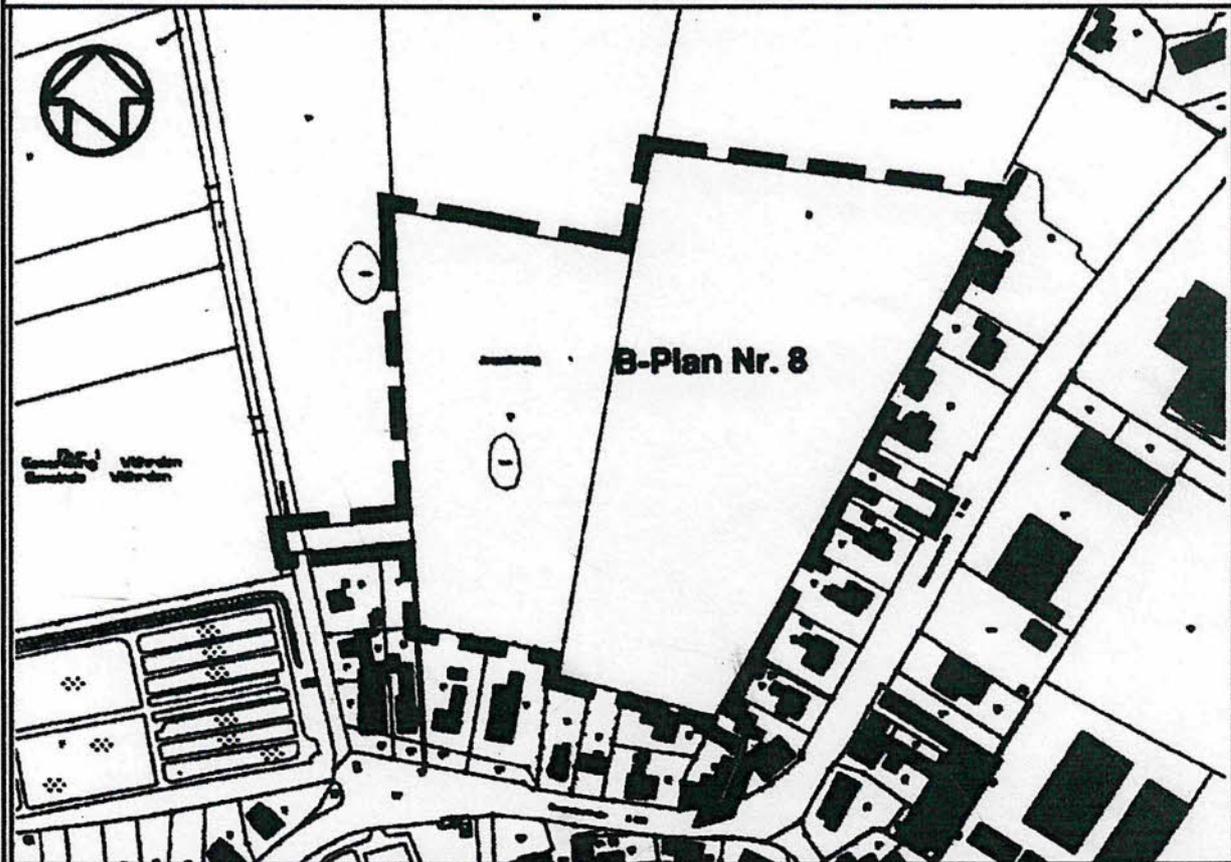


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Wöhrden
für das Gebiet
„östlich des Friedhofsweges, nördlich und westlich der
Chausseestraße, südlich des Mühlenweges“

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen
4. Verkehrserschließung und -anbindung
5. Ruhender Verkehr
6. Naturschutz und Landschaftspflege
7. Ver- und Entsorgung
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
9. Flächenbilanz
10. Kosten



