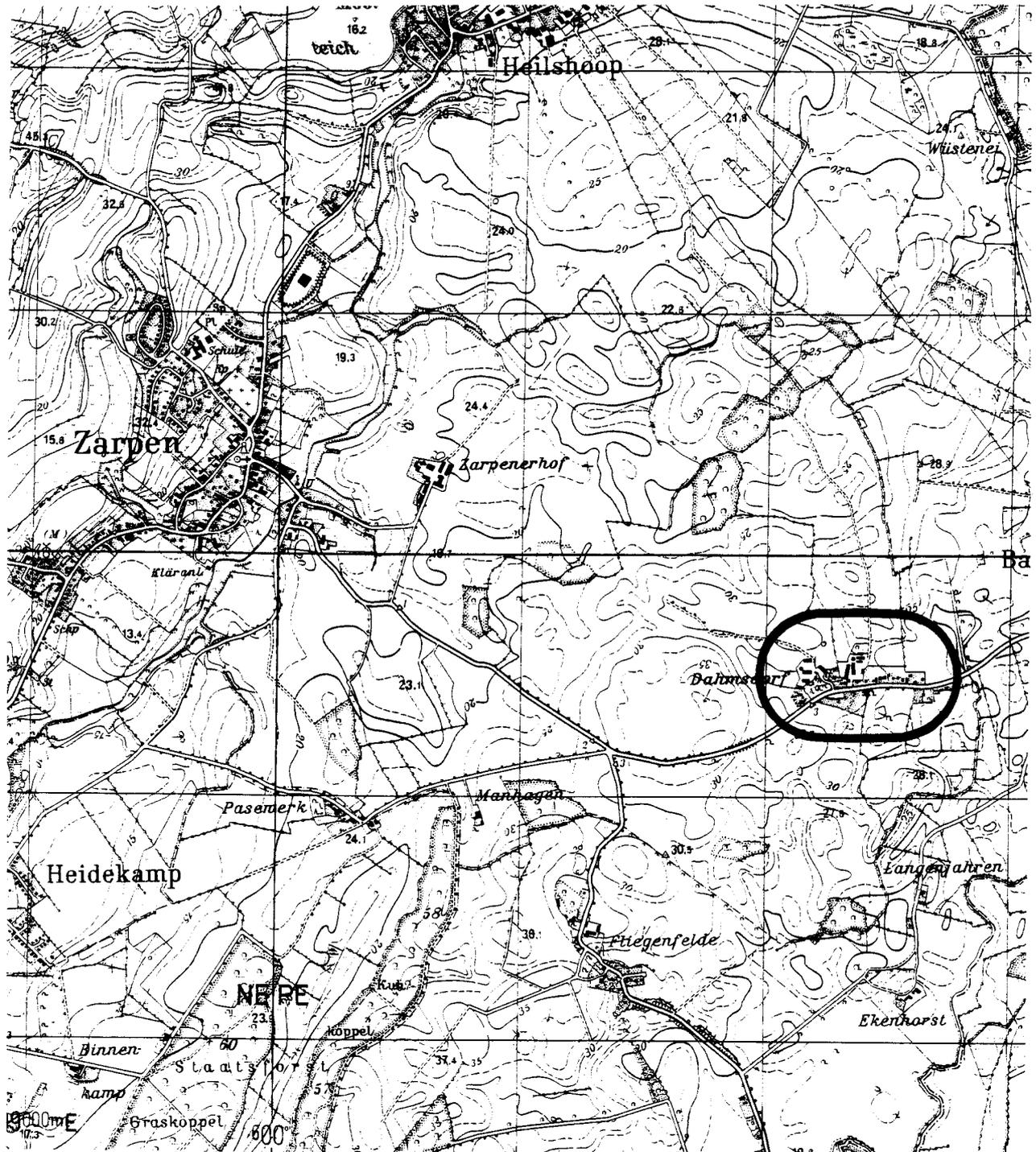


BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen
2. Planinhalt
 - a. Städtebau
 - b. Naturschutz und Landschaftspflege
 - c. Immissionen
3. Ver- und Entsorgung
4. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

Die Gemeinde Zarpfen sieht das Erfordernis, dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dahmsdorf Außenbereichsgrundstücke für den innerörtlichen Baubedarf zur Verfügung zu stellen und den Ortsteil neu zu ordnen. Es gilt, den aktuellen örtlichen Bedarf in Form einer Abrundungssatzung nach § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB zu stillen.

Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich wird mit Hilfe der Abrundungssatzung klargestellt. Die Tiefe der Baugrundstücke wird dadurch begrenzt. Die landwirtschaftlichen Hofstellen werden im Kern dem Innenbereich zugeordnet und eine Abgrenzung zum Außenbereich festgelegt.

Der Geltungsbereich wurde bei einer Ortsbesichtigung mit dem Kreis Stormarn und dem Amt Nordstormarn am 1. November 1995 abgestimmt.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Die Ortslage Dahmsdorf ist durch kleinteilige Bebauung entsprechend einem Dorfgebiet geprägt, welche sich entlang der Dorfstraße erstreckt. Im Nordwesten sind zwei Hofstellen mit größeren Gebäuden in Form von Bauernhäusern und Stallanlagen vorhanden, die sich zur Landschaft hin orientieren. Auf beiden Hofstellen werden Schweinemastanlagen betrieben. Wohnbebauung macht den größten Teil der Dorflage aus. So besteht Dahmsdorf südlich der Dorfstraße fast ausschließlich aus Wohngebäuden.

