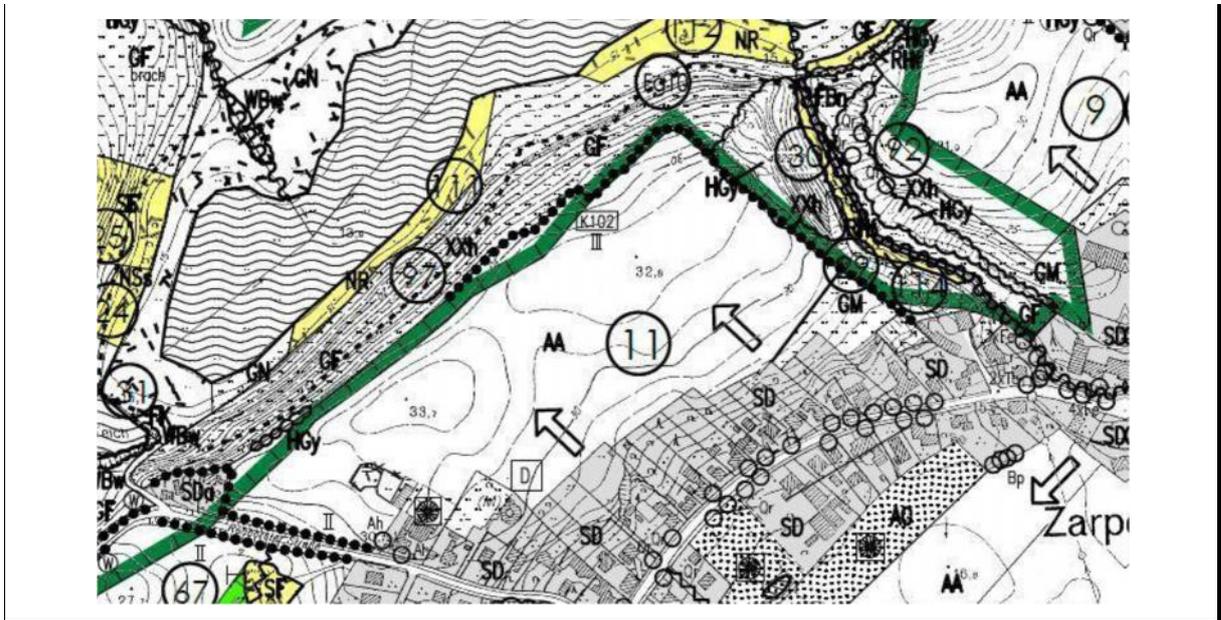
- Karte 3
 - Kennzeichnung eines klimasensitiven Bodens im Bereich des Struckteichs
 - Kennzeichnung eines Geotops “Os014” - eines eiszeitlichen Oses
- Beachtung diese für eine Bebauung i. d. R. nicht geeigneten Böden liegen außerhalb des geplanten Wohngebietes
- Beachtung das Geotop soll in seiner Gesamterscheinung nicht erheblich verändert werden; bei den vorangegangenen Konzeptentwicklungen wurde bereits ein besonderer Wert auf die Ortsrandeingrünung gelegt. Zudem wurde entgegen früheren Planungsabsichten auf eine Bautiefe in Richtung Struckteich verzichtet und die nordwestliche Wohnbebauung auf eine eingeschossige mit nicht ausbaufähigem Dachgeschoss begrenzt (vergl. Kap. 7.1.2).





Landschaftsplan (2006):

Thema (LP)	Bedeutung für die Bauleitplanung
<p>Karte „Entwurf“:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Darstellung einer Ackerfläche „M“ mit einer Darstellung einer geplanten Siedlungserweiterung „Wohnen“ mit der Nummer 11 ○ Darstellung einer Grünlandfläche im Osten des Plangebiets ○ Feldgehölz (HGy) und Steilhang (XXh) an der Holstenau als naturnahem Bach (FBn) ○ Knick an der östlichen Plangebietsseite ○ Entlang der Hauptstraße dargestellt sind bestehenden Siedlungsflächen „SD“ ○ Mehrere das Landschaftsbild bestimmende Einzelbäume an der Hauptstraße ○ Kennzeichnung der ehem. Mühle mit einem „D“ ○ Umgrenzung der Talräume von Struckteich und Holstenbek als Schwerpunktbereich im Biotopverbund 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung die Entwicklung einer Wohnbaufläche ist im Landschaftsplan bereits dargestellt auf einer Fläche ohne besonders hochwertige Biotope. ○ Beachtung die Entwicklung einer Wohnbaufläche ist im Landschaftsplan bereits dargestellt ○ Beachtung Hochwertige Biotope sind vor erheblichen Beeinträchtigungen zu bewahren ○ Beachtung Hochwertige Biotope sind vor erheblichen Beeinträchtigungen zu bewahren ○ Beachtung, es sind bereits im Zusammenhang bebauten Bereiche vorhanden ○ Beachtung, Hochwertige Biotope sind vor erheblichen Beeinträchtigungen zu bewahren ○ Beachtung, Belange des Denkmalschutzes sind zu berücksichtigen ○ Beachtung, da der Struckteich im Landschaftsrahmenplan als Verbundstruktur dargestellt ist, beruht die konkrete Abgrenzung und die Einbeziehung der Holstenbek auf den Ergebnissen des Landschaftsplans



Die Gemeinde Zarpen beabsichtigt, von einer Änderung bzw. Teil-Fortschreibung des festgestellten Landschaftsplanes abzusehen, da die Planung im Wesentlichen den Darstellungen des Landschaftsplanes entspricht.

Zudem geht die Gemeinde Zarpen davon aus, dass alle beurteilungsrelevanten Aspekte des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 6 bzw. in dem Umweltbericht zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans enthalten sein werden. Es ist somit nicht zu erwarten, dass durch die Aufstellung einer Teil-Fortschreibung des Landschaftsplanes zusätzliche entscheidungserhebliche Informationen über die Schutzgüter oder andere Eignungsräume entstehen würden.

Regionalplan Planungsraum III „alt“ (2000):

Thema	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> ○ Keine Darstellung für das Plangebiet ○ Kennzeichnung von Flächen eines regionalen Grünzugs in Überlagerung eines Gebiets mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung Zarpen kommt keine zentralörtliche Funktion zu. ○ Beachtung, Beeinträchtigungen der für Natur und Landschaft hochwertigen Flächen sollen vermieden werden die Darstellungen des Regionalplanes sind nicht als flächenscharfe Abgrenzung zu verstehen, zumal sich das Plangebiet am Rand dieser Flächen befindet

Die Fortschreibung des Regionalplans, (Planungsraum III „neu“, Dezember 2020) zum Sachthema Windenergie beinhaltet für das Plangebiet und nah gelegenen Flächen keine Darstellung eines Vorranggebietes für die Nutzung der Windenergie.



Flächennutzungsplan (Ausschnitt des Ursprungsplans, 1967):

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden zusätzliche Wohngrundstücke nördlich / nordwestlich im Anschluss an die Bestandsbebauungen der Hauptstraße entstehen auf Flächen, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Ursprungsfassung, 1967) entlang der Hauptstraße als „Mischgebiet“ und ansonsten Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind.



Abb.: Ausschnitt auf der Ursprungsfassung des Flächennutzungsplans für den Bereich der 7. Änderung

Im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (1982) wurde u. a. für eine Teilfläche im Westen der nunmehr geplanten 7. Änderung eine Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, aufgenommen:

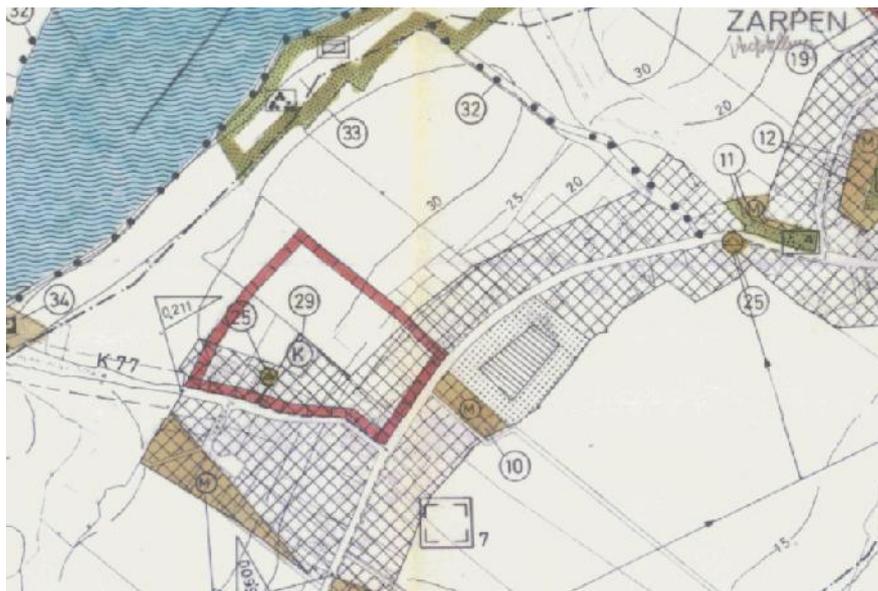


Abb.: Ausschnitt aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplans; rot umgrenzt ist die unter Denkmalschutz liegende Teilfläche

Die 1. sowie die 3. bis 6. Änderung des Flächennutzungsplans betreffen nicht das jetzt zur Rede stehende Plangebiet.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird entsprechend der nachfolgenden Abbildung in den Abgrenzungen vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der in Kap. 17.1.1 genannten Ziele wird eine Darstellung im Wesentlichen von Flächen eines Wohngebiets und randlichen Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen vorgesehen.

Hinzu kommen Darstellungen von Flächen für die Abwasserbeseitigung („R“ Regenrückhaltung), eines geschützten Biotops und des 30 m messenden Regelabstands zu einem Wald außerhalb des Änderungsbereichs.

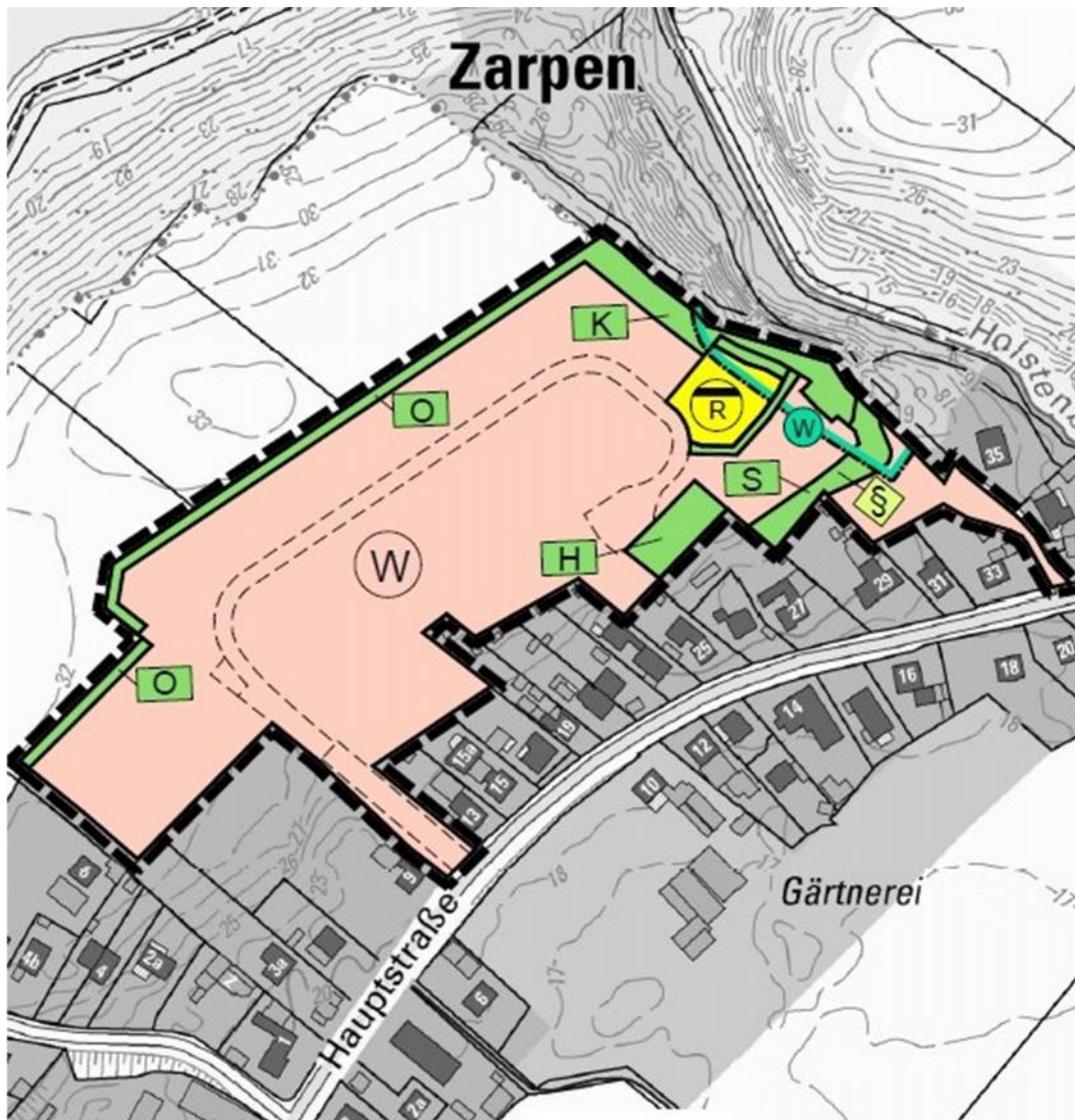


Abb.: Umgrenzung des Plangebiets und Darstellungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zarpen (Stand mit Genehmigung vom 2. November 2023)

Für das Plangebiet liegen keine Bebauungspläne vor.



17.2.2 Fachgesetze

Für den o.g. Bebauungsplan können während des Planaufstellungsverfahrens folgende Fachgesetze bedeutend sein:

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> ○ BauGB 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 sowie für die zu treffenden Festsetzungen in Verbindung mit vertraglichen Regelungen nach § 11 BauGB zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung. ○ Anpassung der kommunalen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auch im Hinblick auf den Landesentwicklungsplan (LEP 2021)
<ul style="list-style-type: none"> ○ BauNVO 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Festlegung und Gliederung des Plangebiets nach der allgemeinen bzw. nach der besonderen Art und dem Maß der baulichen Nutzung
<ul style="list-style-type: none"> ○ LBO 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Auf Ebene des Bebauungsplanes Grundlage für örtliche Bauvorschriften nach § 86 zur äußeren und zur barrierefreien Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen sowie zur Sicherung bzw. Neuherstellung des Orts- und Landschaftsbildes
<ul style="list-style-type: none"> ○ BNatSchG 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grundlage für das LNatSchG; bezüglich der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatSchG Bezug genommen (s. u.) ○ § 1 beschreibt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ○ §§ 14 bis 17 beinhalten Aussagen zur Eingriffs- und Ausgleichs-Regelung ○ § 18 beschreibt das Verhältnis zum Baurecht ○ § 30 listet gesetzlich geschützte Biotop auf ○ § 39 beinhaltet Regelungen zur Gehölzpflege mit Fristen für Arbeiten an Gehölzen ○ § 44 in Verbindung mit § 7: Beachtung von Vorkommen besonders und streng geschützter Arten
<ul style="list-style-type: none"> ○ LNatSchG 	<ul style="list-style-type: none"> ○ §§ 8 bis 11 beinhalten mit jeweiliger Bezugnahme auf das BNatSchG Grundaussagen zur Eingriffsregelung ○ § 21 listet gesetzlich geschützte Biotop auf
<ul style="list-style-type: none"> ○ Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Erlass vom 09.12.2013) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Darlegung der Grundlagen für die Anwendung der Eingriffsregelung
<ul style="list-style-type: none"> ○ Biotopverordnung vom 13.05.2019 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Erfassung der vorhandenen Biotop / Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung



<ul style="list-style-type: none"> ○ Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20.01.2017 („Knickerlass“) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Ermittlung des Bestands und Ableitung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Knicks einschließlich der Kompensation von Eingriffen
<ul style="list-style-type: none"> ○ BBodSchG 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ (§ 1 Abs. 1 BBodSchG)
<ul style="list-style-type: none"> ○ BBodSchV 	<ul style="list-style-type: none"> ○ § 12 „Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden“
<ul style="list-style-type: none"> ○ KrWG (Kreislaufwirtschaftsgesetz) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ § 2 Anwendungsbereich und § 6 „Maßnahmen der Vermeidung und der Abfallbewirtschaftung“ ...
<ul style="list-style-type: none"> ○ LWG 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen soll
<ul style="list-style-type: none"> ○ A-RW-1 (Hrsg. LLUR-SH 2019) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung
<ul style="list-style-type: none"> ○ LWaldG 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Klärung der Frage, ob Wald vorhanden bzw. betroffen sein wird und Beachtung des Waldschutzabstandes
<ul style="list-style-type: none"> ○ Denkmalschutzgesetz (DSchG 2014) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung ggf. vorkommender Kulturdenkmale
<ul style="list-style-type: none"> ○ DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ i.V. mit TA Lärm 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Verkehrslärm
<ul style="list-style-type: none"> ○ RASSt 06 „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung bei der Anlage und Herrichtung von Erschließungsstraßen bzw. Anbindung an Erschließungsstraßen

17.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen

17.3.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Im Plangebiet bestehen keine Wohnnutzungen - sofern abgesehen wird

- von der bereits abgerissenen Bebauung des Grundstücks Hauptstraße 11 und
- von Tierställen auf Fl.st. 14/3 (Schaf- / Ziegenstall).

Ferner besteht auf den Fl.st. 199/3, 17 und 110 grenzübergreifend eine Scheune / ein Schuppen im östlichen Teil des Plangebiets.

Gartenhäuser sind auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauungen entlang der Hauptstraße vorhanden.



Eine sporadische (Zwischen-)Lagerplatznutzung des Flurstücks 9/4 besteht.

Gewerbenutzungen sind nicht vorhanden. Angrenzend sind Mischgebiets- und Wohnbebauungen westlich des Plangebiets und südlich der Hauptstraße vorhanden. Ein Gartenbaubetrieb liegt südlich der Hauptstraße (⇒ Hausnr. 10).

Von den Grundstücken Hauptstraße Nrn. 13, 15, 17 sowie von Nr. 35 rückwärtig der Hausnummern 31 und 33 ausgehend werden rückwärtige Gartenflächen in den Plangeltungsbereich einbezogen, um hier mithilfe einer geeigneten Erschließung durch Privatwege eine gute Verkehrsanbindung zu erreichen.

Die Hauptstraße (= Landesstraße 71) verläuft entlang der südlichen Seite des Plangebiets und stellt innerhalb der Ortsdurchfahrt den Ansatzpunkt für die geplanten Verkehrserschließung dar. Auch der geplante Fußweg vom Wendepunkt der geplanten Haupterschließungsstraße wird bis zur Hauptstraße führen, um im Wesentlichen über Fl.st. 212/11 verlaufend für Fußgänger einen möglichst kurzen Weg abseits der überörtlichen Verbindungsstraße zur Ortsmitte zu bieten.

Ein bisher von der Hauptstraße über Fl.st. 199/3 in nordwestliche Richtung zum Struckteich führende Fußwegverbindung hat in der Vergangenheit aufgrund des Verlaufs über zugleich privat genutzte Flächen zu Konflikten geführt, die mithilfe der nunmehr geplanten neuen Wegverbindung gelöst werden sollen. So wird vom östlichen Ende des Plangebiets mithilfe eines Fußwegs entlang der Südseite des geplanten Rückhaltebeckens eine alte Wegeparzelle erreicht, so dass Spaziergänger hier über das Flurstück 17 und das außerhalb des Plangeltungsbereichs liegende Flurstück 110 zu den Wegen am Struckteich gelangen können.

Nördlich des geplanten Wohngebietes verlaufen oberhalb und unterhalb des Hangbereichs Fußwege parallel zum Seeufer. Diese Wege werden als ortsnahe Spazier- und Freizeitwege stark genutzt.

Sonstige Erholungseinrichtungen sind im oder am Plangeltungsbereich nicht vorhanden.



Abb.:
nördlicher Rand der Bestandsbebauungen an der Hauptstraße, vom Rand des Ackers aus gesehen



Abb.: wie Abb. links



Abb.:
Blick auf den rückwärtigen Grundstücksbereich Hauptstraße Nrn. 13 und 15



Abb.:
Blick von der Hauptstraße auf Fl.st. 203/10 nach dem Abriss eines Wohnhauses - hier ist die HAUPTerschließungsstraße geplant



Abb.:
Blick entlang der Hauptstraße mit randlichen Bebauungen hinter markanten Großbäumen



Abb.:
Scheune auf Fl.st. 199/3, 17 und 110



Abb.:
Stall auf Fl.st. 14/3



Abb.:
Spazierweg oberhalb der Böschung am Struckteich



Bewertung:

Lärmemissionen / -immissionen:

Im Rahmen dieser Bauleitplanung und insbesondere als Planungsgrundlage für die zum Bebauungsplan Nr. 6 zu treffenden Festsetzungen wurde eine „Schalltechnische Untersuchung“ durch ALN Akustik Labor Nord GmbH mit Stand vom 03.08.2022 ausgearbeitet. Da für einwirkenden Gewerbelärm keine erhebliche bzw. planungsrelevante Quelle bekannt ist, wurden im Rahmen der Untersuchung die folgenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen untersucht:

- Einwirkungen von Verkehrslärm (L 71) auf das Plangebiet
- Einwirkungen von B-Plan-induziertem Verkehrslärm auf bestehende Wohnnutzungen

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgte eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die Berechnung der Schallausbreitung für den Straßenverkehrslärm erfolgt auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-19.

