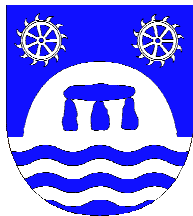


vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Warder



Gemeinde Warder

Vertreten durch:

**Amt Nortorfer Land
Niedernstraße 6
24589 Nortorf**

DATUM
15.03.2021

MASSTAB
1:500

Satzung der Gemeinde Warder über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Besucherzentrum Arche Warder"

für das Gebiet nördlich des Langwedeler Weges, westlich des
Brahmseeredders, auf dem Flurstück 21/3, Flur 2, Gemarkung Warder

VERFAHRENSSTAND

Vorentwurf ■
§ 3 (1) BauGB ■
§ 4 (1) BauGB ■
§ 3 (2) BauGB ■
§ 4 (2) BauGB ■
Satzung □

 **IPP** Ingenieure für Bau, Umwelt
und Stadtentwicklung

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH

Rendsburger Landstr. 196-198
D 24113 Kiel

Tel. +49(431) 6 49 59-0 Fax 6 49 59-59

info@ipp-gruppe.de www.ipp-gruppe.de

Satzung der Gemeinde Warder über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Besuchszentrum Arche Warder"

für das Gebiet nördlich des Langwedeler Weges, westlich des Brahmseeredders, auf dem Flurstück 21/3, Flur 2, Gemarkung Warder

Aufgrund des § 10 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7
 "Besuchszentrum Arche Warder"
 für das Gebiet nördlich des Langwedeler Weges, westlich des Brahmseeredders, auf dem Flurstück 21/3, Flur 2, Gemarkung Warder, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017.

Planzeichnung -Teil A-



SO	Tierpark Besuchszentrum
o	GR 1.100 m ²
l	FH max 7,00 m

Grundlagen:

Übersicht : © GeoBasis-DE/L VermGeo SH
 (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Kataster: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. C. de Vries
 Nachtredder, 24537 Neumünster
 Koordinatensystem: Gauß Krüger
 Höhensystem: Normalhöhennull (NHN)

Gemeinde Warder
 Gemarkung Warder
 Flur 2



Planzeichen nach der PlanzV90

I. Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet "Tierpark Besucherzentrum" (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 1.100 m ²	Grundfläche GR (als Höchstzahl)
I	Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
FH _{max} 7,00 m	Firsthöhe maximal
⊕28,50 m	Höhenbezugspunkt (NHN) - Höhensystem DHHN 92

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
-----	Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünfläche



Knick mit Schutzstreifen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Maßnahmen mit Nummer



Erhaltung: Einzelbäume/Überhänger



Erhaltung: Knick

Sonstige Planzeichen



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Wasser - und Bodenverbandes "Wardersee" (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahme



Knick geschützt nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG



Waldabstand § 24 LWaldG



Naturpark Westensee (gesamter Geltungsbereich) § 16 LNatSchG

III. Darstellung ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenzen



künftig fortfallender Knick mit Überhängern



künftiges Gebäude

Text - Teil B -

- 1. Sondergebiet –Tierpark Besucherzentrum- (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB, § 11 (1) BauNVO)**
 - 1.1** Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –Tierpark Besucherzentrum- dient der Unterbringung eines Besucherzentrums für den Tierpark.
 - 1.2** Zulässig sind
 - ein Besucherzentrum,
 - Ausstellungs- und Vorführräume,
 - sonstige notwendige Betriebsräumlichkeiten (insbesondere Büro-, Aufenthalts-, Sozial- und Schulungsräume),
 - Verkaufsräume
 - Nebenanlagen zur Bewirtschaftung der Parkfläche wie Lagerplätze und Tankstellen.
- 2. Zulässige Grundfläche (§ 19 (4) BauNVO)**

Eine Überschreitung der festgesetzten GR zugunsten von Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie Stellplätzen und Zuwegungen ist unzulässig.
- 3. Höhenbezugspunkt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**