Die Abrundungssatzung legt für das Plangebiet den Geltungsbereich der planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage fest. Danach wird der Geltungsbereich, der den bebauten Ortsteil erfaßt, nach § 34 BauGB beurteilt.

Die drei Abrundungsbereiche werden aus Gründen der Klarheit von Satzungen planungsrechtlich alle nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beurteilt.

Die Flächen 1 und 3 befinden sich an den Ortseingängen und sind für eine Arrondierung gut geeignet.

Die Fläche des Abrundungsbereiches 2 liegt zentral in Dahmsdorf und ist von drei Seiten von Wohnbebauung umgeben.

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können größere Außenbereichsflächen in Innenbereichsflächen einbezogen werden, wenn diese durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt sind. Diese Voraussetzungen sind erfüllt.

Folgende zusätzliche Festsetzungen sind für die drei Abrundungsbereiche vorgesehen:

Die Stellung der Gebäude wird durch eine hintere Baugrenze eingeschränkt, um die vorhandene hintere Fluchtlinie der bestehenden Häuser aufzunehmen und das Heranrücken an unbebaute Landschaftszonen im Außenbereich zu verhindern.

Als Bauweise werden eingeschossige Einzelhäuser festgeschrieben. Reihenhäuser und Doppelhäuser sollen nicht entstehen, da diese den dörflichen Charakter stören würden. Mit dieser Regelung wird eine homogene Einfügung der Neubebauung in die Umgebung der bestehenden Bebauung angestrebt.

Die Festsetzungen zur First- und Sockelhöhe orientieren sich an den Gegebenheiten der benachbarten Bebauung, so daß die Neubebauung sich nicht durch übermäßige Höhe vom Bestand abhebt.

Die Dachneigung und -farbe sind dem Bestand entsprechend gewählt worden, um die Bereiche der Neubebauung nicht von vorhandener Bebauung zu isolieren, sondern eine Einheit von Bestand und Neubebauung zu erreichen.

Das vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 5 m stellt Zufahrtsmöglichkeiten zu dem Abrundungsbereich 2 sowie der dazugehörigen Maßnahmenfläche und der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche sicher.

Zufahrten sind so gewählt, daß Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen sowie von Knicks möglichst wenig Schaden nehmen.

Diese Festsetzungen ergänzen die Beurteilungskriterien nach § 34 BauGB. Dies erscheint aufgrund der Größe der unbebauten Bereiche erforderlich. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Einfügung wird dadurch sichergestellt.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Fläche der Abrundungssatzung umfaßt fast die gesamte Ortslage Dahmsdorfs, ausgenommen sind nur die rückwärtigen Wirtschaftsflächen zweier landwirtschaftlicher Betriebe im Nordwesten der Ortslage. Eine naturschutzfachliche Begleitung ist, unabhängig von einer eventuell notwendigen Eingriffs-/Ausgleichsermittlung, für die von der Planung betroffenen Flächen vorgenommen worden, um eine Überplanung schützenswerter Elemente zu vermeiden und die baulichen Erweiterungen in ein Grundkonzept der Grünordnung zu integrieren. Die Abrundungsbereiche werden nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB beurteilt, eine Eingriffsbilanzierung wird für diese Bereiche durchgeführt.

Übergeordnete Planungen:

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (September 1998) trifft für das Plangebiet keine Aussagen. Der Landschaftsökologische Beitrag zur Landschaftsrahmenplanung (1990, Planungsraum I), die Karte „Entwicklungsräume für Vorrangflächen für den Naturschutz - **Biotopverbundsystem**“, ordnet das Plangebiet einem ausgedehntem Bereich „strukturarmer Gebiete“ zu.

Die Gemeinde Zarpfen betreibt zur Zeit die Aufstellung eines **Landschaftsplanes**, die Bestandsermittlung ist jedoch noch nicht abgeschlossen, so daß noch keine Entwicklungsziele formuliert worden sind. Diese landschaftsökologische Begleitplanung berücksichtigt jedoch die zu erwartenden Aussagen des Landschaftsplanes schon im Vorwege, bzw. führt eine detaillierte Betrachtung der Abrundungsbereiche unter Berücksichtigung der gebietsübergreifenden Verknüpfungen durch und richtet die konkrete Grünplanung darauf aus.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen und der geringen Flächengröße der vom Eingriff direkt betroffenen Bereiche (ca. 1,5 ha) ist die Aufstellung eines eigenständigen Grünordnungsplanes nicht erforderlich. Eine naturschutzfachliche Begleitplanung mit der geforderten Eingriffsbilanzierung erfolgt für die Abrundungsbereiche im Rahmen der Aufstellung der Abrundungssatzung.

