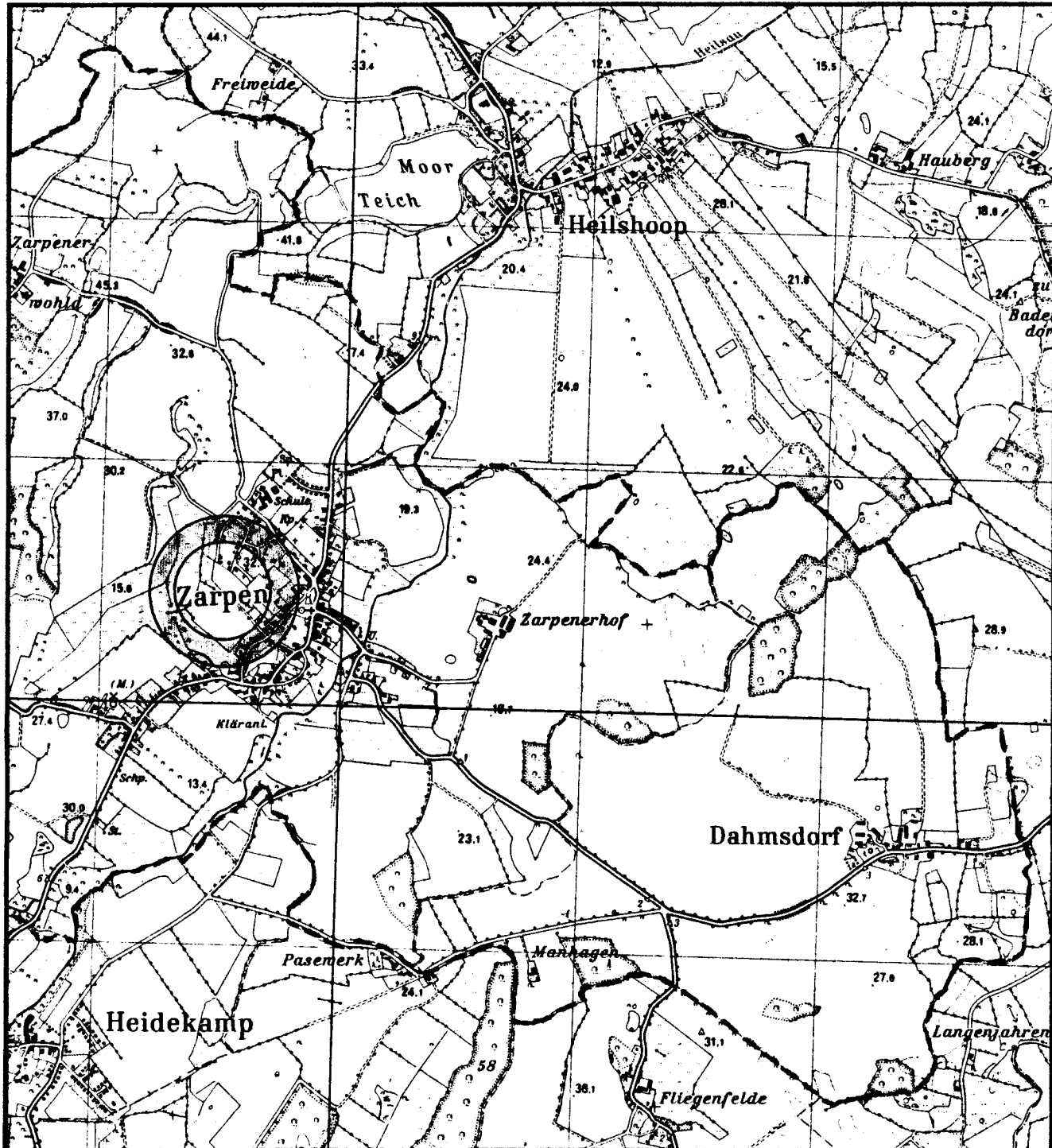


GEMEINDE ZARPEN KREIS STORMARN



ÜBERSICHTSPLAN M 1:25.000
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
2. ÄNDERUNG

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur 2. Änderung des
Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Zarpen
für den Ortsteil Zarpen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zarpen für den Ortsteil Zarpen wurde mit Erlaß des Herrn Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein vom 22. Nov. 1962, Az.: IX 34f - 312/2 - 15.94 - genehmigt.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zarpen für den Ortsteil Zarpen wurde mit Erlaß des Herrn Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein vom 12. April 1967, Az.: IX 31b - 312/2 - 15.94 genehmigt.

Die Gemeindevertretung beschloß die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Zarpen in ihrer Sitzung am 23. März 1979.

Mit der Durchführung der Planung wurde das Planungsbüro H. H. Gerke, Erenkamp 2a, 2400 Lübeck 1 (Israelsdorf) beauftragt. Die Planung wird durchgeführt von der aus diesem Büro hervorgegangenen ML-PLANUNG-Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 2a, 2400 Lübeck 1 (Israelsdorf).

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zarpen für den Ortsteil Zarpen umfaßt folgende Teilflächen:

- ① Im Nordwesten der Ortslage, westlich des "Pöhlser Weges", werden die Bauflächen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 1, "Mühlenkamp" und Nr. 2, "Struckteich", nunmehr entsprechend den Festset-

zungen der vorgenannten Bebauungspläne als "Wohnbauflächen" gem. § 1 (1) 1 BauNVO dargestellt. Bisher wurden diese Flächen im Flächennutzungsplan als "Gemischte Bauflächen" gem. § 1 (1) 2 BauNVO dargestellt. In diesem Änderungsverfahren wird gleichzeitig im Südwesten dieser Teilfläche ein bisher im Flächennutzungsplan nicht dargestellter Streifen von ca. 320 m Breite nunmehr als "Wohnbaufläche" gem. § 1 (1) 1 BauNVO dargestellt. Hierbei handelt es sich um die Übernahme von Bauflächen, die im Bebauungsplan Nr. 2 über die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinausgehen. Es entstehen hierdurch keine neuen Baugrundstücke.

- ② Auf der Westseite dieser vorgenannten, nunmehr als Wohnbaufläche dargestellten Fläche wird nördlich des nach Westen abgehenden Feldweges eine Fläche von ca. 0,5 ha als "Sonstiges Sondergebiet" (SO) gem. § 11 BauNVO dargestellt. Die Nutzung wird als Cafe/Restaurant dargestellt. Bei dieser Fläche handelt es sich um die Übernahme eines im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 als Restaurant/Cafe dargestellten Sondergebietes. Es entstehen hierdurch keine neuen Baugrundstücke.
- ③ Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 wird im Anschluß an die unter Ziffer 2 genannte Fläche eine ca. 0,5 ha große Fläche als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - dargestellt. Diese Festsetzung wird nunmehr in den Flächennutzungsplan als "Grünfläche - Parkanlage -" übernommen.
- ④ Südlich des in diesem Gebiet nach Westen abgehenden Feldweges ist im Bebauungsplan Nr. 2 eine öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - und ein öffentlicher Parkplatz dargestellt. Diese Festsetzungen werden in den Flächennutzungsplan als "Grünfläche - Kinderspielplatz -" und als "Parkplatz" übernommen.

- ⑤ Im Anschluß nach Süden, unter die in Ziff. 1 genannten Wohnbauflächen, sollen ca. 3,7 ha als "Gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 (1) 2 BauNVO neu dargestellt werden. Hierdurch entstehen ca. 37 neue Baugrundstücke, die durch die Aufstellung von Bebauungsplänen in zeitlichen Abständen verwirklicht werden sollen. Im Zuge der vorgesehenen Bebauungsplanverfahren soll die Gebietsfestsetzung als "Dorfgebiet" erfolgen. Eine angemessene innerörtliche Begrünung dieses Bereiches ist in Abstimmung mit den entsprechenden Stellen des Kreises Stormarn vorgesehen. In dieser Neuausweisung sieht die Gemeinde eine sinnvolle Zusammenbindung des alten Ortskernes um die Kirche herum mit dem Wohngebiet aus den Bebauungsplänen Nr. 1 und Nr. 2.
- ⑥ Im Südwesten der Ortslage wird der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Ökenberg" angepaßt. Die Bauflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gehen über die bisherige Darstellung von Bauflächen hinaus, daher werden nunmehr zwei Teilflächen als "Gemischte Bauflächen" (M) gem. § 1 (1) 2 BauNVO dargestellt. Hierdurch entstehen keine neuen Baugrundstücke.
- ⑦ Im Norden der Ortslage, westlich der "Hauptstraße" wird eine bisher als Fläche für den Gemeinbedarf - Verwaltung - dargestellte Fläche als "Gemischte Baufläche" (M) gem. § 1 (1) 2 BauNVO entsprechend der jetzigen Nutzung dargestellt. Bei dieser Fläche handelt es sich um das ehemalige Amt Zarpen, das nunmehr als Wohnhaus genutzt wird.

Eine Teilfläche wurde bisher als Erwerbsgärtnerei dargestellt, nunmehr aber Grundstücksbestandteil einer Bauparzelle an der Straße "Am Sportplatz" ist, wird entsprechend ihrer jetzigen Nutzung als "Gemischte Baufläche" (M) gem. § 1 (1) 2 BauNVO dargestellt. Neue Baugrundstücke entstehen durch diese Änderung nicht.

- ⑧ Auf der Nordseite des "Pöhlser Weges", nach Westen an die Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - anschließend, wird eine Fläche von ca. 0,25 ha als "Gemischte Baufläche" (M) gem. § 1 (1) 2 BauNVO dargestellt. Diese Fläche ist bereits mit freistehenden Einzelhäusern als Lehrerwohnungen bebaut. Die bisherige Darstellung dieser Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - entfällt.

Nach Norden an diese Fläche anschließend wird nunmehr eine Fläche von ca. 0,25 ha als "Verkehrsfläche - Parkplatz" entsprechend der jetzigen Nutzung für die Schule und den angrenzenden Sportplatz dargestellt.

- ⑨ Durch die unter Ziffer 8 genannten Änderungen im Bereich der vorhandenen Schule, Darstellung der vorhandenen Lehrerwohnungen als gemischte Baufläche und des vorhandenen Parkplatzes als Verkehrsfläche - Parkplatz, wird nunmehr die "Fläche für den Gemeinbedarf - Schule" auf den tatsächlichen Bereich des Schulgeländes einschließlich einer bereits bisher dargestellten Erweiterungsfläche begrenzt.
- ⑩ Im Süden der Ortslage, östlich der Hauptstraße wird im Bereich der Erwerbsgärtnerei nunmehr eine Fläche in einer Breite von ca. 25 m als "Gemischte Baufläche" (M) gem. § 1 (1) 2 BauNVO dargestellt. Die bisherige Darstellung als Erwerbsgärtnerei für diese Teilfläche entfällt. Durch diese Änderung entsteht ein neues Baugrundstück.
- ⑪ Im südlichen Teil der Ortslage, nördlich der "Hauptstraße" und westlich der abgehenden "Teichstraße" wird eine Fläche von ca. 0,1 ha als "Gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) 2 BauNVO dargestellt. Hierdurch entsteht kein neues Baugrundstück, es soll nur eine bessere als bisher mögliche Nutzung des Grund-

stückes sichergestellt werden. Der Bereich des hier verlaufenden Baches wird als Grünfläche - Parkanlage dargestellt. Sie dient als Teil einer künftig noch weiter zu entwickelnden innerörtlichen Durchgrünung.

- ⑫ Im südlichen Teil der Ortslage, nördlich, bzw. westlich der "Hauptstraße" und östlich der "Teichstraße" wird eine Fläche von ca. 0,4 ha als "Gemischte Baufläche" (M) gem. § 1 (1) 2 BauNVO dargestellt. Es sind Bautiefen entlang der "Teichstraße" von ca. 40 m sonst ca. 50 m vorgesehen. Hierdurch entstehen keine neuen Baugrundstücke, da eine rückwärtige Bebauung in diesem Bereich nicht vorgesehen ist. Der innere Bereich, eine Fläche von ca. 0,3 ha, wird gleichfalls zur innerörtlichen Durchgrünung als Grünfläche - Parkanlage dargestellt. Diese Fläche ist bereits in viele, den angrenzenden Wohngrundstücken zugeteilte Einzelparzellen gegliedert.
- ⑬ Im südlichen Teil der Ortslage, östlich der "Hauptstraße" und westlich der Straße "An der Beck" wird an der Hauptstraße eine Fläche von ca. 0,1 ha als "Gemischte Baufläche" (M) gem. § 1 (1) 2 BauNVO dargestellt. Hierdurch entsteht ein neues Baugrundstück. Nach Osten an diese Fläche anschließend befindet sich ein Tennisplatz. Diese Fläche wird nunmehr der jetzigen Nutzung entsprechend als "Grünfläche - Tennisplatz" dargestellt.
- ⑭ Im südlichen Teil der Ortslage, an die unter Ziffer 13 genannte Fläche von der Straße "An der Beck" nach Osten anschließend, wird eine Fläche von ca. 0,15 ha als "Gemischte Baufläche" (M) gem. § 1 (1) 2 BauNVO dargestellt. Durch diese Änderung entsteht ein neues Baugrundstück und die bisher vorhandene Lücke in der Bebauung wird nunmehr geschlossen.
- ⑮ In der Mitte der Ortslage, östlich der "Hauptstraße"

wird eine Fläche von ca. 0,2 ha als "Gemischte Baufläche" (M) gem. § 1 (1) 2 BauNVO entsprechend der bisher tatsächlichen Nutzung dargestellt. Diese Fläche war bisher als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt und bereits bebaut, sodaß hierdurch kein neues Baugrundstück entsteht.

- ①⑥ Die bisher unter Ziffer 16 dargestellte Änderungsfläche in der Mitte der Ortslage, östlich der "Hauptstraße" entfällt.
- ①⑦ Im östlichen Teil der Ortslage, nördlich der Straße "Horst" sind die Bauflächen bisher nur in einer Tiefe bis 35 m dargestellt. Nunmehr soll die Darstellung als "Gemischte Baufläche" (M) gem. § 1 (1) 2 BauNVO über die gesamte Parzellentiefe (bis 50m) erfolgen, um den bereits bebauten Grundstücken eine bessere als bisher mögliche Nutzung zu ermöglichen.
- ①⑧ Im östlichen Teil der Ortslage, südlich der Landstraße 227 wird eine Fläche von ca. 0,15 ha als "Gemischte Baufläche" (M) gem. § 1 (1) 2 BauNVO dargestellt. Hierdurch entsteht ein neues Baugrundstück, eine weitere Ausweisung von Bauflächen für die Zukunft hin ist hier nicht vorgesehen.
- ①⑨ Im mittleren Teil der Ortslage, westlich der "Teichstraße" befindet sich das Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde. Diese Fläche von ca. 0,15 ha wird nunmehr entsprechend der vorgesehenen Nutzung als "Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehrgerätehaus -" dargestellt.
- ②⑩ Im nördlichen Teil der Ortslage, westlich der "Haupt-

straße" befindet sich der zur Zarpener Kirche gehörende Friedhof. Diese Fläche wird nunmehr an die tatsächlichen Grenzen angepaßt und entsprechend als "Grünfläche - Friedhof -" dargestellt.

- ②1 Zwischen dem bereits bestehenden Friedhof und der Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - war bisher eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Fläche auf der Nordseite des "Pöhlser Weges" wird nunmehr entsprechend ihrer künftig vorgesehenen Nutzung wie folgt dargestellt: Der südwestliche Teil als "Verkehrsfläche - Parkplatz -", daran nach Norden anschließend "Grünfläche - Kinderspielplatz -" und der anschließende überwiegende Teil der Fläche als "Grünfläche - Sportplatz -". Die Erschließung dieses Grundstückes soll über das angrenzende Schulgrundstück erfolgen.
- ②2 Entlang der Westseite der Ortslage erstreckt sich ein Wiesengelände. Bei diesem Wiesengelände handelt es sich um einen ehemaligen großen Teich. Der Grundstückseigentümer, die Stadt Reinfeld (Holst.) beabsichtigt, diesen Teich neu aufzustauen. Aus diesem Grunde wird das bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Wiesengelände entsprechend der zukünftigen, vorgesehenen Nutzung als "Wasserfläche - Teich -" dargestellt. Ein Planfeststellungsverfahren zur Durchführung dieses Vorhabens ist vorgesehen.
- ②3 Im nördlichen Teil der Ortslage, auf der Westseite der "Hauptstraße" unmittelbar neben dem vorhandenen Friedhof befindet sich eine Erwerbsgärtnerei. Diese Fläche wird unter der Berücksichtigung der Änderungen aus den Ziffern 20 und 21 entsprechend als "Fläche für die Landwirtschaft - Erwerbsgärtnerei -" dargestellt.

- ②4 Im Westen der Ortslage, an der Straße "Am Struckteich" befindet sich eine Brunnen und Wasseraufbereitungsanlage als zentrale Versorgungseinrichtung für die Gemeinde. Diese Fläche wird nunmehr entsprechend der jetzigen Nutzung als "Fläche für Versorgungsanlagen - Brunnen -" dargestellt.
- ②5 In der Ortslage verstreut befinden sich Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Transformatorenstationen, Gittermaststationen und elektrische Versorgungsleitungen, sowie eine Pumpstation für die Beseitigung von Abwasser. Diese Einrichtungen werden entsprechend dargestellt.
- ②6 Auf der Ostseite der Ortslage durchfließt die Heilsau das Gemeindegebiet. Gemäß § 17a Landeswassergesetz wird beidseitig des Flusses ein 50 m breiter Erholungsschutzstreifen dargestellt.
- ②7 Auf der Westseite der Ortslage soll der "Struckteich" neu aufgestaut werden. Gemäß § 17a Landeswassergesetz wird die vorgesehene Aufstaufläche des Teiches mit einem 50 m breiten Erholungsschutzstreifen dargestellt.
- ②8 In der Mitte der Ortslage befindet sich die Zarpener Kirche. Diese Kirche ist in das Denkmalsbuch eingetragen. Gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird sie nunmehr entsprechend (D) dargestellt und um die Grundstücksfläche ein Umgebungsschutzbereich für dieses Denkmal dargestellt.
- ②9 Im Südwesten der Ortslage befindet sich die Zarpener Windmühle. Diese Windmühle ist ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach § 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Gemäß § 17 DSchG wird sie nunmehr entsprechend als Kulturdenkmal (K) dargestellt und um die Grundstücksfläche ein Umgebungsschutzbereich eingetragen.

- ③① Die bisher unter Ziffer 30 dargestellte Änderungsfläche in der Mitte der Ortslage, zwischen der unter Ziffer 5 neu dargestellten Gemischten Baufläche und der bereits auf der Südwestseite des "Pöhlser Weges" dargestellten Gemischten Baufläche wird mit der Teilfläche unter Ziffer 5 zusammengefaßt.
- ③② Innerhalb der unter Ziffer 1 erläuterten Fläche des Bebauungsplanes Nr. 2, an der Straße "Am Struckteich" befindet sich eine weitere Brunnenanlage der zentralen Wasserversorgungsanlage der Gemeinde. Diese Fläche wird entsprechend als "Fläche für Versorgungsanlagen - Brunnen -" dargestellt.
- ③③ Für den Bereich des unter Ziffer 22 neu aufzustauenden Struckteiches werden die vorgesehenen Naherholungswege als "Wanderwege" entsprechend dargestellt. Es ist ein Rundumwanderweg um den Struckteich vorgesehen mit Anschlüssen an die Kreisstraße 77 nach Rehhorst, über einen bestehenden Weg in die Ortsmitte und eine Wegeanbindung an den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2.
- ③④ Auf der Ostseite der neu dargestellten Wasserfläche des aufzustauenden "Struckteiches" ist von der Gemeinde die Anlegung einer Liegewiese/ Badeplatz und Parkanlage vorgesehen. Diese Fläche wird entsprechend als "Grünfläche - Badeplatz/Liegewiese - und - Parkanlage -" dargestellt.
- ③⑤ Am Südzipfel des aufzustauenden "Struckteiches" ist der Parkplatz für Besucher der Badestelle vorgesehen. Diese Fläche, mit bestehendem Anschluß an die Kreisstraße 77 wird entsprechend als "Verkehrsfläche - Parkplatz" dargestellt.

- ③5 Auf der Westseite des aufzustauenden "Struckteiches" werden zwei bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Flächen, die zwischenzeitlich aufgeforstet wurden, nunmehr als "Fläche für die Forstwirtschaft" dargestellt.

Im Planbereich liegen archäologische Denkmäler. Mögliche Funde im Bereich eines Denkmals können wichtige archäologische Quellen sein und müssen durch wissenschaftliche Ausgrabung durch das LVF untersucht werden.

Bei Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten archäologischen Denkmäler sowie bei Bekanntwerden neuer Funde durch Baumaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und Eingriffe ist das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte von Schleswig-Holstein, Schloß Gottorp, 2380 Schleswig (Tel.: 04621/32347) gem. § 14 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Beginn von Erdarbeiten (Mutterbodenabschub) im Bereich der aufgeführten Denkmäler ist mindestens 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

Nummer der Landesaufnahme	Kurzbezeichnung des Denkmals
2 ; 7	Urnenfriedhof
1 ; 3	Siedlung

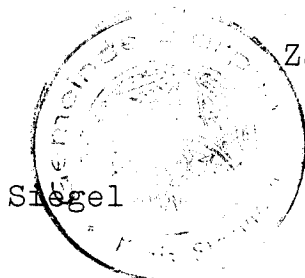
Insbesondere bei den neuen Bauflächen der Ziffern 5 und 30 dieses Erläuterungsberichtes muß das Abschieben des Mutterbodens vom LFV beobachtet werden.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch die bestehenden zentralen versorgungseinrichtungen der Gemeinde sichergestellt. Darüber hinaus ist die Gemeinde Zarpen Mitglied des Wasserbeschaffungsverbandes Reinfeld-Land. Auf Grund laufender Planungen ist es beabsichtigt, in absehbarer Zeit die Versorgung durch den Wasserbeschaffungsverband Reinfeld-Land vornehmen zu lassen.

Die Abwasserbeseitigung ist durch das bestehende zentrale Klärwerk im Heilsautal sowie die bereits bestehenden Entsorgungsleitungen sichergestellt. Durch bereits von Seiten der Gemeinde eingeleitete Maßnahmen soll der vorübergehende Leistungsabfall der Kläranlage abgestellt werden.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch den Versorgungsträger SCHLESWAG sichergestellt. Für den Bereich der Bauflächenneuausweisung der Ziffern 5 und 30 des Erläuterungsberichtes ist von Seiten des Versorgungsträgers die Errichtung einer Transformatorenstation vorgesehen. Der genaue Standort soll im Zuge des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens festgelegt werden.

Der vorstehende Erläuterungsbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zarpen für den Ortsteil Zarpen wurde beschlossen in der Sitzung der Gemeindevertretung Zarpen am 21. Mai 1981.



Zarpen, den 19. Juni 1981

H. Heilmann
(Bürgermeister)

Stand des Erläuterungsberichtes: 9. September 1980
Ziff. 11;12;16;29 geändert am 17.12.1980
Ziff. 5;30 geändert am 19.12.1980

Aufgestellt durch:

ML-PLANUNG
GEBELLSCHAFT FÜR BAUWEITPLANUNG MBH
ALTE DORFSTR. 52. TEL. 34331/5712
2061 MEDDEWADE