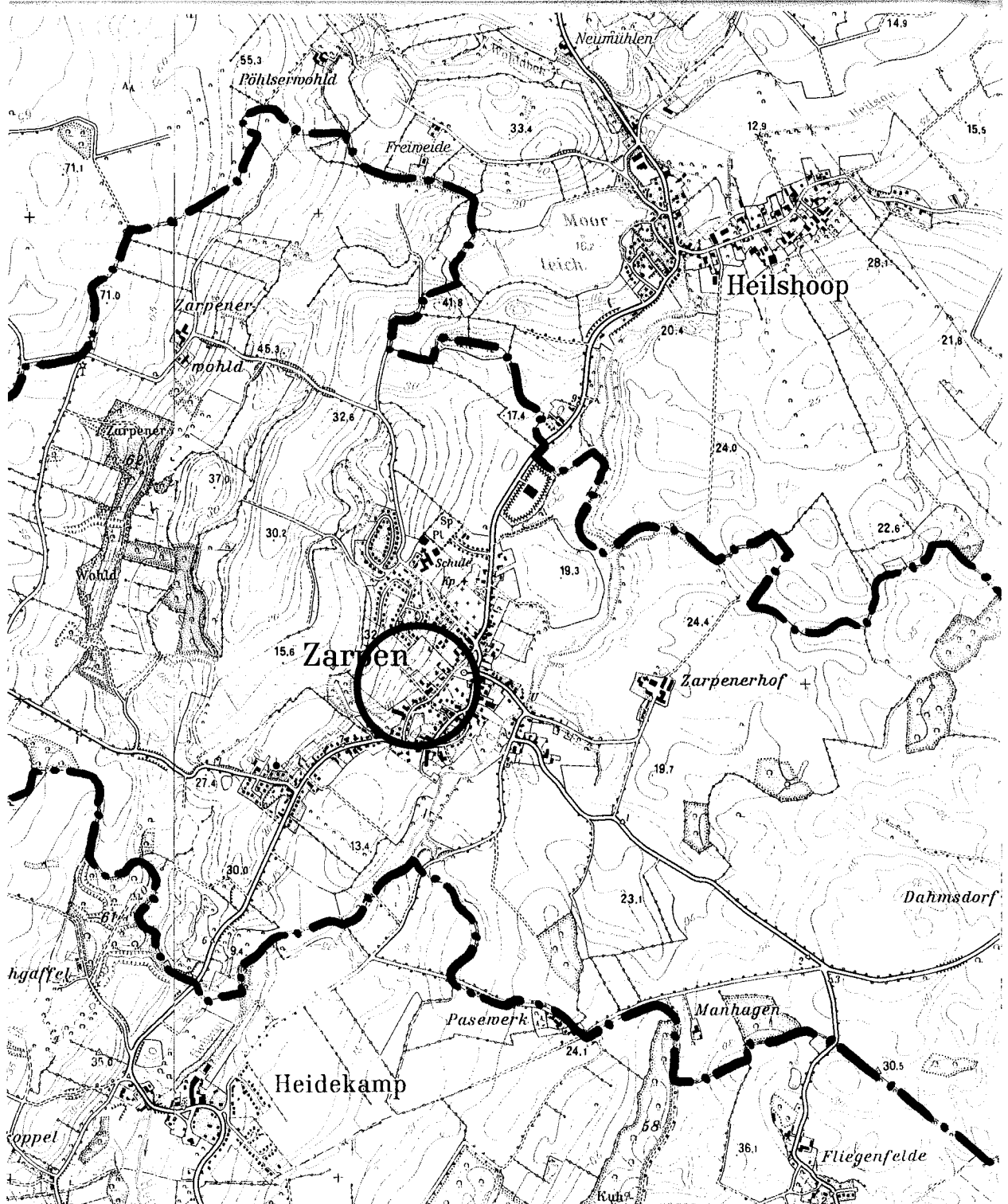


Gebiet: Nordwestlich Feuerwehr, südöstlich und nordöstlich Am Eichberg

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Planstand: 3. Ausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.	Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung	3
3.	Planinhalt	3
4.	Immissionen/Emissionen	3
5.	Ver- und Entsorgung	4
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	4
7.	Billigung des Erläuterungsberichts	4