Bestand:

Das Plangebiet der erweiterten Abrundungssatzung umfaßt praktisch die gesamte Ortslage Dahmsdorfs. Zwei der drei Abrundungsbereiche (Abrundungsbereiche 1 und 3) liegen am Orts- ein- bzw. -ausgang, der dritte liegt zentral zwischen bereits vorhandener Bebauung direkt südlich der Dorfstraße (K 76). Im Norden und Süden wird das Plangebiet durch die Grenze zwischen Hausgärten und landwirtschaftlicher Flächen abgegrenzt. Die für ein Straßendorf typischen schmalen Grenzbereiche am Dorfein- bzw. -ausgang sind nördlich der Straße klar durch Hausgärten und südlich der Dorfstraße durch überleitende Grünflächen ausgeprägt. Der überwiegende Bereich des Plangebietes gehört zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit recht intensiv genutzten Hausgärten ohne besondere Vegetationselemente. Großbäume finden sich nur in relativ geringer Zahl im Plangebiet, zumeist säumen sie die Dorfstraße. Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich zwei größere landwirtschaftliche Betriebe, die fast nur mit den zugehörigen Wohnbereichen zum Plangebiet gehören. Ökologisch besonders schützenswerte Landschaftsbestandteile befinden sich in Form von Knicks im Bereich der Abrundungssatzung. Sie werden, da die Festsetzungen nur für die Abrundungsbereiche 1-3 getroffen werden, auch als nachrichtliche Übernahmen gemäß § 15b LNatSchG im Plan aufgeführt, wodurch ihr besonderer Schutzstatus noch einmal betont werden soll. Die in den Abrundungsbereichen liegenden Knickabschnitte werden zusätzlich mit einem Erhaltungsgebot versehen. Den Knicks kann nur eine mittlere bis geringe Wertigkeit zugeschrieben werden, da sie teilweise stark siedlungsbedingt überformt sind. Große Überhänger sind bei den die Dorfstraße begleitenden Knicks nicht vorhanden.

Der **Abrundungsbereich 1** liegt auf dem Flurstück 38/2, direkt am westlichen Ortseingang, südlich der Dorfstraße. Es handelt sich dabei um den straßenangrenzenden Bereich des Flurstücks, der als Grünland genutzt wird. Eine Erschließung ist von der Dorfstraße nicht direkt nötig, da bereits eine Ringstraße für vorhandene Bebauung existiert. Aufgrund der Grünlandnutzung kann die Fläche als eine ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz angesehen werden. Die westliche Begrenzung zur Straße bildet ein lichter Gehölzgürtel. Die Flächengröße beträgt etwa 1.400 qm zuzüglich der für einen Ausgleich der Bodenversiegelung vorgesehenen südöstlichen Ecke des Flurstücks mit einer Flächengröße von ca. 200 qm.

Der **Abrundungsbereich 2** liegt zentral im Plangebiet (nördlicher Bereich des Flurstücks 89/) und grenzt ebenfalls direkt an die Dorfstraße an. Diese Fläche (ca. 9.400 qm) wird zu etwa 80% intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker), knapp 20% der Fläche sind z.Zt. ungenutzt und präsentieren sich heute als Ruderalflur mit nitrophilem Charakter. Im Grenzbereich zur Straße hin steht auf knapp 40% der Grenzstrecke ein nach § 15b LNatSchG unter Schutz stehender Knick ohne Knickwall. Außerdem befinden sich straßenbegleitend drei Birken, eine Esche und mehrere Neupflanzungen. Mit Ausnahme der vorhandenen Bäume und des Knicks sind die Flächen als solche ohne eine besondere Bedeutung für den Naturschutz anzusehen. Südlich dieses Abrundungsbereiches liegt in etwa 50 m Entfernung eine feuchte Senke mit einem offenen Grabenabschnitt in der landwirtschaftlichen Nutzfläche, die für einen Ausgleich vorgesehen ist. Denkbar

wäre hier die Ausweisung einer Sukzessionsfläche mit Pufferstreifen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche und Verbindung zur geplanten Knickneuanlage.

Die Fläche des **Abrundungsbereiches Nr. 3** liegt direkt nördlich der Dorfstraße am östlichen Ortszugang Dahmsdorfs. Es handelt sich dabei wiederum um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche (Acker), die teils durch einen Knick und teils durch eine lichte Reihe von Baumneupflanzungen zur Straße abgegrenzt ist. Diese Fläche hat eine Gesamtgröße von ca. 4.800 qm und liegt knapp einen Meter über dem Straßenniveau. Zwischen Knick und lockerer Baumreihe befinden sich größere Lücken, die für eine Zufahrt genutzt werden können. Ausgleichsfläche für die Bodenversiegelung kann direkt angrenzend (lw. Nutzfläche) zur Verfügung gestellt werden.

Das Plangebiet, praktisch die gesamte Ortslage Dahmsdorfs, wird allseitig von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben, weshalb auch der landschaftsökologische Beitrag zum Landschaftsrahmenplan das Gebiet als strukturarm einstuft. Die vorhandenen Knicks gliedern die landwirtschaftlichen Flächen in Süd-Nord-Richtung, sind jedoch in ihrer Gesamtheit eher spärlich vorhanden.

