

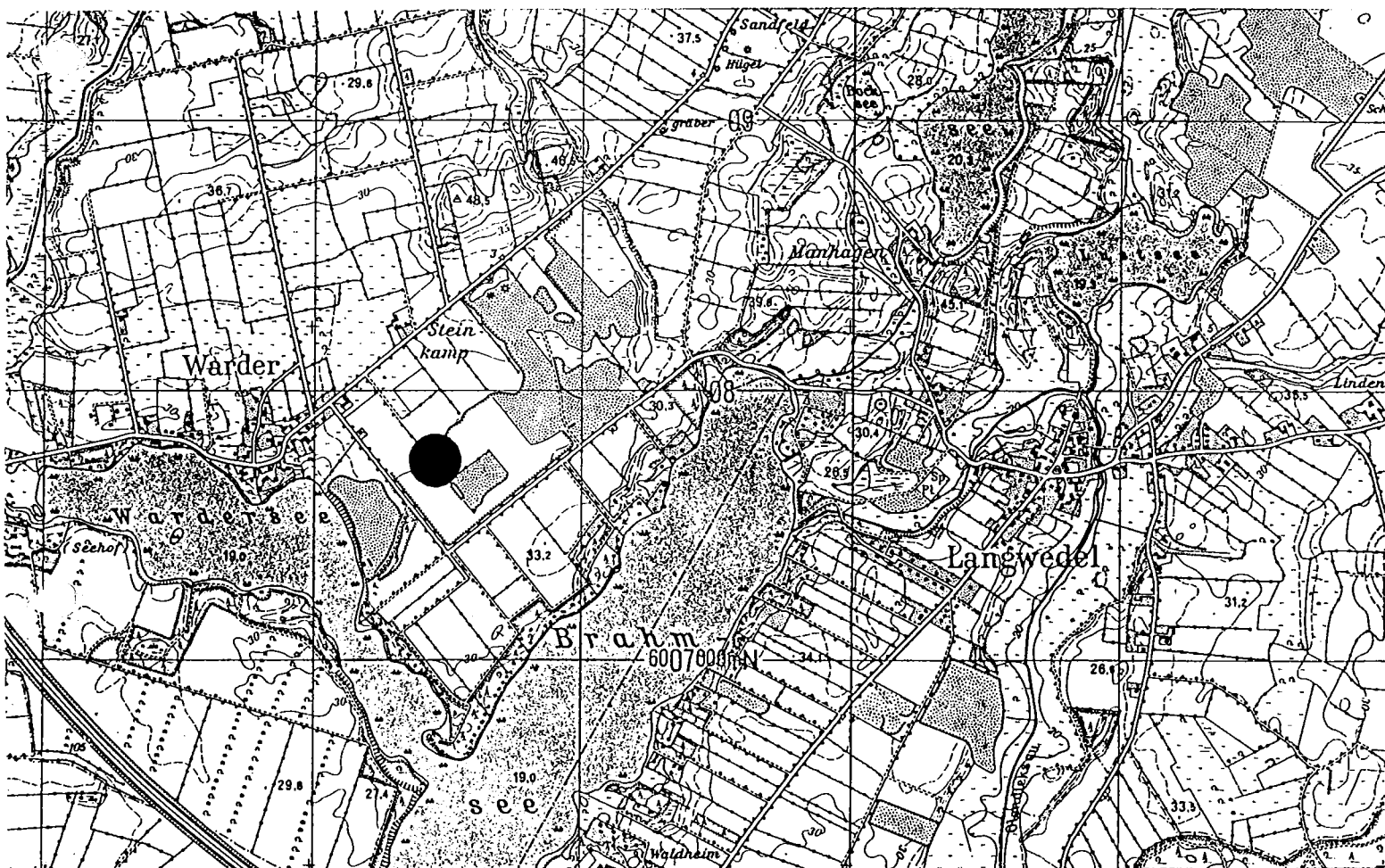
Fassung vom 2.4.1986

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Warder
gem. §5(7) BBauG
für das Gebiet: Sandkamp/Weekenendhausgebiet nördlich des
Langwedeler Weges

Übersichtskarte

1 : 25 000



Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt auf
der Grundlage der Aufstellungsbeschlüsse der Gemeindevertretung
vom 14.7.1983 und 22.2.1984.

