



Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten

der Gemeinde Warder, Kreis Rendsburg-Eckernförde

- Erläuterungsbericht

Bearbeitung:

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

Stand: 02.03.2021

1. Erfordernis und Zielsetzung

Die Gemeinde sieht sich aus verschiedenen, im städtebaulichen Zusammenhang stehenden Gründen zur Ausarbeitung eines Entwicklungskonzeptes veranlasst. Die wichtigsten Gründe sind hierbei die Nutzbarmachung von Innenbereichspotentialen sowie die Nutzung bestehender Baurechte (gem. § 34 BauGB oder Grundstücke innerhalb bestehender Bebauungspläne gem. § 30 BauGB). Weitere Gründe für ein Entwicklungskonzept sind:

- bestehende Infrastruktur, Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung stärker nutzen;
- Verkehrsströme reduzieren;
- bedarfsgerechte Entwicklung und Berücksichtigung des demografischen Wandels;
- städtebauliche Missstände erkennen und beheben (Leerstände von Gewerbeflächen, Wohnbauflächen, ehemalige Hofstellen).

Das Innenbereichsgutachten ist die Grundlagenermittlung für zukünftige Planungen wie Stadt-Umlandkonzepte, Flächennutzungspläne und Bebauungspläne. Ziel ist es Aussagen darüber zu treffen, in welchen Ortsbereichen eine sinn- und maßvolle Entwicklung von Bauflächen zukünftig stattfinden kann, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gewährleisten.

2. Methodik

Die Flächen der Gemeinde Warder wurden unter städte- und ortsplanerischen Gesichtspunkten und teilweise unter Umwelt- und Naturaspekten (Ortsbild, naturräumliche Umgebung, Auswirkung) einer Vorbeurteilung unterzogen, um festzustellen welche Flächen- und Nutzungspotentiale bestehen. Die Untersuchung wurde, wie in den nachfolgenden Schritten erläutert, durchgeführt:

1. Vorauswahl von Flächen auf der Grundlage der DGK 1 : 5.000 und einer Luftbildauswertung (Quelle: Google-Earth und Digitaler Atlas Nord) sowie einer Ortsbegehung mit fotografischer Bestandsaufnahme durch den Stadtplaner;
2. Auswertung der bestehenden Fachpläne (vorhandenes Entwicklungskonzept) sowie Bauleitpläne (FNP und B-Pläne) und Sichtung der noch zur Verfügung stehenden Baurechte;
3. Vorstellung eines Zwischenstandes in einer öffentlichen Sitzung;
4. Erstellung des Endberichtes (mit einer tabellarischen Aufstellung der Einzelflächen mit Angaben zu möglichen Größenordnungen der Wohneinheiten/ Grundstückseinheiten sowie Darstellung der Potential- und Entwicklungsflächen in einer Karte);

3. Angaben zur Gemeinde – Darstellung der Bestandssituation

Die Gemeinde Warder liegt im Amt Nortorfer Land, Kreis Rendsburg-Eckernförde, mit einer Gesamtgröße von 871 ha, besteht aus der gleichnamigen Ortslage Warder und den Ortslagen *Alt Mühlendorf* und *Seehof*. Bei diesem Entwicklungsgutachten wurde die Hauptortslage Warder und die Ortslage Alt Mühlendorf begutachtet und bewertet.

