

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

im vereinfachten Verfahren

der

Gemeinde Warder, Amt Nortorfer 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 § 13 BauGB.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan besteht für eine ca. 0.93 ha große Fläche.

3. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan wurde aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Warder entwickelt.

4. Grund bzw. Ziele der Planung

Anlässlich der Aufstellung des B-Planes Nr. 5 wurde nördlich an das Plangebiet angrenzend der Bestand eines Schmiedebetriebs unterstellt. Dieses trifft nicht zu. Es handelt sich gem. Baugenehmigung vom 12. Februar 2001 um ein Wohnhaus mit Garage, ein Stallgebäude und zwei Hallen für einen landwirtschaftlichen Betrieb mit landwirtschaftlichem Lohnunternehmen. Dieser Betrieb wird auch in dieser Form als Einzelbetrieb ohne Mitarbeiter geführt.

Nächtliche Betriebszeiten sind nicht gegeben. Insofern wird aus örtlicher Sicht eine Lärmüberschreitung nicht erwartet.

Wegen der geringen Betriebsgröße (nur tätiger Inhaber) sind Beeinträchtigungen wie auch bei der bereits vorhandenen Wohnbebauung bislang nicht festgestellt worden.

Regelungen über einen städtebaulichen Vertrag scheinen aus örtlicher Sicht entbehrlich.

Die Ausrichtung der Wohn- und Schlafräume in nördlicher bzw. östlicher Richtung erscheint aus der örtlichen Situation unrealistisch.

Aus den vorgenannten Gründen ist die seinerzeit festgestellte Grundlage für die Textfestsetzung Nr. 3 (Ausbildung von passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden des geplanten Grundstücks Nr. 1 nördlich der Schulstraße sowie Grundstücks Nr. 1 örtlich des Lohwegs) nicht gegeben

Mittels dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 im vereinfachten Verfahren wird die Festsetzung Nr. 3 ersatzlos gestrichen.

5. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebietes ist erfolgt bzw. abgeschlossen.

6. Immissionen

Der ursprünglich nördlich des Plangebietes liegende Gänsemastbetrieb wurde inzwischen aufgegeben.

Ferner unmittelbar nördlich an das Baugebiet grenzt ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen an. Die weiter angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Mit entsprechenden nutzungstypischen Immissionen (Gerüche und Lärm) ist zu rechnen.

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. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Erschließung des Baugebietes ist erfolgt.

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

8. Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung

8.1 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.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die zentrale Einrichtung des Amtes Nortorfer Land.

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

Bei geeigneten Versickerungsbedingungen hat die Versickerung des anfallenden Regenwassers Vorrang vor der Einleitung.

Grundlage für die Versickerung von Regenwasser ist das Arbeitsblatt DWA-A138. Besondere Beachtung gilt der Tabelle 1 „Versickerung der Niederschlagsabflüsse unter Berücksichtigung der abflussliefernden Flächen außerhalb von Wasserschutzgebieten“, Seite 14, und § 21 Abs. 1 LWG.

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).

8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswag AG.

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

8.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung mit Erdgas erfolgt durch die Schleswag AG.

8.5 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.

8.6 Beseitigung von Müll und Abfällen

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

9. Erschließungskosten

Erschließungskosten fallen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht an.

Aufgestellt:

Warder, den 15. Juli 2011




- Der Bürgermeister -

Stand: 09.06.2011

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