Übersichtsplan M. 1 : 3.000

PLANUNGS BÜRO 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. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wöhrden mit seinen Änderungen stellt den überwiegenden Teil der Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als Flächen für die Landwirtschaft dar; zeitgleich zu dieser Bebauungsplanaufstellung wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wöhrden für den betreffenden Bereich im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Im Zuge dieser 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wöhrden wird der betreffende Bereich entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung als Wohnbaufläche - W - dargestellt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,08 ha. Es befindet sich am nördlichen Rand des Siedlungskörpers.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Osten durch die vorhandene, überwiegend durch Wohnnutzung geprägte Bebauung westlich der "Chausseestraße" - K 52 - (ehemals B 203),
- im Süden durch die vorhandene, überwiegend durch gemischte Nutzungen geprägte Bebauung nördlich der "Chausseestraße" - K 52 -,
- im Westen primär durch landwirtschaftlich genutzte Flächen beidseitig des "Friedhofsweges",
- im Norden durch unmittelbar anschließende landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Gelände weist keine nennenswerte topographische Bewegung auf.; im Mittel liegen die Flächen 1 bis 2 m ü.NN.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 8 ist erforderlich, um dem vorhandenen Bedarf an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Wöhrden hat Probleme mit der Deckung der vorhandenen örtlichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken; innerhalb des Gemeindegebietes sind bis auf vereinzelte Baulücken, die in Privateigentum stehen, keine Grundstücke zur Schaffung individuellen Wohneigentums mehr verfügbar.

Die Gemeinde Wöhrden entschloss sich daher zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 8, um dem seit geraumer Zeit zu beobachtenden Trend entgegenzuwirken, dass Bauwillige in die angrenzenden Nachbargemeinden ausweichen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 8 wird der Wohnstandort Wöhrden weiter aufgewertet und gleichzeitig in zentraler Lage zum Siedlungskern eine angemessene bauliche Entwicklung vorbereitet sowie vorhandene Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde Wöhrden in adäquater Form längerfristig gestützt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine neu herzurichtende Straße (Planstraße A) unter Anbindung an die "Chausseestraße" - K 52 -. Diese Planstraße gliedert sich innerhalb des Plangebietes in drei Abschnitte, die jeweils in Wendeanlagen münden. Insgesamt 6 Baugrundstücke werden über "Privatwege" in Form von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweils betroffenen Grundstückseigentümer zu belastende Flächen in einer Breite von 3,50 m erschlossen. Die fußläufige Anbindung an die "Chausseestraße" und somit an den Dorfkern wird durch einen festgesetzten Gehweg an der Südostseite des Plangebietes geschaffen; weiterhin wird an der Westseite des Plangebietes der Anschluss an den "Friedhofsweg" durch einen festgesetzten Geh- und Radweg hergestellt, der im Unglücks- und Katastrophenfall auch als Notzufahrt genutzt werden kann.

Die Baugrundstücke werden als Allgemeine Wohngebiete -WA- festgesetzt; es ist zentrales Planungsziel der Gemeinde Wöhrden, diese Flächen dem traditionellen "Einfamilienhausbau" zuzuführen, für den - wie bereits ausgeführt - derzeit eine erhebliche Nachfrage besteht. Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bei Grundstücksgrößen von überwiegend 700 - 900 m² mit einer GRZ von 0,30 festgesetzt, so dass ein für die Gemeinde durchschnittlicher Versiegelungsgrad erzielt wird.

Innerhalb der nordöstlichen Bauflächen - in mittelbarer Nähe zur "Chausseestraße" - sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In den südwestlichen Teilen des Gebietes sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird weiterhin festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Durch diese Maßnahme wird sichergestellt, dass der von der Gemeinde Wöhrden angestrebte Charakter eines "Einfamilienhausgebietes" gewahrt und die vorhandene Siedlungsstruktur gestärkt wird.

Es wird deshalb ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bau von Reihenanlagen bzw. von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen den Planungsabsichten der Gemeinde Wöhrden für den betreffenden Siedlungsbereich widerspricht.

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommens sind diese mit der für den Gesamtbereich angestrebten hohen Wohnqualität nicht vereinbar. Die vorgesehenen Erschließungsflächen sind zudem für die Aufnahme des aus diesen Nutzungen gegebenenfalls resultierenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht ausgelegt.

Für die Bauflächen werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die insgesamt eine auf die umgebenden Bereiche abgestimmte "Ortstypik" sicherstellen und gleichzeitig die Realisierung innovativer Bauformen zulässt. Die Gemeinde Wöhrden ist ausdrücklich daran interessiert, möglichst umweltverträglichen und energetisch optimierten Gebäuden einen geeigneten Standort innerhalb des Siedlungsgebietes bieten zu können.

Gemäß des Jugendförderungsgesetzes Schleswig-Holstein ist Kindern auf Spiel- und Bolzplätzen Gelegenheit zum Spiel im Freien anzubieten. Die Gemeinden haben den Spielplatzbedarf durch die Anlage von Spiel- und Bolzplätzen zu decken, soweit nicht für Kleinkinder auf den Baugrundstücken selbst Spielmöglichkeiten herzurichten sind. Aus diesem Grunde wird im Nordwestteil des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - in einer Größe von insgesamt ca. 800 m² festgesetzt.

Das an der Süd-, West und Nordseite des Plangeltungsbereiches vorhandene, den Gesamtbereich begrenzende Grabensystem wird verbessert und ergänzt und entsprechend in die Satzung übernommen. Ein innerhalb des Plangebietes vorhandenes Kleingewässer wird als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB Bestandteil der vorliegenden Planung. Das Kleingewässer wird eingefasst durch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Zur Abschirmung der Bauflächen zum freien Landschaftsraum werden an der Westseite des Plangebietes Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzt, an der Nordseite und teilweise an der Südseite werden entsprechende Flächen als "Grundnutzung" festgesetzt. Hierdurch wird eine adäquate Abgrenzung des Siedlungskörpers zur freien Landschaft geschaffen. Der gut erschlossene, unmittelbar östlich und südöstlich an den Plangeltungsbereich angrenzende freie Landschaftsraum steht den künftigen Bewohnern des Plangebietes für die Erholung zur Verfügung, so dass auf die Festsetzung entsprechender Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches verzichtet werden kann.

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

Der der Begründung als Anlage beigefügte Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Wöhrden beschreibt im Detail die erforderliche Eingriffsminimierung sowie notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als "Kompensation" des Gesamteingriffes in den Naturhaushalt auf der Grundlage einer detaillierten Bilanzierung.

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt durch die "Chausseestraße" - K 52 - (bis 01-01-1999 B 203).

Die innere Erschließung wird durch ein neu herzurichtendes Straßensystem (Profil A) sichergestellt. Die Profilierung dieser Planstraße A orientiert sich am Straßentyp AS 2, Tabelle 17 (Entwurfselemente in Wohngebieten in Orts- oder Stadtrandlage) der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95). Aufgrund der relativ geringen Anzahl angebundener Baugrundstücke wird auf die Anordnung beidseitiger Gehwege verzichtet.

Der überwiegende Teil der Bauflächen wird durch einen Straßenring erschlossen, der im Bereich des vorhandenen Kleingewässers unterbrochen wird und in zwei Wendeanlagen mit einem äußeren Wendekreisradius von 6,0 m mündet. Als Verbindung der Wendeanlagen ist ein Geh- und Radweg (Profil B) angeordnet, der aufgrund seiner Dimension und Ausbauqualität in Unglücks- und Katastrophenfällen als Notzufahrt sowie als Durchfahrt für Müllfahrzeuge genutzt werden kann; für den Individualverkehr ist dieser durch geeignete Maßnahmen (Durchfahrtsschleusen, Poller etc.) zu sperren.

Im Norden des Plangebietes mündet ein Abschnitt des Straßensystems in einer Wendeanlage mit einem äußeren Wendekreisradius von 10,0 m. Diese Anlage ist geeignet, auch für dreiachsige Müllfahrzeuge eine Nutzung ohne Rangierverkehr zuzulassen. Um eine perspektivisch denkbare Erweiterung des Baugebietes nach Norden zu ermöglichen, wird eine "Freihaltetrasse" bis an die Nordgrenze des Plangebietes herangeführt.

Im Westen wird der Anschluss des Verkehrssystems an die "Friedhofsweg" durch einen Geh- und Radweg (Profil B) geschaffen. Dieser Weg wird so hergerichtet, dass er im Unglücks- und Katastrophenfall ebenfalls als Notzufahrt genutzt werden kann; für den individuellen Kraftfahrzeugverkehr wird er durch geeignete Maßnahmen gesperrt.

