



BEGRÜNDUNG

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Erweiterung Lohweg“ der Gemeinde Warder, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet östlich des Lohweges, nördlich der Dorfstraße und
südlich des Grundstücks Lohweg Nr. 16

Bearbeitung:
B2K ARCHITEKTEN UND STADTPLANER - KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Telefon: 0431 / 596 74 60 - Mail: info@b2k-architekten.de

Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel - Landschaftsarchitekten
Allensteiner Weg 71 - 24161 Altenholz - Fon: 0431 / 32 22 54 - info@matthiesen-schlegel.de

Stand:
10.08.2023

Art des Verfahrens:
Regelverfahren | Parallelverfahren | Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) | Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)
Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) | Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)

Stand des Verfahrens:
§ 3 (1) BauGB | § 4 (1) BauGB | § 3 (2) BauGB | § 4 (2) BauGB | § 4a (2) BauGB | § 4a (3) BauGB | § 1 (7) BauGB | § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

Teil I: Begründung

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	4
3.	STAND DES VERFAHRENS	4
4.	LAGE IM RAUM, DERZEITIGE NUTZUNG UND FLÄCHENGRÖÖE	5
5.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....	5
5.1.	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Fortschreibung 2020.....	5
5.2.	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	6
5.3.	Landschaftsplanung	7
5.4.	Flächennutzungsplan	7
5.5.	Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten (Stand 2021).....	8
6.	STANDORTWAHL UND UMFANG DER BAULICHEN ENTWICKLUNG	9
7.	INHALTE DER PLANUNG - FESTSETZUNGEN.....	10
7.1.	Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet	10
7.2.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden	11
7.3.	Maß der baulichen Nutzung	11
7.3.1.	Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse	11
7.3.2.	Grundfläche (GR)	12
7.3.3.	Grundstücksgröße	12
7.4.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
7.4.1.	Bauweise	13
7.4.2.	Überbaubare Grundstücksflächen	13
7.4.3.	Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen	13
7.5.	Baugestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften	14
7.5.1.	Fassaden	14
7.5.2.	Dacheindeckungen	14
7.5.3.	Dachform und -neigung	15
7.5.4.	Gestaltung der privaten Verkehrsflächen, Zufahrten und Stellplätze	15
7.5.5.	Gestaltung der Gartenbereiche	15
7.5.6.	Solar- und Photovoltaikanlagen.....	16
7.5.7.	Oberirdische Lagerbehälter	16

7.6. Grünordnung	16
7.6.1. Einzelbaumpflanzungen	16
7.6.2. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
7.6.3. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	17
7.6.4. Gehölzschutzstreifen	17
7.7. Erschließung	17
8. VER- UND ENTSORGUNG	18
9. IMMISSIONEN	19
10. HINWEISE	20
10.1. Bodenschutz und Altlasten.....	20
10.2. Denkmalschutz.....	20
10.3. Kampfmittel	20
10.4. Artenschutzrechtliche Belange	20
11. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	20
12. ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG	22

Teil II: Umweltbericht mit integrierter Grünordnung

gesonderter Teil der Begründung mit separatem Inhaltsverzeichnis gem. § 2 a BauGB

erstellt durch:

Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel, Landschaftsarchitekten

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Anlass der Planung sind die Bestrebungen der Gemeinde, aufgrund des gesteigerten Bedarfs an örtlichem Wohnraum neue nutzungsspezifische Flächen zu entwickeln. Die Gemeinde bevorzugt für diese Entwicklung die an die östlich vorhandene Wohnbebauung anschließende Fläche als Erweiterung des Lohweges. Planerisches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 8 sowie der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, unter orts- und landschaftsverträglichen Gesichtspunkten dem kurz- und mittelfristigen örtlichen Bedarf nach Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Warder angemessen zu begegnen, indem entsprechend des durch den LEP vorgegebenen Rahmens Wohnbaugrundstücke geschaffen werden sollen. Dabei gilt es, durch die Konkretisierung der zukünftigen Flächennutzungen die Entwicklung Warders zu lenken, um eine künftige Bebauung in den vorhandenen Siedlungskörper und die landschaftlich reizvolle Umgebung unter Berücksichtigung der naturräumlichen Belange einzubetten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 sowie der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 8 aufgestellt wird, wird daher die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Baugebiets mit zehn Wohnbaugrundstücken geschaffen.

2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warder hat am 21.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Erweiterung Lohweg/ Schulstraße“ für das Gebiet „östlich des Lohweges, nördlich der Dorfstraße und südlich des Grundstücks Lohweg Nr. 16“ sowie am 27.10.2020 für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warder beschlossen. Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Erweiterung Lohweg/ Schulstraße“ erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 Nr. 4 des Gesetzes vom 06.12.2022, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO vom 06.12.2021).

3. Stand des Verfahrens

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 28.06. bis zum 23.07.2021. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 16.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum B-Plan Nr. 8 wurde am 13.09.2022 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 07.11. bis zum 07.12.2022 durchgeführt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß

§ 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.11.2022 (postalisch) und 07.11.2022 (per Mail) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Am 15.02.2023 wurden die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durch die Gemeindevertretung geprüft und der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 8 gefasst.

Aufgrund einer Ergänzung in der Begründung wurde der Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung am 10.08.2023 aufgehoben und erneut gefasst.

4. Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße

Die Gemeinde Warder liegt im Landkreis Rendsburg-Eckernförde, etwa 19 km südwestlich der Landeshauptstadt Kiel, im Naturpark Westensee. Die Gemeinde besteht aus einem langgestreckten Ortskern, einer ausgedehnten Wochenendhausbebauung und den Ortslagen Seehof und Altmühlendorf. Das Gemeindegebiet liegt am Wardersee und am Brahmsee. Die benachbarten Gemeinden sind Groß Vollstedt im Norden, Langwedel im Osten und Eisendorf im Südwesten. Die Bundesautobahn 7 von Neumünster nach Rendsburg führt durch das Gemeindegebiet und hat auf Höhe des Ortsteils Altmühlendorf eine Abfahrt. Die Landschaft ist von Wasser, Feldern und Wald geprägt. Auf einer Fläche von 871 ha leben in Warder 691 Einwohner (Stand 31.03.2020).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 liegt östlich des Lohweges und nördlich der Dorfstraße auf dem Flurstück 100, Flur 6 Gemarkung Warder und bildet die östliche Erweiterung des Lohweges. Derzeit wird die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche / Wiese klassifiziert, welche im Norden, Osten und im Süden durch Knicks begrenzt wird.

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches sowie die überplanten Grund- bzw. Flurstücke werden in der beiliegenden Planzeichnung dargestellt, die räumliche Lage im Gemeindegebiet kann dem Übersichtsplan entnommen werden. Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,834 ha.

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 zu berücksichtigen:

5.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Fortschreibung 2021

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Am 01.01.2022 trat die Fortschreibung 2021 des LEP in Kraft, die den LEP von 2010 ersetzt.

- Gemäß der Fortschreibung des LEP von 2021 liegt die Gemeinde Warder im ländlichen Raum.
- Das Gemeindegebiet liegt an einer 'Landesentwicklungsachse'.
- Das Gemeindegebiet liegt innerhalb eines 'Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung'.

Dem Textteil der Fortschreibung 2021 des Landesentwicklungsplanes sind zur Siedlungsentwicklung in den Gemeinden folgende Ausführungen zu entnehmen:

In Kap. 3.6.1 ist dargelegt, dass die Siedlungsschwerpunkte die 'Zentralen Orte', 'Stadttrاندkerne' und 'Ortslagen auf den Siedlungsachsen' sind. Für die Wohnungsbauentwicklung ist festgelegt, dass die Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken. Die Gemeinde Warder liegt im ländlichen Raum, somit lässt der Entwicklungsrahmen für die Wohnungsbauentwicklung für den Zeitraum '2022 bis 2036' eine Zunahme an neuen Wohnungen von 10% zu, bezogen auf den Wohnungsbestand, der am 31.12.2020 festgestellt wurde.

Zu dem Zeitpunkt 31.12.2020 existierten 406 Wohneinheiten (WE) im Gemeindegebiet. Dabei ist zu beachten, dass in der Gemeinde Warder ein größerer Anteil an Ferien- und Freizeitwohnungen sowie Wochenendhausgebiete vorhanden ist, der bei der Berechnung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens abzuziehen ist. Der Bestand an Ferien- und Freizeitwohnungen in der Gemeinde wird auf etwa 200 Wohneinheiten geschätzt. Dementsprechend ist ein Bestand an Dauerwohnungen von 206 Wohnungen anzunehmen. Das bedeutet, dass der wohnbauliche Entwicklungsrahmen bei 20 Wohneinheiten liegt. Davon abzuziehen sind die Baufertigstellungen aus dem Jahr 2021, zu denen zum derzeitigen Zeitpunkt keine Zahlen vorliegen. Allerdings ist die Zahl der Baufertigstellungen als gering einzuschätzen. Laut des Innenbereichs- und Entwicklungsgutachtens von 2021 wurden im Innenbereich Potentiale für 4 bis 8 Wohneinheiten identifiziert.

Durch die Planung sollen insgesamt 10 Wohneinheiten entwickelt werden. Insofern fügt sich die Planung in den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen der Gemeinde Warder ein.

5.2. Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan aus dem Landesraumordnungsplan (LROP 1998) abgeleitet, der 2010 von dem LEP abgelöst wurde. Dieser befindet sich derzeit in Überarbeitung. Abweichungen sind daher möglich, wobei der LEP die aktuellen Ziele und Grundsätze der Landesplanung darstellt. Insbesondere die Aussagen zum Siedlungsrahmen sind durch den LEP-Entwurf überholt, weshalb die Regionalpläne sich derzeit in der Fortschreibung befinden. Schleswig-Holstein war bisher in fünf Planungsräume eingeteilt, für die jeweils eigene Regionalpläne aufgestellt wurden. Die Gemeinde Warder lag im Planungsraum III. Für die aktuell laufende Fortschreibung der Regionalpläne wurde das Land in drei Planungsräume aufgeteilt. Warder liegt dabei im Planungsraum III.

Die Aussagen des Regionalplans zur regionalen Siedlungsstruktur entsprechen denen des LEP 2010. Die Gemeinde Warder ist keinem Ordnungsraum zugeordnet und somit ländlicher Raum. Gemeinden im ländlichen Raum sollen in ihrer regionalen Vielfalt als eigenständige und zukunftssträchtige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden.

Im Regionalplan befinden sich die nachfolgenden, das Plangebiet betreffenden Aussagen und Darstellungen:

- Die Gemeinde liegt im ländlichen Raum.
 - Südlich und westlich der Hauptortslage verläuft ein Vorranggebiet für den Naturschutz.
 - Südlich an die Hauptortslage Warder grenzt ein 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe'.
 - Die Gemeinde liegt in einem 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung'.
- Die Gemeinde liegt in einem Naturpark.

5.3. Landschaftsplanung

Gemäß § 8 BNatSchG hat die Landschaftsplanung die Aufgabe, Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele darzustellen und zu begründen. Die Landschaftsplanung hat keine eigene Rechtsverbindlichkeit, ihre Inhalte sind jedoch gemäß § 9 (5) BNatSchG in Planungen und Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen. Können die Inhalte der Landschaftsplanung in den Planungen nicht berücksichtigt werden, ist dies zu begründen.

Gemäß dem Landschaftsprogramm (LAPRO) Schleswig-Holstein 1999 liegt die Gemeinde Warder durch den Wardersee und die umliegenden Gutslandschaften – Wessin, Rohlstorf und Pronsdorf - in einer historischen Kulturlandschaft einer naturräumlichen Region Schleswig-Holsteins. Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Planungsraum II (2020) ordnet dem Gemeindegebiet eine besondere Erholungseignung zu. Der Wardersee und der Brahmsee sind Vorrangseen und gesetzlich geschützte Biotop nach §30 BNatSchG i.V.m. §21 LNatSchG für Gebiete größer als 20 Hektar.

5.4. Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 wird im wirksamen Flächennutzungsplan von 1977 als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Zuge der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2005, mit der auch der Bebauungsplan Nr. 5 vorbereitet wurde, wurde die Fläche als „Erweiterungsgebiet“ gekennzeichnet. Allerdings liegt der Bereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht im Geltungsbereich der 8. Änderung, sondern grenzt nur an diesen an. Zudem hat die Kennzeichnung als Erweiterungsgebiet keine rechtliche Bindung, so dass derzeit der Plan von 1977 für diesen Bereich Gültigkeit hat.

Da auf der Fläche des Planungsvorhabens eine Veränderung der Nutzung hin zu einer Wohnbaufläche stattfinden soll, wird eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Parallel zum Bebauungsplan Nr. 8 wird daher die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

5.5. Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten (Stand 2021)

Im Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten aus dem Jahr 2021 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Warder als zusätzliche Baufläche im Außenbereich eingestuft. Die Fläche stellt eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes dar und wurde bereits in dem Baukonzept des Bebauungsplanes Nr. 5 als potentielle wohnbauliche Entwicklungsfläche durch die Errichtung zweier Stichstraßen erschließungstechnisch vorbereitet. Weiterhin grenzen die am östlichen Rand befindlichen Knicks die Fläche von der freien Landschaft ab.

