



Zusammenfassende Erklärung

Zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warder, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet „östlich des Lohweges, nördlich der Dorfstraße
und südlich des Grundstücks Lohweg Nr. 16“

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

Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel - Landschaftsarchitekten
Allensteiner Weg 71 - 24161 Altenholz - Fon: 0431 / 32 22 54 - info@matthiesen-schlegel.de

Stand:
18.09.2023

Inhalt

1.	ALLGEMEINES	3
2.	VERFAHRENSABLAUF	3
3.	ANLASS DER PLANUNG	3
4.	UMWELTBELANGE	4
5.	BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND DER BEHÖRDENBETEILIGUNG	5
6.	ANDERE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN / ALTERNATIVEN	7

1. Allgemeines

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warder für das Gebiet „östlich des Lohweges, nördlich der Dorfstraße und südlich des Grundstücks Lohweg Nr. 16“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Warder am 10.08.2023 beschlossen und vom Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein mit Bescheid vom am 11.09.2023 Az.: IV525-512.111-58.168 (13. Ä.) genehmigt.

Sie wird durch die Bekanntmachung wirksam. Ihr ist gemäß § 6a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in der dargelegt wird, wie zum einen die Umweltbelange und zum anderen die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt wurden. Ferner ist zu erläutern, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	27.10.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	28.06.2021 - 23.07.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	16.06.2021 – 16.07.2021
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	13.09.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	10.10.2022 - 11.11.2022
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	10.10.2022 - 10.11.2022
Abschließender Beschluss	15.02.2023
erneuter Abschließender Beschluss	10.08.2023

3. Anlass der Planung

Die Gemeinde Warder möchte die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde bedienen und dementsprechend eine neue nutzungsspezifische Fläche entwickeln. Die Gemeinde bevorzugt für diese Entwicklung die an die östlich vorhandene Wohnbebauung anschließende Fläche als Erweiterung des Lohweges. Die Fläche 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.

Die Gemeinde Warder liegt gemäß dem Landesentwicklungsplan im ländlichen Raum, so dass der Entwicklungsrahmen für die Wohnungsbauentwicklung für den Zeitraum '2022 bis 2036' eine Zunahme an neuen Wohnungen von 10% zulässt. Die Gemeinde möchte innerhalb

dieses vorgegebenen Rahmens Wohnraum in Form von 10 Einfamilienhausgrundstücken schaffen.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde aufgestellt, um auf dieser Grundlage den Bebauungsplan Nr. 8 aufstellen zu können.

Mit der vorliegenden Planung wird das folgende städtebauliche Ziel verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum

4. Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) BauGB erfolgte im Rahmen der Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet und beschrieben wurden.

Das Plangebiet wird von einer Weidefläche (Dauergrünland) eingenommen. Im Norden, Osten und teilweise Süden wird das Plangebiet durch einen Knick eingefasst. Die Knicks stellen wertvollen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar und bilden das Gerüst für die Lebensraumvernetzung, so dass diese erhalten werden sollen. Aufgrund der heranrückenden Bebauung werden die Knicks im Rahmen des B-Plan-Verfahrens entwidmet und ausgeglichen, allerdings werden die Gehölzstrukturen mit einem Schutzstreifen als zu erhalten festgesetzt.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Für die 10 neuen Wohngrundstücke wird der Ausgleich auf einer Ökokontofläche der Gemeinde Warder erbracht. Durch den Zugriff auf ein spezielles Knick-Ökokonto wird die formale Entwidmung des Knickbestandes kompensiert.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme mit folgenden Anregungen ein:

- Die zulässige Anzahl der Geschosse sollte auf 1 ½ begrenzt werden.

Eine Zulässigkeit von maximal einem Vollgeschoss war bereits im Plan festgesetzt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein. Folgende Aussagen waren für die Planung von Bedeutung:

Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung

Landesplanungsbehörde

- Es wurde im Vorwege zum Bebauungsplan ein Innenentwicklungsgutachten erstellt und vorgelegt. Die geplante Entwicklung befindet sich im durch den LEP vorgegebenen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen. Aus Sicht der Landesplanung bestehen gegenüber der Planung keine Bedenken.

Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung

Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht

- Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sollte die Festsetzung von nur einem Vollgeschoss überprüft werden.

