



Gemeinde Zarpen

7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Groth Weeden“

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

Begründung mit Umweltbericht

im Rahmen
der Gesamtabwägung / Abschließender Beschluss und
des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB

Planverfasser
für die Gemeinde Zarpen:



Auftraggeber:

Gemeinde Zarpfen

- 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 zum Kapitel „Umweltbericht“ i.V.m.
dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 6 mit:

G&P

Günther & Pollok - Landschaftsplanung

Talstraße 9, 25524 Itzehoe

Tel.: 04821 / 94 96 32 21

info@guenther-pollok.de

Bearbeiter:

Dipl.- Biol. Reinhard Pollok (freier Landschaftsplaner)

Planungsstand vom 11.05.2023,
angepasst unter Bezugnahme auf die Genehmigung vom 02.11.2023 (Plan 4.1)



Inhaltsverzeichnis

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

1.	Planungserfordernis	-----	9
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	11
2.1	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	11
3.	Räumliche Abgrenzung des Planänderungsbereiches	-----	12
4.	Planungsvorgaben	-----	13
4.1	Entwicklungsgebot	-----	13
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	14
4.2.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Innenentwicklungspotentiale	-----	16
4.3	FFH-Verträglichkeitsprüfung	-----	22
5.	Städtebauliche Zielsetzungen	-----	23
6.	Planinhalte	-----	25
7.	Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung	-----	26
8.	Immissionsschutz	-----	27
9.	Verkehr	-----	27
10.	Ver- und Entsorgung	-----	28
11.	Brandschutz	-----	31
12	Nachrichtliche Übernahmen	-----	32
13.	Bodenschutz	-----	33
14.	Archäologische Denkmale	-----	34
15.	Belange der Bundeswehr	-----	34
16.	Umweltbericht	-----	35
16.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Groth Weeden“	-----	35
16.1.2	Standortwahl und Planungsvarianten	-----	36



16.1.3	Landschaftspflegerische Belange in der Planung	-----	41
16.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	-----	42
16.2.1	Fachplanungen	-----	42
16.2.2	Fachgesetze	-----	47
16.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen	-----	48
16.3.1	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	-----	48
16.3.2	Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	-----	50
16.3.3	Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt	-----	56
16.3.4	Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche	-----	58
16.3.5	Schutzgut Wasser	-----	60
16.3.6	Schutzgüter Luft und Klima	-----	61
16.3.7	Schutzgut Landschaft (= Ortsbild)	-----	62
16.3.8	Schutzgüter kulturelles Erbe und Schutzgut sonstige Sachgüter	-----	64
16.3.9	Wechselwirkungen	-----	65
16.3.10	Fehlende Kenntnisse	-----	65
16.4	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	-----	66
16.5	Kumulierende Auswirkungen von Vorhaben, grenzüberschreitender Charakter	-----	66
16.6	Zusätzliche Angaben Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	-----	67
16.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	-----	68
16.8	Kosten der Kompensationsmaßnahmen	-----	71
16.9	Quellen des Umweltberichtes	-----	71
16.10	„Checkliste“ hinsichtlich der Bestandteile des Umweltberichtes nach Anlage 1 BauGB	-----	72

Zusammenfassende Erklärung

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



Anlagen:

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

Quellenverzeichnis:

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



- o Folgende von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie private Personen haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
 - Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Landesplanungsbehörde mit Stellungnahme vom 09.11.2022
 - Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus Land S-H per E-Mail vom 21.10.2022
 - Der Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Schreiben vom 17.10.2022
 - Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in S-H (AG 29) mit Stellungnahme vom 17.10.2022
 - Private Person (1) mit Stellungnahme ohne Datum
 - Private Person (2) mit Stellungnahme vom 12.10.2022
 - Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Referat IV 52 Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht mit Stellungnahme per E-Mail vom 11.10.2022
 - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H - Untere Forstbehörde mit Stellungnahme vom 10.10.2022
- o Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 6 und zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zarpen des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes S-H in Mitschrift des Referats IV 52 „Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht“ mit Erlass vom 23.06.2022
- o Folgende von der Planung berührte Nachbargemeinde und Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie anerkannte Naturschutzverbände und private Personen haben im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 2 Abs. 2 sowie nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
 - Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH, - Fachbereich Planung/Netzvertrieb mit Stellungnahme per E-Mail vom 28.06.2022
 - Archäologisches Landesamt S-H mit Stellungnahme per E-Mail vom 20.05.2022
 - Der Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Schreiben vom 18.05.2022
 - Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in S-H (AG 29) mit Schreiben vom 18.05.2022
 - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H - Untere Forstbehörde mit Schreiben vom 17.05.2022
 - Wasserbeschaffungsverband Reinfeld-Land mit Stellungnahme vom 17.05.2022
 - Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus Land S-H per E-Mail vom 16.05.2022
 - Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland mit Stellungnahme per E-Mail vom 16.05.2022
 - Handwerkskammer Lübeck mit Stellungnahme per E-Mail vom 13.05.2022
 - Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) mit Stellungnahme per E-Mail vom 11.05.2022



- Gewässerpflegetherverband Heilsau mit Stellungnahme per E-Mail vom 10.05.2022
 - Stadt Reinfeld (Holstein), FB 2 Bau und Umwelt mit Schreiben vom 04.06.2022
 - Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr per E-Mail vom 02.05.2022
 - Deutsche Telekom Technik GmbH mit Stellungnahme per E-Mail vom 02.05.2022
 - TraveNetz GmbH mit Stellungnahme per E-Mail vom 28.04.2022
 - 5 private Personen mit Schreiben zwischen dem 02.05. und dem 17.05.2022
- o Gemeinsame „Scoping-Unterlage“ als „Vorentwurf“ zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 6 „Weden“ der Gemeinde Zarpen zur Beteiligung der von der Planung berührten Nachbargemeinden und Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände nach § 2 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB mit Planungsstand vom 22.06.2021.
 - o Gemeinde Zarpen (2006): Landschaftsplan
 - o Gemeinde Zarpen (1967): Flächennutzungsplan und die den Planbereich betreffende 2. Änderung (1982)
 - o Gemeinde Zarpen (2020): Ortsentwicklungskonzept - unveröffentlichter Bearbeitungsstand
 - o Landesamt für Denkmalpflege (2018): E-Mail vom 18.07.2018 als Auskunft zur Berücksichtigung der Zarpener Mühle
 - o 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
 - o MELUR SH (2020): Landwirtschafts- und Umweltatlas: <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php> (Stand 13.04.2022)
 - o MELUND SH (2022): Biotopkartierung SH: <http://zebis.landsh.de/webauswertung/pages/map/default/> ... (Stand August 2022)
 - o MELUND SH (2022): <https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste>, Stand August 2022)
 - o <https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/Immissionsschutz/Downloads/12VO-Betriebsbereiche.html>: Betriebsbereiche Schleswig-Holstein - Auflistung der Störfallbetriebe in Schleswig-Holstein (Stand 24.11.2021)
 - o <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/INSPIRE/index.html?lang=de> (Stand 13.04.2022)

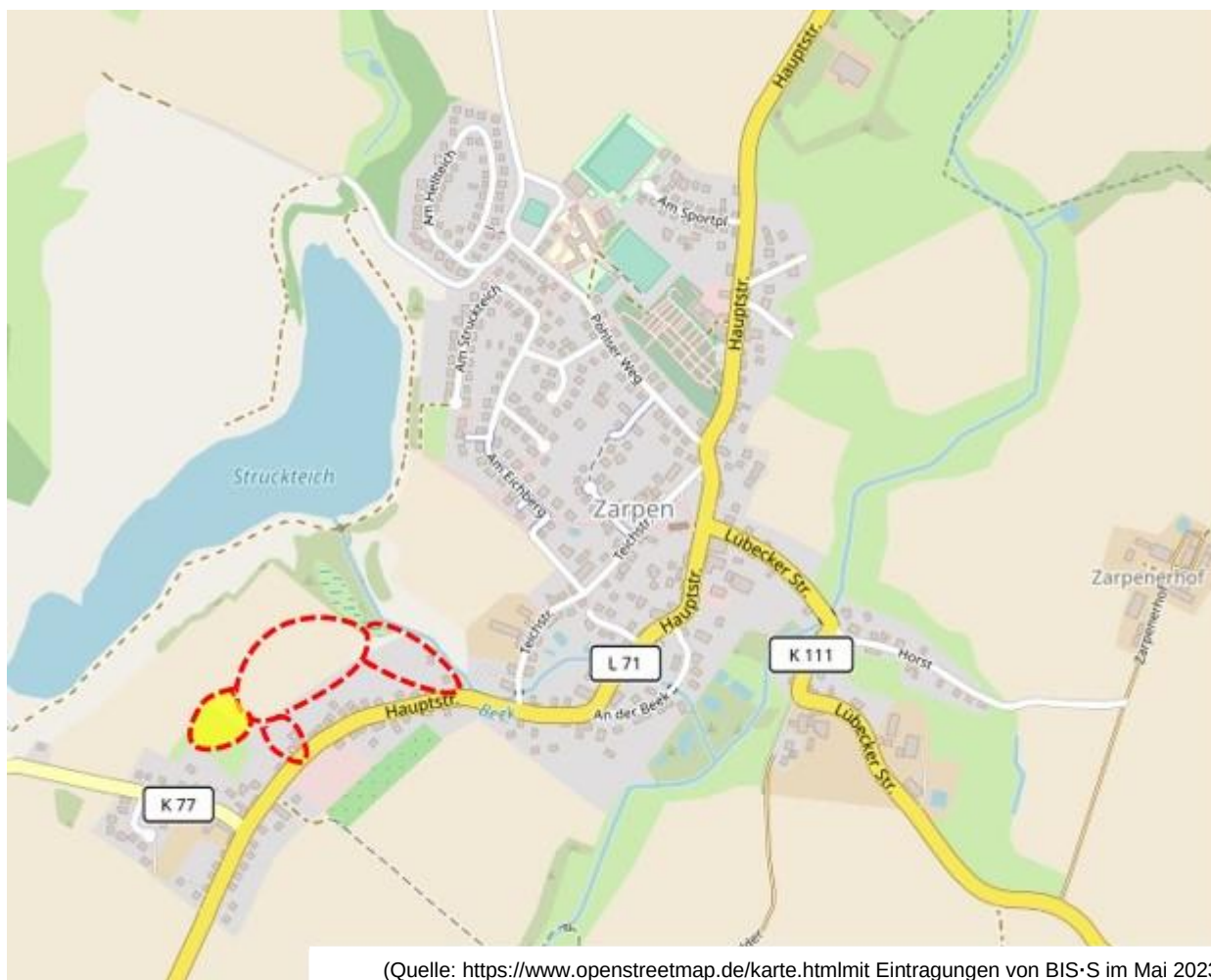
Gemeinde Zarpen

7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Groth Weeden“



Begründung mit Umweltbericht

„Genehmigungsfassung“



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

Abb.: 1 Räumliche Lage des geplanten Wohngebiets (gestrichelte Umgrenzung) innerhalb des Gemeindegebietes Zarpen 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
- eingeschränkte Beteiligung § 4a Abs. 3 BauGB
- i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Abschließender Beschluss
- Genehmigungsverfahren § 6 BauGB



1. Planungserfordernis

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

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



Abb.: 2

Räumliche Lage des Plangebietes

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

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



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

Die Erschließungsstraße wird aufgrund der Höhenlage und zur Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen und zur Verringerung der Flächenversiegelung als Stichstraßensystem konzipiert. Über private Wohnwege werden aus der inneren Erschließung heraus in 2. Reihe liegende Grundstücke erschlossen. Ein im Westen gelegenes Teilgebiet ist mit der „Entwurfsplanung“ nicht mehr Gegenstand der gemeindlichen Überplanung. Hier gelten die Darstellungen der geltenden Flächennutzungsplanung und wie bisher die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3.

Mittels der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung einschließlich der erforderlich werdenden Fachgutachten soll innerhalb der bestehenden und rahmengebenden Landschaftselementen die städtebaulich geordnete Entwicklung des geplanten Wohngebiets sichergestellt werden.

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.

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

Das durchgeführte eingeschränkte Beteiligungsverfahren hat zu keinen bodenrechtlich relevanten Änderungen geführt.

Die von der Gemeindevertretung am 25.05.2023 beratene und in der endgültigen Planfassung abschließend beschlossene 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die bodenrechtlich relevanten Inhalte der begleitenden Fach- und Sondergutachten (siehe **Anlagen** zu dieser Begründung) und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Kapitel 16ff) einschließlich der durch die Gemeindevertretung bewerteten Ergebnisse der Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Planungsträger und der anerkannten Naturschutzverbände aus dem durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ nach § 4 Abs. 1 BauGB unter Berücksichtigung der Anregungen privater Personen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Stellungnahmen der Behörden- und der sonstigen Planungsträgern nach § 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie die landesplanerische Stellungnahme mit Erlass zuletzt



vom 09.11.2022 entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Abschließenden Beschluss.

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

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 sozial-gerechte Bodennutzung gewährleisten.

Der Flächennutzungsplan hat sich auf das ganze Gemeindegebiet zu erstrecken und kann aufgrund veränderter Planungsziele der Gemeinde in Teilbereichen durch ein Änderungsverfahren neue städtebauliche Ziele vorbereiten. Aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (bzw. Änderungen) sind die Bebauungspläne zu entwickeln.