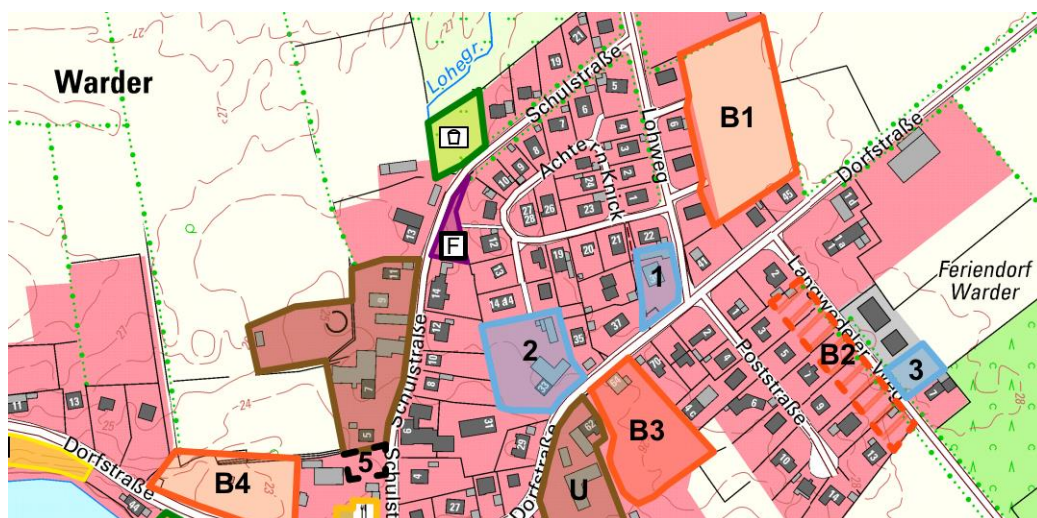


Abbildung 1: Ausschnitt des Innenbereichs- und Entwicklungsgutachtens der Gemeinde Warder (Stand 2021)

6. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung

Nach ersten Erkenntnissen aus dem Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten stehen der Gemeinde Warder keine Potentiale im Innenbereich zur Verfügung. Die Bebaubarkeit von Restflächen innerhalb des Ortsteils Warder beschränkt sich auf wenige private Grundstücke, deren Bebaubarkeit außerhalb der Planungshoheit der Gemeinde liegt.

Für die Gemeinde Warder ist von Bedeutung, dass sie nach Landesentwicklungsplan im ländlichen Raum liegt. Somit lässt der Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung (nach aktualisiertem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen) für den Zeitraum '2022 bis 2036' eine Zunahme an neuen Wohnungen von 10 % bezogen auf den Wohnungsbestand, der am 31.12.2020 festgestellt wurde, zu.

Zu dem Zeitpunkt 31.12.2020 existierten 406 Wohneinheiten (WE) im Gemeindegebiet, wovon ca. 200 Ferien- und Freizeitwohnungen abzuziehen sind. Dementsprechend ist ein Bestand an Dauerwohnungen von 206 Wohnungen anzunehmen, was bedeutet, dass der wohnbauliche Entwicklungsrahmen bei 20 Wohneinheiten liegt. Davon abzuziehen sind die Baufertigstellungen aus dem Jahr 2021, zu denen zum derzeitigen Zeitpunkt keine Zahlen vorliegen. Allerdings ist die Zahl der Baufertigstellungen als gering einzuschätzen. Laut des Innenbereichs- und Entwicklungsgutachtens von 2021 wurden im Innenbereich Potentiale für 4 bis 8 Wohneinheiten identifiziert.

Durch die Planung sollen insgesamt 10 Wohneinheiten entwickelt werden. Insofern fügt sich die Planung in den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen der Gemeinde Warder ein.

Die Fläche des Bebauungsplans Nr. 8 stellt eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes dar und wurde bereits in dem Baukonzept des Bebauungsplanes Nr. 5 als potentielle wohnbauliche Entwicklungsfläche durch die Errichtung zweier Stichstraßen erschließungstechnisch vorbereitet. Im Plangeltungsbereich können 10 Wohneinheiten geschaffen werden.

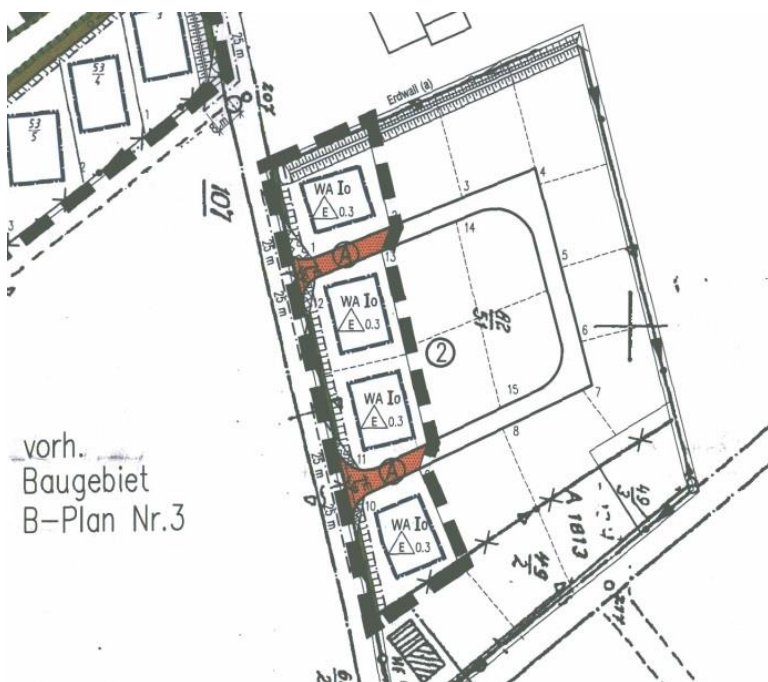


Abbildung 2: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 5

7. Inhalte der Planung - Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet

In den Bauflächen wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die erschließungstechnische Grundlage wurde im Bebauungsplan Nr. 5 durch die Stichstraßen gesetzt. Daher bietet sich das Gebiet an, um dem Bedarf nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Rechnung zu tragen. Das geplante Wohngebiet stellt die Erweiterung der bestehenden Struktur dar und führt den Lohweg nach Osten hin fort.

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die folgenden nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:

- Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Teil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Begründung:

Das primäre Ziel des Bebauungsplans Nr. 8 ist die Schaffung von Wohnraum in Form von Einzelhäusern. Das Gebiet soll daher vorrangig der Wohnnutzung vorbehalten sein. Die mögliche Ansiedlung der anderen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen soll einer Feinsteuerung durch die Gemeinde unterliegen, weshalb diese nur ausnahmsweise zulässig sind. All diese Nutzungen können in sehr kleinen Wohngebieten problematisch oder zum Teil nicht mehr zeitgemäß sein.

In den letzten Jahrzehnten zeichnete sich ab, dass in Wohngebieten heutzutage keine Schank- und Speisewirtschaften mehr errichtet werden. Auch Lebensmittelgeschäfte werden heutzutage aufgrund ihrer Größe, ihres Verkehrsaufkommens sowie der benötigten Fläche für die Stellplatzanlagen nicht mehr in Wohngebieten bzw. an untergeordneten Wohnstraßen angesiedelt.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe können aufgrund des möglichen Quell- und Zielverkehrs durch Kunden oder Zulieferer, bzw. Betriebsverkehr in kleinen Wohngebieten problematisch sein. Die Gemeinde möchte über die Zulässigkeit solcher Betriebe daher als Einzelfallentscheidung urteilen, weshalb diese ausnahmsweise zugelassen werden sollen. Gewerbebetriebe müssen zudem im Zuge der Bauantragstellung auch immissionsschutzrechtlich genehmigt werden.

Durch die Festsetzung, dass die oben genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind, obliegt es der einvernehmlichen Entscheidung der Gemeinde und der unteren Bauaufsicht, ob diese in dem geplanten Wohngebiet entstehen dürfen.

Die in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da aufgrund ihrer Öffnungszeiten und der Ziel- und Quellverkehre

Störungen für die bestehende und geplante Wohnbebauung ausgehen können und Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe aufgrund ihres Flächenanspruchs nicht in das Gebiet passen.

Gemäß § 13 BauNVO sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in einem 'Allgemeinen Wohngebiet' zulässig.

7.2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

Es sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig.

Begründung:

Durch die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird gewährleistet, dass die Bebauung dem als Einfamilienhausgebiet geplanten Charakter entspricht. Die Einrichtung einer zweiten Wohnung kann im Interesse des Eigentümers liegen, um z.B. ein Familienmitglied oder eine andere nahestehende Person im Haus wohnen zu lassen. Dies ist angesichts des demographischen Wandels insbesondere im ländlichen Raum relevant, um beispielsweise pflegende Angehörige oder Pflegepersonal unterzubringen.

Eine zu hohe Zahl an Wohneinheiten würde sowohl zu einer Zunahme des fahrenden, als auch des ruhenden Verkehrs kommen, die für das Plangebiet nicht verträglich wäre.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

7.3.1. Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

In den Bauflächen werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH max.) durch die Höhenangaben über Normalhöhennull (ü. NHN.) festgesetzt und werden begrenzt durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten.

Es wird ein Vollgeschoss und die maximale Gebäudehöhe (GH max.) von 37,50 m ü. NHN festgesetzt. Weiterhin wird eine maximale Traufhöhe (beidseitig) von 32,50 m ü. NHN festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Dach und Wand (Außenhaut).

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die maximal zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Begründung:

Die Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse orientieren sich in erster Linie an der Bebauung in der Umgebung. Die Festsetzung von einem Vollgeschoss richtet sich demnach nach der vorhandenen Bebauung.

Das Gelände weist nur geringfügig unterschiedliche Geländehöhen auf. Die Höhendifferenz der Topografie wird im Zuge der Erschließung und Baufeldvorbereitung weiter angeglichen werden. Die maximalen Gebäudehöhen werden über Geländeniveau (ü.NHN.) festgesetzt und beziehen sich auf die neue Geländeoberkante des jeweiligen Baufeldes unter Berücksichtigung der erforderlichen Aufschüttung des Geländes für den Straßenbau und die Sicherstellung einer funktionierenden Regen- und Schmutzwasserbeseitigung. So kann gewährleistet werden, dass die Gebäude mit einer realen Höhe von ca. 9,00 m errichtet werden können. Die Gebäudehöhe ist aus städtebaulicher Sicht und in Anlehnung an die

umliegende nachbarschaftliche Bebauung vertretbar. In Verbindung mit der zulässigen Dachneigung von 15° bis 45° ist es möglich eine relativ große Nutzfläche im Dachgeschoss zu realisieren.

Durch die Festsetzung der Traufhöhe wird die Höhe des Drenpels bzw. die Höhe der Fassaden begrenzt. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass sich das Baugebiet in den Siedlungsbestand bzw. in das Ortsbild einfügen soll. Die Baukörper die gebaut werden dürfen, sollen zu dem Siedlungsbestand passen. Die maximale Traufhöhe (TH max.) bezieht sich dabei auf die Höhenangaben über Normalnull (ü.NHN). Ziel dabei ist, die Traufhöhen auf eine reale Höhe von ca. 4,00 m zu begrenzen.

Auf Dächern werden häufig untergeordnete Bauteile und technische Anlagen angebracht. Wenn sich hierdurch eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ergibt, ist dies städtebaulich vertretbar. Die Bauteile und Anlagen haben eine untergeordnete Bedeutung, d.h., dass sie in ihrer Wahrnehmung nicht die Gesamthöhe des Gebäudes bestimmen. Damit die Bauteile und Anlagen bei der Betrachtung des Gebäudes nicht als stark störend empfunden werden, wird deren zulässige Überschreitung in Bezug auf die festgesetzte Gebäudehöhe auf 1,00 m begrenzt.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) muss mindestens auf einer Höhe von 28,20 m über Normalhöhennull (ü. NHN.) liegen.

Begründung:

Die Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses von 28.20 m ü. NHN. ergibt sich aus der Erschließungsplanung. Es wird dadurch gewährleistet, dass das Erdgeschoss oberhalb der Rückstauenebene der Kanalisation liegt. Eine Unterschreitung ist aus diesem Grund nicht zulässig.

7.3.2. Grundfläche (GR)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine maximale Grundfläche (GR) von 180 m² je Einzelhaus festgesetzt.

Begründung:

Durch die Festsetzung einer maximalen Grundfläche wird gewährleistet, dass sich die neue Bebauung in die Umgebung einfügt. Bei einer Mindestgrundstückgröße von 600 m² entspricht eine Grundfläche von 180 m² einer Grundflächenzahl von 0,3, was in etwa der Bebauung der Umgebung und einem üblichen Maß für Wohngebiete entspricht. Bei größeren Grundstücken wird durch die Festsetzung einer GR sichergestellt, dass die Bebauung trotz der größeren Grundstücksfläche bei einem verträglichen Maß bleibt.

7.3.3. Grundstücksgröße

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird eine Mindestgröße für die privaten Grundstücke von 600 m² je Einzelhaus festgesetzt.

Begründung:

Eine Mindestgrundstückgröße von 600 m² in Zusammenhang mit der festgesetzten GR von 180 m² gewährleistet ein verträgliches Maß der Bebauung. Zudem wird durch die Mindestgrundstückgröße sichergestellt, dass ausreichend Fläche zur Verfügung steht, um Nebenanlagen, Stellplätze usw. auf den Grundstücken unterzubringen.

7.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

7.4.1. Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Warder sind nur Einzelhäuser zulässig. Dies entspricht der vorherrschenden Bauform der Umgebung. Zudem ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in der Gemeinde besonders hoch.