Es wurde an der Zulässigkeit von einem Vollgeschoss festgehalten.

Kreis Rendsburg Eckernförde

Fachdienst Regionalentwicklung

- Es bestehen aus Sicht des Kreises keine grundsätzlichen Bedenken.
- Die Darstellung der Fläche als „Erweiterungsgebiet“ in der 8. Änderung des FNP hat keine Bindungswirkung. Sie ist bislang noch als „Fläche für die Landwirtschaft“ einzustufen.
- Es wird angeregt zu prüfen, inwieweit Flächen für seniorenrechtliche Wohnungen innerhalb des Baugebiets ausgewiesen werden können.
- Der Bedarf an Einfamilienhäusern in der Gemeinde sollte belegt werden.
- Bei der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes handelt es sich um zwei unterschiedliche Verfahren. Daher sind getrennte Begründungen zu erstellen.

Die Hinweise und Anregungen wurden geprüft. Es wurden im weiteren Verfahren zwei getrennte Begründungen für Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan erstellt.

Fachdienst Umwelt (untere Naturschutzbehörde)

- Es wurden Hinweise zum Innenbereichsgutachten gegeben.

Die Hinweise betreffen nicht den Flächennutzungsplan.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

- Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des ca. 3.100 m südöstlich liegenden Standortübungsplatz Langwedel. Es können möglicherweise störende Geräusche auftreten sowie Erschütterungen, Stäuben und Rauche nicht ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungen, die von dem Standortübungsplatz Langwedel ausgehen, dürften im Gemeindegebiet zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Es wurden keine privaten Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit abgegeben.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein, in denen die folgenden Belange und Hinweise mitgeteilt wurden:

Stadtwerke Nortorf AöR

- Die Stadtwerke Nortorf sind Wasserlieferant, Netzbetreiber und Eigentümer der Trinkwasserversorgung ist jedoch die Gemeinde Warder.

Der Hinweis wurde in der Begründung korrigiert.

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Fachdienst Regionalentwicklung

- Der Umweltbericht ist integraler Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht wird in die Begründung integriert.

Fachdienst Umwelt (untere Naturschutzbehörde)

- Die Kompensation des vorhandenen Knicks ist mit Nennung von Lage und Ort textlich wie graphisch im Rahmen des Planverfahrens nachzuweisen.

Der Nachweis der Kompensation wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 8 vorgenommen.

Fachdienst Umwelt (untere Wasserbehörde)

- Die geplante Niederschlagsversickerung ist wegen der zu erwartenden Grundwasserstände kritisch und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung detailliert mit der Wasserbehörde abzustimmen.

Niederschlagsentwässerung wird im Rahmen der Ausführungsplanung mit der Wasserbehörde abgestimmt.

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport
Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht

- Der Umweltbericht ist integraler Bestandteil der Begründung.
- Im Rahmen der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung ist die Inaussichtstellung einer Genehmigung der Knickkompensation der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Der Umweltbericht wird in die Begründung integriert.

Die Inaussichtstellung der Genehmigung der Knickkompensation durch die untere Naturschutzbehörde wird den Unterlagen des Genehmigungsantrages beigefügt.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

- Für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort sowie zur Information, ob im Vorhabengebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, wird auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen.

Gemäß dem NIBIS-Kartenserver sind im Vorhabengebiet keine Berechtigungen einzuholen.

6. Andere Planungsmöglichkeiten / Alternativen

Im Vorwege der Planung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde ein Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten für die Gemeinde Warder erstellt.

Dabei wurden einige Baulücken im Innenbereich sowie vier potentielle Entwicklungsflächen identifiziert, von denen zwei Flächen nur bedingt geeignet sind.

Aufgrund der vorbereiteten Erschließung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5, eignet sich die Fläche am Lohweg am besten für eine Entwicklung. Zudem stellt sie eine sinnvolle Ortsarrondierung dar.

Die Fläche, die Gegenstand der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist, stellt die Fläche dar, die aus städtebaulicher Sicht am besten für eine bauliche Entwicklung geeignet ist.

Warder, den 11.12.2023

Unterschrift/Siegel



[Handwritten signature]

.....
- Bürgermeisterin -

Aufgestellt: Kiel, den 18.09.2023

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