Gutachterlicherseits wurde durch ALN (2022) festgestellt, dass gegenüber der Verkehrsgerauscheinwirkung keine relevanten Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete zu rechnen ist. Des Weiteren zeigt sich, dass durch den planinduzierten Neuverkehr für den betrachteten Straßenabschnitt der L 71 die Pegelzunahme nicht abwägungsbeachtlich ist.

Es wurden durch ALN (2022) die flächenhaften Beurteilungspegel in den Immissionshöhen 2,00 m (entspricht der Immissionshöhe von ebenerdigen Außenwohnbereichen), 2,80 m (entspricht der Immissionshöhe des EG) und 5,60 m (entspricht der Immissionshöhe des 1. OG) über Gelände, bei freier Schallausbreitung im Plangebiet prognostiziert:

- **Beurteilungspegel Immissionshöhe 2,0 m:**

Auf den Grundstücksgrenzen an der Planstraße im Plangebiet ist in einer Immissionshöhe von 2,00 m über Geländeniveau mit Überschreitungen des Tages-Orientierungswertes von 55 dB(A) zu rechnen. Der maximale Beurteilungspegel für den Tag tritt an der östlichen Grenze des Grundstücks Nr. 17 auf, dort ist mit einem Beurteilungspegel am Tage von maximal 56,7 dB(A) zu rechnen. Der Tages-Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird folglich um maximal 1,7 dB überschritten. Die Überschreitungen beschränken sich auf einen Bereich von rund 1 m tiefe entlang der Planstraße. In diesem Bereich ist mit keinen Außenwohnbereichen zu rechnen. Die Überschreitungen können daher vernachlässigt werden. Im restlichen Plangebiet sind die Orientierungswerte an den Grundstücks- und Baugrenzen eingehalten. Nachts erfolgt keine Beurteilung der Außenwohnbereiche.

- **Beurteilungspegel Immissionshöhe 2,80 m**

Innerhalb der Baugrenzen des Plangebietes wird tags in einer Immissionshöhe von 2,80 m über Grund im gesamten Plangebiet der Orientierungswert für allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) eingehalten. Es werden maximale Beurteilungspegel von gerundet 53 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) ist somit um 2 dB unterschritten.



Für die Nacht ist innerhalb der Baugrenzen mit Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswertes von 45 dB(A) um weniger als 1 dB zu rechnen. Der maximale Beurteilungspegel für die Nacht tritt an der östlichen Bebauungsgrenze des Grundstücks Nr. 17 auf, dort ist mit einem nächtlichen Beurteilungspegel von maximal 45,6 dB(A) zu rechnen. Der nächtliche Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wird folglich um maximal 0,6 dB überschritten.

- **Beurteilungspegel Immissionshöhe 5,60 m**

Innerhalb der Baugrenzen des Plangebietes wird tags in einer Immissionshöhe von 5,60 m über Geländeneiveau im gesamten Plangebiet der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) eingehalten. Es werden maximale Beurteilungspegel von gerundet 53 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) ist somit um 2 dB unterschritten.

Für die Nacht ist innerhalb der Baugrenzen mit Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswertes von 45 dB(A) um weniger als 1 dB zu rechnen. Der maximale Beurteilungspegel für die Nacht tritt an der nördlichen Bebauungsgrenze des Grundstücks Nr. 36 auf, dort ist mit einem nächtlichen Beurteilungspegel von maximal 45,5 dB(A) zu rechnen. Der nächtliche Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wird folglich um maximal 0,5 dB überschritten.

- **Beurteilungspegel durch planinduzierten Neuverkehr**

Die Beurteilung der zusätzlichen Geräuschbelastung durch den planinduzierten Neuverkehr aus B-Plan Nr. 6 erfolgt für die Immissionsorte Hauptstraße Nr. 3, Nr. 13 und Nr. 14 an der Hauptstraße (L 71).

Für die relevanten Straßenabschnitte der Hauptstraße (L 71) werden als Prognose-Nullfall die Angaben zur Verkehrsbelastung (Prognosehorizont 2030) für den Zustand ohne das geplante Wohngebiet im Geltungsbereich von B-Plan Nr. 6 übernommen. Der Prognose-Planfall ergibt sich aus der Summe von Prognose-Nullfall, der Verkehrsbelastung des planinduzierten Neuverkehrs entsprechend auf der Hauptstraße (L 71) und dem planinduzierten Neuverkehr auf der Planstraße.

ALN (2022) erläutert, dass die Orientierungswerte keine Grenzwerte sind. Es wird weiterhin ausgeführt, dass Immissionen dann nicht mehr hinzunehmen sind, wenn gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr gewahrt sind. Ein eindeutiger Grenzwert ließe sich nicht benennen. In der Folge werden die Werte der Gesundheitsschwelle für einen Dauerschallpegel der Gesamtbelastung von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht als aus grundrechtlicher Sicht kritische Werte benannt.

Es wird weiter ausgeführt, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Regelfall gewahrt sind, wenn die Orientierungswerte aus Beiblatt 1 zu DIN 18005 für Dorf- oder Mischgebiete von 60 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht für Verkehrslärm unterschritten werden. Zur Abwägungsbeachtlichkeit der Verkehrslärmzunahme kann entsprechend ALN (2022) eine Pegelzunahme von weniger als 3 dB abwägungsbeachtlich sein. Es wird eine Pegelzunahme in Höhe von 1,5 dB benannt.

Folgende Tabelle aus ALN (2022) fasst die Ergebnisse der Prognose der Straßenverkehrsgeräuschimmission für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall im Vergleich mit den Orientierungswerten nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 für Dorf- und Mischgebiete zusammen. Dabei wird für den planinduzierten Verkehr zur sicheren Seite davon ausgegangen, dass 100 % des Verkehrs für die jeweilige Querschnittsbelastung vorliegen. Abbiegebeziehungen an der Zuwegung zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 werden nicht berücksichtigt.



Tabelle 1: Beurteilungspegel Verkehrsgeräuschimmission
 Vergleich Verkehrsgeräuschimmission Prognose-Nullfall / Prognose-Planfall mit B-Plan induziertem Neuverkehr (100%)

Immissionspunkt	Orientierungswerte		Beurteilungspegel		Überschreitung		Beurteilungspegel		Überschreitung		Pegelerhöhung	
	Beiblatt 1 zu DIN 18005 Dorf- und Mischgebiete		Prognose-Nullfall		Orientierungswerte		Prognose-Planfall 100% Quell / Zielverkehr		Orientierungswerte		Prognose-Planfall	
	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB	nachts dB
IP 1 1.OG	60	50	57,2	49,7	-	+	58,4	50,9	+	0,9	1,2	1,2
IP 2 FG	60	50	62,3	54,8	2,3	4,8	62,8	55,3	2,8	5,3	0,5	0,5
IP 3 EG	60	50	62,8	55,2	2,8	5,2	63,3	55,7	3,3	5,7	0,5	0,5

Tabelle 1 aus ALN (2022) zeigt auf, dass bereits im Prognose-Nullfall Überschreitungen der Orientierungswerte für Dorf- und Mischgebiete an IP 2 (Hauptstraße Nr. 3) und IP 3 (Hauptstraße Nr. 14) auftreten. An IP 2 werden die Orientierungswerte für den Tag um 2,3 dB und für die Nacht um 4,8 dB überschritten. An IP 3 werden die Orientierungswerte für den Tag um 2,8 dB und für die Nacht um 5,2 dB überschritten.

Für den Prognose-Planfall erhöhen sich die Beurteilungspegel für IP 1 (Hauptstraße Nr. 13) tags und nachts um jeweils 1,2 dB im Vergleich zum Prognose-Nullfall. Am Tage wird der Orientierungswert für Dorf- und Mischgebiete weiterhin eingehalten. Somit übersteigt der Beurteilungspegel für die Nacht den Orientierungswert für Dorf- und Mischgebiete um 0,9 dB für den Prognose-Planfall. An den Immissionsorten IP 2 und IP 3 erhöhen sich die Beurteilungspegel für den Tag- und Nachtwert jeweils um 0,5 dB. Folglich treten im Prognose-Planfall Überschreitungen der Orientierungswerte für Dorf- und Mischgebiete an IP 2 tags von 2,8 dB und nachts von 5,3 dB auf. Für IP 3 ist mit Überschreitungen der Orientierungswerte für Dorf- und Mischgebiete von tags 3,3 dB und nachts 5,7 dB zu rechnen. Die Gesundheitsschwelle von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht wird an allen Immissionsorten deutlich unterschritten.

Die Pegelzunahme im Vergleich zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall beträgt an allen Immissionsorten sowohl am Tage als auch in der Nacht weniger als 1,5 dB. Nach [13] ist die Pegelzunahme somit nicht abwägungsbeachtlich. Es bleibt festzuhalten, dass die vorgenannten Ermittlungen ohne anzunehmende Abbiegebeziehungen an der Einmündung der Planstraße zur Hauptstraße (L 71) erfolgt sind. Unter Annahme von Abbiegebeziehungen ist von einer Verringerung der Pegelerhöhung auszugehen.

Mit passiven Schallschutzmaßnahmen ist ein ausreichender Schallschutz für das Planvorhaben des B-Plan Nr. 6 gegenüber Verkehrslärm herstellbar.

Gewerbelärm

In DIN 18005, Teil 1, wird für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm verwiesen. Dementsprechend werden die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt. Gemäß TA Lärm ist die Gesamtbelastung aller gewerblichen Anlagen zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Planungsfall konnte keine planungs- und bewertungsrelevante Gewerbenutzung mit einer erheblichen Lärmemission von der Gemeinde Zarpen festgestellt werden.

Sonstige Emissionen / Immissionen:

Weitere Immissionsarten wie z.B. Geruchsmissionen (landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe usw. - der Stall auf Fl.st. 14/3 wird im Zuge der Planrealisierung aufgehoben), Stäube oder Lichtmissionen sind für die Beurteilung des Planvorhabens nach Kenntnis der Gemeinde Zarpen nicht relevant und werden daher nicht vertiefend betrachtet.



Hinweise auf weitere relevante Besonderheiten der klimatischen und der lufthygienischen Situation liegen der Gemeinde Zarpen nicht vor und werden daher ausgeschlossen.

Erholungsnutzungen:

Das Plangebiet weist in Kenntnis der Darstellung des Landschaftsrahmenplans (2020) eine Bedeutung für die Erholungsnutzung auf, da das Plangebiet innerhalb der Gebiete mit besonderer Erholungseignung liegt.

Wie bereits oben benannt ist eine Fußwegverbindung von der Hauptstraße über Fl.st. 199/3 und parallel entlang der Holstenbek bis zum Struckteich auf den hier verlaufenden Wegeparzellen aufgrund der teils privaten Nutzung bei der Bebauung Hauptstraße Nr. 35 nicht konfliktfrei möglich. Hier wird dem Bedarf nach einer Verbesserung durch die Planung entsprochen.

Im Zuge der Planung kommt der Entwicklung einer straßenunabhängigen Fußwegverbindung von Baugebiet zur Hauptstraße / zur Ortsmitte eine hohe Bedeutung zu.

Es ist nicht erkennbar, dass durch die Entwicklung eines Wohngebietes unter Beachtung der bestehenden Wegverbindungen eine relevante Beeinträchtigung einer Erholungsnutzung oder einer Freizeitroute entstehen könnte, auch wenn während des begrenzten Zeitraums einer Planrealisierung vereinzelte Störungen nicht auszuschließen sein werden. Vielmehr wird eine Ergänzung des örtlichen Wegesystems erwartet und ein Konfliktpunkt bei der Bebauung Hauptstraße Nr. 35 aufgelöst.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Schutz vor Lärmeinwirkungen:

Die vorliegende Untersuchung durch ALN (2022) zeigt, dass im straßennahen Bereich Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 zu erwarten sind. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) vorzugsweise zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Auf Grund der Richtwertüberschreitungen wird die Festsetzung von passiven Maßnahmen empfohlen.

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer etc. sowie Ruheräume) sind die Mindestanforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 zu erfüllen.

Die Ergebnisse zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Im gesamten Plangebiet innerhalb der Baugrenzen ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel kleiner 60 dB(A)

Aus der Mindestanforderung nach DIN 4109-1:2018 an das gesamte bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen von 30 dB lässt sich ein zulässiger maßgeblicher Außenlärmpegel L_a von 60 dB(A) ableiten. Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile in Bereichen mit maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a kleiner gleich 60 dB(A) werden durch übliche Bauweisen (in Verbindung mit Wärmeschutzvorschriften) erfüllt.



Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Gewerbelärm sind nach derzeitiger Kenntnis und Einschätzung der Gemeinde Zarpen auf Grundlage der Stellungnahme aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB voraussichtlich keine Maßnahmen erforderlich.

Sonstige Emissionen / Immissionen:

Da keine sonstigen planungsrelevanten Immissionen von der Gemeinde erwartet werden bzw. ausgeschlossen werden können, sind diesbezüglich voraussichtlich keine Maßnahmen vorzusehen.

Erholungsnutzung:

Das bisherige Defizit bezüglich der fußläufigen Verbindung zum Struckteich soll durch eine neue Fußwegverbindung im Osten des Plangebiets aufgehoben werden. Es wird dort von der Hupterschließungsstraße entlang der südlichen Seite des geplanten Rückhaltebeckens eine Gehwegverbindung zu und über die Flurstücke 17 und 100 (letzteres außerhalb des Plangelungsbereichs gelegen) hergestellt.

Zudem wird aus dem Plangebiet eine straßenunabhängige Fußwegverbindung zur Hauptstraße vom Wendepunkt der Hupterschließungsstraße über die Randbereiche der Flurstücke 12/11 und 212/11 vorgesehen.

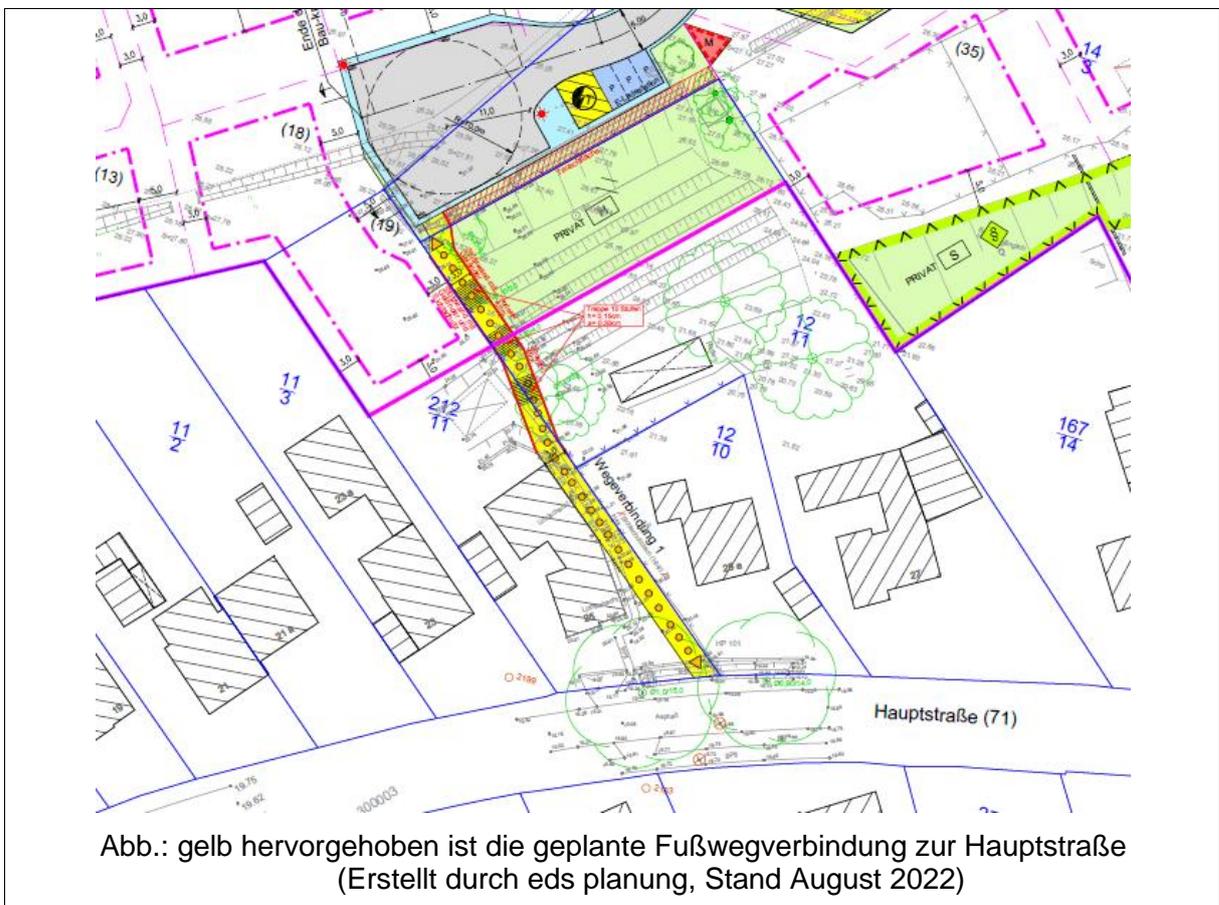


Abb.: gelb hervorgehoben ist die geplante Fußwegverbindung zur Hauptstraße
(Erstellt durch eds planung, Stand August 2022)



In Hinblick auf Erholungsnutzungen oder Erholungsfunktionen werden keine weiteren Maßnahmen erforderlich und somit auch nicht vorgesehen, da aufgrund der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind und planerisch mit dieser Bauleitplanung auch nicht vorbereitet werden.

17.3.2 Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

Der Plangeltungsbereich wurde am 10.06.2020, am 28.07.2020 und am 01.09.2020 durch das Büro Günther & Pollok Landschaftsplanung, Itzehoe, kartiert in Hinblick auf die vorkommenden Biotoptypen unter Beachtung des geltenden LNatSchG und des BNatSchG. Ergänzend fanden Begehungen an der Holstenbek am 03.05.2021 und am 15.06.2022 statt.

Es wurden die nachfolgend benannten Biotoptypen festgestellt:

Acker



Lage: Flurstücke 2/10, 2/9, 11/5, 11/6 im Plangeltungsbereich und nördlich anschließend

Es handelt sich um intensiv bewirtschaftete artenarme Bestände.

Grünland



Lage: Flurstück 14/3

Flurstück 14/3 wird intensiv mit Schafen / Ziegen geweidet.

Angaben zur Düngung und zur Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln liegen nicht vor.

Die Fläche wurde hinsichtlich des Bestehens von arten- und strukturreichem Dauergrünland mit negativem Ergebnis überprüft. So wurde auf Fl.st. 14/3 nur eine maßgebliche Grasart regelmäßig verteilt in der Fläche festgestellt (*Agrostis capillaris*) neben den drei maßgeblichen Krautarten *Achillea millefolium*, *Veronica chamaedrys*, *Plantago lanceolata*.

Im südwestlichen Teil des Flurstücks wurden Nadelbäume (Weihnachtsbäume?) auf die Grünlandfläche gepflanzt.

Die Grünlandfläche von Fl.st. 14/3 wird daher nicht den nach § 21 LNatSchG geschützten Biotopen zugeordnet.



Knick



Lage:

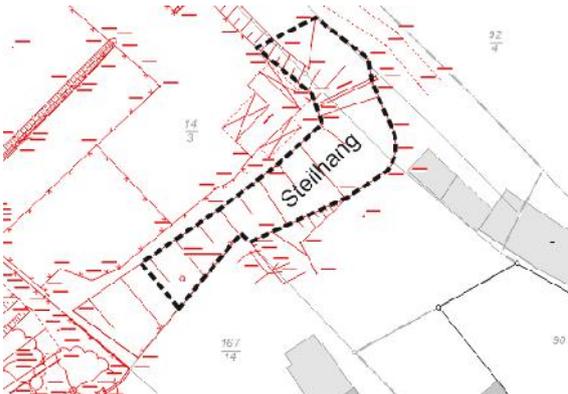
östliche Seite des Plangebiets an der Grenze der Flurstücke 11/6 und 14/3 zu den Flurstücken 110 und 17

Knick mit gutem Wall und tlw. höherer Böschung nach Osten, dichter Gehölzbewuchs, Überhälter vorhanden

Typische Gehölze sind Schlehe, Hasel, Schw. Holunder, Feldahorn, Hainbuche, Hundsrose, Weißdorn, Rotbuche, Bergahorn, Stieleiche

Geschütztes Biotop nach § 21 LNatSchG

Steilhang mit knickartigem Bewuchs

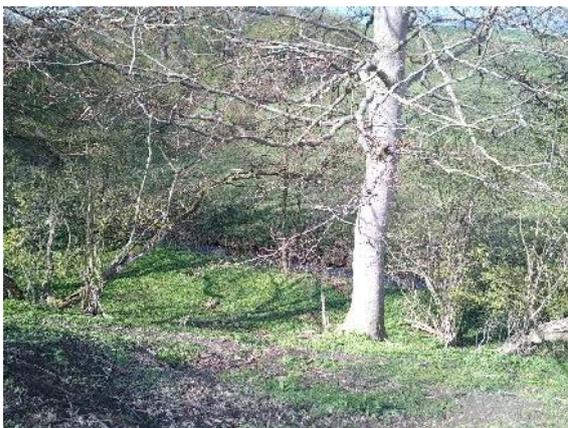


Lage: Fl.st. 14/3 und 17

Typische Gehölze sind Hasel, Hainbuche, Spitzahorn, Schlehe, Bergahorn, Rotbuche, Eiche, etc.