7.4.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Für die Bauflächen werden Baugrenzen zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Begründung:

Die Baugrenzen werden im Plangebiet relativ weit gefasst, so dass bei der Anordnung der Gebäude ein großer Spielraum bleibt. Die Baufenster umfassen mehrere Grundstücke. Durch die über mehrere Grundstücke durchgängigen Baufenster wird eine Flexibilität hinsichtlich der Aufteilung der Grundstücke offengehalten. Auf diese Weise kann den Ansprüchen unterschiedlicher Nutzungen entsprochen werden. Gleichzeitig werden durch die festgesetzten Baugrenzen ausreichende Abstände zu benachbarten Bauungen oder Grünstrukturen gewährleistet.

7.4.3. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet sind pro Wohnung mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen.

Begründung:

Durch die Festsetzung einer Mindestzahl von Stellplätzen pro Wohnung wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken untergebracht wird und nicht im öffentlichen Raum. Dies ist besonders wegen des schmalen Straßenquerschnitts und der Ausbildung als Mischverkehrsfläche von Bedeutung. Es soll auch die Unterbringung eines Zweitfahrzeugs sichergestellt werden.

Im Plangebiet muss der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen (Carports) bzw. Garagen und der Straßenverkehrsfläche mindestens 5,00 m betragen.

Begründung:

Durch einen Mindestabstand der Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen auf den privaten Grundstücken zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird gewährleistet, dass Sichtbeziehungen im öffentlichen Verkehrsraum für alle Verkehrsteilnehmer freigehalten werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen pro Grundstück die folgenden baulichen Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 150m² errichtet werden:

- Stellplätze
- Überdachte Stellplätze (sog. Carports)
- Garagen
- Nebenanlagen

- die verfahrensfreien baulichen Anlagen gem. der LBO und
- Gemeinschaftsanlagen.

Begründung:

Durch die Festsetzung der maximalen Grundfläche von Nebenanlagen als absolutes Maß wird sichergestellt, dass der Anteil der versiegelten Flächen auf dem Grundstück begrenzt wird, unabhängig von der Grundstücksgröße.

7.5. Baugestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften

7.5.1. Fassaden

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für mindestens 80 % der fensterlosen Fassaden nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz zulässig. An den Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig.

Begründung:

Die Gemeinde beabsichtigt, die Gestaltungsfreiheiten der zukünftigen Bauherren so wenig wie möglich einzuschränken. Aus diesem Grund werden bei der Fassadengestaltung Sichtmauerwerk, Putz und Holz festgesetzt. Diese Festsetzung lehnt sich an die vorherrschenden und prägenden Fassadenmaterialien der Nachbarschaft an. Diese Materialvielfalt wird gewährt, da sie sich auf das Siedlungsbild nicht so gravierend auswirkt, wie eine unruhige Dachlandschaft mit einem zu großen Farbspektrum. Denn in der Fernwirkung werden in erster Linie die Dachflächen wahrgenommen. Da das Baugebiet in seiner Gesamtheit das Wohnumfeld der neuen Bewohner darstellt, soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass sich für die Bewohner sowie für die Nachbarschaft ein harmonisches Gesamtbild ergibt.

7.5.2. Dacheindeckungen

Im Plangebiet sind als Dacheindeckungen für die Hauptgebäude nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Schwarz, Anthrazit und Grau zulässig. Zudem sind extensiv begrünte Dächer (lebende Pflanzen) zulässig. Hochglänzende (glasierte) Dachziegel oder Dachsteine sind nicht zulässig.

Für Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Nebenanlagen und Wintergärten sind auch abweichende Materialien als die der Dacheindeckungen der Hauptgebäude zulässig.

Begründung:

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese im Gegensatz zu den Fassadenflächen trotz Vegetationswachstum auch in Zukunft, insbesondere in der Fernwirkung, immer ortsbildprägend bleiben werden. Eine einheitliche Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes vorgegeben. Es werden dementsprechend ortstypische, zurückhaltende Farben der Bedachung festgesetzt (in Anlehnung an die angrenzende Bebauung). Für die Dacheindeckungen, sind im Hinblick auf die ländliche Umgebung und die Durchgrünung des Geltungsbereiches, zusätzlich auch Gründächer zulässig. So wird den künftigen Bauherren Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung eines geordneten Bildes des gesamten Gebietes zugestanden.

Hochglänzende Dacheindeckungen haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das Gesamtbild des Ortes. Glasierte Dachziegel werden daher ausgeschlossen, stattdessen ist z.B. die Verwendung von engobierten, also mattglänzenden Dachziegeln möglich.

Für Stellplätze (sog. Carports), Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten sind auch abweichende Materialien zulässig, da diese aufgrund ihrer geringen Größe sowohl aus kurzer Distanz als auch in der Fernwirkung das Ortsbild weniger beeinflussen.

Aufgrund der kleinklimatischen Effekte wird empfohlen, die im Plangebiet entstehenden Dachflächen aller Nebenanlagen mit einer flachen Neigung zu begrünen, um die vorhabenbedingten Folgen des Bauprojektes (z. B. für das Kleinklima) zu mindern und um das Regenwasser zurückzuhalten. Eine extensive Dachbegrünung, die eine Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus von mind. 15 cm aufweist, ist sinnvoll.

7.5.3. Dachform und -neigung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dachneigungen des Hauptgebäudes von 15° bis 45° zulässig. Für untergeordnete Dachteile, Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzung einer Dachneigung von 15° bis 45° im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Gestaltung entsprechend der jeweiligen benachbarten Bebauung vorgegeben, so dass sich die neue Bebauung einfügt und ein ansprechendes Ortsbild gewährleistet wird. Trotzdem ist bei einer Spanne von 15° bis 45° Dachneigung ein relativ großes Spektrum an unterschiedlichen Dachformen möglich.

7.5.4. Gestaltung der privaten Verkehrsflächen, Zufahrten und Stellplätze

Im gesamten Plangebiet sind die privaten Verkehrsflächen sowie die ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Gestaltung ist zulässig:

als Rasenfläche mit Fahrstreifen,
als Grandfläche,
mit Rasengitterbauelementen oder
mit einem Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 10%.

Begründung:

Im Plangebiet soll das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken versickert werden. Durch die Festsetzung soll der Versiegelungsgrad der Grundstücke auf das notwendige Maß beschränkt werden, um somit ein möglichst hohes Maß an versickerungsfähigen Flächen zu erhalten.

7.5.5. Gestaltung der Gartenbereiche

Die unbebauten Flächen (Gartenflächen) der privaten Grundstücke sind zu begrünen. Ausgenommen sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen. Weitgehend versiegelte Flächen, unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind nicht zulässig.

Begründung:

Um das Gebiet möglichst zu durchgrünen und eine Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen zu gewährleisten sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens so hoch wie möglich zu halten, sollen weitgehend unbepflanzte und versiegelte Flächen in den Gärten ausgeschlossen werden.

7.5.6. Solar- und Photovoltaikanlagen

Im Plangebiet sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern und parallel zur Dachneigung oder bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 0,50 m über der Dachfläche vorzusehen. Überkragende Anlagen sind unzulässig.

Begründung:

Solar- und Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen. Allerdings werden Vorgaben zur Positionierung auf den Dachflächen gemacht, um Störungen der Nachbarschaft und des Ortsbildes auszuschließen.

7.5.7. Oberirdische Lagerbehälter

Im Plangebiet ist das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) auf den Grundstücksflächen nicht zulässig.

Begründung:

Aus städtebaulichen Gründen und um das strukturierte Bild innerhalb des Plangebietes und des Ortskerns weiter zu stärken, ist das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) im Gebiet nicht zulässig. Lagerbehälter in der erforderlichen Größe besitzen keine ansprechende Fernwirkung. Das landschaftlich ansprechende Gesamtbild des Plangebietes würde durch oberirdische Lagerbehälter gestört.

7.6. Grünordnung

7.6.1. Einzelbaumpflanzungen

Um den Straßenraum zu gliedern und zu begrünen werden entlang der geplanten Erschließungsstraße drei Bäume als zu pflanzen festgesetzt. Für diese ist eine einheimische, standortgerechte Laubbaumart zu wählen, grundsätzlich sind folgende Baumarten geeignet: Ahornarten (wie Feldahorn, Spitzahorn in Sorten), Hainbuche, Echte und Schwedische Mehlbeere, Dornarten (wie Apfeldorn, Scharlach-Weißdorn, Hahnendorn), Zierapfel und Zierbirne.

Es ist folgende Pflanzqualität zu wählen: Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), 16-18 cm Stammumfang. Der offen herzustellende Baumstandort muss eine Mindestgröße von 9,00 m² haben. Es ist entsprechend den Vorschriften der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., 2010) je Baum ein durchwurzelbarer unterirdischer Bereich in einer Größe von 12 m³ herzustellen. Die offenen Baumstandorte sollten durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Schutzpoller oder -bügel, große Findlinge gegen Überfahren gesichert werden.

Die Baumstandorte dürfen im Rahmen der Erschließungsplanung um maximal 5,00 m verschoben werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

7.6.2. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Am südlichen Geltungsbereichsrand wird ein ca. 2 m breiter Streifen als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt. In diesem Bereich wurde der bestehende Knick entfernt. Zur Eingrünung des Gebiets und Wiederherstellung der Gehölzstruktur ist dieser Bereich ebenerdig als zweireihige, versetzt gepflanzte Hecke mit einer Pflanzdichte von 80 cm in der Reihe und 40 cm in der Breite zu bepflanzen. Das Pflanzgut muss mindestens den Qualitätsmerkmalen „leichte 1 x verpflanzte Sträucher

mit einer Höhe von 70 - 90 cm“ des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen. Geeignete Arten sind Sträucher wie Hasel, Weißdorn, Hundsrose und Holunder.

7.6.3. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze wird das Gebiet von Knicks eingerahmt. Aufgrund der zukünftigen Siedlungslage der Knicks verlieren diese ihren gesetzlichen Biotopstatus und werden formal entwidmet; dennoch müssen die Knicks als gliedernde und eingrünende Gehölzstruktur erhalten werden. Eine Beseitigung der Gehölzfläche, die sich weiterhin aus den knicktypischen Bäumen und Sträuchern zusammensetzen soll, ist nicht zulässig. Die innerhalb der "Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" vorhandenen Gehölzbestände sind daher dauerhaft als naturnahe Baum- und Strauchbestände zu erhalten. Bei Abgang sind standortgerechte heimische Bäume und Sträucher wie Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Holunder und Flieder nachzupflanzen.

Der formale Biotopverlust ist entsprechend den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz durch eine Knickneuanlage an anderer Stelle mindestens in derselben Länge (Ausgleichsverhältnis 1 : 1) zu kompensieren. In der Bauphase sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. provisorische Schutzzäune) Beeinträchtigungen der Knicks mit ihren Überhälterbäumen und Säumen zu vermeiden.

7.6.4. Gehölzschutzstreifen

Zum Schutz der Gehölze ist auf den privaten Wohngrundstücken ein mind. 3,0 m breiter Gehölzschutzstreifen (gemessen ab Wallfuß) einzurichten, der als extensiv genutzte Wiese zu entwickeln und zu unterhalten ist.

Bodenbefestigungen und Versiegelungen, die Errichtung von baulichen Anlagen, die Aufstellung von Spielgeräten, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gartenabfällen oder sonstigen Materialien sind im Gehölzschutzstreifen nicht zulässig.

7.6.5. Zuordnung der Ersatzmaßnahmen

Der zu erbringende Knickersatz wird durch Knick-Neuanlage von 217 lfm. außerhalb des Plangebietes erbracht. Ein Teil von 126 lfm. wird aus einem Knickkonto in der Gemeinde Lehmkuhlen Az.: 3104-3/081/0159 auf dem Flurstück 1/53 der Flur 5 in der Gemeinde Lehmkuhlen, Gemarkung Lehmkuhlen, im Kreis Plön erbracht. Ein Teil von 91 lfm. wird aus einem Knickkonto in der Gemeinde Rastorf Az.: 3104-3/083/0001 auf dem Flurstück 1/4 der Flur 5 in der Gemeinde Rastorf, Gemarkung Rastorf, im Kreis Plön erbracht.

7.7. Erschließung

Das Allgemeine Wohngebiet soll über eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ erschlossen werden. Hierzu werden die schon vorhandenen Stichstraßen miteinander verbunden. Eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ wird nicht klassisch in Fahrbahn / Geh- / Radweg aufgeteilt, sondern der gesamte Bereich hat eine Aufenthalts- und Erschließungsfunktion, ist also eine Mischfläche, auf der alle Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, Fahrzeugverkehr) gleichberechtigt sind. Diese Aufteilung der Verkehrsfläche bietet die Möglichkeit, einer relativ geringen Dimensionierung der Verkehrsfläche. Durch die gegenseitige Rücksichtnahme verringert sich das Risiko von Verkehrsunfällen, zudem wird insgesamt ein ruhiger Umgang mit dem Verkehr im Straßenraum erzielt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind entlang der Erschließungsstraße Parkplätze sowie Flächen für Verkehrsgrün mit Baumpflanzungen angeordnet. Diese Parkplätze stellen sicher, dass ausreichender Parkraum für Besucher zur Verfügung steht. Damit wird einem unkontrollierten Parken entlang der Grundstücke im Verkehrsraum sowie einer damit einhergehenden Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit vorgebeugt.