Rechtliche Grundlagen

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Warder wurde genehmigt durch Erlaß des Innenministers vom 8.7.1977,
Az.: IV 810 b - 812/2 - 58.168.

Die Aufstellung der Planänderung erfolgt als Deckblatt zur genehmigten Fassung des Flächennutzungsplans im Maßstab 1 : 5 000 der Deutschen Grundkarte.

Die Planung erfolgt gemäß Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S.2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.Juni 1985 (BGBl. I S.1144),
und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.September 1977 (BGBl. I S.1763).

Die zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplans erfolgt auf der Grundlage der Planzeichenverordnung 1981,
PlanzV 81 vom 30.Juli 1981 (BGBl. I S. 833).

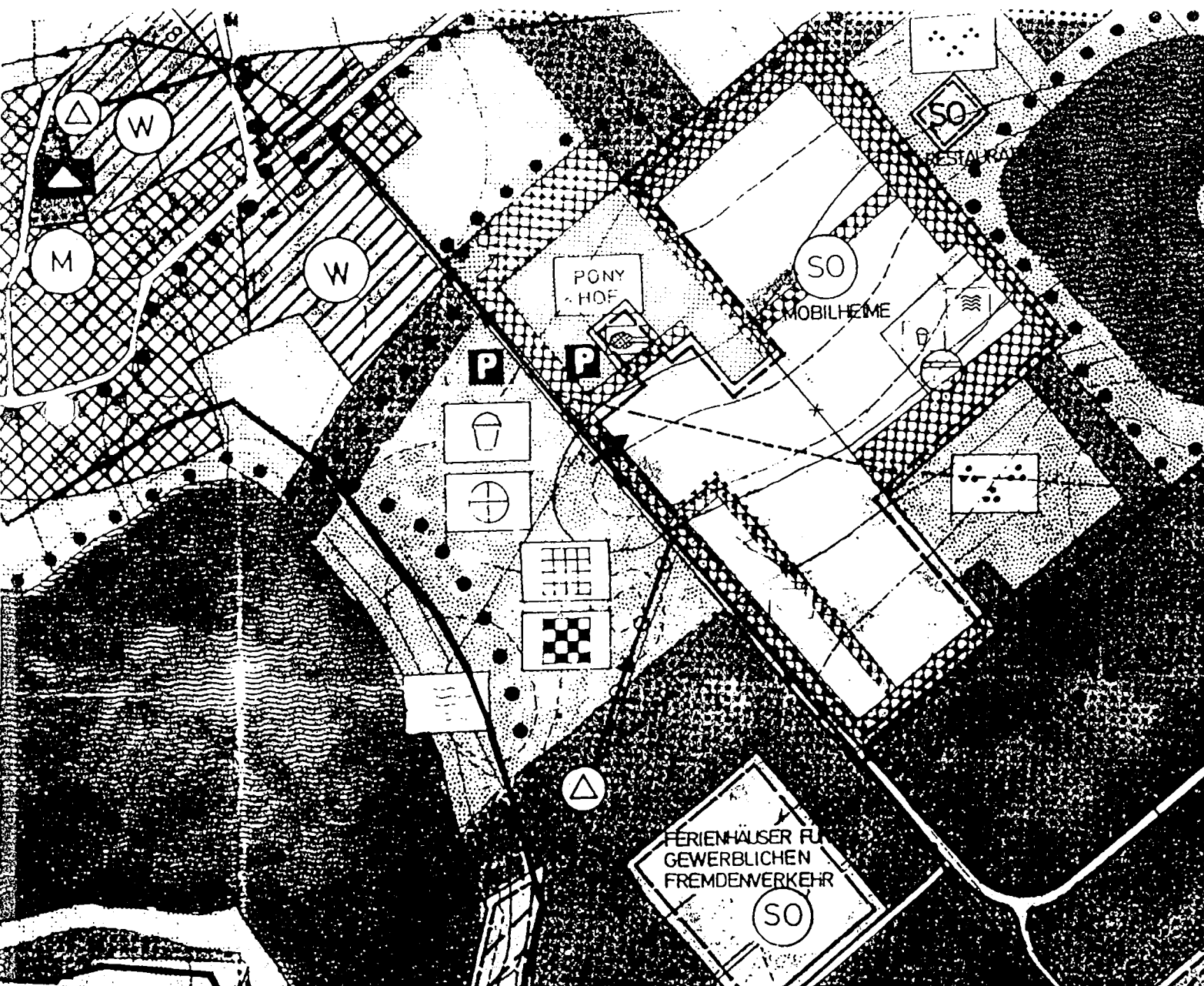
Die Darstellungen und Ausweisungen des Flächennutzungsplans erfolgen auf der Kartengrundlage der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5 000. Als Planunterlage wird die jeweils neuste Fassung herangezogen über den Kartenvertrieb des Landesvermessungsamtes.
Die Darstellungen der vorhandenen Bebauung in der Grundkarte entsprechen nicht in allen Bereichen dem vorhandenen Bestand.