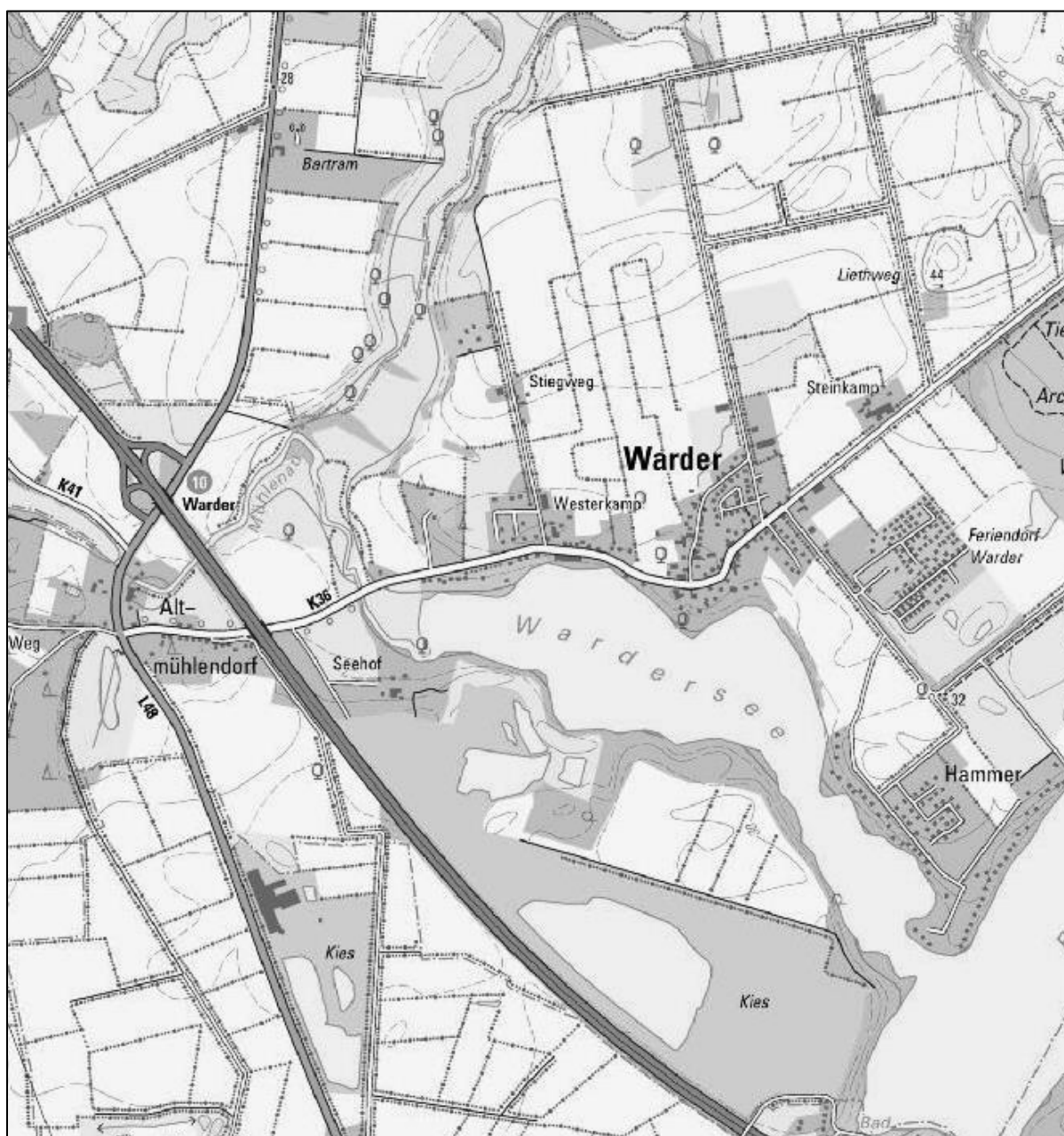


Abbildung: Lageplan über den Hauptort Warder und der Ortslage Alt Mühlenhof

4. Demografische Entwicklung

In einigen Bereichen, gerade im ländlichen Raum, wird mit einer rückläufigen und stagnierenden Bevölkerungsentwicklung gerechnet. Das bedeutet, dass der Bedarf an Baugrundstücken für die Altersklassen der 30 bis 45-jährigen in den kommenden Jahren zurückgehen wird, der Anteil der älteren Haushalte jedoch steigt. Insgesamt kann somit von einer „Alterung“ der Gemeinden gesprochen werden, der Wohnraumbedarf sinkt und der Gebäudeleerstand steigt. Dies trifft nicht zwangsläufig auf jede Gemeinde zu.

Der Zensus ist eine Bevölkerungs-, Gebäude- und Wohnungszählung, die alle 10 Jahre durch die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder gemeinsam durchgeführt wird. Ziel des Zensus ist die Ermittlung der Einwohnerzahlen in Deutschland sowie die Erhebung zentraler Strukturdaten, die eine Aussage darüber erlauben, wie die Menschen in Deutschland leben,

wohnen und arbeiten. Das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein hat basierend auf dem Zensus 2011 eine Fortschreibung (Stichtag 31.12.2018) vorgenommen und die Ergebnisse im Bericht „Bevölkerung der Gemeinden in Schleswig-Holstein“ im Juli 2019 herausgegeben.

