

GLIEDERUNG

	Seite
1. Allgemeines	1 - 2
Übersichtsplan M 1 : 25.000	2
2. Gründe für die Aufstellung	3 - 4
3. Inhalt des Bebauungsplanes	5 - 7
4. Erschließungsmaßnahmen	7 - 9
5. Maßnahmen zur Sicherung archäologischer Bodenfunde	9
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft	9 - 10
7. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen	10
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	10
9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	10
Vermerk - Billigung der Begründung	11
Lärmtechnische Untersuchung vom März/April 1987	1 - 8
Anlagen 1 und 2	
Teillandschaftsplan - Planzeichnung -	
Erläuterungen zum Teillandschaftsplan	1 - 14

GEMEINDE ZARPEN

Kreis Stormarn

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 5
der Gemeinde Zarpen

Gebiet: Nördlich der Ortslage Zarpen, Ortsausgang Richtung Heilshoop, östlich der Landesstraße 71 (Hauptstraße) bis zur Gemeindegrenze Heilshoop und bis zur Heilsau.

1. Allgemeines:

Die Gemeindevertretung Zarpen beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 in ihrer Sitzung am 28. November 1985. Mit Beschluß vom 14. August 1986 wurde der Aufstellungsbeschluß ergänzt.

Die Gebietsbezeichnung des Bebauungsplanes Nr. 5 lautet: Nördlich der Ortslage Zarpen, Ortsausgang Richtung Heilshoop, östlich der Landesstraße 71 (Hauptstraße) bis zur Gemeindegrenze und bis zur Heilsau.

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 5 wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte Dorfstraße 52 in 2061 Meddewade beauftragt.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung und Montage der Flurkarten. Die Höhenlinien wurden aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert.

Der Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Zarpen wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Zarpen und der mit diesem Aufstellungsverfahren gleichzeitig durchgeführten 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Zarpen.

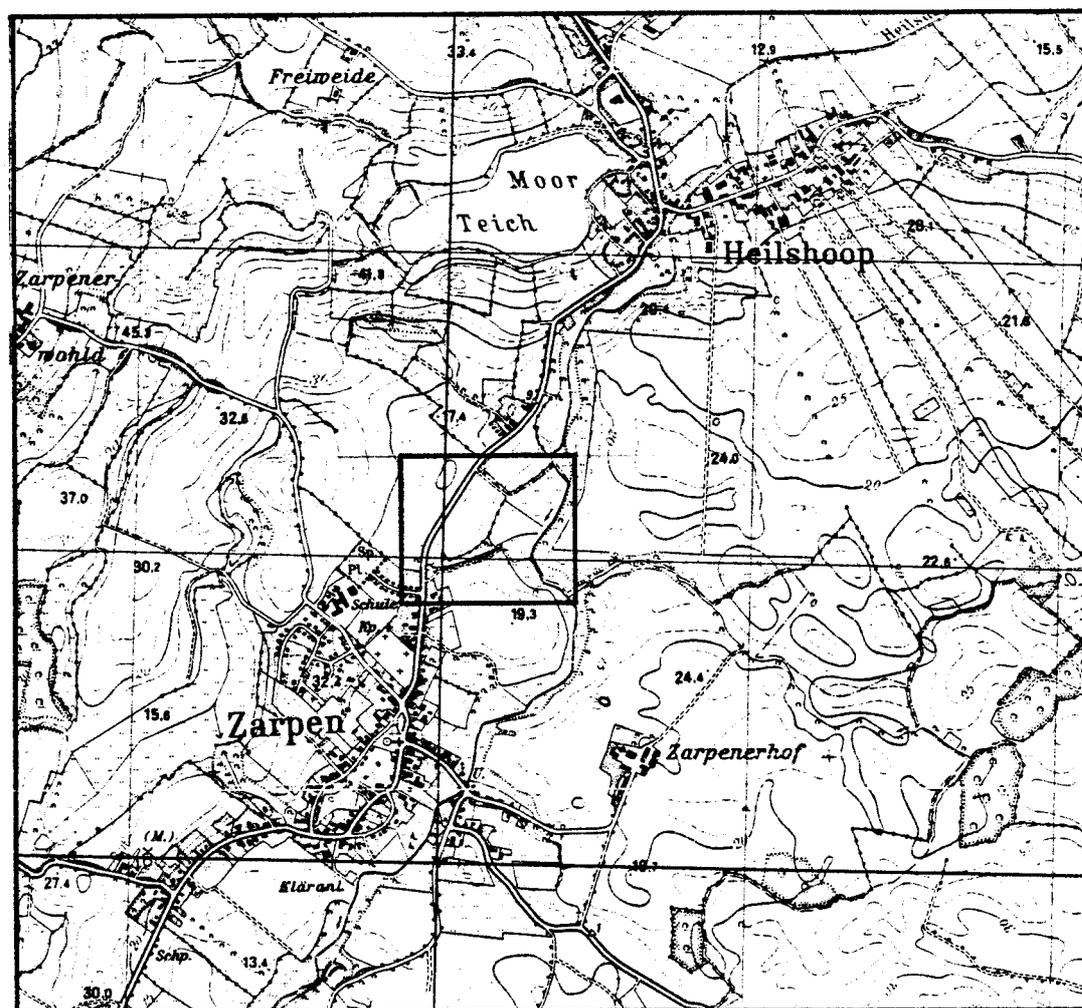
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 umfaßt im wesentlichen folgende Flächen: Als Verkehrsflächen die Landesstraße 71 (Hauptstraße) mit einer Fläche von ca. 0,62 ha, als Baufläche "Sonstiges Sondergebiet" (SO) mit einer Fläche von ca. 3,35 ha, als Grünfläche - Biotopfläche - sowie Wasserflächen mit einer Fläche von ca. 2,03 ha.

Zur Grundlagenermittlung und Festlegung der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist ein Teillandschaftsplan für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 erstellt. Dieser Teillandschaftsplan ist Bestandteil dieser Begründung.

Zur Grundlagenermittlung und Festlegung von Schallschutzmaßnahmen ist eine Lärmtechnische Untersuchung für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 erstellt. Diese Lärmtechnische Untersuchung ist Bestandteil dieser Begründung.

Zur Lageverdeutlichung des Planbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 ist in der nachfolgenden Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 5 entsprechend dargestellt.

Übersicht M 1 : 25.000



2. Gründe für die Aufstellung:

Die Gemeinde Zarpen beabsichtigt durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 5 die ortsplanerische Grundlage zur Ansetzung eines Landhandelsbetriebes - Flachsbearbeitungsbetriebes zu schaffen.

Aufgrund der Aufgabe der Gemeinde Zarpen, Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen für einen kleineren Einzugsbereich unterhalb der Ebene ländlicher Zentralorte im Nahbereich Reinfeld zu übernehmen und darüber hinaus die landwirtschaftliche Nutzung dieses Bereiches durch Planungen und Maßnahmen zu sichern, ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 Baunutzungsverordnung mit den Zweckbestimmungen - Landhandel - Flachsbearbeitung - vorgesehen. Hierdurch soll der Versorgungs- und Dienstleistungsbedarf der landwirtschaftlichen Betriebe des Umlandes gedeckt werden und eine Sicherung und Verbesserung der landwirtschaftlichen Nutzung dieses Bereiches gegeben sein.

Zur Berücksichtigung künftiger Entwicklungen, insbesondere im Bezug zur Veränderung der landwirtschaftlichen Betriebspraxis und Stärkung der Anpassungsfähigkeit ist die Errichtung eines Flachsbearbeitungsbetriebes zur Bearbeitung der im Umland geernteten Flachspflanzen zu einer weiterverarbeitbaren Rohtextilfaser, bzw. Industriefaser vorgesehen, der in zentraler Lage zum Umland zur Versorgung mit Dienstleistungen und Bearbeitung dieses neuen "alten" landwirtschaftlichen Produktes dient.

Zur Festlegung des geeignetsten Standortes einer solchen Anlage im Gemeindegebiet sind mehrere Flächen in vorhergehenden Erörterungen untersucht worden. Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile ist nunmehr als Standort der Bereich nördlich der Ortslage Zarpen, östlich der Landesstraße 71 festgelegt.

Für die sich aus der Planung und Realisierung ergebenden Eingriffe in die Landschaft ist ein Teil der erforderlichen Ausgleichsflächen in die verbindliche Bauleitplanung einbezogen. Für den übrigen Teil der erforderlichen Ausgleichsflächen ist die Flächensicherung über eine privatrechtliche Vereinbarung vorgesehen. Hierzu ist gutachtlich die Erstellung eines Teillandschaftsplanes vorgesehen.

Für die sich aus der Planung und Realisierung ergebende bestehende oder künftig mögliche Nutzungskonflikte sind weitere gutachtliche Stellungnahmen eingestellt, die teilweise sehr differenziert auf die einzelnen Belange eingehen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes:

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Plangebietes ist als "Sonstiges Sondergebiet" (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den Zweckbestimmungen - Landhandel - Flachsbearbeitung - festgesetzt.

Die Zweckbestimmung - Landhandel - wird mit den folgenden Nutzungen beispielhaft erläutert:

Geplant ist die Ansetzung eines Landhandelsbetriebes zur Versorgung und Lagerung von Getreide, Saaten, Futtermittel, Mischfutter und Düngemittel mit den erforderlichen Nebeneinrichtungen und Nebenanlagen. Für den Bereich landwirtschaftlicher Pflanzenschutzmittel ist keine Lagerung vorgesehen. In diesem Landhandelsbetrieb ist unter anderem die Erfassung und Lagerung von Getreide in Flachslagern sowie die dazugehörigen Annahme- und Ausgabeeinrichtungen, Fördereinrichtungen und eine Getreidetrocknung geplant. Für die Saaten, Futtermittel, Mischfutter und Düngemittel sind gleichfalls Flachlager mit den dazugehörigen Nebeneinrichtungen und Nebenanlagen vorgesehen. Der Verkauf von z.B. Kleinbedarf, Getreide, Düngemittel, Futtermittel, Mischfutter und Saatgetreide in Tüten ist in entsprechenden Einrichtungen, hier auch zur Selbstabholung geplant. Für diesen Verkauf sind somit ausschließlich Produkte des Landhandels vorgesehen. Der Bereich der Verwaltung sowie die erforderlichen Wohn- und Sozialbereiche werden hier zugeordnet.

Die Zweckbestimmung - Flachsbearbeitung - wird mit den folgenden Nutzungen beispielhaft erläutert:

Geplant ist die Ansetzung eines Flachsbearbeitungsbetriebes zur Bearbeitung der im Umland geernteten Flachspflanzen zu einer weiterverarbeitbaren Rohstofffaser, bzw. Industriefaser. Eine darüber hinausgehende gewerbliche, bzw. industrielle Verarbeitung ist hier nicht vorgesehen. In diesem Flachsbearbeitungsbetrieb ist neben den Bearbeitungsmaschinen unter anderem die Lagerung des in aufgedrückten Rundballen angelieferten Flachsstrohes zur Bearbeitung vorgesehen. Für die durch die Bearbeitung erzielten einzelnen Produkte ist nach Aufpressen in der jeweils erforderlichen Form innerhalb des Flachsbearbeitungsbetriebes eine Vorlagerung, bzw. Zwischenlagerung vorgesehen um dann einer gewerblichen oder industriellen Weiterverarbeitung außerhalb des Betriebes zugeführt

zu werden. Für die auf dem Feld geernteten Samenkapseln der Flachspflanze ist gleichfalls eine Bearbeitung und Aufbereitung auch bis hin zur Saatgewinnung in dem Flachsbearbeitungsbetrieb vorgesehen. In diesem Flachsbearbeitungsbetrieb ist darüber hinaus die Errichtung einer Anlage zur Entwicklung, Erprobung und Bearbeitung nach neuen Technologien geplant. Die herkömmliche Wasserröstung der Flachspflanze ist hier nicht zugelassen.

Zulässig sind somit auch genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz i.V. mit der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes im vereinfachten Verfahren, insbesondere auch Anlagen gemäß dem Anhang zur 4. BImSchV., Ziffer 7.20 (Getreidetrocknungsanlagen); Ziffer 9.7 (Spalte 2) (Lager von Ammoniumnitrat); Ziffer 9.11 (Anlagen zum Be- und Entladen von Schüttgütern); bei Berücksichtigung des Entwurfes der Verordnung zur Änderung der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der damit verbundenen Änderung und Ergänzung des Anhang zur 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auch Anlagen nach Ziffer 9.9 (Spalte 1) (Lager von 100 to. oder mehr Düngemittel); ansonsten wird dieses "Sonstige Sondergebiet" - Landhandel - Flachsbearbeitung - in seinem Charakter einem Gewerbegebiet zugeordnet.

Eine Wohnnutzung ist nur in dem Umfang vorgesehen, wie sie in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

Aufgrund der Besonderheiten des hier anzusetzenden Betriebes ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die Errichtung von Gebäuden mit bis zu 95 m Länge und bis zu 70 m Breite zuläßt; ansonsten gelten die Regeln der offenen Bauweise.

Die Nutzung des Baugebietes ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 4,00 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Für die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen des Baugebietes ist die Traufhöhe mit 7,5 m Höhe als Höchstgrenze und die Firsthöhe mit 13,5 m Höhe als Höchstgrenze festgesetzt.

Im Ostteil des Plangebietes ist der Wiesenbereich bis zur Heilsau als Ausgleichsfläche aufgrund der Landschaftseingriffe durch die geplante Betriebserrichtung als Private Grünfläche - Biotopfläche sowie als Wasserfläche - Teich, bzw. - Bach festgesetzt.

Im Westteil des Plangebietes ist die Landesstraße 71 (Hauptstraße) im Umfang des zur Zeit getätigten Ausbaues entsprechend als Verkehrsfläche festgesetzt.

4. Erschließungsmaßnahmen:

3.1 Verkehr

Auf der Westseite des Plangebietes führt die Landesstraße 71 vorbei, die zur Zeit endgültig vom Träger der Straßenbaulast ausgebaut wird. Die Ausbaumaßnahmen sind durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. Über die Erstellung einer Grundstückszufahrt zur Anbindung des Baugebietes hinaus ist kein weiterer Ausbau geplant.

4.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des WASSERBESCHAFFUNGSVERBANDES REINFELD-LAND in Zarpen vorgesehen. Die Versorgung ist als sichergestellt anzusehen, da im Verhältnis zur Größe des Plangebietes nur ein geringer Trink- und Brauchwasserbedarf gegeben ist.

Die Versorgung mit Brauchwasser als Löschwasser ist durch die vorgesehene Errichtung der Teichanlage mit ständiger Wasserführung und der Nähe zur Heilsau mit ca. 150 m bis 200 m Entfernung sichergestellt.

4.3 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungsnetz des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sichergestellt. Für die das Plangebiet überspannende oberirdische elektrische Hauptversorgungsleitung (11 kV) ist eine unterirdische Verlegung, sowie, falls erforderlich, die zusätzliche Errichtung einer Transformatorenstation vorgesehen. Sowohl die unterirdische Lei-

tungsführung, als auch der Standort der ggf. erforderlichen Transformatorstation ist einvernehmlich mit dem Versorgungsträger SCHLESWAG AG abzustimmen. In der Planzeichnung ist für die mögliche unterirdische Leitungsführung ein entsprechendes Geh- und Leitungsrecht auch zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

4.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an das Entsorgungssystem zum zentralen Klärwerk der Gemeinde hin vorgesehen. Hierzu ist die Errichtung einer Abwasserpumpstation innerhalb des Plangebietes mit entsprechender Druckrohrableitung in das bestehende Entsorgungssystem in der Hauptstraße der Ortslage Zarpen vorgesehen. In der Planzeichnung sind entsprechende Festsetzungen als Flächen für die Beseitigung von Abwasser - Abwasserpumpstation und Geh- und Leitungsrechte getroffen.

4.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist durch den MÜLLBESEITIGUNGSVERBAND STORMARN-LAUENBURG, in dem die Gemeinde Zarpen Mitglied ist, sichergestellt.

4.6 Telefonversorgung

Die Gemeinde Zarpen ist an das Ortsnetz der Deutschen Bundespost in Reinfeld (Holstein) angeschlossen.

Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist das Fernmeldeamt Lübeck, Postfach 555, 2400 Lübeck 1 nach Möglichkeit sechs Monate vor Beginn von Baumaßnahmen über deren Einzelheiten zu unterrichten.

4.7 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung wird durch ein zu erstellendes, ausreichend leistungsfähiges Vorflutsystem zur Heilsau sichergestellt.