Erläuterung der Planänderungen

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Warder hat innerhalb des Geltungsbereichs der 3.Änderung in den Grundzügen folgende Nutzungen ausgewiesen:

- Sondergebiete, Mobilheime
- Grünflächen, Parkanlage und Flächen für die Landwirtschaft, Ponyhof.

Abb. Auszug aus der genehmigten Fassung des Flächennutzungsplans 1 : 5 000



Die für diesen Bereich gültige Satzung des Bebauungsplans Nr.4 wird im 'Parallelverfahren' einer Änderung und Überarbeitung unterzogen. Die vorbereitende Bauleitplanung soll durch die Aufstellung dieser 3.Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Das Plangebiet ist bis zum Zeitpunkt des Planungsbeginns dieser Änderung ca. zu 30% mit Mobilheimen bebaut. Der grundlegende Gedanke sog. mobile Wochenendhäuser für das gesamte Gebiet aufzustellen, kann für die Zukunft nicht aufrecht erhalten werden. Vielmehr ist der Bedarf für die Aufstellung kleiner Wochenendhäuser in Holzbauweise entstanden.

In den Grundzügen besteht die 3.Änderung des Flächennutzungsplans in der Herausnahme und Änderung der Nutzungsart 'Mobilheime'.

Die vorhandenen Mobilheime werden ortsfest als Wochenendhäuser genutzt. Teilweise wurde die sehr schmale Bauweise dieser Häuser durch bauliche Ergänzungen erweitert. Dem Standortwechsel steht entgegen der hohe Kostenfaktor für den Transport und das fehlende Angebot entsprechend anderer Anlagen. Auch die Kosten für die Ausgestaltung der Freiflächen des Hausgrundstücks haben die 'Mobilität' dieser Wochenendhäuser verhindert.

Zwischenzeitlich wurde ein anderer Haustyp in einigen Grundstücken erstellt, der dem Anspruch der Erholungssuchenden durch höheren Wohnwert besser gerecht wird. Ziel der Planung ist es, durch möglichst geringe Hauskosten ein Höchstmaß an Wohnkomfort für die das Freizeitwohnen zu erreichen. Diese Absicht wird zusätzlich begünstigt durch die Grundbesitznutzung über Pachtverträge. Die hohen Anschaffungskosten für den Grundbesitz entfallen für dieses Wochenendhausgebiet. Hierin liegt auch die grundlegende Unterscheidung dieses Sondergebietes gegenüber herkömmlichen Wochenendhausgebieten .

Durch die 3.Änderung des Flächennutzungsplans wird die Nutzung 'Sondergebiet - Mobilheime' in Sonderbaufläche gemäß §1(1)4 BauNVO geändert. Das Plangebiet soll als Wochenendhausgebiet genutzt werden.

Der gleichzeitig im Aufstellungsverfahren befindlichen Satzung des Bebauungsplans Nr.4 -1.Änderung (Neufassung)- bleiben die besonderen Nutzungsbestimmungen durch Festsetzung der städtebaulichen Ordnung vorbehalten. Diese 3.Änderung des Flächennutzungsplans beschreibt die Grundzüge der Planung.

