



**GEMEINDE WARDER**  
AMT NORTORFER LAND  
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

## **12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

**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 der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. Für die Realisierung des Besucherzentrums ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen, der das Vorhaben rechtlich absichert. Da sich der Bebauungsplan nicht aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln lässt, wird darüber hinaus die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

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.

### **Ziel**

Ziel ist es, das Gebiet planungsrechtlich auf Ebene des Flächennutzungsplans abzusichern. Dies soll mit der Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet - Tierpark- sichergestellt werden. Die bestehenden geschützten Landschaftsbestandteile, wie ein großflächiger Trockenrasen (gesetzlich geschütztes Biotop nach Landesnaturschutzgesetz) im westlichen Plangebiet, werden ebenfalls planungsrechtlich gesichert.

Des Weiteren dient die Überplanung der Vorbereitung eines Besucherzentrums des Vereins im südlichen Plangebiet, nördlich der Straße Langwedeler Weg.

## 2. VERFAHRENSABLAUF

Das Verfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 durchgeführt.

## **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**

Gemäß § 6 BauGB lag die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landesplanung vor. Diese erteilte als höhere Verwaltungsbehörde am 20.05.2021 eine Teilgenehmigung. Von der Genehmigung ausgenommen war die Darstellung



des SO 5 „Parkplatz“, südlich des Langwedeler Weges. Von der Darstellung war ein Biotop betroffen. Dieser Umstand war in den Planunterlagen nicht abgebildet und keine Ausgleichsmaßnahmen für die Überplanung als Parkplatz genannt. Der betroffene Bereich ist in der Plandarstellung durchkreuzt und ein entsprechender Absatz in den Verfahrensvermerken eingetragen. Der genehmigte Teil der 12. Flächennutzungsplanänderung wurde am 9.07.2021 im amtlichen Bekanntmachungsblatt bekanntgemacht und wurde am 10.07.2022 wirksam.

### **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.

##### Schutzgut Tiere

Durch die 12. Änderung des FNP entstehen keine unmittelbaren Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere.

Die Auswirkungen, die sich durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 7 (SO 1) ergeben, werden in dem dazugehörigen Umweltbericht dargestellt.

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

##### Schutzgut Pflanzen

Unmittelbare Beeinträchtigungen werden durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht ausgelöst.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Flora werden als gering eingestuft.

##### Schutzgut Fläche

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf einen bereits seit vielen Jahren als Tierpark genutzten Bereich. Weitere Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Daher werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als gering eingestuft.

### Schutzgut Boden

Unmittelbare Beeinträchtigungen werden durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht ausgelöst. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt jeweils auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als gering eingestuft.

### Schutzgut Wasser

Unmittelbare Beeinträchtigungen werden durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht ausgelöst.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering eingestuft.

### Schutzgut Klima/Luft

Unmittelbare Beeinträchtigungen werden durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht ausgelöst.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden als gering eingestuft.

### Schutzgut Landschaftsbild

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes soll den baulichen Bestand planungsrechtlich sichern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Das wird einer Zersiedlung vorbeugen und sich somit positiv auf das Schutzgut Landschaft auswirken. Daher werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild als gering eingestuft.

### Schutzgut Mensch

Der Bestand des Tierparks wird planungsrechtlich gesichert, der Bau des Besucherzentrums vorbereitet.

Dadurch wird im Tierpark Warder ein 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.

### Schutzgut 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 die 12. Änderung des Flächennutzungsplans und den dadurch ermöglichten Bau des Besucherzentrums gefördert und gestärkt.



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

#### **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.
- Die im Gebiet befindlichen Knicks sind aufgrund ihres besonderen gesetzlichen Schutzstatus nach § 21 LNaSchG i. V. m. § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotop und daher nachrichtlich zu übernehmen.
- 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.
- Im Bereich des SO5 stellte die Landesplanung im Zuge der Genehmigung des Flächennutzungsplanes das Vorhandensein eines Biotopes fest. Die Fläche wurde aufgrund dessen von der Genehmigung ausgenommen und ist somit nicht mehr Teil der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes.

##### **Bauliche Nutzung**

- Bei der vorliegenden Planung bestehen tatsächlich 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.
- In Abstimmung mit der Landesplanung wurde die Darstellung des Sondergebietes während des Verfahrens angepasst. Die Darstellung der Sondergebietsfläche beschränkt sich auf die bereits bebauten Bereiche des Parks, die übrige Fläche wird als Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt. Untergeordnete bauliche Anlagen sind auch auf einer Grünfläche zulässig.

#### **Entwässerung / Erschließung**

- Die Leitung des Wasser- und Bodenverbandes Wardersee wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in erforderlichem Umfang berücksichtigt.

#### **Immissionen / Emissionen**

- Zum Immissionsschutz wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Kapitel in der Begründung ergänzt. 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.

#### **Archäologische Untersuchungen**

- Der Bereich des Archäologischen Interessengebietes wurde in der Darstellung nachrichtlich übernommen.


### **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