Aus dem Datenblatt der Regionaldaten für Warder geht hervor, dass in der Gemeinde *Warder* am 31.12.2018 (Stichtag) 685 Einwohner lebten. Der größte Bevölkerungsanteil liegt hier bei den Haushalten der 50 bis 64 jährigen (30,2 %) und der Altersgruppe 65+ (30,1 %). Addiert man die drei letzten Altersgruppen, im Bereich von 30 bis 65+, stellen diese ca. 82% des Bevölkerungsanteiles in der Gemeinde dar. Das Durchschnittsalter in der Gemeinde Warder liegt bei 51,5 Jahren.

Bevölkerungsstand in Warder nach Altersgruppen

Altersgruppe	Anzahl	in % (685 entspricht 100%)
0 bis 17	81	11,8 %
18 bis 24	22	3,2 %
25 bis 29	16	2,3 %
30 bis 49	153	22,3 %
50 bis 64	207	30,2 %
65 +	206	30,1 %

Tabelle 01: Regionaldaten für die Gemeinde Warder, Statistikamt Nord 2018

Aufgrund der vorliegenden Zahlen ist es durchaus vorstellbar, dass der Wohnraumbedarf in der Gemeinde Warder in den nächsten Jahren rückläufig sein wird.

Durch die kontinuierliche Fortführung des Innenbereichsgutachtens, alternativ eines Baulücken/ Gebäudekatasters sind Rückschlüsse auf notwendigen Wohnraumbedarf jedoch möglich.

5. Übergeordnete planerische Vorgaben der Raumordnung

5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

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.

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'.

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

In Kap. 1.4 ist dargelegt, dass die Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen die 'Zentralen Orte' sind. Für die Wohnungsbauentwicklung ist in Kap. 2.5.2 festgelegt, dass die Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken (vgl. S. 45). Für die Gemeinde Warder ist von Bedeutung, dass sie im ländlichen Raum liegt (s.o.). Der Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung beträgt für den Zeitraum '2010 bis 2025' eine Zunahme an neuen Wohnungen von 10 % bezogen auf den Wohnungsbestand, der am 31.12.2009 festgestellt wurde.

Bereits vor der endgültigen Fertigstellung der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes gilt ein aktualisierter wohnbaulicher Entwicklungsrahmen. Als Stichtag gilt hierbei der 12. Dezember 2017. Der Rahmen bezieht sich auf den Wohnungsbestand am 31.12.2017 für den Zeitraum 2018 bis 2030.

Zu diesem Zeitpunkt existierten 402 Wohneinheiten (WE) im Gemeindegebiet. Das bedeutet, dass im Planungszeitraum des LEP bis ca. 2030 40 Wohneinheiten entstehen können. Dabei ist zu beachten, dass in der Gemeinde Warder ein größerer Anteil an Ferien- und Freizeitwohnungen sowie Wochenendhausgebiete vorhanden ist. Der Bestand an Dauerwohnungen ist noch zu ermitteln und von dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen abzuziehen (Ziffer 2.5.2 Abs. 4 LEP 2010).

5.2 Vorgaben des Regionalplanes III (2000)

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes (z.B. hinsichtlich des Siedlungsrahmens).

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.

6. Teil A - Beurteilung der Innenbereichspotentiale

6.1 Rechtliche Grundlagen

Eine städtebauliche Entwicklung unterliegt dem Grundsatz, dass mit Außenbereichsflächen sparsam umgegangen werden soll, um eine unangemessene Zersiedelung der Landschaft zu

vermeiden. Das bedeutet, dass neue Baugebiete zum einen in kompakter Form entstehen und zum anderen zu einer Abrundung des bestehenden Siedlungsgebietes führen sollen.

Im Jahr 2013 wurde das Baugesetz dahingehend geändert, dass in dem § 1 Abs. 5 mit dem Satz 3 ein neuer zusätzlicher Grundsatz eingeführt wurde:

"Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen."

6.2 Baurechte nach § 30 und § 34 BauGB

6.2.1 Bebaubarkeit nach § 30 BauGB

Baurechte nach § 30 BauGB beziehen sich auf Baugrundstücke, die in den Geltungsbereichen bestehender Bebauungspläne liegen. Sie sind aus planungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar.

Für die Gemeinde Warder liegen insgesamt fünf Bebauungspläne und eine Ergänzungssatzung vor.

Für eine (wohn)bauliche Entwicklung im Innenbereich spielen lediglich die Bebauungspläne Nr. 3 und 5 sowie die Ergänzungssatzung Nr. 1 eine Rolle.

