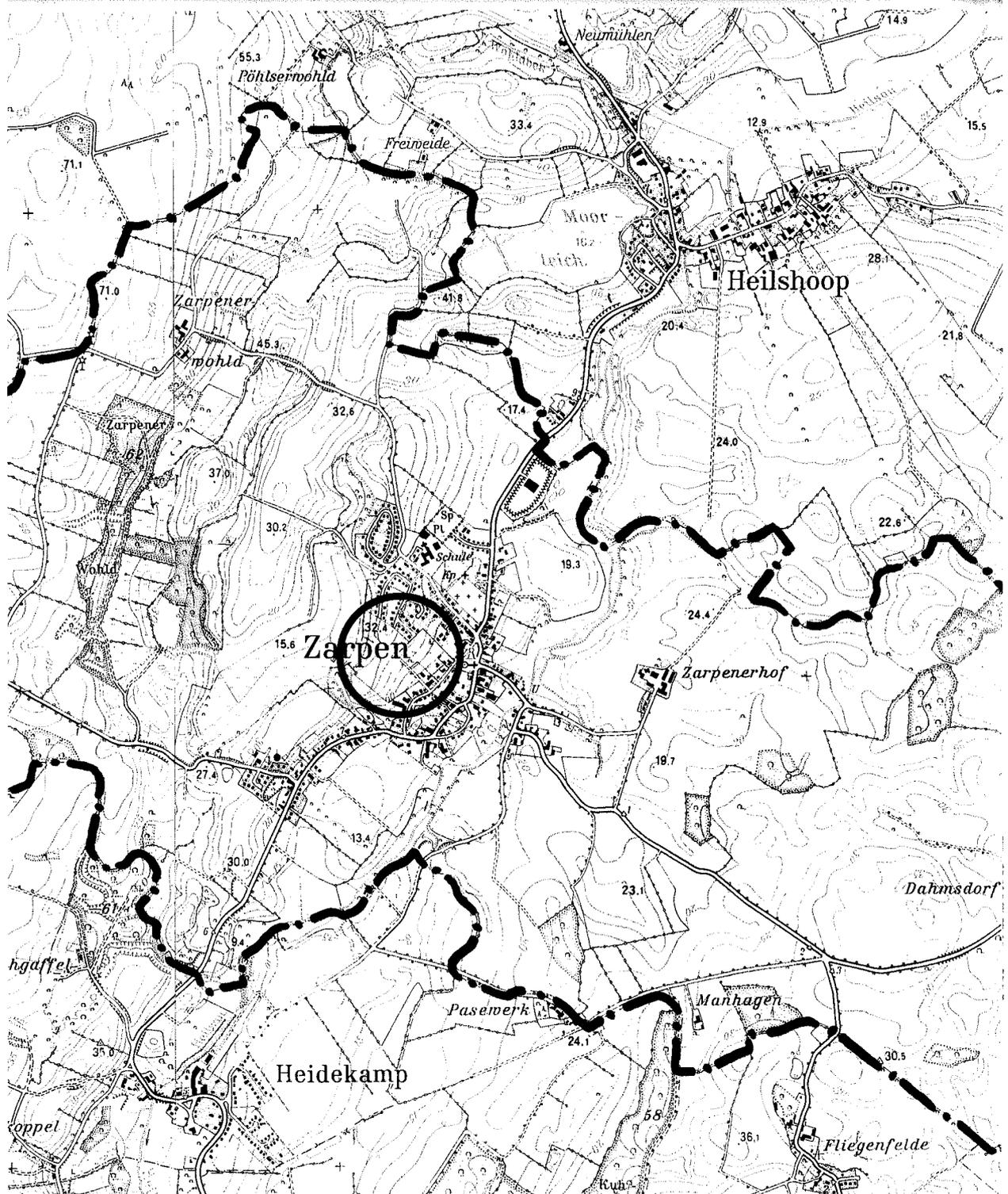


**BEGRÜNDUNG**

Planstand: **3** . Sitzungsausfertigung

**Übersichtsplan M. 1 : 25.000**



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
d.	Plangebiet	3
2.	Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung	4
3.	Planinhalt	4
a.	Städtebau	4
b.	Immissionen/Emissionen	5
c.	Verkehrliche Erschließung	5
4.	Ver- und Entsorgung	6
5.	Kosten	6
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	6
a.	Systematik und Grundlagen	6
b.	Eingriffsbilanzierung	7
	Landschaftsbild	9
	Arten und Biotope	10
c.	Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszuordnung	11
d.	Hinweise zur Landschaftspflege	11
7.	Billigung der Begründung	11

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 4B der Gemeinde Zarpfen ist rechtskräftig. Das Neubaugebiet ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgeschlossen und bereits weitgehend bebaut worden. Aufgrund geänderter Planvorstellungen zur Straßenführung und dem Wunsch der örtlichen Feuerwehr nach einem weiteren Gebäude möchte die Gemeinde den Ursprungsplan in einem Teilbereich ändern. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Baugrundstücke und eine ggf. notwendige Erweiterung der Feuerwehr.

## b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Durch die Schaffung von drei Baugrundstücken und die geänderten Festsetzungen zur Straßenführung werden die übergeordneten Planungsvorgaben nicht tangiert.

## c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Zarpfen gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Im Bereich der geplanten Erweiterung des Feuerwehrgrundstücks und eines geplanten Baugrundstücks ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB vorgenommen.

## d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt nördlich der zentralen Ortslage Zarpfens östlich des Struckteichs und nordwestlich der Teichstraße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,4 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Nordwesten:	Südöstliche Grenze der Flurstücke 56/30 und 56/31.
Im Nordosten:	Nordöstliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Eichberg, nordöstliche Grenze des Flurstücks 56/43.
