

**Erläuterungsbericht**  
**zur**  
**8. Änderung**  
**des**  
**Flächennutzungsplanes**  
**der**  
**Gemeinde Warder**  
**für den Bereich „Lohe“;**

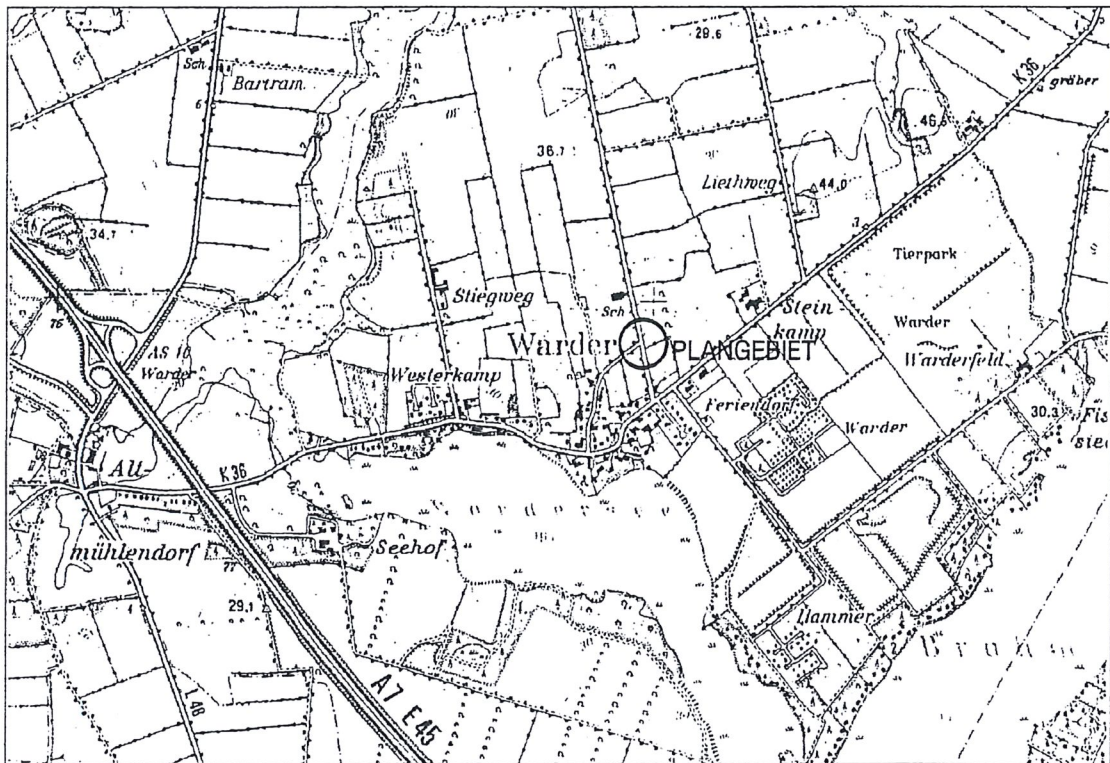
**am Lohweg, zwischen dem Lohweg, der Dorfstraße und dem Grundstück Lohweg 16 und an der Schulstraße, zwischen dem Grundstück Schulstraße 13 und dem Lohweg**

## Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Warder liegt im ländlichen Raum an der östlichen Grenze des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Ortslage Warder (Baugebiet B-Plan Nr. 3) an.

Die genaue Lage des Geltungsbereichs innerhalb des Gemeindegebietes ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.



M. 1 : 25000

## Planerisches Erfordernis

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt zur kontinuierlichen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde. Aus der Sicht der Gemeinde ist bei dieser Entwicklung ein laufendes Angebot für ortsansässige Bewerber vorgesehen.

Die Konflikte mit einem vorhandenen Schmiedebetriebs sowie einer nördlich der Ortslage befindlichen Gänsemastanlage lösen planerische Betrachtungen, insbesondere für den nördlichen Teil der Ortslage aus.

## Planerische Konzeption

Im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung wurden drei potenzielle Entwicklungsbereiche untersucht. Priorität besitzt aus Sicht der Gemeinde der an das Baugebiet B-Plan Nr. 3 anschließende Teil, da eine noch nicht realisierte Wohnbaufläche integriert werden kann.

Hinsichtlich der Vorgaben aus Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung wird nun ein Teil der für den Nordrand überlegten Entwicklung in die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche aufgenommen.

Vor dem Hintergrund des landesplanerisch vertretbaren Umfangs der Siedlungsplanung sowie der zu erwartenden geringfügigen Überschreitung des Entwicklungsrahmens werden in der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 5) eng abgegrenzte Baufenster, Mindestgröße der Grundstücke sowie die Zulässigkeit nur von Einzelhäusern festgesetzt. Das Plangebiet liegt am Ortsrand und soll eine aufgelockerte Bebauung erhalten. Unter diesen städtebaulichen Gesichtspunkten wird daher die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei je Gebäude begrenzt. Die ausgewiesenen Flächen dienen dem Eigenbedarf. In der verbindlichen Bauleitplanung wird daher auf das Angebot für örtliche Bewerber hingewiesen. Ferner wird geprüft, ob die Gemeinde durch Grunderwerb die Vergabe auch in zeitlicher Sicht steuern kann.

