



# BEGRÜNDUNG

## Zur Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warder, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet „östlich das 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**

**Stand des Verfahrens:**  
§ 3 (1) BauGB | § 4 (1) BauGB | § 3 (2) BauGB | § 4 (2) BauGB | § 4a (2) BauGB | § 4a (3) BauGB | **§ 1 (7) BauGB** | **§ 6 BauGB**

## Inhaltsverzeichnis

### Teil I: Begründung

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....	3
2.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	3
3.	STAND DES VERFAHRENS .....	3
4.	LAGE IM RAUM, DERZEITIGE NUTZUNG UND FLÄCHENGRÖÖE .....	4
5.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....	4
	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Fortschreibung 2021 .....	4
	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	5
	Landschaftsplanung .....	6
	Flächennutzungsplan (1977).....	6
	Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten (Stand 2021).....	7
6.	STANDORTWAHL UND UMFANG DER BAULICHEN ENTWICKLUNG .....	7
7.	DARSTELLUNGEN DER 13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES....	8
8.	ERSCHLIEÖUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....	8
9.	IMMISSIONEN (BIOGASANLAGE).....	9
10.	HINWEISE .....	9
	Bodenschutz und Altlasten.....	9
	Denkmalschutz.....	10
	Kampfmittel .....	10
	Artenschutzrechtliche Belange .....	10
11.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	10

### 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, die durch den Bebauungsplan Nr. 8 zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden soll. Planerisches Ziel 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. Durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warder soll die planungsrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 8 und damit ein Baugebiet mit 10 Grundstücken geschaffen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 8 sowie der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Parallelverfahren aufgestellt.

## **2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warder hat am 27.10.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warder gefasst. Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 23.07.2022. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 16.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 13.09.2022 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 10.10. bis zum 11.11.2022 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 10.10.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

### 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warder

Am 15.02.2023 wurden die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durch die Gemeindevertretung geprüft und die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Aufgrund einer Ergänzung in der Begründung wurde der abschließende Beschluss durch die Gemeindevertretung am 10.08.2023 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 Ortsteilen Seehof und Altmühlendorf. Das Gemeindegebiet liegt am Wardersee und am Brahmensee. 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 der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen:

##### **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.

### 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warder

- 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', 'Stadttrandkerne' 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 den Bebauungsplan Nr. 8 sollen insgesamt 10 Wohneinheiten entwickelt werden. Insofern fügt sich die Planung, die durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet wird, in den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen der Gemeinde Warder ein.

#### **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 wurde wiederum durch die Fortschreibung 2021 ersetzt. Abweichungen sind daher möglich, wobei die Fortschreibung des LEP von 2021 die aktuellen Ziele und Grundsätze der Landesplanung darstellt. Insbesondere die Aussagen zum Siedlungsrahmen sind durch die LEP Fortschreibung überholt, weshalb sich auch die Regionalpläne 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

### 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warder

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.

#### **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 Biotope nach §30 BNatSchG i.V.m. §21 LNatSchG für Gebiete größer als 20 Hektar.

#### **Flächennutzungsplan (1977)**

Für den Geltungsbereich gilt derzeit der Ursprungs-Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1977. In diesem wird der Bereich 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.

### Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten (Stand 2021)

Im Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten aus dem Jahr 2021 wird der Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und 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 Bebauungskonzept 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.

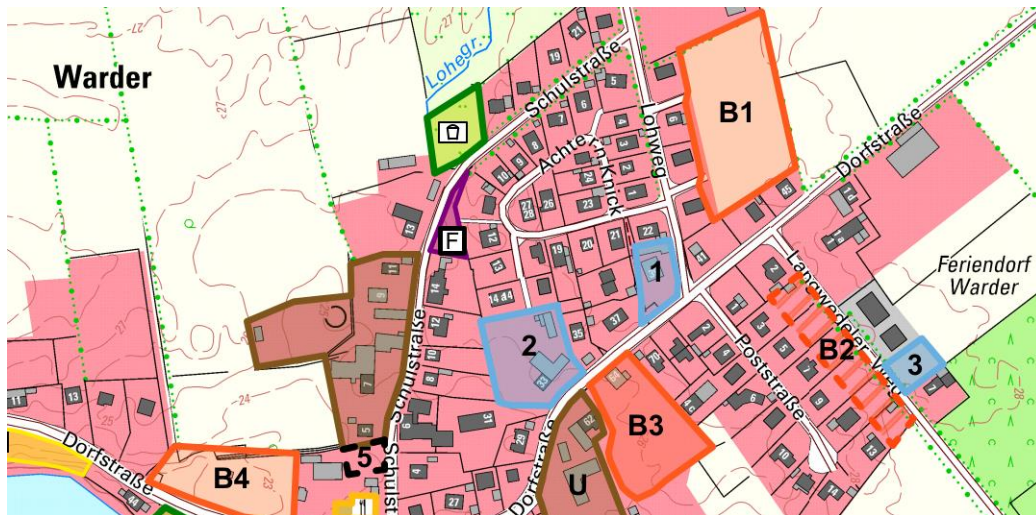


Abbildung 1: Ausschnitt des Innenbereichs- und Entwicklungsgutachtens der Gemeinde Warder (Stand 2021)

## 6. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung

Nach den 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 31.12.2021 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.