Im Südosten:	Südöstliche Grenze des Flurstücks 56/43.
Im Südwesten:	Nordöstliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Eichberg und des Fußwegs.

---

Die Flächen im Plangebiet wurden entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes erschlossen. Die im Ursprungsplan festgesetzte Wendeanlage in der Straße Am Eichberg und die Parkanlage wurden bislang nicht hergerichtet. Die Bereiche stellen sich als unbe-

baute Grundstücksflächen dar. Nordöstlich der Feuerwehr befindet sich ein kleiner Schrebergarten. Im Rahmen der Herstellung des Straßenkörpers wurden Parkplätze angelegt und Baumpflanzungen analog zu den im Ursprungsplan vorgesehenen Standorten vorgenommen. Die Knickneuanlage zur Begrenzung der Parkstände wurde nicht hergerichtet. Das Gelände ist deutlich bewegt; tlw. wurden zur Überwindung der Höhenunterschiede kleine Böschungen notwendig. Im Plangebiet befinden sich einige erhaltenswerte Großgehölze.

## **2. Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung**

Im Ursprungsplan ist an der Straße Am Eichberg eine Wendemöglichkeit festgesetzt, um ggf. zur Vermeidung von Schleichverkehren die Durchfahrt verhindern zu können. Auch eine kleine Parkanlage in Zuordnung zu dieser Wendeanlage ist vorgesehen. Die Umsetzung dieser Festsetzungen ist bislang nicht erfolgt. Inzwischen hat sich gezeigt, dass ein Erfordernis zur Regelung des Verkehrs auf der Straße Am Eichberg nicht besteht. Die Wendeanlage wird daher nicht benötigt. Die Gemeinde hat sich entschlossen, auch auf die Anlage der Grünfläche zu verzichten und die gemeindeeigenen Grundstücke einer Wohnbebauung analog der nördlich angrenzenden Bebauung zuzuführen.