Bebauungsplan Nr. 3 (1999)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 befindet sich innerhalb der Ortslage Warder. Der Geltungsbereich beinhaltet entlang der „Dorfstraße“ mehrere Bestandsgebäude (eine ehemalige Hofstelle, einen ehemaligen gewerblichen Betrieb, Wohnhäuser und Nebengebäude), welche durch den Bebauungsplan Entwicklungsmöglichkeiten in Form einer Nachnutzung/Erweiterung erhalten haben. Nördlich an die Bestandsbebauung anschließend wurde durch den Bebauungsplan Nr. 3 ein Neubaugebiet festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 5 (2006)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 unterteilt sich in zwei Teilbereiche. Der eine Bereich befindet sich nördlich der „Schulstraße“ und der zweite Bereich östlich der Straße „Lohweg“. Beide Teilbereiche ermöglichen Straßenbegleitend eine wohnbauliche Entwicklung, welche jedoch bereits vollständig ausgeschöpft wurde. Der östliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 hat bereits im Entwurf eine wohnbauliche Erweiterung in östliche Richtung vorgesehen und durch zwei Stichstraßen erschließungstechnisch vorbereitet.

Ergänzungssatzung Nr. 1 (2012)

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 1 befindet sich südöstlich der „Dorfstraße“ sowie nordöstlich der Straße „Langwedeler Weg“. Es wurde ein Mischgebiet festgesetzt, welches sowohl eine wohnbauliche als auch gewerbliche Entwicklung ermöglicht. Lediglich ein Baugrundstück steht für eine bauliche Entwicklung noch zur Verfügung.

Die Bebauungspläne Nr. 1, 2 und 4 sollten eine teilweise großflächige Bebauung mit Wochendhäusern und weiteren touristischen Angebote ermöglichen. Während der Bebauungsplan Nr. 2 noch direkt an den Siedlungsrand der Ortslage Warder anschließt,

sollten die Bebauungspläne Nr. 1 und 4 im Außenbereich Entwicklungsmöglichkeiten für den Tourismus ermöglichen.

Der Bebauungsplan Nr. 2 wurde weitestgehend entwickelt, die Bebauungspläne Nr. 1 und 4 jedoch sind zum größten Teil nicht entwickelt worden. Lediglich einige Entwicklungen im Bereich der Wochenendhäuser worden realisiert. Für die Betrachtung einer möglichen Nachverdichtung im Innenbereich spielen diese beiden Bebauungspläne keine Rolle, da sie Entwicklungen im Außenbereich ermöglichen sollen.

6.2.2 Bebaubarkeit nach § 34 BauGB

Die Bebaubarkeit der Baulücken nach § 34 BauGB (Zulässigkeiten von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ist lediglich eine Vorbewertung. In dieser Beurteilung wurden die Baulücken in 'geeignet' und 'bedingt' bzw. 'nicht geeignet' unterteilt. Geeignete Baulücken sind aus städtebaulicher Sicht sofort umsetzbar, offensichtliche Hemmnisse liegen hier nicht vor.

Den bedingt geeigneten bzw. nicht geeigneten Baulücken stehen einer sofortigen Entwicklung Realisierungshemmnisse entgegen, die eine Umsetzung möglicherweise verzögert oder verhindert. Hemmnisse sind unter anderem schwierige Grundstückszuschnitte, angrenzende Lärm- und Geruchsquellen (aktive Hofstelle sowie Gastwirtschaft) sowie landschaftsplanerische Aspekte.

Die Bewertung einzelner Baulücken ist zu gegebenem Zeitpunkt (Bauvoranfrage/Bauantrag) immer eine Einzelfallbewertung und obliegt der Bauaufsicht des Kreises.

6.3 Gebäudeleerstände und Umnutzungspotentiale

Umnutzungspotentiale, häufig in Form ehemaliger Hofstellen oder Gewerbeflächen, bieten Potential für eine Nachverdichtung im Innenbereich. Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten hängt von der Form der Umnutzung ab. Denkbar ist eine Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Ergänzung durch Anbauten oder ein Abriss der Gebäude und Parzellierung mit Einfamilienhaus-Grundstücken.

7. Teil B - Planungsvarianten im Außenbereich

7.1 Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan

Der Ursprungsflächennutzungsplan stammt aus dem Jahre 1977. Insgesamt liegen zehn Änderungen des Flächennutzungsplanes vor. Lediglich die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft den Innenbereich und wurde analog zum Bebauungsplan Nr. 4 aufgestellt.