Im Rahmen der Ausführungsplanung wird der genaue Ausbau der Straße konkretisiert. In diesem Zuge kann es zu einer leichten Verschiebung der festgesetzten Parkplätze kommen. Zudem werden in der festgesetzten Verkehrsfläche Versickerungsmulden angeordnet, um die Straßenentwässerung zu gewährleisten. Somit werden die Straßenquerschnitte der bereits vorhandenen Stichstraßen weitergeführt.

8. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über den Reinwasserbehälter und das Trinkwassernetz der Gemeinde Warder. Die Trinkwasserleitungen sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik in das Plangebiet hinein zu erweitern.

Wasserlieferant ist die Stadtwerke Nortorf AöR mit Sitz in Nortorf.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten im Siedlungsgebiet so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zu Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Für die Löschwasserversorgung soll die Trinkwasserleitung genutzt werden.

Regen- und Schmutzwasserbeseitigung

Das Erschließungsgebiet wird über ein Freigefällesystem entwässert und schließt an den vorhandenen SW-Kanal (PE-HD DN 200) im Lohweg an.

Das anfallende Niederschlagswasser soll komplett im Plangebiet versickert werden. Ein entsprechendes Bodengutachten liegt vor. Es ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes nur eine Mulden- oder Flächenversickerung möglich.

Das Niederschlagswasser der befestigten Verkehrsflächen wird über eine Muldenentwässerung in den Untergrund eingeleitet. Dazu werden im Zuge der Ausführungsplanung straßenbegleitend Versickerungsmulden vorgesehen sowie eine Versickerungsmulde im Westen des Plangeltungsbereiches.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist komplett vor Ort in flachen Mulden oder in der Fläche über den bewachsenen Oberboden zu versickern.

Um mehr Möglichkeiten für die Versickerung auf den Grundstücken zu schaffen und die Überflutungsgefahr zu minimieren, sollte die Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude etwa 20 cm über der Geländeoberkante liegen. Es wird daher für die Grundstücke im B-Plan Nr. 8 eine Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens von mindestens 28,20 m ü.NHN. festgesetzt.

Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG sichergestellt. Bei der Baumaßnahme sind die Versorgungsleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG zu berücksichtigen.

Versorgung mit Gas

Die Versorgung mit Gas wird durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG sichergestellt. Bei der Baumaßnahme sind die Versorgungsleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG zu berücksichtigen.

Müllentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird durch die Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde (AWR) durchgeführt.

9. Immissionen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen.

Schall

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde durch das Ingenieurbüro *Dörries Schalltechnische Beratung GmbH* eine Schallimmissionsprognose erstellt (siehe Anlage). Ziel der Untersuchungen war die Ermittlung der Schallimmissionen durch den Straßenverkehr auf der K 36 sowie durch das nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 angrenzende Betriebsgelände der landtechnischen Schmiede und Lohnunternehmen Claus-Christian Untiedt.

Wegen des geringen Verkehrsaufkommens auf der Dorfstraße sowie der Entfernung zum Geltungsbereich von mindestens 30 m und der Lage in der zweiten Baureihe hinter den Wohnhäusern Dorfstraße 43 und Dorfstraße 45 ist mit keinen relevanten Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr zu rechnen. Auf eine entsprechende Untersuchung wurde daher verzichtet.

Die Berechnungen zum angrenzenden Betrieb zeigen, dass tagsüber und nachts die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeines Wohngebiet (WA) im gesamten für eine Wohnbebauung vorgesehenen Bereich des Geltungsbereiches durch die Gesamtbelastung unterschritten werden. Die Prüfung der maximalen kurzzeitigen Geräuschspitzen ergab, dass die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden. Somit sind im Bebauungsplan Nr. 8 keine Festsetzungen zum Schutz gegen Gewerbe- und Verkehrslärm notwendig.

Landwirtschaft

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in etwa 250m Entfernung eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Biogasanlage, wobei die Biogasanlage selbst einen Abstand von ca. 350m zur geplanten Wohnbebauung hat. Die Biogasanlage, in der Gülle, Wirtschaftsdünger und nachwachsende Rohstoffe eingesetzt werden, wurde 2018 in Betrieb genommen. Bereits im Zuge der damaligen Planung und der Baugenehmigung wurde sichergestellt, dass die Anlage keine negativen Auswirkungen auf die ca. 370m entfernte Wohnbebauung in der Straße „Lohweg“ hat. Alle Gärrestelager und der Fermenter sind gasdicht abgedeckt, Emissionen werden im Blockheizkraftwerk verbrannt. Durch den Einbau eines Katalysators im Blockheizkraftwerk werden die Vorgaben der TA-Luft erfüllt.

Neben der Biogasanlage liegen auch für sämtliche weitere Gebäude und Anlagen der Hofstelle Genehmigungen vor, darunter für Güllebehälter und Stallgebäude in Verbindung mit der Genehmigung eines Viehbestandes von insgesamt 238 Rindern. Die Genehmigung des Viehbestandes stammt aus dem Jahr 1996. Zu diesem Zeitpunkt war bereits Wohnbebauung an der „Dorfstraße“ und am „Lohweg“ in einer Entfernung von ca. 300m zur Hofstelle vorhanden, so dass bereits damals die Auswirkungen auf die Wohnbebauung betrachtet

wurden. Durch die Lage der Hofstelle östlich des Plangebietes befindet sich diese entgegen der Hauptwindrichtung von Westen, so dass durch die genehmigten Anlagen und den Viehbestand für die Wohnbebauung keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind bzw. entstehen.

10. Hinweise

10.1. Bodenschutz und Altlasten

Es bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebietes. Sollten dennoch bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde unverzüglich zu informieren.

Im Zuge aller geplanten Maßnahmen sind die Vorgaben des BauGB (u. a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

10.2. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Sollten während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert. Verantwortlich sind hier gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

10.3. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Warder nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht wahrscheinlich. Eine Untersuchung des Plangebietes im Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln ist deshalb nicht erforderlich. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

10.4. Artenschutzrechtliche Belange

Die Artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Umweltberichtes betrachtet, ein separater Artenschutzbericht wurde nicht erstellt. Die Artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen werden im Umweltbericht auf Seite 8 aufgeführt.

11. Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Warder erhält durch die Planung ein verträgliches Kontingent an zusätzlichen Wohnbauflächen. Der mögliche Entwicklungsrahmen an neuen Wohnraum wurde, wie es auch seitens der Landesplanung gefordert wird, eingehend mithilfe eines Innenbereichs- und Entwicklungsgutachtens (IEGA), bewertet und abgestimmt. Die notwendige Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Verkehr

Durch den Bebauungsplan werden nach dem derzeitigen Stand 10 Wohneinheiten geschaffen. Da die Gemeinde sich im ländlichen Raum befindet, werden 2 Fahrzeuge je Wohnein-

heit zugeordnet. Der Plangeltungsbereich wird unmittelbar an die Stichstraßen des Lohweg angeschlossen, welcher als ausreichend durch die vorhergegangene Bauleitplanung dimensioniert worden ist. Eine wesentliche Mehrbelastung der innerörtlichen Verkehrswege durch das neue Wohngebiet wird nicht erwartet.

Örtliche Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Für die örtliche Infrastruktur der Ver- und Entsorgung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Der Entsorgung von Schmutzwasser kann durch Anschluss an das örtliche Netz des angrenzenden Lohweges erfolgen.

Örtliche Wirtschaft/ Dorfleben

Durch die Schaffung von 10 neuen Wohneinheiten kann grundlegend von einem belebenden Einfluss ausgegangen werden.

Kinder und Jugendliche

Durch die neue Bebauung wird es voraussichtlich möglich sein, im Ort ansässige junge Familien zu halten oder neue Familien zu gewinnen, was sich gerade in Hinblick auf rückläufige Zahlen von Kindern in Kitas, Kindergärten, Schulen und anderen Einrichtungen positiv auswirkt.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen zu erwarten.

Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind vertretbar, da es sich bei dem Plangebiet um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche / Wiese handelt. Das von der Planung betroffene alte Grünland ist jedoch arten- und blütenreich, so dass z. B. Insekten und Vögel auf der Fläche Nahrung finden. Dementsprechend hat das Grünland im Vergleich mit Acker und mit intensiven Mähgrünland eine höhere Wertigkeit. Eine Begutachtung des Grünlandes im Frühjahr 2022 durch einen Vegetationskundler hat ergeben, dass es sich um keinen gesetzlich geschützten Biotop handelt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf einer Ökokontofläche der Gemeinde Warder erbracht.

Die Fläche ist gesäumt durch vorhandene Knickstrukturen. Diese werden als Gehölze erhalten, verlieren jedoch ihrem Biotopstatus und werden im Verhältnis 1:1 an externer Stelle ausgeglichen. Der Umgang mit den Knicks und die Vereinbarung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird inhaltlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

12. Anlagen zur Begründung

1. Innenbereichsgutachten, Kartendarstellung und Erläuterungsbericht,
Bearbeitung: B2K Architekten und Stadtplaner, 02.03.2021
2. Baugrundbeurteilung,
Bearbeitung: GSB GrundbauINGENIEURE Schnoor + Brauer GmbH & Co. KG, 05.08.2021
3. Fachbeitrag Oberflächenentwässerung,
Bearbeitung: Petersen & Partner Beratende Ingenieure GmbH, 21.01.2022
4. Schallimmissionsprognose
DSB Dörries Schalltechnische Beratung, 15.06.2021
5. Grünordnungsplan, Bestand:
Bearbeitung: Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel, 17.01.022

Teil II: Umweltbericht mit integrierter Grünordnung

gesonderter Teil der Begründung mit separatem Inhaltsverzeichnis gem. § 2 a BauGB

erstellt durch:

Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel, Landschaftsarchitekten

***Gemeinde Warder im Kreis Rendsburg-
Eckernförde***

***B-Plan Nr. 8 für eine neue Wohnbaufläche östlich des
Lohweges***

für das Gebiet: „Erweiterung Lohweg“

Umweltbericht mit integrierter Grünordnung

Aufgestellt:

Altenholz, 20.07.2023

Freiraum- und Landschaftsplanung

Matthiesen · Schlegel

Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71 · 24 161 Altenholz

Tel.: 0 431 - 32 22 54 · Fax: 0 431 - 32 37 65

Inhalt

1	Einleitung (Anlass und Umfang der Umweltprüfung).....	1
1.1	Lage des Plangebietes	1
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und die wichtigsten Planungsziele	1
1.3	Relevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung in der Planung.....	1
1.3.1	Rechtliche und planerische Bindungen	1
1.3.2	Entwicklungsziele	3
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	3
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	3
2.1.1	Naturräumliche Gegebenheiten	3
2.1.2	Plangebietsbeschreibung	3
2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	6
2.2.1	Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	6
2.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	6
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	11
2.4	Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich	13
2.5	Planungsalternativen	16
2.6	Störfallrelevanz (Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind)	16
3	Zusätzliche Angaben.....	16
3.1	Wichtige methodische Merkmale der Umweltprüfung, Schwierigkeiten, Kenntnislücken	16
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (auch im Hinblick auf die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen)	17
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	17
3.4	Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen.....	18
	Tab. 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs, Versiegelung und Flächenverlust	15
	Tab. 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs in Knicks, Zusammenstellung	15

1 Einleitung (Anlass und Umfang der Umweltprüfung)

In der Hauptortslage der Gemeinde Warder soll eine Wohnbaufläche für 10 Grundstücke östlich des Lohweges ausgewiesen werden. Das aktuelle Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten für die Gemeinde Warder weist das dafür vorgesehene ca. 8.300 m² große Areal als geeignet aus, weil es sich bei diesem Vorhaben um eine sinnvolle Arrondierung handelt. In dem B-Plan Nr. 5, der für westlich angrenzende Wohngrundstücke aufgestellt worden ist, wurden bereits Erschließungstrassen für diese Erweiterung um 10 Wohngrundstücke freigehalten.

Mit dieser Unterlage wird der Umweltbericht zu dieser Bauleitplanung vorgelegt.

1.1 Lage des Plangebietes

Das 0,834 ha große Plangebiet „Erweiterung Lohweg“ befindet sich nördlich der Dorfstraße östlich des Lohweges und umfasst eine größere Lücke am Siedlungsrand, die zum Außenbereich gehört und landwirtschaftlich genutzt wird. Nördlich, westlich und südlich wird das Gelände von Siedlungsgrundstücken begrenzt; zur freien Landschaft hin ist das Gelände von einem Knick abgeschirmt.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und die wichtigsten Planungsziele

Die Gemeinde beabsichtigt, in Anlehnung an die benachbarten Wohngrundstücke auf der Freifläche 10 weitere Bauplätze für Wohn-Einzelhäuser zu ermöglichen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt aus westlicher Richtung vom Lohweg aus, wobei der dafür erforderliche Platz bereits freigehalten worden ist. Je Grundstück steht eine max. 180 m² große Fläche für das Wohngebäude zur Verfügung. In einem parallelen Verfahren wird die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, weil der gemeindliche F-Plan diese Siedlungsentwicklung bisher nicht vorbereitet. Im F-Plan ist zwar ein „Erweiterungsgebiet“ dargestellt, diese Ausweisung ist jedoch nicht ausreichend.

