



# BEGRÜNDUNG

## Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 und zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warder, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet „Erweiterung Lohweg“

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

Stand:  
**16.06.2021**

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

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

## Inhaltsverzeichnis

### Teil I: Begründung

<b>1.</b>	<b>ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>STAND DES VERFAHRENS .....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>LAGE IM RAUM, DERZEITIGE NUTZUNG UND FLÄCHENGRÖÖE .....</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....</b>	<b>5</b>
<b>5.1.</b>	<b>Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Fortschreibung 2020.....</b>	<b>5</b>
<b>5.2.</b>	<b>Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....</b>	<b>6</b>
<b>5.3.</b>	<b>Landschaftsplanung .....</b>	<b>7</b>
<b>5.4.</b>	<b>Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten (Stand 2021).....</b>	<b>7</b>
<b>5.5.</b>	<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>STANDORTWAHL UND UMFANG DER BAULICHEN ENTWICKLUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>DARSTELLUNGEN DER 13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES....</b>	<b>9</b>
<b>8.</b>	<b>INHALTE DER PLANUNG - FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>10</b>
<b>8.1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet .....</b>	<b>10</b>
<b>7.1.</b>	<b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden .....</b>	<b>11</b>
<b>7.2.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>11</b>
7.2.1.	Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse .....	11
7.2.2.	Grundflächenzahl (GRZ) .....	12
<b>7.3.</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>13</b>
7.3.1.	Bauweise .....	13
7.3.2.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	13
7.3.3.	Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen	13
<b>7.4.</b>	<b>Baugestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>14</b>
7.4.1.	Fassaden .....	14
7.4.2.	Dacheindeckungen.....	14
7.4.3.	Dachform und -neigung.....	14
7.4.4.	Solar- und Photovoltaikanlagen.....	15
7.4.5.	Oberirdische Lagerbehälter .....	15
<b>7.5.</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>15</b>

<b>7.6.</b>	<b>Grünordnung</b> .....	<b>15</b>
7.6.1.	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern .....	15
7.6.2.	Einzelbaumpflanzungen .....	16
<b>7.7.</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>16</b>
<b>9.</b>	<b>ALTLASTEN</b> .....	<b>17</b>
<b>10.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b> .....	<b>17</b>
<b>11.</b>	<b>KAMPFMITTEL</b> .....	<b>18</b>
<b>12.</b>	<b>IMMISSIONEN</b> .....	<b>18</b>
<b>13.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>18</b>
<b>14.</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>19</b>

## **1. Anlass und Ziele der Planung**

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

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warder (Parallelverfahren). Daher wird für den Verfahrensstand der frühzeitigen Beteiligung eine gemeinsame Begründung für die B-Planaufstellung und die F-Planänderung vorgelegt.

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warder hat am 02.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Erweiterung Lohweg/ Schulstraße“ für das Gebiet „östlich des Lohweges, nördlich der Dorfstraße und südlich des Grundstücks Lohweg Nr. 16“ und am 15.10.2020 die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warder beschlossen. Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Erweiterung Lohweg/ Schulstraße“ erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 02.05.2018, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO 2016).

## **3. Stand des Verfahrens**

Die vorliegenden Unterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

#### **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 Brahmsee. Die benachbarten Gemeinden sind Groß Vollstedt im Norden, Langwedel im Osten und Eisendorf im Südwesten. Die Bundesautobahn 7 von Neumünster nach Rendsburg führt durch das Gemeindegebiet und hat auf Höhe des Ortsteils Altmühlendorf eine Abfahrt. Die Landschaft ist von Wasser, Feldern und Wald geprägt. Auf einer Fläche von 871 ha leben in Warder 691 Einwohner (Stand 31.03.2020).

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

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

#### **5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben**

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

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 und der 13. Änderung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen:

##### **5.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Fortschreibung 2020**

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).

Der Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (2020) für den Planungszeitraum bis 2030 (Amtsbl. Sch.-h. 2018, S.1181) ist bereits zu berücksichtigen. In dem Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein werden generell keine Schwerpunkträume für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe und keine Naturparks mehr abgebildet. Folglich ergeben sich diese Änderungen auch für Warder.

