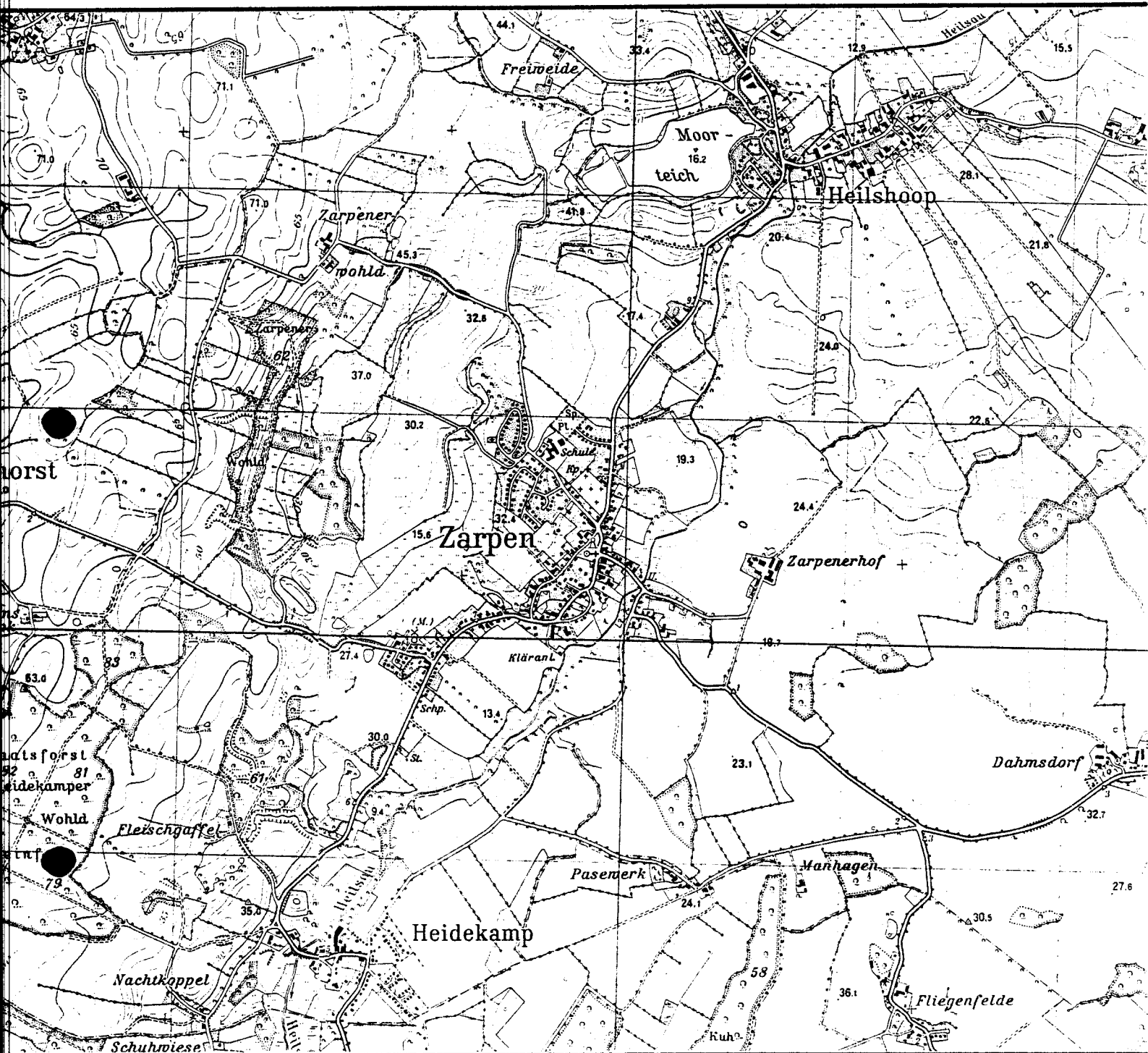


GEMEINDE ZARPEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

3. ÄNDERUNG FÜR DEN

ORTSTEIL ZARPEN



Gliederung

Seite

1. Allgemeines

1 - 2

Übersichtsplan M 1 : 25.000

2

2. Gründe für die Aufstellung

3

3. Inhalt der vorliegenden Planung

4 - 7

4. Allgemeine Hinweise

8 - 9

Vermerk - Abschließender Beschluß -

9

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur 3. Änderung des
Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Zarpen
für den Ortsteil Zarpen

