

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
zum
Bebauungsplan Nr. 6 „Groth Weeden“
der Gemeinde Zarpen

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

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

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 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.

Ein im Westen gelegenes Teilgebiet ist mit der „Entwurfsplanung“ nicht mehr Gegenstand der gemeindlichen Planung. 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 werden den Fachgutachten soll innerhalb der bestehenden und rahmengebenden Landschaftselementen die städtebaulich geordnete Entwicklung des geplanten Wohngebiets sichergestellt werden.

Entsprechend der gemeindlichen Erörterung und Beratung wurden die Zielsetzungen und Planungsanforderungen im Rahmen des Planaufstellungsbeschlusses unter Berücksichtigung der geltenden bundes- und landesrechtlichen gesetzlichen Anforderungen entsprechend der Planungs- und Detaillierungsebene wie folgt formuliert:

- Ausweisung von Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf einschließlich erforderlich werden der Flächen für die innere Plangebietserschließung
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen und verkehrssicheren Erschließung des Plangebiets
- Ausweisung von ausreichend dimensionierten Flächen für die Abwasserbeseitigung und zugleich zur Regelung des Wasserabflusses in Kombination mit Maßnahmen der Grün- und Freiraumgestaltung
- Sicherstellung einer örtlich angemessenen Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes, insbesondere zur offenen Landschaft nach Nordosten zum Struckteich
- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes (Verkehrslärm)
- Beachtung der Belange des Artenschutzes

Dabei fanden im Zuge der Projektentwicklung und der Bauleitplanung Berücksichtigung:

- die landschaftspflegerischen Belange und die Bereitstellung von Kompensationsflächen bzw. die vertragliche Sicherung von Kompensationsmaßnahmen, die durch den Bebauungsplan Nr. 6 ausgelöst werden
- die Belange der Wasserwirtschaft / Regenrückhaltung und der Oberflächenentwässerung und -ableitung unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Wasserhaushaltsbilanz
- die Belange der inneren und äußeren Erschließung
- das Vermeidungs- und Minimierungsgebot und die artenschutzrechtlichen Belange jeweils nach BNatSchG
- die Belange des Immissionsschutzes

Zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB waren die beiden o. g. Bauleitplanungen aufzustellen.

Zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ nach § 8 Abs. 2 BauGB wurde die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 70 aufgestellt sowie mit der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung vom 02.11.2023 zum Abschluss gebracht.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Zarpen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, beschrieben und bewertet wurden.

- Ein Knickabschnitt als gemäß § 21 LNatSchG bzw. nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop ist im Planbereich nur am östlichen Rand des Plangebiets vorhanden und wurde auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung in die Planung eingestellt.
Großbäume mit landschaftsprägendem Charakter sind an den Plangebietsrändern in unterschiedlicher Ausprägung vorhanden.
Ansonsten erfolgt ein entsprechender Ersatz an Baumpflanzungen innerhalb des Plangebiets entsprechend den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde bzw. sind entsprechende Schutzmaßnahmen im Zuge der Vorhabenrealisierung vorzunehmen.
- Innerhalb des Plangebiets sind keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG bekannt und aufgrund der Biotop- und Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten. Daher war seitens der Gemeinde Zarpen eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.
- Waldflächen sind angrenzend am östlichen Rand außerhalb des Plangebiets vorhanden und demzufolge auch in der Bauleitplanung durch den zu beachtenden 30 m messenden Waldschutzbereich zu berücksichtigen. Die überbaubaren Flächen wurden hierauf angepasst.
- Beeinträchtigungen eines FFH-Gebietes, eines anderen Natura-2000-Gebietes oder eines sonstigen Schutzgebietes gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG sind nicht zu erwarten.
- Immissionsschutzrechtliche Belastungen durch Verkehrslärm können durch entsprechende Maßnahmen auf der Planungsebene der Bebauungsplanung reduziert und eine Verträglichkeit der Nutzungen innerhalb des zukünftigen Nutzungsgefüges erreicht werden.
 - Weitere Immissionsarten wie z.B. Geruchsimmissionen (landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe usw.), Stäube oder Lichtimmissionen waren für die Beurteilung des Planvorhabens nach Kenntnis der Gemeinde Zarpen nicht relevant und wurden daher nicht vertiefend betrachtet.

- Hinweise auf Kampfmittel liegen der Gemeinde Zarpen entsprechend der Landesverordnung zur Änderung der Kampfmittelverordnung vom 22.07.2015 für den Planbereich nicht vor, können aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Zufallsfunde von Munition können jedoch nicht ausgeschlossen werden und sind unverzüglich der Polizei zu melden.