## **5.2. Regionalplan für den Planungsraum III (2000)**

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

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

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

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

### 5.3. Landschaftsplanung

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

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

### 5.4. Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten (Stand 2021)

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

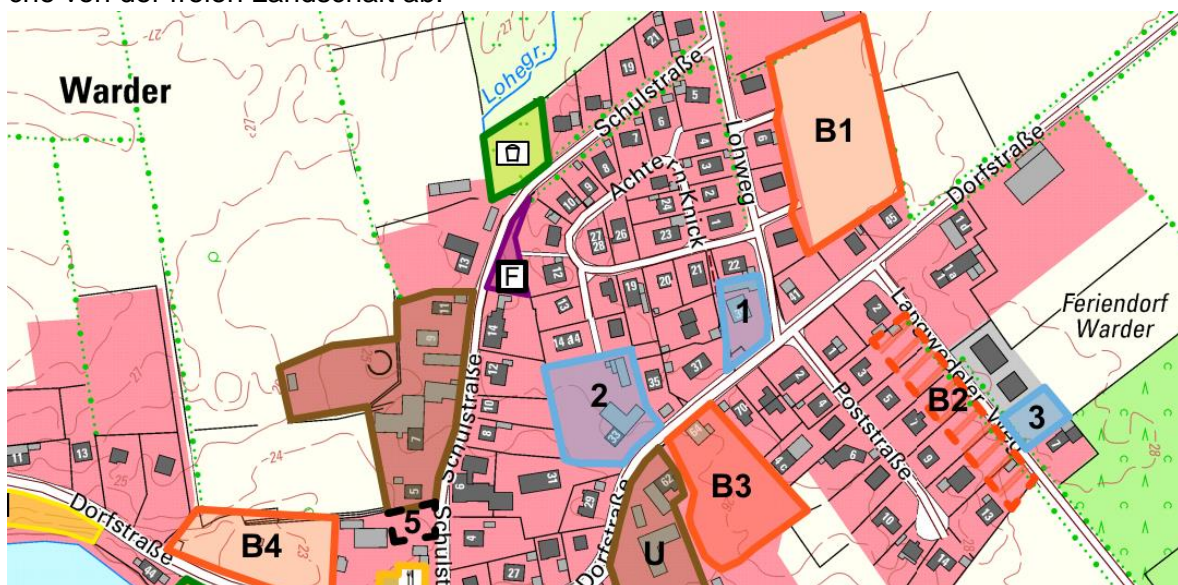


Abbildung 1: Ausschnitt des Innenbereichs- und Entwicklungsgutachtens der Gemeinde Warder (Stand 2021)

## 5.5. Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Erweiterungsgebiet dargestellt.

Da auf der Fläche des Planungsvorhabens eine Veränderung der Nutzung hin zu einer Wohnbaufläche stattfinden soll, wird eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