Flächen, auf denen ein Eingriff nach § 8a BNatSchG stattfindet:

Der direkt vom Eingriff betroffene Raum umfaßt die drei Abrundungsbereiche mit einer Gesamtfläche von überschlägig 1,5 ha. Diese Flächen sind zu fast 100% intensiv landwirtschaftlich genutzt und somit Flächen ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz, womit ein Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, zumindest in der Fläche, nicht zu erwarten ist. Schützenswerte Landschaftsbestandteile, wie beispielsweise Knicks, kommen auf den Abrundungsbereichen 2 und 3 vor, werden jedoch von dem Eingriff nur im Bereich der Abrundungsfläche 3 durch eine Erweiterung der Knicklücke betroffen. Es muß aufgrund der momentanen Nutzung (intensive Landwirtschaft) von erheblichen nutzungsbedingten Beeinträchtigungen ausgegangen werden. Das Bodengefüge mit seinen vielfältigen ökologischen Funktionen ist durch die Bearbeitung und Stoffbehandlung gestört, der Wasserhaushalt, als mit dem Bodenhaushalt direkt verzahntes Schutzgut, ist ebenfalls beeinträchtigt. Biozid- und temporäre Nitratanreicherungen der oberen Grundwasserleiter sind hier wahrscheinlich. Biotope nach § 15a LNatSchG kommen in den Abrundungsbereichen nicht vor.

Historische Kulturlandschaftsteile nach § 2, Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG und § 1, Abs. 2 Nr. 17 LNatSchG kommen außer den angesprochenen Knicks in den Abrundungsbereichen nicht vor.

Eingriffe sind in die Schutzgüter **Boden, Wasser und Landschaftsbild** zu erwarten. **Arten und Lebensgemeinschaften** sind kaum direkt betroffen, es wird angestrebt, dieses Schutzgut auf den unter naturschutzfachlicher Sicht relativ strukturarmen Abrundungsbereichen und auf den Ausgleichsflächen erheblich aufzuwerten. Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein (MNU) zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung¹ davon ausgegangen, daß kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Klima/Luft** auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen, da Flächen mit für Klima und Luft wichtigen Funktionen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist demnach nicht notwendig, zumal auch kleinklimatisch betrachtet der geplante Eingriff nicht relevant ist.

¹ Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung und in Satzungsgebieten nach § 4 Abs. 2a und § 7 BauGB MaßnahmenG, Anlage zum gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8.11.1994

Entwicklung:

Bei der Änderung bzw. Neuaufstellung von Abrundungssatzungen ist die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 8 BNatSchG in Abhängigkeit von der Erheblichkeit und Nachhaltigkeit der baurechtlichen Änderungen zu berücksichtigen. Ein Eingriff ist immer dann anzunehmen, wenn die neue Planung zu schwereren Beeinträchtigungen führt, als nach altem Recht zulässig wäre. Minimierungsregelungen und die Eingriffsbewertung erfolgen für die einzelnen Schutzgüter Boden, Klima/Luft, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild. Neben Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden Aussagen zu sinnvollen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen gem. den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein getroffen, die in Form von Festsetzungen in die Abrundungssatzung einfließen.

Für die Abrundungsteilflächen sind **allgemeine grünordnerische Maßnahmen** notwendig. Zu ihnen gehören:

- Gliederung von Teilbaugebieten durch Grünelemente
- Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien wo immer möglich
- Sicherung von schützenswerten Elementen wie Knicks etc..
- Ausweisung von Schutzstreifen für lineare Biotope
- Festsetzung von Erhaltungsgeboten für Bäume und Gehölzflächen
- Begrünung von Erschließungsflächen
- allgemeine Empfehlungen für Vorhabenträger und Bauherren

Die innerhalb der Abrundungsbereiche vorkommenden Großgehölze und Knicks werden zusätzlich zu dem im Landesnaturschutzgesetz manifestierten Schutzstatus mit einem Erhaltungsgebot versehen. Weiterhin werden Schutzstreifen an den vorhandenen Knicks ausgewiesen, für die Bewirtschaftungsregelungen getroffen werden. Auch die lückige Jungbaumreihe auf dem Abrundungsbereich Nr. 3 wird mit einem flächigen Erhaltungsgebot versehen.

Zudem wird ein Anbauverbot für Hochbauten und Nebenanlagen in einem Bereich von 4 m Breite vor den jeweiligen Knickschutzstreifen festgesetzt.

Die Bebauungstiefen der bislang unbebauten Flächen werden entsprechend dem Bestand für die Bereiche 2 und 3 auf 37 m festgeschrieben. Auf der Abrundungsfläche Nr. 1 ergibt sich aufgrund der Größe und des festgesetzten Abstandes zum Knickschutzstreifen ein geringerer Abstand.

Für die Zufahrten zu den Abrundungsbereichen wird auf vorhandene Lücken im Knick bzw. größere Bereiche ohne besondere Vegetationsstrukturen zurückgegriffen. Nur bei dem Abrundungsbereich 3 ist ein Knickdurchbruch zur Erschließung notwendig, eine jenseits der Ortsdurchfahrtsgrenze liegende landwirtschaftliche Zufahrt kann auch aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht für die Erschließung genutzt werden.

Eine Bebauung ist nur mit Einzelhäusern vorgesehen und orientiert sich in ihrer Dichte an dem benachbarten Bestand.

Das Schutzgut Boden betreffend werden **eingriffsminimierend** die überbaubaren Flächen gering gehalten. Zum Schutz des Grundwassers werden Festsetzungen zur Oberflächenwasserversickerung und zur Wahl wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien für die zusätzliche Versiegelung getroffen. Eine Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Landschaftsbild soll durch die Begrenzung der Firsthöhen auf allen Abrundungsbereichen erreicht werden.

