

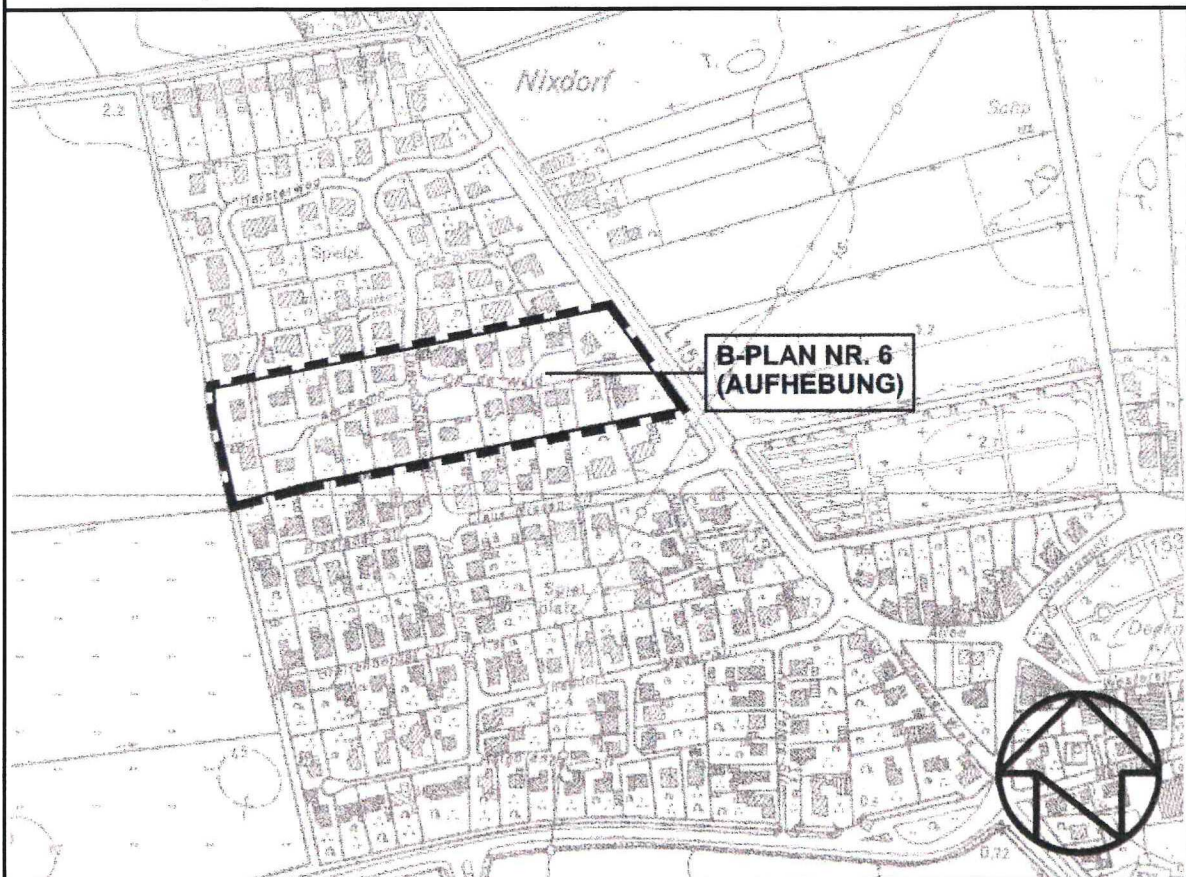
BEGRÜNDUNG

zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6
der Gemeinde Wöhrden

für das Gebiet

„westlich der Landstraße 153 nach Wesselburen,
im nördlichen Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung“

1. Lage und Umfang des Plangebietes
2. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen
3. Umweltbericht
4. Kosten



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

PLANUNGSBÜRO für
Architektur und Stadtplanung
Dipl. - Ing. Hermann Dirks
25746 Heide, Loher Weg 4
Tel.: 0481/71066 Fax: /71091
- Email: Hermann.Dirks@t-online.de -

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha. Es befindet sich im nordwestlichen Teil des Siedlungsgebietes der Gemeinde Wöhrden und schließt im Norden und Süden an umfangreiche vorhandene Wohnbauflächen an.

Begrenzt wird das Plangebiet

- Im Westen durch den freien Landschaftsraum im Anschluss an die vorhandene Vorflut,
- im Norden durch vorhandene Bauflächen südlich der Straße „Swülkennest“ bzw. der Straße „An de Barnsteed“,
- im Osten durch die Landstraße 153 nach Wesselburen,
- im Süden durch vorhandene Bauflächen nördlich der „Breslauer Straße“ und der „Claus-Nissen-Straße“.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes weisen insgesamt eine Höhe von ca. 1,5 m NN ohne topographische Bewegung auf.

2. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31-12-2005 wies die Gemeinde Wöhrden insgesamt 1339 Einwohner auf. Die Gemeinde weist entsprechend der Darstellungen des Regionalplanes für den Planungsraum IV als Gemeindefunktion aufgrund ihrer spezifischen Lage und Ausstattung eine „ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion“ auf. Wöhrden ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Heide-Umland. Wöhrden ist Grundschul- sowie Kindergartenstandort; weiterhin weist die Gemeinde zwei Windenergieeignungsgebiete auf.

Der Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Wöhrden trat am **03-08-1988** in Kraft. Der Bebauungsplan setzte ein Allgemeines Wohngebiet mit insgesamt 22 Baugrundstücken fest. Die Erschließung des Gebietes erfolgte im Anschluss in der vorgesehenen Form in rascher Folge.

Da die in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 dargelegten Planungsziele der Gemeinde Wöhrden als umgesetzt anzusehen sind, entschloss sich die Gemeinde Wöhrden nunmehr zur Aufhebung des betreffenden Bebauungsplanes.

Die durch den Bebauungsplan Nr. 6 vorgesehenen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wurden zwischenzeitlich hergerichtet und – soweit erforderlich – gewidmet.

Innerhalb des festgesetzten Aufhebungsbereiches sollen Bauvorhaben künftig nach § 34 BauGB beurteilt werden; so kann zukünftig eine individuelle Bebauung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Gestaltung der baulichen Anlagen zugelassen werden, soweit diese sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Aus der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Wöhrden sind weder für die sich innerhalb des Geltungsbereiches befindenden Flächen wie für die angrenzenden Bereiche negative Auswirkungen zu erwarten.

Auch aufgrund des "Alters" des Bebauungsplanes können Entschädigungsansprüche nach § 42 ff BauGB nicht abgeleitet werden. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens nach dem BauGB sind im Zusammenhang mit der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht verbunden.

Kinder und Jugendliche werden in den veröffentlichten Einladungen zu gemeindlichen Sitzungen, in denen der vorliegende Plan erörtert wird, gesondert angesprochen und eingeladen.

3. Umweltbericht

(Verfasser: Planungsbüro Mordhorst GmbH)

3.1 Einleitung / Methodik

Die Gemeinde Wöhrden betreibt die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist hierfür eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in diesem Umweltbericht dargestellt sind.

Zum Verfahren fand im April 2008 eine frühzeitige, schriftliche Beteiligung der Kreisbehörden ("Scoping") statt. Der Untersuchungsumfang für die Umweltprüfung ist mit der Gemeinde abgestimmt. Untersuchungsgebiet ist der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes.

Für die Umweltprüfung wurde zunächst eine Bestandsaufnahme zur bisherigen Umsetzung des Bebauungsplanes vorgenommen. Darauf aufbauend erfolgt dann eine Abschätzung / Prognose möglicher Umweltauswirkungen, die sich nach Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplanes aus der dann maßgebenden Beurteilung von Vorhaben auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und von § 34 BauGB ergeben können.

Wesentliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Umweltinformationen und Hinweise auf erhebliche Kenntnislücken haben sich nicht ergeben.

3.2 Beschreibung des aufzuhebenden Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des 1988 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 6 umfasst eine Fläche von 2,1 ha westlich der Straße "Allee" (Landesstraße 153) im Nordwesten der geschlossenen Ortslage Wöhrden. Die Erschließung erfolgt über die Theodor-Storm-Straße, die nördlich des Plangebietes an die Landesstraße 153 angebunden ist und in Richtung Süden die Verbindung zu älteren Siedlungsteilen herstellt.

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes sehen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit eingeschossiger, offener Bebauung bei Grundflächenzahlen (GRZ) von überwiegend 0,25, teilweise (im Südosten) aber auch 0,35 sowie Geschossflächenzahlen (GFZ) von 0,35 und untergeordnet 0,45 vor. Im zentralen Bereich ist für ein Grundstück eine Wasserfläche (Teich) mit angrenzender öffentlicher Grünfläche / Parkanlage ausgewiesen.

Änderungen hat der Bebauungsplan seit seiner Festsetzung nicht erfahren.

Heute stellt sich das B-Plangebiet als typisches Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und wenigen Doppelhäusern dar. Insgesamt sind 22 Grundstücke bebaut. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Verkehrsflächen sind vollständig hergestellt.

Angrenzend im Süden und Norden befinden sich weitere Wohngebiete, die ebenfalls von Einzelhausgrundstücken geprägt sind. Sie kennzeichnen die Wohnbauentwicklung Wöhrdens in der Nachkriegszeit, die sich nördlich der Chausseestraße (ehemalige Bundesstraße 203) abschnittsweise in Richtung Norden vollzog.