Die wohnbaulichen Entwicklungsflächen in dem Ursprungsflächennutzungsplan und in den Änderungen wurden bereits vollständig entwickelt.

7.2 Außenbereich im Innenbereich

Neben den Baulücken gibt es Flächen welche als 'Außenbereich im Innenbereich' bezeichnet werden. Diese Flächen sind trotz ihrer innerörtlichen Lage zu groß, um sie nach § 34 BauGB zu bebauen. Für diese Flächen ist daher im Falle einer baulichen Entwicklung die Aufstellung

eines Bebauungsplanes und ggf. eine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Es wird zwischen sogenannten 'Außenbereichszugungen' und 'Außenbereichsinseln' unterschieden.

7.3 Entwicklungsflächen im Außenbereich

Ein Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten sollte zwar in erster Linie Baulücken und Umnutzungspotentiale im Innenbereich untersuchen, stellt aber auch Entwicklungsflächen im Außenbereich dar, damit Planungsaussagen vorbereitend für eine mögliche Flächennutzungsplanänderung wohnbaulicher Entwicklungen dargestellt werden können. Das vorliegende Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten dient bei weiterführenden Bauleitplanungen als Abwägungsgrundlage, womit dargelegt werden kann, warum die eine oder andere Fläche nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung steht.

8. Ergebnisse

Teil A – Innenbereichspotentiale

Bebaubarkeit nach § 30 BauGB

Im Innenbereich sind bis dato drei Baurechte aus rechtsgültigen Bebauungsplänen sowie der Ergänzungssatzung nicht entwickelt worden. Die beiden Baurechte (BL 1 und BL 2) befinden sich beide im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3. Bei dem Baurecht BL 1 handelt es sich um einen ehemaligen gewerblichen Betrieb, der augenscheinlich seit längerer Zeit bereits aufgegeben wurde. Bei einem Abriss der alten Gebäudesubstanz und einem Neubau können innerhalb der Baugrenze bis zu **2 WE** entwickelt werden.

Bei dem Baurecht BL 2 handelt es sich um eine ehemalige Hofstelle, die ein Nachverdichtungspotential bietet. Dieses wurde in dem Bebauungsplan auch durch eine großzügige Baugrenze ermöglicht, jedoch bis dato noch nicht ausgeschöpft. Analog zu den Umnutzungspotentialen hängt auch hier bei dem Baurecht BL 2 die Anzahl der möglichen Wohneinheiten von der Form der Umnutzung ab. Denkbar ist eine Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Ergänzung durch Anbauten oder einem Einzelhaus (**1 WE**) oder ein Abriss der Gebäude und Parzellierung mit Einfamilienhaus-Grundstücken (ca. **5 WE**).

In der Ergänzungssatzung Nr. 1 ist noch ein Grundstück in Form des Baurechtes BL 3 vorhanden. Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wurde ein Mischgebiet festgesetzt, bei der eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung umgesetzt werden muss. Da bereits die gewerbliche Nutzung ein gewisses Gewicht aufzeigt, ist für das Baurecht BL 3 durchaus auch eine wohnbauliche ggf. auch in Kombination mit einer gewerblichen Nutzung (**1 WE**) vorstellbar.

Ein weiteres vorhandenes Baurecht BL 7 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2. Planungsrechtlich wurde an dieser Stelle die Errichtung eines Motels ermöglicht. Die Gemeinde hält jedoch nicht weiter an das Konzept eines Motels fest, so dass dieses Baurecht zwar mit in das Gutachten aufgenommen wurde, jedoch nicht als tatsächliches Potential mit aufgeführt wird.

Geeignet - 3 Flächen für 4 bis 8 WE

Bebaubarkeit nach § 34 BauGB

Es wurden drei Baulücken BL 4 bis 6 erhoben und als 'bedingt geeignet' eingestuft. Prinzipiell lassen sich diese Baulücken zwar nach § 34 BauGB entwickeln, jedoch stehen einer Bebauung Hemmnisse (Grundstücksgröße, Geruchs- und Lärmimmissionen aufgrund der Nähe zu einer aktiven landwirtschaftlichen Hofstelle sowie einer Gaststätte und landschaftplanerische Aspekte bzgl. der Nähe zum Warder See) gegenüber, die im Falle einer Nachverdichtung zu berücksichtigen sind. Aufgrund deren Hemmnisse und deren Umsetzungsschwierigkeiten sind diese Baulücken aus der Wertung herausgenommen worden, obgleich diese bei einem Umsetzungswunsch seitens der Eigentümer höchstwahrscheinlich auch realisiert werden könnten. Jedoch ist auch hier nochmal anzumerken, dass die letzte Entscheidung, ob sich eine Baulücke nach § 34 BauGB einfügt, beim Kreis liegt. Dies betrifft insbesondere die Baulücke BL 6.