Es wird davon ausgegangen, daß der Eingriff in das Schutzgut **Wasser** durch die Regelungen zur Minimierung vollständig ausgeglichen werden kann. Der Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung und eine zu erwartende Ausgestaltung der Hausgärten, verbunden mit der dringenden Empfehlung, keine Düngemittel und Biozide auf den privaten Grundstücksflächen auszubringen, wirken darüber hinaus positiv auf den Boden- und Wasserhaushalt.

Weiterhin wird davon ausgegangen, daß das Schutzgut **Arten und Lebensgemeinschaften** in dem Abrundungsbereich 1 nicht beeinträchtigt wird. Auf den Abrundungsbereichen 2 und 3 werden Knicks im Bestand mit genügend breiten Schutzstreifen versehen. Ein Eingriff in das Schutzgut **Klima** ist gemäß o.g. Aussagen nicht zu erwarten. Die von dem Eingriff betroffenen Schutzgüter werden im folgenden für jeden Abrundungsbereich einzeln betrachtet.

Abrundungsbereich 1:

Die Schutzgüter **Klima** und **Arten und Lebensgemeinschaften** werden nicht berührt, der Eingriff in das Schutzgut **Wasser** kann durch die Orientierung am Bestand und die Festsetzung wasser-durchlässiger Oberflächenbeläge für zusätzliche Versiegelungen sowie eine vorgeschriebene Oberflächenwasserversickerung minimiert werden. Nicht auf den Grundstücken versickerbares Niederschlagswasser kann in den knickbegleitenden Gräben geleitet werden, wo es schließlich versickern bzw. verdunsten kann. Für Starkregenereignisse ist ein Notüberlauf in die Streuobstwiese einzuplanen.

Die nicht zu vermeidenden Eingriffe in das **Landschaftsbild** durch die grundsätzliche Entscheidung zu bauen werden durch eine Knickneuanlage im Süden der Fläche mit einer Länge von ca. 70 m kompensiert. Minimierend werden Gestaltungsvorgaben getroffen, eine Orientierung am Bestand wirkt ebenfalls minimierend.

Die **Bodenversiegelung** wird durch die Orientierung am Bestand ebenfalls minimiert. Die Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenmaterialien wirken ebenfalls eingriffsmindernd. Ein Ausgleich wäre durch Flächenentsiegelungen erzielbar, diese sind jedoch in den meisten Fällen nicht im Plangebiet möglich, wodurch Ersatzmaßnahmen notwendig werden. Es wird überschlägig bei einer Baufläche von etwa 1.400 qm und einer angenommenen Überbauung von 15% ein Mindestausgleich von etwa 100 qm fällig. Für einen Ausgleich stehen im südöstlichen Bereich der Fläche gut 200 qm zur Verfügung, geplant ist dort die Anlage einer kleinen Streuobstwiese (220 qm, entsprechend etwa 5 Obstbäumen).

Abrundungsbereich 2:

Das Schutzgut **Klima** wird in diesem Bereich ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die **Arten und Lebensgemeinschaften** werden bei Nutzung der vorhandenen landwirtschaftlichen Zufahrt und der Ausweisung von Knickschutzstreifen ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigt. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des vorhandenen Knicks ist jedoch durch den Verlust der angrenzenden freien Landschaft zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, daß eine nachhaltige Beeinträchtigung von Knicks durch eine Knickneuanlage im Verhältnis 1:1 (beeinträchtigter Knick/Knickneuanlage) ausgeglichen werden kann. Der beeinträchtigte Knick weist eine Länge von etwa 75 m auf, eine Kompensation kann durch die Neuanlage eines gleich langen Knickabschnitts erreicht werden. Als südliche Abgrenzung des Abrundungsbereiches 2 ist eine ca. 190 m lange Knickneuanlage vorgesehen, 75 m davon werden als Ausgleich/Ersatz für die nachhaltige Knickbeeinträchtigung gerechnet.

Ein Eingriff in das Schutzgut **Landschaftsbild** ist durch die Nutzungsänderung auf dieser Fläche ebenfalls zu erwarten. Neben dem Verlust der Freifläche an sich wird der Ortsrand erheblich

verändert und die Sichtbeziehungen zur freien Landschaft stark verändert. Eine Eingriffsvermeidung könnte nur durch einen Verzicht der Bebauung erreicht werden, eingriffsminimierend werden gestalterische Festsetzungen getroffen. Minimierend wirkt sich beim Maß der baulichen Nutzung auch die Orientierung am Bestand aus. Trotz der angestrebten Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild, der durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden muß. Die Knickneuanlage, die im Zusammenhang mit dem Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als Ersatz geplant ist, wird auf die gesamte südliche Grenze des Abrundungsbereiches ausgedehnt. Sie hat eine Gesamtlänge von etwa 190 m, von denen schon 75 m dem Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zugeordnet wurden. Durch diese Knickneuanlage mit ihrer abschirmenden und das Ortsbild aufwertenden Wirkung kann der Eingriff ausgeglichen werden.