1.3 Relevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung in der Planung

1.3.1 Rechtliche und planerische Bindungen

Bei der Grünordnungsplanung und Umweltbetrachtung im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung für diese neue Wohnbaufläche sind folgende übergeordnete Pläne zu beachten:

- Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein von 2010,
- der Regionalplan für den Planungsraum III Technologie-Region K.E.R.N. in der Fortschreibung von 2000,
- das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1999,
- der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II (Kreis Rendsburg-Eckernförde und Plön sowie die kreisfreien Städte Kiel und Neumünster) von Jan. 2020.

Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) enthält für die Gemeinde Warder folgende Darstellungen:

- Gemäß LEP liegt die Gemeinde Warder im ländlichen Raum.
- Das Gemeindegebiet liegt an einer 'Landesentwicklungsachse'.
- Das Gemeindegebiet liegt innerhalb eines 'Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung'.
- Die Gemeinde befindet sich in einem Naturpark.

- Direkt an die Ortslage angrenzend befindet sich ein 'Schwerpunktraum für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe'.

Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000)

Die Aussagen des Regionalplans zur regionalen Siedlungsstruktur entsprechen denen des LEP 2010. Die Gemeinde Warder ist keinem Ordnungsraum zugeordnet und somit ländlicher Raum.

Im Regionalplan befinden sich die nachfolgenden, das Plangebiet betreffenden Aussagen und Darstellungen:

- Die Gemeinde liegt im ländlichen Raum.
- Südlich und westlich der Hauptortslage befindet sich ein Vorranggebiet für den Naturschutz.
- Südlich an die Hauptortslage Warder grenzt ein 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe'.
- Die Gemeinde liegt in einem 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung'.
- Die Gemeinde liegt in einem Naturpark (Westensee-Obere Eider).

Das **Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein** von 1999 weist im Bereich Warder Folgendes aus:

Die im Gemeindegebiet existierenden Seen lassen auf unter Gletschern entstandene Täler (Tunneltäler, ertrunkene Täler) schließen. Daher weist das Landschaftsprogramm im Raum Warder das Vorkommen von sog. Geotopen aus. Warder liegt in dem Naturpark Westensee-Obere Eider. Für den landesweiten Biotopverbund übernimmt der vom Plangebiet etwas weiter entfernte Brahmssee wichtige Funktionen.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den neu abgegrenzten Planungsraum II von Jan. 2020 für die Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön und die kreisfreien Städte Kiel und Neumünster greift die vorgenannten Darstellungen teilweise auf; für das anstehende Vorhaben sind folgende Darstellungen interessant und relevant:

- Warder liegt in einem Raum, der für die Ausweisung eines LSG geeignet ist. Damit würde das in der Nähe existierende LSG in südwestliche Richtung erweitert werden.
- Der Raum stellt ein Gebiet mit einer besonderen Erholungseignung dar; daher gehört der Landschaftsraum bereits zu einem Naturpark.
- Aufgrund der im Umfeld von Warder vorkommenden zahlreichen Knicks weist der LRPL eine historische Kulturlandschaft (historische Knicklandschaft) aus.
- Die beiden in der Umgebung vorkommenden Seen (Wardersee und Brahmssee) stellen Vorranggewässer im Rahmen der Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie dar.
- Ansonsten existieren im näheren Umfeld keine Flächen und Landschaftsstrukturen, die für den Biotopverbund eine größere Bedeutung haben.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Warder deutet eine Siedlungsentwicklung im Plangeltungsbereich an, indem ein Erweiterungsgebiet verzeichnet ist.

1.3.2 Entwicklungsziele

Im Sinne eines **Leitbildes** lassen sich folgende Zielsetzungen ableiten, die auch als Maßstab für die Bewertung herangezogen werden:

- Die neuen Wohngrundstücke sollen sich in das Umfeld einfügen und dürfen das Ortsbild nicht stören.
- Der für den Landschaftsausschnitt typische Knickbestand muss erhalten werden, weil er den Siedlungsraum gliedert und zur freien Landschaft harmonisch abgrenzt. Auch wenn der Status als geschützter Biotop aufgrund der fehlenden Schutzabstände nicht aufrechterhalten werden kann, müssen die Knicks zumindest als naturnahe knickähnlichen Gehölzflächen erhalten und mit Pufferzonen versehen werden.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumlich liegt Warder am südwestlichen Rand des „Westensee-Endmoränengebietes“ innerhalb des ostholsteinischen Hügellandes.

2.1.2 Plangebietsbeschreibung

Hinsichtlich der **Ausgangs- bzw. Bestandssituation** ist nach einer Geländebegehung im Dezember 2021 Folgendes zu konstatieren (siehe grünordnerischer Bestandsplan zu dieser Bauleitplanung):

Das überplante Areal befindet sich östlich des Lohweges und schließt dort an die straßenbegleitenden Wohngrundstücke an. Zwischen der Dorfstraße und dem Plangebiet liegen ebenfalls Wohngrundstücke. In nördliche Richtung grenzt das Betriebsgelände eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens an, das Weidetiere besitzt, die das überplante Dauergrünland beweideten.

Nördlich, östlich und teilweise auch südlich wird die landwirtschaftliche Fläche von Knicks begrenzt, wobei der nördliche Knick hauptsächlich aus Weißdorn zusammengesetzt ist. Es handelt sich um einen für sandgeprägte Landschaften typischen Knick, der als weitere Arten etwas Eiche, Wildrose und Brombeere aufweist. Tüpfelfarn, Efeu und Schöllkraut finden sich in der Krautschicht.

Der östliche Knick setzt sich im Wesentlichen aus Flieder zusammen. Zudem finden sich im Knick Brombeere, Holunder, Wildrose, wenig Hainbuche sowie eine mehrstämmige Baumweide. Als Kräuter wurden auf dem Knickwall und am Wallfuss Tüpfelfarn, kriechender Hahnenfuß, Taubnessel und Jakobsgreiskraut festgestellt. Am südlichen Gebietsrand ist ebenfalls ein Knick vorhanden, der jedoch nicht mehr die ursprüngliche Länge hat. Die östliche Teillänge ist trotz des heckenartigen Schnitts noch gut als Knick zu erkennen, wobei sich der Gehölzbewuchs aus Flieder, Weißdorn und Wildrose zusammensetzt. Entlang des westlichen Nachbar-Wohngrundstückes ist der Knick nur noch zu erahnen, denn Gehölzbewuchs ist kaum noch vorhanden. Ein Wall ist auf gesamter Länge an diesem südlichen Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 8 nicht ausgebildet.

Die östlich anschließende landwirtschaftliche Fläche wird intensiv als Grasacker / Intensivmähgrünland genutzt. In einigen hundert Metern Entfernung existiert eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einer Biogasanlage; vermutlich werden benachbarte Flächen von diesem Betrieb genutzt.

Das überplante Weideland stellt Dauergrünland auf einer mageren, von Sandboden geprägten Fläche dar. Bei der im Dez. 2021 durchgeführten Ortsbesichtigung wurden folgende Pflanzenarten festgestellt, die die vorhandenen Standortbedingungen widerspiegeln: Spitzwegerich, Weicher Storchnabel, Gewöhnlicher Reiherschnabel, Gewöhnliches Ferkelkraut, Echter Ehrenpreis, Löwenzahn, Gewöhnliches Hornkraut, Jakobsgreiskraut, Ackerkratzdistel und wenig Stumpflättriger Ampfer. Im Frühjahr 2022 wurde durch einen Vegetationskundler überprüft, ob es sich bei dem betroffenen Weidegrünland um einen gesetzlich geschützten Biotop handelt. Lt. dem Gutachter des Kieler Büros GFN mbH handelt es sich wegen des lediglich vereinzelt auftretens der Wertgrünland-Pflanzenarten um kein gesetzlich geschütztes arten- und strukturreiches Grünland.

Tiere und Pflanzen

Im Hinblick auf Tiere und Pflanzen ist das östlich der Hauptortslage von Warder liegende Areal durch das auffällige und gut ausgebildete Knicknetz auf den i. d. R. sandigen Standorten geprägt. Die Knicks sind dementsprechend sehr wertvoll und unbedingt erhaltenswürdig. Die im Außenbereich liegenden Flächen werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das heißt, die Knicks gliedern und bereichern den Landschaftsausschnitt. Dementsprechend stellen sie einen wertvollen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar und bilden das Gerüst für den Lebensraumverbund.

Das alte Grünland hebt sich im Vergleich zu den benachbarten Flächen durch seinen Arten- und Blütenreichtum ab, so dass z. B. Insekten und Vögel auf der Fläche Nahrung finden. Dementsprechend hat das Grünland im Gegensatz zu Acker und intensivem Mähgrünland eine höhere Wertigkeit. Das Grünland stellt jedoch keinen gesetzlich geschützten Biotop dar.

Im Hinblick auf den **gesetzlichen Artenschutz** ergab die Recherche beim LLUR des Landes Schleswig-Holstein, dass Vorkommen der Haselmaus im Raum Warder nicht bekannt sind. Die ansonsten vom LLUR für den Raum genannten Arten (Ringelnatter und Waldeidechse) werden im Plangebiet nicht erwartet. Die nächsten Haselmaus-Vorkommen sind aus dem Raum westlich Neumünster und dem Forst Iloo bekannt. Die an die geplante Wohnbaufläche angrenzenden Knicks sind im Rahmen der Ortsbesichtigung nach Haselmausfreinestern abgesucht worden; es fanden sich jedoch keine Hinweise auf diese Art.

Weil die Knicks als Gehölzstruktur erhalten werden sollen und in den B-Plan Nr. 8 eine entsprechende Festsetzung aufgenommen wird, muss kein **Artenschutzbericht** vorgelegt werden, denn wegen des vorgesehenen Knickerhalts werden keine artenschutzrechtlich begründeten Konflikte erwartet.

Amphibien

Amphibienvorkommen können ausgeschlossen werden, denn es gibt im Umfeld keine Gewässer.

Fläche, Boden

Das überplante Gelände gehört zu einem Landschaftsausschnitt mit einem ausgeglichenen Geländere relief. Schmelzwassersande und -kiese stellen das Ausgangsmaterial für die Bodenbildung dar. Dementsprechend findet sich auf der Fläche ein durchlässiger Sandboden.

Vermutlich sind die Bodenverhältnisse vergleichbar mit denen des angrenzenden Gebietes des B-Planes Nr. 5: Unter der Oberbodenschicht können Sande, die kiesige Bestandteile aufweisen, erwartet werden. Darunter findet sich ein Mergelboden. Der Sand ist wasserdurchlässig.

Wasser

Das echte Grundwasser befindet sich in einer Tiefe von ca. 1 Meter und tiefer. Infolge großer Niederschlagsmengen kann der Grundwasserspiegel jedoch zeitweise an der Oberfläche anstehen.

Luft und Klima

Besonderheiten im Hinblick auf Luft und Klima sind nicht festzustellen. Die Knicks wirken sich mit ihrer Windschutzfunktion günstig aus. Ansonsten findet auf angrenzenden Flächen eine intensive Landwirtschaft mit Viehhaltung statt, wodurch es zu Geruchsbelastungen kommen kann. Östlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung und einer Biogasanlage, durch den aufgrund seiner Entfernung und der entgegen der Hauptwindrichtung befindlichen Lage jedoch keine Beeinträchtigungen auf die Wohnbebauung zu erwarten sind.

Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild des Raumes östlich Warder ist besonders durch das gut ausgebildete Knicknetz geprägt. Die Außenbereichsflächen werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist im Plangeltungsbereich aufgrund der Siedlungsrandlage und der landwirtschaftlichen Nutzung als eher gering einzustufen. Das umgebende Knicknetz, das vielfältige Funktionen z. B. als Lebensraum und für den Biotopverbund übernimmt, wirkt sich in diesem Zusammenhang positiv aus. Günstig sind darüber hinaus die relativ zahlreichen Gräser- und Blütenpflanzenarten im überplanten Grünland.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

In unmittelbarer Nähe des PG existieren keine vorhandenen oder geplanten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 FFH-Richtlinie oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Die mit diesem Umweltbericht betrachtete Bauleitplanung dient der Entwicklung einer neuen Fläche für 10 Wohngrundstücke im direkten Anschluss an den Siedlungsrand des Ortes Warder. Damit wird der in Warder festzustellenden Nachfrage nach Wohngrundstücken nachgekommen. Private Grundstücke mit einer Wohnnutzung grenzen unmittelbar an. In nördliche Richtung findet sich ein Gewerbebetrieb (landwirtschaftliches Lohnunternehmen), der eine Emissionsquelle darstellt. Ansonsten finden sich im Umfeld keine weiteren empfindlichen oder besonders schützenswerten Nutzungen.

Kulturgüter, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter

In diesem Zusammenhang ist das gut ausgebildete und noch vollständige Knicknetz zu nennen, das infolge der schon lange zurückliegenden Verkoppelung entstanden ist. Das engmaschige Knicknetz stellt eine Besonderheit dar und prägt den Raum; dementsprechend wertvoll ist es.

Vorbelastung durch Emissionen, Abfällen und Abwässern

In diesem Zusammenhang liegen keine Erkenntnisse vor. Auf die landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen sowie auf in der Umgebung vorkommende landwirtschaftliche Hofstellen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Zudem stellt das nördlich angrenzende landwirtschaftliche Lohnunternehmen eine Emissionsquelle dar.

Nutzung erneuerbarer Energie

Aktuell spielt im PG die Nutzung von Energie aus regenerativen Quellen keine Rolle.