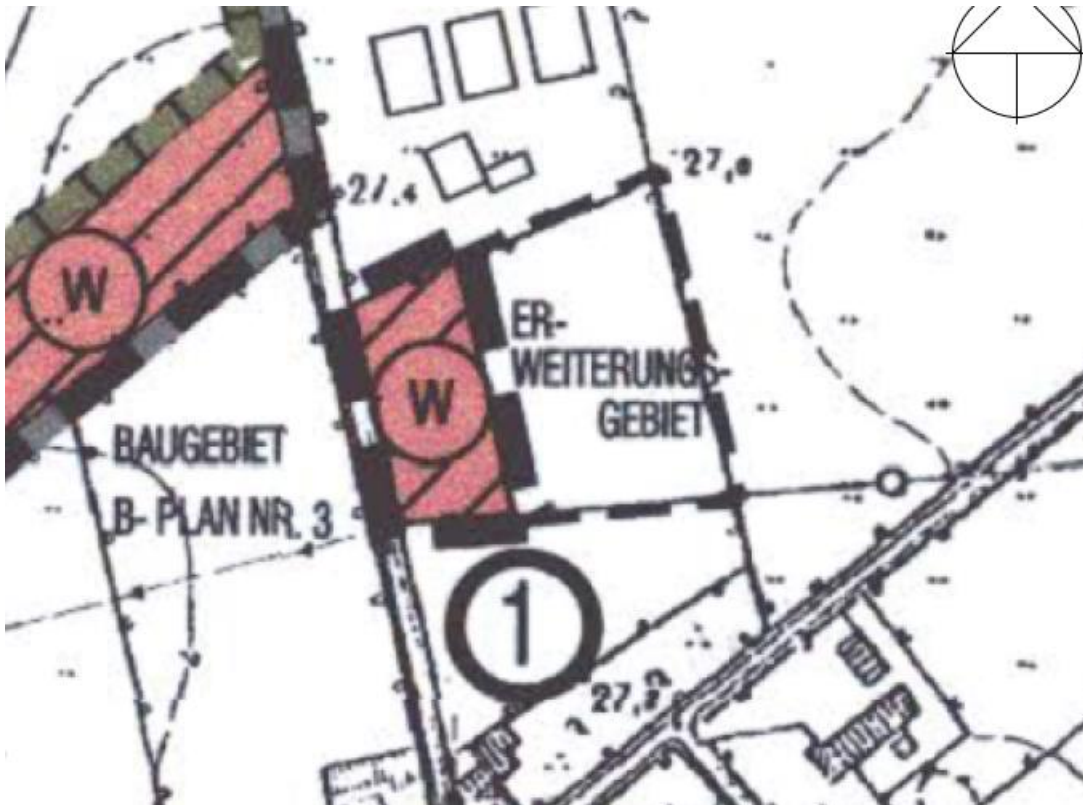


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zur Information; Maßstab 1:5.000

## 6. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung

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

Für die Gemeinde Warder ist von Bedeutung, dass sie nach Landesentwicklungsplan im ländlichen Raum liegt (s.o.). Daher beträgt der Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung 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.



Da zu diesem Zeitpunkt 402 Wohneinheiten (WE) im Gemeindegebiet existieren, bedeutet dies für den Planungszeitraum des LEP ca. bis zum Jahr 2030, dass 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).

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

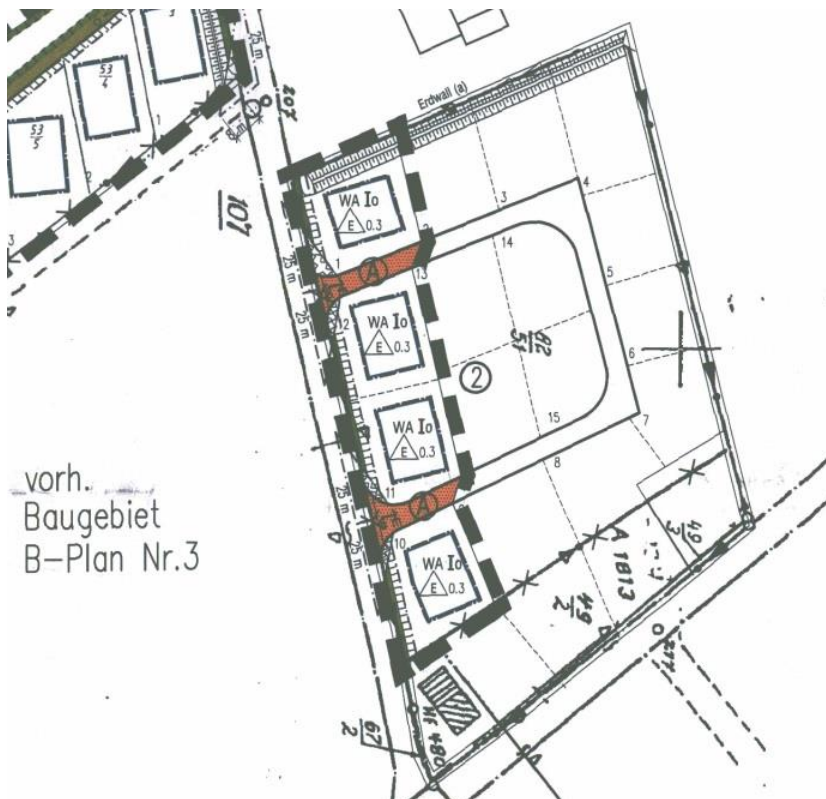


Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 5

## 7. Darstellungen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

Aktuell stellt der Flächennutzungsplan ein Erweiterungsgebiet dar. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warder erfolgt im Regelverfahren und gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur B-Planaufstellung. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO eine Wohnbaufläche „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt, um auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung zu schaffen.

## **8. Inhalte der Planung - Festsetzungen**

### **8.1. Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet**

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

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

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

#### Begründung:

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

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

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

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

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe können im Bereich untergeordneter Wohnstraßen aufgrund des möglichen Quell- und Zielverkehrs konfliktträchtig sein. Daher dürfen diese durch die Gemeinde nur im Bedarfsfall zugelassen werden, sofern sie die Eigenart des allgemeinen Wohngebietes (WA), eine vorwiegende Wohnnutzung nicht stören bzw. ein ungestörtes Wohnen gewährleistet wird. In diesem Zuge sind immissionsschutzrechtlich relevante Lärmsituationen zu berücksichtigen.