Das Schutzgut **Boden** wird durch die Überbauung und den damit verbundenen Flächenverlust erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Die überbaubaren Flächen werden aus den natürlichen Kreisläufen weitestgehend herausgenommen, sie stehen nicht mehr als Filter oder Vegetationsstandort zur Verfügung. Neben der flächenhaften Begrenzung der Versiegelung durch die Orientierung am benachbarten Bestand ist durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien dafür Sorge zu tragen, daß der Eingriff durch zusätzliche Versiegelung minimiert wird. So sind Erschließungsflächen, Stellplätze und Wege auf den Grundstücken mit wasserdurchlässigem Unterbau und als großfugig verlegte Pflasterung oder wassergebundene Decke herzustellen.

Nach den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt sollten als Ersatz für den erheblichen und nachhaltigen Eingriff in das Schutzgut Boden nach Möglichkeit naturnahe Biotope auf vormals intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen angelegt werden. Dabei sollen, bei für den Naturschutz allgemein bedeutsamen Boden- und Grundwasserverhältnissen, für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge mindestens im Verhältnis 1 : 0,3 und für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge im Verhältnis 1 : 0,2, Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen und zu einem naturnahen Biotop entwickelt werden. Entsprechend ergäbe sich bei einer angenommenen Überbauung von 15-20% und einer Gesamt-Abrundungsfläche von etwa 9.500 qm eine **Ausgleichsflächenforderung von ca. 1.000 qm**. Dazu kommen etwa noch ca. 200 qm Fläche durch die Erschließung. Die Ermittlung der Ausgleichsfläche für diesen Abrundungsbereich schließt schon die Fläche mit ein, die heute wegen der Geruchsmissionen noch nicht wohnbaulich genutzt werden kann.

Die Gemeinde plant, die südlich des Abrundungsbereiches liegende Senke in der landwirtschaftlichen Fläche als Ausgleichsfläche auszuweisen. Auf ihr sollen gewässerbegleitend Schwarzerlen angepflanzt werden, die Fläche selbst (ca. 2.000 qm) soll der freien Sukzession überlassen werden. Eine Anbindung an die geplante Knickneuanlage soll erfolgen, die Fläche ist mit einem mind. 1,5 m hohen Wildschutzzaun einzufrieden.

Das Schutzgut **Wasser** betreffend werden gleiche Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wie bei dem Abrundungsbereich 1 ergriffen. Festgesetzt werden auch wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien für zusätzliche Versiegelungen und die Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken. Auf den Grundstücken nicht versickerbares Oberflächenwasser kann in die Knickgräben und weiter in die feuchte Senke geleitet werden. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser kann durch diese Maßnahmen kompensiert werden.

Abrundungsbereich 3:

Eingriffe in das Schutzgut **Klima** sind nicht zu erwarten.

Durch die geplante Bebauung erfährt das Schutzgut **Arten und Lebensgemeinschaften** einen erheblichen Eingriff durch die nötige Knickentfernung und einen nachhaltigen Eingriff hinsichtlich

der bestehenden Knicks (vgl. Abrundungsbereich 2). Minimierend sind Knickschutzstreifen für die bestehenden Knicks vorgesehen. Gemäß der Ausführungen zur Knickbeeinträchtigung auf dem Abrundungsbereich 2 wird davon ausgegangen, daß die Beeinträchtigung von ca. 85 m Knick durch eine Knickneuanlage im Osten der Fläche (etwa 54 m) teilweise ausgeglichen werden kann. Die verbleibenden 31 m Knickneuanlage werden nicht realisiert, sondern in Form der Knicksanierung bzw. Ausbesserung der Jungbaumreihe in gleicher Länge (31 m) gerechnet.

Der erhebliche Eingriff durch eine notwendige Knickentfernung auf einer Breite von etwa 6 m kann nach den Hinweisen der MNU durch eine Knickneuanlage im Verhältnis 1:2 ausgeglichen werden. Aufgrund der ohnehin geplanten Knickneuanlage für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften wird statt einer Knickneuanlage auf 12 m Länge die fachgerechte Knickausbesserung der nördlich der Dorfstraße liegenden Knickabschnitte/Jungbaumreihe (ca. 70 m) vorgesehen. Dieser Knickentfernung (6 m) werden dadurch etwa 40 m Knickausbesserung zugeordnet. Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften kann durch die aufgeführten Maßnahmen voll kompensiert werden. Knickdurchbrüche sind bei der Unteren Naturschutzbehörde genehmigungspflichtig.

Hinsichtlich des Schutzgutes **Wasser** werden gleiche Minimierungsmaßnahmen wie bei den anderen Abrundungsbereichen festgesetzt. Unbelastetes Oberflächenwasser soll auch auf den Grundstücken versickert werden, bei unzureichenden Sickerfähigkeiten des Bodens kann nicht versickerbares Wasser auch wieder in die Knickgräben geleitet werden. Ein Notüberlauf in die Ortsentwässerung ist vorzusehen.

Hinsichtlich des Schutzgutes **Boden** werden wiederum gleiche Minimierungsmaßnahmen wie bei den Abrundungsbereichen 1 und 2 festgesetzt. Der fällige Ausgleich für die zu erwartende Bodenversiegelung beträgt überschlägig für die Bauflächen 300 qm und für die Zuwegungen etwa 100 qm. Geplant ist, diese Ausgleichflächenforderung durch die Ausweisung von 3 m breiten Knickschutzstreifen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche hin für den neu anzulegenden und den östlich des Abrundungsbereiches liegenden Knick zu erfüllen. Bei einer Länge von gut 130 m werden 390 qm Ausgleich realisiert, der Eingriff in das Schutzgut Boden kann dadurch kompensiert werden.

