



Gemeinde Zarpen

Bebauungsplan Nr. 6 „Weden“ mit einer 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Begründung mit Umweltbericht

- Vorentwurf -

im Rahmen
der „Planungsanzeige“ nach § 11 (2) LaplaG
der Benachrichtigung der Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB,
der „frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit“ nach § 3 (1) BauGB und
der „frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Planungsträger nach § 4 (1) BauGB

Planverfasser
für die Gemeinde Zarpen:

BIS·S BÜRO FÜR INTEGRIERTE
STADTPLANUNG · SCHARLIBBE



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 mit:

G&P

Günther & Pollok - Landschaftsplanung

Talstraße 9, 25524 Itzehoe

Tel.: 04821 / 94 96 32 21

Fax: 04821 / 94 96 32 99

info@guenther-pollok.de

Bearbeiter:

Dipl.- Biol. Reinhard Pollok (freier Landschaftsplaner)

Planungsstand vom 22.06.2021 (Plan 1.0)

mit Ergänzungen aus dem Artenschutzgutachten



Inhaltsverzeichnis

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

1.	Planungserfordernis	-----	7
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	9
2.1	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	9
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	-----	10
4.	Planungsvorgaben	-----	11
4.1	Entwicklungsgebot	-----	11
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	11
4.3	FFH-Verträglichkeitsprüfung	-----	13
5.	Städtebauliche Zielsetzungen	-----	14
6.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	-----	16
7.	Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung	-----	21
8.	Immissionsschutz	-----	23
9.	Verkehr	-----	23
10.	Ver- und Entsorgung	-----	25
11.	Brandschutz	-----	27
12.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 6	-----	27
13.	Nachrichtliche Übernahmen	-----	28
14.	Bodenschutz	-----	29
15.	Archäologische Denkmale	-----	31
16.	<i>Reserve</i>	-----	

Gemeinde Zarpen
 Bebauungsplan Nr. 6 „Weden“ und
 7. Änderung des Flächennutzungsplanes



„gemeinsame Scoping-Unterlage“

„Vorentwurf“

17.	Umweltbericht	-----	32
17.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 6 „Weden“	-----	32
17.1.2	Standortwahl und Planungsvarianten	-----	34
17.1.3	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „weden“	-----	38
17.1.4	Bisheriges Verfahren	-----	39
17.1.5	Landschaftspflegerische Belange in der Planung	-----	39
17.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	-----	40
17.2.1	Fachplanungen	-----	40
17.2.2	Fachgesetze	-----	46
17.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen	-----	47
17.3.1	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	-----	47
17.3.2	Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	-----	53
17.3.3	Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt	-----	63
17.3.4	Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche	-----	70
17.3.5	Schutzgut Wasser	-----	73
17.3.6	Schutzgüter Luft und Klima	-----	74
17.3.7	Schutzgut Landschaft (= Ortsbild)	-----	75
17.3.8	Schutzgüter kulturelles Erbe und Schutzgut sonstige Sachgüter	-----	78
17.3.9	Wechselwirkungen	-----	80
17.3.10	Fehlende Kenntnisse	-----	80
17.4	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	-----	80
17.5	Kumulierende Auswirkungen von Vorhaben, grenzüberschreitender Charakter	-----	81
17.6	Zusätzliche Angaben Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	-----	82
17.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	-----	83
17.8	Kosten der Kompensationsmaßnahmen	-----	83
17.9	Quellen des Umweltberichtes	-----	83

Zusammenfassende Erklärung

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



Anlagen:

- „Städtebauliches Konzept“ als Planungsgrundlage für den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 6 „Weden“ der Gemeinde Zarpen im Maßstab 1:500 (BIS - S, Büro für integrierte Stadtplanung, Aukrug, vom 04.06.2021)
- „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 „Weden“ der Gemeinde Zarpen (Schnoor + Brauer, Grundbauingenieure, Bredenbek, vom 29.10.2020)

Quellenverzeichnis:

- eds Planung (2021): Vorplanung zur Erschließung des Wohngebiets „Weden“ der Gemeinde Zarpen samt wasserwirtschaftlichem Konzept
- 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 „Weden“ in 23619 Zarpen
- 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
- MELUR SH (2020): Landwirtschafts- und Umweltatlas: <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php> (Stand 13.04.2022)
- <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



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

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
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss / Abschließender Beschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB / Genehmigungsverfahren

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 Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und weitere randliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen beinhaltet.



Abb.:

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 Aukrug hat parallel zu der Aufstellung einer 7. Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Weden“ für den rückwärtigen Bereich hinter der Bebauung an der Hauptstraße auf 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 „Hausnummer 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 in 2. Reihe liegende Grundstücke erschlossen. Ein im Westen auf Flurstück 9/1 gelegenes Teilgebiet wird über eine separate Zufahrt von der L 71 aus erschlossen.

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 „Weden“ 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. Weitere Gutachten können sich aus den Stellungnahmen zum „Vorentwurf“ ergeben. Somit wurden gleich zu Beginn der städtebaulichen Planung die Voraussetzungen geschaffen, um im Sinne einer integrierten Bauleitplanung ein städtebauliches Gesamtkonzept gemeinsam erarbeiten zu können, das 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 „Weden“ 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.



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 § 5 Abs. 4 und § 9 Abs. 6 BauGB in den Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) kommen auf der Planungsebene der Bebauungsplanung dann auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 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. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

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 der „Vorentwurfsfassung mit Stand vom 22.06.2021 (vgl. nachfolgende Abbildung) sowie der Änderungsbereich der parallel aufzustellenden 7. Änd. des Flächennutzungsplanes liegt am nordwestlichen Rand der bebauten Ortslage nordwestlich der straßenbegleitenden Bebauung der Hauptstraße und südöstlich des Struckteichs.



(Quelle: BIS-S, Juni 2021)



Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst in der Plangebietsabgrenzung auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand zum Vorentwurf vom 22.06.2021 - Plan Nr. 1.0), die im Rahmen eines Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI noch konkretisiert werden wird, eine Fläche von insgesamt ca. 4,71 ha, davon:

- ca. 35.780 m² Allgemeine Wohngebiete (WA)
- ca. 2.130 m² den Wohnbaugrundstücken zugeordnete private Grünflächen
- ca. 4.265 m² öffentliche Verkehrsflächen
- ca. 3.570 m² Grünflächen, mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen
- ca. 855 m² Biotop
- ca. 490 m² Flächen für Versorgung

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 einschließlich der rechtswirksamen 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.

Die mit dieser Bauleitplanung erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen werden entsprechend dem derzeitigen Planungsstand der „Vorentwurfsplanung“ außerhalb des Plangeltungsbereiches auf geeigneten Ausgleichsflächen nachzuweisen sein. Das Kompensationsanforderung wird durch Eintragung von Grunddienstbarkeit für den Naturschutz gesichert, soweit erforderlich.

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.



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

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“ (Reg.-Plan I).

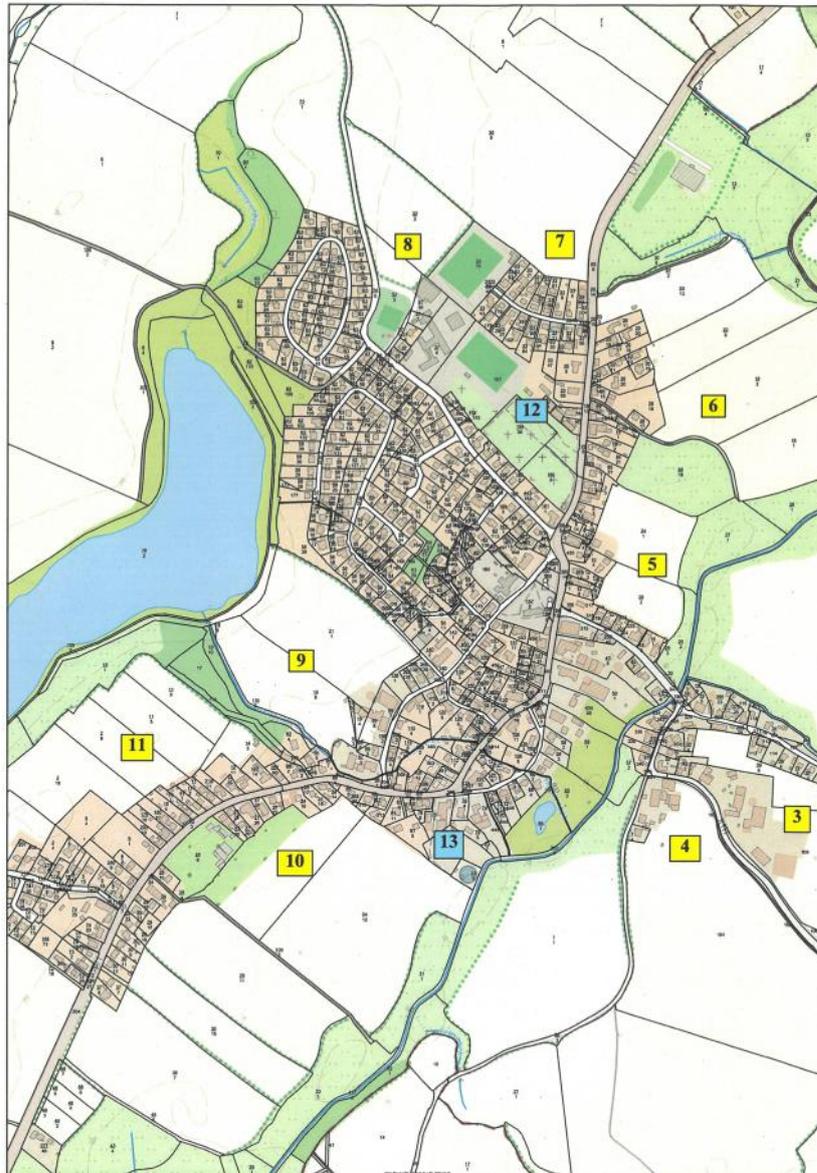
4.2.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Innenentwicklungspotentiale