Geschütztes Biotop nach § 21 LNatSchG
(Hang mit Höhe mind. 2 m und Neigung > 20°)

Steilhang an der Holstenbek



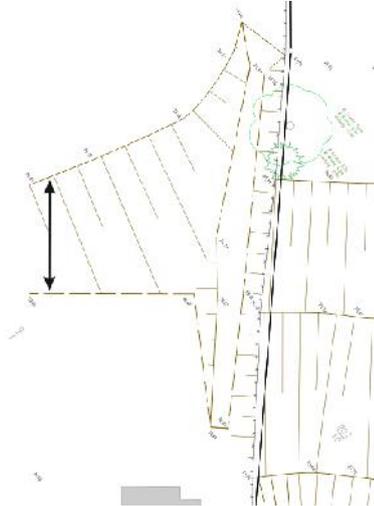
Lage: Fl.st. 110 und 19/10
(außerhalb des Plangeltungsbereichs)

Mit Gehölzen einschließlich Großbäumen bestockter Bereich / Wald (Kirsche, Hainbuche, Rotbuche, Hasel, Holunder, Weißdorn etc.); in der Bodenvegetation neben Arten der nährstoffreichen Säume auch Gefleckter Aronstab und Hohler Lerchensporn.

Geschütztes Biotop nach § 21 LNatSchG
(Hang mit Höhe mind. 2 m und Neigung > 20°)



Hangbereich auf Fl.st. 9/1



Lage: Fl.st. 9/1

(Hauptstraße Nr. 9, rückwärtig, außerhalb des Plangeltungsbereichs)

Der teils als Garten angelegte und teils mit Bäumen bestandene Bereich wurde bisher nicht vollständig vermessungstechnisch erfasst.

Der Bewuchs ist nicht erfasst worden.

Die Frage ob ein geschütztes Biotop nach § 21 LNatSchG vorliegt, ist aufgrund der Lage außerhalb des Plangeltungsbereichs nicht planungsrelevant.

(geschütztes Biotop: Hang mit Höhe mind. 2 m und Neigung > 20°) zumindest teilweise scheint bei einer Höhendifferenz von ca. 4,4 m auf 10 m Strecke die Maßgabe erfüllt zu sein.

Großbäume



Foto: Bäume am Rand von Fl.st. 9/4:

Die nachfolgend genannten Bäume sind prägnant und für die Planentwicklung bzw. Planumsetzung bedeutend; die *kursiv gesetzten* Bäume sind aufgrund ihrer Größe landschafts- bzw. ortsbildprägend.

- *Eichen an der Hauptstraße, StammØ ca. 0,5 bis 1,4 m,*
- Überhälter im Knick von Süden nach Norden:
Feldhorn StammØ ca. 0,4 m
Bergahorn StammØ ca. 0,5+0,25 m
Feldhorn StammØ ca. 3x0,3+0,2 m
Eiche StammØ ca. 0,6 m
Reihe von Hainbuchen StammØ ca. 0,3-0,6 m
- Am nördlichen Rand des Gartens Fl.st. 92/4 im Übergang zum Steilhang:
Buchen mit StammØ bis ca. 1 m
- In den Gärten der rückwärtigen Grundstücke Hauptstraße 11, 13, 15, 17: diverse Laub- und Obstbäume StammØ bis ca. 0,5 m
- Rückwärtiger Teil des Grundstücks Hauptstraße 7 und 9 (Fl.st. 9/1):
Kiefer StammØ ca. 0,8 m
diverse Laub- und Obstbäume
- Randbereich Fl.st. 9/4 nach Süden, Osten und Norden:



diverse Laub- und Nadelbäume (Rotfichte, Rotbuche, Stieleiche, Birke, etc.) Stamm bis ca. 0,3 m

Gartenbereiche



Lage: Fl.st. 9/1, 203/10, 179/10, 180/10, 10/4, 14/3, 17, 199/3, 212/11, 92/4, 12/11 (je teilweise); auch die südöstlichen Randflächen der Flurstücke 2/9 und 11/5

Gärten sind individuell gestaltete private Flächen, die im Wesentlichen der Erholung und Freizeitgestaltung der Bewohner dienen. Es sind in der Regel Zierrasenflächen, sehr unterschiedliche Gehölzflächen und vereinzelt auch Nutzgartenanteile anzutreffen. Einzelne Gartenhäuser, Geräteschuppen etc. sind vorhanden.

Die in den Gärten bestehenden Großbaumbestände sind oben bereits benannt worden.

Brache und Lagerplatz



Lage: Fl.st. 9/4

Die Fläche ist von Westen an das Grundstück der ehemaligen Mühle erreichbar und wird nur teilweise als Lagerplatz genutzt. Ein Großteil liegt brach, so dass sich hier eine Gras- und Krautflur der nährstoffreichen Standorte entwickelt hat.

Hauptstraße und deren Saumstreifen



Lage:
L71 = Flurstücke 204 und 303 tlw.

Asphaltierte Fahrbahn von unterschiedlicher Breite und mit Gehweg an der südlichen Seite. Großbäume (s. oben) stehen beidseitig entlang der Straße.

An den Rändern der Straße bestehen Saumstreifen aus einer sehr unterschiedlich strukturierten Gras- und Krautflur, die insbesondere in Nähe zur Fahrbahn deutliche Störungen infolge des Überfahrens zeigt.

Abschnittsweise sind Gräben vorhanden; Regenwassermulden sind nicht deutlich ausgeformt.



„Weg“ Fl.st. 199/3 und dessen Saumstreifen



Lage:

Flurstück 199/3 tlw., nach Nordwesten fortgesetzt auf Fl.st. 17 und 110

Vorwiegend privat genutzte Wegfläche mit einer Befestigung aus Grand / Schotter.

An den Rändern des Wegs bestehen Saumstreifen aus einer sehr unterschiedlich strukturierten Gras- und Krautflur auch mit Übergängen zu als Garten gestalteten Flächen.

Die Zuwegung führt zur Grünlandfläche auf Fl.st. 14/3. Nordwestlich davon ist der zum Struckteich führende Wegabschnitt kaum genutzt und wird vornehmlich von einer ruderalen Gras- und Krautflur eingenommen.

... Wegfortsetzung auf Fl.st. 110:



Bebauungen



Lage: Fl.st. 9/1, 110, 199/3, Stall auf Fl.st. 14/3, Gartenhäuser auf diversen Grundstücken der Bebauungen entlang der Hauptstraße

Es handelt sich um bauliche Anlage, die im bezüglich der Belange des Naturschutzes und des Schutzguts als Vorbelastung zu verstehen sind.



Holstenbek



Lage: östlich des Baugebietes Fl.st. 116/2
Gewässer mit geradem Verlauf in einem tief eingeschnittenen Tal.

Am Ufer haben sich vor allem Arten der nährstoffreichen Säume angesiedelt und nur untergeordnet sind Herden und Säume aus Rohrglanzgras und etwas Schilf vorhanden.

Gem. des Landschaftsplan ist der nordwestliche Abschnitt als naturnaher Bach den gesetzlich geschützten Biotopen zuzurechnen.

Vorkommen weiterer Biotoptypen, die für die Planung relevant sein könnten, sind im Plangebiet nicht bekannt.

Waldflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden, jedoch im Bereich des Talraums der Holstenbek, also östlich abgesetzt von den entstehenden Bauflächen.

Gemäß der „Faunistische Bestandserfassung mit Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung“ (Lutz 2022) kommen in Schleswig-Holstein nur 4 sehr seltene Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vor:

- *Apium repens* (Kriechender Scheiberich) (=> Feuchtwiesen Ufer)
- *Luronium natans* (Froschzunge) (=> Gewässerpflanze)
- *Oenanthe conioides* (Schierlings-Wasserfenchel) (=> Süßwasserwatten)
- *Hamatocaulis vernicosus* (Firnislänzendes Sichelmoos) (=> Moore Nasswiesen Gewässerufer)

Diese Pflanzenarten des Anhangs IV benötigen ebenfalls sehr spezielle Standorte und können hier nicht vorkommen.

Ein Schutzgebiet gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG, ein FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet ist im und am Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung:

Die Bewertung der angetroffenen Biotoptypen erfolgt auf Grundlage des LNatSchG, der Biotopverordnung und des Erlasses zur „naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ in der derzeit aktuellen Fassung.

Flächen und Biotope mit sehr hoher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none">• Holstenbek, zumindest in Abschnitten als naturnahes Fließgewässer mit Uferbereich ⇒ Es handelt sich um ein geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG und um ein FFH-Gebiet• Knicks ⇒ Es handelt sich um geschützte Biotope gemäß § 21 LNatSchG
--	--



	<ul style="list-style-type: none"> • Steinhang / Böschung ab 2 m Höhe an östlicher Seite des Plangebiets und an Holstenbek, Fl.st. 9/1 ⇒ Es handelt sich um geschützte Biotope gemäß § 21 LNatSchG • Großbäume mit StammØ ab ca. 0,6 m sowie weitere Bäume mit besonderem Wuchs ⇒ Es handelt sich um landschafts- bzw. ortsbildprägende Großbäume
<p>Flächen und Biotope mit hoher Bedeutung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Holstenbek, außerhalb der naturnahen Abschnitte mit Uferbereich ⇒ Es handelt sich um ein Gewässer mit Verbundfunktion und hohem Aufwertungspotenzial • Sonstiger Baum (StammØ < 0,6 m) sofern nicht höher bewertet • Flächige Gehölzbestände / Wald / Feldgehölze außerhalb der als Biotop geschützten Steilhänge ⇒ Die Flächen sind durch eine geringe Nutzungsintensität gekennzeichnet.
<p>Flächen und Biotope mit allgemeiner Bedeutung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Acker • Grünland • Gartenbereiche, gestaltete Außenanlagen, Schnitthecken • Brachen • Saumstreifen an der Straße ⇒ Die Flächen sind erheblichen Störungen aus der Nutzung ausgesetzt

Artenschutzrechtliche Bewertung:

Da in dem Gebiet nicht zu erwarten ist, dass prüfungsrelevante Pflanzenarten vorkommen könnten, wird voraussichtlich eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG nicht eintreten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Es werden für die Entwicklung des Wohngebietes im Wesentlichen Flächen mit allgemeiner Bedeutung betroffen sein, so dass für die Inanspruchnahme von Acker- und Grünlandflächen, Gartenflächen sowie der Flächen innerhalb der bebauten Ortslage (Hauptstraße) für die Herstellung baulicher Anlagen bzw. Entwicklung von Wohnbaugrundstücken sowie Abgrabungen und / oder Aufschüttungen bezüglich dieses Schutzgutes keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, die über das in Zusammenhang mit dem Schutz Boden zu ermittelnde Maß hinausgehen.

Abweichend von der Vorentwurfsplanung sind Eingriffe in geschützte Biotoptypen, hier der Steilhänge (östlicher Teil des Plangebiets sowie außerhalb des Plangelungsbereichs rück-



wärtiger Bereich Fl.st. 9/1 und ebenfalls außerhalb des Plangeltungsbereichs für die Oberflächenwasserableitung zur Holstenbek), nicht zu erwarten, sofern von einem auf nunmehr 32 m Länge begrenzten Eingriff in einen Knick an der östlichen Plangebieteitsseite abgesehen wird. Weitere 66 m Knickstrecken könnten gemäß Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde Störungen ausgesetzt werden.

Der Steilhang auf Fl.st. 14/3 wird vollständig erhalten und als geschütztes Biotop planzeichnerisch dargestellt in Verbindung mit einer Grünfläche „Schutzgrün“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB. Da keine Eingriffe zu erwarten sind, bedarf es keiner Kompensation.

Zum nordöstlich des Plangeltungsbereichs bestehenden Wald ist der Waldschutzstreifen gemäß § 24 LWaldG zu beachten. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Schuppen und baugebietstypische Nebenanlagen über den heutigen Bestand hinaus innerhalb des 30 m Regelabstandes zum Wald nicht zulässig.

Das Ufer der Holstenbek wird nur auf einer kleinen Fläche für die Herstellung einer neuen Einleitungsstelle betroffen sein. Um Ausspülungen zu verhindern, wird eine befestigte Fläche von maximal 10 m² veranschlagt. Während der Bauzeit ist auf den oder unmittelbar außerhalb der Gartenfläche von Fl.st. 92/4 temporär eine Zufahrtmöglichkeit entlang des Gewässerufers und ein Arbeitsbereich von veranschlagten 40 m x 5 m = 200 m² zu erwarten. Eine Zufahrt über den Steilhang an der Holstenbek ist nicht möglich.

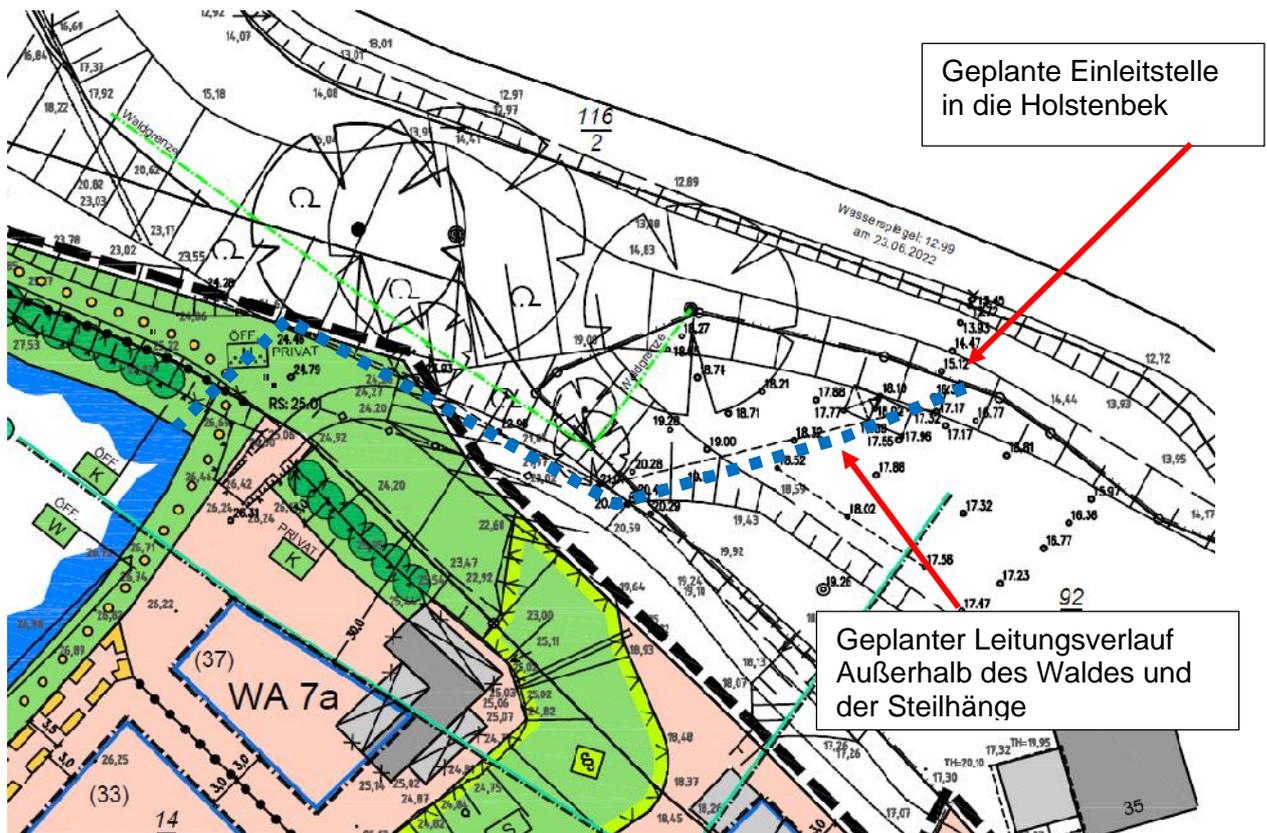


Abb.: Kennzeichnung als blau gepunktete Linie ist die anvisierte Leitung für die Abführung des Regenwassers aus dem RRB zur neuen Einleitstelle an der Holstenbek (Abb. ist ein Ausschnitt aus der B-Plan-Planzeichnung mit Stand vom 11.05.2023, ergänzt durch G&P)



Es wird ein Stück des Gewässerufers verloren gehen, so dass ersatzweise die in Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden (s. unten) ermittelte Kompensationsfläche wie folgt vergrößert wird:

- Mit dem Faktor 2 für die veranschlagte befestigte Fläche der Einleitstelle
⇒ $10 \text{ m}^2 \times 2 = 20 \text{ m}^2$ Kompensationsflächenbereitstellung, da die Herstellung eines neuen Gewässerufers einerseits hier nicht realisierbar ist und da andererseits die Eingriffsgröße gering ist.
- Mit dem Faktor 1 für die temporär betroffene Fläche der Zuwegung außerhalb des Gartenbereichs: 200 m^2 Kompensationsflächenbereitstellung

Der Kompensationsbedarf von 220 m^2 wird vollständig abgegolten durch die Zuordnung von 220 Ökopunkten aus dem durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn am 18.09.2015 mit Aktenzeichen 623-86/4-093/1 anerkannten Ökokonto, welches die Flurstücke 36/1, 36/2 und 30 der Flur 1 in der Gemarkung Rehhorst, Gemeinde Rehhorst und das Flurstück 102 der Flur 3 in der Gemarkung Havighorst, Gemeinde Havighorst, umfasst. Die Gemeinde Zarpen hat mit dem Flächeneigentümer und der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, vertreten durch den Geschäftsführer, dieser vertreten durch den Leiter der Forstabteilung, Hamburger Straße 115, 23795 Bad Segeberg, eine vertragliche Vereinbarung zur Überlassung von ausreichenden Ökopunkten unterzeichnet. Im Ökokonto wurden auch drei Tümpel angelegt, so dass dem Aspekt der Kompensation naturnaher Gewässer genüge getan wird, auch wenn kein neuer Uferabschnitt eines Fließgewässers hergestellt wird.

Der Knick entlang der westlichen Seite von Fl.st. 17 wird in 2 Abschnitten entfallen:

- auf max. 8 m Länge nördlich der bisherigen Feldzufahrt für die Herstellung einer auch mit Pflegefahrzeugen befahrbaren Fußwegverbindung aus dem Plangebiet zu dem Weg parallel an der Holstenbek-Niederung
- auf max. 24 m Länge südlich der bisherigen Feldzufahrt aufgrund der künftigen Lage an einem entstehenden Wohnbaugrundstück. Hier wird künftig an beiden Knickseiten eine private Gartennutzung angrenzen, da hier eine öffentliche Wegnutzung nicht möglich sein wird. Auch wenn der Knickabschnitt auf ca. 17 m Länge innerhalb einer privaten Grünfläche als Wall mit Gehölzbestand (Bäume und Sträucher) fortbestehen kann, wird eine Endwidmung (=> Aufhebung des Status als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 21 LNatSchG) in diese Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingestellt. Dies liegt darin begründet, dass aufgrund des zu erwartenden hohen privaten Nutzungsdrucks nicht von gesicherten naturnahen Entwicklung ausgegangen werden kann.

Zur Kompensation der Eingriffe in $8 \text{ m} + 24 \text{ m} = 32 \text{ m}$ Knickstreckenverlust wird ein Ausgleich im Verhältnis 1:2 in Ansatz gebracht. Der Ausgleichsbedarf beträgt $32 \text{ m} \times 2 = 64 \text{ m}$.

Die bestehenden Knickabschnitte nördlich der neuen Fußwegverbindung im Bereich des geplanten Rückhaltebeckens und der beiden nördlich geplanten Wohnbaugrundstücke werden künftig durch die Gemeinde Zarpen von der östlichen Seite bzw. von dem hier entstehenden Fußweg aus gepflegt. Eingriffe sind gemäß der Stellungnahme des Kreises Stormarn, Untere Naturschutzbehörde, vom 17.10.2022 in diese Knickabschnitte dennoch zu erwarten. Es ist hier der Kompensationsfaktor 1:0,5 in Ansatz zu bringen für eine 66 m lange Knickstrecke an zwei künftigen Wohngrundstücken, so dass ein Ausgleichsbedarf von 33 m Knickneuanlage besteht. Am geplanten Rückhaltebecken werden die Flächen beidseitig des Knicks in Gemeindeeigentum fortbestehen, so dass hier kein Ausgleichserfordernis festgestellt wurde.

Das Kompensationserfordernis beträgt insgesamt $64 \text{ m} + 33 \text{ m} = 97 \text{ m}$ Knickneuanlage.