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Begründung:

Die in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe aufgrund ihres Flächenanspruchs nicht in das Gebiet passen und von Tankstellen aufgrund ihrer Öffnungszeiten und der Ziel- und Quellverkehre Störungen für die bestehende und geplante Wohnbebauung ausgehen können.

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

### **7.1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden**

Es sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig. Die zweite Wohneinheit darf nur in einer der Hauptwohnung untergeordneten Flächengröße im Sinne einer Einliegerwohnung errichtet werden. Die Größe der zweiten Wohneinheit darf maximal 70 % der Größe der Hauptwohnung betragen.

Begründung:

Die Unterbringung einer zweiten, untergeordneten Wohneinheit in Form einer Einliegerwohnung kann im Interesse des Eigentümers liegen, um ein Familienmitglied oder eine andere nahestehende Person im Haus unterbringen zu können. Dies ist angesichts des demographischen Wandels insbesondere im ländlichen Raum relevant.

### **7.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird aufgrund der Lage der Erschließungsstraße in zwei Bauflächen (BFL 1 und 2) unterteilt. Für die zwei Bauflächen werden die gleichen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, Größe sowie bestehender oder geplanter Nutzung getroffen.

#### **7.2.1. Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse**

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

Es wird ein Vollgeschoss und die maximale Gebäudehöhe (GH max.) von 37,00 m ü. NHN festgesetzt. Weiterhin wird eine maximale Traufhöhe (beidseitig) von 32,00 m ü. NHN festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Dach und Wand (Außenhaut).

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

Begründung:

Die Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse orientieren sich in erster Linie an der Bebauung in der Umgebung. Durch die Festsetzung von einem Vollgeschoss orientiert sich der Bebauungsplan Nr. 8 an der vorhandenen Bebauung.

Das Gelände weist nur geringfügige unterschiedliche Geländehöhen auf. Die Höhendifferenz der Topografie wird im Zuge der Erschließung und Baufeldvorbereitung weiter angeglichen werden. Die maximalen Gebäudehöhen werden über Geländeniveau (ü.NHN.) festgesetzt und beziehen sich auf die neue Geländeoberkante des jeweiligen Baufeldes unter Berücksichtigung der erforderlichen Aufschüttung des Geländes für den Straßenbau und die Sicherstellung einer funktionierenden Regen- und Schmutzwasserbeseitigung. So kann gewährleistet werden, dass die Gebäude mit einer realen Höhe von ca. 9,00 m errichtet werden können. Die Gebäudehöhe ist aus städtebaulicher Sicht und in Anlehnung an die umliegende nachbarschaftliche Bebauung vertretbar. In Verbindung mit der zulässigen Dachneigung von (15° bis) 45° kann eine relativ große Nutzfläche im Dachgeschoss realisiert werden.

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

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

### **7.2.2. Grundflächenzahl (GRZ)**

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Begründung:

Die festgesetzte Grundflächenzahl richtet sich zum einen nach der Größe und Bebaubarkeit der Grundstücke, aber auch nach der geplanten Nutzung. Eine GRZ von 0,3 entspricht der Bestandsbebauung der umliegenden, wohnbaulich genutzten Grundstücke, so dass sich die Bebauung des Wohngebietes in die Umgebung einfügt.

### **7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

#### **7.3.1. Bauweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Warder sind nur Einzelhäuser zulässig, da dies in der Umgebung die vorherrschende Bauform ist und in der Gemeinde Warder der Bedarf an Einfamilienhäusern am höchsten ist gegenüber anderen Bauformen.

#### **7.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen**

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

##### Begründung:

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

#### **7.3.3. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen**

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

##### Begründung:

Durch die Festsetzung einer Mindestzahl von Stellplätzen pro Wohnung auf den privaten Grundstücken wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken untergebracht wird. Es soll auch die Unterbringung eines Zweitfahrzeugs sichergestellt werden.

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen pro Grundstück die folgenden baulichen Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 150m<sup>2</sup> errichtet werden:

- Stellplätze
- Überdachte Stellplätze (sog. Carports)
- Nebenanlagen
- Garagen
- Die verfahrensfreien baulichen Anlagen gem. der LBO und
- Gemeinschaftsanlagen.

