



GEMEINDE WARDER
AMT NORTORFER LAND
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. 7**

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG
gemäß § 6a BauGB

Gemeinde Warder, den 12.07.2021

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warder hat in ihrer Sitzung am 06.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen.

Anlass

Die Arche Warder ist ein Tier- und Landschaftstierpark in der Gemeinde Warder. Träger des Tierparks ist die Arche Warder - Zentrum für alte Haus- und Nutzierrassen e.V. Ziel des Vereines ist es mit Hilfe des Parks alte und bedrohte Haus- und Nutzierrassen vor dem Aussterben zu bewahren. Dieses Ziel verfolgt der Verein unter anderem durch Bildungsangebote, Vernetzung mit nationalen und internationalen Institutionen und durch Forschung.

Um das Angebot der Wissensvermittlung zu vertiefen, soll ein Besucherzentrum auf der südlichen, bereits intensiv genutzten Fläche des Parks entstehen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warder begrüßt das Vorhaben des Tierparks Arche Warder und schafft mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes die Grundlage für eine Entwicklung der Fläche.

Da die Entwicklung des Tierparks bislang zwar konfliktfrei, jedoch ungeplant verlief, ist es städtebaulich geboten, die gesamte Tierparkfläche auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu überplanen. Dadurch soll der Bestand planungsrechtlich gesichert werden und in Zukunft eine geordnete städtebauliche Entwicklung stattfinden. Zum Bebauungsplan Nr. 7 wird daher im Parallelverfahren die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Ziel

Ziel ist die bauplanungsrechtliche Grundlage für ein Besucherzentrum des Tierpark Arche Warder im südlichen Teil des Parks, nördlich der Straße Langwedeler Weg zu schaffen.

2. VERFAHRENSABLAUF

Zum Bebauungsplan Nr. 7 wurde im Parallelverfahren die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Warder erfolgte am 06.12.2017.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Nortorfer Landes am 05. Januar 2018 (Ausgabe 1 /2018).

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 29. Juni 2020 bis 17. Juli 2020 in Form eines Aushanges im

Amtsverwaltung in Nortorf, Niedernstraße 6, 24589 Nortorf, durchgeführt. Zusätzlich waren die Unterlagen auch auf der Homepage des Amtes Nortorfer Landes einsehbar.

Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.06.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Der Entwurf des Bauleitplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.02.2021 bis 03.03.2021 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Unterlagen wurden ebenfalls für jedermanns Einsicht nach § 3 Absatz 2 BauGB über die Internetseite des Amtes Nortorfer Land unter „Bauen und Wohnen“ und dem Punkt „Aktuelle Bauleitplanung – Warder“ zur Verfügung gestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Nortorfer Land am 22. Januar 2021 (Ausgabe 3/ 2021) ortsüblich bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe wurde ebenfalls auf der Internetseite des Amtes Nortorfer Land unter „Bauen und Wohnen“ und dem Punkt „Aktuelle Bauleitplanung – Warder“ veröffentlicht.

Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Abschließende Beschlussfassung

Die Gemeindevertretung hat die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 30.03.2021 abschließend beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 7 wurde er vom 09.07.2021 bekanntgemacht und trat am 10.07.2021 in Kraft.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB werden nachfolgend die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes zusammenfassend dargestellt und bewertet.

Tiere

Das Fazit der artenschutzrechtlichen Bewertung lautet wie folgt:

„Die Potenzialanalyse und die Datenrecherche ergaben Hinweise für die Artgruppe der Fledermäuse und Brutvögel als Artvorkommen mit artenschutzrechtlicher Relevanz im Wirkraum des Vorhabens.

Die mögliche Schädigung / Tötung von Individuen gem. § 44 (1) 1 BNatSchG wird durch Bauzeitenregelungen für Fledermäuse und Brutvögel sicher ausgeschlossen.

Erhebliche Störungen gem. § 44 (1) 2 BNatSchG durch den Eingriff sind bei Einsatz bedarfsgerechter Beleuchtung auszuschließen.

Beeinträchtigungen von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 (1) 3 BNatSchG sind auszuschließen, da die Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen verstößt der Eingriff nicht gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist somit nicht notwendig.“

Somit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna als gering eingestuft.

Pflanzen

Die im Geltungsbereich liegenden Knicks werden zum großen Teil erhalten. Sie werden mit einem 3 m breiten Schutzstreifen versehen, der nicht bebaut und extensiv gepflegt wird.

Die Beseitigung eines im Geltungsbereich liegenden Knicks und die Herstellung eines Knickdurchbruches werden gemäß Knickerlass in einem Verhältnis von 1:2 ersetzt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Flora werden als gering eingestuft.

Fläche

Für das Bauvorhaben wird ein bereits intensiv genutzter Lagerplatz in Anspruch genommen. Daher werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als gering eingestuft.

Boden

Der B-Plan lässt als Maß der baulichen Nutzung eine Grundfläche von 1.100 m² zu, die überbaut bzw. versiegelt werden kann. Daher werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als erheblich eingestuft. Es wird das Ausgleichserfordernis ermittelt und es werden entsprechende Kompensationsflächen benannt.