Wesentlicher Bestandteil der Änderung des Flächennutzungsplans wird die Änderung und teilweise Verkleinerung der Flächen des Sondergebiets, die Änderung der Grünflächen und die Herausnahme der Flächen für die Landwirtschaft.

Die bisher ausgewiesenen Flächen Ballspielfeld, Spielplatz und Freibad sind ebenso Gegenstand der Änderung. Die zwischen Langwedeler Weg und Sondergebiet ausgewiesene Fläche 'Grünfläche, Parkanlage' ist zwischenzeitlich in die Nutzung des Sondergebietes eingegangen. Hier ist ein Ballspielfeld und ein Kinderspielplatz umgeben von Grün- und Wasserflächen errichtet worden.

Der Bau eines Freibades ist aus Kostengründen und wegen vorhandener Nutzungen am Wardersee nicht mehr Gegenstand einer Planungsabsicht.

Die bisher als Spielflächen ausgewiesenen Bereiche entlang des Langwedeler Weges werden in eine Anpflanzungsfläche umgewandelt und den neu ausgewiesenen Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen zugeordnet.

Auf der Grundlage der alten Satzung über den Bebauungsplan 4 wurden dem Plangebiet 200 Mobilheime zugeordnet. Die neue Planung geht nunmehr davon aus, 170 - 180 Grundstücke für die Errichtung von Wochenendhäusern zu ermöglichen.

Durch die Kennzeichnung von Flächen für Schutzvorkehrungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes will die Gemeinde deutlich machen, daß aufgrund der Nutzungen des Ballspielfeldes und der Tennisplätze schädliche Lärmeinwirkungen möglich sind. Der verbindlichen Bauleitplanung soll es vorbehalten bleiben, hierzu Festsetzungen zu treffen. Gedacht ist dabei an:

- Lärmschutzwälle mit Anpflanzungen landschaftsge-rechter Gehölze
- Festlegung einer bestimmten erforderlichen Höhe dieser Abschirmung
- Zeitliche Begrenzung der Spieldauer und Klärung der Frage der Spielberechtigten und der Nutzer.

Das gesamte Plangebiet gliedert sich in drei Abschnitte. Der mittlere Teil ist vorhanden und vollständig bebaut. Der zweite Abschnitt wird im nördlichen Teil zur Zeit erschlossen und bebaut. Für diese Abschnitte ist die vorhandene Gebietskläranlage zur Entsorgung der anfallenden Abwässer ausreichend. Der geplante dritte Abschnitt im Süden im Bereich der Wasserfläche kann erst nach Erweiterung dieser Anlage oder nach Anschluß an die geplante zentrale Ortsentwässerung erfolgen. Es ist geplant, die Entsorgung der Gesamtanlage unter Auflösung der Gebietskläranlage an die geplanten zentralen Einrichtungen der Ortsentwässerung anzuschließen.

Bergbauliche Belange

Maßnahmen, die den Bestimmungen des Bundesberggesetzes unterliegen, sind zu ermöglichen und durch zukünftige Planungen nicht zu verhindern. (Bergamt für das Land Schleswig-Holstein in Celle)

Alle Grundstücke erhalten Trinkwasser- und Gasanschluß.
Die Versorgung des Baugebiets mit Trinkwasser erfolgt zur Zeit über eine betriebseigene Brunnenanlage.

Die Versorgung mit Strom wird bis zur Messung 'Feriendorf Warder GmbH' durch die Schleswag AG, Rendsburg, sichergestellt. Hiernach erfolgt die Weiterleitung über betriebsinternes Versorgungsnetz. (siehe hierzu Stellungnahme der Schleswag zur Neufassung des Bebauungsplans 4, Az.: R/Eg/Pe vom 7.1.85.)

Beschlossen durch die Gemeindevertretung am **13. 03. 86**

Warder, den **8. 04. 86**

Siegel



[Handwritten signature]
Bürgermeister