Wechselwirkungen / Wechselbeziehungen

Die im Umfeld stattfindende intensive landwirtschaftliche Nutzung schränkt Wechselwirkungen und Wechselbeziehungen deutlich ein. Im vorliegenden Fall ist jedoch als positiv zu vermerken, dass die im betrachteten Raum existierenden Grünland- und Ackerschläge eine geringe bis mittlere Größe haben und das herausragende Knicknetz sich positiv auf Wechselwirkungen und Wechselbeziehungen auswirkt. Der am Rande des Plangebietes vorhandene Bestand an Knicks hat eine günstige Wirkung auf Fauna und Flora sowie eine Bedeutung für den lokalen Verbund von Grünstrukturen und Biotopen. Zwischen den erwähnten randlichen naturnahen Strukturen (Knick) und der landwirtschaftlichen Fläche gibt es funktionale Zusammenhänge, weil z. B. Tierarten in den Gehölzbeständen auf dieser unversiegelten Fläche Nahrung finden. Fledermäuse unternehmen entlang der Gehölzränder Nahrungsflüge. Das vergleichsweise artenreiche alte Grünland mit seinen Gräsern und Blütenpflanzen, das von dieser Bauleitplanung betroffen ist, wirkt sich günstig auf Wechselbeziehungen aus.

2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustands

2.2.1 Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Weidenutzung auf dieser alten Grünlandfläche würde bei Nichtdurchführung der Planung fortgeführt werden und eine anderweitige bauliche Nutzung ist in diesem Bereich nicht möglich. Wegen der zu erwartenden Störwirkung auf vorhandene Wohngrundstücke könnte sich der nördlich angrenzende Betrieb vermutlich nicht auf die überplante Fläche ausdehnen.

2.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die mit dieser Bauleitplanung angestrebten 10 Wohngrundstücke werden eine am Siedlungsrand vorhandene größere Lücke einnehmen, die im Rahmen einer vorangegangenen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 5) schon für eine Bebauung konzipiert war, denn die Trassen für die erforderliche Erschließungsstraße sind freigehalten worden.

Nachfolgend werden die Folgen für Natur und Umwelt beschrieben.

Menschen, menschliche Gesundheit (Unfälle / Katastrophen), Bevölkerung, kulturelles Erbe

Die Siedlungsrandlage für sieben benachbarte Wohngrundstücke geht verloren, weil das Weidegrünland bebaut wird. Konflikte infolge von Beschattung durch neue Gebäude werden nicht erwartet, weil die neuen Wohnhäuser die übliche Firsthöhe von ca. 9 m nicht überschreiten. Aus den 10 neuen Wohnhäusern werden keine besonderen Störungen resultieren, weil kritische Nutzungen nicht vorgesehen und dementsprechend durch den B-Plan ausgeschlossen worden sind.

Weil mit dieser Bauleitplanung die Voraussetzungen ausschließlich für weitere Wohngrundstücke in der Gemeinde Warder geschaffen werden sollen und das Vorhaben insgesamt als verträglich einzustufen ist, können erhebliche Folgen für die Gesundheit der Bevölkerung sowie für das kulturelle Erbe und die Umwelt (im Hinblick auf Unfälle / Katastrophen) ausgeschlossen werden.

Das zu dieser Bauleitplanung ausgearbeitete schalltechnische Gutachten hat ermittelt, dass von dem nördlich angrenzenden lohntechnischen Unternehmen keine besonders großen

Lärmemissionen ausgehen und dementsprechend keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Landwirtschaft

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in etwa 250 m Entfernung eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Biogasanlage, wobei die Biogasanlage selbst einen Abstand von ca. 350 m zur geplanten Wohnbebauung hat. Die Biogasanlage, in der Gülle, Wirtschaftsdünger und nachwachsende Rohstoffe eingesetzt werden, wurde 2018 in Betrieb genommen. Bereits im Zuge der damaligen Planung und der Baugenehmigung wurde sichergestellt, dass die Anlage keine negativen Auswirkungen auf die ca. 370 m entfernte Wohnbebauung in der Straße „Lohweg“ hat. Alle Gärrestelager und der Fermenter sind gasdicht abgedeckt, Emissionen werden im Blockheizkraftwerk verbrannt. Durch den Einbau eines Katalysators im Blockheizkraftwerk werden die Vorgaben der TA-Luft erfüllt.

Neben der Biogasanlage liegen auch für sämtliche weitere Gebäude und Anlagen der Hofstelle Genehmigungen vor, darunter für Güllebehälter und Stallgebäude in Verbindung mit der Genehmigung eines Viehbestandes von insgesamt 238 Rindern. Die Genehmigung des Viehbestandes stammt aus dem Jahr 1996. Zu diesem Zeitpunkt war bereits Wohnbebauung an der „Dorfstraße“ und am „Lohweg“ in einer Entfernung von ca. 300 m zur Hofstelle vorhanden, so dass bereits damals die Auswirkungen auf die Wohnbebauung betrachtet wurden. Durch die Lage der Hofstelle östlich des Plangebietes befindet sich diese entgegen der Hauptwindrichtung von Westen, so dass durch die genehmigten Anlagen und den Viehbestand für die Wohnbebauung keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind bzw. entstehen.

Die verkehrliche Erschließung ist bereits durch Freihaltetrassen vorbereitet.

Es kommt infolge des Bauprojektes zu keinem Grünverlust, der die Wohnqualität bestehender Grundstücke beeinträchtigen würde; der Knickbestand wird erhalten, verliert jedoch seinen Status als gesetzlich geschützter Biotop. Die zum Ausgleich erforderliche Knickneuanlage ist bei dieser Bauleitplanung berücksichtigt worden.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete, Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten, geschützte Arten und Lebensräume gem. FFH- und EU-Vogelschutzrichtlinie

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist nach derzeitigem Kenntnisstand folgendermaßen betroffen:

- Arten- und struktureicherer Grünland (ohne einen gesetzlichen Biotopschutzstatus) auf einem vergleichsweise mageren Standort geht verloren.
- Eine bisher unversiegelte landwirtschaftliche Fläche, die an 3 Seiten von Knickbestand eingefasst wird, geht verloren. Das heißt, insbesondere die typischen Knickvögel und Fledermäuse verlieren eine Fläche, auf der sie Nahrung finden.
- Wohngrundstücke rücken an den Knickbestand heran. Es ist zukünftig von einer Störung der Knicks auszugehen; daher verlieren die Knicks ihren Biotopschutzstatus und werden formal entwidmet. Als bunte knicktypische Gehölzfläche bleiben die Knicks jedoch erhalten und werden dementsprechend festgesetzt. Aufgrund der Entwidmung ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 der betroffenen Länge zu erbringen.
- Es kommt zu einem Verlust von belebtem wertvollen Dauergrünlandboden.

Biologische Vielfalt

Im vorliegenden Fall wird die biologische Vielfalt insofern betroffen sein, als dass eine bisher unversiegelte Bodenfläche mit einem wertvollen Ober- / Mutterboden versiegelt wird und der neue Siedlungsrand an die Knicks heranrücken wird. Durch die neue Siedlungsfläche mit dem versiegelten Boden und der Freiflächennutzung durch Mensch und Haustier wird die

Verbundfunktion der angrenzenden Knicks gestört. Wegen des Arten- und Strukturreichtums (ohne dass bereits ein Biotopschutzstatus vorliegt) des betroffenen Grünlandes wiegt der geplante Eingriff schwerer.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Schutzgebiete kommen in unmittelbarer Plangebietsnähe nicht vor, so dass entsprechende Störungen nicht eintreten werden.

Artenschutzaspekte

Ohne dass ein externer Artenschutzgutachter einbezogen worden ist, wird aufgrund des Knickerhalts von keinen Konflikten mit dem gesetzlichen Artenschutz ausgegangen. Die Knicks werden als naturnahe Gehölzstruktur erhalten und am südlichen Plangebietsrand wird eine Lücke durch eine ebenerdige standortgerechte Pflanzung von knicktypischen Gehölzarten geschlossen. Das heißt, für die an Siedlungsrändern in den Knicks vorkommenden Brutvögel ergeben sich keine erheblichen Veränderungen. Die aus der neuen Siedlungsfläche voraussichtlich resultierende Störung des Knickbestandes wird ordnungsgemäß durch die Anlage neuer Knicks im Längenverhältnis 1 : 1 kompensiert.

Ähnlich verhält es sich bei den Fledermäusen: Der Knickerhalt bewirkt, dass diese Gehölzstruktur den Fledermäusen weiterhin für Jagdflüge zur Nahrungsbeschaffung zur Verfügung stehen. Allerdings fehlt in Zukunft die bunte Dauergrünlandfläche als Nahrungsquelle.

Eine Kontrolle des Knickbestandes im unbelaubten Zustand der Gehölze hat keine Anzeichen auf ein Haselmausvorkommen ergeben. Daher kann eine Störung von Haselmäusen infolge der heranrückenden Wohngrundstücke ausgeschlossen werden. Ansiedeln können sie sich vermutlich nicht mehr.

Fazit im Hinblick auf den gesetzlichen Artenschutz:

Zusammenfassend stehen dem Siedlungsvorhaben der Gemeinde Warder im Rahmen der 13. Änderung des F-Planes und des B-Plans Nr. 8 aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken entgegen, sofern der Knickbestand trotz der formalen Entwidmung (Verlust des gesetzlichen Schutzstatus als Biotop) als naturnahe und bunte knickähnliche Gehölzstruktur dauerhaft erhalten bleibt.

Zusammenfassung der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen

A: Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V1: Erhalt der Knicks:** Der nördliche, der östliche und der südliche Knick sind als naturnahe knicktypische bunte Gehölzstruktur dauerhaft in der planerisch festgesetzten Ausdehnung zu erhalten, weil sie Fledermäusen als Flugleitlinie und Vögeln als Lebens-, Brut- und Nahrungsraum dienen.

B: Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- **Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA1 (Knickneuanlage für die Vogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter):** Für die Beeinträchtigung von 217 m am Plangebietsrand befindlichen Knickbestand ist zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Brutvogelgilde der Gehölzbrüter eine **Neuanlage** von 217 m Knick (Verhältnis 1 : 1) aus regionaltypischen, standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

Fläche

Es kommt zu einem Verlust wertvoller landwirtschaftlich genutzter Fläche (Dauergrünland) mit einem Oberboden, der vielfältige Funktionen für die Schutzgüter übernimmt.

Boden

Im vorliegenden Fall kommt es zu einer relativ umfangreichen Boden-Inanspruchnahme und Flächenversiegelung, die im Endeffekt bei ca. 48 % der jeweiligen Grundstücksfläche liegt. Verkehrs- und andere Erschließungsflächen bewirken im betroffenen Bereich eine i. d. R. vollständige Flächenversiegelung.

Überbaute und versiegelte Bodenflächen können keine Funktionen mehr für den Naturhaushalt und die Schutzgüter übernehmen. Diese Grundstücksbereiche besitzen infolgedessen kein Bodenleben mehr.

Wasser

Kleingewässer und Fließgewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen. Wegen des vermutlich gerade noch ausreichenden Grundwasserflurabstandes kommt es zu keinem direkten Eingriff in das Grundwasser. Jedoch hat die Bebauung negative Folgen: Beeinträchtigungen des Bodens durch Überbauung, Versiegelung und Verdichtung haben regelmäßig auch Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, weil das beanspruchte Areal seine Funktionen für das Schutzgut Wasser weitgehend bzw. vollständig verliert. Regenwasser kann im Bereich befestigter Flächen nicht mehr versickern und wird über die Oberfläche abgespült, statt dem Grundwasser zugeführt zu werden.

Um dieser Folge entgegen zu wirken, ist u. a. am westlichen Plangebietsrand eine langgestreckte muldenartige Regenwasserversickerungsfläche konzipiert. Der anstehende Boden ist lt. dem vorliegenden älteren Gutachten (für das westlich liegende B-Plangebiet Nr. 5) ausreichend durchlässig, so dass das Regenwasser an Ort und Stelle dem Boden zugeführt wird. Dementsprechend wird angestrebt, das im Gebiet anfallende Regenwasser soweit wie möglich im Gebiet zu versickern.

Zusätzlich wird angeregt, Nebengebäude, die ein flaches Dach bekommen, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Luft (mit Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit)

Nennenswerte Auswirkungen werden zum aktuellen Zeitpunkt nicht erwartet.

Klima, Klimawandel

Die Beanspruchung einer bisher unversiegelten Bodenfläche durch Überbauung und neue Infrastruktureinrichtungen (z. B. Verkehrsflächen, Stell- und Parkplatzanlagen) wirken sich auf das Kleinklima aus, weil die bisher von einer Vegetation eingenommene unversiegelte Bodenfläche verloren geht, weil es infolgedessen zu Aufheizungen kommt und zu geringerer Luftfeuchte. Im vorliegenden Fall wird Dauerland mit einer alten gewachsenen Pflanzennarbe überbaut, was im Vergleich mit einer betroffenen Ackerfläche ungünstiger ist.

Es geht kein Baum- und sonstiger Gehölzbestand verloren. Es kommt zu keinen Knickdurchbrüchen, jedoch werden die an die neue Baufläche anschließenden Knickabschnitte formal entwidmet. Diese Knicks verlieren infolgedessen ihren Biotopstatus, das Grünvolumen in Form des Gehölzbestandes bleibt jedoch erhalten; dies muss kontrolliert werden.