- Zum Zeitpunkt der Planaufstellung konnte die Gemeinde Zarpen davon ausgehen, dass keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altablagerung innerhalb des Planbereichs anzunehmen bzw. zu erwarten waren.

Sofern im Zuge der Planrealisierung Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, wird die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn umgehend zu benachrichtigen sein.

- Der Knick an der östlichen Seite des Plangebiets wird durch die angrenzenden Wohnbaugrundstücke und die hiermit im Zusammenhang stehende Nutzung der Garten- und Freiraumbereiche beeinträchtigt und ist demzufolge zu entwidmen und somit aus dem Status eines gesetzlich geschützten Biotops zu entlassen sein bei gleichzeitiger Erhaltung der Struktur bestehend aus einem Wall mit dem knicktypischen Gehölzbewuchs. Die Genehmigung zur Entwidmung wurde von der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn in Aussicht gestellt.

- Eingriffe in das Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche entstehen durch die Entwicklung von zusätzlichen Bauflächen einschließlich der Flächen für innere Erschließung sowie Flächen für die Regenrückhaltung im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

Der im Rahmen der Bebauungsplanung ermittelte und bilanzierte Kompensationsbedarf für die zu erwartenden Bodenversiegelungen und für die Beeinträchtigung einer Knickstrecke werden außerhalb des Plangebiets im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort den mit der B-Plan-Satzung planungsrechtlich zulässigen Eingriffen zugeordnet. Die Abgeltung des Kompensationsbedarfs wurde vertraglich gesichert und durch die untere Naturschutzbehörde anerkannt.

- Eingriffe in das Schutzgut Wasser erfolgen, da aufgrund der Bodenverhältnisse überwiegend keine Versickerung stattfinden kann, durch eine Veränderung der Regenwasserableitung. Sie werden jedoch durch die Anlage eines ausreichend dimensionierten Rechenrückhaltebeckens zuzüglich entsprechender Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.
- Maßnahmen, die sich aus der Beachtung und den Anforderungen zur Wasserhaushaltsbilanz nach „A-RW-1“ ergeben werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung in dem erforderlichen Maße festgesetzt.

Die Auswirkungen der Planung bestehen möglicherweise im Verlust von Tierlebensräumen und Flächenversiegelungen sowie von Bäumen und Gehölzstrukturen.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden folgende Maßnahmen vorzusehen sein:

- Ablösung von Kompensationsverpflichtungen durch eine entsprechende Anzahl von Ökopunkten
- Entwidmung von Knickstrecken und Erhalt als Wall mit Gehölzen innerhalb von vorgelagerten Grünflächen
- Freilegung der Flächen innerhalb des Plangebiets außerhalb der Vogelbrutzeit
- Erhalt vorhandener Einzelbäumen, soweit dies entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und der verkehrlichen Planung möglich ist und Umsetzung von Ersatzmaßnahmen im Plangebiet
- Maßnahmen zum Erhalt und Schutz vorhandener, randlicher Landschaftselemente
- Maßnahmen zum Erhalt und zur Neugestaltung der Ortsrandeingrünung, insbesondere nach Norden in Richtung Struckteich
- Einhaltung des 30 messenden Abstand zu Waldflächen außerhalb des Plangebiets

- Maßnahmen in Verbindung mit den Anforderungen an eine möglichst positive Wasserhaushaltsbilanz
- Maßnahmen innerhalb des Plangebiets zur Reduzierung und Minimierung nachhaltiger Auswirkungen durch die Flächeninanspruchnahme

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht festgehalten, der integrierter Bestandteil der Begründung ist.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligungen und ihre Berücksichtigung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung in der Amtsverwaltung Nordstormarn des Amtes Mittelholstein, Am Schiefen Kamp 10 in 23858 Reinfeld (i. Holstein) vom 28.04.2022 bis zum 18.05.2022 durchgeführt worden. Es wurden von den Bürgerinnen und Bürgern Anregungen und Bedenken sowie Hinweise abgegeben, die zusammen mit den Anregungen und Hinweisen aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB in die Erarbeitung der „Entwurfsplanung“ eingestellt, aber nur teilweise berücksichtigt werden konnten. Entsprechend einer Anregung benachbarter Anlieger wurde der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 im Westen des Plangebiets um zuvor überplante Flächen reduziert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe zum Bebauungsplan Nr. 6 und parallel zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden weitere Stellungnahmen privater Personen abgegeben, die zu einer Änderung in der Planung im Bereich des so genannten „Mühlengrundstücks“ geführt haben und dies auch auf beiden Planungsebenen, jedoch in einem unterschiedlichen Detaillierungsgrad.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde daher in der Zeit vom 29.03.2023 bis zum 18.04.2023 (einschließlich) erneut öffentlich ausgelegt. Auch im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen privater Personen abgegeben, die jedoch ohne weitere planungsrechtliche Änderungen im Rahmen der gemeindlichen Gesamtabwägung in die verbindliche Bauleitplanung eingearbeitet und beantwortet werden konnten.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.04.2022 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Mit gleichem Datum wurden die Nachbargemeinden von der gemeindlichen Planung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zugleich die landesplanerische Stellungnahme nach § 11 Abs. 1 LaplaG eingeholt.