Das **Landschaftsbild** wird hier durch eine erhebliche Veränderung der Ortseingangssituation stark verändert. Aus diesem Grunde wird ein Pflanzstreifen als Abschirmung Richtung Norden festgesetzt (ca. 92 m Länge und 12 m Breite). Auf diesem Pflanzstreifen ist pro angefangene 50 qm Fläche ein hochstämmiger Obstbaum einer alten Kultursorte anzupflanzen, die Bepflanzung ist zur Erreichung der abschirmenden Funktion zweireihig mit einem Reihenabstand von ca. 5 m über die gesamte Länge des Pflanzstreifens vorzunehmen. Eine Abschirmung der Bebauung nach Osten ist bereits durch die Knickneuanlage in Verbindung mit dem Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften gegeben. Der Eingriff in das Landschaftsbild kann dadurch vollständig kompensiert werden.

Allgemeine grünordnerische Maßnahmen sind im Bereich der Abrundungsbereiche die Erhaltungsgebote für Vegetationselemente sowie die Anpflanzung von Einzelbäumen im Bereich des Abrundungsbereiches Nr. 2. Weitergehende allgemeine grünordnerische Maßnahmen sind aufgrund der vorhandenen Erschließung, der umfassenden Festsetzungen, die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung getroffen werden, und der Gebietsgrößen nicht nötig.

Die Maßnahmenflächen 1 bis 4 sowie die Knickneuanlagen an den Abrundungsbereichen werden jeweils den zugehörigen Abrundungsbereichen zugeordnet.

Weitergehende Empfehlungen sind:

- Wahl heimischer Bäume und Sträucher in den Privatgärten
- Verzicht auf Torf als Bodenverbesserer
- Verzicht auf mineralische Düngemittel
- Verzicht auf chemische Pflanzenbehandlungsmittel
- Nutzung von Regenwasser für Gartenbewässerung etc..
- Dach- und Wandbegrünungen

Knickdurchbrüche müssen von der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn genehmigt werden. Rodungsarbeiten sind nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 14.3. jeden Jahres zulässig.

Kosten für Ausgleichsmaßnahmen:

Im folgenden werden die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen überschlägig ermittelt. Der Bodenerwerb wird dabei außer acht gelassen. Für Pflanzmaterial werden aktuelle Preise mit Stand 1999 zugrunde gelegt, die Arbeitsstunde wird mit 55,-DM für einen Landschaftsgärtner kalkuliert. Angaben mit der Bezeichnung „pausch“ enthalten die zu berücksichtigende Arbeitszeit.

Abrundungsbereich I:

Knickneuanlage, 70 m	a 50,-DM/m (pausch)	3.500,-DM
Obstbäume, 5 Stück	a 150,-DM (pausch)	750,-DM
Obstbaumpflegeschnitte in den ersten 5 Jahren, jeweils 1 Std./a	a 55,-DM pro Jahr	300,-DM
	Zwischensumme:	4.600,-DM
	+ 16% MwSt. rd.	750,-DM
	Summe: rund	5.400,-DM

Abrundungsbereich II:

Knickneuanlage, 190 m	a 50,-DM/m (pausch)	9.500,-DM
Sukzessionsfläche		0,-DM
Schwarzerlenpflanzung incl. Arbeitszeit, 10 Stück	a 120,-DM	1.200,-DM
Einzäunung, 220m Wldschutzzaun mind. 1,5m hoch, a 5,-DM/m		1.100,-DM
	Zwischensumme:	11.800,-DM
	+16% MwSt.: rd.	1.900,-DM
	Summe: rund	14.000,-DM

Abrundungsbereich III:

Knickneuanlage, 54 m	a 50,-DM/m (pausch)	2.700,-DM
Knicksanierung, 70 m	a 30,-DM/m (pausch)	2.100,-DM
Einzäunung Knickschutzstreifen (Ausgleichsfläche), 130m	a 3,-DM/m	400,-DM
Mahd Knickschutzstreifen 1xjährlich a 2 Std über 5 Jahre, 10 Stunden	a 55,-DM	550,-DM
Obstbäume, 22 Stück	a 150,-DM (pausch)	3.300,-DM
Obstbaumschnitt über 5 Jahre, 1,5 Std./Jahr, 7,5 Std	a 55,-DM	rd. 450,-DM
	Zwischensumme:	ca. 9.500,-DM
	+16% MwSt.: etwa	1.500,-DM
	Summe: etwa	11.000,-DM

Zu den Kosten kommen die Kosten für einen einfachen Zaun (ein Draht) auf den jeweiligen Grundstücken, diese sind jedoch gering und zählen zu den allgemeinen grünordnerischen Maßnahmen.