Die Flächen nordwestlich der Feuerwehr befinden sich ebenfalls im Eigentum der Gemeinde. In einem Teilbereich findet eine kleingärtnerische Nutzung statt. Da die Feuerwehr ggf. ein weiteres Gerätehaus benötigt; soll hier eine entsprechende Erweiterung ermöglicht werden. Im Anschluss können ein bis zwei weitere Baugrundstücke geschaffen werden.

Der Gemeinde ist bewusst, dass mit der Planung der Grün- und Freiflächenanteil im Gebiet deutlich verringert wird. Aufgrund der Lage des Neubaugebietes im Ortsgefüge und der im Ursprungsplan vorgesehenen Ausgleichsflächen verbleiben dennoch ausreichende Aufenthalts- bzw. Erholungsbereiche. Mit der baulichen Inwertsetzung der Flächen kann außerdem die Inanspruchnahme der freien Landschaft vermieden werden.

## **3. Planinhalt**

### **a. Städtebau**

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde erfolgt durch geeignete Festsetzungen. Für die geplante Wohnbebauung werden Festsetzungen analog zu den angrenzenden Bereichen getroffen.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Planungsabsicht der Gemeinde als WA-Gebiet festgesetzt. Zur Wahrung der Wohnruhe und Unterstützung der geplanten Kleinteiligkeit des Gebietes sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO in den für Wohnzwecke vorgesehenen Bereichen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Die Fläche direkt angrenzend an das Feuerwehrgrundstück wird ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um die Erweiterung der Feuerwehr zu ermöglichen, sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO hier allgemein zulässig. Sollte sich die Planung der Feuerwehr ändern, steht das Grundstück ebenfalls für eine Wohnbebauung zur Verfügung.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Regelungen im Ursprungsplan und ermöglicht die gewünschten Einfamilienhäuser in Bezug auf die jeweilige Grundstücksgröße. Die vorgesehene Firsthöhe gewährleistet in Verbindung mit nur zulässiger Eingeschossigkeit die Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

Die Festsetzung der Bauweise mit nur zulässigen Einzelhäusern unterstreicht den Planungswillen der Gemeinde, ein Einfamilienhausgebiet zu entwickeln. Doppelhäuser und Hausgruppen sollen dort nicht entstehen. Unterstützend wirkt hier auch die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Das sparsame Erschließungssystem ist auf eine Bebauung mit Doppelhäusern, Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern nicht ausgelegt und würde zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Eine derartige massive Bebauung fügt sich in das bereits bebaute Umfeld auch nicht ein. Für das Grundstück neben der Feuerwehr wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Der Anbau an das bestehende Feuerwehrgebäude ist zulässig. Bei anderen Planungen sind die Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten.

Um den Straßenraum nicht durch eine Vielzahl von Nebengebäuden zu zergliedern, erfolgt eine Festsetzung zum Ausschluss von Garagen, Carports und Nebengebäuden innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie. Unter Nebengebäuden sind hier Gartenhäuser, Schuppen und ähnliche hochbauliche Anlagen zu verstehen. Ebenerdige Anlagen wie Stellplätze o. ä. sind zulässig. Gestaltungsvorschriften werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Um einen gestalterischen Bezug der Neubebauung zu erreichen und sie harmonisch in die Umgebung einzufügen, werden Regelungen zur Ausbildung von Dächern und zu Einfriedungen getroffen.

Aufgrund des bewegten Geländes besteht die Notwendigkeit, Baukörper harmonisch in die Topographie einzubinden. Hierzu werden Vorgaben für die zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens getroffen.

#### **b. Immissionen/Emissionen**

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm oder Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe sind für das Plangebiet nicht zu erwarten.

#### **c. Verkehrliche Erschließung**

Das Gebiet ist über die Straße Am Eichberg erschlossen. Für den im Ursprungsplan festgesetzten Wendepunkt sieht die Gemeinde nach Beobachtung des Verkehrsaufkommens im Neubaugebiet keinen Bedarf mehr. An den hergestellten Verkehrsanlagen ergeben sich durch die Planaufstellung keine Änderungen.