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. Kinderspielflächen, 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 Einwohnerinnen 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. Räumliche Abgrenzung des Planänderungsbereiches

Der räumliche Änderungsbereich in seiner Abgrenzung entsprechend der „Genehmigungsfassung“ mit Planungsstand vom 15.05.2023 (vgl. nachfolgende **Abb. 3**) liegt am nordwestlichen Rand der bebauten Ortslage von Zarpen nordwestlich der straßenbegleitenden Bebauung der Hauptstraße (L 71), südöstlich des Struckteichs und südwestlich der Holstenbek.

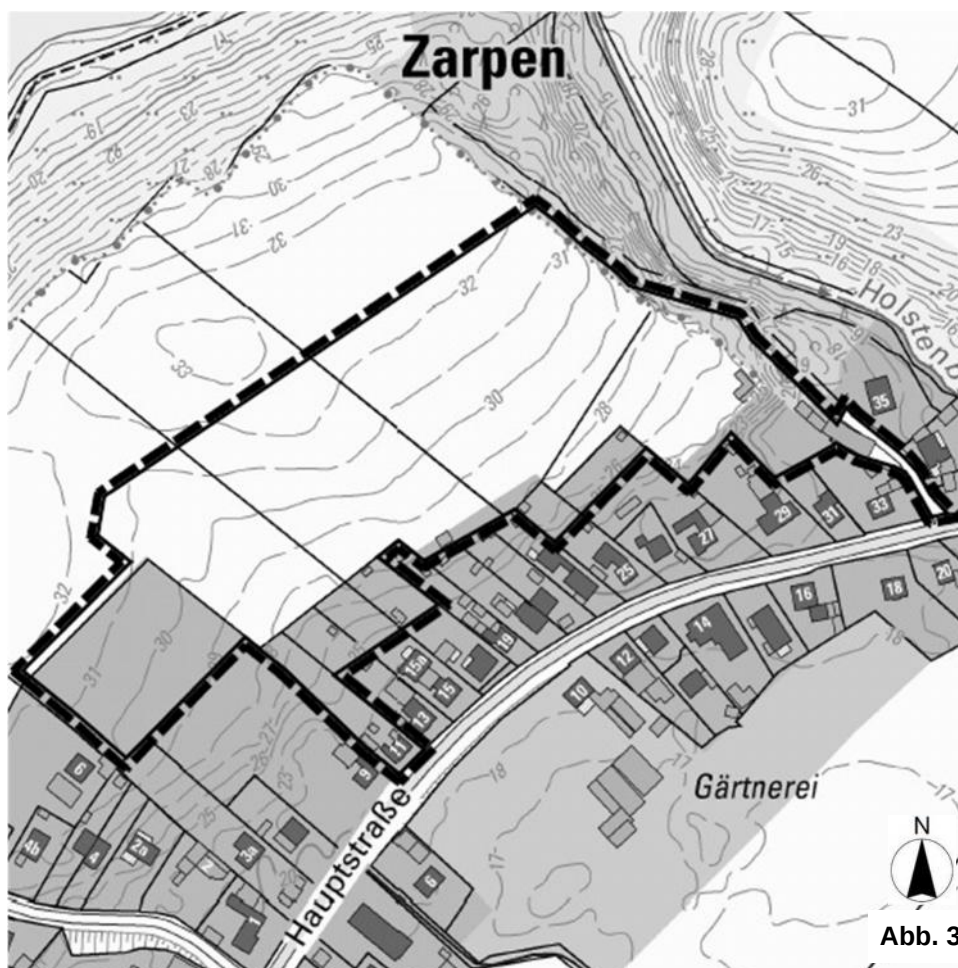


Abb. 3

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



Der räumliche Änderungsbereich in Gänze umfasst in der Plangebietsabgrenzung auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand zum Genehmigungsverfahren vom 15. 05.2023 - Plan Nr. 4.0) eine Fläche von insgesamt ca. 4,14 ha, davon:

- ca. 35.320 m² Wohnbaufläche (W)
- ca. 4.515 m² Grünflächen, mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen einschließlich Biotop (Steilhang)
- ca. 1.210 m² Flächen für die Abwasserbeseitigung (RRB)

4. Planungsvorgaben

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

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

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

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



Abb. 4

(Quelle: Amt Nordstormarn)



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 Planungsstand der „2. Entwurfsplanung“ außerhalb des Änderungsbereiches auf geeigneten Ausgleichsflächen nachgewiesen (vgl. hierzu die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht Kapitel 16ff).

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

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

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

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

- Untersuchungen im Rahmen der Ortsentwicklung haben für den maßgeblichen Planungszeitraum entsprechend der Bewertung durch die Gemeinde ein realistisches Entwicklungspotential an Baulückenschließungen und Maßnahmen der Innenentwicklung / Umnutzung vorhandener landwirtschaftlicher Betrieb sowie aufgrund von B-Plan-Reserven, z.B. B-Plan Nr. 3), von rund 15 Wohneinheiten (vgl. hierzu die Darstellung in der **Abb. 5**). Auch hier sind mögliche Entwicklungen auch sehr stark von den Eigentumsverhältnissen und deren persönliche Lebenssituation abhängig, wie die Einwendungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB in Bezug auf die Überplanung des Bereiches Hauptstraße Nr. 9 gezeigt haben.

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

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

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



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

Die Gemeinde Zarpen hat dies mit der Erarbeitung der „Entwurfsplanung“ zum Bebauungsplan Nr. 6 und soweit bodenrechtlich relevant auch in der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt berücksichtigt bzw. andere erforderliche Planungssituationen haben zu nachfolgend aufgeführten Veränderungen auch im wohnbaulichen Entwicklungsrahmen geführt.

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

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

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

- Da die Gemeinde Flächeneigentümerin der überwiegenden Plangebietsflächen wird, wird sie, im Gegensatz zu einem privaten Erschließungsträger, auch die Vergabe und den Verkauf von Baugrundstücken steuern und lenken können.
- Eine abschnittsweise Erschließung ist aufgrund der vorgegebenen äußeren Rahmenbedingungen nicht möglich, denn mit der Plangebietserschließung als Stichstraßensystem ist



immer die Wendeanlage im Südosten, die gesamten Maßnahmen der Regenwasserableitung und -rückhaltung und der Zufahrtbereich herzustellen, sodass alle wesentlichen Merkmale der Erschließung in einem Zuge zu Beginn der Erschließung herzustellen sind, egal ob 10 Grundstücke oder 36 Grundstücke erschlossen werden.

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

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

4.2.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Innenentwicklungspotentiale

Durch die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 werden zusätzliche Wohngrundstücke nördlich / nordwestlich im Anschluss an die Bestandsbebauungen der Hauptstraße entstehen auf Flächen, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Ursprungsfassung, 1967) entlang der Hauptstraße als „Mischgebiet“ und ansonsten als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt sind.

Im Dorfentwicklungskonzept der Gemeinde Zarpen, dass sich derzeit noch in der Ausarbeitung befindet ist, wird das Plangebiet unter der laufenden Nummer 11 (siehe auch nachfolgende **Abb. 5**) 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 sich sichern können. Hierzu gehört auch das ehemals bebaute Grundstück Hauptstraße Nr. 11 als Zufahrtbereich zum Plangebiet.

Im Zuge der Erarbeitung des Dorfentwicklungskonzeptes, die sich bereits über einen längeren Zeitraum hingezogen hat, aus unterschiedlichen Gründen, wurden die im Landschaftsplan mit

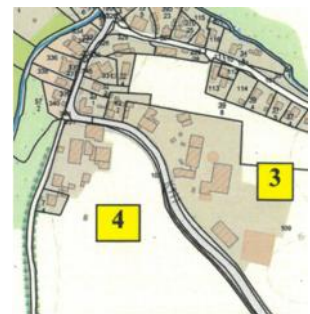


einem „Pfeil“ dargestellten möglichen Entwicklungsflächen untersucht und bewertet. Zu den 11 Flächen wurden im Laufe der Bearbeitung zwei weitere, kleinere Flächen seitens der Gemeinde in die Bearbeitung aufgenommen. Einen Überblick der untersuchten Flächen zeigt die nachfolgende Plandarstellung (**Abb. 5**). Gemeindevertretung aber planerisch nicht entwickelt werden soll, daher beginnt die Nummerierung in der Ortslage Zarpen mit 3.

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

Teilfläche 3:

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



Teilfläche 4:

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



Teilfläche 5:

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

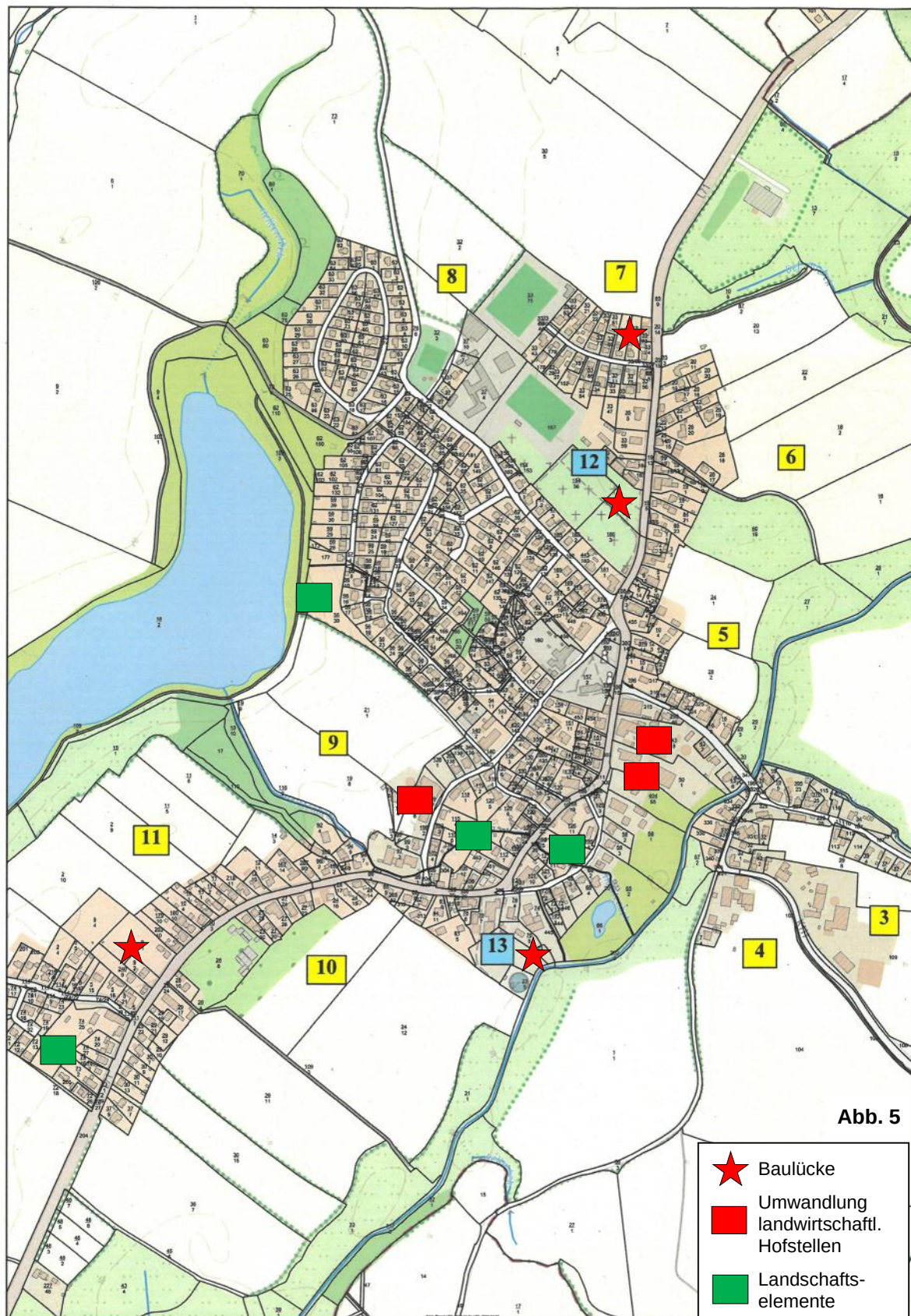


Gemeinde Zarpen

7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Groth Weeden“

Begründung mit Umweltbericht

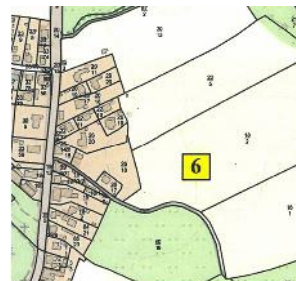
„Genehmigungsfassung“





Teilfläche 6:

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



Teilfläche 7:

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

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





Teilfläche 8:

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



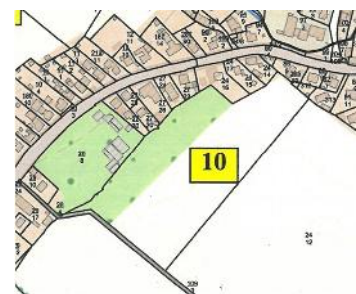
Teilfläche 9:

- Die Flächenverfügbarkeit kann nur für einen schmalen Streifen parallel der Bebauung „Am Eichberg“ als gesichert angenommen werden. Zudem ist eine Entwicklung der Gesamtfläche an die Aufgabe des Schweinemastbetriebes geknüpft,
- eine Anbindung der Potentialfläche von Südosten im Bereich der Feuerwehr von der Gemeindestraße „Am Eichberg“ wäre grundsätzlich denkbar bei einem entsprechenden Teilausbau der Straße,
- Bauliche Nutzung im Planungszeitraum abschließend nicht möglich bzw. bestimmbar, da die Flächenverfügbarkeit für die wesentlichen Flächenanteile der Potentialfläche nicht gegeben ist und eine Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes (Schweinemast) nicht absehbar ist, so dass für die Gemeinde eine Entwicklung absehbar nicht zur Diskussion steht. Eine Herauslösung von Teilflächen macht aus erschließungstechnischer (wirtschaftlicher) Sicht keinen Sinn.
- Besonderheiten: kupiertes Gelände mit Höhenrücken mittig innerhalb der Potentialfläche



Teilfläche 10:

- Sicherung der unmittelbar angrenzenden Gärtnerei in ihrem Bestand und ihrer Betriebsausübung einschließlich möglicher Erweiterungsflächen nach Süden,
- Die Potentialfläche in ihrem Grundstückszuschnitt und die schwierigen Erschließungsmöglichkeiten erschweren eine mögliche abschnittsweise Realisierung der Flächen,
- eine Anbindung an die „Hauptstraße“ wäre nur mit einem Ausbau der bisherigen landwirtschaftlichen Zuwegung westlich der Gärtnerei (links in der Abb.) denkbar, jedoch nur mit einem entsprechenden Flächenerwerb von der Gärtnerei,





- eine Anbindung an die „Hauptstraße“ im Nordosten wäre, wenn überhaupt, ausschließlich über das Gewerbegrundstück einer Zimmerei denkbar, wobei Nutzungskonflikte / Grunderwerb / Nutzungsrechte die Erschließungsmöglichkeit erschweren würden und zudem der Ausgangspunkt viel zu tief im Südosten der Potentialfläche zu liegen kommen würde,
- Bauliche Nutzung im Planungszeitraum abschließend nicht möglich bzw. bestimmbar, da eine Erschließung der Potentialfläche ausschließlich von den seitlichen Randbereichen über vorhandene Grundstücksflächen der Gärtnerei bzw. einer Zimmerei möglich wäre und die der Gärtnerei zugeordnete Fläche absehbar nicht zur Verfügung stehen wird.

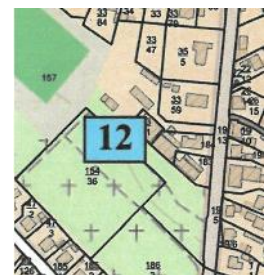
Teilfläche 11

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



Teilfläche 12:

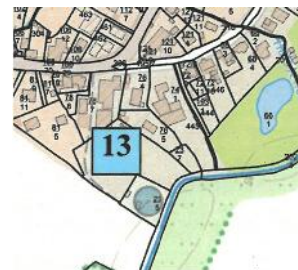
- die seitens der Gemeinde erworbenen Flächen im Bereich des Friedhofs und im Bereich einer Gärtnerei eignen sich grundsätzlich für einzelne Baulückenschließungen bzw. kleinere Innenentwicklungsmaßnahmen, die bedarfsorientiert realisiert werden können,
- die Fragen der inneren Erschließung der rückwärtig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





Teilfläche 13:

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



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

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

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

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



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

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



Abb. 6

(Quelle: BIS-S vom 25.07.2022)

- ⇒ Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an das bestehende Verkehrssystem („Hauptstraße“ - L 71)
- ⇒ Entwicklung einer ortsstrukturell angemessenen Planungskonzeption, insbesondere unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes innerhalb der vorhandenen Landschaftselementen nordwestlich der „Hauptstraße“ (L 71).
- ⇒ Funktionale Verbindung und soziale Integration der neuen Bauflächen mit direkter Anbindung an die vorhandene Ortsstruktur
- ⇒ Verzicht auf eine Überplanung der rückwärtigen Grundstücksflächen Hauptstraße Nr. 9
- ⇒ Erhaltung eines möglichst landschaftsgerechten und großzügigen Siedlungscharakters
- ⇒ Einfügung aller baulichen Anlagen und wohnbaulichen Nutzungen in das Orts- und Landschaftsbild
- ⇒ Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber Verkehrslärm



- ⇒ Bereitstellung und Sicherung von flächenhaften Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebiets in der erforderlich werdenden Flächengröße (gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum B-Plan Nr. 6)
- ⇒ Erhalt und nachhaltiger Schutz vorhandener Landschaftselemente / Knicks und Einbindung in die städtebauliche Gesamtkonzeption; wobei nicht vermeidbare Knickrodungen und Beeinträchtigungen von Knicks außerhalb des Planänderungsbereiches zu ersetzen sind.
- ⇒ Erhalt und Schutz eines am nordöstlichen Plangebietsrand vorhandenen „Steilhanges im Binnenland“ und Verzicht auf eine zuvor angedachte Wegeverbindung in diesem Bereich
- ⇒ Beschränkung des Versiegelungsgrades der Grundstücke auf das unbedingt erforderliche Maß und Berücksichtigung von Maßnahmen zur Reduzierung der Versiegelung zur Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz
- ⇒ Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung durch Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Regenrückhaltebeckens nahe dem Vorfluter Holstenbek

Diese vornehmlichen 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 Entwurfsplanung vorbereitet.

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. Planinhalte (§ 5 Abs. 2 BauGB)

Die innerhalb des Planänderungsbereiches für eine Bebauung vorgesehenen Bauflächen werden nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung als Wohnbaufläche (W) dargestellt (vgl. auch nachfolgende **Abb. 7**). Die geplante innere Erschließung ist innerhalb der Wohnbaufläche in gestrichelter Form als Darstellung ohne Normcharakter dargestellt.

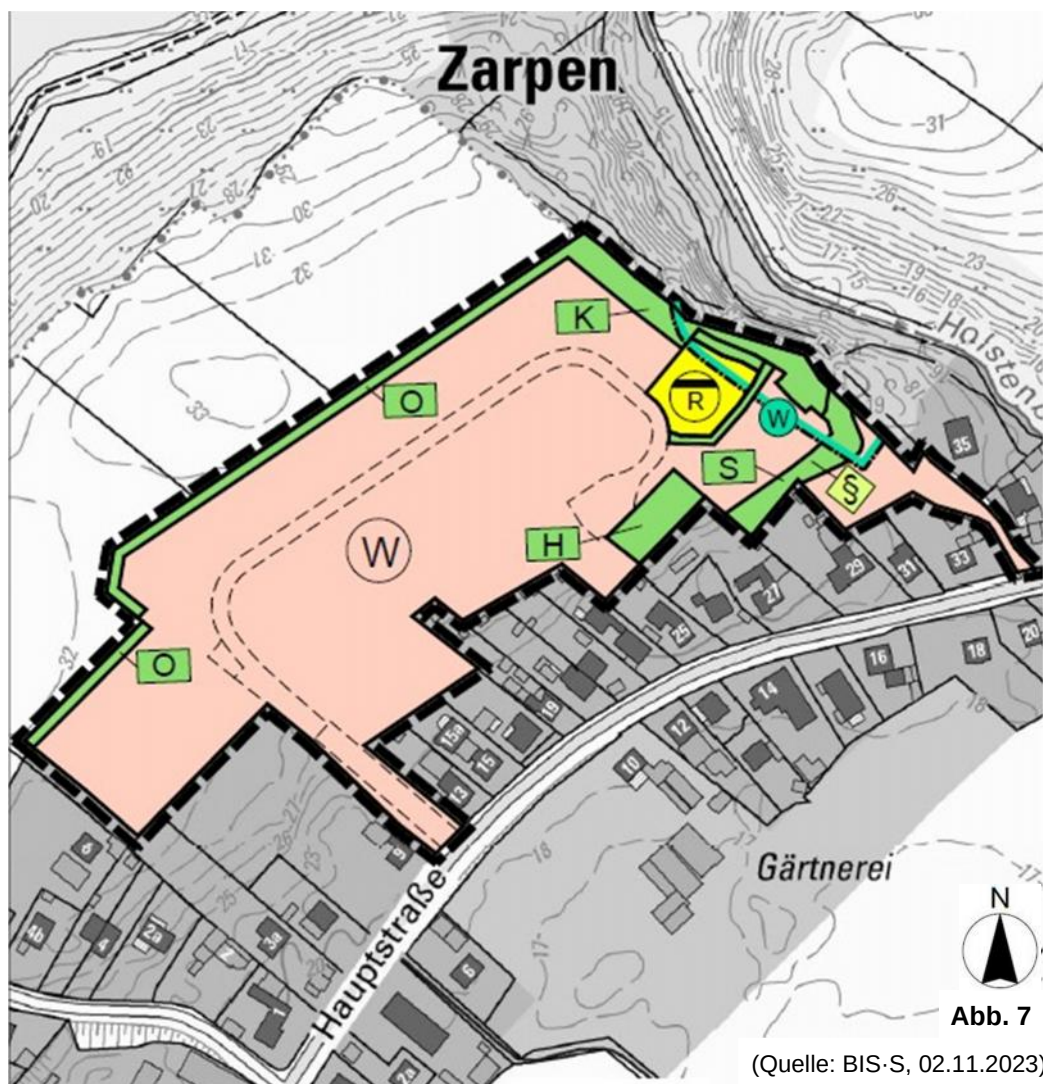


Abb. 7

(Quelle: BIS-S, 02.11.2023)

Ausschnitt aus der Planzeichnung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Plan nach erfolgter Genehmigung - Stand vom 02.11.2023)

Mit der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und der planerischen Vorbereitung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen entsprechend der parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanung aufzustellenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich, die ausschließlich außerhalb des Planänderungsbereiches, jedoch im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort kompensiert werden können. Eine Zuordnung der externen „Ausgleichsflächen“ erfolgt auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen zugunsten des Naturschutzes abgesichert.



Darüber hinaus werden bodenrechtlich relevante Darstellungen in Form von Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen und eine Fläche für die Abwasserbeseitigung, dem geplanten Regenrückhaltebecken, dargestellt.

Als nachrichtliche Übernahmen werden der 30m messende Waldschutzstreifen und der „Steilhang im Binnenland“ als geschütztes Biotop im Nordosten des Planänderungsbereiches symbolhaft dargestellt. Der Steilhang liegt zugleich in einer Grünfläche.

7. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 i.V.m. § 5 Abs. 1 Nr. 5 und 10 BauGB)

Mit der Aufstellung beider Bauleitpläne wird überwiegend eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich planerisch vorbereitet und mit Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 6 dann auch 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 innerhalb des Änderungsbereiches 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 parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation unter Würdigung der schutzgutbezogen zu ermittelnden und zu bewertenden Belangen des Umweltschutzes im Rahmen des Umweltberichts (vgl. Kapitel 16ff) die Erstellung eines qualifizierten Fachbeitrages im Rahmen eines „Landschaftsplanerischen Fachbeitrags“ als Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ausreichend und wird im Umweltbericht integrierter Teil der Begründung sein.

Die sich aus der Umweltprüfung ergebenden Maßnahmen für Natur und Umwelt werden in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen, sofern diese bodenrechtlich und städtebaulich relevant und graphisch darstellbar sind.

Zur Kompensation der zu erwartenden Knickeingriffe sind entsprechend den Bilanzierungen im Zuge der Umweltprüfung **97 m Knickausgleich** bereitzustellen.

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



8. Immissionsschutz (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 und somit auch für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes eine schalltechnische Untersuchung (vgl. auch als **Anlage** zu dieser Begründung) beauftragt und deren Ergebnisse in die Umweltprüfung eingestellt. Im Rahmen der Untersuchung werden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Planvorhabens aufgezeigt und beurteilt werden.

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

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

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

Maßnahmen (passive) zur Minimierung möglicher Lärmbelastungen werden entsprechend den gutachterlichen Untersuchungsergebnissen in der planungsrechtlichen Konsequenz als textliche Festsetzungen (Teil B) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan Nr. 6 aufgenommen.

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.

9. Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

9.1 Anbindung an das öffentliche Straßennetz

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

9.2 Inneres Erschließungssystem

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt durch eine Stichstraße mit eingehängten privaten und einer öffentlichen Wohnwegerschließungen unterschiedlicher Dimensionierung mit einem Einmündungsbereich in die „Hauptstraße“ (L 71) im Bereich des ehemals bebauten Grundstücks Hauptstraße Nr. 11.

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



Die Haupttrasse endet als Sackgasse mit einer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug gestalteten Wendeplatzanlage.

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

Die privaten Wohnwege zur Erschließung rückwärtig gelegener Grundstücke erhalten eine Breite von 4,00 m (brutto) und eine öffentliche Wohnwegerschließung zur Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes eine Breite von 5,00m.

Öffentliche Parkplätze werden überwiegend als Längsparker in den Verkehrsraum eingebettet sein. 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.

9.3 Äußere Erschließung

Äußere Erschließungsmaßnahmen werden nur in einem begrenzten Umfang im Zufahrtsbereich in das Plangebiet erforderlich sein.