Bedingt geeignet, zunächst nicht bewertet - 3 Flächen für 0 WE

Umnutzungspotentiale

Der Hauptort Warder ist von einer Vielzahl von teils noch aktiven und teils in Aufhebung befindlichen Hofstellen geprägt. Bei der Ortsbegehung wurden zwei Umnutzungspotentiale (**U1** und **U2**) identifiziert.

Bei dem Umnutzungspotential **U1** handelt es sich um eine Hofstelle südöstlich der „Dorfstraße“ mitten in der gewachsenen Siedlungsstruktur. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung scheint nicht mehr vorhanden zu sein, so dass sich dieses Umnutzungspotential für eine bauliche Nachverdichtung innerhalb des Innenbereiches anbietet. Bei Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Ergänzung durch Anbauten und Umnutzungen können auf der Hofstelle drei Wohneinheiten (**3 WE**) und bei Abriss der Gebäude und Parzellierung mit Einfamilienhaus-Grundstücken können ca. fünf Wohneinheiten (**5 WE**) untergebracht werden. Bei einer alternativen Nutzung mit Wohnungsbau, zum Beispiel altengerechtes Wohnen, können ca. 12 Wohneinheiten (**12 WE**) entwickelt werden.

Bei dem Umnutzungspotential **U2** handelt es sich um eine kleine Hofstelle südlich der „Dorfstraße“ im Nahbereich zum Warder See. Eine landwirtschaftliche Nutzung scheint nicht mehr vorhanden zu sein, so dass sich dieses Umnutzungspotential für eine bauliche Nachverdichtung innerhalb des Innenbereiches anbietet. Die Grundstücksfläche ist zu klein für weitere Anbauten oder Ergänzungen, so dass sich hier primär eine Umnutzung in Form eines Ausbaus mit Wohnungsbau, zum Beispiel altengerechtes Wohnen anbietet. Auf diese Weise könnten ca. 6 zusätzliche Wohneinheiten (**6 WE**) entwickelt werden.

Gebäudeleerstände

Es wurden keine Gebäudeleerstände identifiziert.

Teil B – Entwicklungsflächen

Weitere Innenbereichspotentiale gem. § 34 BauGB konnten in der Gemeinde nicht ausfindig gemacht werden. Aus diesem Grund wurden auch Entwicklungsflächen im Außenbereich untersucht. Die Entwicklungsflächen wurden hinsichtlich ihrer Eignung für eine wohnbauliche Entwicklung überprüft. Wichtige Kriterien waren dabei das städtebauliche Einfügen, die Möglichkeit die Flächen zu erschließen, mögliche Konfliktpotentiale hinsichtlich

Geruchsimmissionen ausgehend von den aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen sowie landschaftsplanerische Aspekte bezüglich der Lage am Warder See.

Fläche B1

Standort: nordöstlicher Ortsrand, östlich der Bebauung der Straße „Lohweg“
Planungsziel: Wohnbebauung
Wohneinheiten: 10 WE

Die Fläche B1 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.

Der Landschaftsplan stellt für die Fläche B1 eine Landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Im Randbereich werden Knicks dargestellt. Weiterhin beinhaltet die Entwurfskarte des Landschaftsplanes bereits eine Darstellung für eine langfristige Siedlungsentwicklung in diese Richtung.

Fläche B2

Standort: östlicher Ortsrand, südwestlich der Straße „Langwedeler Weg“
Planungsziel: Wohnbebauung
Wohneinheiten: 6 WE

Die Fläche B2 stellt ein Nachverdichtungspotential im Innenbereich dar. Die recht großen und langgezogenen Grundstücksflächen bieten das Potential einer zweiten Baureihe, welche über den „Langwedeler Weg“ erschlossen werden könnte. Allerdings handelt es sich um bereits genutzte und bebaute Grundstücke mit einer recht intensiven Gartennutzung. Weiterhin besteht zum „Langwedeler Weg“ ein Knick, der für jede Grundstückszufahrt durchbrochen werden müsste.