Westlich der Wohnbauflächen grenzen landwirtschaftlichen Nutzflächen an.

Heute stellt sich das B-Plangebiet als typisches Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und wenigen Doppelhäusern dar. Insgesamt sind 22 Grundstücke bebaut. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Verkehrsflächen sind vollständig hergestellt. Angrenzend im Süden und Norden befinden sich weitere Wohngebiete, die ebenfalls von Einzelhausgrundstücken geprägt sind. Sie kennzeichnen die Wohnbauentwicklung Wöhrdens in der Nachkriegszeit, die sich nördlich der Chaussee-straße (ehemalige Bundesstraße 203) abschnittsweise in Richtung Norden vollzog.

Westlich der Wohnbauflächen grenzen landwirtschaftlichen Nutzflächen an.

3.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 und die nördlich und südlich angrenzenden Bereiche Wohnbauflächen dar. Er steht damit in Übereinstimmung mit den vorhandenen Nutzungen.

Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan

Das 1999 verabschiedete Landschaftsprogramm und der 2005 neu gefasste Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV (Dithmarschen, Steinburg) stellen die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes auf Landes- bzw. Kreisebene dar. Für den Siedlungsbereich von Wöhrden sind keine besonderen Plandarstellungen und Hinweise enthalten. Einschränkungen für die Planung ergeben sich daher nicht.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan wurde von der Gemeinde im Oktober 2003 im Entwurf beschlossen und ist zwischenzeitlich festgestellt.

Im Bestandsteil (Biotoptypenkartierung von 1995) wird das Plangebiet als Siedlungsfläche mit jüngerer Einzelhausbebauung auf intensiv gepflegten Grundstücken bewertet. Gebietsbezogene planerische Aussagen und Hinweise enthält der Landschaftsplan nicht.

3.4 Alternative Planungsmöglichkeiten, Nullvariante

Planungsalternativen stellen nur der Verzicht auf das Aufhebungsverfahren, also die Beibehaltung des Status Quo (Nullvariante), oder die Änderung / Neuaufstellung des Bebauungsplanes dar. Für eine weitere verbindliche Bauleitplanung besteht aber, da die Planungsziele erreicht sind, kein städtebaulicher Regelungsbedarf.

Behält der Bebauungsplan weiterhin Gültigkeit, sind wegen des gefestigten Bestandes kaum abweichende Umweltentwicklungen im Vergleich zur Aufhebung des Planes zu erwarten.

3.5 Auswirkungen auf die Umwelt

Insgesamt sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter zu erwarten.

Das B-Plangebiet stellt einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ dar. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes ist damit die Zulässigkeit künftiger Vorhaben allein nach § 34 BauGB zu beurteilen. Vorhaben müssen sich nach Art und Umfang der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einpassen („Einfügungsgebot“).

Schutzgut Mensch

Siedlungsstruktur und -umfeld entsprechen dem eines Wohngebietes. Die Grundstücke sind mit Einzelhäusern bebaut, alle Erschließungsmaßnahmen sind abgeschlossen.

Eine weitere Bebauung ist lediglich auf einem Grundstück im Kreuzungsbereich Theodor-Storm-Straße / Stichstraße "Op de Weid" möglich, das gegenwärtig als öffentlich zugängliche Grünanlage / Rasenfläche genutzt wird. Ein entsprechendes Vorhaben hat das "Einfügungsgebot" gemäß § 34 BauGB zu beachten, so dass Siedlungscharakter und Wohnqualität gewahrt bleiben. Gleiches gilt auch für bauliche Änderungen und Erweiterungen auf den bereits bebauten Grundstücken.

Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Änderungen der Nutzungsstrukturen zu erwarten. Damit können auch erhebliche, das bisher zulässige Maß übersteigende Eingriffe in die Tier- und Pflanzenwelt ausgeschlossen werden.

Die vorhandenen, im Mittel eher kleinen Einzelhaus-Grundstücke werden fast ausnahmslos intensiv gepflegt. Es dominieren Zierrasenflächen mit einzelnen Rabatten, Ziersträuchern und Koniferen. Älterer Laubbaumbestand ist nicht vorhanden. Die Lebensraumfunktion der Gärten ist damit eher gering einzuschätzen.

Pflanzgebote des Bebauungsplanes beschränken sich auf die randlichen Grundstücksgrenzen im Norden und Osten. Die Flächen sind – soweit überhaupt umgesetzt - überwiegend mit nicht heimischen Arten bepflanzt und besitzen nur eine geringe ökologische Wertigkeit. Auch die ihnen zugeordneten Funktionen zur Gliederung und Abgrenzung des Baugebietes erfüllen sie nur eingeschränkt. Künftig unterliegen sie den Regelungen des Nachbarschaftsrechtes.