Besondere Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel werden nicht gesehen. Gleichwohl sind die grundsätzlich bei Siedlungsprojekten auftretenden für Boden- und Was-

serhaushalt sowie das Klima negativen Folgen zu erwarten, die mit dem Verlust unversiegelter Bodenfläche und dem Pflanzenbestand einhergehen.

Landschaft

Das Ortsbild ist kaum betroffen, weil mit dieser Bauleitplanung das Schließen einer größeren Siedlungslücke vorbereitet wird. Zudem wird der das Gebiet gut einfassende Knickbestand als lineare Gehölzstruktur erhalten. Am südlichen Gebietsrand wird eine Lücke im Knickbestand durch eine neue ebenerdige heckenartige Pflanzung geschlossen; weitere Eingriffsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Zusammenhang mit Kultur- und sonstigen Sachgütern sind erhebliche Auswirkungen als Folge dieses Siedlungsvorhabens nicht bekannt, denn der für die gewachsene Kulturlandschaft wertvolle Knickbestand bleibt erhalten; es kommt zu keinen Knickdurchbrüchen. Jedoch werden die angrenzenden Knicks entwidmet, sie stellen zukünftig keinen gesetzlich geschützten Biotop mehr da; als Gehölzstruktur bleiben die Knicks jedoch erhalten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kommen geschützte archäologische Objekte im Plangebiet und dem Umfeld nicht vor.

BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE NACH § 1 ABS. 6 NR. 7 E-I UND § 1 BAUGB

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung der entstehenden Wohngrundstücke ist bei dieser Bauleitplanung gewährleistet. Im Hinblick auf die schadlose Abführung des Regen- und Oberflächenwassers werden die notwendigen Vorkehrungen getroffen: Im Gebiet des B-Planes Nr. 8 ist eine Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Regenwassers vorgesehen; u. a. am westlichen Rand wird dafür eine langgezogene Mulde hergestellt. Auf den Neubau eines Regenwasserrückhaltebeckens kann daher verzichtet werden.

Ansonsten gelten für die neuen Bewohner die einschlägigen Vorschriften, z. B. in Bezug auf den Umgang mit Abfällen.

Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Diese Aspekte werden soweit möglich und sinnvoll durch entsprechende Festsetzungen in dem verbindlichen B-Plan Nr. 8 geregelt.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen (insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts)

Die mit der Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warder sowie mit dem B-Plan Nr. 8 vorbereitete wohnbauliche Entwicklung steht nicht im Widerspruch zur überörtlichen Landschaftsplanung. Weil mit 10 Wohngrundstücken lediglich eine überschaubare Siedlungsarrondierung vorgesehen ist, können Konflikte in Bezug auf die Landschaftsplanung und den Wasserhaushalt ausgeschlossen werden.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Dieser Aspekt findet im Planungsverfahren in vollem gesetzlich geforderten Umfang Berücksichtigung.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d BauGB

Im Plangeltungsbereich und unmittelbar angrenzend gehen die oben angerissenen Wechselwirkungen / -beziehungen weitgehend verloren, weil das betroffene Weideland mit seinem

unversiegelten Boden in größerem Umfang versiegelt wird. Die vergleichsweise artenreiche Grünlandnarbe mit den vorkommenden Vertretern magerer Weideflächen geht vollständig verloren. Die Biotopfunktion der benachbarten Knicks wird durch die neue Siedlungsnutzung vermutlich eingeschränkt. Die unmittelbar an die neuen Wohngrundstücke angrenzenden Knicks erhalten keinen schützenden Pufferstreifen, der zukünftig öffentliches Gelände darstellt und müssen daher entwidmet werden.

Ansonsten ist zu konstatieren: Die überbauten oder befestigten Flächen können zukünftig keine Funktionen für die Schutzgüter wie Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen mehr übernehmen und Störungen durch Mensch und Haustier kommen hinzu, so dass folglich kaum noch bis keine Wechselbeziehungen mehr bestehen.

BERÜCKSICHTIGUNG WEITERER BELANGE

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es ist kein Bauprojekt aus der näheren Umgebung bekannt, das eine Kumulierung der vorhabenbedingten Auswirkungen bewirken könnte.

Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel)

Es wird eine Fläche überplant, die im Hinblick auf den Klimawandel nach derzeitigem Kenntnisstand vergleichsweise unproblematisch ist, weil keine Gewässer in der Nähe sind und der Grundwasserstand aktuell nicht kritisch hoch ist. Eine Gefährdung infolge von Überflutung ist unter der Voraussetzung, dass eine ordnungsgemäße und dauerhaft funktionsfähige Entwässerung gewährleistet ist, nicht zu erkennen. Der Versickerung des auf den neuen Wohngrundstücken anfallenden unbelasteten Regenwassers steht wegen des anstehenden durchlässigen Boden nach derzeitigem Kenntnisstand nichts entgegen.

Der randlich vorhandene Knickbestand als gliederndes Gehölz und als Grünvolumen wird vollständig erhalten. Das ist günstig im Hinblick auf das lokale Klima. Sollte es jedoch keine Kontrolle geben, kann es langfristig zu einer Reduzierung des Grünvolumens der in die Privatgärten einbezogenen Knicks kommen. Ansonsten sind zum aktuellen Zeitpunkt keine besonderen Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel bekannt. Eine Begrünung von Gebäudedachflächen würde sich klimatisch günstig auswirken.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die mit dem neuen Wohngebäude max. überbaubare Grundfläche (GR 180 m²) je Grundstück orientiert sich an den in der Nähe üblichen Werten. Für Stellplätze, Garagen und andere Nebenanlagen dürfen zusätzlich je Grundstück max. 150 m² beansprucht werden. Das führt schließlich zu einer vergleichsweise hohen Versiegelungsrate.

Soweit wie möglich soll wasser- und luftdurchlässiges Befestigungsmaterial (z. B. für Stellplätze, Terrassen und private Zuwegungen) verwendet werden, um den negativen Folgen der Bodenversiegelung zu begegnen.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die aus landschaftspflegerischer und Naturschutzsicht notwendigen Vorkehrungen lassen sich für das Plangebiet des B-Planes Nr. 8 folgendermaßen zusammenfassen:

Die die neuen Wohngrundstücke randlich einfassenden Bestands-Knicks müssen erhalten werden.

Zur weiteren Durchgrünung des Gebietes ist die Erschließungsstraße mit Laubbaumpflanzungen auf öffentlichem Grund zu versehen, wobei die Baumscheiben ausreichend groß sein müssen.

Der sparsame Umgang mit Fläche und Boden ist aus unterschiedlichen Gründen erforderlich.

Das unbelastete Oberflächenwasser soll soweit wie möglich im Gebiet zurückgehalten und versickert werden, was bei dem anstehenden Sandboden sinnvoll und möglich ist.

Nachfolgend sind die wesentlichen Vorkehrungen und Maßnahmen in Form von sogenannten grünordnerischen Festsetzungen zusammengefasst:

Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

VERMEIDUNG UND MINDERUNG VON EINGRIFFEN

Erhalt und Ergänzung der Knicks

Die am Plangebietsrand vorhandenen Knicks sind in ihrer dargestellten Länge vollständig zu erhalten und vor Störungen zu bewahren. Aus Schutzgründen ist auf den neuen Wohngrundstücken entlang der Knicks ein 3 m breiter, am Knickwallfuss ansetzender Pufferstreifen einzurichten, der als Wiese extensiv zu unterhalten ist. Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art (auch genehmigungsfreie), Stellplätze und Lagerplätze sind in diesem Knickschutzstreifen nicht zulässig.

Aufgrund der zukünftigen Siedlungslage der Knicks verlieren sie ihren gesetzlichen Biotopstatus und werden formal entwidmet; dennoch müssen die Knicks als gliedernde und eingrünende Gehölzstruktur erhalten werden. Eine Beseitigung der Gehölzfläche, die sich weiterhin aus den knicktypischen Bäumen und Sträuchern zusammensetzen soll, ist nicht zulässig.

Der formale Biotopverlust ist entsprechend den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz durch eine Knickneuanlage an anderer Stelle mindestens in derselben Länge (Ausgleichsverhältnis 1 : 1) zu kompensieren. In der Bauphase sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. provisorische Schutzzäune) Beeinträchtigungen der Knicks mit ihren Überhältern und Säumen zu vermeiden.

Die am südlichen Plangebietsrand vorhandene Lücke im Knickbestand ist durch eine ebenerdige, dauerhaft zu erhaltende Pflanzung mit Sträuchern wie Hasel, Weißdorn, Hundsrose und Holunder zu schließen. Die Hecke ist zweireihig zu pflanzen, wobei die Sträucher gegeneinander versetzt anzuordnen sind. Die Pflanzdichte beträgt 80 cm in der Reihe und 40 cm in der Breite. Der Bedarf beträgt 25 Pflanzen auf 10 Metern Heckenlänge. Das Pflanzgut muss mindestens den Qualitätsmerkmalen „leichte 1 x verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 70 - 90 cm“ des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen. Die Hecke soll knicktypisch gepflegt werden; nicht jährlich in Form geschnitten.

MASSNAHMEN ZUR EIN- UND DURCHGRÜNUNG UND ZUM AUSGLEICH, HINWEIS AUF DIE ARTENSCHUTZRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN

Baumpflanzungen an Straßen

An den ausgewiesenen Stellen entlang der Erschließungsstraße sind Laubbäume zu pflanzen, wobei der offen herzustellende Baumstandort eine Mindestgröße von 9 m² haben muss. Es ist entsprechend den Vorschriften der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., 2010) je Baum ein durchwurzelbarer unterirdischer Bereich in einer Größe von 12 m³ herzustellen. Die offenen Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Schutzpoller oder -bügel, große Findlinge) gegen Überfahren zu sichern. Die

Baumstandorte können in begründeten Fällen um max. 5 m straßenparallel verschoben werden. Pflanzqualität der Bäume: 3 x v. Hochstamm, StU 16 - 18 cm. Grundsätzlich sind folgende Baumarten geeignet: z. B. Ahornarten (wie Feldahorn, Spitzahorn in Sorten), Hainbuche, Echte und Schwedische Mehlbeere, Dornarten (wie Apfeldorn, Scharlach-Weißdorn, Hahndorn), Zierapfel und Zierbirne.

Ausschluss Schottergärten

Die Gartenflächen der Wohngrundstücke sind – abgesehen von Stellflächen für Pkw, von Zufahrten auf die Grundstücke, Wegen und der Terrasse – mit Pflanzen zu begrünen. Weitgehend unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind grundsätzlich nicht zulässig.

Begrünung der Dachflächen von Nebenanlagen

Aufgrund der kleinklimatischen Effekte wird empfohlen, die im Plangebiet entstehenden Dachflächen aller Nebenanlagen mit einer flachen Neigung zu begrünen, um die vorhabenbedingten Folgen des Bauprojektes (z. B. für das Kleinklima) zu mindern und um das Regenwasser zurückzuhalten. Eine extensive Dachbegrünung ist sinnvoll, die eine Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus von mind. 15 cm aufweist.

Sonstige Maßnahmen und Vorkehrungen zum Ausgleich und zum Artenschutz

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich für die Bodeninanspruchnahme und -versiegelung wird außerhalb des neuen Wohngebietes durch Zugriff auf das Guthaben eines gemeindeeigenen Ökokontos (Ökokonto westlich des Tierparks Warder, Flurstück 38/1 der Flur 2 in der Gemarkung Warder, Genehmigung von Juni 2014) erbracht. Durch Zugriff auf das Ökokontoguthaben des Unternehmens Fokusforst wird der Knickausgleich (in einer Länge von 217 m) erbracht.

Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen

Die aus Gründen des Artenschutzes erforderlichen und in diesem Umweltbericht aufgeführten Vorkehrungen und Maßnahmen zugunsten der Fledermäuse und der Brutvögel sind umzusetzen.

2.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Der durch den B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Warder und die Projektrealisierung verursachte Eingriff in den Naturhaushalt ist nach den Maßstäben des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des MELUR (Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume) in der Fassung vom 9. Dezember 2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung zum Baurecht“ zu kompensieren.

Naturschutzfachlich relevante bzw. gesetzlich geschützte Strukturen

Der o. g. Erlass regelt, dass infolge des Bauvorhabens verlorengelassene besondere Strukturen oder z. B. betroffene Biotope zusätzlich zum Bodenausgleich zu kompensieren sind. Bei der Bemessung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht es ansonsten jedoch vorrangig nicht um quantitative Verhältnisse zwischen der beanspruchten Fläche und der Ausgleichsfläche, sondern um die Kompensation von Funktionen und Werten. Sollten im Hinblick auf die Fauna bedeutsame Strukturen vorhanden oder deutliche faunistische Funktionsverluste zu erwarten sein, sind diese Folgen ebenfalls in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall wird eine Dauergrünlandfläche überplant, die zwar noch nicht den Status eines gesetzlich geschützten Biotops erreicht, aber vergleichsweise artenreich ist. Dementsprechend übernimmt dieses Grünland aktuell mit ihrem Bestand an Gräsern und Blüten-

pflanzen deutlich mehr Funktionen als z. B. ein artenarmer Grasacker. Das ist in dieser Bilanz zu berücksichtigen. Dies erfolgt mit einem Aufschlag auf den Kompensationsbedarf: Die Bodenversiegelung wird nicht wie üblich im Verhältnis 1 : 0,5 sondern mit 1 : 0,70 kompensiert.