Wasser

Es liegt ein durchlässiger Sandboden vor, weshalb das anfallende, unbelastete Oberflächenwasser vor Ort versickert und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird. Oberflächengewässer sind von der Maßnahme nicht betroffen. Insofern werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering bewertet.

Klima/ Luft

Durch ggf. entstehende zusätzliche Besucherverkehr und die Gebäudeheizung werden Schadstoffemissionen hervorgerufen, die jedoch zu vernachlässigen sind. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima/Luft sind auch durch den in Schleswig-Holstein gegebenen hohen Luftaustausch als vernachlässigbar einzustufen.

Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut werden als gering eingestuft.

Landschaft

Aufgrund der vorhandenen Knicks ist die für die Bebauung vorgesehene Fläche bereits heute stark eingegrünt und von außen kaum einsehbar. Die Knicks bleiben bestehen, so dass aufgrund der bereits heute vorhandenen Eingrünung die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild als gering eingestuft werden.

Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Da im unmittelbaren Umfeld keine Wohnbebauung vorhanden ist, werden keine Anwohner während der Bauphase durch Baulärm, Baustellenverkehr oder Staub beeinträchtigt.

Durch das Besucherzentrum wird im Tierpark Warder eine neues (Bildungs-) Angebot geschaffen, von dem das Schutzgut Mensch/Bevölkerung nicht nur lokal sondern überregional profitiert. Daher werden die Auswirkungen auf dieses Schutzgut als gering bzw. positiv bewertet.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der Tierpark hat im Hinblick auf das Schutzgut Kulturgüter eine besondere Bedeutung, da das Ziel die Erhaltung seltener Nutz- und Haustierrassen ist. Zudem werden die genetische Diversität und tiergenetische Ressourcen als einmaliges und unersetzbares Erbe für zukünftige Generationen geschützt und erhalten.

Diese Ziele werden durch den Bau des Besucherzentrums gefördert und gestärkt.

Daher werden die Auswirkungen auf dieses Schutzgut als gering bzw. positiv bewertet.

Zusammenfassend wird der B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Warder als umweltverträglich eingestuft.

4. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange verschiedene Anregungen und

Hinweise zu dem vorliegenden Bauleitplan vorgebracht. Im Folgenden wird die Abwägung der planerisch relevantesten Stellungnahmen zusammenfassend dargelegt.

Im Einzelnen kann dies den Zusammenstellungen und Abwägungen der Stellungnahmen aus den Beteiligungen nach §§ 3 (1) und 4 (1) sowie 3 (2) und 4 (2) BauGB entnommen werden.

Landschaftsbild / Umwelt / Grünordnung

- Die Bestandsknicks werden weitestgehend in die Planung integriert und mit entsprechenden Schutzstreifen versehen. Der Knickabschnitt, der beseitigt wird, wird entsprechend ersetzt.
- Die Auswirkungen auf Flora und Fauna werden im Umweltbericht dargelegt. Es wurde ebenfalls eine artenschutzrechtliche Bewertung gem. §§ 44, 45 BNatSchG erarbeitet.
- In der Planzeichnung werden Knickschutzstreifen in der erforderlichen Breite festgesetzt. Da der Knick durch die vorliegende Planung in entsprechender Weise geschützt wird und seitens der Gemeinde kein Interesse besteht den Knick mit der entsprechenden Pflege zu übernehmen, verbleibt er im privaten Eigentum. Entsprechende Regelungen zur Knickpflege werden Teil der Festsetzungen.

Bauliche Nutzung

- Bei der vorliegenden Planung bestehen keine Alternativen zum Standort. Dies ergibt sich aus dem Vorhaben selbst. Von einer nicht begründbaren Auswahl von alternativen Standorten wird abgesehen. In der Begründung wird auf die Umstände der Standortgebundenheit eingegangen und diese deutlich dargestellt.
- Das Besucherzentrum ist Bestandteil der Tierparks. Das Konzept wird in der Begründung deutlich beschrieben. Die Begründung enthält eine ausführliche Beschreibung des Betreiberkonzeptes.

Entwässerung / Erschließung

- Die Leitung des Wasser- und Bodenverbandes Wardersee wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in erforderlichem Umfang berücksichtigt. Die Leitung wurde eingemessen und planungsrechtlich durch die Festsetzung gesichert, das 5 Meter zu jeder Seite von Bebauung freizuhalten sind. Die Fläche wurde ebenfalls mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Immissionen / Emissionen

- Die Begründung beinhaltet ein Kapitel zum Immissionsschutz. Von einer wesentlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens wird nicht

ausgegangen, es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Ergänzung des Parkangebotes und eine Schlecht-Wetter-Alternative. Direkt angrenzend befinden sich keine Nutzungen, die durch die erhöhte Geräuschkulisse gestört werden könnten. Entsprechende Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

5. ANGABEN ÜBER ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

- Aufgrund der Standortgebundenheit des Projektes und da es sich um eine Bestandssicherung handelt stehen keine alternativen Standorte zur Verfügung.

Aufgestellt:

Kiel, 12.07.2021

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
24113 Kiel



Warder, den

Bürgermeisterin
Gemeinde Warder