## 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warder

Die Fläche der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplans Nr. 8 stellt eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes dar und wurde bereits in dem Bauungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 5 als potentielle wohnbauliche Entwicklungsfläche durch die Errichtung zweier Stichstraßen erschließungstechnisch vorbereitet. Im Plangeltungsbereich können 10 Wohneinheiten geschaffen werden.

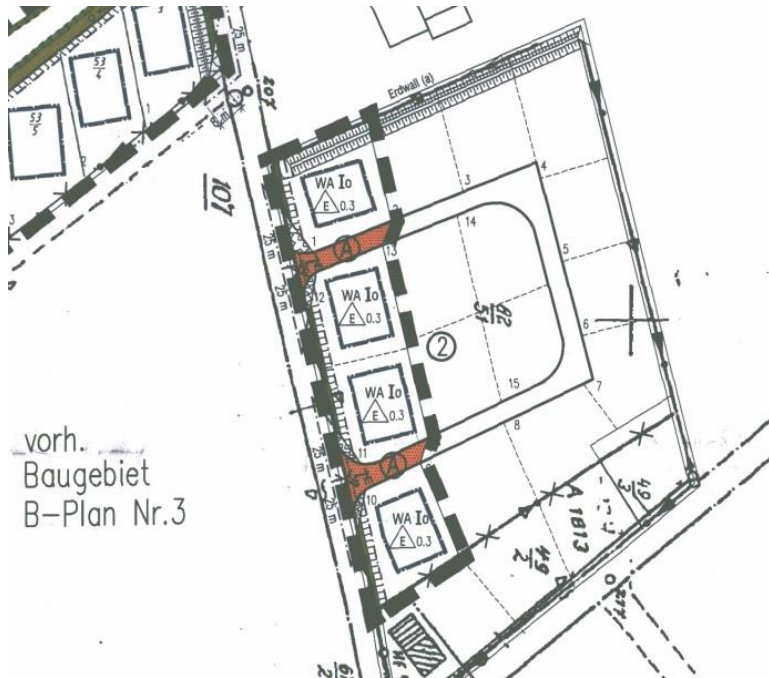


Abbildung 2: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 5

## 7. Darstellungen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als 'Wohnbaufläche' dargestellt.

## 8. Erschließung / Ver- und Entsorgung

### Verkehrliche Erschließung

Das künftige Wohngebiet soll durch die bereits im Bebauungsplan Nr. 5 vorbereiteten Stichstraßen erschlossen werden.

### 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 m<sup>3</sup>/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.



## 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warder

### 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 durch Mulden- oder Flächenversickerung komplett im Plangebiet versickert werden.

### 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 (Biogasanlage)**

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 Gärrestlager 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**

### **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.

## 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warder

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.

### **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.

### **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.

### **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**

Es werden die Auswirkungen beschrieben, die sich durch das geplante Neubaugebiet ergeben.

Durch die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen beseitigt und zu Wohnbauflächen umgewandelt.

Die Planung hat Auswirkungen für die Anwohner, deren Grundstücke im Umfeld der geplanten Neubaugebiete liegen, vor allem für diejenigen, die unmittelbar angrenzend an die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen wohnen.

Im Rahmen der Planung ist zu prüfen, ob sich für die Anwohner eine unzumutbare Beeinträchtigung ergibt und ob die Anwohner in ihren Rechten verletzt werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nicht jede Verschlechterung der Wohnsituation eine unzumutbare Beeinträchtigung darstellt. Im rechtlichen Sinne hat ein Anwohner keinen Rechtsanspruch darauf, dass eine Nutzung, die auf einem Nachbargrundstück ausgeübt wird (z.B. Landwirtschaft), dauerhaft fortgeführt wird.

In den geplanten Baugebieten wird eine ausreichend große Anzahl an privaten Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen angelegt werden. Der Ziel- und Quellverkehr kann von den umliegenden Straßen aufgenommen werden.

**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***

## ***13. Änderung des Flächennutzungsplanes 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

<b>1</b>	<b>Einleitung (Anlass und Umfang der Umweltprüfung).....</b>	<b>1</b>
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
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>3</b>
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 .....	13
2.6	Störfallrelevanz (Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind) .....	14
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>14</b>
3.1	Wichtige methodische Merkmale der Umweltprüfung, Schwierigkeiten, Kenntnislücken .....	14
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (auch im Hinblick auf die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen) .....	14
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	15
3.4	Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen.....	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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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 Brahmsee 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 Brahmsee) 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 beweidet.

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 Geländeerelief. 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 Siedlungsrandern 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 m<sup>2</sup>) je Grundstück orientiert sich an den in der Nähe üblichen Werten. Für Stellplätze, Garagen und andere Nebenanlagen dürfen zusätzlich je Grundstück max. 150 m<sup>2</sup> 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 Überhälterbäumen 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> 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**

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanes in Form des B-Planes Nr. 8.

## **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 m<sup>2</sup> 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 Abschirmung. 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 m<sup>2</sup> große Fläche für das Wohngebäude zur Verfügung; für Stellplätze, Garage und andere Nebenanlagen dürfen zusätzlich je Grundstück max. 150 m<sup>2</sup> 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): Bodensondierung 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 – Fortschreibung 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

13. Änderung des Flächennutzungsplanes 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