Eingriffe in den gesetzlich geschützten Knickbestand

Knicks stellen nach § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Landschaftselemente dar, so dass unvermeidliche Eingriffe separat zu bilanzieren und auszugleichen sind. Knickverluste und erhebliche Knickbeeinträchtigungen können nur gleichwertig durch die Anlage von Ersatzknicks kompensiert werden. Im Falle des vorliegenden Bauvorhabens wird der das überplante Areal einfassende Knickabschnitt vollständig entwidmet. Der Biotopschutzstatus wird dadurch aufgehoben; der Gehölzbestand bleibt jedoch erhalten. Dies muss durch eine Kontrolle gewährleistet werden. Die formal erforderliche Entwidmung ist im Verhältnis von 1 : 1 der betroffenen Knicklänge auszugleichen. Ein Knickverlust wäre im Verhältnis von 1 : 2 zu kompensieren.

Kompensation des Baumverlustes

Im vorliegenden Fall kommt es zu keinem Verlust bei Einzelbäumen.

Bodenversiegelung und Beanspruchung von bisher unversiegelter Bodenfläche

Die durch die Versiegelung des Bodens verlorengehenden vielfältigen Bodenfunktionen können nicht durch die Entsiegelung einer gleich großen Fläche kompensiert werden, so dass lediglich eine intensiv genutzte und daher stark beanspruchte Fläche aufgewertet werden kann. Vollständig versiegelte Flächen sind im vorliegenden Fall wie oben erläutert abweichend von den üblichen Modalitäten im Verhältnis 1 : 0,70 (anstelle von 1 : 0,5) zu kompensieren.

Ermittlung des Ausgleichsumfangs im Zusammenhang mit Orts- und Landschaftsbild

Die Folgen des Siedlungsvorhabens für das Orts- und Landschaftsbild lassen sich nicht quantifizieren und daher nicht durch die Bereitstellung einer Ausgleichsfläche kompensieren. Im vorliegenden Fall ergibt sich keine besondere Kompensationsverpflichtung, denn die 10 neuen Wohngrundstücke werden zukünftig durch die an drei Seiten vorhandenen Knicks eingefasst sein.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen zugunsten des Orts- und Landschaftsbildes werden als nicht erforderlich angesehen.

In den nachfolgenden Tabellen ist das Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgeführt. In den ersten beiden Tabellen wird die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wiedergegeben.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Eingriffsfläche infolge des neuen Wohngebietes	Betroffene Fläche in m²	Ausgleichsverhältnis	Erforderlicher Ausgleichsumfang in m²
10 Wohngrundstücke; je Grundstück beträgt die GR 180 m ² ; für Nebenanlagen ist eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von max. 150 m ² je Grundstück zulässig: Gebäude: 10 Grundst. je 180 m ² = 1.800 m ² Nebenanlagen: 10 Grundst. je 150 m ² = 1.500 m ² Öffentliche Straßenfläche: 780 m ²	4.080,00	1 : 0,7	2.856,00
Erforderliche Ausgleichsfläche			gerundet: 2.860,00 m²

Tab. 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs, Versiegelung und Flächenverlust

Art des Eingriffs	Betroffene Knicklänge	Ausgleichsverhältnis	Erforderlicher Ausgleichsumfang
<u>Verlust</u> von gesetzlich geschützten Knicks (derartige Eingriffe in gesetzlich geschützte Strukturen sind separat zu bilanzieren und zu kompensieren; ausschließlich durch die Anlage eines neuen Knicks)	-- m	1 : 2	-- m
<u>Versetzen</u> von Knicks	-- m	1 : 1,75	-- m
<u>Entwidmung</u> von Knicks	217 m	1 : 1	217 m
			Erforderlicher Knickausgleich: 217 m
Zusammenstellung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen	217 m Knickneuanlage (gerundet) 2.860 m² Ausgleichsfläche		

Tab. 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs in Knicks, Zusammenstellung**Zur Kompensation der vorhabenbedingten Folgen ist vorgesehen:**

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich wird außerhalb des eng begrenzten Plangebietes erbracht: Um die vorhabenbedingte Bodenversiegelung und den Grünlandverlust zu kompensieren, wird auf das Guthaben des Ökokontos der Gemeinde Warder zugegriffen. Es wird von diesem Guthaben ein Wert abgebucht, der einer Ausgleichsfläche von 2.860 m² entspricht.

Der Knickausgleich erfolgt mit Hilfe eines speziellen Ökokontos des Unternehmens Fokus Forst (entweder in Rastorf bei Kiel oder in Lehmkuhlen bei Preetz).

Die vorangehenden Ausführungen und Zusammenstellungen zeigen, dass den naturschutzrechtlichen Ausgleichsverpflichtungen in vollem Umfang Rechnung getragen wird.

2.5 Planungsalternativen

Die Gemeinde Warder hat vor kurzem ein Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten erarbeiten lassen, um die angestrebte Siedlungsentwicklung auf eine fundierte Basis zu stellen. Das Gutachten weist die Untersuchungsfläche östlich des Lohweges als geeignet aus, um Wohngrundstücke zu entwickeln. In einem früheren B-Plan für eine Nachbarfläche (B-Plan Nr. 5) war diese Siedlungsentwicklung schon dadurch vorbereitet worden, dass die erforderlichen Erschließungstrassen freigehalten worden sind.

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Warder deutet an dieser Stelle ebenfalls eine Siedlungsentwicklung an, denn das Gebiet dieses B-Planes Nr. 8 ist als „Erweiterungsgebiet“ bezeichnet. Unabhängig von dieser Darstellung muss der F-Plan angepasst werden; das erfolgt mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das heißt, Alternativen sind im Vorwege betrachtet worden und naturschutzfachliche Aspekte sprechen nicht grundsätzlich gegen dieses Siedlungsvorhaben. Gleichwertige und kurz- bis mittelfristig realisierbare Alternativen werden nicht gesehen.

2.6 Störfallrelevanz (Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind)

Mit diesem B-Plan Nr. 8 werden ausschließlich Wohngrundstücke planerisch vorbereitet. Dementsprechend weist diese Nutzung kein besonderes Störfallpotential für Unfälle und Katastrophen auf; Konflikte sind nicht zu erwarten.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Wichtige methodische Merkmale der Umweltprüfung, Schwierigkeiten, Kenntnislücken

Die Ausgangssituation ist mit einer Kartierung des Knickbestandes, der sonstigen Strukturen sowie der Flächenbeschaffenheit erfasst worden. Um den Schutzstatus des vom Vorhaben betroffenen Dauergrünlandes zu klären, wurde ein externer Vegetationsgutachter einbezogen, der auf der Basis einer aktuellen Geländekartierung zu einer Einschätzung gekommen ist. Ein biologischer Fachbeitrag zur Berücksichtigung des Artenschutzes ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht erforderlich, weil Konflikte nicht zu erwarten sind; denn der Knickbestand wird erhalten. In den Wintermonaten wurden die Knicks im Hinblick auf Haselmausvorkommen untersucht. Die Recherche zum Artenschutz hat keine Hinweise gebracht, die ein eigenes spezielles Gutachten erforderlich machen würden. Aus einem schon länger vorliegenden Baugrundgutachten für eine Nachbarfläche liegen Erkenntnisse zu Boden und Grundwasser vor.

Es liegt eine Ausarbeitung eines Fachingenieurs zur Oberflächenentwässerung vor, so dass die konkrete Planung in den B-Plan aufgenommen werden konnte.

Über die in diesem Bebauungsplan ausgewiesene Flächengröße und über den Abgleich dieser Planung mit der durch die beschriebenen Schutzgüter charakterisierten Ausgangssituation ist eine Folgenabschätzung für Natur und Landschaft möglich.

Im Rahmen dieses Umweltberichtes mit grünordnerischem Fachbeitrag werden die vorhabenbedingten Folgen prognostiziert und Maßnahmen entwickelt, um den Auswirkungen zu begegnen. Die vorgelegte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz legt die rechnerisch ermittelte Ausgleichsverpflichtung dar.

Technische Lücken und fehlende Erkenntnisse sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht festzustellen.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (auch im Hinblick auf die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen)

Lt. § 4 c BauGB sind die Gemeinden aufgefordert, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieses Monitorings ist es, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

In diesem Zusammenhang ist der zu erhaltende Knickbestand als besondere Struktur zu nennen. Obwohl der gesetzliche Biotopstatus verloren geht und die Knicks formal entwidmet werden, muss diese Gehölzstruktur dauerhaft erhalten werden. Daher gilt es, jegliche Störungen dieser Landschaftselemente zu verhindern und dies dauerhaft zu beobachten.

Die Wirksamkeit und Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahmen (im Ökokontogebiet der Gemeinde Warder) muss überprüft werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In der Hauptortslage der Gemeinde Warder soll eine Wohnbaufläche für 10 Grundstücke östlich des Lohweges ausgewiesen werden. Das kürzlich erstellte Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten für die Gemeinde Warder hält das ausgewählte ca. 8.300 m² große Areal dafür geeignet, weil es sich bei diesem Vorhaben um eine sinnvolle Arrondierung handelt. In dem früheren B-Plan Nr. 5, der für westlich angrenzende Wohngrundstücke aufgestellt worden ist, wurden bereits Erschließungstrassen freigehalten.

Mit dieser Unterlage wird der Umweltbericht zu dieser Bauleitplanung vorgelegt.

Das 0,834 ha große Plangebiet befindet sich nördlich der Dorfstraße auf der östlichen Seite des Lohweges und umfasst eine größere Lücke am Siedlungsrand, die zum Außenbereich gehört und landwirtschaftlich genutzt wird. Nördlich, westlich und südlich wird das Gelände von Siedlungsgrundstücken begrenzt; zur freien Landschaft existiert ein Knick als Abschrägung. Nördlich und südlich wird die Fläche von weiteren Knicks begrenzt.

Die Gemeinde beabsichtigt, in Anlehnung an die benachbarten Wohngrundstücke auf der Freifläche 10 weitere Bauplätze für Wohnhäuser zu ermöglichen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt aus westlicher Richtung vom Lohweg aus, wobei der dafür erforderliche Platz bereits freigehalten worden ist. Je Grundstück steht eine max. 180 m² große Fläche für das Wohngebäude zur Verfügung; für Stellplätze, Garage und andere Nebenanlagen dürfen zusätzlich je Grundstück max. 150 m² beansprucht werden.

In einem parallelen Verfahren wird die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, weil der gemeindliche F-Plan diese Siedlungsentwicklung bisher nicht vorbereitet. In diesem Plan ist zwar ein „Erweiterungsgebiet“ dargestellt, diese Ausweisung ist jedoch nicht ausreichend.

Im Hinblick auf Tiere und Pflanzen ist das östlich der Hauptortslage von Warder liegende Areal durch das auffällige und gut ausgebildete Knicknetz auf den i. d. R. sandigen Standorten geprägt. Die Knicks sind dementsprechend sehr wertvoll und unbedingt erhaltenswürdig. Die im Außenbereich liegenden Flächen werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das heißt, die Knicks stellen wertvollen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar und bilden das Gerüst für die Lebensraumvernetzung. Der Erhalt dieser Knicks im Siedlungsraum als naturnahe Gehölzstruktur muss dauerhaft überwacht werden.

Das von dieser geplanten Siedlungsentwicklung betroffene alte Grünland ist arten- und blütenreich, so dass z. B. Insekten und Vögel auf der Fläche Nahrung finden. Dementsprechend hat das Grünland im Vergleich mit Acker und mit intensiven Mähgrünland eine höhere Wertigkeit. Eine Begutachtung des Grünlandes im Frühjahr 2022 durch einen Vegetationskundler hat ergeben, dass es sich um keinen gesetzlich geschützten Biotop handelt.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für diese 10 neuen Wohngrundstücke wird auf einer Ökokontofläche der Gemeinde Warder erbracht. Durch den Zugriff auf ein spezielles Knick-Ökokonto wird die formale Entwidmung des Knickbestandes kompensiert.

3.4 Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen

- DSB, Ing.-Büro Dörries, schalltechn. Beratung GmbH (Juni 2021): Schallgutachten. Gettorf
- GSB, Grundbau-Ing. Schnoor + Brauer GmbH & Co.KG (September 2011): Bodenson-
dierung mit kf-Wert-Bestimmung im B-Plangebiet Nr. 5. Bredenbek
- Innenministerium S-H, (Oktober 2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010.
Kiel
- MELUND: (Jan. 2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Neuaufstellung
2020. Kiel
- MELUR und IM Schleswig-Holstein (Dez. 2013): Gemeinsamer Erlass vom 09.12.2013: Ver-
hältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Kiel.
- MLR (2001): Regionalplan für den Planungsraum III, Technologie-Region K.E.R.N – Fort-
schreibung 2000. Kiel
- MUNF - Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (1999):
Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein. Kiel
- MUNF - Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (2000):
Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III. Kiel

Aufgestellt:

Altenholz, 20.07.2023

Freiraum- und Landschaftsplanung

Matthiesen · Schlegel

Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71·24 161 Altenholz

Tel.: 0 431 - 32 22 54 · Fax: 32 37 65

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Warder

Die Begründung wurde am 10.08.2023 durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Warder, den 11.12.2023.....

Unterschrift/Siegel



.....
- Bürgermeisterin -

Aufgestellt: Kiel, den 10.08.2023

B2K
dn|ing

B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 746 0
info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de