Art und Umfang der Maßnahmen im Einmündungsbereich der Plangebietsstraße in die Landesstraße Nr. 71 werden in inhaltlicher Abstimmung im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem LBV.SH, Niederlassung Lübeck abzustimmen sein.

9.4 Stellplatznachweis und sonstige Maßnahmen

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Die Gemeindevertretung wird im Zuge des Planaufstellungsverfahrens (vor dem Satzungsbeschluss) zum Bebauungsplan Nr. 6 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.

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

Die Baugrundstücke innerhalb des Planänderungsbereiches 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 Erschließungsplanung auszuarbeiten sein.



10.2 Frischwasserversorgung

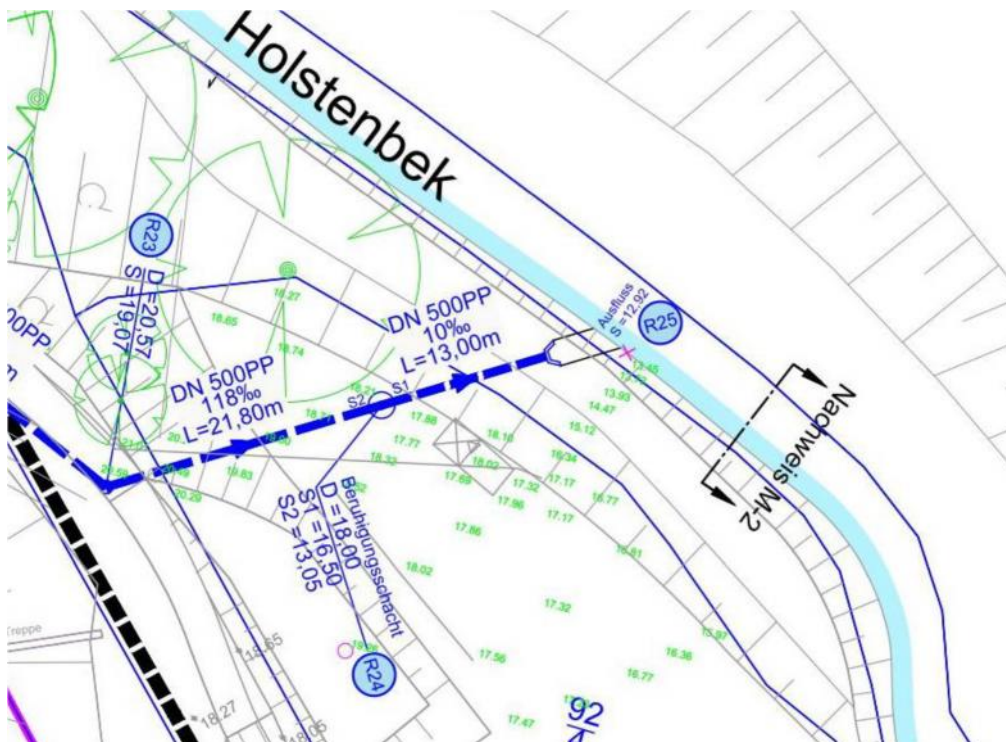
Die Grundstücke werden über Ortssatzung an die zentrale Frischwasserversorgung mit Anschluss- und Benutzungszwang angeschlossen. Das Wasserversorgungsnetz dient derzeit nicht der Löschwasserversorgung. Die Gemeinde Zarpen wird im Rahmen der Erschließungsplanung eine entsprechende Lösung mit einem noch zu benennenden Versorgungsträger finden.

10.3 Regenwasserbeseitigung

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

Die Gemeinde hat zusammen mit den Vertreterinnen und Vertretern der Fachbehörden eine geeignete Stelle für die Einleitung des Oberflächenwassers anlässlich einer Ortsbegehung am 15.06.2022 gefunden und inhaltlich vorab abgestimmt (vgl. auch nachstehende Abbildung). Diese soll durch das mit der Entwässerungsplanung beauftragte Ing.-Büro geprüft werden. Positive Abstimmungen mit dem Grundstückseigentümer konnte die Gemeinde zwischenzeitlich, auch die Leitungsführung vom Regenrückhaltebecken aus zur Holstenbek erzielen.





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

Wasserhaushaltsbilanz / Vorgehen nach A-RW 1

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

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

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

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

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

10.4 Telekommunikation

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

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



10.5 Strom- und Wärmeversorgung

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

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

Die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH haben im Rahmen des „Scoping-Verfahrens“ mitgeteilt, dass sie auf die Verlegung einer Gasleitung im geplanten Wohngebiet verzichten werden, da sie davon ausgehen, dass die Nutzung regenerativen Energien zur Wärmeerzeugung seitens der Grundstückserwerber angesichts der Entwicklungen auf dem Energiesektor bevorzugt werden.

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

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und des neu herzustellenden Einmündungsbereiches sowie der vorhandenen Bushaltestelle wird eine Positionierung beiderseits der Hauptstraße schwerlich möglich sein. Die Gemeinde wird sich bemühen, im Bereich der Gärtnerei einen geeigneten Standort zu finden. Die Detaillierung erfolgt dann im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung in Rückabstimmung mit der TraveNetz AG.

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 Planänderungsbereiches in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken gesammelt.

11. Brandschutz

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

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

Die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) sind im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung nachzuweisen. Erforderlich werdende Hydranten innerhalb der Wohnbaufläche mit deren Standorten werden mit der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen sein und erfolgen im Rahmen der zum Bebauungsplan Nr. 6 nachgeordneten Erschließungsplanung.



Die Feuerwehrrzufahrt ist grundsätzlich durch die „Hauptstraße“ im Südwesten des Planänderungsbereiches als gesichert anzunehmen.

12. Nachrichtliche Übernahmen

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

Die innerhalb des Planänderungsbereiches vorhandenen Knickabschnitte 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 durch den Grundstückseigentümer fachgerecht auszuführen.

Zur Kompensation der zu erwartenden Knickeingriffe sind entsprechend den Bilanzierungen im Zuge der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 6 **97 m Knickausgleich** bereitzustellen.

Die Gemeinde Zarpen kann nach gemeindeinterner Prüfung keine geeigneten Bereiche für Knickneuanlagen zur Verfügung stellen, so dass ein externer Ausgleich durch Zuordnung eines so genannten „Knick-Ökokontos“ innerhalb des naturräumlichen Zusammenhangs vorgesehen ist.

Von der Darstellung und einer nachrichtlichen Übernahme der Knicks nach § 5 Abs. 4 BauGB wird aufgrund des Darstellungsmaßstabs der Flächennutzungsplanänderung verzichtet.

12.2 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.

Der „Steilhang im Binnenland“ wird aufgrund des Darstellungsmaßstabs der Flächennutzungsplanänderung symbolhaft nach § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

12.3 Waldschutzstreifen (§ 24 LWaldG)

Waldflächen sind im Planänderungsbereich selbst nicht vorhanden, jedoch unmittelbar angrenzend im Nordosten des Plangebiets. Gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG ist zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren wie Windwurf und Waldbrand ein Abstand von 30 m zu diesem Wald einzuhalten.

Die überbaubaren Flächen werden in diesem Bereich so festzusetzen sein, dass dieser 30 m Regelabstand mit den baulichen Anlagen des geplanten Wohngebiets eingehalten werden kann.

Die Abgrenzung des 30 m Waldschutzstreifens wird nach § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung zur Flächennutzungsplanänderung übernommen.



13. Bodenschutz

13.1 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

- o mit geringer bis mittlerer Wasserdurchlässigkeit
- o mit geringem bis mittlerem Puffervermögen für Nährstoffe oder Schadstoffe
- o ohne besondere Bedeutung für die Rohstoffgewinnung
- o 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.

13.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sowie mit Mitteilung der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn im Rahmen des Verfahrens nach § 4 (1) BauGB sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen / Altstandorte innerhalb des Planänderungsbereichs 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.

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.

13.3 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.



14. Archäologische Denkmale

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

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

Gemäß § 15 DSchG (2014) ist zu beachten, dass der, der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen hat. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

15. Belange der Bundeswehr

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

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



16. Umweltbericht

16.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Groth Weeden“

Der Planänderungsbereich liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich der Gemeinde und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zarpen bisher überwiegend als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird daher die 7. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 6 das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB einhalten zu können.

Im Wesentlichen werden Flächen eines Wohngebiets und randliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen vorgesehen. Hinzu kommen Darstellungen von Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltung), eines geschützten Biotops und des 30 m messenden Regelabstands zu einem Wald.

Die Gemeinde Zarpen verfügt über keine zusammenhängend neu bebaubaren Baugrundstücke und kann daher der Nachfrage nach geeigneten Baugrundstücken für den örtlichen Bedarf nicht 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. 3,45 ha großen Wohnbaufläche in einem insgesamt 4,18 ha großen Planbereich an.

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). Ein im Osten des Planbereiches gelegenes Teilgebiet wird durch eine separate Zufahrt von der L 71 aus erschlossen, wobei sogleich die bestehende Erschließung der Bestandsbebauungen Hauptstraße Nr. 35, Nr. 37 und Nr. 37a erhalten wird.

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

- Entwicklung eines Wohnbaugebietes für die Bebauungen unterschiedlicher architektonischer Ausbildung und Bauweise
- Herstellung einer Verkehrsanbindung als von der Hauptstraße ausgehende Stichstraße mit Wendeanlage für den wesentlichen Teil des Plangebiets und Herstellung privater Wohnwege zu rückwärtig in 2. Reihe gelegenen Grundstücken
- im Osten Erschließung eines Grundstücks über die bestehende Zuwegung „Hauptstraße Nr. 35“
- Einbeziehung von Gartengrundstücken der Bestandsbebauungen Hauptstraße Nrn. 13, 15 / 15a, 17 und 25 für eine wohnbauliche Entwicklung
- eine straßenunabhängige Fußweganbindung zur Hauptstraße an der östlichen Seite der Bestandsbebauung Hauptstraße Nr. 25



- Eine fußläufige Verbindung zum Struckteich soll ermöglicht werden
- 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 Planänderungsbereiches auf naturschutzfachlich geeigneten Flächen im naturräumlichen Zusammenhang.

Die Gemeinde Zarpen beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 dem kontinuierlichen Bedarf nach Wohnbaugrundstücken nachzukommen, um vor allem für aus der Gemeinde stammende Personen und junge Familien ein geeignetes Angebot unterbreiten zu können. Im Parallelverfahren erfolgt die 7. Änderung des Flächennutzungsplans, die den bisher nicht als gemischte Baufläche dargestellten Bereich nördlich der Hauptstraße umfasst und ansonsten dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 entspricht.

16.1.2 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, siehe auch nachfolgende **Abb. 8**) entlang der Hauptstraße als „Mischgebiet“ und ansonsten als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt sind.



Abb. 8

(Quelle: Amt Nordstornarn)

Im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (1982, siehe nachfolgende **Abb. 9**) wurde u. a. für eine Teilfläche im Westen der nunmehr geplanten 7. Änderung eine Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, aufgenommen.

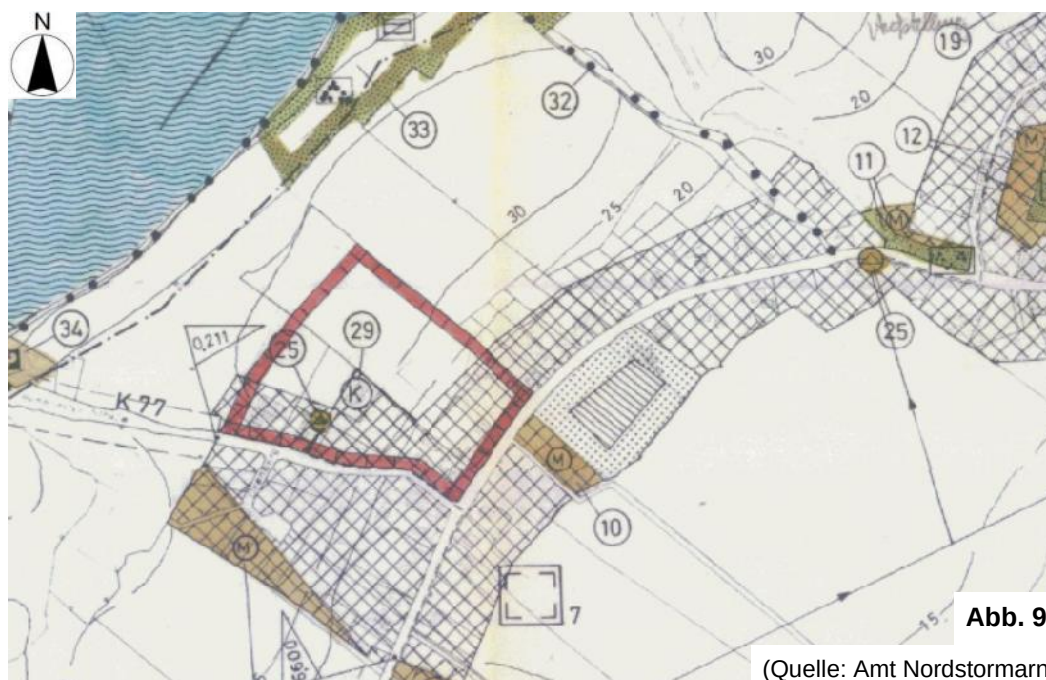


Abb. 9

(Quelle: Amt Nordstormarn)

(rot umgrenzt ist die bis 2019 unter Denkmalschutz liegende Teilfläche)

Die 1. sowie die 3. bis 6. Änderung des Flächennutzungsplans betreffen nicht den Planänderungsbereich der o.g. Änderung. Für den Änderungsbereich liegen keine Bebauungspläne vor. Im Dorfentwicklungskonzept der Gemeinde Zarpn, dass sich derzeit noch in der Ausarbeitung befindet ist, wird der Änderungsbereich unter der laufenden Nummer 11 behandelt und es wird seitens der Bewertung durch die Gemeindevertretung insgesamt eine Eignung für die bauliche Entwicklung festgestellt und folglich zugeordnet.