Als Höhenbezugspunkt für die maximale Firsthöhe der Gebäude wird eine Geländehöhe von 28,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
- 4. Von Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der Knickschutzstreifen sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Lagerflächen sowie Versiegelungen jeglicher Art.
Die mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche ist von baulichen Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Garagen nach § 12 BauNVO freizuhalten.
- 5. Erhaltung von Knicks (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 21 (1) Nr.4 LNatSchG; § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Die vorhandenen und nachrichtlich übernommenen Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind mit mindestens 2 heimischen und standortgerechten Gehölzen je laufender Meter zu bepflanzen. Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.
Der vorgelagerte Schutzstreifen ist als Blühwiese zu gestalten.
- 6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)**
 - 6.1 Dachneigung**

Zulässig ist eine Dachneigung zwischen 10° und 30°.
 - 6.2 Dacheindeckung**

Zulässig sind Dächer in den Farben Rot, Rotbraun, Anthrazit und schwarz. Gründächer sind ebenfalls zulässig. Glänzende Eindeckungen sind unzulässig.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf der im Plan dargestellten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ wird folgendes Entwicklungsziel festgesetzt:

Entwicklung eines mit heimischen Gehölzen bepflanzten, 1,0 bis 2,4 m hohen Sichtschutzwalls; 2/3 des 56 m langen Walls werden als Ersatz für fortfallende Knicks in Ansatz gebracht.(Ausgleichsmaßnahme A1)

7.2 Externe Ausgleichsflächen

Als externe Ausgleichsflächen für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden folgende Flächen in Ansatz gebracht:

A 2: 437 Ökopunkte über die Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein aus dem Ökokonto Olendieksau 1 in der Gemeinde Langwedel und Dätgen.

7.3 Knickersatz

Der erforderliche Knickersatz in einer Länge von 68 m erfolgt auf folgenden Flächen:

37 m werden durch den im Geltungsbereich liegenden und mit heimischen Gehölzen bepflanzten Sichtschutzwall erbracht (Länge Wall 56 m; Anrechenbarkeit 2/3 der Länge)

31 m Knickersatz werden extern über Kompensationsflächen der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein erbracht. Dafür werden folgende Ersatzknicks der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein in Ansatz gebracht:

ÖK 088-24 Ersatzknick Winderatter See 2 (SL) 1: Kreis Schleswig-Flensburg, Gemeinde Husby, Gemarkung Markerup, Flur 4, Flurstück 25: 7 lfm

ÖK 088-13 Knickersatz Mucheln: Kreis Plön, Gemeinde Mucheln, Gemarkung Tresdorf, Flurstück 12/9: 3 lfm

ÖK 088-50 Knickersatz Lehmkuhlener Stauung: Gemeinde Schellhorn, Gemarkung Sophienhof Flurstück 185: 18 lfm

Kreis Rendsburg-Eckernförde, Gemeinde Kosel, Gemarkung Missunde, Flur 5, Flurstück 80/1: 3 lfm

7.4 Knickschutzstreifen

Knicks sind gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i. V. mit § 30 BNatSchG geschützt. Entlang der vorhandenen Knicks werden 3 m breite Knickschutzstreifen festgesetzt, die dem Knickerhalt dienen. Die Knickschutzstreifen sind von jeglicher Nutzung freizuhalten und extensiv zu pflegen (z. B. als Blühwiese), so dass sich eine artenreiche Gras- und Staudenflur entwickeln kann. Lücken im Knick sind durch Nachpflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen zu schließen.