Der private ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken unterzubringen. Parkplätze stehen in der Straße Am Eichberg zur Verfügung. Zarpfen ist an das Liniennetz des ÖPNV angeschlossen.

## **4. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt. Änderungsbedarf ergibt sich nicht. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen der Telekom AG so früh wie möglich mitgeteilt werden. Bezüglich vorhandener Gasleitungen im Straßenraum ist vor Bauarbeiten die genaue Lage der Leitungen zu ermitteln. Geltende Sicherheitsvorschriften sind zu beachten. Erdgastrassen dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage von Stromleitungen bei der zuständigen Betriebsstelle von EON/Hanse zu erfragen.

## **5. Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplans sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

## **6. Naturschutz und Landschaftspflege**

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Der Bereich ist bereits im Bestandsplan des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes als Siedlungsfläche verzeichnet. Nach § 21 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 18 und 19 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B kommt es innerhalb des Änderungsbereiches zu einem Eingriff nach § 7 LNatSchG (Landesnaturenschutzgesetz Schleswig-Holstein, Neufassung vom 18.07.2003) im naturschutzfachlichen Sinne, da im Ursprungsplan als Kleingarten und Grünfläche festgesetzte Flächen erstmals einer Bebaubarkeit zugeführt werden. Eine entsprechende naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung ist nach dem Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998, durchzuführen.

### **a. Systematik und Grundlagen**

Die naturschutzfachliche Begleitung der Planung erfolgt im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes, da der Änderungsbereich eine Fläche mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz ist und der Eingriffsbereich lediglich eine Fläche von rd. 0,3 ha umfasst. Der Eingriffsbereich betrifft im Bestand einen Bereich, der im Ursprungsplan als Kleingarten und öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Die übrigen Flächen des Änderungsbereiches sind im Ursprungsplan als Verkehrsflächen, Parkplätze und Flächen für Bepflanzungen festgesetzt und werden nur dahingehend verändert, dass ein Wendehammer zurückgenommen wird. Bei der Bilanzierung wird diese Rücknahme entsprechend gegengerechnet. Die Größe des gesamten Änderungsbereiches liegt bei rund 0,42 ha. Die Belange des Naturschutzes und der Grünordnung werden im Rahmen der Bauleitplanung durch einen Landschaftsplaner abgearbeitet. Die Aufstellung eines formalen Grünordnungsplanes ist aufgrund der geringen Größe des Eingriffsbereiches und der nur allgemeinen Flächenbedeutung für den Naturschutz nicht erforderlich. Die Ausführungen zum Naturschutz werden auf ein angemessenes Maß gekürzt, hinsichtlich naturschutzfachlicher Grundda-

ten wird auf die Ausführungen zum Bebauungsplan Nr. 4B verwiesen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist aufgrund der Plangebietsgröße nicht erforderlich.

#### Allgemeine Einordnung des Plangebietes:

Das Höhenprofil zeigt für den Änderungsbereich eine Höhenlage von etwa 26 m ü.N.N. an der nördlichen Grenze und etwa 22 m ü.N.N. an der südlichen Grenze. Das Gelände steigt folglich leicht Richtung Nordwesten an.

Oberflächengewässer finden sich im Plangebiet nicht. Der Grundwasserflurabstand ist unbekannt, aufgrund der Topographie ist jedoch nicht mit Grundwasser im Bereich eventuell geplanter Keller zu rechnen.

Hinsichtlich der Ausstattung des Änderungsbereichs mit Biotopstrukturen bleibt festzustellen, dass der Eingriffsbereich im Ursprungsplan als Straßenverkehrsfläche und öffentliche Grünfläche bzw. Kleingarten festgesetzt ist und somit eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz besitzt. Biotop nach § 15a LNatSchG oder sonstige schützenswerte Strukturen kommen nicht vor. Westlich grenzt an den Änderungsbereich ein Weg an, der wiederum westlich von einem Knick nach § 15b LNatSchG begleitet wird. Beeinträchtigungen des Knicks werden nicht vorbereitet. Die im Ursprungsplan festgesetzten Grünelemente werden übernommen.