Die Größe der Wohnbauflächenausweisung beträgt 0,73 ha und lässt 9 Grundstücke für Einfamilienhäuser zu. Ferner ist im westlichen Teil eine ca. 0,2 ha große Fläche als Grünfläche Spielplatz vorgesehen. Der Spielplatz ist auch für die umliegenden Bereiche, insbesondere das Baugebiet des B-Planes Nr. 3 gedacht. Fußläufige Verbindungen sind bereits vorhanden.

Nördlich des Teilbereichs 2 ist eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die Größe wird im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 5 mit 1.720 qm ermittelt.

### Flächenangaben

Grünfläche Spielplatz	2.000 qm
Baufläche	6.800 qm
Straßenanteile	250 qm
Kompensationsflächen	1.720 qm

## Umwelt / Landschaftspflege / Immissionen

## Umwelt / Landschaftspflege / Immissionen

Durch das Planungsvorhaben werden die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Bewirtschaftung nicht eingeschränkt. Eine ordnungsgemäße Landwirtschaft ist daher auch weiterhin gesichert.

Der geltende Landschaftsrahmenplan des Kreises Rendsburg-Eckernförde weist darauf hin, dass die Gemeinde Warder im Naturpark Westensee (§ 29a LNatSchG S.-H.) liegt.

Der Landschaftsplan liegt vor. Ausgleichsmaßnahmen werden nördlich im Plangebiet Teil 2 liegend realisiert und vertraglich gesichert. Die konkrete Zuordnung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

An die Wohnbauflächenausweisung grenzt in nördlicher Richtung ein Schmiedebetrieb. Zwischen Wohnbauflächen und diesem Schmiedebetrieb wird eine Lärmschutzmaßnahme erforderlich. ~~Ebenfalls in nördlicher Richtung, jedoch von der Ortslage abgesetzt, befindet sich eine Gänsemastanlage. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird vorgesehen, die Realisierung des Baugebietes durch einen Grundstückskaufvertrag mit einer auflösenden Bedingung für den Betrieb zu sichern.~~ *gestrichen*

Nordwestlich des Plangebiets liegt in ca. 500 m Entfernung ein Schießstand. Für den Betrieb des Schießstandes liegt ein Schalltechnisches Gutachten vor, welches die Schallemissionen in der Nachbarschaft bewertet.

### Schutz des Gewässers Lohegraben

Folgende Einschränkungen sind gem. § 6 Abs. 4 der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes zu beachten:

Innerhalb eines Streifens von 5,0 m von der oberen Böschungskante dürfen Bauten nur in besonders begründeten Fällen errichtet und Bäume, Sträucher und Hecken nur so gepflanzt werden, dass die Unterhaltungsarbeiten nicht unverhältnismäßig erschwert werden.

Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des Verbandes.

Im Zusammenhang mit der Einführung der EU-Wasserrahmenrichtlinie ist der Verband gehalten seine Gewässer weiterzuentwickeln. Konkret bedeutet dies, dass der Verband mittelfristig bestrebt ist, für die Verbandsgewässer einen 10 m breiten Randstreifen beidseitig als Schutzstreifen einzurichten. Bei der Umsetzung der 8. Änderung des F-Planes in einen Bebauungsplan wird die Gemeinde dieses berücksichtigen.

Es ist vorgesehen das Gewässer zu renaturieren. Aus diesem Grund wird in die verbindliche Bauleitplanung ein 10 m breiter Randstreifen als Schutzstreifen vorgesehen. Eine zeichnerische Darstellung kann in diesem Plan nicht lesbar erfolgen.

### **Erschließung**

Die Erschließung ist durch vorhandene Gemeindewege, die eines Ausbaus bedürfen, gesichert.

## **Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung**

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die zentrale Einrichtung.

Für die Löschwasserversorgung erforderliche Einrichtungen werden in Absprache mit dem örtlichen Wehrführer geschaffen. Für die Löschwasserversorgung ist der Bau eines Löschwasserbrunnens erforderlich.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die zentrale Einrichtung der Gemeinde.

Regenwasser wird auf den privaten Grundstücken möglichst versickert. Grundlage für die Versickerung von Regenwasser aus dem Bereich der häuslichen Bebauung ist das ATV-Arbeitsblatt A138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“.

Das Niederschlagswasser der Straßenflächen kann an die vorhandene RW-Kanalisation angeschlossen werden.

Für die Regenwasserentsorgung von Straßen- und Gewerbeflächen sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ vom 25.11.1992 zu berücksichtigen.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswag AG.

Um Schäden an vorhandenen Anlagen auszuschließen, ist bei Durchführung der beabsichtigten Arbeiten die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen zu beachten.

### **Gasversorgung**

Die Gasversorgung mit Erdgas erfolgt durch die Schleswag AG.

### **Fernmeldewesen**

Die Versorgung erfolgt durch die Telekom.

Zur technischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Heide, SuN, Postfach 12 00, in 24100 Kiel, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### **Beseitigung von Müll und Abfällen**

Die Müllbeseitigung erfolgt gem. der Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

Aufgestellt:

Warder, den .....



- Der Bürgermeister -

Stand: 23.11.2004

---

Dipl. Ing. Ernst Potthast, Architekt und Stadtplaner, 24787 Fockbek, Telefon (0 43 31) 6 22 66