Die oben angeführten Kosten für den Ausgleich können ganz erheblich nach unten abweichen, falls Eigenleistungen, gerade bei den Knickneuanlagen und Knicksanierungen, eingebracht werden. Auf eine fachkundige Anleitung sollte dennoch nicht verzichtet werden.

c. Immissionen

Landwirtschaft

Von den beiden im Nordwesten betriebenen Schweinemastanlagen gehen Geruchsbelästigungen aus, die zu Konflikten mit zukünftiger Wohnbebauung in den Abrundungsbereichen führen können. Dahmsdorf ist lt. Flächennutzungsplan ein Dorfgebiet (MD), das nicht so strenge Immissionsauflagen wie z.B. ein reines Wohngebiet einhalten muß, und in dem die Landwirtschaft mit ihren Auswirkungen unweigerlich zum Leben in einem Dorfgebiet dazu gehört. Deshalb sollten diese 'Störungen' auch in Wohnbereichen innerhalb eines Dorfgebietes hinnehmbar sein.

Diese Immissionskonflikte hat die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein in ihrer Stellungnahme vom 14.01.1997 untersucht. Sie kommt zu dem Schluß, daß gegenüber dorfgebietähnlichen Ortsteilen wie Dahmsdorf ein höheres Maß an Geruchsstoffimmissionen zuzumuten ist. Somit dürfen die errechneten Immissionsradien halbiert werden. Die Landwirtschaftskammer gibt die zu beachtenden Mindestabstände zu den betreffenden Hofstellen mit 151 m bzw. 99 m an.

Die Abrundungsfläche 3 wird nicht von den Immissionsradien betroffen. Der Abrundungsbereich 1 wird durch den kleineren Immissionsradius leicht tangiert, kann aber uneingeschränkt bebaut werden, da der Radius nur eine Fläche zum Anpflanzen eingrenzt. Die östliche Fläche des Abrundungsbereiches 2, abgegrenzt durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, wird ebenfalls leicht tangiert, kann aber fast ohne Einschränkungen mit Wohngebäuden bebaut werden.

Dagegen wird die westliche Fläche des Abrundungsbereiches 2 von dem größeren Immissionsradius betroffen, so daß die Fläche in der Regel innerhalb des Radius nicht mit Wohnhäusern bebaut werden darf. In der Planzeichnung wird die innerhalb des Immissionsradius liegende Fläche als Fläche mit Nutzungsbeschränkungen (keine Wohnbebauung zulässig) dargestellt. Eine Wohnbebauung wäre nur möglich, wenn mit Hilfe einer Sonderbeurteilung im Rahmen eines Bauantrages nachgewiesen wird, daß gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.

Verkehr

In der Nachbarschaft des Ortsteil Dahmsdorfs wird die Trasse der geplanten und in Teilen schon verwirklichten A 20 verlaufen. Dahmsdorf soll laut Planstand keine Anschlußstelle erhalten, deshalb ist mit keinem zusätzlichen Verkehrsaufkommen im Ortsteil zu rechnen. Die K 78 wird durch eine Brücke über die A 20 geführt werden, dadurch könnte es lediglich zu einer kleineren örtlichen Umstrukturierung des Verkehrs kommen. Der zu erwartende Immissionspegel in diesem Bereich kann noch nicht ermittelt werden, da die Linienführung der Trasse bis zu 450-500 m vor Abschluß des Verfahrens schwanken kann. Es wird ein Verkehrsaufkommen von 27.000 Kfz/Tag auf der A 20 im Jahre 2010 prognostiziert.

3. Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** der Abrundungsbereiche wird über den **Wasserlieferungsvertrag mit den Stadtwerken Lübeck sichergestellt.**

Die **Oberflächenentwässerung** erfolgt, soweit möglich, auf den Baugrundstücken. Überschüssiges Wasser soll auf den Abrundungsbereichen 1 und 2 durch einen Überlauf in die südlich anschließenden Knickgräben und dann auf die zugehörigen Maßnahmenflächen (Streuobstwiese bzw. Sukzessionsfläche) geleitet werden. Auf dem Abrundungsbereich 3 soll überschüssiges Wasser durch einen Überlauf in den östlich angrenzenden Knickgraben eingeleitet werden. Ein Notüberlauf zur Trennkanalisation ist einzuplanen, die wasserrechtlichen Genehmigungen hierfür sind zu beantragen.

Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt über die **dezentralen Einrichtungen auf den Grundstücken.**

Die Versorgung mit **elektrischer Energie** ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers Schleswig sichergestellt. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Schleswig in Reinfeld, Tel. 04533-7051-0, zu erfragen. Bauvorhaben im Bereich der Freileitungen bedürfen vor Baubeginn der Zustimmung der Schleswig. Im Kreuzungsbereich der 11 KV-Leitung ist äußerste Vorsicht geboten, ein Mindestabstand von 3 m zu den Leiterseilen ist unter Berücksichtigung der Ausschwingungen einzuhalten.

Die **Gasversorgung** der Baugebiete ist vorhanden.

Die **Abfallentsorgung** wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

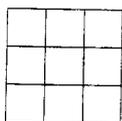
Für die **Feuerwehr** bestehen Zufahrtsmöglichkeiten zu den neu ausgewiesenen Wohnbauflächen durch direkten Zugang von der Dorfstraße und dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

4. Billigung der Begründung

Die Begründung der Abrundungssatzung der Gemeinde Zarpfen wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 29.09.1997/12.07.1999 gebilligt.

Zarpfen, 30.06.00

Planverfasser:



Bürgermeister

PLANLABOR STOLZENBERG
ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - LANDSCHAFT

DIPL.-ING.
DETLEF STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT