

Erläuterungsbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zarpen

1.) Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung von Zarpen hat am 12.07.1994 beschlossen, für das Gebiet nordwestlich der „Teichstraße“ sowie südlich der Straße „Am Struckteich“ den Flächennutzungsplan zu ändern.

2.) Planungsanlaß und Planung

Da in der Gemeinde Zarpen kein Bauland mehr zur Verfügung steht, sollen die im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellte Flächen für die Landwirtschaft und gemischte Bauflächen in Wohnbauflächen umgewandelt werden.

Aus der Darstellung der 5. Änderung soll der Bebauungsplan Nr. 4B teilweise entwickelt werden.

Die Gemeinde Zarpen hat z. Zt. ca. 1500 Einwohner. Vorgesehen ist für die neu zu bebauenden Flächen eine Bebauung mit Einzelhäusern mit maximal 2 Wohnungen. Insgesamt wird das Gebiet ca. 40 Wohneinheiten aufnehmen.

Ausgehend von einer Wohnungsbelegungsziffer von 2,3 Bewohner/Wohnung wird der Änderungsbereich ca. 90 Einwohner zusätzlich aufnehmen.

Das Plangebiet ist durch starke Topografie und durch Bewuchs (Knicks, Bäume, Sträucher) gekennzeichnet, die bei der Planung des Gebietes zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet ist insgesamt ca. 4;4 ha groß, und gliedert sich wie folgt:

-Wohnbauflächen	ca. 1,8 ha
-gemischte Bauflächen	ca. 0,5 ha
-Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 0,1 ha
-Grünflächen	ca. 1,2 ha
-Verkehrsflächen	ca. 0,8 ha

3.) Verkehrsanbindung

Das Baugebiet soll von der Teichstraße und von der Straße „Am Struckteich“ erschlossen werden. Dadurch erhöht sich der Verkehr in diesen Straßen. Aufgrund des vorhandenen Wegenetzes ist eine starke Verdichtung mit einer erheblichen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs nicht erwünscht. Aus diesen Gründen ist die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf max. 2 begrenzt.

4.) Eingriffs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Entwicklung des Baugebietes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der im Plangebiet ausgeglichen wird. Eine Ersatzmaßnahme -Pflanzung eines Neuwaldes in einer Größe von ca. 0,5 ha -soll außerhalb des Plangebietes vorgenommen werden.

5.) Emission/Immission

Von einem benachbarten Schweinemastbetrieb gehen Emissionen aus. In der verbindlichen Bauleitplanung ist zu berücksichtigen, daß die Flächen innerhalb des Geruchsschwellenbereichs (s. Planzeichnung) von der neuen Wohnbebauung freizuhalten sind.

6.) Denkmalpflege

Der dargestellte südöstliche Bereich liegt mit einer Bautiefe im Mindestumgebungsschutzbereich der Kulturdenkmale Kirche/Kirchhof (s. Planzeichnung). Veränderungen in diesem Bereich bedürfen zum Schutz der o. g. Kulturdenkmale der Genehmigung.

7.) Ver- und Entsorgung

7.8 Stromversorgung

Alle Grundstücke des Plangebietes werden an das örtliche Stromnetz der Schlesweg angeschlossen.

7.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Bad Oldesloe.

7.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch Anschluß an das Wasserversorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Reinfeld-Land sichergestellt.

7.4 Fernsprechanlagen und Kabelfernsehen

Die Herstellung der Fernsprechanlagen sowie der Bau eines Kabelfernsehnetzes soll durch die Telekom AG vorgenommen werden.

7.5 Entwässerung

Der derzeitige Ausbauzustand läßt den Anschluß des geplanten Baugebietes nicht zu. Sowohl für die Oberflächenentwässerung als auch für die Schmutzwasserentsorgung sind Ausbaumaßnahmen an den jeweiligen Netzen erforderlich.

Oberflächenentwässerung:

Für das Gebiet „Teichstraße“ ist aufgrund von zeitweisen Überschwemmungen nach extremen Niederschlägen eine Überplanung und der Ausbau der Oberflächenentwässerung erforderlich.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens im Bereich des Feuerwehrgerätehauses, um eine gedrosselte Abgabe der Niederschlagsmengen an das Kanalnetz zu erreichen.

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser wird dem Klärwerk in Reinfeld zugeleitet. Laut regionalplanerischer Studie „Region Lübeck“ hat dieses Klärwerk eine Kapazität von 13000 Einwohnergleichwerten. Engpaß ist das Pumpwerk „Müllerwiese“ in Reinfeld. Zur Entlastung des Pumpwerkes soll an der B 75 eine Entlastungsleitung gebaut werden. Ein Antrag auf Genehmigung ist gestellt.

7.6 Abfallbeseitigung

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

Der Erläuterungsbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 04.03.1998 gebilligt.

Zarpen, den

18.5.98




.....
Bürgermeister