Ein festgesetzter Gehweg schafft im Südosten des Plangebietes die fußläufige Anbindung an die "Chausseestraße" und somit an den Dorfkern.

Für insgesamt 6 Baugrundstücke wird die Erschließung planungsrechtlich durch die Festsetzung von mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer zu belastende Flächen in einer Breite von jeweils 3,50 m in Form von "Privatwegen" gesichert.

5. Ruhender Verkehr

Für den Plangeltungsbereich wird bei 42 vorgesehenen Baugrundstücken mit einer Endauslastung von ca. 50 Wohneinheiten (WE) gerechnet.

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzurichten.

Der EAE 85/95, Punkt 5.2.1.2 folgend sind in geplanten Baugebieten ohne private Stellplatzdefizite in der Regel eine Parkmöglichkeit im öffentlichen Bereich für etwa 3 - 6 Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Bei einem voraussichtlichen Bedarf von ca. 50 Stellplätzen werden durch die vorliegende Planänderung insgesamt 9 zusätzliche öffentliche Parkplätze notwendig; im Zuge der Detailplanung in Abstimmung mit der zuständigen Verkehrsbehörde werden innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen insgesamt 10 öffentliche Parkplätze angeordnet; dies entspricht einem Verhältnis von einer Parkmöglichkeit für ca. 5 Stellplätze. Selbst bei einer nicht zu erwartenden höheren Ausnutzung der Baugrundstücke verbleibt somit noch eine rechnerische Reserve.

Der zu erwartende Bedarf an öffentlichen Parkflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Wöhrden ist abgedeckt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der der Begründung als Anlage beigefügte Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Wöhrden bewertet den Eingriff und nimmt die erforderliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vor.

Die im Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmen innerhalb der Baugrundstücke sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchzuführen. Sonstige Maßnahmen, insbesondere auch außerhalb des Plangeltungsbereiches, werden von der Gemeinde Wöhrden direkt durchgeführt.

7. Ver- und Entsorgung

Mit allen Ver- und Entsorgungsträgern wird rechtzeitig die notwendige Detailabstimmung vorgenommen werden.

7.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird über geeignete Kanäle dem Klärwerk der Stadt Heide zur Reinigung zugeführt.

Das Niederschlagswasser wird über getrennte Kanäle gesammelt und anschließend in die Vorflut geleitet. Die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung wird rechtzeitig eingeholt.

7.2 Wasser

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Süderdithmarschen.

7.3 Elektrizität, Erdgas

Die Versorgung mit Elektrizität und Erdgas erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Schleswig.

7.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die zentrale Abfallbeseitigung. Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung des Kreises Dithmarschen geregelt.

7.5 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen werden in erforderlichen Abständen und erforderlicher Zahl Unterflurhydranten angeordnet.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Gelände befindet sich zum Zeitpunkt der Erschließung im Eigentum der Gemeinde Wöhrden. Allgemein gilt jedoch:

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland	ha	%
Allgemeine Wohngebiete - WA -	3,12	76,47
Verkehrsflächen	0,56	13,73
Maßnahmenflächen	0,02	0,49
Grabenflächen	0,10	2,45
Wasserflächen	0,02	0,49
Kinderspielplatz	0,08	1,96
Pflanzflächen	0,18	4,41
	4,08	100,00

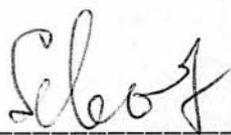
10. Kosten

Die Kosten werden in die Investitions- und Haushaltsplanung aufgenommen.

Aufgrund des §§ 127 ff BauGB in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung ist die Gemeinde Wöhrden berechtigt, zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge zu erheben. Gemäß der Erschließungsbeitragssatzung trägt die Gemeinde Wöhrden 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Für die Aufwendungen der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erhebt die Gemeinde Wöhrden Anschlussbeiträge auf der Grundlage des § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) in Verbindung mit der Beitrags- und Gebührensatzung zur Abwassersatzung.

Wöhrden, den 13.02.02


- Bürgermeister -