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

Im Dorfentwicklungskonzept der Gemeinde Zarpen, das sich derzeit noch in der Ausarbeitung befindet, wird das Plangebiet unter der laufenden Nummer 11 (siehe auch nachfolgende Abb.) behandelt und es wird nach dem derzeitigen Planungs- und Erörterungsstand in den gemeindlichen Gremien insgesamt eine gute Eignung für die bauliche Entwicklung festgestellt und folglich zugeordnet.

Entsprechend dieser guten Eignung hat die Gemeinde in Fortführung und Wiederaufnahme der Projektentwicklung eines Investors die Zugriffsrechte auf die Plangebietsflächen 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. Die Flächen 1 und 2 (gem. Landschaftsplan) liegen im Ortsteil Dahmsdorf, der aber planerisch nicht entwickelt werden soll, daher beginnt die Nummerierung in der Ortslage Zarpen mit 3.



Mit der Entwurfsplanung werden auch die Arbeiten am Dorferwicklungskonzept abgeschlossen sein und somit im Ergebnis dieser Bauleitplanung zur Verfügung stehen.

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 Abbildung) fachplanungsübergreifend erarbeitet, das für die „Vorentwurfsplanung“ zur Bebauungsplanung als Planungsgrundlage dient und in seinen städtebaulichen Zielsetzungen auch für die „Entwurfsplanung“ maßgebend sein wird und sich wie folgt charakterisieren lässt:



- ⇒ Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an das bestehende Verkehrssysteme („Hauptstraße“)
- ⇒ 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
- ⇒ 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 Kompensationsmaßnahmen 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 Binnenlandes“
- ⇒ Beschränkung des Versiegelungsgrades der Grundstücke auf das unbedingt erforderliche Maß
- ⇒ 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 Seite 41).

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 bisherigen Erörterungen 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.

- dürfen die zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zu 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 überschritten werden.

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) wird die Gemeindevertretung nach dem derzeitigen Diskussionsstand im Rahmen der „Vorentwurfsplanung“ keinen Gebrauch machen.

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 2019 ergeben, ausbauen zu dürfen.

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.

Bei den geplanten Wohnbauflächen in den rückwärtigen Grundstücksflächen werden die Zufahrtbereiche 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 (49) 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 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 (35), oberhalb des Steilhanges, wird eine Hausgruppe mit je einer Wohnung pro Gebäudescheide oder ein Einzelhaus mit max. 5 Wohnungen festgesetzt.

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 Süden 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 höchst zulässige Gebäudehöhe (= Firsthöhe) erhalten werden.

Gemeinde Zarpen Bebauungsplan Nr. 6 „Weden“ und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

„gemeinsame Scoping-Unterlage“



„Vorentwurf“





Mit dem „Entwurf“ und dementsprechend auch mit der Bebauungsplan-Satzung wird ein Höhenbezug für die öffentlichen und privaten Straßenflächen in Form einer Höhenkote (im Vorgriff auf die parallel in Aufstellung befindliche Erschließungsplanung) mit Angaben der zukünftigen Fahrbahnoberkante mit Höhenangabe über Normal Null erfolgen; dies ist mit der „Vorentwurfsplanung“ noch nicht zu weit ausgearbeitet.

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:

(§ 84 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) gemäß § 84 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 möglichst barrierefreie Gestaltung innerhalb und außerhalb der Gebäude zu achten.



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 Plangebiets 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 § 84 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 „Vorentwurf“ **151 m Knickausgleich** bereitzustellen.

Der im Rahmen der „Vorentwurfsplanung“ bilanzierte Kompensationsbedarf von **ca. 10.850 m² für Bodenversiegelungen** wird ausschließlich überwiegend außerhalb des Plangebietes erfolgen. Zur Kompensation wird die Gemeinde Zarpen geeignete Flächen im Rahmen der nachfolgenden Entwurfsplanung benennen. Nach Prüfung der im gemeindlichen Eigentum befindlichen Flächen stehen der Gemeinde allerdings keine eigenen Flächen zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung.



Es ist daher vorgesehen, auf ein anerkanntes Ökokonto innerhalb des naturräumlichen Zusammenhangs zurückzugreifen und im Zuge der nachfolgenden Entwurfsplanung zu benennen.

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 Niederdruck-Natriumdampf-Lampen 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 wird eine „Schalltechnischen Untersuchung“ vorgesehen und deren Ergebnisse in die Umweltprüfung eingestellt werden. Dies wird mit der „Entwurfsplanung“ erfolgen.

Im Rahmen der Untersuchung werden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Planvorhabens aufgezeigt und beurteilt werden. Das zu erstellende Gutachten soll Aussagen zu den folgenden Einwirkungen beinhalten:

- Einwirkungen durch Gewerbelärm auf das Plangebiet, sofern relevant
- Einwirkungen von Verkehrslärm (L 71) auf das Plangebiet
- Einwirkungen von B-Plan-induziertem Verkehrslärm auf bestehende Wohnnutzungen

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-90.

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 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 „Hausnummer 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.

Das geplante Wohngebiet kann aufgrund der begrenzten Anzahl an Wohneinheiten und der dadurch zu erwartenden geringen Fahrbewegungen sowie des Charakters einer Stichstraßen-



erschließung, 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 eine Breite von 4,00 m (brutto).

Zur Verringerung des Erschließungsaufwandes sollen rückwärtig gelegene Baugrundstücke mittels privater Wohnwegerschließungen erschlossen werden, wobei diese an die Plangebietserschließungsstraße angebunden werden. Für die mittels der privaten 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 „Vorentwurf“ 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.

Eine geplante Fußweganbindung zur Hauptstraße soll zu möglichst geringen Eingriffen in einen Steilhangbereich führen. Dementsprechend sind in dem „Vorentwurf“ zwei Trassenverläufe symbolhaft dargestellt, sodass eine Prüfung auf Realisierungsfähigkeit von den Stellungnahmen aus der „Vorentwurfsbeteiligung“ abhängig gemacht wird. Für beide Trassen hat die Gemeinde sich entsprechende Zugriffsrechte gesichert.

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 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.



9.4 Stellplatznachweis und sonstige Maßnahmen

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Die Einhaltung der höchstzulässigen Grundfläche für Stellplätze, Carports, 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 Satzungsbeschluss) 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.

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 Entsorgungseinrichtungen 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.

10.2 Frischwasserversorgung

Die Grundstücke werden über Ortssatzung an die zentrale Frischwasserversorgung mit Anschluss- und Benutzungszwang angeschlossen. Das Wasserversorgungsnetz dient nachrangig zur Löschwasserversorgung soweit die Mengen aus dem Netz entnommen werden können.

10.3 Regenwasserbeseitigung

Aufgrund der Ergebnisse der Bodenuntersuchung wird eine Versickerung des unbelasteten und gering verschmutzten Oberflächenwassers nicht möglich sein wird.

Stattdessen 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 im östlichen Bereich in Nähe zur Holstenbek vorgesehen - wodurch voraussichtlich ein zuvor zur Bebauung vorgesehenes Grundstück entfallen wird - und von dort soll das Wasser über eine Rohrleitung zu einer neu herzustellenden Einleitstelle an der Holstenbek gelangen. Aufgrund der Höhendifferenz von ca. 13 m vom Gelände am geplanten Rückhaltebeckenstandort (ca. +27 m NHN) bis zum Wasserspiegel der Holstenbek (ca. +14,3 m NHN), wird ein offener Ablaufgraben wohl nicht realisierbar sein.



Da es sich insgesamt um eine Vorentwurfsplanung handelt, ist im städtebaulichen Konzept (BIS-S, Stand Juni 2021) ein entsprechender Suchbereich dargestellt worden, so dass die konkrete Festlegung im Zuge der „Entwurfsplanung“ durch die Erschließungsplanung erfolgen soll.