Naturnahe Flächen und Strukturen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz weist das Plangebiet nicht auf. Dies gilt auch für die öffentliche Grünanlage im zentralen Bereich, die von einer intensiv gepflegten Rasenfläche mit randlichen Ziergehölzen und einigen jüngeren Laubbäumen (Eschen) eingenommen wird. Der hier im Bebauungsplan vorgesehene Teich (Wasserfläche gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 16 BauGB) mit einer Größe von ca. 400 m² wurde nicht umgesetzt.

Unberührt von der Aufhebung des Bebauungsplanes bleiben artenschutzrechtliche Regelungen. Vorkommen von Lebensstätten seltener, gefährdeter sowie streng geschützter Arten i.S. § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG sind aufgrund der Lage in einem geschlossenen Siedlungsbereich und des vorhandenen Biotoptypenspektrums zudem nur ausnahmsweise zu erwarten.

Schutzgüter Boden, Wasser

Mögliche Auswirkungen des Vorhabens können darin bestehen, dass künftig Bauvorhaben umgesetzt werden, die hinsichtlich ihrer Inanspruchnahme von Boden (Versiegelung) über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

Die vorhandenen Bauungen erfolgten nach den im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ). Nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB haben sich auch künftige Nutzungen in diesem Rahmen zu bewegen, so dass im Gebiet keine wesentliche Änderung des Versiegelungsgrades zu erwarten ist. Damit unterbleiben auch erheblich schwerere Eingriffe in gewachsene Böden und den Gebietswasserhaushalt als bisher zulässig.

Außerhalb der Wohnbauflächen sind weitere erhebliche Versiegelungen nur bei einer Bebauung des bisher als Wasserfläche und öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Grundstücks im zentralen Plangebiet möglich. Rechtlich gesehen bereitet das Aufhebungsverfahren aber keinen entsprechenden Eingriff vor. Ggf. wird der notwendige Ausgleich ordnungsrechtlich festgelegt.

Schutzgüter Klima und Luft

Durch das Vorhaben werden keine wesentlichen Änderungen der bisherigen Nutzungsstrukturen bewirkt. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter können damit ausgeschlossen werden.

Schutzgut Ortsbild

Das Vorhabengebiet stellt sich als typisches Einfamilienhaus-Gebiet aus den 1980er und 1990er Jahren dar.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes entfallen die örtlichen Bauvorschriften. Die Beurteilung von künftigen Vorhaben und Nutzungsänderungen nach § 34 BauGB umfasst nur sehr eingeschränkt baugestalterische Aspekte, so dass sich für die Anwohner mehr Gestaltungsfreiräume ergeben. Nach heute allgemein verbreiteter Auffassung ist ein enger Rahmen örtlicher Bauvorschriften aber nur für städtebaulich prägnante Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild angezeigt, zu denen das vorliegende Wohngebiet nicht gehört.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Vorkommen von Kulturdenkmälern und sonstigen Sachgütern sind für den Bereich des Wohngebietes nicht bekannt. Rechtliche Vorschriften, z. B. für den Fall des Auffindens von Bodendenkmälern im Zuge von Baumaßnahmen, bleiben durch das Aufhebungsverfahren unberührt.

3.6 Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung, zum Ausgleich und zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Durch das Planvorhaben werden keine über den bisher zulässigen Rahmen hinausgehenden, erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt bewirkt. Damit erübrigen sich Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen.

Auch Risiken hinsichtlich weiterer, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen werden gering eingeschätzt. Über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring) werden daher seitens der Gemeinde nicht für erforderlich gehalten.

3.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wöhrden plant die Aufhebung des im Jahr 1988 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 6.

Wird das Vorhaben nicht umgesetzt, behalten die Festsetzungen des Bebauungsplanes ihre Gültigkeit. Hierfür besteht aber keine Notwendigkeit, da die mit dem Plan verfolgten städtebaulichen Ziele erreicht sind.

Das Gebiet des bisherigen Bebauungsplanes ist 2,1 ha groß und umfasst ein vollständig bebautes Wohngebiet mit Einfamilienhäusern im Nordwesten der Ortslage. Nach der Aufhebung sind Bauvorhaben gemäß § 34 Baugesetzbuch zu bewerten. Dabei müssen sie sich in Umfang und Gestalt in den vorhandenen Bestand einfügen, so dass die bisherige Nutzungsstruktur erhalten bleibt.

Erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen sind mit dem Vorhaben nicht verbunden. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und zur Überwachung von Umweltauswirkungen sind daher nicht erforderlich.

4. Kosten

Aus der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 entsteht der Gemeinde Wöhrden neben den Planungskosten kein weiterer finanzieller Aufwand.

Wöhrden, den

12.8.2008


- Bürgermeister -