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Das Neubaugebiet nordwestlich der Teichstraße ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4B aufgeschlossen und bereits weitgehend bebaut worden. Aufgrund geänderter Planvorstellungen zur Straßenführung und Planungen der örtlichen Feuerwehr nach einem weiteren Gebäude möchte die Gemeinde diesen Bebauungsplan in einem Teilbereich ändern. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Baugrundstücke und ggf. eine Erweiterung des Feuerwehrgrundstücks. Im Bebauungsplan und auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist jeweils eine kleine Grünfläche mit der Zweckbestimmung –Kleingarten– festgesetzt bzw. dargestellt. Außerhalb des Geltungsbereichs der F-Plan-Änderung ist im Bebauungsplan außerdem eine Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB zu genügen, wird im Parallelverfahren die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Durch die Änderung der Darstellung werden die übergeordneten Planungsvorgaben nicht tangiert.

2. Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung

Die Flächen nordwestlich der Feuerwehr befinden sich im Eigentum der Gemeinde. In einem Teilbereich findet eine kleingärtnerische Nutzung statt. Die Feuerwehr möchte langfristig ein weiteres Gerätehaus errichten. Hier soll eine entsprechende Erweiterung der Fläche ermöglicht werden. Im Anschluss können ein bis zwei Baugrundstücke geschaffen werden. Der Gemeinde ist bewusst, dass mit der Planung der Grün- und Freiflächenanteil im Gebiet verringert wird. Aufgrund der Lage des Neubaugebietes im Ortsgefüge und der im Ursprungsplan vorgesehenen Ausgleichsflächen verbleiben dennoch ausreichende Aufenthalts- bzw. Erholungsbereiche. Mit der baulichen Inwertsetzung der Flächen kann außerdem die Inanspruchnahme der freien Landschaft vermieden werden.

3. Planinhalt

Entsprechend den Vorstellungen der Gemeinde wird eine ca. 0,18 ha große Fläche mit der Darstellung Grünfläche geändert in Wohnbaufläche. Im Bebauungsplan erfolgen detaillierte Festsetzungen zur Ausgestaltung der Bauflächen. Damit kann eine harmonische Einbindung in das Ortsbild sichergestellt werden.

4. Immissionen/Emissionen

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm oder Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe sind für das Plangebiet nicht zu erwarten.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt. Änderungsbedarf ergibt sich nicht. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen der Telekom AG so früh wie möglich mitgeteilt werden. Bezüglich vorhandener Gasleitungen im Straßenraum ist vor Bauarbeiten die genaue Lage der Leitungen zu ermitteln. Geltende Sicherheitsvorschriften sind zu beachten. Erdgasrassen dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage von Stromleitungen bei der zuständigen Betriebsstelle von EON/Hanse zu erfragen.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

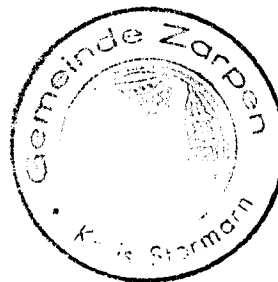
Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz 2002 ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 18 und 19 Bundesnaturschutzgesetz entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn aufgrund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Grundsätzlich ist die vorgesehene Fläche für eine Bebauung geeignet. Angrenzende Strukturen mit hoher ökologischer Wertigkeit (Knicks) bleiben erhalten, andere hochwertige Strukturen kommen nicht vor. Für den gesamten Änderungsbereich wird in der verbindlichen Bauleitplanung eine Abarbeitung der Umweltbelange durch einen Landschaftsplaner vorgenommen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist die Durchführung einer UVP nicht vorgesehen.

7. Billigung des Erläuterungsberichts

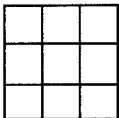
Der Erläuterungsbericht zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zarpfen wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 26.08.2004 gebilligt.

Zarpfen, 08. Nov. 2004



W. F. C.
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
STOLZENBERG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITECT UND STADTPLANER