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.

10.4 Telekommunikation

Im Rahmen der „frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung“ wird seitens des Kommunikationsunternehmens zu prüfen sein, 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 Gasversorgung

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.

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 Plangebietes 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 voraussichtlich 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.

Mit dem „Vorentwurf“ werden zwei mögliche Trafostationen im Südwesten an der Hauptzufahrtsstraße und im Nordosten am Wendepunkt vorgesehen.

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 gesichert werden können. Dies wird im Rahmen der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung zu ermitteln sein.

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 „Weden“ 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.

Der randliche Knick wird jedoch entsprechend des Erlasses „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 20.01.2017 betroffen sein, denn die künftige Bebauung wird die ökologischen Funktionen der Knicks erheblich stören. Gemäß Ziffer 5.2.1 des Knickerlasses sind die Knickverluste in doppelter Länge im Verhältnis 1:2 (Eingriff : Verschiebung) auszugleichen. Ferner sind verbleibende Knicks durch ausreichende Schutzstreifen (3,0 m - 5,0 m) vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen.

Zur Kompensation der zu erwartenden Knickeingriffe sind entsprechend den Bilanzierungen im Zuge der Umweltprüfung zum Planungsstand „Vorentwurf“ **151 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 Aukrug zu stellen sein.



Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die vorhandenen Knicks nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 6 übernommen. Eine Darstellung in der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist auf Grund der Maßstabsebene (M5000) nicht möglich, jedoch werden die den Knicks vorgelagerten Knickschutzstreifen bodenrechtlich als Grünflächen dargestellt.

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. 28 und symbolhaft nach § 5 Abs. 4 BauGB in die Planzeichnung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 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 „Anforderungen 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.

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.

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. *Reserve (sofern nach der Vorentwurfsplanung noch ein Kapitel einzufügen ist)*



17. Umweltbericht

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

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. 3,57 ha großen Wohnbaufläche in einem insgesamt 4,71 ha großen Plangeltungsbereich an, die neben öffentlichen und privaten Grünflächen auch eine 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) 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 Westen auf Flurstück 9/1 gelegenes Teilgebiet wird über eine separate Zufahrt von der L 71 aus erschlossen.

Im Südosten des Plangebiets wird eine voraussichtlich ca. 2,5 m breite fußläufige Verbindung vom geplanten Wohngebiet zur Hauptstraße im Bereich der bisherigen Zufahrt zum Grundstück Hauptstraße Nr. 35 vorgesehen. Diese Fußwegverbindung wird einen Steilhang queren müssen, da hier aufgrund der Eigentumsverhältnisse ansonsten keine andere straßenunabhängige Fußwegverbindung aus dem Plangebiet zur Ortsmitte hergestellt werden kann. Alternativ dazu wird daher eine Fußwegverbindung von der Hauptstraße entlang der östlichen Seite von Flurstück 212/11 (Hauptstraße Nr. 25) erwogen (teilweise außerhalb des Plangeltungsbereichs verlaufend).

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 203/10, 9/1, 9/3 tlw., 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 kommen zwei Teilstücke der Hauptstraße (Fl.st. 204 tlw. der Flur 7 und Fl.st. 303 tlw. der Flur 6) zur Sicherung einer geeigneten Verkehrsanbindung. Die Ableitung des Oberflächenwassers zur Holstenbek erfolgt voraussichtlich von Fl.st. 14/3 über die Flurstücke 17, 110 und 19/10 zum Gewässer Fl.st. 116/2 (alle Flur 7). Garten und Bebauung Hauptstraße Nr. 35 liegen 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 Südwesten Erschließung einer Fläche über eine separate private Erschließung - ebenfalls von der Hauptstraße ausgehend
- 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 geplante Fußweganbindung zur Hauptstraße soll zu möglichst geringen Eingriffen in einen Steilhangbereich führen; in die Vorentwurfsplanung einbezogen und geprüft wird eine Alternativtrasse 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 Fläche 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, der 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:

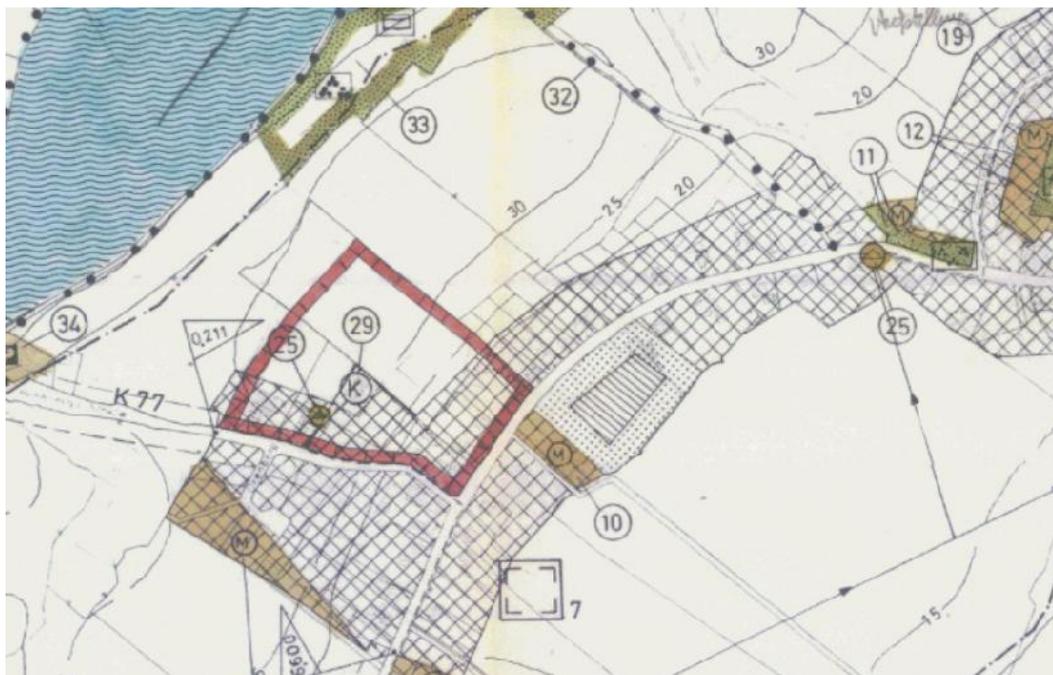


Abb.: Ausschnitt aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplans; rot umgrenzt ist die unter Denkmalschutz liegende Teilfläche



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 Zarpen, das sich derzeit noch in der Ausarbeitung befindet, wird das Plangebiet unter der laufenden Nummer 11 behandelt und es wird nach dem derzeitigen Planungsstand insgesamt eine Eignung für die bauliche Entwicklung festgestellt und folglich zugeordnet.

Gemäß dem gemeindlichen Landschaftsplan (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.

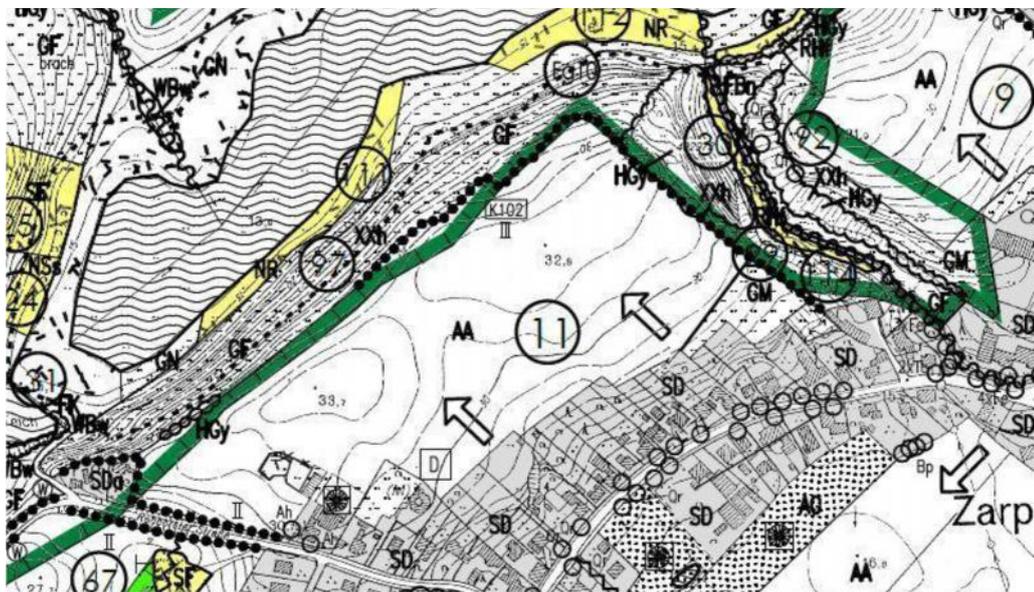


Abb.: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan von Zarpen



Ausgehend von den oben genannten Rahmenbedingungen hat sich die Gemeinde Zarpen 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)*



Flächenhafte Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Plangeltungsbereichs vorzusehen sein, um das Plangebiet möglichst effektiv für die wohnbauliche Entwicklung nutzen zu können. Gleichwohl sollen Maßnahmen zur randlichen Eingrünung innerhalb des Plangeltungsbereichs vorgesehen werden. Lösungen zur Herstellung einer fußläufigen Verbindung zur Hauptstraße sowie zur Ableitung des Oberflächenwassers sollen durch die Planung aufgezeigt werden, auch wenn diese nicht in Gänze innerhalb des Plangeltungsbereichs liegen werden.