##### Begründung:

Durch einen Mindestabstand der Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen auf den privaten Grundstücken zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird gewährleistet, dass Sichtbeziehungen im öffentlichen Verkehrsraum für alle Verkehrsteilnehmer freigehalten werden. Weiterhin wird durch die Begrenzung der Grundfläche von Nebenanlagen ein Mindestmaß der nicht überbaubaren Fläche sichergestellt.

## **7.4. Baugestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften**

### **7.4.1. Fassaden**

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

#### Begründung:

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

### **7.4.2. Dacheindeckungen**

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

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

#### Begründung:

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

Hochglänzende Dacheindeckungen haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das Gesamtbild des Ortes. Für Stellplätze (sog. Carports), Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten sind auch abweichende Materialien zulässig, da diese aufgrund ihrer geringen Größe sowohl aus kurzer Distanz als auch in der Fernwirkung das Ortsbild weniger beeinflussen.

### **7.4.3. Dachform und -neigung**

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

Begründung:

Im Baugebiet wird ein Nebeneinander von Häusern mit verschiedenen Dachformen zugelassen. Über die Festsetzungen wird bestimmt, welche Dachneigungen ermöglicht werden. Durch die Festsetzung einer Dachneigung von 15° bis 45° im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Gestaltung entsprechend der jeweiligen benachbarten Bebauung vorgegeben, so dass sich die neue Bebauung einfügt und ein ansprechendes Ortsbild gewährleistet wird.

#### **7.4.4. Solar- und Photovoltaikanlagen**

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

Begründung:

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

#### **7.4.5. Oberirdische Lagerbehälter**

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

Begründung:

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

#### **7.5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird durch das Ingenieurbüro *Dörries Schalltechnische Beratung GmbH* ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Ziel der Untersuchungen ist die Ermittlung der Schallimmissionen durch den nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 angrenzenden vorhandenen Betrieb und Anlagen und bei den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Wohnhäusern zu ermitteln. Das Schalltechnische Gutachten ist derzeit in Bearbeitung.

#### **7.6. Grünordnung**

Ein Umweltbericht wird zum nächsten Verfahrensschritt erarbeitet, der dann einen gesonderter Teil der Begründung mit separatem Inhaltsverzeichnis darstellt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange dient unter anderem dazu den Umfang des Umweltberichts zu bestimmen.

##### **7.6.1. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Die innerhalb der "Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" vorhandenen Gehölzbestände sind dauerhaft als naturnahe Baum- und Strauchbestände zu erhalten.

Begründung:

Bei Abgang sind standortgerechte heimische Bäume und Sträucher nachzupflanzen. Bei den Bereichen handelt es sich um Knicks, die nach derzeitigem Planungsstand entwidmet und ausgeglichen werden sollen.

### **7.6.2. Einzelbaumpflanzungen**

An den festgesetzten Standorten im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden hochstämmige Bäume, dreimal verpflanzt (3xv) mit 16-18 cm Stammumfang als Pflanzqualität gewählt.

Die Baumstandorte können um maximal 3,00 m verschoben werden. Der offen herzustellen- de Baumstandort muss eine Mindestgröße von 9 m<sup>2</sup> haben. Es ist eine einheimische, stand- ortgerechte Laubbaumart zu wählen

Begründung:

Die Baumpflanzungen dienen der Begrünung des Plangebietes, insbesondere des Straßen- raumes. Dabei wird gewährleistet, dass eine heimische, standortgerechte Baumart in guter Pflanzqualität verwendet wird.

### **7.7. Erschließung**

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

Begründung:

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

## **8. Ver- und Entsorgung**

### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke Nortorf AöR mit Sitz in Nortorf. Die Trinkwasserleitungen sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik in das Plange- biet hinein zu erweitern.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Um- kreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten im Siedlungsgebiet so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird



sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zu Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Für die Löschwasserversorgung soll die Trinkwasserleitung genutzt werden.

#### Regen- und Schmutzwasserbeseitigung

Es wird derzeit durch einen Erschließungsplaner ein Erschließungskonzept einschließlich Regen- und Schmutzwasserbeseitigungskonzept erarbeitet. Das Erschließungsgebiet wird über ein Freigefällesystem entwässert und schließt an den vorhandenen SW-Kanal (PE-HD DN 200) im Lohweg an.