1. Allgemeines:

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. November 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 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zarpen für den Ortsteil Zarpen wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 06. Oktober 1981, Az.: IV 810c - 512.111 - 62.87 genehmigt.

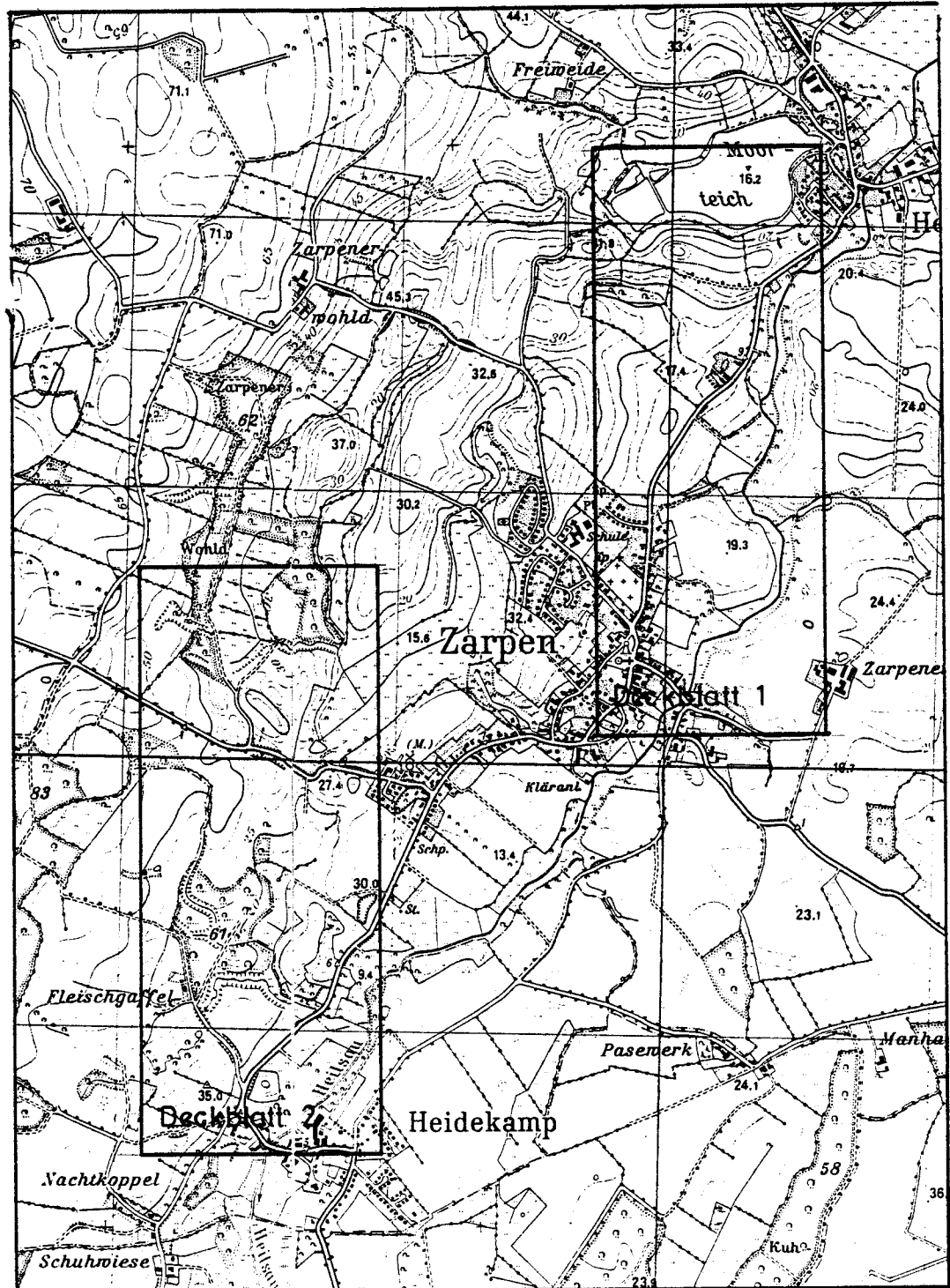
Die Gemeindevertretung Zarpen beschloß die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Zarpen in ihrer Sitzung am 28. November 1985. Mit Beschluß vom 14. August 1986 wurde der Aufstellungsbeschluß ergänzt.