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 Allgemeinen Wohngebiets und randlichen Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen vorgesehen.

Hinzu kommen Flächen für die Abwasserbeseitigung (RRB).



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“ wird nunmehr 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.

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

Die der Gemeinde zugehenden Stellungnahmen werden von der Gemeinde Zarpen ausgewertet und gewichtet und entsprechend der Abwägungsentscheidung in die Entwicklung der Planentwürfe zur „Entwurfsplanung“ eingestellt.

Die hiermit vorliegende gemeinsame Unterlage der frühzeitigen Beteiligung wird für die Entwurfss Fassungen dann individualisiert in den jeweiligen Umweltbericht als gesonderter aber integrierter Bestandteil enthalten sein.

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 der Flurstücke 9/1 (⇒ Hauptstraße Nr. 9) und 203/10 (⇒ Hauptstraße Nr. 11) und jeweils Teile der geplanten Fußwegverbindungen (entweder über Flurstück 212/11 oder im Südosten bei der Bestandsbebauung Hauptstraße Nr. 35) liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, dem sogenannten bauplanungsrechtlichen Innenbereich. In diesem Bereich 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
<ul style="list-style-type: none"> ○ Karte 1: keine Darstellungen ○ Karte 2: keine Darstellungen ○ Karte 3 Verlauf einer nicht flächenscharf dargestellten Biotopverbundachse von Südwest nach Nordost entlang des Struckteichs ○ Karte 4 keine Darstellungen 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Neutral, es liegen keine übergeordneten Zielsetzungen / Maßgaben vor ○ Neutral, es liegen keine übergeordneten Zielsetzungen / Maßgaben vor ○ Beachtung, die Plangebietsflächen südlich zu den Flächen am Struckteich; eine Betroffenheit ist nicht zu erwarten ○ 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



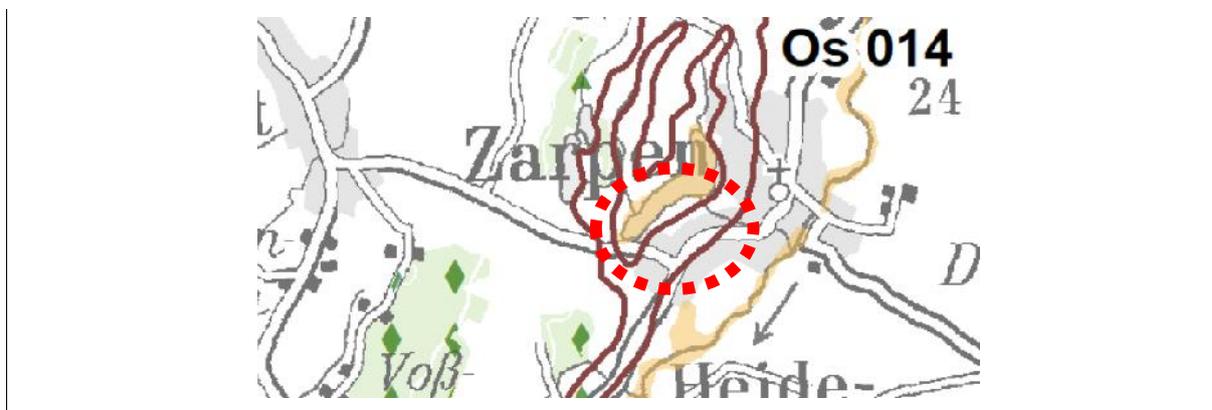
- Karte 2
 - Lage in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung;
 - Lage in einem Gebiet, dass die Voraussetzungen zur Ausweisung als LSG erfüllt

- 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.



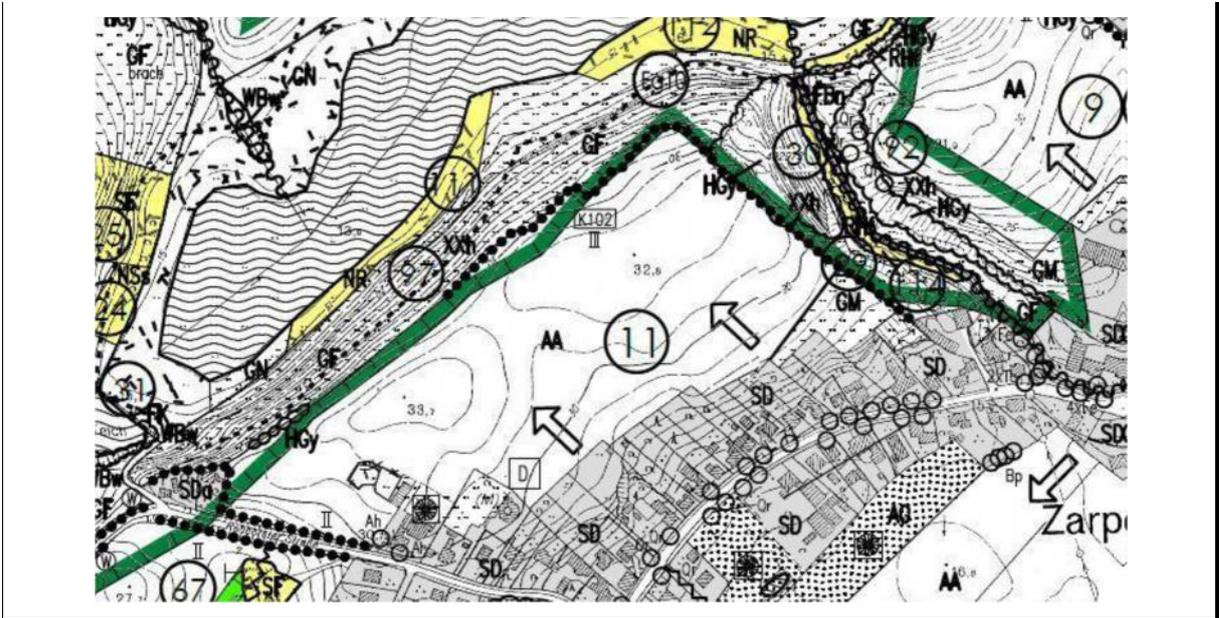
- Karte 3
 - Kennzeichnung eines klimasensitiven Bodens im Bereich des Struckteichs
 - Kennzeichnung eines Geotops "Os114" - eines eiszeitlichen Oses

- 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



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 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"> o Keine Darstellung für das Plangebiet o 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"> o Beachtung Zarpen kommt keine zentralörtliche Funktion zu. o Beachtung, Beeinträchtigungen der für Natur und Landschaft hochwertigen Flächen sollen vermieden werden

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:

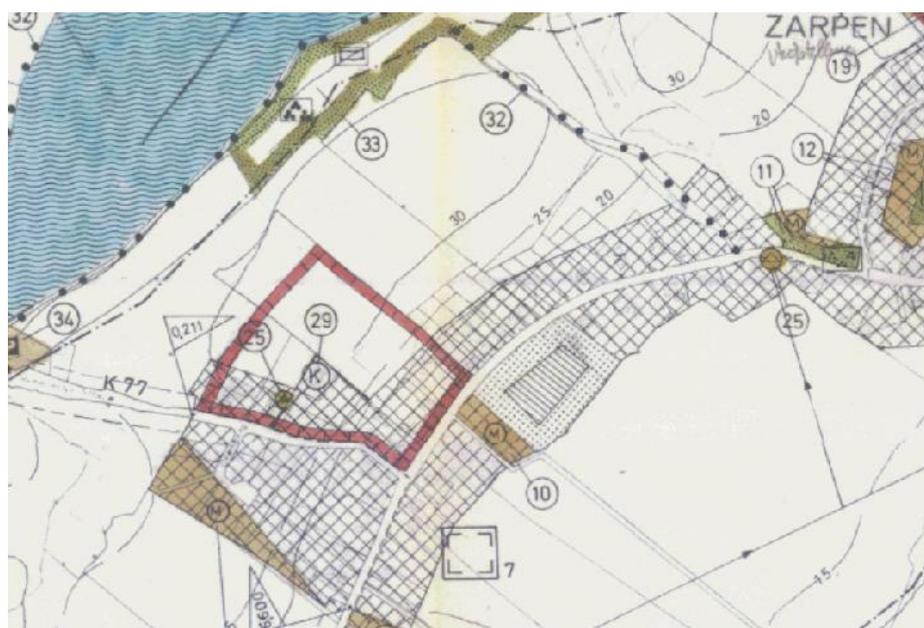


Abb.: Ausschnitt aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplans; rot umgrenzt ist die unter Denkmalschutz liegende Teilfläche

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 für die Flächen des Bebauungsplans Nr. 6, die bisher nicht als Mischgebiet dargestellt sind. Es wird angestrebt, neben der Darstellung von Wohnbauflächen auch Grünflächen für Hausgärten und Flächen für Regenwasserretention / -rückhaltung und -versickerung darzustellen.