Die Gemeinde Zarpen kann nach gemeindeinterner Prüfung keine geeigneten Bereiche für Knickneuanlagen zur Verfügung stellen, so dass der Kompensationsbedarf durch die Zuordnung von 3 so genannten „Knick-Ökokonten“ vollständig innerhalb des naturräumlichen Zusammenhangs abgegolten wird:

- Durch die Zuordnung von 54 lfd. m Knickneuanlage aus dem durch die Untere Natur-schutzbehörde des Kreises Stormarn am 21.03.2016 mit Aktenzeichen 623-86/4-004/5 anerkannten Ökokonto, das das Flurstück 109 der Flur 3 in der Gemarkung Poggensee, Gemeinde Bad Oldesloe, umfasst. Die Gemeinde Zarpen hat mit dem Flächeneigentümer und der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, vertreten durch den Geschäftsführer, dieser vertreten durch den Leiter der Forstabteilung, Hamburger Straße 115, 23795 Bad Segeberg, eine vertragliche Vereinbarung zur Überlassung von 54 lfd. m Knickneuanlagen unterzeichnet.
- Durch die Zuordnung von 10 lfd. m Knickneuanlage aus dem durch die Untere Natur-schutzbehörde des Kreises Stormarn am 13.05.2020 mit Aktenzeichen 6.21-762-043-20-0002 anerkannten Ökokonto, das die Flurstücke 21/1 und 29/1 der Flur 2 in der Gemarkung Barendsdorf, Gemeinde Wangels, umfasst. Die Gemeinde Zarpen hat mit dem Flächeneigentümer und der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, vertreten durch den Geschäftsführer, dieser vertreten durch den Leiter der Forstabteilung, Hamburger Straße 115, 23795 Bad Segeberg, eine vertragliche Vereinbarung zur Überlassung von 10 lfd. m Knickneuanlagen unterzeichnet.
- Durch die Zuordnung von 33 lfd. m Knickneuanlage aus dem durch die Untere Natur-schutzbehörde des Kreises Segeberg am 09.05.2022 mit Aktenzeichen 670027.8540.1816.22-0001 anerkannten Ökokonto, welches das Flurstück 37/1 der Flur 6 in der Gemarkung Strukdorf, Gemeinde Strukdorf, umfasst. Die Gemeinde Zarpen hat mit dem Flächeneigentümer und der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, vertreten durch den Geschäftsführer, dieser vertreten durch den Leiter der Forstabteilung, Hamburger Straße 115, 23795 Bad Segeberg, eine vertragliche Vereinbarung zur Überlassung von 33 lfd. m Knickneuanlagen unterzeichnet.

Knicks einschließlich der Knicksaumstreifen sind gegenüber den Wohngrundstücken in mind. 1 m Abstand zum baugrundstücksseitigen Knickwallfuß dauerhaft abzuzäunen und nicht in die Gestaltung und Pflege der Gartenbereiche einzubeziehen.

Hinzu kommt auf den Baugrundstücken am nordöstlichen Plangebietsrand ein 5 m breiter Knickschutzstreifen, dem die Funktion einer Schutz gebenden Zone für den Wurzelraum der Knickgehölze und für die Knickgehölze selbst einschließlich der auf den Wällen stockenden Bäume zukommt, denn in diesen Flächen ist

- die Errichtung baulicher Anlagen,
- das Anlegen von Nutz- oder Ziergärten,
- das Anlegen von sonstigen Befestigungen einschl. der Herstellung von Wegen, Stell- und Lagerfläche, Terrassen,
- die Durchführung von Arbeiten im Boden wie z. B. das Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen - in diesem Planungsfall mit Ausnahme der Herstellung eines Regenrückhaltebeckes aufgrund des Fehlens von Großbäumen in diesem Knickabschnitt sowie mit Ausnahme der senkrecht zum Knickverlauf geplanten Verlegung der Oberflächenwasserableitung zur Holstenau, deren Trasse im Bereich eines entfallenden Knickabschnitts oder der vorhandenen Knickdurchfahrt liegen wird -
- und das Durchführen von Abgrabungen oder Aufschüttungen



nicht gestattet.

Der Knickschutzstreifen ist ab dem Knickwallfuß mind. 1 x jährlich nach dem 01. August zu mähen, um zur Wahrung der Knickstruktur etwaigen Gehölzaufwuchs zu verhindern und um eine extensive Gras- und Krautflur zu entwickeln.

Unter Beachtung der vorgenannten Maßgaben darf den Knickschutzstreifen Oberflächenwasser zur Versickerung / Verdunstung zugeleitet werden.

Die fachgerechte Pflege des Knicks entsprechend des Erlasses vom 20.01.2017 „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ wird durch die jeweiligen Grundstückseigentümer umzusetzen sein, hier durch die Gemeinde Zarpen. Hierbei ist zu beachten, dass die Knicks als Biotop dauerhaft zu erhalten sind.

Für die zu erhaltenden Knickstrecken des Plangebiets wird empfohlen, die Knicks unter Erhaltung bzw. Entwicklung geeigneter Überhälterbäume im Winterhalbjahr vor Beginn der Bautätigkeit im Plangebiet auf den Stock zu setzen, um das Risiko von ggf. Schäden an den Gehölzen zu minimieren und um für die Folgejahre ein möglichst gleichmäßiges Durchwachsen der Gehölze zu unterstützen.

Weitere erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen (einschließlich der biologischen Vielfalt) sind nicht zu erwarten, denn abweichend von der Vorentwurfsplanung sind Verluste von Großbäumen an der L71 aufgrund des Entfallens einer Stichwegerschließung zum Flurstück 9/1 nicht zu erwarten. Auch die nennenswerten Gehölze auf dem bisher unbebauten rückwärtigen Grundstücksanteil von Flurstück 9/1 werden nicht betroffen sein, denn diese Teilfläche wurde aufgrund verschiedener Bedenken, die im Zuge der Stellungnahmen zum Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind, aus dem Plangeltungsbereich herausgenommen. Für diese Teilfläche gilt somit weiterhin der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Zarpen.

Die oben genannten Maßnahmen zum Schutz der Knickstrecken gelten auch für die Kronentraufbereiche der zu erhaltenden und sofern innerhalb des Plangeltungsbereichs wachsenden mit einem Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzten Großbäume. Sofern bauliche Maßnahmen im Kronentraufbereich eines zur Erhaltung festgesetzten Baums unvermeidbar sein werden, sind im Zuge der Bauausführung Maßnahmen nach DIN 18920 und der RAS-LP4 umzusetzen. Diese sind neben der Begleitung von Planung und Bauausführung durch einen Baumsachverständigen insbesondere:

- Herstellung eines wirksamen Stammschutzes
- Aufstellung eines unverrückbaren stabilen Zauns für die Bauzeit zur Abschirmung des Kronentraufbereichanteils, der für die Bauausführung nicht zwingend erforderlich ist
- Auslegen von druckverteilenden und druckentlastenden Baggermatratzen, Stahlplatten o. ä.
- Bei Arbeiten im Wurzelbereich sind saubere Wurzelschnitte auszuführen durch sachkundiges Personal
- Unvermeidbare Bodenentnahme mittels einer Bodensaugers
- Herstellung einer Wurzelbrücke für neu herzustellende Befestigungen
- Herstellung eines Wurzelvorhangs



Alle Arbeiten an Gehölzen einschließlich von Pflegeschnitten und das „auf den Stock setzen“ von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Daher sollten solche Arbeiten im Bedarfsfall rechtzeitig vor Beginn der baulichen Maßnahmen während des Winterhalbjahres ausgeführt werden.

Aufgrund des Fehlens eines Schutzgebietes nach BNatSchG / LNatSchG, eines FFH-Gebietes oder eines EU-Vogelschutzgebietes ist eine Betroffenheit der für ein Schutzgebiet bedeutenden Lebensraumtypen, Ziele und / oder Erhaltungsgegenstände nicht zu erwarten, da vom Vorhaben keine Auswirkungen ausgehen, die erheblich beeinträchtigend wirken könnten.

Aufgrund der gemeindlichen Planung ist darüber hinaus keine erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes zu erwarten.

Über das oben beschriebene Maß an Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sind nach Umsetzung dieser Maßnahmen keine weiteren Maßnahmen planungsrechtlich festzusetzen.

17.3.3 Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt

Zur Planung wurde eine „Faunistische Bestandserfassung mit Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung“ durch Dipl.-Biol. Karsten Lutz erstellt, deren Ergebnisse mit Stand vom 27.02.2022 vorliegen.

Lutz (2022) hat eine Relevanzprüfung durchgeführt zur Ermittlung welche Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und welche Vogelarten überhaupt vorkommen bzw. vorkommen können. Um Bodenbrüter auf der Ackerfläche auszuschließen wurden Begehungen zur Erfassung der Vogelwelt in der Erfassungsperiode der Feldlerche und Schafstelze von Mitte April bis Juni in 2020 und in 2021 durchgeführt. Die Bestandsdarstellung der Fledermäuse, Haselmäuse und anderen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurde in Form einer Potenzialanalyse durchgeführt. Mit einer Begehung (der ersten für die Feldlerchenerfassung) wurde der Baum- und Gebäudebestand hinsichtlich seines Potenzials für Fledermausquartiere und andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie eingeschätzt. Es fanden Begehungen am 07. April, 25. April, 11. Mai, 28. Mai und 19. Juni 2020 sowie am 13. April, 09. Mai, 28. Mai und 29. Juni 2021 statt. Es wurden vom Gutachter folgende Vogelvorkommen festgestellt:

Tabelle: Artenliste der Vogelarten

SH: Rote-Liste-Status für Schleswig-Holstein nach Knief et al. (2010) und DE für Deutschland: nach Ryslavý et al. (2020). - = ungefährdet, V = Vorwarnliste, 3 = gefährdet;

Potenzielles (Kreis) und tatsächlich festgestelltes (Rechteck) Vorkommen in den Teillebensräumen Knicks (Teilgebiet A) bzw. Siedlung (Teilgebiet B): ausgefüllt = potenzielles/tatsächliches Brutvorkommen, leer = nur potenzielles/tatsächliches Nahrungsgebiet; Die Zahlen hinter den Symbolen geben die Anzahl der tatsächlich festgestellten Reviere an.

Trend = kurzfristige Bestandsentwicklung nach Knief et al. (2010): - = Rückgang, / = stabil, + = Zunahme

	S H	D E	Knicks	Sied- lung	Trend
Arten der Agrarlandschaft					
Bachstelze <i>Motacilla alba</i>	-	-		1	/
Dorngrasmücke <i>Sylvia communis</i>	-	-	2	2	+
Fasan <i>Phasianus colchicus</i>	-	-	1		/
Goldammer <i>Emberiza citrinella</i>	-	V	1	2	/



	S H	D E	Knicks	Sied- lung	Trend
Sumpfrohrsänger <i>Acrocephalus palustris</i>	-	-	1		/
Arten mit großen Revieren / Koloniebrüter					
Buntspecht <i>Dendrocopos major</i>	-	-			+
Eichelhäher <i>Garrulus glandarius</i>	-	-		1	+
Elster <i>Pica pica</i>	-	-			/
Feldsperling <i>Passer montanus</i>	-	V			+
Grünspecht <i>Picus viridis</i>	V	-			+
Habicht <i>Accipiter gentilis</i>	-	-			/
Haussperling <i>Passer domesticus</i>	-	-			/
Kuckuck <i>Cuculus canorus</i>	V	3			/
Mäusebussard <i>Buteo buteo</i>	-	-			+
Rabenkrähe <i>Corvus corone</i>	-	-		1	/
Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>	-	-	1	3	/
Sperber <i>Accipiter nisus</i>	-	-			+
Star <i>Sturnus vulgaris</i>	-	3		2	/
Uhu <i>Bubo bubo</i>	-	-			+
Waldkauz <i>Strix aluco</i>	-	-			/
Waldohreule <i>Asio otus</i>	-	-			+
Anspruchsvollere Gehölzvögel					
Gartengrasmücke <i>Sylvia borin</i>	-	-	1	1	/
Gartenrotschwanz <i>Phoenicurus phoenicurus</i>	-	-		1	+
Gelbspötter <i>Hippolais icterina</i>	-	-		1	/
Girlitz <i>Serinus serinus</i>	-	-			+
Grauschnäpper <i>Muscicapa striata</i>	-	V		1	/
Verbreitete Gehölzvögel					
Amsel <i>Turdus merula</i>	-	-	4	5	/
Blaumeise <i>Parus caeruleus</i>	-	-		3	+
Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>	-	-	1	2	/
Gartenbaumläufer <i>Certhia brachydactyla</i>	-	-		1	+
Gimpel <i>Pyrrhula p.</i>	-	-			+
Kleiber <i>Sitta europaea</i>	-	-		1	+
Grünfink <i>Carduelis chloris</i>	-	-	1	2	/
Heckenbraunelle <i>Prunella modularis</i>	-	-	1	2	+
Klappergrasmücke <i>Sylvia curruca</i>	-	-		1	+
Kohlmeise <i>Parus major</i>	-	-	1	3	+
Misteldrossel <i>Turdus viscivorus</i>	-	-			/
Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>	-	-	1	3	+
Nachtigall <i>Luscinia megarhynchos</i>	-	-	1		/
Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>	-	-	2	3	/
Singdrossel <i>Turdus philomelos</i>	-	-		1	/
Zaunkönig <i>Troglodytes t.</i>	-	-	3	3	+
Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>	-	-	2	2	+

Größere Horste von Greifvögeln befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet, so dass deren Brutvorkommen ausgeschlossen werden können.

Die intensiv genutzte Ackerfläche wird von keiner Vogelart nennenswert genutzt. Deswegen wird von Lutz (2022) für diesen Lebensraum in der voranstehenden Tabelle keine Spalte angelegt.

Gemäß Lutz (2022) kommen aufgrund der Verbreitungsübersichten in der Fachliteratur im Raum Zarpen praktisch alle in Schleswig-Holstein vorhandenen Fledermausarten vor. Alle potenziell vorkommenden Fledermausarten sind im Anhang IV (streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse) der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit auch nach § 7 BNatSchG streng geschützt. Eine spezielle Auflistung wird daher vom Gutachter nicht für erforderlich erachtet. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde von einer Privatperson auf Fledermausvorkommen am südwestlichen Plangebietsrand im Bereich des Flurstücks 9/1 hingewiesen.

Potenzielle Fledermausquartiere bestehen in alten Bäumen, Nistkästen und Altgebäuden - bei letzteren sind Winterquartiere aber nur in frostfreien nicht geheizten Gebäudeteilen anzunehmen. Folgende Karte gibt eine Übersicht der für Fledermäuse bedeutenden Flächen im und am Plangebiet:



Abbildung: Lage der potenziellen Fledermaus-Jagdgebiete mittlerer Bedeutung (einfache Schraffur) und dem Gebiet mit Potenzial für Sommerquartiere in Gebäuden oder Gärten (Kreuzschraffur). Das potenzielle Fledermaus-Jagdgebiet und die Gärten kommen auch als Vorkommensgebiet der Haselmaus (s. unten) in Frage (erstellt durch Lutz 2022 mit Luftbild aus Google-Earth™).

Wie in der obigen Abbildung gekennzeichnet sind einige Bereiche mit einer Eignung als Haselmaushabitat festgestellt worden. Zur Überprüfung dieser Situation wurde während des Sommers 2021 eine örtliche Erfassung vorgenommen durch das Ausbringen von so genannten Nest-Tubes und mehrfacher Besatzkontrolle. Die Nisthilfen wurden am 13. April 2021 ausgebracht und anschließend bis November 2021 viermal kontrolliert und bei der letzten Kontrolle am 22. November 2021 wieder aus dem Gebiet entfernt. Im Rahmen der Erfassung mit Haselmaus Nesttubes konnten keine Haselmäuse im Gebiet nachgewiesen werden.



Lutz (2022) gibt zu weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie diese Angaben:

- Da keine geeigneten Gewässer im Untersuchungsgebiet vorhanden sind, können Fortpflanzungsstätten von Amphibien, Mollusken, Krebsen und Libellen des Anhangs IV nicht vorhanden sein.
- Die Käferart Eremit (*Osmoderma eremita*) kann in mächtigen alten Laubbäumen vorkommen. Die bis zu 7,5 cm großen Larven des Eremiten leben 3-4 Jahre im Mulm von Baumhöhlen, die z.B. von Spechten angelegt worden sind. Eine Larve benötigt zu ihrer Entwicklung mindestens 1 l Mulm. Brutstätte des Eremiten kann fast jeder Laubbaum sein, der einen Mindestdurchmesser von ca. 80 Zentimetern hat und große Höhlungen im Stamm oder an Ästen aufweist. Bevorzugt werden aber die ganz alten Bäume. Solch große Bäume mit großen Höhlungen sind hier nicht vorhanden [Anmerkung von Günther & Pollok Landschaftsplanung: ‚... oder diese Bäume werden erhalten‘]. Die großen Straßebäume sind im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht gepflegt und weisen gemäß Lutz (2022) solche Höhlen nicht auf.
- Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV sehr spezielle Lebensraumsprüche haben (Moore, alte Wälder, Trockenrasen, Heiden, spezielle Gewässer, marine Lebensräume), die hier nicht erfüllt werden. Der außerhalb des Plangebietes liegende Uferteil der Holstenbek, an dem eine neue Einleitstelle hergestellt werden soll, ist zudem von geringer Größe.

Sonstige artenschutzrechtliche und bezüglich der Eingriffsbewertung relevante Tiervorkommen sind nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem oder an einem Schutzgebiet gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG, einem FFH-Gebiet oder einem EU-Vogelschutzgebiet.

Artenschutzrechtliche Prüfung und Bewertung der Planung:

Als Grundlage der Bewertung gilt § 44 Abs. 1 BNatSchG. Danach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“
4. [...] (Zugriffsverbote)

Gemäß der obigen Darstellung sind im Plangebiet Betroffenheiten von europäischen Vogel- und von Fledermausarten möglich, wenn während der Brutzeit in Gehölzbestände oder in als Quartier genutzte Altgebäude eingegriffen wird.



Lutz macht folgende Angaben zur Betroffenheit der relevanten Vogelarten:

Tabelle: Wirkung auf Brutvögel. Begründung der Folgen der Vorhabenwirkungen im Text (siehe I - IV im Anschluss an diese Tabelle).

Art / Artengruppe	Wirkung des Vorhabens	Folgen der Vorhabenwirkungen
Arten der Ackersäume (Bachstelze, Dorngrasmücke, Goldammer, Sumpfrohrsänger)	Netto kein Verlust des Saumes zum Acker	Kein Verlust von Revieren (I)
Grünspecht, Haus- und Feldsper- ling	Kein Verlust des Nah- nahrungshabitats.	Ausweichen möglich (II)
Greifvögel, Eulen	Kein Verlust des Brut- und Nahrungshabitats.	Keine (III)
Anspruchsvollere Gehölzvögel	Verlust eines Teiles des Brut- und Nahrungshabi- tats	Ausweichen nur begrenzt mög- lich, Verschlechterung des Lebensraumes wahrscheinlich, Verminderung der Lebensraum- funktionen
Übrige Gehölzvögel	Kein Verlust von komplet- ten Revieren.	Ausweichen möglich (IV)

- I. **Bestand wird vermindert.** Die Saumarten Bachstelze, Goldammer, Dorngrasmücke, Sumpfrohrsänger und Fasan verlieren netto keine der für sie nötigen Säume im Ackerland. Ein Verlust von Revieren ist nicht zu erwarten.
- II. Der **Grünspecht** sowie Haus- und Feldsperling verlieren praktisch keinen Teil ihres Nahrungsraumes. Die für sie wesentlichen Gehölzsäume bleiben erhalten. Die neuen Siedlungsflächen bieten diesen Arten tendenziell eine Ausweitung des Lebensraumes. Dass Brutreviere so verkleinert werden, dass sie ihre Funktion verlieren, ist nicht zu erwarten.
- III. **Greifvögel und Eulen** jagen im Grünland und am Rande von Gehölzen. Durch den Verlust der Ackerflächen erfahren sie keine so große Beeinträchtigung, dass dadurch die Funktionen potenzieller Reviere in Zarpen verloren gehen.
- IV. **Die anspruchsvolleren Arten** verlieren mit der parkartigen Fläche im Süden einen vergleichsweise großen Teil ihrer Lebensräume, der durchaus die Hälfte eines jeweiligen Reviers umfassen kann. Einen so großen Verlust können die Arten wahrscheinlich nicht kompensieren, so dass hier davon auszugehen ist, dass komplette Brutreviere zerstört oder doch so verkleinert (beschädigt) werden, dass sie ihre Funktion verlieren, da wesentliche Revierteile verloren gehen.

[Anmerkung im Zuge der Erstellung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans: die voranstehende Aussage von Lutz bezieht sich auf den parkartigen Bereich des Flurstücks 9/1. Da dieser Bereich nunmehr nicht mehr Teil dieses Planverfahrens ist, sind hier nicht länger erhebliche Verluste zu besorgen. Die von Lutz (2022) dargestellte Situation hat sich insofern gewandelt und der von Lutz (s. unten) benannte Kompensationsbedarf ist nicht länger begründet. Gleichwohl weist die Gemeinde Zarpen darauf hin, dass die in Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden und dem Schutzgut Pflanzen zugeordnete Ökokontofläche von annähernd 1 ha Größe auch Maßnahmen zur Entwicklung von Gehölzen beinhaltet, so dass dennoch dem grundsätzlichen Anliegen des Gutachters zur Entwicklung von Habitaten für gehölzwohnende Tierarten entsprochen werden kann.]

Ein Ausweichen wäre für die betroffenen Arten nur möglich, wenn in den Alternativlebensräumen keine bereits besetzten Reviere beständen. Vorsorglich (und aus biologisch - ökologischen Gesetzmäßigkeiten heraus) muss jedoch angenommen werden, dass benachbarte potenzielle Reviere bereits besetzt sind und nicht zum Ausweichen zur Verfügung stehen. Zumindest müsste in die am schlechtesten geeigneten (und deshalb bisher gemiedenen) Habitats ausgewichen werden. Ein Ausweichen in benachbart bestehende ähnliche Lebensräume ist daher aus biologischen Überlegungen nur begrenzt möglich. Aufgrund der Größe des verloren gehenden Lebensraumes von knapp einem Hektar muss daher davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Vogelbrutreviere so beschä-



digt werden, dass sich die Zahl der Vogelreviere verkleinert. Die ökologischen Funktionen der Brutreviere im Sinne des § 44 (5) BNatSchG bleiben damit nicht erhalten. Der Bestand wird sich wahrscheinlich verkleinern (Verlust von jeweils mindestens einem Revier, d.h. Zerstörung der Fortpflanzungsstätte) oder zumindest werden sich die Lebensbedingungen so verschlechtern, dass z.B. der Bruterfolg geringer wird, was einer Beschädigung der Fortpflanzungsstätte entspricht. Um die Zahl der Vogelreviere zu erhalten, müssten ca. 1 ha neuer, halboffener Lebensraum, z.B. Streuobstwiese, als Kompensation geschaffen werden. Damit würden die ökologischen Funktionen dieser Flächen erhalten bleiben.