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Zarpen wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte Dorfstraße 52 in 2061 Meddewade beauftragt.

Die Planzeichnung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Zarpen umfaßt zwei Deckblätter, das Deckblatt 1 und das Deckblatt 2, deren Lage in der nachfolgenden Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 entsprechend dargestellt sind. Der Änderungsumfang bezieht sich auf insgesamt drei Teiländerungsflächen, zwei Teilän-

derungsflächen auf dem Deckblatt 1 und eine Teiländerungsfläche auf dem Deckblatt 2.

Übersicht M 1 : 25.000



2. Gründe für die Aufstellung:

Die Gemeinde Zarpen beabsichtigt durch die vorliegende 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Zarpen 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 Zentralorts im Nahbereich Reinfeld zu übernehmen und darüber hinaus die landwirtschaftliche Nutzung dieses Bereiches durch Planungen und Maßnahmen zu sichern, ist die Darstellung 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 Rohstofffaser, 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 ergebenden Eingriffe in die Landschaft sind entsprechende Ausgleichsflächen in die vorbereitende Bauleitplanung einbezogen. Hierzu ist gutachtlich die Erstellung eines Teillandschaftsplanes vorgesehen.

3. Inhalt der vorliegenden Planung:

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zarpfen für den Ortsteil Zarpfen umfaßt folgende Teiländerungsflächen, die in der Planzeichnung Deckblatt 1 mit den Ordnungsziffern 1.1; 1.2, Deckblatt 2 mit der Ordnungsziffer 2.1 versehen sind.

Elektrische Versorgungseinrichtungen werden, sofern sie bisher noch nicht dargestellt sind, ohne Ordnungsziffer in den Flächennutzungsplan übernommen und entsprechend dargestellt.

Deckblatt 1:

Teiländerungsfläche 1.1

Nördlich der Ortslage Zarpfen, östlich der Landesstraße 71 (Hauptstraße) bis zur Gemeindegrenze Heilshoop wird eine Fläche von ca. 3,5 ha als "Sonstiges Sondergebiet" (SO) gemäß § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen - Landhandel - Flachsbearbeitung - neu dargestellt. Das allgemeine Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Baumassenzahl (BMZ) von 4,0 neu dargestellt.

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

Geplant ist die Ansetzung eines Landhandelsbetriebes zur Versorgung und Lagerung von Getreide, Saaten, Futtermittel, Mischfutter und Düngemitteln mit den erforderlichen Nebeneinrichtungen und Nebenanlagen. Für den Bereich landwirtschaftlicher Pflanzenschutzmittel ist keine Lagerung vorgesehen. In diesem Landhandelsbetrieb ist 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 und die Lagerung von 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 erläutert:

Geplant ist die Ansetzung eines Flachsbearbeitungsbetriebes zur Bearbeitung der im Umland geernteten Flachspflanzen zu einer weiterverarbeitungsfähigen Rohtextilfaser, bzw. Industriefaser. Eine darüber hinausgehende gewerbliche, bzw. industrielle Verarbeitung ist hier nicht vorgesehen. In diesem Flachsbearbeitungsbetrieb ist neben den Bearbeitungsmaschinen, den sogenannten Flachsschwingen, die Lagerung des in aufgedrückten Rundballen angelieferten Flachstrohes in Mengen für wenige Produktionstage 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 in dem Flachsbearbeitungsbetrieb vorgesehen. In diesem Flachsbearbeitungsbetrieb ist darüber hinaus die Errichtung einer Anlage zur Entwicklung, Erprobung und Bearbeitung nach neuen Technologien geplant. Eine Flachsröstung ist in dem Flachsbearbeitungsbetrieb jedoch nicht vorgesehen.

Vorgesehen sind somit 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 Gewerbegebieten zulässig ist.

Diese Fläche war bisher im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Innerhalb der Fläche des "Sonstigen Sondergebietes" - Landhandel - Flachsbearbeitung - werden Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes neu dargestellt. Hier ist die Errichtung von Lärmschutzwällen vorgesehen, die im Zusammenhang mit der vorgesehenen landschaftsgerechten Bepflanzung zum einen der Landschaftseinbindung der Bauflächen, zum anderen der Minderung möglicher Staubeentwicklung zusätzlich dienen.

Teiländerungsfläche 1.2

Nördlich der Ortslage Zarpen, östlichrückwärtig der Landesstraße 71 (Hauptstraße) bis zur Heilsau (östlich rückwärtig der vogenannten Teiländerungsfläche 1.1) wird eine Fläche von ca. 2,0 ha als Grünfläche - Biotopfläche - neu dargestellt. Bei dieser Fläche handelt es sich um einen Teil der für den Ausgleich der Landschaftseingriffe durch die geplante Betriebserrichtung des Landhandelsbetriebes - Flachsbearbeitungsbetriebes vorgesehenen Ausgleichsflächen. Innerhalb dieser Grünfläche - Biotopfläche - an das westlich liegende Baugebiet angrenzend, ist die Errichtung einer Teichanlage vorgesehen. Die Teichanlage ist zum einen als Rückhaltebecken, Auffangbecken und Absetzbecken mit Tauchwand auch zum Rückhalt von Schwemmstoffen geplant, zum anderen als Schöpfungsteich zur Verbesserung der Wasserqualität. Der übrige Bereich der Grünfläche - Biotopfläche - soll durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen in seiner ökologischen Vielfalt und Qualität erheblich verbessert werden.

Diese Fläche war bisher im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Deckblatt 2:

Teiländerungsfläche 2.1

Im Südwesten der Gemarkung Zarpen, an der Gemeindegrenze zu Heide-

kamp, westlich der Landesstraße 71, östlich der angrenzenden Forstfläche wird eine Fläche von ca. 1,4 ha als Grünfläche - Biotopfläche - neu dargestellt. Bei dieser Fläche handelt es sich um einen Teil der für den Ausgleich der Landschaftseingriffe durch die geplante Betriebserrichtung des Landhandelsbetriebes - Flachsbearbeitungsbetriebes (Teiländerungsfläche 1.1) vorgesehenen Ausgleichsflächen. Diese Grünfläche - Biotopfläche - ist hier als Sukzessionsfläche geplant. Im Zusammenwirken mit den vielfältigen Landschaftsteilen dieses Bereiches, wie der westlich und südlich angrenzenden Forstfläche mit dem ausgeprägten breiten Waldsaum, den brachliegenden Flächen des Nahbereiches und dem sich bereits zu einer Hochstaudenflur entwickelten, nördlich angrenzenden Niederungsbereich wird durch die Ergänzung mit einer naturnah zu entwickelnden Fläche eine weitere Verbesserung gegeben. Dieser gesamte Bereich ist in sich abgeschlossen, da kein öffentlicher Zugang besteht.