Die weitere Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 16.09.2022 bis zum 17.10.2022 (einschließlich) mit Schreiben per E-Mail vom 06.09.2022 und gleicher Fristsetzung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher erfolgte in der Zeit vom 29.03.2023 bis zum 18.04.2023 (einschließlich) eine erneute öffentliche Auslegung und hierzu eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Naturschutzverbände mit Schreiben per E-Mail vom 28.03.2023 und gleicher Fristsetzung.

Im Rahmen der o. g. Beteiligungsverfahren wurden seitens der Institutionen und der Planungsträger Anregungen und Hinweise zu folgenden Themenbereichen gegeben:

- zur Standortwahl und zu möglichen Alternativen
- zum wohnbaulichen Entwicklungsrahmen und zur Reduzierung der anfangs vorgesehenen Wohneinheiten
- zum Flächenverbrauch und zum Klimaschutz

- zum Planungserfordernis
- zur Abgrenzung des Plangebiets
- zur verkehrlichen Erschließung des Planbereichs
- zu Maßnahmen der Rückhaltung und zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers
- zu Maßnahmen des Bodenschutzes
- zum Artenschutz und zu erforderlichen werdenden Maßnahmen sowie zur Beachtung der Bauzeitenregelungen
- zum Erhalt vorhandener Landschaftselemente und einzelner Gehölzstrukturen
- zur Einhaltung des Waldschutzstreifens zu außerhalb des Planbereichs liegenden Waldflächen
- zum Nachweis und zur Sicherung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen überwiegend außerhalb des Plangebiets
- zur Beachtung und zur planungsrechtlichen Umsetzung der Anforderungen an die Wasserhaushaltsbilanz nach „A-RW-1“
- zur Reduzierung des Versiegelungsgrades innerhalb des Planbereichs
- zu Belangen der Ver- und Entsorgung und zur Vermeidung der Nutzung fossiler Energieträger

Von Seiten der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände wurden auf der Planungsebene der Bebauungsplanung keine planungsrechtlich relevanten Stellungnahmen abgegeben, die nicht im Rahmen der insgesamt drei Verfahrensschritten hätten beantwortet und in die gemeindliche Planung eingestellt werden können.

Die Anregungen und Hinweise konnten im Rahmen der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss im Sinne von Klarstellungen und red. Anpassungen berücksichtigt und in die Bauleitplanung eingestellt werden.

4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 6 wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung deutlich, dass grundsätzliche Bedenken gegen die Ausweisung von Wohnbauflächen und den in diesem Zusammenhang erforderlich werdenden Verkehrsflächen sowie den Flächen für die Regenwasserrückhaltung nicht bestanden bzw. Anregungen und Bedenken seitens von Anliegern im Zuge der Planbearbeitung auf der detaillierteren Planungsebene der Bebauungsplanung in den jeweiligen Planungs- und Verfahrensstand sowie in die gemeindliche Gesamtabwägung eingestellt werden konnten.

Die Anregungen und Hinweise aus den behördlichen und den sonstigen Stellungnahmen konnten mit den planungsrechtlichen und teilweise auch mit den konzeptionellen Konkretisierungen in den einzelnen Verfahrensschritten des Planaufstellungsverfahrens beantwortet und in die Planentwicklung eingestellt werden.

Die Gemeinde Zarpen hat sich - unterstützt durch Fachgutachten und erforderlich gewordene Detaillierung im Rahmen der Bebauungsplanung - für die o. a. Planung entschieden, da hierdurch das geplante Wohngebiet und somit auch die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde auf der Planungsebene der Bebauungsplanung in der Gemeinde Zarpen planungsrechtlich abgesichert werden kann.