[Anmerkung: entsprechend der obigen Klammereinfügung hat sich diese Lutz (2022) dargelegte Situation aufgehoben. Es werden nur noch einige Gärten mit einem geringeren Gehölzbestand als er auf dem Flurstück 9/1 anzutreffen ist für die Entwicklung von Wohngrundstücken vorgesehen. Zudem beinhaltet die zugeordnete Ökokontofläche (anerkannt durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn am 18.09.2015 mit Aktenzeichen 623-86/4-093/1, die Flurstücke 36/1, 36/2 und 30 der Flur 1 in der Gemarkung Rehhorst, Gemeinde Rehhorst und das Flurstück 102 der Flur 3 in der Gemarkung Havighorst, Gemeinde Havighorst, umfassend) die Herstellung von Knickabschnitten und die Herstellung von 2 Obstwiesen.

- v. **Übrige Gehölzvögel.** Die übrigen hier betroffenen Arten sind Baum- oder Gebüschbrüter, die auch ihre Nahrungsreviere in oder in der Nähe der Gehölze haben. Der mögliche kurzfristige Verlust von relativ wenigen Gehölzen an den Zufahrten führt nicht zur Verminderung der Anzahl von Revieren. Die neuen Siedlungsflächen bieten diesen Arten tendenziell eine Ausweitung des Lebensraumes. Die Veränderungen können von den hier vorkommenden, anpassungsfähigen Arten, die noch überwiegend im Bestand zunehmen oder auf sehr hohem Niveau stabil sind, aufgefangen werden. Die Bestandsentwicklung der meisten Gehölzvögel ist positiv, was darauf hinweist, dass dieser Lebensraumtyp weiterhin zunimmt. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) BNatSchG bleiben damit im räumlichen Zusammenhang erhalten. Ihr Bestand wird sich nicht verkleinern.

Die hier vorkommenden Vögel gehören sämtlich zu den störungsunempfindlichen Arten des Siedlungsbereichs. Störwirkungen der Baumaßnahmen im Untersuchungsgebiet werden kaum weiter reichen als der Umfang der Baustelle. Es kommt also nicht zu weit reichenden Störungen.

Gem. Lutz (2022) sind potenzielle Fledermausquartiere in den von der Planung betroffenen Flächen nicht vorhanden und werden daher nicht beeinträchtigt. Betroffen sein können Fledermausquartiere beim Abbruch von Gebäuden oder der Beseitigung von Höhlen in Gartenbäumen (Obstbäumen), da die Bäume in eingefriedeten Gärten nicht untersucht wurden.

Da in den Gebäuden und Gartenbäumen ein Potenzial für das Vorkommen von Fledermäusen in Quartieren nicht völlig ausgeschlossen werden kann, kann es beim Abbruch bzw. Rodung zu Verletzungen oder Tötungen von Individuen kommen. Zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von Individuen müssen die potenziellen Quartiere vor der baulichen Maßnahme überprüft werden.

Die potenziellen Nahrungsflächen mittlerer Bedeutung werden verkleinert. Der Verlust ist angesichts der potenziell bedeutenderen Flächen der Umgebung von geringer Bedeutung. Zudem gelten solche Nahrungsräume nicht als Lebensstätten im Sinne des § 44 BNatSchG. Aufgrund ihres großen Aktionsradius können die potenziell vorhandenen Arten in die Umgebung ausweichen.

Haselmäuse wurden im Rahmen der Bestandserfassung nicht festgestellt. Vorsorglich wurde durch Lutz (2022) dennoch betrachtet, ob sich die Situation für diese Art verändert. Die potenziellen Habitate, die dichten Gehölze an den Nordrändern, bleiben erhalten. Die kleinen Eingriffe für Zufahrten oder Inanspruchnahme der nördlichsten Siedlungsgartenteile werden durch das Entstehen neuer Gärten und Hecken in der neuen Siedlung langfristig kompensiert. Das Lebensraumpotenzial wird nicht geringer und nicht beschädigt, so dass auch eventuell benachbarte potenzielle Fortpflanzungsstätten ihre Funktion nicht verlieren werden.



Die Rodung der Gehölze in diesem Bereich für Zufahrten kann jedoch zu Verletzungen oder Tötungen von Individuen führen. Sie muss nach dem Schema einer gestaffelten Flächeninanspruchnahme durch 1. Rückschnitt der Gehölze im Winter ohne Befahren und 2. Rodung der Stubben erst ab Ende der Überwinterung der Haselmaus ab Ende April berücksichtigt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Bezüglich der Knickgehölze und auch aller anderen ggf. betroffenen Gehölze gilt, dass alle Arbeiten an Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schutzzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden dürfen.

Bei Beachtung der gesetzlichen Schutzfrist vom 01. März bis zum 30. September gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen auf den Zeitraum des Winterhalbjahres sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten zu erwarten.

In dem genannten Zeitraum ist davon auszugehen, dass hier gemäß § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserstätten der nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bestehen.

Bezüglich ggfs. betroffener Fledermausquartiere wird voraussichtlich eine Ausführungsfrist auf den Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem letzten Tag des Februars begrenzt sein.

Vor einer Beseitigung von Großbäumen oder Gebäuden, die ein Potenzial als Fledermausquartier aufweisen, muss eine aktuelle Überprüfung auf einen Besatz erfolgen.

Besetzte Fledermausquartiere dürfen nicht verloren gehen.

Bei Verlust von nicht besetzten Fledermausquartieren müssen auch bei Einhaltung der erforderlichen Ausführungsfrist je Gebäude und Baum über 30 cm Stammdurchmesser mit geeigneten Höhlen / Verstecken drei künstliche Ersatzquartiere im Umfeld installiert werden, um die ökologischen Funktionen zu erhalten und Ausweichmöglichkeiten nachzuweisen.

Sofern Höhlenbäume und Habitate von zu schützenden Vogelarten verloren gehen, werden Nisthilfen an geeigneten Stellen anzubringen sein.

Die kleinen Eingriffe für Zufahrten oder Inanspruchnahme der nördlichsten Siedlungsgartenteile werden durch das Entstehen neuer Gärten und Hecken in der neuen Siedlung langfristig kompensiert. Das Lebensraumpotenzial für die Haselmaus wird nicht geringer und nicht beschädigt, so dass auch eventuell benachbarte potenzielle Fortpflanzungsstätten ihre Funktion nicht verlieren werden.

Die Rodung der Gehölze in diesem Bereich für Zufahrten kann jedoch zu Verletzungen oder Tötungen von Haselmaus-Individuen führen. Sie muss nach dem Schema einer gestaffelten Flächeninanspruchnahme wie folgt durchgeführt werden:

1. Rückschnitt der Gehölze im Winter ohne Befahren,
2. Rodung der Stubben erst ab Ende der Überwinterung der Haselmaus ab Ende April (innerhalb des Zeitraums vom 01.05. bis 30.09).

Abweichungen von den genannten Zeiträumen bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.



Da bei Einhaltung der genannten Schutzfristen und bei Anbringen von Ersatz- / Ausweichquartieren keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes auch keine weiteren Maßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen von Habitaten zu ergreifen.

Es ist aufgrund der obigen Fristsetzungen davon auszugehen, dass die Vogel- und Fledermausarten dann während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf andere Gehölze oder auf Gebäude bzw. Quartiere ausweichen können. Es sind im Umfeld ausreichende Ausweichhabitate vorhanden. Die lokalen Populationen werden nicht beeinträchtigt. Auch die Haselmaus wird vor erheblichen Beeinträchtigungen bewahrt.

Hinsichtlich der Beleuchtung innerhalb des Plangebiets im privaten und öffentlichen Bereich sind die Vorgaben des § 41a BNatSchG mit dem Thema „Schutz der Insektenvielfalt“ zu berücksichtigen und zu beachten. Dies gilt auch schon für die Baufeldfreimachung und für die Bauphase.

Insektenfreundlich ausgeführte Leuchten sind staubdichte, die nach unten ausgerichtet und zu den Gehölzen und sonstigen Grünflächen hin abgeschirmt sind, so dass eine direkte Lichteinwirkung vermieden wird. Dies gilt auch für beleuchtete Werbeanlagen.

Als insektenfreundlich gelten z.B. „warmweiße“ LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 3000 K oder weniger oder Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST, NAV oder HPS). Eine weitere Alternative stellen Natriumdampfniederdrucklampen (LS-, NA- oder SOX) dar. Aufgrund ihres monochromatischen Lichtes mit einer Wellenlänge von etwa 590 nm ohne Blau- und UV-Anteil sind sie für Insekten kaum sichtbar und außerdem in der Lage, Dunst und Nebel gut zu durchdringen.

Da für alle anderen planungsrelevanten Tierarten / Artengruppen keine erhebliche Betroffenheit zu erwarten ist, bedarf es keiner weiteren Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation.

17.3.4 Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche

Das LLUR hat bisher keine Bodenkarte für das Plangebiet veröffentlicht (<https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste>, Stand August 2022).

Für das Plangebiet sind zur Baugrundbeurteilung Bodenuntersuchungen durch das Büro GSB (2020) durchgeführt worden. Es wurden an den in der nachfolgenden Abbildung markieren Punkten BS1 bis BS15 Sondierungsbohrungen bis in Tiefen von 6 m unter Gelände niedergebracht.

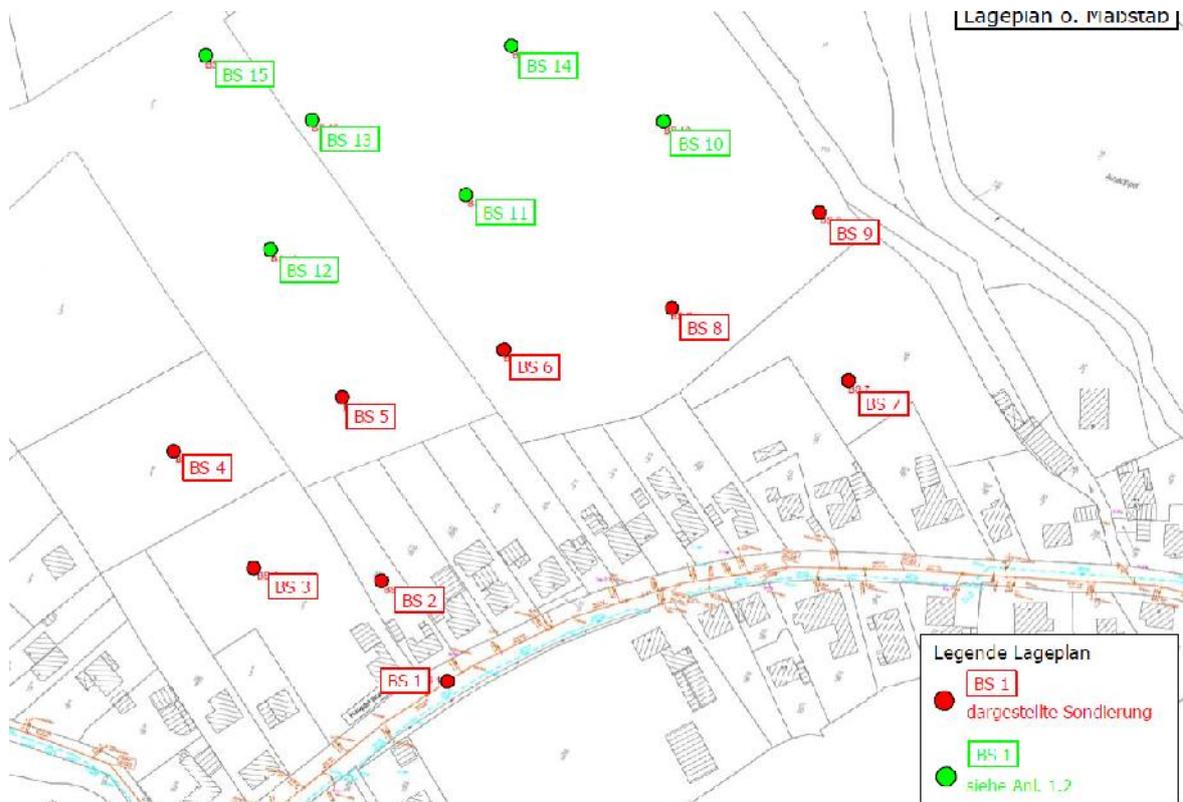


Abb.: Kennzeichnung der Punkte der 15 Bodensondierungen
(erstellt: GSB, 2020)

Die Baugrundverhältnisse werden von GSB (2020) als überwiegend durch Mutterböden bzw. Auffüllungen gefolgt von Sanden, Schluff und Geschiebeböden in Wechsellagerung beschrieben.

Die Oberböden (Mutterböden, Auffüllungen) sind als Gründungsträger nicht geeignet.

Bei den gewachsenen Sanden handelt es sich überwiegend um feinsandige Mittelsande mit unterschiedlich hohem Grobsand- und Schluffanteilen. Gemäß GSB (2020) stellen sämtliche Sande einen gut tragfähigen Baugrund dar.

Die Geschiebeböden wurden in steifer bis halbfester Konsistenz angetroffen. Sie werden als ausreichend scherfest bezeichnet, neigen allerdings ggf. zu Verquetschungen und werden lokal auszutauschen sein. Bei Verbindung mit Wasser neigen die Geschiebeböden zu Aufweichungen und müssen ggf. durch Sand ersetzt werden.

Mit Steinen ist zu rechnen.

Die im Plangebiet anstehenden natürlichen Böden sind gemäß den Untersuchungsergebnissen (GSB 2020) und nach Einschätzung der Gemeinde Zarpen naturraumtypisch und weit verbreitet.

Gemäß des Landschaftsrahmenplans (2020) sind im Plangebiet keine klimasensitiven Bodenarten wie Moorböden oder Böden der grundwassernahen Standorte (Gleye) vorhanden.

Die Hauptstraße (= L 71) ist als versiegelte Fläche vorhanden; ein Gehweg verläuft entlang der südlichen Straßenseite.



Auf den Grundstücken entlang der Hauptstraße sind Gärten angelegt worden mit darauf stehenden Nebenanlagen (Gartenschuppen, Garage / Carport). Auf dem Flurstück 199/3 besteht eine größere mit Grand / Schotter befestigte Hof- und Wegfläche. Ein Schuppen / Tierstall besteht auf Fl.st. 199/3 zusammen mit Fl.st. 17 und auf Fl.st. 14/3. Auf Fl.st. 9/4 ist eine kleine befestigte Bodenplatte vorhanden.

Als wesentliche Teile für die bauliche Entwicklung des Plangebiets werden die Flurstücke 2/10, 2/9, 11/5 und 11/6 bisher im Wesentlichen landwirtschaftlich als Acker und Fl.st. 14/3 wird zu einem Großteil als Grünland genutzt.

Gemäß des Landschaftsrahmenplans und des Landwirtschafts- und Umweltatlas von Schleswig-Holstein (<http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php> - s. markierte Fläche in nebenstehender Abb.) liegt das Vorhaben im Bereich eines eiszeitlichen Os, das mit der Kennziffer „Os 014“ als „fragliches Os bei Zarpen“ – es ist somit eine besondere geowissenschaftliche Struktur, die Aufschluss über die erdgeschichtliche Entwicklung des Gebietes gibt.



Die Hangbereiche insbesondere auf Flurstück 14/3 und auf dem außerhalb des Plangeltungsbereichs liegenden Fl.st. 9/1 sind nach Auffassung der Gemeinde Zarpen vor längerer Zeit durch Abgrabungen entstanden.

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Im Zuge der Baumaßnahmen anfallende und zu entsorgende Böden sind gem. GSB (2020) auf Deponien der Deponieklasse 0 zu entsorgen oder – soweit sie einbaufähig sind - auf der Baustelle wieder zu verwerten.

Für die geplante Wohnbebauung gilt, dass die Angaben der allgemeinen Bewertung durch das Büro für die Baugrunduntersuchung nicht von der Notwendigkeit der Überprüfung der Baugrundverhältnisse im Einzelfall und der danach notwendigen Beurteilung der Wechselbeziehung zwischen Bauwerk und Baugrund entbinden. Dies ist insbesondere aufgrund der im Vorhabengebiet kleinräumig wechselnden Baugrundverhältnisse zu beachten. Nach Auskunft des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr, vom 18.05.2022 zum Thema „Bodenschutz“ stehen im Plangebiet landwirtschaftliche Flächen von mittlerer Bodenwertigkeit an.

Mutterboden ist fachgerecht zu behandeln, zwischenzulagern und möglichst vor Ort wiederzuverwenden: im Zuge der Planrealisierung sind insbesondere die Vorgaben des § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“, der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12 „Anforderungen an das Aufbringen von Materialien auf oder in den Boden“ - die Zwischenlagerung und Umlagerung von Bodenmaterial auf den Grundstücken im Rahmen des Umbaus von baulichen Anlagen unterliegen nicht den Regelungen des § 12 BBodSchV, wenn das Material am Herkunftsort wiederverwendet wird) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG, § 7 „Vorsorgepflicht“) und des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG, u. a. § 2 „Geltungsbereich“ und § 6 „Abfallhierarchie“) einzuhalten. Die Erzeuger oder Besitzer von Abfällen sind zur Verwertung ihrer Abfälle verpflichtet. Die Verwertung hat Vorrang vor deren Beseitigung.

Nach Auskunft des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr, vom 18.05.2022 zum Thema „Bodenschutz“ liegen für Grundstücke im Plangebiet keine Eintragungen in das Boden- und Altlastenkataster des Kreises Stormarn vor.



Sofern dennoch im Bereich von Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn umgehend zu benachrichtigen.

Sofern das Oberbodenmaterial für die Aufbringung auf landwirtschaftliche Flächen nicht geeignet sein sollte, sind im Vorwege von zukünftigen Baumaßnahmen erweiterte Untersuchungen auf die nutzungsbezogenen Prüfwerte der BBodSchV, Wirkungspfad Boden-Mensch durchzuführen um beurteilen zu können, ob das Bodenmaterial hierfür geeignet und wiederverwendet werden kann. Ist dieses nicht der Fall, sind weitere entsorgungsrelevante Untersuchungen durchzuführen.

Das Flurstück 203/10 (Hauptstraße Nr. 11) steht der Gemeinde Zarpen ebenso zur Verfügung wie die bisherigen Ackerflächen (Fl.st. 2/10, 2/9, 11/5 und 11/6 je tlw.). Für die geplante Fußwegverbindung vom Wendehammer der Haupterschließungsstraße über die Flurstücke 12/11 und 212/11 zur Hauptstraße konnte die Gemeinde Zarpen jeweils eine Vereinbarung zur Flächenbereitstellung mit den Flächeneigentümern treffen.

Von den durch die Planung betroffenen Flächen liegen Teilflächen 203/10 (Hauptstraße Nr. 11), 212/11 (Hauptstraße Nr. 25) und des Fl.st. 199/3 (Zuwegung Hauptstraße Nr. 35) innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Für diese Teilflächen bedarf es keiner Kompensation infolge der zu erwartenden Flächenversiegelungen inkl. der im Zuge der Planumsetzung entstehenden Abgrabungen und Aufschüttungen, da entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Für die sonstigen Flächen des bauplanungsrechtlichen Außenbereichs werden die zu erwartenden Eingriffe um den Umfang bereits bestehender Versiegelungen verringert.

Neu entstehende bzw. künftig zulässige Eingriffe in das Schutzgut Boden werden entsprechend einer Berechnung mit dem Kompensationsfaktor 0,5 auszugleichen sein, da die in Anspruch genommenen Böden nach Einschätzung der Gemeinde Zarpen von allgemeiner Bedeutung sind, denn sie erfüllen zwar die allgemeinen aber keine hervorzuhebenden Funktionen im Naturhaushalt, sie liegen nicht in einem Schutzgebiet oder einem Biotopverbund und sie weisen auch kein oberflächennah anstehendes Grundwasser auf.