#### **b. Eingriffsbilanzierung**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B wird naturschutzfachlich ein Eingriff nach § 18 BNatSchG durch die Ausweisung von vier weiteren Baugrundstücken mit einer möglichen Vollversiegelung von 30 % (GRZ 0,3) vorbereitet. Für das Gebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4B. In den betreffenden Bereichen ist im geltenden Bebauungsplan öffentliche Grünfläche, Kleingärten sowie teilweise Verkehrsfläche festgesetzt. Die Flächen sind noch nicht ausgestaltet und wurden vormals ausnahmslos intensiv als Acker bzw. Grünland genutzt. Die Eingriffsflächen sind in der 1. Änderung des Bebauungsplanes als WA-Gebiete festgesetzt, die anderen Flächen im Änderungsbereich sind keine Eingriffsflächen.

Für den Entwicklungsplan zum Landschaftsplan sind in diesem Bereich keine Entwicklungsempfehlungen vorgesehen.

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung davon ausgegangen, dass kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Klima/Luft** auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen, da Flächen mit für Klima und Luft wichtigen Funktionen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist demnach nicht notwendig, zumal auch kleinklimatisch betrachtet der geplante Eingriff nicht relevant ist.

Bezogen auf den Bereich **Arten und Biotop** handelt es sich bei der vom Eingriff betroffenen Fläche um intensiv genutzte Flächen, die geringen Wert als Lebensraum für Flora und Fauna besitzen. Insgesamt stellt sich der vom Eingriff betroffene Bereich als Fläche mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz dar. Auf solchen Flächen sind in der Regel keine erheblichen oder nachhaltigen und damit ausgleichenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist hier also nur für betroffene Landschaftsbestandteile, wie wertvolle Einzelbäume, Gräben oder Knicks, oder Bereiche mit erhöhter Bedeutung für den Naturschutz

durchzuführen. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung ist vor allem in den Bereichen **Boden** und **Wasser** durch die Versiegelung und im Bereich des **Landschaftsbildes** zu erwarten. Der Bereich **Arten und Lebensgemeinschaften** wird in dem Änderungsbereich nicht berührt. Weitere Ausführungen erfolgen Schutzgut bezogen.

### **Boden**

Die vom Eingriff betroffenen Flächen sind heute unversiegelt und wurden vormals als Acker bzw. Intensivgrünland genutzt. Es ist von einem Einsatz von Düngemitteln und Bioziden im Rahmen einer zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen, der Bodenhaushalt ist diesbezüglich zum Teil noch vorbelastet. Grundsätzlich ist anzunehmen, dass die Bodenfunktionen hier trotz der ehemaligen Nutzungen weitgehend intakt sind.

Die geplante Bebauung führt durch die Überbauung und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Die Bodenfauna wird in den versiegelten Bereichen vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung wird stark behindert und die Flächen verlieren ihre potentielle Funktion als Vegetationsstandort. Es erfolgt eine vollständige Herausnahme der überbaubaren Flächen aus den natürlichen Kreisläufen.

Eine Vermeidung des Eingriffs ist nicht vorgesehen, vielmehr soll bestehende Siedlungsfläche durch die Nutzung dieser innerörtlichen Freiflächen optimal genutzt werden, so dass in der Folge Flächen im weiteren Außenbereich geschont werden. Aufgrund der großzügigen Freiraumstrukturen nördlich an das gesamte Baugebiet angrenzend erscheinen die Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen gemäß Ursprungsplan nicht mehr notwendig. Die Versiegelung größerer zusammenhängender Flächen wurde durch die Festsetzung einer geringen GRZ von 0,3 vermieden. Erschließungsflächen werden über die Planungen des Ursprungsplanes hinaus nicht erforderlich, vielmehr wird ein Wendehammer zurückgenommen und somit die Erschließungsfläche reduziert. Eine Eingriffsminimierung wird durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien erreicht, so sind Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig herzustellen. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase weitgehend vermieden werden.

Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen, so dass die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen notwendig ist. Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt ist lediglich in sehr begrenztem Umfang möglich, da er in der Regel nur durch die Entsiegelung von Flächen bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durchführbar ist. Derartige Flächen finden sich nur in seltenen Fällen in einem Plangebiet, es muss daher auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. Im vorliegenden Fall wird eine bereits bilanzierte und im Ursprungsplan festgesetzte Vollversiegelung (Wendehammer) zurückgenommen und bei der Bilanzierung gegengerechnet. Die Hinweise des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,3 auszugleichen.

Die eingriffsrelevanten Bauflächen umfassen im Bereich der WA-Gebiete rd. 3.000 qm. Die resultierenden Vollversiegelungen sind der Tabelle zu entnehmen.

Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Faktoren:	Verhältnis 1 : 0,5 Anzurechnende qm	Verhältnis 1 : 0,3 Anzurechnende qm	Benötigte Fläche In qm
Überbauung im den WA-Gebieten: (3.000 qm x GRZ 0,3) = 900 qm	900	-	450
Zusätzliche Versiegelung in den WA-Gebieten: (3.000 qm x 0,5 GRZ) = 450 qm	-	450	rd. 150
<b>Zwischensumme:</b>	<b>900 m<sup>2</sup></b>	<b>rd. 450 m<sup>2</sup></b>	<b>rd. 600 m<sup>2</sup></b>
<b>abzüglich Entsiegelung:</b>			
Wendehammer, rd. 250 qm	-250	-	-125
<b>Summe</b>	<b>650 m<sup>2</sup></b>	<b>rd. 450 m<sup>2</sup></b>	<b>rd. 475 m<sup>2</sup></b>

Durch die Ausweisung einer mindestens rund 480 qm großen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche kann ausreichend Ersatz für den Eingriff in das Schutzgut Boden geleistet werden.

### **Wasser**

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute unversiegelt und versickerungsfähig. Im Landschaftsplan ist der Bereich des Baugebietes durch sandigen Lehm gekennzeichnet. Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist grundsätzlich gewährleistet. Oberflächengewässer sind im Plangebiet oder angrenzend nicht vorhanden.

Der Eingriff erfolgt durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung, wodurch sich die potentiell versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert.

Minimiert wird der Eingriff durch die Begrenzung der Versiegelung. Dies geschieht durch die im Bebauungsplan festgesetzte geringen GRZ für die WA-Flächen von 0,3. Auch tragen Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien zu einer Minimierung des Eingriffs bei. Das unbelastete Oberflächenwasser wird entsprechend der Aussage des Ursprungsplanes gebietsnah zurückgehalten.

**Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung und zum Ausgleich durch eine gebietsnahe Regenrückhaltung kann der Eingriff in das Schutzgut Wasser kompensiert werden.**

### **Landschaftsbild**

Der Änderungsbereich liegt am Rande der Ortslage und wird zur freien Landschaft hin durch einen bestehenden Knick abgeschirmt. Der Änderungsbereich ist Teil des Bebauungsplangebietes B-Plan Nr. 4B, Maßnahmen zur Abschirmung sind bereits im Ursprungsplan für den gesamten Bereich getroffen. Besondere Landschaftsbild prägende Elemente oder Strukturen grenzen nicht unmittelbar an.

Ein Eingriff in das Landschaftsbild ist aufgrund der Lage innerhalb eines Baugebietes nicht mehr zu erwarten.