Zur Verbesserung der Vorflut und zur Verbesserung der Qualität des abgeleiteten Oberflächenwassers sind besondere Maßnahmen vorgesehen. Zur Verbesserung der Vorflut ist im Zuge der geplanten

Teichanlage im Westteil der Privaten Grünfläche - Biotopfläche - eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen. Zur Verbesserung der Qualität des abgeleiteten Oberflächenwassers ist zum einen die Trennung nach Hof- und Verkehrsflächenwasser zum anderen nach Dachflächenwasser vorgesehen. Für das Hof- und Verkehrsflächenwasser ist die Einleitung in ein Absetzbecken mit Tauchwand und gleichzeitiger Rückhaltung geplant. Über einen nachgeschalteten sogenannten "Schönungsteich" erfolgt dann die Ableitung zur Heilsau über den neu zu errichtenden mäandrierenden Graben. Für das Dachflächenwasser ist die Ableitung über eine Regenwasserrückhaltung und dann gleichfalls in den "Schönungsteich" geplant.

Die geplanten Teiche sind darüber hinaus mit technischen Einrichtungen zur Unterbrechung des Wasserablaufes zu versehen, um in einem Gefahrenfall als Auffangbecken dienen zu können.

Das Ausschwemmen von Kalkwasser im Zusammenhang mit der vorgesehenen Kalklagerung soll durch entsprechende technische Einrichtungen ausgeschlossen sein.

5. Maßnahmen zur Sicherung archäologischer Bodenfunde

Im südlichen Bereich des "Sonstigen Sondergebietes" - Landhandel - Flachsbearbeitung - sind vorgeschichtliche Funde bekannt. Wenn hier vor Baubeginn der Mutterboden abgeschoben werden soll, ist zuvor das LANDESAMT FÜR VOR- UND FRÜHGESCHICHTE SCHLESWIG-HOLSTEIN in Schleswig, Schloß Gottorf, über Art und Umfang zu informieren, um Gelegenheit zur Überprüfung des Mutterbodenabtrages zu geben. Dies bezieht sich insbesondere auf die Bauflächen und Hofflächen sowie die Herstellung des Walles, die Renaturierung des Bachlaufes und das Anlagen von Teichen.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft:

Zur Grundlagenermittlung und zur Festlegung der landschaftspflegerischen Maßnahmen zum Ausgleich der Landschaftseingriffe durch die geplante Betriebsrichtung ist ein Teillandschaftsplan mit entsprechenden Erläuterungen und Maßnahmenempfehlungen erstellt.

Dieser Teillandschaftsplan einschließlich Erläuterungen ist Bestandteil dieser Begründung. Die Maßnahmenempfehlungen sind, soweit erforderlich durch entsprechende Festsetzungen in der Planzeichnung übernommen. Besondere Ausführungen werden daher hier

nicht vorgenommen.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen:

Zum Schutze der nördlich und südlich des Plangebietes befindlichen Bebauung vor Lärmimmissionen, die ihren Ursprung in dem neu geplanten "Sonstigen Sondergebiet" haben, ist eine Lärmtechnische Untersuchung erstellt, die aufzeigt, welche Maßnahmen nach § 9 (1) 24 Bundesbaugesetz erforderlich sind, um diesen Schutz sicherzustellen.

Diese Lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Zarpen ist Bestandteil dieser Begründung.

In dieser gutachtlichen Untersuchung sind Vorkehrungen und Anlagen aufgezeigt, die durch entsprechende Festsetzungen in der Planzeichnung oder im Text übernommen sind. Weitere besondere Ausführungen werden daher hier nicht vorgenommen.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde vorgesehen.

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V des Baugesetzbuches (Umlegung gemäß § 45 ff BauGB, Grenzregelung gemäß § 80 ff BauGB, bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

Die entsprechenden Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

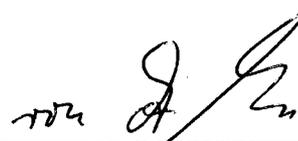
9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Erschließungskosten im Sinne des § 129 BauGB fallen nicht an. Die übrigen Erschließungskosten werden allein von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5, Gebiet: Nördlich der Ortslage Zarpen, Ortsausgang Richtung Heilshoop, östlich der Landesstraße 71 (Hauptstraße) bis zur Gemeindegrenze und bis zur Heilsau, der Gemeinde Zarpen wurde von der Gemeindevertretung Zarpen gebilligt in ihrer Sitzung am 29. Oktober 1987.

Zarpen, den 09. November 1987.





(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Nov. 1986; März 1987; Aug. 1987; Okt. 1987;