Gemäß des gemeindlichen Landschaftsplans (2006) ist die Fläche für eine bauliche Entwicklung geeignet, und zwar ohne, dass für die bauliche Entwicklung eine konkrete Flächenbegrenzung verzeichnet ist (s. nachfolgende **Abb. 10** für die Fläche mit der Kennnummer 11).

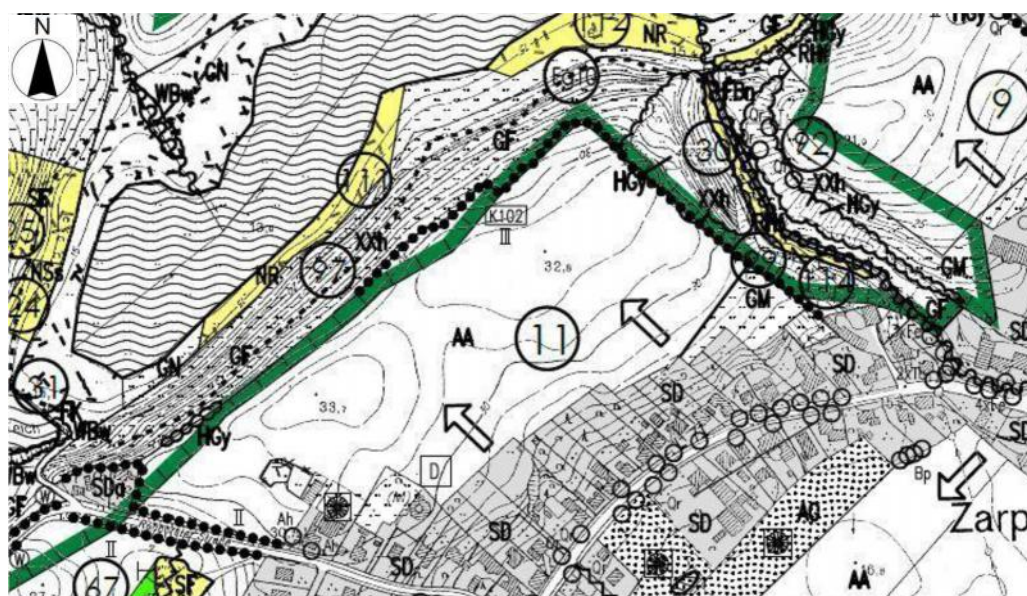


Abb. 10

(Quelle: Amt Nordstormarn)

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, behördlicher Bedenken und geänderter Erschließung

(Plandarstellung: BIS-Scharlibbe)



Abb. 11a

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)



Abb. 11b

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)



Abb. 11c

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)



Abb. 11d

Gemeinde Zarpen

7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Groth Weeden“

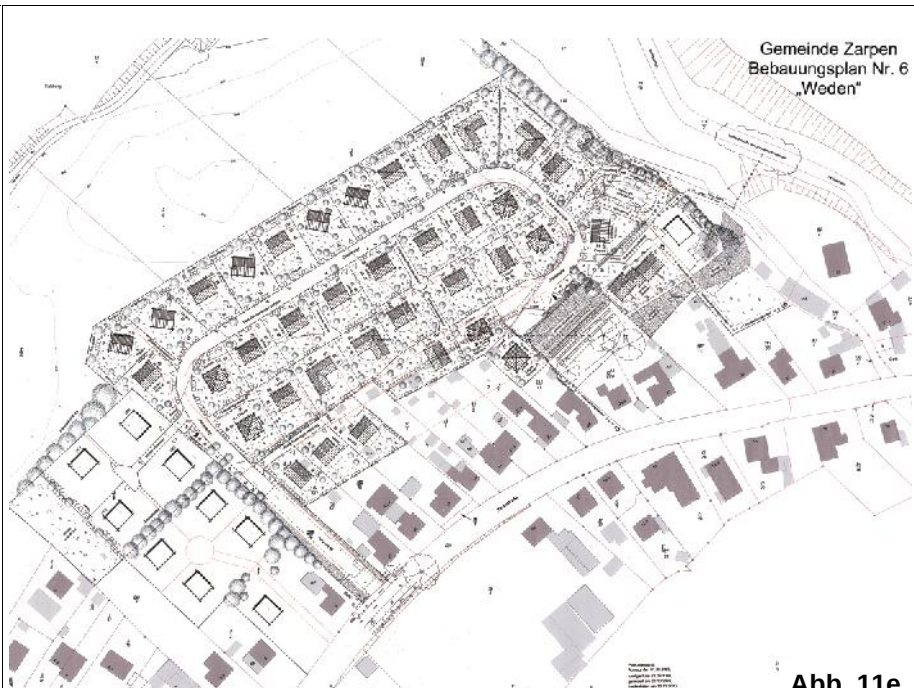


Begründung mit Umweltbericht

„Genehmigungsfassung“

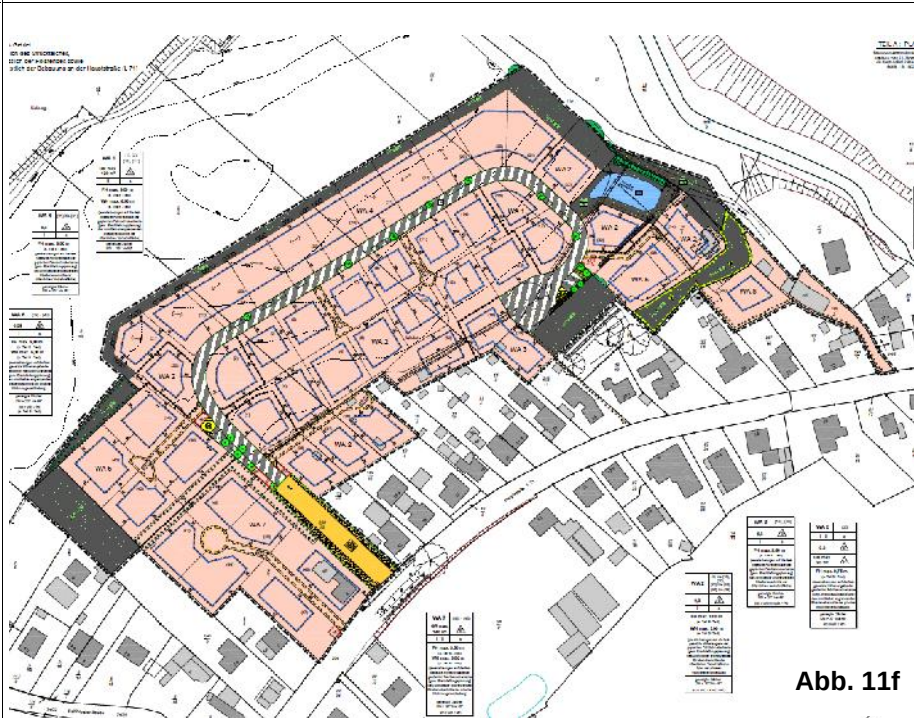
2021 (Juni): nochmalige Verbesserung der Planung. Das Oberflächenwasser wird über einen Retentionsraum zur Holstenbek geleitet. Eine zweite Möglichkeit für eine Fußwegverbindung ist aufgenommen worden, um so möglichst Eingriffe in den Steilhang vermeiden zu können.

(Plandarstellung: BIS-Scharlibbe)



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

(Plandarstellung: BIS-Scharlibbe)



Flächenhafte Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Planänderungsbereiches vorgesehen, um den Planbereich möglichst effektiv für die wohnbauliche Entwicklung nutzen zu können. Gleichwohl sollen Maßnahmen zur randlichen Eingrünung innerhalb des Plangeltungsbereiches vorgesehen werden. Eine Lösung zur Ableitung des Oberflächenwassers soll durch die Planung aufgezeigt werden, auch wenn diese nicht in Gänze innerhalb des Planänderungsbereichs liegen wird, jedoch seitens der unteren Wasserbehörde in Aussicht gestellt worden ist.



Der Planänderungsbereich ist nach Auffassung der Gemeinde Zarpen sehr gut für die Entwicklung von Wohnbauflächen geeignet, da es in der Nähe zu anderen bereits bebauten Wohnbauflächen 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.

16.1.3 Landschaftspflegerische Belange in der Planung

Die Ausweisung von Bauflächen bzw. von versiegelbaren Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches kann grundsätzlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 8 LNatSchG i. V. m. § 14 BNatSchG führen, die über den bisher planungsrechtlich zulässigen Umfang hinausgehen.

Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden (⇒ Vermeidungsgebot). Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren (⇒ Minimierungsgebot). Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen (⇒ Kompensationsmaßnahmen). In der verbindlichen Bauleitplanung wird die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) aufgenommen

Das Vorhaben entspricht voraussichtlich folgenden Zielsetzungen des BNatSchG:

- o § 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, [...]“
- o § 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, ...“



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

16.2.1 Fachplanungen

Landschaftsprogramm (1999):

Thema (L-Progr.)	Bedeutung für die Bauleitplanung
- o Karte 1: keine Darstellungen - o Karte 2: keine Darstellungen - o Karte 3 Verlauf einer nicht flächenscharf dargestellten Biotopverbundachse von Südwest nach Nordost entlang des Struckteichs - o Karte 4 keine Darstellungen	- o Neutral, es liegen keine übergeordneten Zielsetzungen / Maßgaben vor - o Neutral, es liegen keine übergeordneten Zielsetzungen / Maßgaben vor - o Beachtung, die Planbereichsflächen südlich zu den Flächen am Struckteich; eine Betroffenheit ist nicht zu erwarten - o Neutral, es liegen keine übergeordneten Zielsetzungen / Maßgaben vor

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

Thema (LRP)	Bedeutung für die Bauleitplanung
- o Karten 1: Darstellung - Lage eines Schwerpunktbereichs der Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems im Bereich des Struckteichs	o Beachtung, es ist in besonderem Maße auf die ökologischen Belange zu achten und Flächen der Verbundstruktur sollen nicht wesentlich beeinträchtigt werden; die Darstellungen des LRP sind nicht als flächenscharfe Abgrenzung zu verstehen, zumal sich das Plangebiet am Rand dieser Flächen befindet.





o Karte 2

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

- o Beachtung der besonderen Bedeutung des Gesamtgebietes für die Erholung

- o Unterlagen / Entwürfe einer konkreten Planung zur Ausweisung eines LSG sind der Gemeinde Zarpen nicht bekannt und Siedlungsgebiete würden voraussichtlich auszunehmen sein.

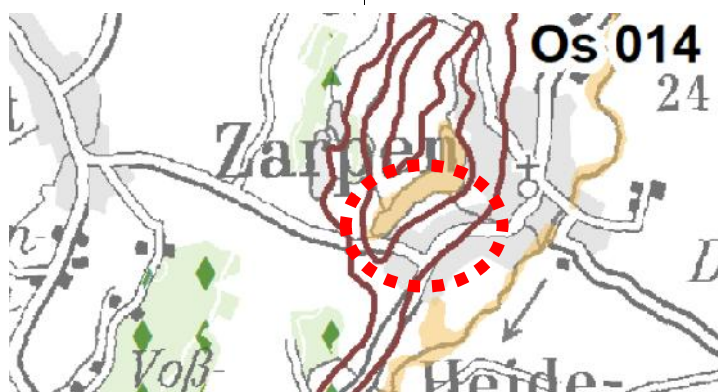


o Karte 3

- Kennzeichnung eines klimasensitiven Bodens im Bereich des Struckteichs
- Kennzeichnung eines Geotops „Os014“ - eines eiszeitlichen Oses

- o Beachtung diese für eine Bebauung i. d. R. nicht geeigneten Böden liegen außerhalb des geplanten Wohngebietes

- o Beachtung das Geotop soll in seiner Gesamterscheinung nicht erheblich verändert werden; bei der Planung ist ein besonderer Wert auf die Ortsrandeingrünung zu legen. Zudem wurde entgegen früheren Planungsabsichten auf eine Bautiefe in Richtung Struckteich verzichtet und die nordwestliche Wohnbebauung auf eine eingeschossige mit nicht ausbaufähigem Dachgeschoss begrenzt.





Landschaftsplan (2006):

Thema (LP)	Bedeutung für die Bauleitplanung
Karte „Entwurf“: - o Darstellung einer Ackerfläche „M“ mit einer Darstellung einer geplanten Siedlungserweiterung „Wohnen“ mit der Nummer 11 - o Darstellung einer Grünlandfläche im Osten des Plangebiets - o Feldgehölz (HGY) und Steilhang (XXh) an der Holstenau als naturnahem Bach (FBn) - o Knick an der östlichen Plangebietsseite - o Entlang der Hauptstraße dargestellt sind bestehenden Siedlungsflächen „SD“ - o Mehrere das Landschaftsbild bestimmende Einzelbäume an der Hauptstraße - o Kennzeichnung der ehem. Mühle mit einem „D“ - o Umgrenzung der Talräume von Struckteich und Holstenbek als Schwerpunktbereich im Biotopverbund	- o Beachtung die Entwicklung einer Wohnbaufläche ist im Landschaftsplan bereits dargestellt auf einer Fläche ohne besonders hochwertige Biotope. - o Beachtung die Entwicklung einer Wohnbaufläche ist im Landschaftsplan bereits dargestellt - o Beachtung Hochwertige Biotope sind vor erheblichen Beeinträchtigungen zu bewahren - o Beachtung Hochwertige Biotope sind vor erheblichen Beeinträchtigungen zu bewahren - o Beachtung, es sind bereits im Zusammenhang bebauten Bereiche vorhanden - o Beachtung, Hochwertige Biotope sind vor erheblichen Beeinträchtigungen zu bewahren - o Beachtung, Belange des Denkmalschutzes sind zu berücksichtigen - o 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
o Keine Darstellung für das Plangebiet	o Beachtung Zarpen kommt keine zentralörtliche Funktion zu.
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)	o Beachtung, Beeinträchtigungen der für Natur und Landschaft hochwertigen Flächen sollen vermieden werden Die Darstellungen des Regionalplanes sind nicht als flächenscharfe Abgrenzung zu verstehen, zumal sich das Plangebiet am Rand dieser Flächen befindet

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

Flächennutzungsplan (Ausschnitt des Ursprungsplans, 1967):

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



Abb. 12

(Quelle: Amt
Nordstornarn)



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, wobei die rot umgrenzte Teilfläche dem Denkmalschutz unterliegt.

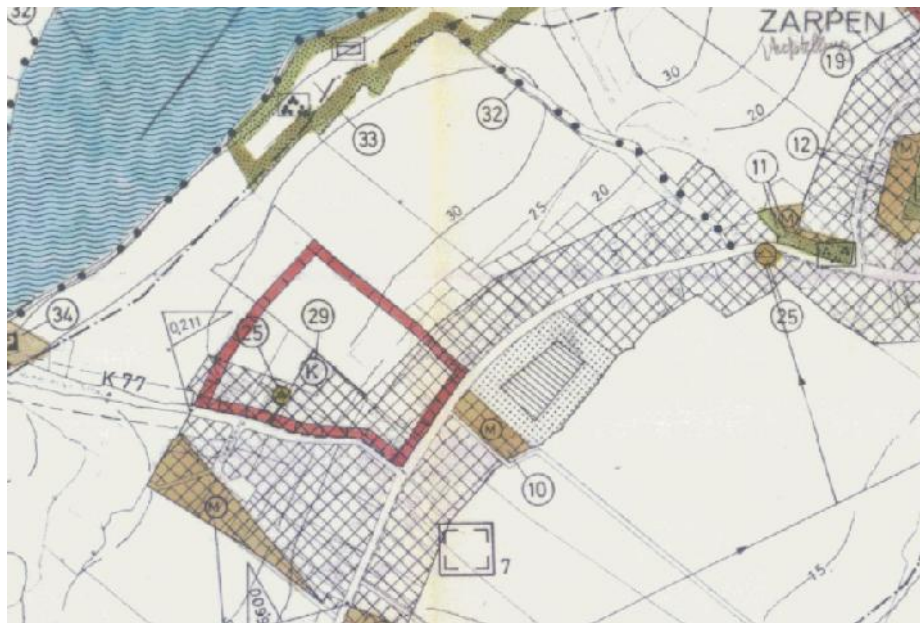


Abb. 13

(Quelle: Amt Nordstormarn)

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

Unter Berücksichtigung der in Kap. 16.1.1 genannten Ziele wird eine Darstellung im Wesentlichen von Wohnbauflächen (W) und randlichen Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen vorgesehen. Hinzu kommen Darstellungen von Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltung), eines geschützten Biotops und des 30m messenden Regelabstands zu einem Wald.

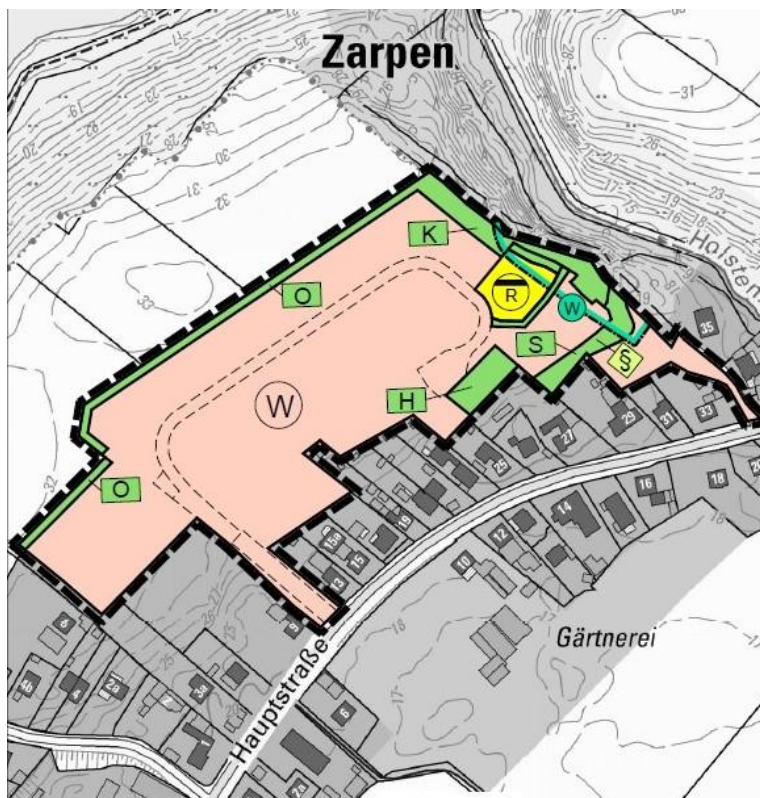


Abb. 14

(Quelle: BIS-S, 02.11.2023)



16.2.2 Fachgesetze

Für die o.g. Flächennutzungsplanänderung können während des Planaufstellungsverfahrens folgende Fachgesetze bedeutend sein:

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
o BauGB	- o Grundlage für die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans sowie für die zu treffenden Darstellungen zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung. - o Anpassung der kommunalen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auch im Hinblick auf den Landesentwicklungsplan (LEP 2021)
o BauNVO	o Festlegung und Gliederung des Plangebiets nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung
o BNatSchG	- o Grundlage für das LNatSchG; bezüglich der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatSchG Bezug genommen (s. u.) - o § 1 beschreibt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege - o §§ 14 bis 17 beinhalten Aussagen zur Eingriffs- und Ausgleichs-Regelung - o § 18 beschreibt das Verhältnis zum Baurecht - o § 30 listet gesetzlich geschützte Biotope auf - o § 39 beinhaltet Regelungen zur Gehölzpflege mit Fristen für Arbeiten an Gehölzen - o § 44 in Verbindung mit § 7: Beachtung von Vorkommen besonders und streng geschützter Arten
o LNatSchG	- o §§ 8 bis 11 beinhalten mit jeweiliger Bezugnahme auf das BNatSchG Grundaussagen zur Eingriffsregelung - o § 21 listet gesetzlich geschützte Biotope auf
o Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Erlass vom 09.12.2013)	o Darlegung der Grundlagen für die Anwendung der Eingriffsregelung
o Biotopverordnung vom 13.05.2019	o Erfassung der vorhandenen Biotope / Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung
o BBodSchG	o Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ (§ 1 Abs. 1 BBodSchG)
o BBodSchV	o § 12 „Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden“
o KrWG (Kreislaufwirtschaftsgesetz)	o § 2 Anwendungsbereich und § 6 „Maßnahmen der Vermeidung und der Abfallbewirtschaftung“ ...



o LWG	o Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen soll
o A-RW-1 (Hrsg. LLUR-SH 2019)	o Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung
o LWaldG	o Klärung der Frage, ob Wald vorhanden bzw. betroffen sein wird und Beachtung des Waldschutzabstandes
o Denkmalschutzgesetz (DSchG 2014)	o Beachtung ggf. vorkommender Kulturdenkmale
o DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ i.V. mit TA Lärm	o Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Verkehrslärm
o RAS 06 „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“	o Beachtung bei der Anlage und Herrichtung von Erschließungsstraßen bzw. Anbindung an Erschließungsstraßen

16.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen

16.3.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Im Planänderungsbereich bestehen keine Wohnnutzungen

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

Von den Grundstücken Hauptstraße Nr. 13, 15, 17, 25 sowie von Nr. 35 rückwärtig der Hausnummern 31 und 33 ausgehend werden rückwärtige Gartenflächen in den Planänderungsbereich einbezogen, um hier in Verbindung mit dem geplanten Wohngebiet eine wohnbauliche Entwicklung der rückwärtigen Gartenbereiche zu ermöglichen.

Die Hauptstraße (= Landesstraße 71) verläuft entlang der südlichen Seite des Planänderungsbereiches und stellt innerhalb der Ortsdurchfahrt den Ansatzpunkt für die geplanten Verkehrserschließung dar. Auch der geplante Fußweg vom Wendeplatz der geplanten Haupterschließungsstraße wird bis zur Hauptstraße führen, um für Fußgänger einen möglichst kurzen Weg abseits der überörtlichen Verbindungsstraße zur Ortsmitte zu bieten.

Vom östlichen Ende des Plangebiets soll mit Hilfe eines Fußwegs entlang der Südseite des geplanten Rückhaltebeckens eine alte Wegeparzelle erreicht werden, so dass Spaziergänger hierzu 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 Planänderungsbereich nicht vorhanden.



Bewertung:

Lärmemissionen / -immissionen:

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 und somit auch für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes eine schalltechnische Untersuchung (vgl. auch als **Anlage** zu dieser Begründung) beauftragt und deren Ergebnisse in die Umweltprüfung eingestellt. Im Rahmen der Untersuchung werden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Planvorhabens aufgezeigt und beurteilt werden.

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

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

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

Maßnahmen (passive) zur Minimierung möglicher Lärmbelastungen werden entsprechend den gutachterlichen Untersuchungsergebnissen in der planungsrechtlichen Konsequenz als textliche Festsetzungen (Teil B) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan Nr. 6 aufgenommen.

Gewerbelärm:

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

Sonstige Emissionen / Immissionen:

Weitere Immissionsarten wie z.B. Geruchsimmissionen (landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe), Stäube oder Lichtimmissionen sind für die Beurteilung des Planvorhabens nach Kenntnis der Gemeinde Zarpen nicht relevant und werden daher nicht vertiefend betrachtet. Seitens der zuständigen Behörde wurden keine weitergehenden Untersuchungen in diesem Zusammenhang gefordert bzw. angeregt.

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

Erholungsnutzungen:

Der Planbereich und seine Umgebung weisen in Kenntnis der Darstellung des Landschaftsrahmenplans (2020) eine Bedeutung für die Erholungsnutzung auf, da der Planänderungsbereich innerhalb der Gebiete mit besonderer Erholungseignung liegt.

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



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

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Schutz vor Lärmeinwirkungen:

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.

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

Sonstige Emissionen / Immissionen:

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

Erholungsnutzung:

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

Zudem wird aus dem Planänderungsbereich heraus eine straßenunabhängige Fußwegverbindung zur Hauptstraße vorgesehen.

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.

16.3.2 Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

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

Es wurden die nachfolgend benannten Biotoptypen festgestellt:

Acker



Es handelt sich um intensiv bewirtschaftete artenarme Bestände.

Grünland



Fläche am nordöstlichen Planänderungsbe-
reich wird intensiv mit Schafen / Ziegen be-
weidet.

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

Die Grünlandfläche wird nicht den nach
§ 21 LNatSchG geschützten Biotopen
zugeordnet.

Knick



An der nordöstlichen Seite des Planände-
rungsgebietes

Knick mit gutem Wall und tlw. höherer Bö-
schung nach Osten, dichter Gehölzbewuchs,
Überhälter vorhanden

Geschütztes Biotop nach § 21 LNatSchG

Steilhang mit knickartigem Bewuchs



Typische Gehölze sind Hasel, Hainbuche, Spit-
zahn, Schlehe, Bergahorn, Rotbuche, Eiche,
etc.

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



Steilhang an der Holstenbek



Lage

außerhalb des Planänderungsbereichs

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°)

Großbäume



Foto: Bäume am Rand von Fl.st. 9/4:

Die Bäume sind prägnant und für die Planentwicklung bzw. Planumsetzung bedeutend und sind demzufolge in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in der Planrealisierung zu beachten.

Gartenbereiche



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.

Brache und Lagerplatz



Lage

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

Hauptstraße und deren Saumstreifen



Asphalterte 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.

„Weg“ auf Grundstück Hauptstraße Nr. 35 und dessen Saumstreifen



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.

... Wegefortsetzung am nördlichen Rand des Änderungsbereichs



Nordwestlich davon ist der zum Struckteich führende Wegeabschnitt kaum genutzt und wird vornehmlich von einer ruderalen Gras- und Krautflur eingenommen.