Hinweise zum Artenschutz

Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse):

Schädigungs-/Tötungsverbot gem. § 44 (1) 1 BNatSchG:

Fledermäuse können während der Baufeldfreimachung geschädigt oder getötet werden. Da keine winterquartiergeeigneten Strukturen im Plangebiet ausgebildet sind, kann der Verbotstatbestand ausschließlich dann eintreten, wenn Bäume innerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse gefällt werden oder die Unterstände, Holzschuppen und Container innerhalb der Aktivitätszeit zurückgebaut werden. Eine Verwirklichung des Verbotstatbestandes kann durch folgende Maßnahme ausgeschlossen werden:

- Fällung von Bäumen mit Zwischenquartierpotenzial außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse. Die Arbeiten sind demnach in der Zeit zwischen dem 01.12. bis zum 28.02. des Folgejahres durchzuführen.
- Rückbau der Unterstände, Schuppen und Container mit Zwischenquartierpotenzial außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse. Die Arbeiten sind demnach in der Zeit zwischen dem 01.12. bis zum 28.02. des Folgejahres durchzuführen.

Störung von Individuen gem. § 44 (1) 2 BNatSchG

Bedarfsangepasste Beleuchtung:

Das Plangebiet unterliegt in der Aktivitätszeit der Fledermäuse mit dem angrenzenden Parkplatz einer Vorbelastung. Das Plangebiet selbst ist jedoch in großen Teilen unbeleuchtet und wird nachts nicht genutzt, sodass eine Nutzung der Flächen durch störanfälligere Fledermausarten in der Nacht nicht ausgeschlossen ist. Um eine erhebliche Störung von lokalen Fledermauspopulationen durch die Planung zu vermeiden, ist die Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum zu beschränken. Solange die Beleuchtung sich auf das Gebäude mit der Zuwegung beschränkt und ein Abstrahlen in die Umgebung durch Abschirmung bzw. Ausrichtung der Beleuchtung vermieden wird und zudem zeitlich an den Bedarf angepasst wird (z.B. durch Einsatz von Bewegungsmeldern), ist davon auszugehen, dass es zu keinen erheblichen Einschränkungen kommen wird.

Um die Störung von Individuen gem. § 44 (1) 2 BNatSchG zu vermeiden, sollten Insektenfreundliche Leuchtmittel, zum Beispiel LED-Lampen, für den Außenbereich verwendet werden und auf Lampen mit UV-Anteil verzichtet werden.

Europäische Vogelarten

Schädigungs-/Tötungsverbot gem. § 44 (1) 1 BNatSchG

Der Verbotstatbestand kann ausgelöst werden, wenn die Baufeldfreimachung während der Brutzeit durchgeführt wird, dabei Gebäude, Gehölze, Sträucher oder Gras- und Staudenfluren entfernt werden und es dadurch zur Schädigung bzw. Tötung von Eiern und Jungvögeln kommt.

Durch folgende Maßnahme kann eine Verwirklichung des Verbotstatbestandes ausgeschlossen werden:

- Eingriffe in Gehölze, Sträucher sowie Gras- und Staudenfluren sind außerhalb der Brutzeit von Gehölzbrütern durchzuführen. Die Arbeiten sind daher in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. (Bauzeit Fledermäuse beachten) des Folgejahres durchzuführen.
- Rückbau der der Unterstände, Schuppen und Container ist außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrütern durchzuführen. Die Arbeiten sind daher in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. (Bauzeit Fledermäuse beachten) des Folgejahres durchzuführen.

Bei Einhaltung der genannten Maßnahmen wird eine Betroffenheit ausgeschlossen.

Störung von Individuen gem. § 44 (1) 2 BNatSchG

Das Plangebiet wird tagsüber intensiv genutzt. Aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung des Plangebietes, ist ein Vorkommen von empfindlichen Brutvogelarten ausgeschlossen. Von den Arbeiten gehen keine weitreichenden Störwirkungen aus, sodass der „Erhaltungszustand von lokalen Populationen“ im Sinne des Artenschutzrechts nicht erheblich verschlechtert wird.

Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) 3 BNatSchG

Gehölz- und Gebäudebrüter verlieren durch das Vorhaben kleinflächig Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Plangebiet. Im Umfeld befinden sich in den angrenzenden Flächen weitere Brutplätze für die Gilden.

Da es sich bei den betroffenen Brutvogelarten um häufige Arten handelt, die nicht gefährdet sind, ist eine Verwirklichung des Verbotstatbestandes auszuschließen.