Abb.: Umgrenzung des Plangebiets der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zarpfen

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 und die 7. Änderung des Flächennutzungsplans sowie für die zu treffenden Darstellungen bzw. 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 § 84 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 Biotope 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 Biotope 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 Biotope / 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
<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 Bebauung auf Fl.st. 9/1 (Hauptstraße Nr. 9) ,
- 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. 7 (nicht bebaut) + 9, 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 im Osten wird bis zur Hauptstraße führen, um für Fußgänger einen möglichst kurzen Weg abseits der überörtlichen Verbindungsstraße zur Ortsmitte zu bieten. Hierfür werden noch zwei Trassenmöglichkeiten erwogen:

- Variante 1 über Fl.st. 14/3 und 199/3 verlaufend und
- Variante 2 über Fl.st. 212/11 verlaufend.

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 neben der zuvor genannten Fußwegverbindung zur Hauptstraße vom östlichen Ende des Plangebiets eine alte Wegeparzelle erreicht werden, so dass Spaziergängen hier über 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, die bei Realisierung des Fußwegs der Variante 1 entfallen wird



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 wird eine „Schalltechnischen Untersuchung“ vorgesehen und deren Ergebnisse in die Umweltprüfung eingestellt sobald sie vorliegen. Im Rahmen der Untersuchung werden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Planvorhabens aufgezeigt und beurteilt werden.

Das zu erstellende Gutachten soll Aussagen zu den folgenden Einwirkungen beinhalten:

- Einwirkungen durch Gewerbelärm auf das Plangebiet, sofern relevant
- Einwirkungen von Verkehrslärm (L 71) auf das Plangebiet
- Einwirkungen von B-Plan-induziertem Verkehrslärm auf bestehende Wohnnutzungen

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-90.

Gewerbelärm

Insgesamt wird vom Gutachter die Frage zu prüfen sein, ob die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an der geplanten Wohnbebauung eingehalten werden. Somit wären die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der TA Lärm zu entsprechen sein.

Verkehrslärm

Die Straßenbelastungen werden einer Verkehrszählung entnommen und voraussichtlich auf den Prognosehorizont 2035/2040 hochgerechnet.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgt gemäß 16. BImSchV (2014) auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Für den Plangeltungsbereich wird die Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts zu prüfen sein. Ebenfalls wird die Frage zu klären sein, ob eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und von 49 dB(A) nachts zu erwarten sind.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen sind sicherzustellen.



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 bedarf es der Verbesserung.

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; zur Lösung sind derzeit zwei Varianten im Raum stehend.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Schutz vor Lärmeinwirkungen:

Aufgrund der bestehenden Bebauungen und der das Ortsbild prägenden Großbäume entlang der Ortsdurchfahrtstraße (= L 71) ist die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen schwierig bzw. voraussichtlich nicht umsetzbar. Eine Änderung der räumlichen Situation und damit auch der Lärmimmissionen für Bestandsbebauungen wird daher nicht möglich sein und Schallschirme erscheinen auch aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll.

Für Neubebauungen ist zu beachten, dass diese deutlich von der L 71 abgesetzt (entfernt) liegen werden, so dass vorbehaltlich anderer Ergebnisse infolge der gutachterlichen Immissionsprognose die Gemeinde Zarpen davon ausgeht, dass keine Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sein werden.

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Gewerbelärm sind nach derzeitiger Einschätzung der Gemeinde Zarpen voraussichtlich keine Maßnahmen erforderlich.

Sonstige Emissionen / Immissionen:

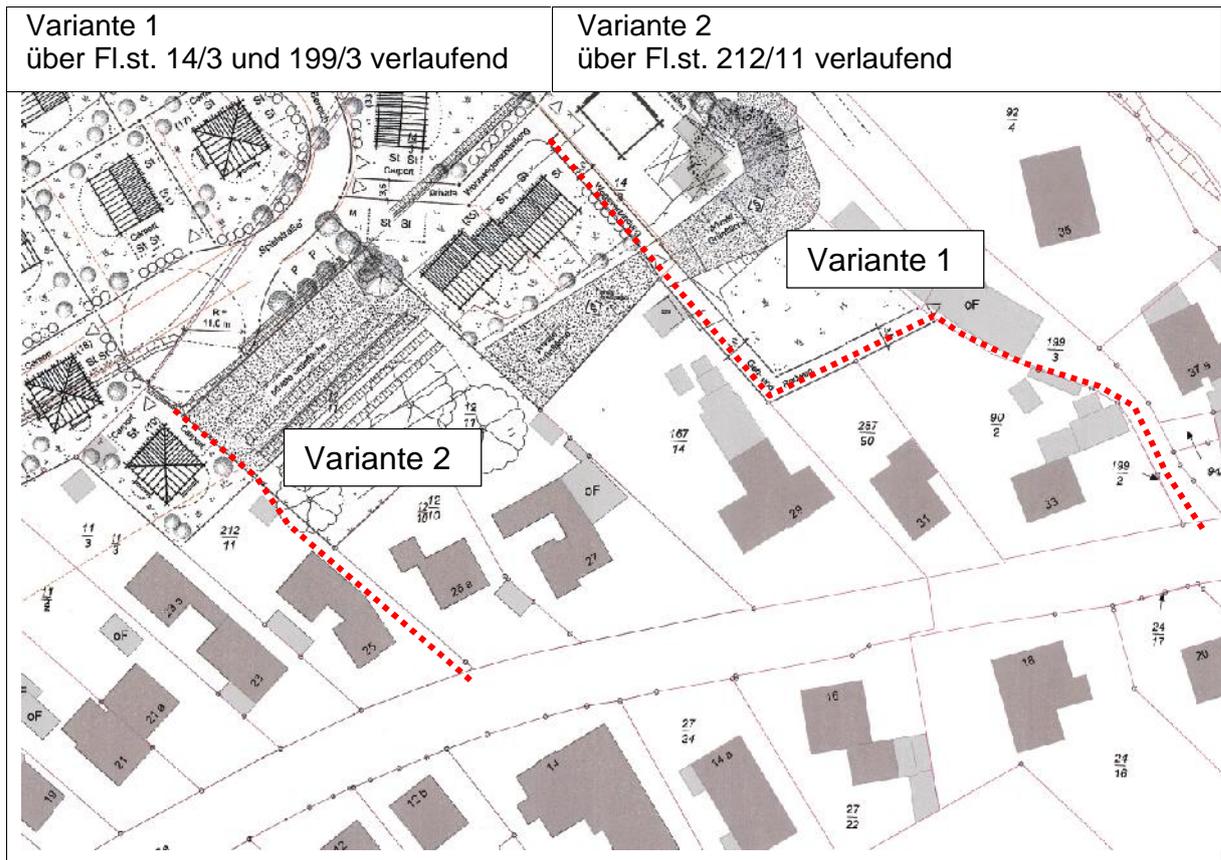
Da keine sonstigen planungsrelevanten Immissionen von der Gemeinde erwartet werden bzw. ausgeschlossen werden können, sind diesbezüglich voraussichtlich keine Maßnahmen vorzusehen.



Erholungsnutzung:

Das bisherige Defizit bezüglich der fußläufigen Verbindung zum Struckteich soll durch eine neue Fußwegverbindung im Osten des Plangebiets aufgehoben werden.

Zudem wird aus dem Plangebiet eine straßenunabhängige Fußwegverbindung zur Hauptstraße vorgesehen. Dafür sind 2 Möglichkeiten vorbereitet worden:



Beide Möglichkeiten haben Vor- und Nachteile, so dass eine Festlegung durch die Gemeinde noch nicht stattgefunden hat. Mittels vertraglicher Vereinbarungen hat die Gemeinde Zarpen auf beide Gehwegtrassen entsprechende Zugriffsrechte.

Variante 1

liegt etwas günstiger und kann die Fußgänger aus dem Gebiet wirklich am östlichen Ende des neuen Baugebietes „abholen“, jedoch muss ein Steilhangbereich (Biotopschutz) gequert werden und eine Scheune steht auf der Trasse.

Variante 2

liegt etwas zur Mitte des Baugebiets verschoben und muss über in bebauten Grundstücken geführt werden. Auch wenn es große Höhenunterschiede auch hier gibt, so ist doch kein geschützter Steilhang (Biotop) zu queren.