Entsprechend den Darstellungen des „Satzungsentwurfs“ (BIS - Scharlibbe, Stand 25.05.2023) geht die Gemeinde Zarpen derzeit von folgenden Eingriffsflächengrößen und Bedarfen für Kompensationsflächen aus (alle Zahlen auf ganze Werte gerundet):

Flächenart	Eingriffsfläche [m²]	Eingriffsfläche [m²]	Ausgleichsflächen- erfordernis [m²]	
			Faktor	Ergebnis
Wohnbauflächen /Bauplätze WA1 GR max. 125 m²	2.466 m² zzgl. Nebenanlagen bis Gesamt-GRZ 0,45	1.110	0,5	555
Wohnbauflächen /Bauplätze WA2 GRZ 0,3	11.277 m² zzgl. Nebenanlagen bis Gesamt-GRZ 0,45	5.775	0,5	2.537
Wohnbauflächen /Bauplätze WA3 GRZ 0,3	923 m² zzgl. Nebenanlagen bis Gesamt-GRZ 0,45	415	0,5	208

Gemeinde Zarpfen

Bebauungsplan Nr. 6 „Groth Weeden“



Begründung mit Umweltbericht

„Satzung“

Wohnbauflächen /Bauplätze WA4 GRZ 0,3	6.982 m ² zzgl. Nebenanlagen bis Gesamt-GRZ 0,45	3.142	0,5	1.571
Wohnbauflächen /Bauplätze WA5 GRZ 0,3	994 m ² zzgl. Nebenanlagen bis Gesamt-GRZ 0,45	447	0,5	224
Wohnbauflächen /Bauplätze WA6a GR max. 160 m ²	1.624 m ² zzgl. Nebenanlagen bis Gesamt-GRZ 0,45	731	0,5	366
Wohnbauflächen /Bauplätze WA6b GR max. 120	3.504 m ² zzgl. Nebenanlagen bis Gesamt-GRZ 0,45	1.233	0,5	617
Wohnbauflächen /Bauplätze WA7a GR max. 125 m ²	805 m ² zzgl. Nebenanlagen bis Gesamt-GRZ 0,45	362	0,5	181
Wohnbauflächen /Bauplätze WA7b GR max. 200 m ²	540 m ² zzgl. Nebenanlagen bis Gesamt-GRZ 0,45	243	0,5	122
Bereits baulich vorgeprägte Teilfläche in WA7b (Fl.st. 199/3)	1.642 m ² Lage im bauplanungs- rechtlichen Innenbereich	Nicht in Ansatz zu bringen	0	0
Zzgl. Terrasse / Wintergarten bis max. 30 m ² je Grundstück	Bei 43 Grundstücken x 30 m ²	1.290	0,5	645
Flächen mit Geh-, ,Fahr- und Leitungsrechten GFL 1 bis 4	831 m ² Vollversiegelung	831	0,5	416
Privater Wohnweg	163 m ² Vollversiegelung	163	0,5	82
Gehwegverbindung über Fl.st. 12/11 und 212/11	209 m ² davon ca. 50 % Lage im bauplanungsrechtlichen Innenbereich	105	0,5	103
Gehweg in einer Grünfläche am RRB und auf Fl.st. 17	Länge 100 m x max. Breite 3,0 m	300	0,5	150
2 Müllsammelplätze	49 m ² Vollversiegelung	49	0,5	25



Stellplätze	51 m ² Vollversiegelung	51	0,5	26
2 Trafos	37 m ² + 39 m ² Vollversiegelung	76	0,5	38
Straßen / Verkehrsflächen	3.105 m ² Vollversiegelung ohne Verkehrsflächen Lage im bauplanungs- rechtlichen Innenbereich	3.105	0,5	1.553
Regenrückhaltebecken	1.210 m ² Fläche für die Regen- rückhaltung, bis auf Zu- laufbereich ungedichtetes Becken und Umfahrung	1.210	0,5	605
Ausgleichserfordernis				10.024

Der als geschütztes Biotop zu erhaltende Steilhang umfasst eine Fläche von 853 m², die unverändert zu erhalten ist.

Der Kompensationsbedarf von 10.024 m² wird vollständig abgegolten durch die Zuordnung von 9.818 Ökopunkten aus dem durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn am 18.09.2015 mit Aktenzeichen 623-86/4-093/1 anerkannten Ökokonto, das die Flurstücke 36/1, 36/2 und 30 der Flur 1 in der Gemarkung Rehhorst, Gemeinde Rehhorst und das Flurstück 102 der Flur 3 in der Gemarkung Havighorst, Gemeinde Havighorst, umfasst. Die Gemeinde Zarpen hat mit dem Flächeneigentümer und der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, vertreten durch den Geschäftsführer, dieser vertreten durch den Leiter der Forstabteilung, Hamburger Straße 115, 23795 Bad Segeberg, eine vertragliche Vereinbarung zur Überlassung von ausreichenden Ökopunkten unterzeichnet.

Im gleichen Ökokonto wird der Kompensationsbedarf von 220 m² aufgrund von Eingriffen in das Schutzgut Pflanzen, hier: die Herstellung einer Einleitstelle in die Holstenbek, ausgeglichen (s. Kap. 17.3.2).

Bezüglich des Geotops „Os014“ (s. Kap. 17.2.1) wird dieses zwar in Teilen bebaut, jedoch sind die zur Hauptstraße gewandten Hangbereiche bereits durch die Gärten und Bebauungen verändert worden und geprägt. Die Os-Ebene wird im Wesentlichen fortbestehen und den größten Teil der Wohngrundstücke darstellen. Die nördliche Seite des Oses wird erhalten und zum Hangeinschnitt der Holstenbek wird voraussichtlich eine Strecke zur Ableitung des Oberflächenwassers kaum sichtbar verändert.

Die Verbringung im Außenbereich ist gemäß LNatSchG ab einer Menge von 30 m³, bzw. einer betroffenen Fläche von > 1.000 m² durch die untere Naturschutzbehörde zu genehmigen.



17.3.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine und mit Ausnahme der zur Aufnahme des abfließenden Oberflächenwassers vorgesehenen Holstenbek, die nordöstlich / östlich außerhalb des Plangeltungsbereichs liegt, keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Die Holstenbek verläuft als Bachlauf, der das Wasser aus dem Struckteich zu der östlich des Dorfes verlaufenden Heilsau ableitet. Der Struckteich besteht als naturnahes Gewässer nördlich des geplanten Wohngebiets.

Im Zuge der Bodensondierungsbohrungen wurde durch GSB (2020) in ca. 4 m unter Gelände von Schichten-, Stau- und Sickerwasser überlagertes Grundwasser festgestellt. Eine Schwankungsbreite des Grundwasserstands um ca. 1 m wird angegeben und mit lokalem Aufstau bis zur Geländeoberfläche ist zu rechnen.

GSB (2020) stellt klar, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers generell nicht möglich ist; nur bei der Bodensondierung 2 lokal (gelegen auf Flurstück 203/10 im Bereich der geplanten Hauptzufahrt; vergl. Kap. 17.3.4).

Das Plangebiet liegt nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Durch die Herstellung von Oberflächenversiegelungen werden die Grundwasserspeisungen kleinflächig verändert.

Aufgrund der Ergebnisse der Bodenuntersuchung (GSB 2020) wird eine Versickerung des unbelasteten und gering verschmutzten Oberflächenwassers nicht möglich sein. Somit werden nach Einschätzung der Gemeinde Zarpen die Eingriffe in das Schutzgut Wasser nicht vollständig kompensierbar sein.

Vom Ingenieurbüro eds-planung Beratende Ingenieure GmbH, Gettorf, wurde entsprechend der „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein - Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW 1“ (MELUND und MILI, 10.10.2019) ein Nachweis nach A-RW1 geführt, deren Ergebnisse mit Stand vom 27.01.2023 vorliegen. Bei bedeutenden Eingriffen ist grundsätzlich eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung (z.B. Nutzung, Versickerung und / oder lokale Retention) durchzuführen, die auch gewässerbezogene Retentionsstrategien berücksichtigt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden entsprechend eds-planung (2023b) die folgenden Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen:

- Garagen und Carports sind mit einem extensiven Gründach und einem mindestens 10 cm bis maximal 15 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen und extensiv mit standortangepassten Stauden und Gräsern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Hierdurch wird die Menge des abfließenden Regenwassers reduziert. Auch auf anderen Nebengebäuden und auf Hauptgebäuden können Gründächer angelegt werden.
- Die Menge abfließenden Oberflächenwassers sind auf den privaten Grundstücksflächen Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen mit wasserdurchlässigem Pflaster herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Für die Oberflächengestaltung dieser Flächen sind vorrangig kleinteilige Materialien mit großem Fugenanteil zu verwenden.
- Ferner sind innerhalb des Plangeltungsbereiches öffentliche und private Straßen und Wege, sofern diese einer Pflasterung bedürfen, mit offenen Fugen herzustellen und dauerhaft in diesem Einbauzustand zu halten.



- Für Teilflächen unterhalb der bisherigen Ackerflächen (geplante Bauflächen auf Fl.st. 14/3 im Südosten des Plangebiets, Erschließungsstraße auf Flurstück 203/10 und Gehweg auf Flurstück 212/11) wird aufgrund der Höhenverhältnisse das Oberflächenwasser wie bisher in Richtung zur Hauptstraße abfließen, grundstücksbezogen zu versickern und ansonsten und dem bestehenden örtlichen System zuzuführen sein.

Eds-planung (2023b) gibt, dass mithilfe der Minimierungsmaßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung bis zu 58 % des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort belassen werden können. Es wird somit eine deutliche Schädigung des Wasserhaushalts nicht zu vermeiden sein, denn die Abweichung zum potenziell naturnahen Referenzzustand wurde mit Werten zwischen 5 und 15 % berechnet. Für eine weitere Optimierung zum Erreichen einer Abweichung der Wasserhaushaltsbilanz kleiner 5 % wären noch weitreichendere Maßnahmen erforderlich. Aufgrund der Vorgabe für den potenziell naturnahen Abfluss von nur 3,8 % führt schon eine geringe zusätzliche Versiegelung zu einem verhältnismäßig starken Anstieg. Ferner besteht ein Zielkonflikt zwischen der Regenwasserbewirtschaftung nach A-RW 1 und der Wirtschaftlichkeit / Vermarktbarkeit des Erschließungsgebietes. Die Gemeinde hat mit den festgesetzten Maßnahmen im öffentlichen und auch im privaten Bereich den Anforderungen an die Wasserhaushaltsbilanz entsprechend dem Möglichen Rechnung getragen.

Da das Regenwasser mithilfe der vorgenannten Maßnahmen nicht in Gänze versickern, rückgehalten und verdunsten kann, wird das Oberflächenwasser von den Wohngrundstücken und den Verkehrsflächen in einem neu herzustellenden System zu sammeln und abzuleiten sein. Für die hoch gelegenen Bereiche des Plangebiets wird ein Retentionsbecken auf einer 1.210 m² großen Fläche im östlichen Bereich in Nähe zur Holstenbek vorgesehen und von dort soll das Wasser über eine Rohrleitung zu einer neu herzustellenden Einleitstelle an der Holstenbek gelangen. Aufgrund der Höhendifferenz von ca. 14 m vom Gelände am geplanten Rückhaltebeckenstandort (ca. +27 m NHN) bis zum Wasserspiegel der Holstenbek (ca. +13 m NHN am 23.06.2022), wird ein offener Ablaufgraben nicht realisierbar sein, da hierdurch erhebliche Ausspülungen entstehen würden.

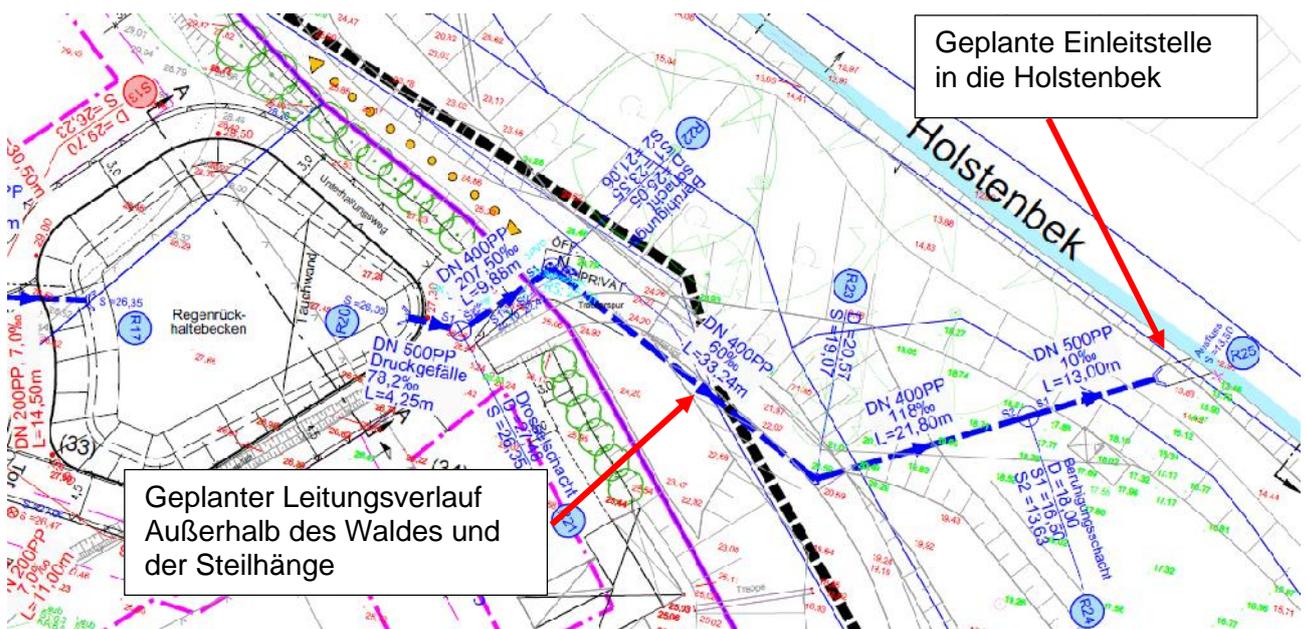


Abb.: Kennzeichnung als blau gestrichelte Linie ist die anvisierte Leitung für die Abführung des Regenwassers aus dem RRB zur neuen Einleitstelle an der Holstenbek (Abb. ist ein Ausschnitt aus der Planzeichnung von eds-planung (2023a), ergänzt)



In der obigen Abbildung ist der entsprechend der Ergebnisse einer Ortsbegehung mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde vom 15.06.2022 für die Einleitung in die Holstenbek vorgesehene Bereich mit der zuführenden Leitung vom RRB gekennzeichnet. Gemäß eds-planung (2023b) besteht eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Holstenbek zur Aufnahme des aus dem Rückhaltebecken bzw. aus dem Baugebiet abfließenden Wassers.

Bei dem Rückhaltebecken wird es sich um eine entwässerungstechnische Anlage handeln, sodass hier eine naturnahe Gestaltung nicht im Vordergrund steht und dementsprechend auch nicht festgesetzt wird.

Ein Teil des Rückhaltebeckens soll voraussichtlich zugleich als Feuerlöschteich fungieren, so dass in dem Fall eine ausreichend bemessene dauerhafte Wasserführung vorliegen muss.

Die erwartenden Eingriffe durch das RRB und durch die Ableitung des Oberflächenwassers zur Einleitstelle wurden bereits in Zusammenhang mit dem Schutzgut Pflanzen (Kap. 17.3.2) berücksichtigt (=> 220 m²), so dass darüber hinaus kein Kompensationserfordernis besteht.

Das aus dem RRB abfließende Oberflächenwasser muss zuvor nach den geltenden Bestimmungen gereinigt worden sein und darf zu keiner erheblichen Belastung der Holstenbek führen.

Es werden nach Kenntnis der Gemeinde Zarpen aufgrund der Wohnbebauungen keine Nutzungen entstehen, die zu darstellbaren und somit bewertungserheblichen Gefährdungen des Grundwassers bzw. der Trinkwassergewinnung führen.

17.3.6 Schutzgut Luft und Schutzgut Klima

Für die Teilflächen des Plangeltungsbereichs liegen keine detaillierten Klimadaten vor. Ferner ist eine Relevanz detaillierter Angaben für die Planung aufgrund der Entwicklung eines Wohngebietes nicht erkennbar.

Als generelle Aussage ist davon auszugehen, dass das Plangebiet durch die insgesamt relativ kleinteilige Struktur entlang der Hauptstraße mit Gebäuden, Bäumen und vielfältigen Gartenanlagen geprägt ist. Im Osten verläuft die Holstenbek durch eine vielfältig mit Gehölzbeständen ausgestattete Niederung; nur im Bereich der Bestandsbebauung Hauptstraße Nr. 35 (Fl.st. 92/4) geht der dichte Bestand in eine halboffene Gartenanlage über. Im Westen ist das Flurstück 9/4 durch einen Randstreifen bestehend aus verschiedenen Bäumen und ergänzenden Sträuchern eingefasst.

Während die genannten Plangebietsflächen nach Westen, Süden und Osten relativ gut gegen Windeinwirkungen abgeschirmt sind, besteht nach Norden über die Os-Kuppe hinweg eine relativ offene Situation.

Der Struckteich liegt in einer Niederung, die sich ca. 19 m unterhalb der Kuppe auf Fl.st. 2/9 befindet. Die Holstenbek verläuft ähnlich tief. Sowohl die Gewässerniederung als auch die Hauptstraße im Bereich der geplanten Hauptzuwegung liegen ca. 14 m unterhalb der Os-Kuppe und das Gelände fällt in südöstliche Richtung zur Heilsau weiter ab. Im Bereich der Niederungen, aber nicht im geplanten Wohngebiet, ist grundsätzlich mit deutlich kühleren Luftmassen und Niederungsnebel zu rechnen.

Weitere besondere klimatische Wirkungen sind - abgesehen von der o. g. offenen Nordwestseite - nicht anzunehmen.



Hinsichtlich der Luftqualität liegen der Gemeinde Zarpen aus den gemeindlichen Planungen keine planungsrelevanten Hinweise auf besondere Situationen vor, also auch nicht auf Beeinträchtigungen z. B. durch Gerüche aus einem nah gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb.

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Die Gemeinde Zarpen geht davon aus, dass durch die Entwicklung von Wohnbauflächen keine beurteilungs- bzw. planungsrelevanten Auswirkungen der Luftqualität und des Klimas vorliegen und auch nicht entstehen werden. Es werden keine Nutzungen entstehen, die zu darstellbaren und somit bewertungserheblichen Treibhausgasemissionen führen. Eine Bereitstellung von Anschlüssen an eine zentrale Gasversorgung ist von Seiten der Gemeinde Zarpen nicht vorgesehen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Installation von Solaranlagen werden gegeben sein, denn die festgesetzte maximale Firsthöhe der Gebäude kann für Solaranlagen um 0,5 m überschritten werden.

Das Gebiet weist aufgrund seiner Lage keine besondere Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie Änderungen der Niederschläge, Winde etc. auf - bezüglich der offenen nördlichen Seite sei hier im Vorgriff auf das Kapitel 17.3.7 verwiesen, denn hier wird die geplante Ortsrandeingrünung dargelegt.

Zugleich wird es mit Blick auf die Ortsrandlage und der exponierten Lage der nördlichen Wohnbaugrundstücke nicht möglich sein, eine wirklich ganzjährig effektive Abschirmung gegenüber einwirkenden Winden herzustellen.

Durch die Herstellung von Gründächern auf Garagen und Carports und ggfs. auch anderen Gebäuden wird ein Beitrag zur Reduzierung von Temperaturerhöhungen über Versiegelungsflächen geleistet und es wird eine Verbesserung der Luftfeuchtigkeit unterstützt. Positive Wirkungen auf das lokale Klima sind zudem durch in Kap. 17.3.7 „Schutzgut Landschaft“ benannten Gehölzpflanzungen zu erwarten.

Da keine erheblichen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind, wird bezüglich dieser Schutzgüter kein Kompensationsbedarf bestehen.

17.3.7 Schutzgut Landschaft (= Landschaftsbild / Ortsbild)

Entsprechend der Angaben in Kap. 17.1 und in Zusammenhang mit dem Schutzgut Pflanzen (Kap. 17.3.2) handelt sich beim Plangebiet zum einen um kleinteilig strukturierte Flächen der bestehenden Bebauungen nördlich der Hauptstraße und zum anderen nördlich davon um vorwiegend offene landwirtschaftlich genutzte Flächen am Ortsrand. Im Luftbild sind diese Zerteilung des Plangebiets und dessen räumlicher Zusammenhang gut erkennbar:



Abb.: Lage des Plangebiets im Luftbild
(<https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/INSPIRE/index.html?lang=de>, 23.05.2021)



Abb.: Aus nördlicher Richtung über die Kuppe auf die dahinter unterhalb liegenden Baumwipfel und die „versteckten“ Gebäude an der Hauptstraße.



Abb.: Blick vom Rand der Hochfläche über die am Hang liegenden Gärten auf die Bebauungen und Bäume an der Hauptstraße.

Das Plangebiet ist durch deutliche Höhenunterschiede geprägt: die geplante Hauptzufahrt an der Hauptstraße liegt auf einer Höhe von ca. +19,5 m NHN. Nach Norden steigt das Gelände auf zwischen ca. +28 m NHN und + 32,5 m NHN an. In Zusammenhang mit dem Schutzgut Pflanzen (s. Kap. 17.3.2) wurde bereits auf einen naturnah bewachsenen Steinhang hingewiesen, in dessen Bereich das Gelände von ca. + 25 m NHN auf ca. +18,5 m bis +19,5 m NHN abfällt.



Im Osten fällt das Gelände um ca. 14 m von + 27 m NHN auf ca. +13 m NHN der Holstenbek ab - auch hier besteht ein als Biotop geschützter und zudem bewaldeter Steilhang. Die sonstigen Böschungsbereiche sind aufgrund der Einbeziehung in die grundstücksbezogenen Gartengestaltungen nicht naturnah bewachsen und daher nicht den gemäß § 21 LNatSchG geschützten Biotopen zuzuordnen.

Der nördlich des Wohngebiets bestehende Hang zum Struckteich weist Höhendifferenzen von ca. 12 m auf.

Im und am Plangebiet sind einige Großbäume, ein Knick und weitere Gehölzbestände vorhanden und somit für die Planung relevant - s. hierzu Kap. 17.3.2 „Schutzgut Pflanzen ...“, so auch bzw. insbesondere entlang der Hauptstraße „L 71“.

Bezüglich der gebietsbezogenen Freizeitnutzungen (hier: der Fußwegverbindungen) sei auf das Kapitel 17.3.1 „Schutzgut Mensch ...“ verwiesen.