Bebauungen



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



Holstenbek



Gewässer mit geradem Verlauf in einem tief eingeschnittenen Tal.

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

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

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

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

Ein Schutzgebiet gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG, ein FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet ist im und am Planänderungsbereich 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 im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 6.

Die Flächen und Biotope mit sehr hoher Bedeutung, wie vorangestellt dargestellt, sind bei der Planentwicklung besonders zu beachten.

Artenschutzrechtliche Bewertung:

Da in dem Planbereich 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.

Der Steilhang im südöstlichen Planbereich bleibt vollständig erhalten und als geschütztes Biotop planzeichnerisch dargestellt in Verbindung mit einer Grünfläche „Schutzgrün“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB. Da keine Eingriffe zu erwarten sind, bedarf es keiner Kompensation.



Zum nordöstlich des Planänderungsbereichs bestehenden Wald ist der Waldschutzstreifen gemäß § 24 LWaldG zu beachten (vgl. auch nachfolgende **Abb. 15** als vergrößerter Ausschnitt aus der Planzeichnung). Innerhalb der dargestellten Wohnbaufläche (W) sind Wohngebäude, Schuppen und baugebietstypische Nebenanlagen über den heutigen Bestand hinaus innerhalb des 30 m Regelabstandes zum Wald nicht zulässig. Die Errichtung des geplanten Regenrückhaltebeckens im Einflussbereich des Waldes ist grundsätzlich möglich.

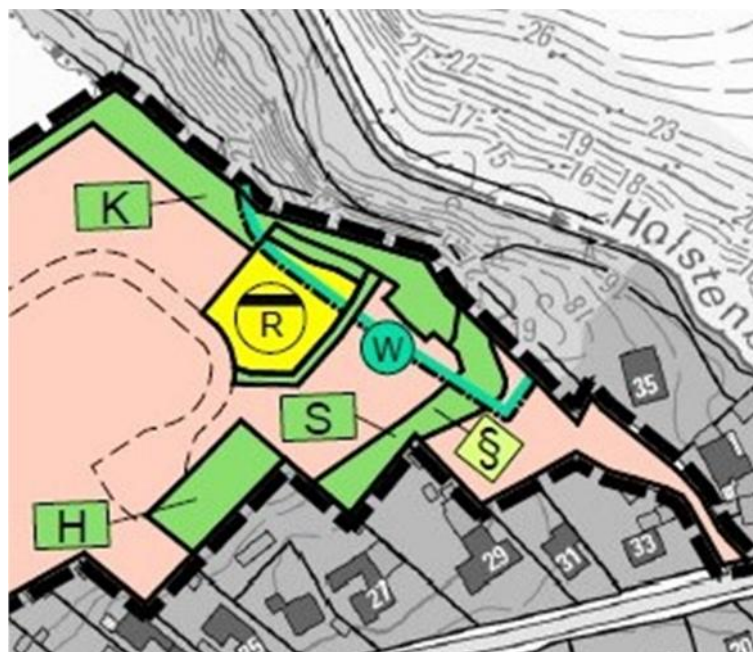


Abb. 15

(Quelle: BIS-S vom 02.11.2023)

Das Ufer der Holstenbek wird nur auf einer kleinen Fläche für die Herstellung einer neuen Einleitungsstelle betroffen sein. Um Ausspülungen zu verhindern, wird eine befestigte Fläche von maximal 10 m² veranschlagt. Es wird ein Stück des Gewässerufers verloren gehen, so dass ersatzweise die in Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden (s. unten) ermittelte Kompensationsfläche um 200 m² zu vergrößern sein wird. wie folgt vergrößert wird:

Der Knick am östlichen Planänderungsbereich wird voraussichtlich in 2 Abschnitte entfallen.

Die bestehende Knickabschnitte nördlich der neuen Fußwegverbindung im Bereich des geplanten Rückhaltebeckens und der beiden nördlich geplanten Wohnbaugrundstücke werden künftig durch die Gemeinde Zarpen von der östlichen Seite bzw. von dem hier bestehenden Trampelpfad aus gepflegt. Eingriffe sind daher in diese Knickabschnitte nicht zu erwarten.

Der Knickersatzbedarf beträgt somit 97 m. Die Gemeinde Zarpen kann nach gemeindeinterner Prüfung keine geeigneten Bereiche für Knickneuanlagen zur Verfügung stellen, so dass der Kompensationsbedarf durch die Zuordnung von so genannten „Knick-Ökokonten“ vollständig innerhalb des naturräumlichen Zusammenhangs abgegolten wird:

Weitere erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen (einschließlich der biologischen Vielfalt) sind nicht zu erwarten, Auch die nennenswerten Gehölze auf dem bisher unbebauten rückwärtigen Grundstücksanteil von Hauptstraße Nr. 9 werden durch die Planung nicht mehr betroffen sein.



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.

16.3.3 Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt

Zur Bauleitplanung „Groth Weeden“ wurde eine „Faunistische Bestandserfassung mit Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung“ durch Dipl.-Biol. Karsten Lutz erstellt, deren Ergebnisse mit Stand vom 27.02.2022 vorliegen und **Anlage** zu dieser Begründung sind.

Es wurde 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.

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.

Gemäß Lutz (2022) kommen aufgrund der Verbreitungsübersichten in der Fachliteratur im Raum Zarpen praktisch alle in Schleswig-Holstein vorhandenen Fledermausarten vor. Alle potenziell vorkommenden Fledermausarten sind im Anhang IV (streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse) der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit auch nach § 7 BNatSchG streng geschützt. Eine spezielle Auflistung wird daher vom Gutachter nicht für erforderlich erachtet.

Potenzielle Fledermausquartiere bestehen in alten Bäumen, Nistkästen und Altgebäuden - bei letzteren sind Winterquartiere aber nur in frostfreien nicht geheizten Gebäudeteilen anzunehmen.

Einige Bereiche im Planänderungsbereich sind mit einer Eignung als Haselmaushabitat festgestellt worden. Zur Überprüfung dieser Situation wurde während des Sommers 2021 eine örtliche Erfassung vorgenommen durch das Ausbringen von so genannten Nest-Tubes und mehrfacher Besatzkontrolle. Im Rahmen der Erfassung mit Haselmaus Nesttubes konnten keine Haselmäuse im Planbereich 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. Der außerhalb des Planänderungsbereichs liegende Uferbereich der Holstenbek, an dem eine neue Einleitstelle hergestellt werden soll, ist zudem von geringer Größe.

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

Der 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.

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.



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.

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

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

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

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.

16.3.4 Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche

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

Für den Planänderungsbereich sind zur Baugrundbeurteilung Bodenuntersuchungen durch das Büro GSB (2020, siehe auch als **Anlage** zu dieser Begründung) durchgeführt worden.



Die Baugrundverhältnisse werden von GSB (2020) als überwiegend durch Mutterböden bzw. Auffüllungen gefolgt von Sanden, Schluss 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.

Gemäß des Landschaftsrahmenplans und des Landschafts- und Umweltatlas von Schleswig-Holstein (<http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php>) liegt der Planänderungsbereich 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 innerhalb des Planänderungsbereiches und auch außerhalb sind nach Erläuterung durch die 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.

Nach Auskunft des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr, vom 18.05.2022 zum Thema „Bodenschutz“ stehen im Plangebiet landwirtschaftliche Flächen von mittlerer Bodenwertigkeit an.

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

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



Die zu erwartenden Eingriffe wurden im Rahmen der Bebauungsplanung überschläglich ermittelt. Danach wird voraussichtlich ein Kompensationserfordernis **10.024 m²** entstehen, der durch Zuordnung einer entsprechenden Anzahl an Ökopunkten auf von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn anerkannten Ökokonten abzulösen sein wird.

Bezüglich des Geotops „Os014“ (s. Kap. 16.2.1) wird dieses zwar in Teilen bebaut, jedoch sind die zur Hauptstraße gewandten Hangbereiche bereits durch die Gärten und Bebauungen verändert worden und geprägt. Die Os-Ebene wird im Wesentlichen fortbestehen und den größten Teil der Wohngrundstücke darstellen. Die nördliche Seite des Oses wird erhalten und zum Hangeinschnitt der Holstenbek wird voraussichtlich eine Strecke zur Ableitung des Oberflächenwassers kaum sichtbar verändert.

16.3.5 Schutzgut Wasser

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

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

In der Baugrunduntersuchung wird klar herausgestellt, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers generell nicht möglich ist.

Der Planänderungsbereich 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 wird eine Versickerung des unbelasteten und gering verschmutzten Oberflächenwassers nicht möglich sein wird. 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 auf einer 1.210 m² großen Fläche im östlichen Bereich in Nähe zur Holstenbek vorgesehen und von dort soll das Wasser über eine Rohrleitung zu einer neu herzustellenden Einleitstelle an der Holstenbek gelangen.

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



Zur Verbesserung der „Wasserhaushaltsbilanz“ sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

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

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.

16.3.6 Schutzgut Luft und Schutzgut Klima

Für die Teilflächen des Planänderungsbereichs 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 der Planänderungsbereich 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 geht der dichte Bestand in eine halboffene Gartenanlage über. Im Westen ist das Grundstück Hauptstraße Nr. 9 durch einen Randstreifen bestehend aus verschiedenen Bäumen und ergänzenden Sträuchern eingefasst.

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

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

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

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



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

Die Gemeinde Zarpen geht davon aus, dass durch die Entwicklung von Wohnbauflächen keine beurteilungs- bzw. planungsrelevanten Auswirkungen der Luftqualität und des Klimas vorliegen und auch nicht entstehen werden. Es werden keine Nutzungen entstehen, die zu darstellbaren und somit bewertungserheblichen Treibhausgasemissionen führen.

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 wird die geplante östliche Ortsrandeingrünung verwiesen.

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

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

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

16.3.7 Schutzgut Landschaft (= Landschaftsbild / Ortsbild)

Entsprechend der Angaben in Kap. 16.1 und in Zusammenhang mit dem Schutzgut Pflanzen (Kap. 16.3.2) handelt sich beim Plangebiet zum einen um kleinteilig strukturierte Flächen der bestehenden Bebauungen nördlich der Hauptstraße und zum anderen nördlich davon um vorwiegend offene landwirtschaftlich genutzte Flächen am Ortsrand

Im Luftbild sind diese Zweiteilung des Plangebiets und dessen räumlicher Zusammenhang gut erkennbar.

Der Planänderungsbereich 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. 16.3.2) 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.



(Quelle: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/INSPIRE/index.html?lang=de>, 23.05.2021)



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

Im und am Planänderungsbereich sind einige Großbäume, ein Knick und weitere Gehölzbestände vorhanden und somit für die Planung relevant - s. hierzu Kap. 16.3.2 „Schutzgut Pflanzen ...“, so auch bzw. insbesondere entlang der Hauptstraße „L 71“.

Bezüglich der gebietsbezogenen Freizeitnutzungen (hier: der Fußwegverbindungen) sei auf das Kapitel 16.3.1 „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 16.3.2 „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.

Entlang der nördlichen Seite der geplanten Wohngrundstücke werden Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung im Rahmen der Bebauungsplanung festzusetzen sein.

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

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 8 Abs. 1 LBO, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

Insgesamt werden durch die geplanten Maßnahmen zur Neugestaltung des Plangebiets einschließlich der Erhaltung randlicher Knicks und einer Waldfläche außerhalb des Planänderungsbereiches an der östlichen Planbereichsseite 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.



16.3.8 Schutzgüter kulturelles Erbe und Schutzgut sonstige Sachgüter

Innerhalb des Planänderungsbereiches selbst sind entsprechend der Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sowie gemäß den Stellungnahmen aus dem durchgeführten Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB keine Kulturdenkmale und keine archäologischen Fundstellen vorhanden bzw. der Gemeinde Zarpen bisher bekannt gemacht worden und somit auch nicht in der Denkmalliste für den Kreis Stormarn des Landesamts für Denkmalpflege (Stand 11.4.2022) enthalten.

Eine Emailauskunft des Landesamts für Denkmalpflege vom 18.07.2018 für die Gemeinde Zarpen, dass die „Zarpener Mühle“ (Rehhorster Straße 6) mit der Objekt-Nr. 3934 als unter Denkmalschutz stehend zu berücksichtigen sei, hat keinen Bestand mehr, denn das Landesamt für Denkmalpflege hat mit Schreiben vom 26.07.2019 dem Eigentümer mitgeteilt, dass die Löschung aus der Denkmalliste vorgenommen wurde.

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

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:

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

Für die Verkehrsanbindung der ausgewiesenen Wohnbaufläche wird eine Zu- / Abfahrt von / zur „Hauptstraße“ (L 71) innerhalb der Ortslage hergestellt.

Die derzeit defizitäre Fußwegverbindung im Osten des Plangebiets wird neu geordnet und so geführt, dass eine straßenunabhängige Wegverbindung aus dem Wohngebiet zur Ortsmitte entsteht.

Die Gemeinde Zarpen geht nach Auswertung der im Rahmen des „Scoping-Verfahrens“ eingegangenen Stellungnahmen davon aus, dass planerische und bodenrechtlich relevante 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“).

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Entsprechend der Stellungnahme des Archäologischen Landesamts vom 20.05.2022 ist das Landesamt 14 Tage vor Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Sofern im Zuge der jeweiligen Vorhabenrealisierung während der Bauausführung Auffälligkeiten z. B. im Boden festgestellt werden sollten, so sind die Denkmalschutzbehörden ebenfalls unverzüglich zu informieren.



Die Strukturen der Knicks, der entwidmeten Knicks, Großbäume und Steilhänge sind entsprechend der Angaben in Kap. 16.3.2 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 Planänderungsbereichs 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 16.3.1 bis 16.3.7 genannten Maßnahmen hinaus keine weiteren erforderlich sind.

16.3.9 Wechselwirkungen

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

In den Kapiteln 16.3.1 bis 16.3.8 wird deutlich, dass sich nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Entwicklung einiger ergänzender Bebauungsmöglichkeiten auf bestehenden Gartenflächen und durch die Entwicklung einer zusätzlichen Fläche für Wohnbaugrundstücke die Wirkungen vor allem auf die Schutzgüter Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit, Boden, Fläche, Wasser, Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt sowie Landschaft zwar erheblich verändern können bzw. werden und dass die zu erwartenden erheblichen Eingriffe jedoch durch die Einfügung in die rahmengebenden Landschaftsstrukturen und ansonsten durch die Neugestaltung und das Anfügen an die Ortsteilstruktur deutlich minimiert und ansonsten vollständig kompensiert werden können.

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

16.3.10 Fehlende Kenntnisse

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

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

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



16.4 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 planerischen Absicherung einer Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung führen. Parallel erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.

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

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

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

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

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

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen würden wie bisher genutzt werden, also im Wesentlichen weiterhin als Gärten bzw. landwirtschaftlich genutzt werden, da wesentliche Teile des Planbereichs 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 absehbar keine entsprechenden, zusammenhängenden Flächen zur Verfügung stehen.

16.5 Kumulierende Auswirkungen von Vorhaben, grenzüberschreitender Charakter

Aufgrund des landesplanerisch zugestandenen Entwicklungsspielraumes für Zarpen, der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland in dem genannten Bereich und des Fehlens anderer flächenhaften Baulandentwicklungen im Umland geht die Gemeinde insgesamt von einer geeigneten Baulandentwicklung aus.

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.



16.6 Zusätzliche Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden keine darzulegenden technischen Verfahren angewendet, die nicht bereits im Zuge der Projektentwicklung zum Bebauungsplan Nr. 6 angewandt worden sind. Wesentliche Kenntnisse aus der Bearbeitung der vorgenannten Bebauungsplanung konnten somit auch für die 7. Änderung des Flächennutzungsplans genutzt werden. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 werden im Wesentlichen folgende zu nennenden Verfahren angewendet:

„Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“

Zum Bebauungsplan Nr. 6 ist zur Berechnung des erforderlich werdenden Kompensationsbedarfs auf Grundlage des Erlasses 09.12.2013 eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu erstellen. Die Bilanzierung wird schutzgutbezogen in den Umweltbericht integriert.

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

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

„Belange des Artenschutzes nach BNatSchG“

Zur angemessenen und fachgerechten Beachtung artenschutzrechtlicher Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG ist ein gutachterlicher Fachbeitrag erstellt worden, basierend auf örtlichen Bestandsaufnahmen und einer ergänzenden Potenzialabschätzung auf Basis der 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 (jeweils einschließlich der biologischen Vielfalt) integriert.

Die Ergebnisse werden im Rahmen der Bauleitplanung 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.

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

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

„Schalltechnische Untersuchung“

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

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



Umweltverträglichkeitsprüfung

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf Grundlage des BauGB erarbeitet, wonach gemäß § 50 UVPg die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB jeweils durch eine „Umweltprüfung“ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

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

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

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

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

Gemäß § 4c BauGB besteht die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, um u. a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Der Flächennutzungsplan hat im Wesentlichen nur vorbereitende Funktion. Seine Durchführung setzt die Aufstellung von Bebauungsplänen voraus. Bezüglich notwendiger Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen wird deshalb auf die Überwachung der Umweltauswirkungen der Bebauungspläne verwiesen (Abschichtung).

16.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zarpen hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 „Groth Weeden“ und einer 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst, um in einem insgesamt 4,18 ha großen Planänderungsbereich auf (netto) ca. 3,45 ha ein Wohngebiet zu entwickeln. Neben öffentlichen und privaten Grünflächen beinhaltet die Planung Erschließungswege, einen Gehweg, Straßen, ein geschütztes Biotop sowie Flächen für die Ver- und Entsorgung einschließlich Flächen für die Wasserwirtschaft.

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

Die Gemeinde Zarpen beabsichtigt, mit Hilfe der Planung dem Bedarf nach Bereitstellung geeigneter Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf nachzukommen.



Im Landschaftsplan ist für den Planbereich bereits eine mögliche wohnbauliche Entwicklungsrichtung dargestellt.

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

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde für den Planbereich eine schalltechnische Untersuchung (vgl. auch als Anlage zu dieser Begründung) erstellt. Maßnahmen (passive) zur Minimierung möglicher Lärmbelastungen werden entsprechend den gutachterlichen Untersuchungsergebnissen in der Bebauungsplanung festzusetzen sein. Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.

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

Erholungsnutzungen oder -einrichtungen werden nicht beeinträchtigt.

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

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

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans verursacht aber außerhalb des Plangeltungsbereichs liegend wird eine Ableitung des Regenwassers zu einer an der Holstenbek geplanten neuen Einleitstelle erforderlich. Die Hierdurch verursachten Eingriffe führen zu einem Kompensationserfordernis von 220 m².

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

Ein nordöstlich angrenzender Wald wird berücksichtigt und der Waldschutzabstand von 30 m wird einzuhalten sein.

An der nordöstlichen Seite des Planänderungsbereiches werden die Knicks durch entsprechend dimensionierte Saumstreifen zu schützen sein.

Mehrere Einzelbäume werden mit Hilfe eines Erhaltungsgebots zu sichern sein.

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

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

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

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



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

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

Eingriffe in das **Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche** entstehen durch die Entwicklung von zusätzlichen Bauflächen einschließlich der Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Versorgungsanlagen und für Maßnahmen der Regenrückhaltung im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

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

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

Eingriffe in das **Schutzgut Wasser** erfolgen durch eine Veränderung der Regenwasserableitung. Das auf den Bauflächen und Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht gleichermaßen grundstücksbezogen zur Versickerung gebracht werden. Es wird daher gesammelt und einem im Osten des Plangebiets neu herzustellenden Regenrückhaltebecken zugeleitet. Der Ablauf erfolgt mit einer gedrosselter Abflussmenge zu einer außerhalb des Plangeltungsbereichs neu herzustellenden Einleitstelle an der Holstenbek.

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

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

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

Wesentlich sind dabei Gehölzpflanzungen entlang der nordwestlichen Seite des Planänderungsbereich im Zuge einer Ortsrandeingrünung sowie Baumpflanzungen auf Wohnbaugrundstücken und im Verkehrsraum. Insgesamt wird das Landschaftsbild ortsgerecht neugestaltet.

Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht verbleiben.

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



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

Weitere planungsrelevante Betroffenheiten durch die Planung sind der Gemeinde Zarpen nicht bekannt bzw. bisher im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens nicht bekanntgemacht worden.

Durch die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend den gemeindlichen Planungszielen eine der Örtlichkeit und dem örtlichen Bedarf angepasste Wohnbauflächenentwicklung planerisch so ermöglicht, dass die zu erwartenden Eingriffe im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplane Nr. 6 durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung soweit verringert oder soweit kompensiert werden, dass nach Realisierung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind bei Beachtung und Umsetzung der zum Bebauungsplan Nr. 6 benannten Maßnahmen nicht zu erwarten.

16.8 Kosten der Kompensationsmaßnahmen

Der durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. durch den Bebauungsplan Nr. 6 planerisch vorbereitete bzw. planungsrechtlich ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft erfordert Kompensationsmaßnahmen, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln sein werden. Erst dann können hierfür die Kosten angegeben werden.

16.9 Quellen des Umweltberichts

- ALN Akustik Labor Nord GmbH (2022): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 6 „Groth Weden“ und 7. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Zarpen.- Stand 03.08.2022
- BIS·Scharlibbe (2022): Städtebauliches Konzept für den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Zarpen
- eds Planung (2022): Vorplanung zur Erschließung des Wohngebiets „Groth Weeden“ der Gemeinde Zarpen samt wasserwirtschaftlichem Konzept
- eds Planung (2023a): Entwässerungslageplan B-Plan Nr. 6 in der Gemeinde Zarpen Ausführungsplanung.- Stand Januar 2023, ergänzt am 10.05.2023
- eds Planung (2023b): Gemeinde Zarpen Herstellung der Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6, hier: Nachweis nach A-RW 1.- Stand 10.05.2023
- Gemeinde Zarpen (2006): Landschaftsplan
- Gemeinde Zarpen (1967): Flächennutzungsplan und die den Planbereich betreffende 2. Änderung (1982)
- Gemeinde Zarpen (2020): Ortsentwicklungskonzept - unveröffentlichter Bearbeitungsstand



- GSB (2020): Baugrundbeurteilung Erschließung B-Plan Nr. 6 „Weden“ in 23619 Zarpen
- Landesamt für Denkmalpflege (2018): E-Mail vom 18.07.2018 als Auskunft zur Berücksichtigung der Zarpener Mühle
- Lutz, Karsten (2022): Faunistische Bestandserfassung mit Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 6 in der Gemeinde Zarpen Im Auftrag der Gemeinde Zarpen.- Stand 27.02.2021
- MELUND SH (2022): Biotopkartierung SH:- <http://zebis.landsh.de/webauswertung/pages/map/default/> ... (Stand August 2022)
- MELUND SH (2022): <https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste>, Stand August 2022)
- <https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/II/immissionsschutz/Downloads/12VO-Betriebsbereiche.html>: Betriebsbereiche Schleswig-Holstein - Auflistung der Störfallbetriebe in Schleswig-Holstein (Stand 24.11.2021)
- <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/INSPIRE/index.html?lang=de> (Stand 13.04.2022)

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

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

Ziffer aus Anlage 1 BauGB	Bestandteil gem. Anlage 1 BauGB	Berücksichtigt im Umweltbericht in => Kapitel ggfs. Erläuterung
1.	Einleitung mit folgenden Angaben	
a)	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	Kap. 16.1 Detaillierte Angaben in Kap. 17.3.4
b)	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden	Kap. 16.2.1 Kap. 16.2.2
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden; hierzu gehören folgende Angaben	Kap. 16.3



a)	eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann	Bestandsaufnahme schutzgutbezogen in Kap. 16.3.1 bis 16.3.8 Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung in Kap. 16.4
b)	eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands inkl. Bau- und Betriebsphase bei Durchführung der Planung jeweils schutzgutbezogen in Kap. 16.3.1 bis 16.3.8 jeweils im Abschnitt „Bewertung“ bzw. „Bewertung und Betroffenheit durch die Planung“ Die Angaben zu § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) sind wie folgt in die Planung eingegangen und berücksichtigt: a) Kap. 16.3.2 bis 16.3.7 b) Kap. 16.3.2, 16.3.3 c) Kap. 16.3.1 d) Kap. 16.3.8 e) Erschließung ist in geeigneter Weise konzipiert, Kap. 16.3.4, 16.3.6 f) Kap. 16.3.6 g) Kap. 16.2.1 h) Kap. 16.3.6 i) Kap. 16.3.1 bis 16.3.8, 16.3.9
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	Kap. 16.1.1 und jeweils schutzgutbezogen in Kap. 16.3.1 bis 16.3.8
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	jeweils schutzgutbezogen in Kap. 16.3.1 bis 16.3.8
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	Sofern zutreffend sind die Emissionen jeweils schutzgutbezogen in Kap. 16.3.1 bis 16.3.8 dargelegt



dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	Die im Zuge der Wohngebietsnutzung entstehenden Abfälle können ortsüblich abgefahren werden; die Erschließung ist entsprechend konzipiert. Bezgl. Schutzgut Boden s. Kap. 16.3.4
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	Kap. 16.3.1 (menschliche Gesundheit) Kap. 16.3.8 (kulturelles Erbe) Kap. 16.3.10 (Störfallbetriebe)
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	Kap. 16.5
gg)	der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	Kap. 16.3.6
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	Sofern zutreffend jeweils schutzgutbezogen in Kap. 16.3.1 bis 16.3.8 Kap. 16.6
die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzzielen Rechnung tragen		jeweils schutzgutbezogen in Kap. 16.3.1 bis 16.3.8
c)	eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist;	jeweils schutzgutbezogen in Kap. 16.3.1 bis 16.3.8



d)	in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;	Kap. 16.1.2
e)	eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen;	Kap. 16.3.10
3.	zusätzliche Angaben	Kap. 16.6
a)	eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	Kap. 16.3.10 Kap. 16.6
b)	eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	Kap. 16.6
c)	eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage	Kap. 16.7
d)	eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	Kap. 16.9



Die Begründung einschließlich Umweltbericht zur Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Groth Weeden“ der Gemeinde Zarpen wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 25.05.2023 gebilligt.

Zarpen,

- Der Bürgermeister -

Planverfasser:

BIS·S

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

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

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zarpen übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde Zarpen über das Amt Nordstormarn, Am Schiefen Kamp 10 in 23858 Reinfeld (i. Holstein) kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.