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 fand eine Begehung an der Holstenbek am 03.05.2021 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 Biotoptypen zugeordnet.



Knick



Lage:

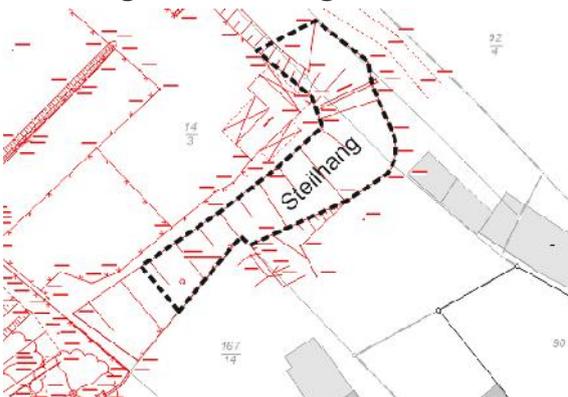
östliche Seite des Plangebiets an der Grenze der Flurstücke 11/6 und 14/3 zu den Flurstücken 110 und 17

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

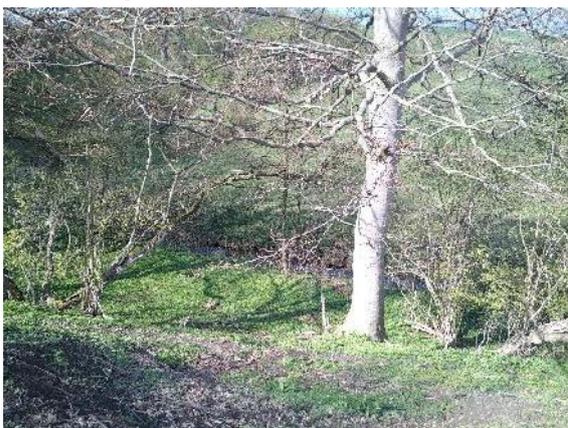


Lage: Fl.st. 14/3 und 17

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

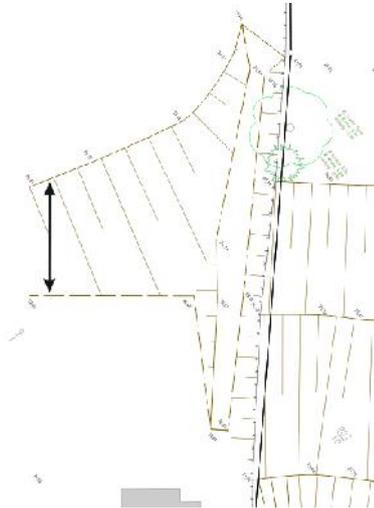


Lage: Fl.st. 110 und 19/10
(außerhalb des Plangeltungsbereichs)

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)

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

Der Bewuchs ist noch nicht erfasst worden. Die Frage ob ein geschütztes Biotop nach § 21 LNatSchG vorliegt soll im Zuge des weiteren Planaufstellungsverfahrens geprüft werden.

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

Hauptstraße und deren Saumstreifen



Lage:
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 in 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, <i>evtl. Fl.st. 9/1</i> ⇒ Es handelt sich um ein geschütztes Biotop 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.

Davon abweichend sind Eingriffe in geschützte Biotoptypen, hier der Steilhänge (Fußwegverbindung Variante 1, ggfs. rückwärtiger Bereich Fl.st. 9/1 und außerhalb des Plangeltungsbe-



reichs für die Oberflächenwasserableitung zur Holstenbek) und Knick an der östlichen Plan-
gebietsseite, darzulegen - andere geschützte Biotoptypen sind im Zuge der Planumsetzung
nicht betroffen oder im Übrigen nicht vorhanden.

Der Steilhang auf Fl.st. 14/3 wird auf einer vorläufig veranschlagten Flächen von 15 m x 3 m
= 45 m² betroffen sein im Fall der Herstellung einer Fußwegverbindung der Variante 1, für die
hier aufgrund der Eigentumsverhältnisse keine andere Trasse zur Verfügung steht. Da der
Hangbereich rechtwinklig und somit auf möglichst kurzem Weg gequert wird und da der neue
Weg auch eine Böschung aufweisen wird, kann hierdurch zumindest teilweise eine Kompen-
sation oder eine Minimierung erreicht werden, sofern der neue Böschungsbereich mit Gehöl-
zen der heimischen Knicks bepflanzt wird.

Die Herstellung eines Steilhangs im Vorhabenbereich ist nicht möglich und an anderer Stelle
ist nicht erkennbar, dass eine Steilhangneuanlage realisierbar wäre.

Daher wird neben der o. g. Neugestaltung des Hangs an der Fußwegverbindung 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
⇒ 45 m² x 2 = 90 m² Kompensationsflächenbereitstellung

Das Ufer der Holstenbek wird nur auf einer kleinen Fläche für die Herstellung einer neuen
Einleitungsstelle betroffen sein. Um Ausspülungen zu verhindern, wird vorerst 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 Ge-
wässerufers 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. 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 m² x 2 = 20 m² Kompensationsflächenbereitstellung, da die Herstellung eines
neuen Gewässerufers einerseits hier nicht realisierbar ist und da andererseits die Ein-
griffsgröße gering ist.
- Mit dem Faktor 1 für die temporär betroffene Fläche der Zuwegung außerhalb des Gar-
tenbereichs: 200 m² Kompensationsflächenbereitstellung

Im Zuge der nachfolgenden Entwurfsplanung wird eine konkrete Kompensationsfläche bzw.
ein Ökokonto zugeordnet.

Für den Bereich des Flurstücks 9/1 sind weitere Bestandsüberprüfungen erforderlich zur Klä-
rung der Frage, ob ein naturnaher bzw. artenreicher Steilhang im Sinne eines gesetzlich ge-
schützten Biotops vorhanden ist und inwiefern ein solcher Hangbereich durch die Planung
betroffen sein würde. Es werden dann die Kompensationserfordernisse zu ermitteln sein. Wie
im o. g. soll der ggfs. erforderliche Ausgleich im Zuge der nachfolgenden Entwurfsplanung
mithilfe eines Ökokontos zugeordnet werden.

Die Untere Naturschutzbehörde wird im Zuge der nachfolgenden Entwurfsplanung gebeten,
die Genehmigung des räumlich begrenzten und auch den zeitlich begrenzten Eingriffs zur Her-
stellung der Einleitstelle in die Holstenbek in Aussicht zu stellen und ggf. erforderliche Geneh-
migungsvoraussetzungen zu benennen.

Entsprechendes gilt für die betroffenen Hangbereiche.



Der Knick entlang der westlichen Seite von Fl.st. 17 wird auf max. 6 m Breite für die Herstellung einer auch mit Pflegefahrzeugen befahrbaren Fußwegverbindung aus dem Plangebiet zu dem Weg parallel an der Holstenbek-Niederung gequert, also verloren gehen. Ein vorhandener Knickdurchstich kann aufgrund der Lage und des anzulegenden Rückhaltebeckens nicht für eine solche Wegverbindung genutzt werden. Der Eingriff ist im Verhältnis 1:2 auszugleichen, so dass 12 m Knickneuanlage zuzuordnen sind.

Außerhalb des Steilhangs bei Fl.st. 14/3 werden weitere 18 m Knickstrecke dadurch betroffen sein, dass ein neues Wohngrundstück auf Fl.st. 14/3 bis nah an den Knick reichen wird. Da zudem sowohl östlich als auch westlich private Grundstücksflächen an den Knick grenzen werden, wird hierfür ebenfalls ein Ausgleich im Verhältnis 1:2 in Ansatz gebracht, denn die Erhaltung der ökologischen Funktionen des Knicks wird voraussichtlich erheblich eingeschränkt sein. Der Ausgleichsbedarf beträgt $18 \text{ m} \times 2 = 36 \text{ m}$.

Entlang der nordöstlichen Seite des geplanten Oberflächenwasserretentionsbeckens und bei drei nördlich davon geplanten Wohnbaugrundstücken ist es geplant, dass östlich des Knicks eine öffentliche Fußwegverbindung zum Struckteich entwickelt wird. Dieser Knick wird daher an seiner westlichen Seite einen 5 m breiten Knicksaumstreifen, der für die Baugebietsnutzungen „Garten“ und „Retentionsbecken“ nicht genutzt werden darf, vor Beeinträchtigungen geschützt. Eine Pflege wird von der östlichen Seite aus vom wiederhergestellt öffentlichen Weg aus erfolgen können. Da im Westen ein zusätzlicher Abstand der Baugrenzen bzw. des Retentionsbeckens von 10 m zur effektiven Entwicklung von Wohngrundstücksflächen nicht bereit gestellt werden kann, ist für diesen ca. 103 m langen Knickabschnitt mit Störungen zu rechnen, auch wenn die Knickstruktur selbst erhalten wird. Für die unvermeidbaren Eingriffe wird ein Ausgleichsverhältnis von 1:1 in Ansatz gebracht, so dass 103 m Knickausgleich erforderlich werden.