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Bezüglich des im Osten bestehenden randlichen Knicks und der zu erhaltenden Großbäume sei auf das Kapitel 17.3.2 „Schutzgut Pflanzen ...“ verwiesen. Insgesamt wird in den Teilbereichen der bestehenden Gärten / Bebauungen an der Hauptstraße die bestehende Struktur so weit wie möglich erhalten, so dass hier keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Gleichwohl wird es infolge des Entfallens von Gartenflächen und der entstehenden Gebäude zu einem Gesamtbild auch entlang des zur Hauptstraße geneigten Hanges kommen.

Auch an den Außenseiten der Fl.st. 9/4 werden randliche Gehölzstreifen teilweise erhalten bzw. aufgrund der vielen alters- und artbedingt abgängigen Bäume neu anzulegen sein. Hier werden zur Einfassung der Wohnbaugrundstücke Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Pflanzgeboten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Ortsrandeingrünung, die Erhaltung von Bäumen und die Anlage von privaten Hausgärten vorgesehen.

Auch entlang der nördlichen Seite der weiteren Wohngrundstücke (mit lfd. Nummern 21 bis 30) gelten entlang der Grenze zum verbleibenden Acker Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung. Es sind hier Laubgehölzpflanzungen auf mindestens 75 % der nordwestlichen Grundstückskantenlänge herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind in der nachfolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Die Pflanzungen sind jeweils als 2-reihige ebenerdige Strauchpflanzung nur unter Verwendung von mindestens 3 bis 4-triebigen und 0,6 - 1,0 m hohen 2 x verpflanzten Sträuchern und Heistern der Höhe 100 - 125 cm anzulegen, wobei die Pflanzung versetzt „auf Lücke“ mit einem Abstand von höchstens 1 m zwischen den Pflanzen in der Reihe zu erfolgen hat.

Zusätzlich sind in dem Bereich der vorgenannten Strauchpflanzungen je Grundstück mindestens 2 Hochstammlaubebäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Voranstehend genannten Baum- und Heckenpflanzungen sind von baulichen Anlagen frei zu halten.

Es wird somit den künftigen Bewohnern zumindest auf Teilflächen auch ein Blick über die Ackerflächen zur Niederung am Struckteich gewährt.

Zur landschaftsgerechten Eingrünung und auch zur Durchgrünung des neuen Baugebietes sollen zudem im Verkehrsraum und / oder auf den entstehenden Wohngrundstücken Hochstamm-Laubbäume gepflanzt werden - diese werden voraussichtlich aufgrund der Kuppenlage



vieler Baugrundstücke auch eine Raumwirkung erzielen, sobald sie die Höhe der neuen Gebäude übertreffen.

Auf den privaten Hausgrundstücken ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein Obstbaum jeweils als Hochstamm in Baumschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es wird empfohlen, zumindest einen dieser Bäume im Vorgartenbereich zu pflanzen, damit dessen Wirkung in besonderem Maß zur Grüngestaltung des öffentlich wahrnehmbaren Raums beitragen kann. Abgänge sind in der nachfolgenden Pflanzperiode gleichwertig auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

Im Bereich der Verkehrsflächen sind mindestens 15 Hochstammlaubbäume und südöstlich einer Parkplatzfläche in Nähe zur Wendeanlage sind in einer Grünfläche 2 weitere Hochstammlaubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Zur Pflanzung empfohlen werden Hochstammlaubbäume in der Baumschulqualität mind. 4 x verpflanzt mit Stammumfang von mind. 16-18 cm. Bei der Pflanzung von Obstbäumen sind ebenfalls Hochstamm-Qualitäten zu verwenden, jedoch mit einem geringeren Stammumfang von mind. 12-14 cm.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 8 Abs. 1 LBO, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. So genannte „Schottergärten“ sollen nicht angelegt werden.

In dem planzeichnerisch festgesetzten Teilgebiet WA4 werden die maximal zulässigen Firsthöhen auf maximal 6,5 m über Höhenbezugspunkt (zzgl. ggfs. 0,5 m für eine Solaranlage auf dem Dach) und es wird hier eine Beschränkung auf max. 1 Wohneinheit je Gebäude festgesetzt, so dass in der zum Struckteich gewandten Randlage keine sehr hoch aufragenden Gebäude entstehen werden. Ferner werden in dem Teilgebiet WA4 die Firstrichtungen vorgegeben, um hier ein aufgelockertes Erscheinungsbild zu entwickeln.

In den sonstigen Teilgebieten werden maximale Firsthöhen von 9,0 m oder 9,5 m festgesetzt, was der Wuchshöhe von mittelkronigen Bäumen und hochgewachsenen Knicks entspricht.

Insgesamt werden durch die geplanten Maßnahmen zur Neugestaltung des Plangebiets einschließlich der Erhaltung randlicher Knicks und einer Waldfläche an der östlichen Plangebietsseite sowie der Pflanzung von Bäumen und Laubgehölzhecken die Veränderungen im Landschaftsbild soweit aufgefangen, dass bezgl. dieses Schutzgutes keine kompensationspflichtigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Bezüglich etwaiger Erholungsnutzungen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

17.3.8 Schutzgüter kulturelles Erbe und Schutzgut sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangeltungsbereiches selbst sind entsprechend der Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sowie gemäß den Stellungnahmen aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren keine Kulturdenkmale und keine archäologischen Fundstellen vorhanden bzw. der Gemeinde Zarpen bisher bekannt gemacht worden und somit auch nicht in der Denkmalliste für den Kreis Stormarn des Landesamts für Denkmalpflege (Stand 11.4.2022) enthalten.

Eine Emailauskunft des Landesamts für Denkmalpflege vom 18.07.2018 für die Gemeinde Zarpen, dass die „Zarpener Mühle“ (Rehhorster Straße 6) mit der Objekt-Nr. 3934 als unter



Denkmalschutz stehend zu berücksichtigen sei, hat keinen Bestand mehr, denn das Landesamt für Denkmalpflege hat mit Schreiben vom 26.07.2019 den Eigentümern mitgeteilt, dass die Löschung aus der Denkmalliste vorgenommen wurde.

Es ist gemäß der Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes vom 20.05.2022 mit archäologischer Substanz bzw. archäologischen Funden im Plangebiet zu rechnen. Gemäß einer privaten Stellungnahme vom 02.05.2022 wurden in der Vergangenheit im Planbereich Flint-Werkzeuge gefunden.

Auf ...

- vorhandene Bebauungen an der Hauptstraße innerhalb und in Nähe zum Plangebiet,
- die Lage des Plangebiets nördlich der Hauptstraße (L 71) teilweise innerhalb des bauplanungsrechtlichen Innenbereichs und ansonsten im Außenbereich am Ortsrand auf großen Gartengrundstücken und auch auf landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- eine derzeit kaum nutzbare fußläufige Wegverbindung am östlichen Plangebietsrand von der Hauptstraße über Fl.st. 199/3 zum Struckteich und auf die Fußwege in Nähe zum Struckteich,
- das bebaute und für eine Fußwegverbindung vorgesehene Grundstück Hauptstraße Nr. 25 (Flurstück 212/11),
- das gemeindeeigene Flurstück 203/10 als bisheriges Wohngrundstück und nunmehr als Fläche für die geplante Hauptzufahrt,
- die Hauptstraße (= L 71) als überörtliche Verbindungsstraße und die an der Straße stehenden Großbäume,
- die Holstenbek als Vorfluter und Gewässer einer neu herzustellenden Einleitstelle

wurde bereits in Zusammenhang mit den zuvor beschriebenen Schutzgütern, insbesondere zu den Schutzgütern Mensch, Pflanzen, Wasser und Landschaftsbild eingegangen.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen und Leitungstrassen sind im Rahmen der Planrealisierung im Zuge der Erschließungs- und Entwässerungsplanung frühzeitig zu berücksichtigen und die Ver- und Entsorgungsbetriebe sind ebenso frühzeitig in die der Bebauungsplanung nachgeordneten Genehmigungs- und Ausführungsplanungen einzubeziehen.

Weitere Nutzungen bzw. planerisch relevante Sachgüter sind der Gemeinde Zarpen derzeit nicht bekannt.

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:

Das Plangebiet ist bezüglich etwaiger baulicher und archäologischer Kulturdenkmale nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand ohne Bedeutung. Zu beachten ist jedoch, dass archäologische Funde möglich sind.

Für die Verkehrsanbindung wird eine Zu- / Abfahrt von / zur „Hauptstraße“ innerhalb der Ortslage hergestellt und ein für die Wohnbebauung vorgesehenes Teilgebiet auf Fl.st. 9/1 wird eine separate private Zufahrt erhalten.

Die derzeit defizitäre Fußwegverbindung im Osten des Plangebiets wird neu geordnet und so geführt, dass eine straßenunabhängige Wegverbindung aus dem Wohngebiet zur Ortsmitte entsteht. Dafür sind derzeit alternative Wegführungen in der Abstimmung, entweder über das Flurstück 212/11 (Hauptstraße Nr. 25) oder über das Flurstück 199/3 bei dem Grundstück Hauptstraße Nr. 35.



Die Gemeinde Zarpen geht davon aus, dass planungsrelevante Beeinträchtigungen der „sonstigen Sachgüter“ durch die Entwicklung von Wohnbauflächen nicht entstehen werden.

Zu beachten sind allerdings die Maßgaben zur Erhaltung der Großbäume, der Knicks und zur Minimierung der Betroffenheit von Steilhangbereichen (vergl. „Schutzgut Pflanzen“).

Bisherige Flächen des unbebauten Außenbereichs werden zu Siedlungsflächen. Das örtliche Nutzungsgefüge wird zur Bereitstellung von Wohnbauflächen verändert und baulich weiterentwickelt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Entsprechend der Stellungnahme des Archäologischen Landesamts vom 20.05.2022 ist das Landesamt 14 Tage vor Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Sofern im Zuge der jeweiligen Vorhabenrealisierung während der Bauausführung Auffälligkeiten z. B. im Boden festgestellt werden sollten, so sind die Denkmalschutzbehörden ebenfalls unverzüglich zu informieren. Die Fundstätte ist in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit dies ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von 4 Wochen seit der Mitteilung.

Die Strukturen der Knicks, des entwidmeten Knicks, Großbäume und Steilhänge sind entsprechend der Angaben in Kap. 17.3.2 zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Das Plangebiet schließt an vorhandene Bebauungen an bzw. dient der Erweiterung der Siedlungsflächen mittels einer Flächenentwicklung im Anschluss an Bestandsbebauungen.

Durch die Beachtung der randlichen Strukturen ebenso wie der Kammerung des Plangebiets durch die Topographie wird es durch den Verlust einer hoch gelegenen offenen landwirtschaftlichen Nutzfläche zwar eine wesentliche Veränderung eines bestehenden Nutzungsgefüges geben, der jedoch durch die Annahme der und durch die Einfügung in die örtlichen Strukturen so aufgefangen wird, dass über die in Zusammenhang mit den Kapiteln 17.3.1 bis 17.3.7 genannten Maßnahmen hinaus keine weiteren erforderlich sind.

17.3.9 Wechselwirkungen

Die obigen Beschreibungen verdeutlichen, dass das Plangebiet durch die erhöht liegenden landwirtschaftlichen Nutzungen (Acker und Grünland), die westlich gelegene ehemalige Zarpener Mühle, seitliche Knicks sowie den Talbereich der Holstenbek im Osten, die bestehende Hauptstraße (L 71) mit den bestehenden Bebauungen und zugeordneten Gartenbereichen geprägt ist - es besteht zum einen eine innerörtliche Lage (⇒ an der Hauptstraße) und zum anderen eine „Außenbereich“-Randlage nördlich davon.

In den Kapiteln 17.3.1 bis 17.3.8 wird deutlich, dass sich nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Entwicklung einiger ergänzender Bebauungsmöglichkeiten auf bestehenden Gartenflächen und durch die Entwicklung einer zusätzlichen Fläche für Wohnbaugrundstücke die Wirkungen vor allem auf die Schutzgüter Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit, Boden, Fläche, Wasser, Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt sowie Landschaft zwar erheblich verändern können bzw. werden und dass die zu erwartenden erheblichen Eingriffe jedoch durch die Einfügung in die rahmengebenden Landschaftsstrukturen und ansonsten durch die Neugestaltung und das Anfügen an die Ortsteilstruktur deutlich minimiert und ansonsten vollständig kompensiert werden können.



Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand darüber hinaus keine darzustellenden Wechselwirkungen zu erwarten bzw. bekannt.

17.3.10 Fehlende Kenntnisse

Es liegen keine Detailinformationen über das Plangebiet zu folgenden Themen vor: Klimadaten, faunistische Daten über die Aussagen von Lutz (2022) hinaus, Verkehrsuntersuchungen, Immissionsschutz über eine schalltechnische Untersuchung hinaus sowie bezüglich der gesonderten Planung zur Ableitung des Oberflächenwassers vom Rückhaltebecken zur neu entstehenden Einleitstelle an der Holstenbek.

Im Nahbereich bestehende Störfallbetriebe gemäß § 50 BImSchG sind der Gemeinde Zarpen nicht bekannt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in Nähe zu weiteren dörflich geprägten Bebauungen ist entsprechend der Angaben zu den einzelnen Schutzgütern insgesamt von einer für die Planung hinreichenden Kenntnis- und Datenlage auszugehen, so dass von der Gemeinde Zarpen in dem Fehlen der genannten vertiefenden Informationen kein planungserhebliches Defizit gesehen wird.

17.4 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung bei Durchführung der Planung:

Die Planung soll entsprechend den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Zarpen in Übereinstimmung mit den Planungen zur Ortsentwicklung zu einer planungsrechtlichen Absicherung einer Fläche für die Bereitstellung von Wohngrundstücken führen. Parallel erfolgt die 7. Änderung des Flächennutzungsplans.

Dadurch soll eine Deckung insbesondere des örtlichen Bedarfs resultieren im Rahmen der landesplanerisch zugewiesenen Möglichkeiten, so dass die Gemeinde Zarpen nicht ausschließlich auf die „Innenentwicklung“ im engeren Sinne angewiesen ist. Da die innerhalb des Gemeindegebietes vorhandenen privaten Baulücken nicht einer gemeindlichen Steuerung zugänglich sind, möchte die Gemeinde Zarpen mit dieser Bauleitplanung die Voraussetzungen schaffen, dass auch „die Jugend in ihrem Dorfe“ bleiben kann und nicht abwandern muss.

Die vorhandenen Rahmenbedingungen durch die umgebenden Nutzungen und Flächenzuschnitte einschließlich der Knicks, der Bäume und weiterer Landschaftselemente, der Geländetopographie einschließlich markanten Hangbereiche, Straßen sowie Bestandsbebauungen werden in einer angemessenen Weise durch die Inanspruchnahme von Flächen des bisherigen Außenbereichs baulich ergänzt.

Die zu erwartenden flächenhaften Eingriffe in Natur und Landschaft und Knickeingriffe werden durch die Zuordnung von Ökopunkten bzw. Knickausgleichsstrecken aus mehreren geeigneten Ökokonten außerhalb des Plangeltungsbereichs im naturräumlichen Zusammenhang vollständig kompensiert.



Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 auf Grundlage der 7. Änderung des Flächennutzungsplans wäre eine flächenbeanspruchende bauliche Erweiterung und die sich daraus ergebende Bereitstellung von Wohnbauflächen nicht möglich oder ggf. auf den Bereich der bestehenden Bebauungszeile an der Hauptstraße begrenzt.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen würden wie bisher genutzt werden, also im Wesentlichen weiterhin als Gärten bzw. landwirtschaftlich genutzt werden, da wesentliche Teile des Plangebiets dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind.

Ohne diesen Entwicklungsschritt kann einer Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen in der Gemeinde Zarpen nicht entsprochen werden, da der Gemeinde keine entsprechenden, zusammenhängenden Flächen zur Verfügung stehen.

17.5 Kumulierende Auswirkungen von Vorhaben, grenzüberschreitender Charakter

Aufgrund des landesplanerisch zugestandenen Entwicklungsspielraumes für Zarpen, der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland in dem genannten Bereich und des Fehlens anderer flächenhaften Baulandentwicklungen im Umland geht die Gemeinde insgesamt von einer geeigneten Baulandentwicklung aus, zumal die Flächenentwicklung sich aus dem Landschaftsplan ableitet und im Zuge eines in Ausarbeitung befindlichen Ortsentwicklungskonzeptes betrachtet und bewertet wird - zu letzterem sei gesagt, dass im Ortsentwicklungskonzept eine Flächeneignung für die Siedlungsentwicklung bestätigt werden wird.

Zurzeit finden keine anderen entsprechenden Planungen in der Gemeinde statt, so dass kumulierende Wirkungen von Vorhaben ausgeschlossen werden können.

Ein grenzüberschreitender Charakter der Planung besteht nicht.

17.6 Zusätzliche Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 werden im Wesentlichen folgende zu nennenden Verfahren angewendet:

„Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“

auf Grundlage des Erlasses 09.12.2013 eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu erstellen. Die Bilanzierung wird schutzgutbezogen in den Umweltbericht integriert.

Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB zu entscheiden.

Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen (§§ 14 und 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB).

„Belange des Artenschutzes nach BNatSchG“

Zur angemessenen und fachgerechten Beachtung artenschutzrechtlicher Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG ist ein gutachterlicher Fachbeitrag erstellt worden, basierend auf örtlichen



Bestandsaufnahmen und einer ergänzenden Potenzialabschätzung auf Basis der Biotoypenerfassung und der Nutzungsstrukturen bezüglich möglicherweise betroffener nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützter Arten, und in den Umweltbericht in den Kapiteln zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere (jeweils einschließlich der biologischen Vielfalt) integriert.

Die Ergebnisse werden im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet.

„Baugrunduntersuchung“ und „Wasserwirtschaftliches Konzept“

Zur angemessenen und fachgerechten Beachtung des Baugrundes und zur Klärung der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auch mit Blick auf die nachgeordnete Planrealisierung wurden Bodensondierungen durchgeführt (GSB 2020).

Die Ergebnisse wurden unter Beachtung der A-RW1 „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ für die Ausarbeitung eines „*Wasserwirtschaftlichen Konzeptes*“ genutzt.

Die Ergebnisse beider Ausarbeitungen werden in die Umweltprüfung eingestellt und so im Rahmen der Bebauungsplanung in dem Maße beachtet und darüber hinaus werden sie auf der nachgeordneten Ebene der Planrealisierung zu vervollständigen sein.

„Schalltechnische Untersuchung“

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im und am Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung als gutachterliche Lärmprognose ausgearbeitet mit einem Fokus auf Immissionen durch Verkehrslärm.

Die Ergebnisse werden in die Umweltprüfung eingestellt und so im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan Nr. 6 wird auf Grundlage des BauGB erarbeitet, wonach gemäß § 50 UVPG die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB jeweils durch eine „Umweltprüfung“ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Die „frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung“ nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde durch eine Beteiligung der betroffenen Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände durchgeführt, ausgewertet und die Anregungen und umweltrelevanten Informationen entsprechend der Beratung und des Beschlusses der Gemeindevertretung zur „Entwurfsplanung“ in die Bauleitplanung eingestellt.

Entsprechendes gilt hinsichtlich der anschließenden Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Gemeinde Zarpen geht derzeit davon aus, dass auf Basis der vorliegenden und dann im Umweltbericht zusammengestellten Informationen im Rahmen der Beratungen und Beschlussfassungen zu den abschließenden Beschlussfassungen seitens der Gemeinde Zarpen festgestellt werden wird, dass unter Berücksichtigung und Umsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 6 sowie im Zuge der Planrealisierung dann keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. verbleiben werden.



Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring):

Im Rahmen der Planrealisierung werden entsprechend der Bebauungsplanung und der hierzu durchzuführenden Umweltprüfung folgende erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt und erforderliche Maßnahmen werden umzusetzen bzw. einzuhalten sein:

- Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 im straßennahen Bereich der L 71 sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) vorzugsweise zu den lärmabgewandten Gebäude-seiten zu orientieren. Aus der Mindestanforderung nach DIN 4109-1:2018 an das gesamte bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen von 30 dB lässt sich ein zulässiger maßgeblicher Außenlärmpegel L_a von 60 dB(A) ableiten. Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile in Bereichen mit maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a kleiner gleich 60 dB(A) werden durch übliche Bauweisen (in Verbindung mit Wärmeschutzvorschriften) erfüllt.
Die Einhaltung des erforderlichen Schallschutzes obliegt dem Bauherrn und dessen Beauftragten, z. B. dem Architekten.
- Geschützte Biotop (Steilhang, Holstenbek samt Uferbereiche, Knicks) und Wald sind zu erhalten bzw. es sind die Eingriffe auf die unvermeidbaren Teilbereiche zu begrenzen entsprechend den Beschreibungen in Kap. 17.3.2 und 17.3.5.
Die Erhaltung obliegt dem Eigentümer bzw. dem Ausführenden von ggf. beeinträchtigenden Arbeiten.
- Innerhalb des 30 m messenden Waldschutzstreifens sind die Maßgaben des § 24 LWaldG einzuhalten. Insbesondere sind keine baulichen Anlagen (mit Ausnahme des erforderlich werdenden Regenrückhaltebeckens), Tätigkeiten mit erhöhten Brandgefährdung zu vermeiden und sonstige Beeinträchtigungen des Waldbestands zu unterlassen.
Die Einhaltung obliegt dem Eigentümer bzw. Ausführenden ggf. beeinträchtigender Tätigkeiten.
- Alle Knicks unterliegen dem Schutz des § 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG und sind fachgerecht zu pflegen.
Die Knickneuanlagen sind entsprechend der Festsetzungen durch die Gemeinde als Plangeber herzustellen. Die Knickerhaltung obliegt dem Eigentümer bzw. Ausführenden ggf. beeinträchtigender Tätigkeiten.
- Eingriffe in Knicks bedürfen der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde.
Im Rahmen der Bauleitplanung muss die Genehmigung des Eingriffs in den Knick als geschütztem Biotop durch die Untere Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt werden.
Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme/n muss durch die plangebende Gemeinde gesichert werden, in diesem Fall per vertraglicher Regelung mit dem Ökokonto-Inhaber.
- Entwidmete Knicks sind als mit Gehölzen bewachsener Erdwall innerhalb einer Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zu erhalten.
Die Erhaltung obliegt dem Eigentümer bzw. Ausführenden ggf. beeinträchtigender Tätigkeiten.
- Alle Arbeiten an Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden.



