

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 5
der
Gemeinde Warder, Amt Nortorf-Land
für das Gebiet „Lohe“;

am Lohweg, zwischen dem Lohweg, der Dorfstraße und dem Grundstück Lohweg 16 und an der Schulstraße, zwischen dem Grundstück Schulstraße 13 und dem Lohweg

1. Rechtsgrundlagen

Entworfen und aufgestellt nach den §§ 8 und 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 1763) auf der Grundlage

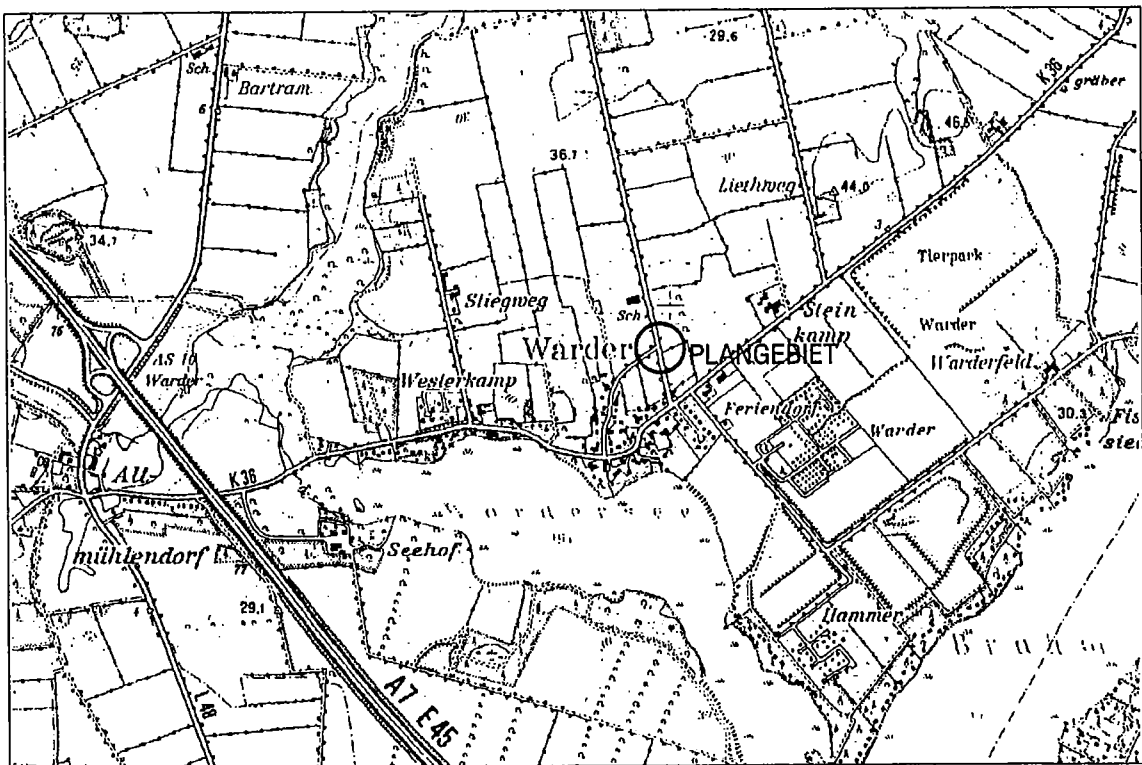
- des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24. JAN. 2002 sowie des Entwurfsbeschlusses vom 09. SEP. 2004 hierzu,
- des vorhandenen Flächennutzungsplanes von 1971 / der 8. Änderung im Parallelverfahren

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird für eine ca. 0.93 ha große Fläche aufgestellt.

Die Lage innerhalb des Gemeindegebietes ist aus der nachstehenden Übersichtskarte ersichtlich.

Übersichtskarte M 1:25000



3. Rechtliche Grundlagen

Der Flächennutzungsplan bzw. die 8. Änderung weist am Nordrand der Ortslage im Bereich Lohweg und Schulstraße eine Grünfläche Spielplatz sowie Wohnbauflächen aus.

Diese Ausweisungen werden im Bebauungsplan in Anlehnung an die Ausweisung parzellengenau in Allgemeine Wohngebiete sowie eine öffentliche Grünfläche Spielplatz spezifiziert.

Die vorhandenen Knicks sind gem. LNatSchG geschützt.

4. Ziele und Zwecke der Bebauung

Der Bebauungsplan Nr. 5 dient zur Deckung des Bedarfs an Grundstücken für Wohnhäuser.

Das Plangebiet liegt am Ortsrand und erhält eine aufgelockerte Bebauung. Unter diesen städtebaulichen Gesichtspunkten erfolgt eine textliche Festsetzung, die die Zahl der Wohneinheiten auf zwei je Gebäude begrenzt.

Zur Sicherung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung schließt die Gemeinde mit einem Erschließungsträger einen städtebaulichen Vertrag, demnach eine zeitlich gestaffelte Umsetzung des Baugebietes erfolgen wird. Alternativ wird geprüft, ob die Gemeinde durch Grunderwerb die Vergabe in zeitlicher Sicht steuern kann.

5. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die vorhandenen Gemeindewege Lohweg und Schulstraße. Die Gemeindewege bedürfen entsprechender Ausbaumaßnahmen und erhalten tlw. Gehwege und eine Straßenbeleuchtung.

Bei der Anlage der Erschließungsstraße sind die EAE '85, die UVV Müllbeseitigung, die Abfallentsorgungssatzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde und die Rundverfügung Nr. 14/98 zu beachten.

6. Immissionen

Der ursprünglich nördlich des Plangebietes liegende Gänsemastbetrieb wurde inzwischen aufgegeben.

Ferner grenzt unmittelbar nördlich an das Baugebiet der neue Standort der Dorfschmiede War-der. Zwischen der Bebauung und der Schmiede wird ein Lärmschutzwall vorgesehen. Mit Beeinträchtigungen durch den Betrieb ist in dieser Dorflage zu rechnen. Für die Dachgeschosse der angrenzenden Gebäude wird passiver Schallschutz festgesetzt.

Für die neue Wohnbebauung ist Lärmsanierung zu Lasten des Kreises als Baulastträger der Kreisstraße 36 ausgeschlossen. Es ist mit erheblicher Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Verkehrslärm und erheblich zunehmendem Verkehrslärm zu rechnen.

7. Grünplanung

Für den Bereich des Bebauungsplanes wird eine Ausgleichsbilanzierung erstellt. Diese „Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Warder sieht einen Ausgleich im Plangebiet vor. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden dauerhaft gesichert.

Die anfallenden Kosten werden im Rahmen der Erschließungskosten von der Gemeinde Warder als Erschließungsträger aufgebracht..

Für private Pflanzungen werden heimische standortgerechte Gehölze empfohlen. Auf den ökologischen (und durchaus ästhetischen) Wert von Staudengärten gegenüber großflächigen Schurrasen wird hingewiesen.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die für die Erschließung erforderlichen Flächen stehen zur Verfügung. Die Gemeinde Warder wird Grunderwerb tätigen und in eigener Regie die Erschließung vornehmen.

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind somit nicht erforderlich.

9. Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die zentrale Einrichtung.

Für die Löschwasserversorgung erforderliche Einrichtungen werden in Absprache mit dem örtlichen Wehrführer geschaffen. Für die Löschwasserversorgung ist der Bau eines Löschwasserbrunnens erforderlich.

9.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die zentrale Einrichtung des Amtes Nortorf- Land.

Das Niederschlagswasser der Straßenflächen kann an die vorhandene RW-Kanalisation angeschlossen werden.

Niederschlagswasser von den Grundstücken wird vor Ort versickert.

Bei geeigneten Versickerungsbedingungen hat die Versickerung des anfallenden Regenwassers Vorrang vor der Einleitung. Grundlage für die Versickerung von Regenwasser ist das neue ATV-Arbeitsblatt A 138 Planung, *Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser*, Ausgabe Januar 2002. Besondere Beachtung gilt der Tabelle 1 *Versickerung der Niederschlagsabflüsse unter Berücksichtigung der abflussliefernden Flächen außerhalb von Wasserschutzgebieten*, Seite 14.

Zur Befreiung der Niederschlagswasserabgabe von Straßen- und Gewerbeflächen sind die *Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation* vom 25.11.1992 zu berücksichtigen.

Für die Regen- und Schmutzwasserbehandlungsanlagen ist eine Genehmigung nach § 35 Landeswassergesetz (LWG) und für die Regen- und Schmutzwasserkanalisation eine Zustimmung auf Grundlage der §§ 34 und 109 Abs. 1 LWG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen (s. Vfg. v. 13.04.2000).

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig AG.

Um Schäden an vorhandenen Anlagen auszuschließen, ist bei Durchführung der beabsichtigten Arbeiten die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen zu beachten.

9.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung mit Erdgas erfolgt durch die Schleswig AG.

9.5 Fernmeldewesen

Die Versorgung erfolgt durch die Telekom.

Zur technischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Heide, SuN, Postfach 12 00, in 24100 Kiel, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei kostenneutraler Bereitstellung eines anteiligen Grabens im Zuge der Erschließung ist die Telekom AG bereit, das entsprechende Gebiet unterirdisch auszubauen. Dazu bittet die Deutsche Telekom AG den Grabenanteil nebst Kabelverlegung in die Ausschreibung/Tiefbau zu integrieren.

Das Material und die Montage werden von der Deutschen Telekom AG entgeltlos zur Verfügung gestellt.

9.6 Beseitigung von Müll und Abfällen

Die Müllbeseitigung erfolgt gem. der Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

10. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten betragen für den beitragsfähigen Aufwand Straßenbau einschl. -
entwässerung und -beleuchtung überschläglich geschätzt 80.000 Euro.

Die Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen betragen geschätzt 5.000 Euro.

Daneben werden Anschlusskosten für die Ver- und Entsorgungssysteme direkt mit den Trägern
abgerechnet.

Aufgestellt:

29. MAI 2006

Warder, den




Der Bürgermeister -

Stand: 22.11.2004/ 15.06.2005 / 24.03.2006

Dipl. Ing. Ernst Potthast, Architekt und Stadtplaner, 24787 Fockbek, Telefon (0 43 31) 6 22 66