Zur Kompensation der zu erwartenden Knickeingriffe sind somit $12 \text{ m} + 36 \text{ m} + 103 \text{ m} = 151 \text{ m Knickausgleich}$ 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.

Knicks einschließlich der Knicksaumstreifen sind gegenüber den Wohngrundstücken dauerhaft abzuzäunen und nicht in die Gestaltung und Pflege der Gartenbereiche einzubeziehen.

Diesen 5 m breiten Knickschutzstreifen kommt die Funktion einer Schutz gebenden Zone für den Wurzelraum der Knickgehölze und für die Knickgehölze selbst einschließlich der auf den Wällen stockenden Bäume zu, 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 senkrecht zum Knickverlauf geplanten Verlegung der Oberflächenwasserableitung zur Holstenau, deren Trasse in einer 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.

Die fachgerechte Pflege des Knicks entsprechend des Erlasses vom 20.01.2017 „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ wird durch die jeweiligen Grundstückseigentümer umzusetzen sein. Hierbei ist zu beachten, dass die Knicks als Biotope 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.

Die Verkehrsanbindung / Erschließung für das Flurstück 9/1 ist über eine neue Zufahrt bzw. einen neuen Stichweg von der Hauptstraße westlich des Bestandsgebäudes Hauptstraße Nr. 9 vorgesehen. In diesem Bereich stehen prägende Großbäume im Straßenrandbereich der L71, die dann voraussichtlich nicht erhalten werden können aufgrund der zu erwartenden Baumaßnahmen und zur Bereitstellung einer verkehrssicheren Einmündung mit geeigneten Sichtverhältnissen. Zumindest ein Baum mit Stammdurchmesser 1,2 m wird voraussichtlich entfallen, ggfs. ein weiterer Baum mit 1,4 m Stammdurchmesser.

Der Verlust dieser landschafts- und ortsbildprägenden Großbäume ist bei Veranschlagung der Maßgabe des Erlasses vom MELUIR-SH 20.01.2017 „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“, Ziffer 5.2.3, durch die Pflanzung von 6 bzw. 7, zusammen 13 Bäumen auszugleichen. Hierfür geeignete Standorte werden im Zuge der Entwurfsplanung zu benennen sein.

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 festgesetzten landschafts- und ortsbildprägenden Großbäume. Sofern wie bei den Bäumen an der Hauptstraße (L 71) bauliche Maßnahmen im Kronentraufbereich eines 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

Es ist geplant, im Zuge der Planung mit Ausnahme der o. g. Eingriffe zur Herstellung der Erschließung für das Flurstück 9/1 alle landschafts- und ortsbildprägenden Großbäume, also solche mit Stammdurchmessern von 0,6 m oder mehr, zu erhalten.



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 nach Knief et al. (2010) und DE: 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>	-	-			/
Hausperling <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 Arten 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.

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 wird 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 Straßenbäume 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.

Sonstige artenschutzrechtliche und bezüglich der Eingriffsbewertung relevante Tiervorkommen sind bisher 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- rungshabitats.	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 Zarpfen 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. Ein Ausweichen wäre für die betroffenen Arten nur möglich, wenn in den Alternativlebensräumen keine bereits besetzten Reviere bestünden. 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 beschädigt 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.
- 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 Gehölvögel 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 Nisthilfe 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.

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.

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 (<http://www.umwelt-daten.landsh.de/atlas/script/index.php>, Stand Mai 2021).

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.

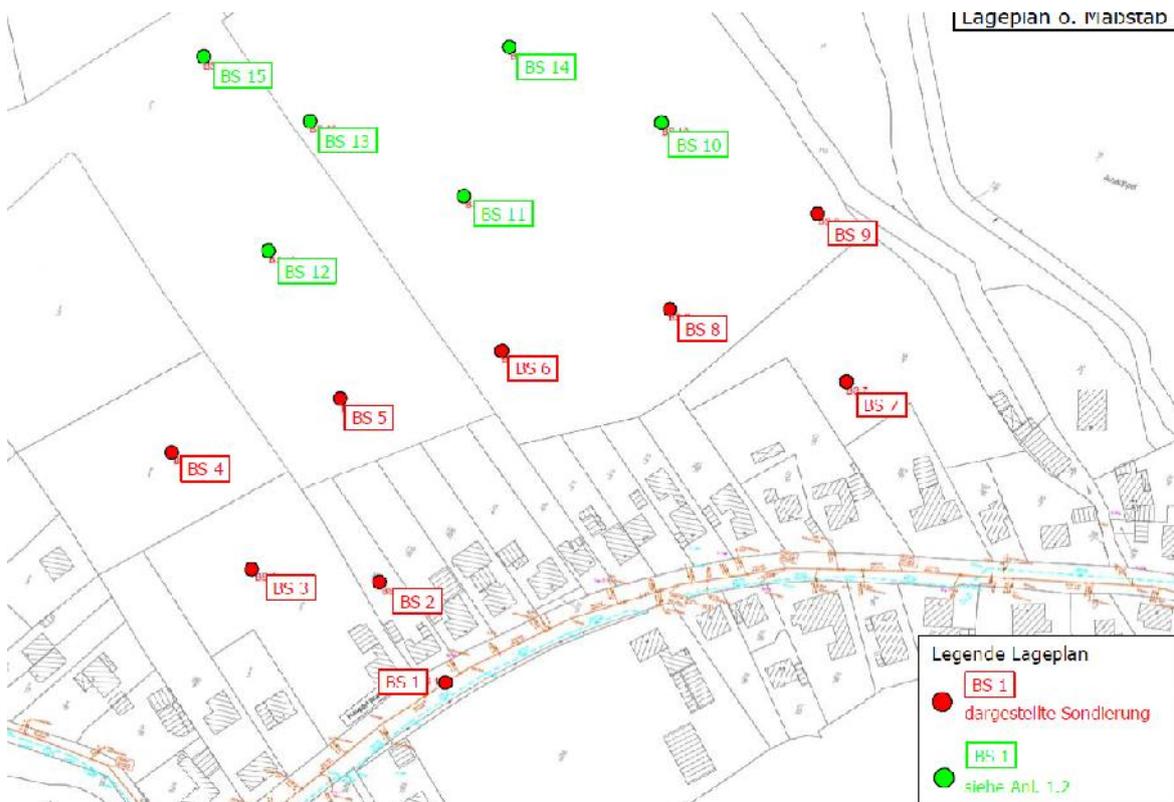


Abb.: Kennzeichnung der Punkte der 15 Bodensondierungen
(erstellt: GSB, 2020)

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 der Untersuchungsergebnisse (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. Bestandshäuser stehen auf Fl.st. 9/1 und Schuppen 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 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.

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“) 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.



Sofern 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 südöstlichen Rand des neuen Wohngebiets zur Hauptstraße konnte die Gemeinde Zarpen eine Vereinbarung zur Flächenbereitstellung mit dem Flächeneigentümer treffen. Alternativ kann entlang der östlichen Seite des Flurstücks 212/11 eine Fußwegverbindung hergestellt werden.

Von den durch die Planung betroffenen Flächen liegen Teilflächen der Flurstücke 9/1 (Hauptstraße Nrn. 7 und 9), 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 voraussichtlich 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 Grundwassers auf.

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes (BIS-Scharlibbe 2021) geht die Gemeinde Zarpen derzeit von folgenden Eingriffsflächengrößen und Bedarfen für Kompensationsflächen aus:

Flächenart	Vorläufig veranschlagte Eingriffsfläche [m ²]	Eingriffsfläche [m ²]	Ausgleichsflächen-erfordernis [m ²] vorläufig	
			Faktor	Ergebnis
Wohnbauflächen /Bauplätze GRZ 0,3	34.015 m ² mit GRZ 0,3 + 50% Nebenanlagen	15.307	0,5	7.653
Private Wohnwege	1.444 m ² Vollversiegelung	1.444	0,5	722



Müllsammelplätze	100 m ² Vollversiegelung	100	0,5	50
Straßen	4.837 m ² Vollversiegelung	4.837	0,5	2.419
Eingriff		21.688		10.844

Zur Kompensation wird die Gemeinde Zarpen geeignete Flächen im Rahmen der nachfolgenden Entwurfsplanung benennen. Nach Prüfung der im gemeindlichen Eigentum befindlichen Flächen stehen der Gemeinde allerdings keine eigenen Flächen zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Es ist daher vorgesehen, auf ein anerkanntes Ökokonto innerhalb des naturräumlichen Zusammenhangs zurückzugreifen und im Zuge der nachfolgenden Entwurfsplanung zu benennen.