Das anfallende Niederschlagswasser soll komplett im Plangebiet versickert werden. Ein entsprechendes Bodengutachten liegt vor. Es ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes nur eine Mulden- oder Flächenversickerung möglich. Das Niederschlagswasser der befestigten Verkehrsflächen wird über eine Muldenentwässerung in den Untergrund eingeleitet. Dazu werden zum nächsten Verfahrensschritt straßenbegleitend Versickerungsmulden vorgesehen. Auf den Grundstücken sind ebenfalls Mulden- oder Flächenversickerungen vorzusehen.

Vom Gebäude soll die OK Fertigfußboden etwa 20 cm über der Geländeoberkante liegen, um mehr Möglichkeiten für die Versickerung auf den Grundstücken zu schaffen und die Überflutungsgefahr zu minimieren. Für die Grundstücke im B-Plan Nr. 8 sollte die OK FFB bei 28,20 ü.NHN. liegen.

#### 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. 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.

## **10. 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.

## **11. 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.

## **12. Immissionen**

Nördlich grenzt das Betriebsgelände der landtechnischen Schmiede und Lohnunternehmen Claus-Christian Untiedt an den Geltungsbereich. Wegen der Geräuschimmissionen im Geltungsbereich durch den Straßenverkehr auf der K 36 sowie den Betriebsgeräuschen der vorhandenen Betriebe und Anlagen wurde eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Es wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Büro DSB Dörries Schalltechnische Beratung erstellt (siehe Anlage). Die Berechnungen zeigen, dass tagsüber und nachts die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeines Wohngebiet (WA) im gesamten für eine Wohnbebauung vorgesehenen Bereich des Geltungsbereiches durch die Gesamtbelastung unterschritten werden. Die Prüfung der maximalen kurzzeitigen Geräuschspitzen ergab, dass die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden. Aus sachverständiger Sicht sind keine Festsetzungen zum Schutz der Nachbarschaft gegen die Gewerbe- und Verkehrslärm notwendig.

## **13. Auswirkungen der Planung**

Die Gemeinde Warder erhält durch die Planung ein verträgliches Kontingent an zusätzlichen Wohnbauflächen. Der mögliche Entwicklungsrahmen an neuen Wohnraum wurden, wie es auch seitens der Landesplanung gefordert wird, eingehend mithilfe eines Innenbereichs- und Entwicklungsgutachtens (IEGA), siehe Kapitel 5.4, bewertet und abgestimmt. Eine notwendige Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

### Verkehr

Durch den Bebauungsplan werden nach dem derzeitigen Stand 10 Wohneinheiten geschaffen. Da die Gemeinde sich im ländlichen Raum befindet, werden 2 Fahrzeuge je Wohneinheit zugeordnet. Der Plangeltungsbereich wird unmittelbar an die Stichstraßen Lohweg erschlossen, welcher als ausreichend durch die vorhergegangene Bauleitplanung dimensioniert worden ist. Eine wesentliche Mehrbelastung der innerörtlichen Verkehrswege durch das neue Wohngebiet wird nicht erwartet.

### Örtliche Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

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

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

### Örtliche Wirtschaft/ Dorfleben

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

### Kinder und Jugendliche

Durch die neue Bebauung wird es voraussichtlich den Erhalt der im Ort ansässigen jungen Familien geben, was gerade in Hinblick der rückläufigen Zahlen von Kindern in Kitas, Kindergärten, Schulen und anderen Einrichtungen mit sich zieht. Durch den Zuzug können solche rückläufigen Zahlen gestoppt und Einrichtungen jeglicher Art gesichert werden.

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

### Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind vertretbar, da es sich bei dem Plangebiet um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche / Wiese handelt. Die Fläche ist gesäumt durch vorhandene Knickstrukturen. Der Umgang mit den Knicks und die Vereinbarung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird inhaltlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

## **14. Anlagen**

1. Schallimmissionsprognose  
DSB Dörries Schalltechnische Beratung, 15.06.2021
2. Innenbereichsgutachten, Kartendarstellung und Erläuterungsbericht,  
Bearbeitung: B2K Architekten und Stadtplaner, 02.03.2021
3. Bodensondierung mit kf-Wert-Bestimmung,  
Bearbeitung: GSB GrundbauINGENIEURE Schnoor + Brauer GmbH & Co. KG, 09.09.2011

Die Begründung wurde am ..... durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Warder, den .....

Unterschrift/Siegel

.....

- Bürgermeisterin -

Aufgestellt: Kiel, den 16.06.2021



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