Diese Fläche war bisher im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Für den Bereich des "Sonstigen Sondergebietes" - Landhandel - Flachsbearbeitung - (Teiländerungsfläche 1.1) und dem dazugehörigen Abschnitt der Landesstraße 71 sowie der östlich angrenzenden Grünfläche - Biotopfläche - (Teiländerungsfläche 1.2) ist die verbindliche Überplanung durch einen Bebauungsplan unter Zuordnung eines Teillandschaftsplanes vorgesehen.

Für die Teilländerungsfläche 2.1 - Grünfläche - Biotopfläche - als Ausgleichsfläche ist die Flächensicherung über eine privatrechtliche Vereinbarung vorgesehen.

4. Allgemeine Hinweise:

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des WASSERBESCHAFFUNGSVERBANDES REINFELD-LAND in Zarpen vorgesehen. Dies ist sichergestellt, 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.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungsnetz des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sichergestellt. Für die das Plangebiet - Teiländerungsfläche 1.1 - überspannende oberirdische elektrische Hauptversorgungsleitung (11 kV) ist eine unterirdische Verlegung, sowie, falls erforderlich, die zusätzliche Errichtung einer Transformatorenstation vorgesehen. Sowohl die unterirdische Leitungsführung, als auch der Standort der ggf. erforderlichen Transformatorenstation ist einvernehmlich mit dem Versorgungsträger SCHLESWAG AG abzustimmen. Die Darstellung in der Planzeichnung als unterirdische Leitungsführung ist daher nur als Schema zu verstehen.

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 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

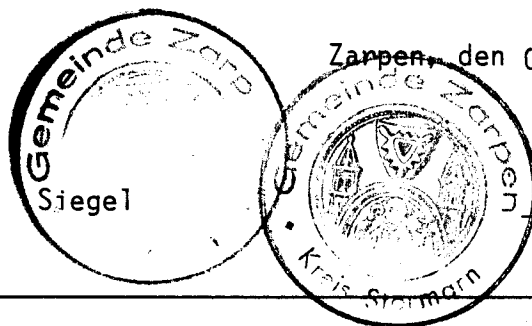
errichtenden mäandrierenden Graben. Das Ausschwemmen von Kalkwasser im Zusammenhang mit der vorgesehenen Kalklagerung soll durch entsprechende technische Einrichtungen ausgeschlossen werden.

Die Abwasserbeseitigung ist durch die Errichtung einer Pumpstation mit entsprechender Druckrohrableitung in das bestehende Entsorgungsleitungssystem in der Hauptstraße der Ortslage Zarpen zur zentralen Kläranlage der Gemeinde vorgesehen.

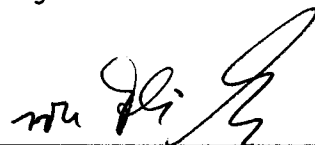
Im Bereich der Planänderung (Teiländerungsfläche 1.1) sind vorgeschichtliche Funde bekannt. Wenn hier vor Baubeginn der Mutterboden abgeschoben werden soll, ist zuvor das LANDESAMT FÜR VOR- UND FRÜHGESCHICHTE in Schleswig, Schloß Gottorf, über Art und Umfang zu informieren, um Gelegenheit zur Überprüfung des Mutterbodenabtrages zu geben.

Zur Sicherung der Abwasserbeseitigung ist ggf. als Übergangslösung die Errichtung einer vollbiologischen Gebietskläranlage mit Ableitung in das bestehende Entsorgungsleitungssystem zum zentralen Klärwerk der Gemeinde vorgesehen.

Der vorstehende Erläuterungsbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zarpen für den Ortsteil Zarpen für die Teiländerungsflächen 1.1; 1.2; 2.1 wurde beschlossen in der Sitzung der Gemeindevertretung Zarpen am 03. August 1987.



Zarpen, den 07. August 1987


(Bürgermeister)

Stand des Erläuterungsberichtes: Febr. 1987; März 1987;
Aug. 1987;