Der Landschaftsplan stellt für die Fläche B2 ein bestehendes Siedlungsgebiet dar. Straßenbegleitend wird ein zu erhaltener Knick dargestellt.

Fläche B3

Standort: zentrale Ortslage, südöstlich der „Dorfstraße“
Planungsziel: Wohnbebauung
Wohneinheiten: 6 WE

Die Fläche B3 stellt ein Nachverdichtungspotential einer innerörtlichen Brachfläche dar, die stellenweise als Lagerfläche genutzt wird. Bei einer baulichen Entwicklung könnte der Siedlungsrand sinnvoll geschlossen werden. Eine negative Beeinträchtigung für das Ortsbild sowie die Landschaft ist bei einer baulichen Entwicklung nicht zu erwarten.

Der Landschaftsplan stellt für die Fläche B3 ein bestehendes Siedlungsgebiet dar.

Fläche B4

Standort: zentrale Ortslage, nördlich der „Dorfstraße“

Planungsziel: Wohnbebauung

Wohneinheiten: 4 WE

Bei der Baufläche B4 handelt es sich um einen Lückenschluss im Innenbereich. Die Fläche an sich ist als Außenbereich im Innenbereich als eine Außenbereichszunge einzustufen. Eine Bebauung wäre straßenbegleitend denkbar, so dass die Erschließung der einzelnen Grundstücke separat von der „Dorfstraße“ erfolgen könnte. Es müssen keine neuen Straßen hergestellt werden. Der Erschließungsaufwand dieser Baufläche wäre somit sehr gering. Allerdings ist eine Abstimmung bzgl. Erschließungsplanung ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV) notwendig. Aufgrund der direkten Lage an der Kreisstraße K36 ist zu klären, ob separate Zufahrten auf einzelne Grundstücke hergestellt werden dürfen.

Derzeit fungiert die Fläche als Grünachse von der freien Landschaft hin zum Warder See. Eine bauliche Entwicklung dieser Fläche hätte also negative Folgen für das Orts- und Landschaftsbild.

Der Landschaftsplan stellt für die Fläche B4 eine landwirtschaftliche Fläche dar.

Entwicklungsflächen im Außenbereich

Geeignet - 2 Flächen für 16 WE

Bedingt geeignet - 2 Flächen für 10 WE

Gewerbeflächen

Ein weiterer Untersuchungspunkt dieses Innenbereichs- und Entwicklungsgutachtens waren mögliche Flächen für eine kleinteilige gewerbliche Entwicklung für den örtlichen Bedarf. In der Ergänzungssatzung Nr. 1 wurde ein Mischgebiet als Gebietsart festgesetzt, so dass sich hier bereits einige gewerbliche Betriebe ansiedeln konnten. Bis auf ein kleineres Baufeld (siehe BL Nr. 3) ist das Gebiet vollständig entwickelt.

Als möglicher Standort wurde der Ortsteil Altmühlendorf intensiver begutachtet. Dieser bietet aufgrund der direkten Lage an der Landesstraße L48 sowie an der Auffahrt zur Autobahn A7 eine hervorragende Erreichbarkeit für eine gewerbliche Entwicklung. Weiterhin besteht in der Splittersiedlung bereits eine gewisse gewerbliche Vorprägung, die durch eine Flächenneuausweisung fortgeführt werden könnte.

Insgesamt wurden drei potentiell geeignete Standorte aufgenommen.

Fläche G1

Standort: Altmühlendorf, nördlich der „Warder Straße“ und westlich der Autobahn A7

Planungsziel: Gewerbliche Entwicklung

Flächengröße: 5.800 m²

Grundsätzlich kann die Erschließung der Baufläche von der Warder Straße erfolgen. Allerdings ist eine Abstimmung aufgrund der direkten Lage an der Kreisstraße K36 ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV) notwendig. Es ist zu klären, ob separate Zufahrten auf einzelne Grundstücke hergestellt werden dürfen.

Weiterhin ist bei einer baulichen Entwicklung die Anbauverbotszone der Autobahn A7 und der Kreisstraße K36 zu beachten.

Der Landschaftsplan stellt für die Fläche G1 eine landwirtschaftliche Fläche dar.

Fläche G2

Standort: Altmühlendorf, nördlich der „Warder Straße“
Planungsziel: Gewerbliche Entwicklung
Flächengröße: 4.800 m²

Grundsätzlich kann die Erschließung der Baufläche von der Warder Straße erfolgen. Allerdings ist eine Abstimmung aufgrund der direkten Lage an der Kreisstraße K36 mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV) notwendig. Es ist zu klären, ob separate Zufahrten auf einzelne Grundstücke hergestellt werden dürfen.