Die Beachtung dieser Maßgabe obliegt dem Ausführenden.

- Bei allen Arbeiten an Gehölzen sowie bei baulichen Tätigkeiten an vorhandenen Gebäuden sind die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten; insbesondere sind Schonfristen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG einzuhalten und bezgl. ggf. Fledermausvorkommen ist eine Schonfrist vom 01.03 bis zum 30.11. zu beachten. Bezgl. des Schutzes von ggf. Haselmausvorkommen ist bei Stubbenrodungen für einen Knickdurchstrich ein Ausführungszeitraum vom 01.05. bis zum 30.09. einzuhalten.

Diese Aufgabe obliegt dem Ausführenden.

- Bei Verlust von nicht besetzten Fledermausquartieren müssen auch bei Einhaltung der erforderlichen Ausführungsfrist je Gebäude und Baum über 30 cm Stammdurchmesser mit geeigneten Höhlen / Verstecken drei künstliche Ersatzquartiere im Umfeld installiert werden, um die ökologischen Funktionen zu erhalten und Ausweichmöglichkeiten nachzuweisen.

Diese Aufgabe obliegt dem Ausführenden.

- Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ werden außerhalb des Plangeltungsbereiches kompensiert.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme/n muss durch die plangebende Gemeinde gesichert werden, in diesem Fall per vertraglicher Regelung mit dem Ökokonto-Inhaber.

- Zur Sicherstellung der Erschließung und hier insbesondere einer ordnungsgemäßen Regenwasser- und Schutzwasserentsorgung bedarf es im Zuge der Realisierungsplanung einer fachtechnischen Prüfung bestehender Ableitungsmöglichkeiten in Abstimmung mit den zuständigen Behörden. Konkrete Angaben zur Ableitung und Herstellung einer Einleitstelle liegen bisher nicht vor und werden Flächen betreffen, die außerhalb des Plangeltungsbereichs liegen.

Die Beachtung der erforderlichen Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft entsprechend einer Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde obliegt der Gemeinde Zarpen und deren Beauftragten.

- Eingriffe in das Schutzgut „Landschaft“ werden durch verschiedene Gehölzpflanzungen soweit minimiert, dass keine Erheblichkeit von Eingriffen entstehen wird.

Die Umsetzung der Gehölzpflanzungen und deren Fortbestand muss durch die plangebende Gemeinde gesichert werden.

- Das Archäologische Landesamt ist vor 14 Tage vor Beginn über Tiefbauarbeiten zu informieren.

Die Einhaltung der Maßgabe obliegt der Gemeinde Zarpen und / oder dem Ausführenden von Erdarbeiten.

17.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zarpen hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 „Groth Weeden“ gefasst, um in einem insgesamt 4,05 ha großen Plangeltungsbereich auf (netto) ca. 3,0 ha ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Neben öffent-



lichen und privaten Grünflächen beinhaltet die Planung einen Wohnweg, einen Gehweg, Straßen, ein geschütztes Biotop sowie Flächen für die Ver- und Entsorgung einschließlich einer Fläche für Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 203/10, 9/4, 2/10 tlw., 2/9 tlw., 11/5 tlw., 11/6 tlw., 179/10 tlw., 180/10 tlw., 10/4 tlw., 212/11 tlw., 12/11 tlw., 14/3, 17 – alle in der Flur 7 - und Fl.st. 199/3 in der Flur 6 in der Gemarkung Zarpen. Hinzu kommt ein Teilstück der Hauptstraße (Fl.st. 204 tlw. der Flur 7) zur Sicherung einer geeigneten Verkehrsanbindung. Die Ableitung des Oberflächenwassers vom geplanten Retentionsbecken zur Holstenbek erfolgt von Fl.st. 14/3 über die Flurstücke 17 und 110 zum Gewässer Fl.st. 116/2 (alle Flur 7). Der für die Regenwasserableitung beanspruchte Teil des Gartens Hauptstraße Nr. 35 liegt außerhalb des Plangeltungsbereichs auf Fl.st. 92/4 (Flur 6).

Maßnahmen zur Kompensation von Knickeingriffen und flächenhafte Kompensationserfordernisse werden durch die Zuordnung von Ökokonten außerhalb des Plangeltungsbereichs vorgesehen.

Die Gemeinde Zarpen beabsichtigt, mit Hilfe der Planung nach der Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets dem Bedarf nach weiteren Wohnbauflächen nachzukommen.

Im Parallelverfahren wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

Im Landschaftsplan ist für das Plangebiet bereits eine bauliche Entwicklung dargestellt.

Erhebliche Beeinträchtigungen bezüglich des **Schutzguts Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit** können entlang der Hauptstraße (= Landesstraße 71 / L 71) auftreten.

Die vorliegende Untersuchung durch ALN (2022) zeigt, dass im straßennahen Bereich Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 zu erwarten sind. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) vorzugsweise zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Auf Grund der Richtwertüberschreitungen wird die Festsetzung von passiven Maßnahmen empfohlen.

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer etc. sowie Ruheräume) sind die Mindestanforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 zu erfüllen.

Die Ergebnisse zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Im gesamten Plangebiet innerhalb der Baugrenzen ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel kleiner 60 dB(A)

Aus der Mindestanforderung nach DIN 4109-1:2018 an das gesamte bewerteten Bau-Schall-dämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen von 30 dB lässt sich ein zulässiger maßgeblicher Außenlärmpegel L_a von 60 dB(A) ableiten. Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile in Bereichen mit maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a kleiner gleich 60 dB(A) werden durch übliche Bauweisen (in Verbindung mit Wärmeschutzvorschriften) erfüllt.

Da keine sonstigen planungsrelevanten Immissionen von der Gemeinde erwartet werden bzw. ausgeschlossen werden können, sind diesbezüglich voraussichtlich keine Maßnahmen vorzusehen.

Erholungsnutzungen oder -einrichtungen werden nicht beeinträchtigt.



Eingriffe in das **Schutzgut Pflanzen und der biologischen Vielfalt** sind durch den Verlust von Garten-, Grünland- und Ackerflächen sowie Knickabschnitten zu erwarten.

Wesentlich sind dabei Knickeingriffe, durch die ein Kompensationserfordernis von 97 m Knickneuanlage ausgelöst wird. Dieses wird abgegolten durch die Zuordnung von 3 so genannten „Knick-Ökokonten“, und zwar ...

- durch die Zuordnung von 54 lfd. m Knickneuanlage aus dem durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn am 21.03.2016 mit Aktenzeichen 623-86/4-004/5 anerkannten Ökokonto,
- durch die Zuordnung von 10 lfd. m Knickneuanlage aus dem durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn am 13.05.2020 mit Aktenzeichen 6.21-762-043-20-0002 anerkannten Ökokonto
- und durch die Zuordnung von 33 lfd. m Knickneuanlage aus dem durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg am 09.05.2022 mit Aktenzeichen 670027.8540.1816.22-0001 anerkannten Ökokonto.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans verursacht aber außerhalb des Plangeltungsbereichs liegend wird eine Ableitung des Regenwassers zu einer an der Holstenbek geplanten neuen Einleitstelle erforderlich. Die Hierdurch verursachten Eingriffe führen zu einem Kompensationserfordernis von 220 m². Dies wird abgegolten durch die Zuordnung von 220 Ökopunkten aus dem durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn am 18.09.2015 mit Aktenzeichen 623-86/4-093/1 anerkannten Ökokonto.

Ein im Plangebiet liegender Steilhang wird als gesetzlich geschütztes Biotop erhalten.

Ein nordöstlich angrenzender Wald wird berücksichtigt und der Waldschutzabstand von 30 m wird eingehalten, indem die Baugrenzen entsprechend „abgerückt“ liegen.

An der nordöstlichen Plangebietsseite zu erhaltende Knicks werden mit in die Pflegezuständigkeit der Gemeinde übernommen und durch insgesamt 6 m breite Saumstreifen (1 m unmittelbar am Knick und 5 m zur Seite des künftigen Wohngrundstücke) vor Beeinträchtigungen geschützt.

Mehrere Einzelbäume werden mithilfe eines Erhaltungsgebots gesichert.

Zu beachten ist, dass alle Arbeiten an Gehölzen einschließlich von Pflegeschnitten und das „auf den Stock setzen“ von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden dürfen.

Eingriffe in das **Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt** könnten bezgl. etwaiger Brutvogelvorkommen allgemein durch Gehölzfällungen auch kleiner Einzelgehölze entstehen. Dies wird vermieden bei einer Ausführung im Zeitraum zwischen 01.10. und letzten Tag des Februars außerhalb der Vogelbrutzeit.

Bei Arbeiten an Gehölzen mit potenziellen Fledermausvorkommen werden Beeinträchtigungen vermieden durch die Einhaltung einer Schonfrist vom 01.03. bis zum 30.11. eines Jahres. Bei Verlusten von und Baumaßnahmen an potenziellen Fledermausquartieren sind Besitz- bzw. Bestandsüberprüfungen kurz vor der Durchführung von Baumaßnahmen vorzunehmen.

Verluste potenzieller Fledermausquartiere sind durch das Anbringen von je mind. 3 Ersatzquartieren aufzufangen.

Eingriffe in Knicks mit ggf. Haselmausvorkommen während deren Landlebensphase führen zu dem Erfordernis, dass hier Stubbenentfernungen nur im Zeitraum zwischen dem 01. Mai und dem 30. September ausgeführt werden dürfen.



Bei Beachtung der oben genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Bauzeitenregelungen, ggfs. örtliche Bestandsüberprüfungen und Installation von Ersatzquartieren) sind keine erheblichen Eingriffe in potenzielle Lebensräume der nach § 7 BNatSchG streng geschützten Vogel- und Fledermausarten sowie der Haselmaus zu erwarten. Beeinträchtigungen anderer artenschutzrechtlich relevanter Tierarten sind nicht zu erwarten. Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG erfolgt nicht.

Es besteht kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Pflanzen und Schutzgut Tiere: Von der Planung kein Schutzgebiet gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG betroffen sein.

Flächen und Erhaltungsziele des Systems NATURA 2000 (FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet) werden ebenfalls nicht betroffen sein.

Eingriffe in das **Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche** entstehen durch die Entwicklung von zusätzlichen Bauflächen einschließlich der Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Eine entsprechende besser geeignete Möglichkeit zur Bereitstellung von Wohnbauflächen besteht derzeit nicht. Die gemäß der Planung erforderlichen Flächen stehen der plangebenden Gemeinde für eine Bebauung zur Verfügung.

Der Kompensationsbedarf von 10.024 m² wird durch die Zuordnung 10.024 Ökopunkten aus dem durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn am 18.09.2015 mit Aktenzeichen 623-86/4-093/1 anerkannten Ökokonto im naturräumlichen Zusammenhang abgegolten.

Das Geotop „Os014“ wird dieses zwar in Teilen bebaut, jedoch sind die zur Hauptstraße gewandten Hangbereiche bereits durch die Gärten und Bebauungen verändert worden und geprägt. Die Os-Ebene wird im Wesentlichen fortbestehen und den größten Teil der Wohngrundstücke darstellen. Die nördliche Seite des Oses wird erhalten und zum Hangeinschnitt der Holstenbek wird voraussichtlich eine Strecke zur Ableitung des Oberflächenwassers kaum sichtbar verändert.

Eingriffe in das **Schutzgut Wasser** erfolgen durch eine Veränderung der Regenwasserableitung. Das auf den Bauflächen und Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht gleichermaßen grundstücksbezogen zur Versickerung gebracht werden. Es wird daher gesammelt und einem im Osten des Plangebiets neu herzustellenden Regenrückhaltebecken zugeleitet. Der Ablauf erfolgt mit einer gedrosselter Abflussmenge zu einer außerhalb des Plangeltungsbereichs neu herzustellenden Einleitstelle an der Holstenbek. Diese Ableitungsstrecke und die Einleitstelle werden jedoch bereits bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs im Rahmen dieser Bauleitplanung berücksichtigt – s. o. „Schutzgut Pflanzen“.

Der Nachweis einer geeigneten Entwässerung wird einzelfallbezogen im Zuge des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zu führen sein.

Oberflächengewässer werden abgesehen von der genannten neuen Einleitstelle nicht betroffen sein.

Eingriffe in die **Schutzgüter Luft und Klima** sind nicht zu kompensieren, da durch die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter zu erwarten sind.

Erhebliche Eingriffe in das **Schutzgut Landschaft** (= Ortsbild) werden durch die möglichst weitgehende Erhaltung der einfassenden Gehölzstrukturen (Wald, Knick, Einzelbäume, Steilhang) sowie eine im Wesentlichen erfolgenden Beanspruchung von Garten-, Grünland- und



Ackerflächen vermieden und im Übrigen auch durch die geplante Gehölzpflanzungen kompensiert. Wesentlich sind dabei Gehölzpflanzungen entlang der nordwestlichen Seite des Plangebiets sowie Baumpflanzungen auf Wohnbaugrundstücken und im Verkehrsraum. Insgesamt wird das Landschaftsbild ortsgerecht neu gestaltet. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht verbleiben.

Eingriffe in das **Schutzgut Kulturgüter** entstehen voraussichtlich nicht, jedoch ist 14 Tage vor Baubeginn das Archäologische Landesamt über die anstehenden Erdarbeiten zu informieren. Archäologische Funde können nicht ausgeschlossen werden und sofern innerhalb des Plangebietes archäologische Funde gemacht werden sollten, ist das Archäologische Landesamt zu benachrichtigen und weitergehende Maßnahmen sind ggfs. umzusetzen.

Das **Schutzgut sonstige Sachgüter** wird hinsichtlich der Ergänzung vorhandener Bebauung an der Hauptstraße (= Landesstraße 71), der Lage in der Nähe zur Holstenbek, zum Struckteich und zu einem Wald, der bisher im Wesentlichen landwirtschaftlichen und als Privatgärten erfolgenden Nutzung der Plangebietsflächen sowie ggf. vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen / -einrichtungen betroffen sein.

Weitere planungsrelevante Betroffenheiten durch die Planung sind der Gemeinde Zarpen nicht bekannt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 wird entsprechend den gemeindlichen Planungszielen eine der Örtlichkeit und dem örtlichen Bedarf angepasste Wohnbauflächenentwicklung planungsrechtlich so ermöglicht, dass die zu erwartenden Eingriffe durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung soweit verringert oder soweit kompensiert werden, dass nach Realisierung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind bei Beachtung und Umsetzung der genannten Maßnahmen nicht zu erwarten.

17.8 Kosten der Kompensationsmaßnahmen

Es besteht ein Bedarf zur Herstellung von 97 m Knickstrecke sowie zur Bereitstellung von 220 Ökopunkten [Schutzgut Pflanzen] und 10.024 Ökopunkten [Schutzgut Boden] aus den zugeordneten Ökokonten.

Die sonstigen Maßnahmen für Gehölzpflanzungen und das Anbringen von Fledermauskästen im Fall der Betroffenheit potenzieller Fledermausquartieren sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und keine Kompensationsmaßnahmen im engeren Sinne.

Für die Bereitstellung der Ökokonten sind Kosten gemäß den vorhandenen Verträgen mit den Ökokontoinhabern zu berücksichtigen.

17.9 Quellen des Umweltberichts

- ALN Akustik Labor Nord GmbH (2022): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 6 „Groth Weeden“ und 7. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Zarpen.- Stand 03.08.2022



- BIS - Scharlibbe (2022): Städtebauliches Konzept für den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Zarpen
- eds Planung (2022): Vorplanung zur Erschließung des Wohngebiets „Groth Weeden“ der Gemeinde Zarpen samt wasserwirtschaftlichem Konzept
- eds Planung (2023a): Entwässerungslageplan B-Plan Nr. 6 in der Gemeinde Zarpen Ausführungsplanung.- Stand Januar 2023, teilweise geändert am 10.05.2023
- eds Planung (2023b): Gemeinde Zarpen Herstellung der Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6, hier: Nachweis nach A-RW 1.- Stand 27.01.2023, teilweise geändert am 10.05.2023
- Gemeinde Zarpen (2006): Landschaftsplan
- Gemeinde Zarpen (1967): Flächennutzungsplan und die den Planbereich betreffende 2. Änderung (1982)
- Gemeinde Zarpen (2020): Ortsentwicklungskonzept - unveröffentlichter Bearbeitungsstand
- GSB (2020): Baugrundbeurteilung Erschließung B-Plan Nr. 6 „Weeden“ in 23619 Zarpfen
- Landesamt für Denkmalpflege (2018): Email vom 18.07.2018 als Auskunft zur Berücksichtigung der Zarpener Mühle
- Lutz, Karsten (2022): Faunistische Bestandserfassung mit Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 6 in der Gemeinde Zarpen Im Auftrag der Gemeinde Zarpen.- Stand 27.02.2021
- MELUND SH (2022): Biotope der Biotopkartierung SH:- <http://zebis.landsh.de/webauswertung/pages/map/default/> ... (Stand August 2022)
- MELUND SH (2022): <https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste>, Stand August 2022)
- <https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/I/immissionsschutz/Downloads/12VO-Betriebsbereiche.html>: Betriebsbereiche Schleswig-Holstein - Auflistung der Störfallbetriebe in Schleswig-Holstein (Stand 24.11.2021)
- <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/INSPIRE/index.html?lang=de> (Stand 13.04.2022)

17.10 „Checkliste“ hinsichtlich der Bestandteile des Umweltberichtes nach Anlage 1 BauGB

In der nachfolgenden Aufstellung wird angegeben, an welchen Stellen des Umweltberichtes die gemäß in Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB erforderlichen Bestandteile berücksichtigt sind:

Ziffer aus Anlage 1 BauGB	Bestandteil gem. Anlage 1 BauGB	Berücksichtigt im Umweltbericht in => Kapitel ggfs. Erläuterung
1.	Einleitung mit folgenden Angaben	



a)	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	Kap. 17.1 Detaillierte Angaben in Kap. 17.3.4
b)	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden	Kap. 17.2.1 Kap. 17.2.2
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden; hierzu gehören folgende Angaben	Kap. 17.3
a)	eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann	Bestandsaufnahme schutzgutbezogen in Kap. 17.3.1 bis 17.3.8 Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung in Kap. 17.4
b)	eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands inkl. Bau- und Betriebsphase bei Durchführung der Planung jeweils schutzgutbezogen in Kap. 17.3.1 bis 17.3.8 jeweils im Abschnitt „Bewertung“ bzw. „Bewertung und Betroffenheit durch die Planung“ Die Angaben zu § 1 Abs. 6 Nr.7 a) bis i) sind wie folgt in die Planung eingegangen und berücksichtigt: a) Kap. 17.3.2 bis 17.3.7 b) Kap. 17.3.2, 17.3.3 c) Kap. 17.3.1 d) Kap. 17.3.8 e) Erschließung ist in geeigneter Weise konzipiert, Kap. 17.3.4, 17.3.6 f) Kap. 17.3.6 g) Kap. 17.2.1



		h) Kap. 17.3.6 i) Kap. 17.3.1 bis 17.3.8, 17.3.9
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	Kap. 17.1.1 und jeweils schutzgutbezogen in Kap. 17.3.1 bis 17.3.8
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	jeweils schutzgutbezogen in Kap. 17.3.1 bis 17.3.8
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	Sofern zutreffend sind die Emissionen jeweils schutzgutbezogen in Kap. 17.3.1 bis 17.3.8 dargelegt
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	Die im Zuge der Wohngebietsnutzung entstehenden Abfälle können ortsüblich abgefahren werden; die Erschließung ist entsprechend konzipiert. Bezgl. Schutzgut Boden s. Kap. 17.3.4
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	Kap. 17.3.1 (menschliche Gesundheit) Kap. 17.3.8 (kulturelles Erbe) Kap. 17.3.10 (Störfallbetriebe)
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	Kap. 17.5
gg)	der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	Kap. 17.3.6
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	Sofern zutreffend jeweils schutzgutbezogen in Kap. 17.3.1 bis 17.3.8 Kap. 17.6
	die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll zudem den auf Ebene der Europäischen	jeweils schutzgutbezogen in Kap. 17.3.1 bis 17.3.8



	Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen	
c)	eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist;	jeweils schutzgutbezogen in Kap. 17.3.1 bis 17.3.8
d)	in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;	Kap. 17.1.2
e)	eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen;	Kap. 17.3.10
3.	zusätzliche Angaben	Kap. 17.6
a)	eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	Kap. 17.3.10 Kap. 17.6
b)	eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	Kap. 17.6
c)	eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage	Kap. 17.7



d)	eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	Kap. 17.9
----	---	-----------

Die Begründung einschließlich Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Groth Weeden“ der Gemeinde Zarpen wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 25.05.2023 gebilligt.

Zarpen,

- Der Bürgermeister -

Planverfasser:

BIS·S

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

gez. Dipl.- Ing. ^(FH)
Peter Scharlibbe

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Zarpen übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde Zarpen über das Amt Nordstormarn, Am Schiefen Kamp 10 in 23858 Reinfeld (i. Holstein) kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.