Es ist zu berücksichtigen, dass sich die Kompensationsflächengröße um den in Kapitel 3.2 ermittelten Betrag von ggfs. 310 m² erhöhen wird, der aufgrund der Betroffenheit von höherwertigen Biotopen eines Steilhangs und von Flächen an der Holstenbek abzugelten sein wird. Zu berücksichtigen ist unter Bezugnahme auf das Bodenschutzgesetz grundsätzlich, die Versiegelung auf das unvermeidbare Minimum zu begrenzen.

Bezüglich des Geotops wird dieses zwar in Teilen bebaut, jedoch 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 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 mit Ausnahme der zur Aufnahme des abfließenden Oberflächenwassers vorgesehenen Holstenbek keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Die Holstenbek verläuft östlich / nordöstlich des Plangebiets 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.

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 vorläufiger Einschätzung der Gemeinde Zarpen die Eingriffe in das Schutzgut Wasser nicht vollständig kompensierbar sein.

Stattdessen 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 im östlichen Bereich in Nähe zur Holstenbek vorgesehen - wodurch voraussichtlich ein zuvor zur Bebauung vorgesehenes Grundstück entfallen wird - und von dort soll das Wasser über eine Rohrleitung zu einer neu herzustellenden Einleitstelle an der Holstenbek gelangen. Aufgrund der Höhendifferenz von ca. 13 m vom Gelände am geplanten Rückhaltebeckenstandort (ca. +27 m NHN) bis zum Wasserspiegel der Holstenbek (ca. +14,3 m NHN), wird ein offener Ablaufgraben nicht realisierbar sein, da hierdurch erhebliche Ausspülungen entstehen würden.

In der nachfolgenden Abbildung ist der für die Einleitung in die Holstenbek vorgesehene Bereich gekennzeichnet. Da es sich insgesamt um eine Vorentwurfsplanung handelt, ist im städtebaulichen Konzept (BIS-S, Stand Juni 2021) ein entsprechender Suchbereich dargestellt worden, so dass die konkrete Festlegung im Zuge der Entwurfsplanung erfolgen soll.

Für Teilflächen unterhalb der bisherigen Ackerflächen (geplante Bauflächen auf Fl.st. 9/1 und im Südosten des Plangebiets) wird aufgrund der Höhenverhältnisse das Oberflächenwasser wie bisher in Richtung zur Hauptstraße abfließen und dem bestehenden örtlichen System zuzuführen sein.

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. Auf Flurstück 9/1 besteht ein vielfältiger Baumbestand aus Einzelgehölzen aber auch aus dichten Gehölzgruppen.

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. 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 3.7 verwiesen, denn hier wird die geplante östliche 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.

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. 17.3.1) 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. 13 m von + 27 m NHN auf ca. +14,3 m NHN der Holstenbek ab - auch hier besteht ein als Biotop geschützter 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 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 vorgesehen.

Auch entlang der nördlichen Seite der weiteren Wohngrundstücke werden entlang der Grenze zum verbleibenden Acker entsprechende Festsetzungen vorgesehen. Zur Neugestaltung des Ortsrandes werden in 5 m breiten Streifen auf mind. 80 % Strauchpflanzungen herzustellen sein und in diesem Streifen sollen je Baugrundstück mind. 2 Hochstammlaubbäume in der Baumschulqualität mind. 4 x verpflanzt mit Stammumfang von mind. 16-18 cm gepflanzt werden. Es wird somit den künftigen Bewohnern zumindest auf Teilflächen auch ein Blick über die Ackerflächen zur Niederung am Struckteich gewährt. Bei der Pflanzung von Obstbäumen sind ebenfalls Hochstamm-Qualitäten zu verwenden, jedoch mit einem geringeren Stammumfang von mind. 12-14 cm.

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.

Gemäß der Angaben in Zusammenhang mit dem Kap. 17.3.2 „Schutzgut Pflanzen“ sind aufgrund des voraussichtlichen Verlustes von 2 prägenden Großbäumen im Rahmender Herstellung der Erschließung zum Flurstück 9/1 ggfs. mindestens 13 Hochstammlaubbäume als Ausgleichsmaßnahme zu pflanzen. Hierfür ist eine geeignete Lage im Zuge der Ausarbeitung des Planentwurfes zu ermitteln.



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

Insgesamt werden durch die geplanten Maßnahmen zur Neugestaltung des Plangebiets einschließlich der Erhaltung und Neuanlage randlicher Knicks 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 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.

Zuvor hatte das Landesamt für Denkmalpflege in einer Email-Auskunft vom 18.07.2018 der Gemeinde Zarpen mitgeteilt, dass die „Zarpener Mühle“ (Rehhorster Straße 6) mit der Objekt-Nr. 3934 als unter Denkmalschutz stehend zu berücksichtigen ist.

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 alternativ 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.

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:

Sofern im Zuge der jeweiligen Vorhabenrealisierung während der Bauausführung Auffälligkeiten z. B. im Boden festgestellt werden sollten, so sind die Denkmalschutzbehörden zu informieren.

Aufgrund der Planung von ortsüblichen Ein- und Zweifamilienhäusern geht die Gemeinde Zarpen davon aus, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Zarpener Mühle nicht resultieren wird, denn es wird der am 18.07.2018 vom Landesamt für Denkmalpflege geforderten Unterordnung der neuen Bebauung entsprochen und auf Flurstück 9/4 wird die Anzahl der neuen Wohnbaugrundstücke auf voraussichtlich 4 begrenzt.

Die Strukturen der 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 landwirtschaftliche Nutzungen (Acker und Grünland), die westlich gelegene ehemalige Zarperner 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 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, Boden, Fläche, Wasser, Pflanzen, Tiere und 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 Anfügung 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 und die Aussagen von Lutz (2022) hinaus, Verkehrsuntersuchungen, Topographie und Biotoptypen auf Flurstück 9/1, Immissionsschutz – zu letzterem soll allerdings eine Lärmimmissionsprognose noch erstellt werden.

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. Insbesondere wird es im Zuge der weiteren Plankonkretisierung zu Klärungen folgender Punkte kommen:

- Verlauf einer separaten Fußwegverbindung
- genaue Lage und der Einleitstelle für Oberflächenwasser in die Holstenbek
- zu erwartende Lärmimmissionen
- Konkrete Ermittlung der kompensationspflichtigen Eingriffe und Zuordnung geeigneter Kompensationsflächen innerhalb des naturräumlichen Zusammenhangs

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 „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 sollen durch die Zuordnung von Ökopunkten mehreren geeigneten Ökokonten außerhalb des Plangeltungsbereichs oder ggfs. an naturschutzfachlich geeigneter Stelle im naturräumlichen Zusammenhang vollständig kompensiert werden.

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 flächenhafter 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 7. Änderung des Flächennutzungsplans und 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.

Für die Ebene der Flächennutzungsplanung werden grundsätzliche Aussagen zur Kompensierbarkeit von zu erwartenden Eingriffen, bezogen auf den Außenbereich, gemacht.

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 Biotoptypenerfassung 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 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 werden für die Ausarbeitung eines in Aufstellung befindlichen „*Wasserwirtschaftlichen Konzeptes*“ genutzt.

Die Ergebnisse beider Ausarbeitungen werden in die Umweltprüfung eingestellt und so im Rahmen der Bebauungsplanung in dem Maße beachtet wie sie während des Planaufstellungsverfahrens bereits detailliert vorliegen und ansonsten werden sie auf der nachgeordneten Ebene der Planrealisierung zu vervollständigen sein.

„Schalltechnische Untersuchung“

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im und am Plangebiet wird die Ausarbeitung einer Lärmprognose vorgesehen mit einem Fokus auf Immissionen durch Verkehrslärm und ggf. durch Gewerbelärm.

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



Umweltverträglichkeitsprüfung

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplan Nr. 6 werden 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 wird 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):

- ⇒ Angaben folgen im Rahmen der Entwurfserstellung für das Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB.

17.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

- ⇒ Angaben folgen im Rahmen der Entwurfserstellung für das Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB.

17.8 Kosten der Kompensationsmaßnahmen

- ⇒ Angaben folgen im Rahmen der Entwurfserstellung für das Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB.

17.9 Quellen des Umweltberichts

- BIS-Scharlibbe (2021): Städtebauliches Konzept für den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Zarpen
- eds Planung (2021): Vorplanung zur Erschließung des Wohngebiets „Weden“ der Gemeinde Zarpen samt wasserwirtschaftlichem Konzept
- 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 „Weden“ in 23619 Zarpen
- 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
- MELUR SH (2020): Landwirtschafts- und Umweltatlas: <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php> (Stand 13.04.2022)
- <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)



Die Begründung einschließlich Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Weden“ der Gemeinde Zarpen und der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 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 der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Zarpen übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde Zarpen über das Amt Nordstornarn, Am Schiefen Kamp 10 in 23858 Reinfeld (i. Holstein) kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.