Weiterhin ist bei einer baulichen Entwicklung die Anbauverbotszone der Kreisstraße K36 zu beachten.

Der Landschaftsplan stellt für die Fläche G2 eine landwirtschaftliche Fläche dar.

Fläche G3

Standort: Altmühlendorf, nördlich der „Warder Straße“
Planungsziel: Gewerbliche Entwicklung
Flächengröße: 5.600 m²

Grundsätzlich kann die Erschließung der Baufläche von der Warder Straße erfolgen. Allerdings ist eine Abstimmung aufgrund der direkten Lage an der Kreisstraße K36 mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV) notwendig. Es ist zu klären, ob separate Zufahrten auf einzelne Grundstücke hergestellt werden dürfen.

Weiterhin ist bei einer baulichen Entwicklung die Anbauverbotszone der Landesstraße L48 und der Kreisstraße K36 zu beachten.

Der Landschaftsplan stellt für die Fläche G3 eine landwirtschaftliche Fläche mit einem Geschützten Biotop dar.

9. Fazit

Nach der Auswertung der Ortsbegehung sowie der vorhandenen Fachplanungen ergibt sich ein kurz- mittelfristiges Entwicklungspotential im Innenbereich von **ca. 4 bis 8 Wohneinheiten** in Form von drei vorhandenen Baurechten.

Weiterhin besteht in Form von zwei ehemaligen Hofstellen ein Umnutzungspotential. Hieraus ergibt sich ein Entwicklungspotential von **ca. 9 bis 18 Wohneinheiten**. Wann und ob überhaupt dieses Entwicklungspotential abgerufen wird, steht in Abhängigkeit zur Bauwilligkeit der Eigentümer.

Der Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Warder bis zum Jahr 2030 liegt gemäß LEP bei 40 Wohneinheiten (Siedlungsentwicklung bis zu 10% der vorhandenen Wohneinheiten, Stand 31.12.2017). Davon abzuziehen sind die Baufertigstellungen ab dem 31.12.2017 und

vorliegende Bauanträge. Nach Aussagen der Landesplanung wurden seit dem 01.01.2018 3 Wohneinheiten fertiggestellt, die von dem Entwicklungskontingent abzuziehen sind.

Ebenfalls sind die vorhandenen Baurechte von dem Entwicklungskontingent abzuziehen. Wie bereits weiter oben geschrieben sind demnach ca. 4 bis 8 Wohneinheiten abzuziehen.

Nach dem derzeitigen Stand bleibt der Gemeinde ein Entwicklungspotenzial von 29 Wohneinheiten für eine bauliche Entwicklung im Außenbereich.

Die vorgebrachten Werte sind Zahlen, die den derzeitigen Stand für eine wohnbauliche Entwicklung wiedergeben. Erfahrungsgemäß ist die Entwicklung einer Gemeinde ein stetiger Prozess, so dass die Zahlen schnell überholt sind. Daher ist zu empfehlen in regelmäßigen Abständen einen Abgleich zu machen.

Des Weiteren ist anzumerken, dass die Bebaubarkeit der Baulücken nach § 34 BauGB eine Vorbewertung ist. Die Bewertung einzelner Baulücken ist dann zu gegebenen Zeitpunkt (Bauantrag) immer eine Einzelfallbewertung und obliegt der Bauaufsicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass unter Umständen nicht alle der ermittelten Flächen ohne weiteres für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Ob eine Baulücke baulich genutzt werden soll, liegt in der Entscheidung des jeweiligen Grundstückseigentümers.

10. Hinweise

Landwirtschaftliche Immissionen

In der Gemeinde Warder befinden sich mehrere landwirtschaftliche Flächen sowie Hofstellen, daher muss davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet die Auswirkungen der Feldbearbeitung (u.a. Gerüche, Lärm und Staub) wahrnehmbar sein werden. Die Feldbearbeitung beschränkt sich auf bestimmte Zeiten im Jahr. Von der Feldbearbeitung gehen mehr oder weniger störende Beeinträchtigungen aus, die in der Landwirtschaft allgemein üblich sind.

11. Anlagen:

- 01_IEGA Warder - Planzeichnung der Bestandserhebung
- 02_IEGA Warder - Flächenkataster
- 03_IEGA Warder - Potentielle Siedlungsentwicklung