Eingriffsvermeidend wirken Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung (Festsetzung zu Fußbodenhöhen), zur Erstellung von ausschließlich Einzelhäusern sowie die Beschränkung der Gebäude auf ein Vollgeschoss. Weiterhin wirkt die Vorgabe eines Dachneigungsbereichs minimierend.

**Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung wird nicht mehr von einem erheblichen oder nachhaltigen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ausgegangen.**

#### **Arten und Biotope**

Wie bereits erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, nicht zu erwarten. Schützenswerte Strukturen nach § 15b LNatSchG grenzen in Form eines einfachen Knicks indirekt hinter einem bestehenden Weg an das Plangebiet.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B werden Flächen für eine Bebaubarkeit vorgesehen, die im Ursprungsplan als Grünflächen (öffentliche Parkanlage und Kleingärten) festgesetzt worden sind. Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope werden dadurch nicht initiiert. Auch kommt es nicht zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung des westlich angrenzenden Knicks.

**Ein Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope durch die bauliche Inwertsetzung der im Ursprungsplan festgesetzten Grünflächen ist nicht zu erwarten.**

#### **Klima**

Die im Bestand vorhandenen Freiflächen sind unter dem Aspekt der Bedeutung für das Lokalklima ebenfalls zu begutachten. Eine besondere Bedeutung der Flächen für Kaltluftentstehung und /oder Kaltlufttransport liegt nach Ausführungen des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes nicht vor.

Auswirkungen sind gem. o. g. Erlass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht mehr zu erwarten, trotzdem kann es durch einen zu hohen Anteil an versiegelter Fläche oder größere Erschließungsflächen zu sommerlichen Aufheizungen kommen.

Durch die relativ geringen überbaubaren Flächen und die vorhandenen Bepflanzungen werden die versiegelten Bereiche begrenzt.

**Ein Eingriff in das Schutzgut Klima ist nicht zu erwarten.**

#### Allgemeine grünordnerische Maßnahmen

Als allgemeine grünordnerische Maßnahmen sind die Pflanzgebote des Ursprungsplanes übernommen worden. Die Anpflanzungen sind weitgehend bereits realisiert worden. Weiterer Handlungsbedarf ergibt sich auch aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs nicht.

### c. Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszuordnung

Aus der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung erwachsen rd. **480 qm Ausgleichsfläche** (Bodenversiegelung). Im Ursprungsplan sind rd. 1.500 qm mehr Ausgleich bereitgestellt worden, als nötig gewesen wäre. Auch ist die Ersatzaufforstung für die Waldumwandlung des Birkenwäldchens im Ursprungsplan deutlich größer ausgefallen (ca. + 2.500 qm Fläche), als es hätte sein müssen. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass die durch diese Änderung hervorgerufene Ausgleichsforderung noch mit durch die bereits erbrachten Ausgleichsmaßnahmen des Ursprungsplanes abgedeckt ist. Eine weitere Nutzung des Ausgleichsüberschusses vom Ursprungsplan ist nicht vorgesehen. Eine Ausgleichszuordnung erübrigt sich, da die Eingriffsflächen in Gemeindeeigentum stehen.

### d. Hinweise zur Landschaftspflege

Grundwasserabsenkungen durch Kellerdrainagen sind unzulässig. Mineralische Dünger, Tausalze und sämtliche chemische Pflanzenbehandlungsmittel (Biozide) sollten in den privaten Gärten nicht zur Anwendung gelangen, da eine Kontamination schädlicher Substanzen erfolgen kann. Weiter wird auf die Empfehlungen zur Landschaftspflege im Planwerk verwiesen.

## 7. Billigung der Begründung

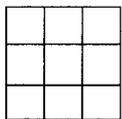
Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4B, 1. ÄNDERUNG der Gemeinde Zarpen wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 26.08.2004 gebilligt.

Zarpen, 18. Nov. 2004



*W. J. C.*  
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR  
STOLZENBERG  
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG  
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER