

# B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Wöhrden  
für das Gebiet "westlich der Landesstraße 153 (L 153), nördlich der Straßen  
Op de Weid und Am Kamp"

## 1. Allgemeines

### 1.1 Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Wöhrden hat zur Zeit rd. 1.180 Einwohner.

Wöhrden liegt im Mittelpunkt des Raumes Meldorf-Büsum-Wesselburen-Heide an der Bundesstraße 203 (B 203).

Nach dem Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein liegt Wöhrden im Nahbereich des Mittelzentrums von Heide. Die Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion ist Hauptfunktion, die Wohnfunktion 1. Nebenfunktion und die Agrarfunktion 2. Nebenfunktion der Gemeinde.

### 1.2 Lage und Topographie des Bebauungsplanes

Die Lage des Bebauungsplanes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 25.000 zu ersehen.

Das Gebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand, westlich der L 153 nach Wesselburen und im nördlichen Anschluß an die vorhandene Wohnbebauung.

### 1.3 Topographie

Die ca. 3,2 ha große Fläche des Plangeltungsbereiches liegt in der alten Marsch. Das Marschbodengelände ist fast eben und liegt ca. 2 m über NN.

### 1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem beigehefteten Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches, bis auf die im Eigentum des Deich- und Hauptsieververbandes stehende Fläche des Vorfluters, wurden von der Gemeinde zum Zwecke der Erschließung des Baugebietes angekauft.

Bei den Bodenverkehrsgenehmigungen ist zur Auflage zu machen, daß sich die Verkäufer und Käufer von Baugebieten den Festsetzungen des Bebauungsplanes unterwerfen.

...

## 2. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um dem vorhandenen Bedarf an Baugrundstücken für Wohnhausbauten in eingeschossiger offener Bauweise in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) Rechnung zu tragen. Der Bebauungsplan soll zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen (BauGB-MaßnahmenG).

Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um den Bedarf an Wohngrundstücken für den überwiegenden örtlichen Eigenbedarf für weitere 8 Jahre bis ca. im Jahre 2002 zu decken, um eine günstige städtebauliche Gesamtgestaltung mit der übrigen Ortslage von Wöhrden und um eine günstige Lösung der Erschließungsmaßnahmen zu erreichen. Es sollen 33 neue Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser erschlossen werden.

Um in der westlichen Ortslage von Wöhrden die vorhandene Wohnstruktur mit "Einfamilienhauscharakter" auch künftig zu erhalten und zu festigen, ist das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) mit Nutzungsbeschränkungen festgesetzt worden:

a) Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNOV zulässigen Wohngebäude dürfen nicht mehr als 4 Wohnungen haben;

b) es werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen;

c) die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind nicht zulässig. Von diesen Betrieben und Anlagen werden Beeinträchtigungen durch Immissionen für das Wohngebiet erwartet, wie z. B. Lärmbelästigungen durch Kfz-Verkehr oder Belästigungen durch Lärm und/oder Gerüche durch die Betriebe selbst.

Bei den Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes sind weiterhin die Belange des Umweltschutzes beachtet worden. Es ist nicht zu erwarten, daß das künftige Baugebiet wesentlich durch Immissionen aus der Landwirtschaft, Gewerbe oder durch Verkehr beeinträchtigt wird. Das Baugebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich von landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung oder Gewerbebetrieben.

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an die L 153. Nach einer Berechnung des Beurteilungspegels nach der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - (siehe Anlage zur vorliegenden Begründung) werden die Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 - Teil 1 - für allgemeine Wohngebiete am Tage um 3,5 dB(A) und in der Nacht um 2,5 dB(A) überschritten.

Im Hinblick auf § 1 Abs. 5 BauGB sind zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse passive Schallschutzmaßnahmen auf den angrenzenden Grundstücken Nr. 20 - 23, 26 - 29, 32 und 33 festgesetzt worden (siehe Text Teil B).

Wegen der relativ geringen Überschreitung der Beurteilungspegel ist auf die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand/-wall) verzichtet worden. Auf aktive Schallschutzmaßnahmen ist auch deshalb verzichtet worden, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

...

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt worden.

### **3. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens**

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, können bodenordnende Maßnahmen nach §§ 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 Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann vorgesehen, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

### **4. Versorgungseinrichtungen**

#### **4.1 Stromversorgung**

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig.

#### **4.2 Gasversorgung**

Die Versorgung des Baugebietes mit Erdgas erfolgt durch die Schleswig, sofern sich ein wirtschaftlicher Netzausbau ergibt.

#### **4.3 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung im Plangeltungsbereich erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen.

#### **4.4 Feuerlöscheinrichtungen**

Das in den Straßen zu verlegende Wasserleitungsnetz erhält in den vorgeschriebenen Abständen Unterflurhydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen.

### **5. Entsorgungseinrichtungen**

#### **5.1 Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr. Sie ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen geregelt.

#### **5.2 Abwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen der vorhandenen gemeindlichen Kläranlage zur Reinigung zugeführt. Die vorhandene Kläranlage wird durch den vermehrten Schmutzwasseranfall aus dem künftigen Baugebiet stärker belastet. Bei Überlastung der vorhandenen Kläranlage durch zusätzliche Einleitungen aus dem Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 verpflichtet sich die Gemeinde, die vorhandene Kläranlage zu erweitern.

...

Das anfallende Oberflächenwasser und geklärte Abwasser wird in die vorhandenen Vorfluter des Sielverbandes Wöhrden geleitet. Die Einleitung der Abwässer in die Vorfluter erfolgt im Einvernehmen mit den Fachbehörden, dem Deich- und Hauptsielverband in Hemmingstedt, dem Amt für Land- und Wasserwirtschaft in Heide und der Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen in Heide.

## 6. Straßenerschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die L 153.

Die Planstraßen A und B sind als Erschließungsstraßen für die angrenzenden Baugrundstücke in einem allgemeinen Wohngebiet festgesetzt worden.

Die Gemeinde beabsichtigt, die HAUPTerschließungsstraßen verkehrsberuhigt auszubauen. Durch die Festsetzungen von öffentlichen Parkplätzen innerhalb der Fahrbahnen soll eine natürliche Verkehrsberuhigung erreicht werden. Weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen, wie z. B. Fahrbahneinengungen und Aufpflasterungen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen eingeplant.

Eine Verkehrsberuhigung nach Zeichen 325/326 StVO soll nicht erfolgen.

Das Baugebiet grenzt im Osten unmittelbar an die freie Strecke der L 153.

Nach § 29 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an der L 153 in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten und für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Baugrundstücke dürfen keine Zugänge zur L 153 haben. In der Planzeichnung sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden, die eine Bebauung bzw. die Anlage von Zugängen oder Zufahrten von den betroffenen Grundstücken zur L 153 verhindern.

Die Planstraße A mündet im Nordosten direkt in die L 153. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten zum Ausbau der Straße A wird für den Einmündungsbereich ein detaillierter Entwurf, bestehend aus dem Lageplan im Maßstab 1 : 500, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen und Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben erstellt und dem Straßenbauamt in Heide rechtzeitig vor Baubeginn zur Überprüfung und Genehmigung vorgelegt.

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt 50 km/h, auf der L 153 60 km/h.

Bei der Bemessung der Sichtdreiecke ist innerhalb des Baugebietes eine Vorfahrtsregelung von rechts vor links angenommen worden. Im Einmündungsbereich der Planstraße A in die L 153 ist die Landesstraße entsprechend der Qualifikation als übergeordnete Hauptverkehrsstraße beurteilt worden.

## 7. Ruhender Verkehr

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst zu errichten.

Die öffentlichen Parkplätze sind im Verhältnis 1 : 3 zu den notwendigen Pflichtstellplätzen festzusetzen:

$$36 \text{ WE}/3 = 12 \text{ Parkplätze}$$

Die erforderlichen Parkplätze sind in ausreichender Anzahl festgesetzt worden.

## 8. Öffentliche Grünfläche - Spielplatz -

Der Spielplatzbedarf für das künftige Baugebiet einschl. der angrenzenden Wohnbebauung soll durch den vorgesehenen Spielplatz im Südosten des Bebauungsplanes an der Planstraße A gedeckt werden.

Der Spielplatz wird mit Spielgeräten für schulpflichtige Kinder im Alter von 7 bis 14 Jahren eingerichtet.

## 9. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Realisierung des Bebauungsplanes - Errichtung der baulichen Anlagen und Erschließungsanlagen - auf den bislang intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen (Weideland) stellt nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Schleswig-Holstein vom 16.06.1993 einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Ortsbild wird beeinträchtigt.

Die Versiegelung öffentlicher Verkehrsflächen wird neben der Versiegelung der Flächenanteile durch Bebauung zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktion führen. Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung und die Versiegelungsflächen beeinträchtigt.

Im einzelnen werden nachfolgende Eingriffe vorbereitet:

- Versiegelung durch Bebauung und Erschließung von rd. 40 % der Gesamtfläche,
- geringfügige Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch teilweise Entzug des Niederschlagswassers,
- Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Bebauung und Bewuchs.

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach LNatSchG so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Eingriffe sind vorrangig im Bauleitplan auszugleichen (§ 8 a Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -).

Zur Minimierung des Eingriffs sind nachfolgende Untersuchungen und Maßnahmen erfolgt:

- Untersuchung von Alternativstandorten zum vorliegenden Bebauungsplan. Der Standort zum Bebauungsplan ist bereits bei der Neuaufrichtung des Flächennutzungsplanes festgelegt worden. Danach soll sich die bauliche Entwicklung aus städtebaulichen Gründen im Westen der Gemeinde zwischen der vorhandenen Wohnbebauung westlich der L 153 fortsetzen. Nach Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die vorhandene größere Baulücke in diesem Bereich geschlossen und wird eine Abrundung der westlichen Ortslage darstellen. Durch den künftigen Bebauungsplan wird nur unwesentlich in Natur und Landschaft eingegriffen.
- Einschränkung der Versiegelung durch flächensparende Bebauung. Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 begrenzt, die Wohngebäude werden weitgehend nur als Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

...

- Erhaltung einer Wasserfläche (ehemalige Viehtränke im Südosten des Plangeltungsbereiches).
- Die vorhandenen Gewässer (Gräben, Vorfluter) werden weitgehend erhalten.

Die verbleibenden Eingriffe sollen nachfolgend innerhalb des Bebauungsplanes ausgeglichen werden:

- Eingrünung des Baugebietes zur L 153 im Osten mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern (Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
- Großzügige Eingrünungen der öffentlichen Grünflächen innerhalb des Baugebietes (ca. 30 % der Gesamtfläche) ebenfalls mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Die Grundstückszufahrten werden nur in wasserdurchlässigem Material (wie z. B. Verbundsteinpflaster) zugelassen. Bituminöse Baustoffe und großflächige Betonflächen sind nicht zulässig.
- Die Grundstücke müssen in einer zusammenhängenden Fläche von mind. 10 % der Gesamtfläche mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.



Darüber hinaus wird die Gemeinde im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auf freiwilliger Basis außerhalb des Plangeltungsbereiches zusätzliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorsehen. Die in der Anlage zur Begründung dargestellten Flächen 1 und 2 sollen dem Naturschutz zur Verfügung gestellt werden.

- a) Die Fläche 1 in einer Größe von rd. 0,8 ha im Bereich der künftigen Ortsumgehungsstraße (B 203) Wöhrden soll in Verbindung mit den Ausbaumaßnahmen der Ortsumgehungsstraße aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und der natürlichen Sukzession überlassen werden. Diese Fläche dient auch als Ausgleichsfläche zur Verfüllung eines Grabens und einer Viehtränke innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 6.
- b) Eine weitere Fläche 2 in der Gemarkung Hochwöhrden (s. Anlage) soll aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden. Nach Errichtung eines Kleingewässers soll sich diese Fläche auch als Sukzessionsfläche natürlich entwickeln. Die Errichtung des Gewässers sowie die Ablagerungen des Bodens werden mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen abgestimmt.

## 10. Kosten

Die Erschließungskosten einschl. Kosten für die Entwässerungsanlagen werden derzeit auf rd. 960.000,-- DM geschätzt.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach § 129 BauGB (Kosten ohne Schmutzwasserbeseitigungsanlagen) beträgt rd. 660.000,-- DM.

Der der Gemeinde aus den Erschließungsmaßnahmen entstehende Kostenanteil beträgt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin rd. 66.000,-- DM.

...

Der nach dem BauGB beitragsfähige Erschließungsaufwand wird über Vorausleistungen auf die Erschließungsbeiträge und aus den Grundstücksverkäufen finanziert.

Die Erschließung soll in Abschnitten erfolgen. Der 1. Abschnitt wird voraussichtlich im Jahre 1994 erschlossen.

Für die Aufwendungen der Schutzwasserkanalisation und der Wasserversorgung erhebt die Gemeinde kostendeckende Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz.

Die Kosten für die Herrichtung der Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde getragen. Die gemeindeeigenen Grundstücksflächen für die Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde dauerhaft für Naturschutzzwecke zur Verfügung gestellt.

Wöhrden, den **15. Feb. 1995**



*Seppan*  
Gemeinde Wöhrden  
- Bürgermeister -



Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 7 der  
Gemeinde Wöhrden

Ermittlung der Beurteilungspegel nach DIN 18005 - Schall-  
schutz im Städtebau -

1. Allgemeines

Die bei der Berechnung verwendeten Zahlen über die durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen des Jahres (DTV) sind im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Heide festgelegt worden. Sie sind auf der Basis der Verkehrsmengenkarte in Verbindung mit der neuen Trassenführung der B 203 (geplante Ortsumgehungsstraße) prognostiziert worden. Genaue Verkehrszählungen für den betroffenen Streckenabschnitt der L 153 liegen nicht vor.

$$DTV = 2000 \text{ Fz}$$

Der Straßenbelag in dem Streckenabschnitt der L 153 besteht aus Asphaltbeton.  
Die max. Höchstgeschwindigkeit beträgt 60 km/h.  
Der Abstand von der Mitte der Fahrbahn der L 153 bis zum östlichen Rand der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt rd. 23 m.

2. Ermittlung der Beurteilungspegels in 23 m Abstand

$$M_t = 0,06 \times DTV$$

$$M_n = 0,008 \times DTV$$

$$P_t = 20 \%$$

$$P_n = 10 \%$$

$$M_t = 0,06 \times 2.000 = 120 \text{ Fz/h}$$

$$M_n = 0,008 \times 2.000 = 16 \text{ Fz/h}$$

$$L\tau_{t23} = 62 - 0,5 - 2,5 + 0 + 0 + 0,5 = 59,5 \text{ dB}_{(A)} > 55 \text{ zul}$$

$$L\tau_{n23} = 51,5 - 0,5 - 3 + 0 + 0 + 0,5 = 48,5 \text{ dB}_{(A)} > 45 \text{ zul}$$

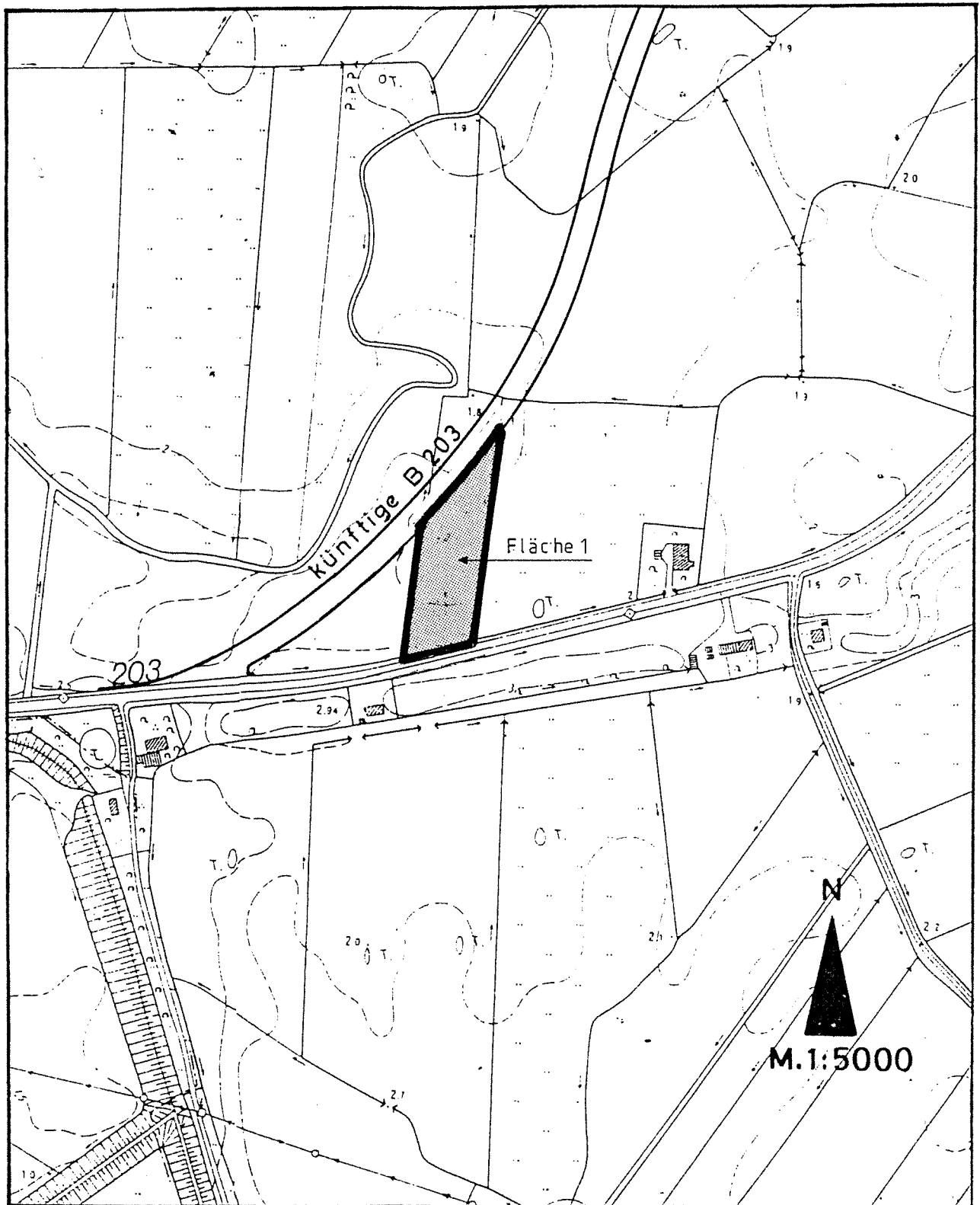
...



### 3. Beurteilung

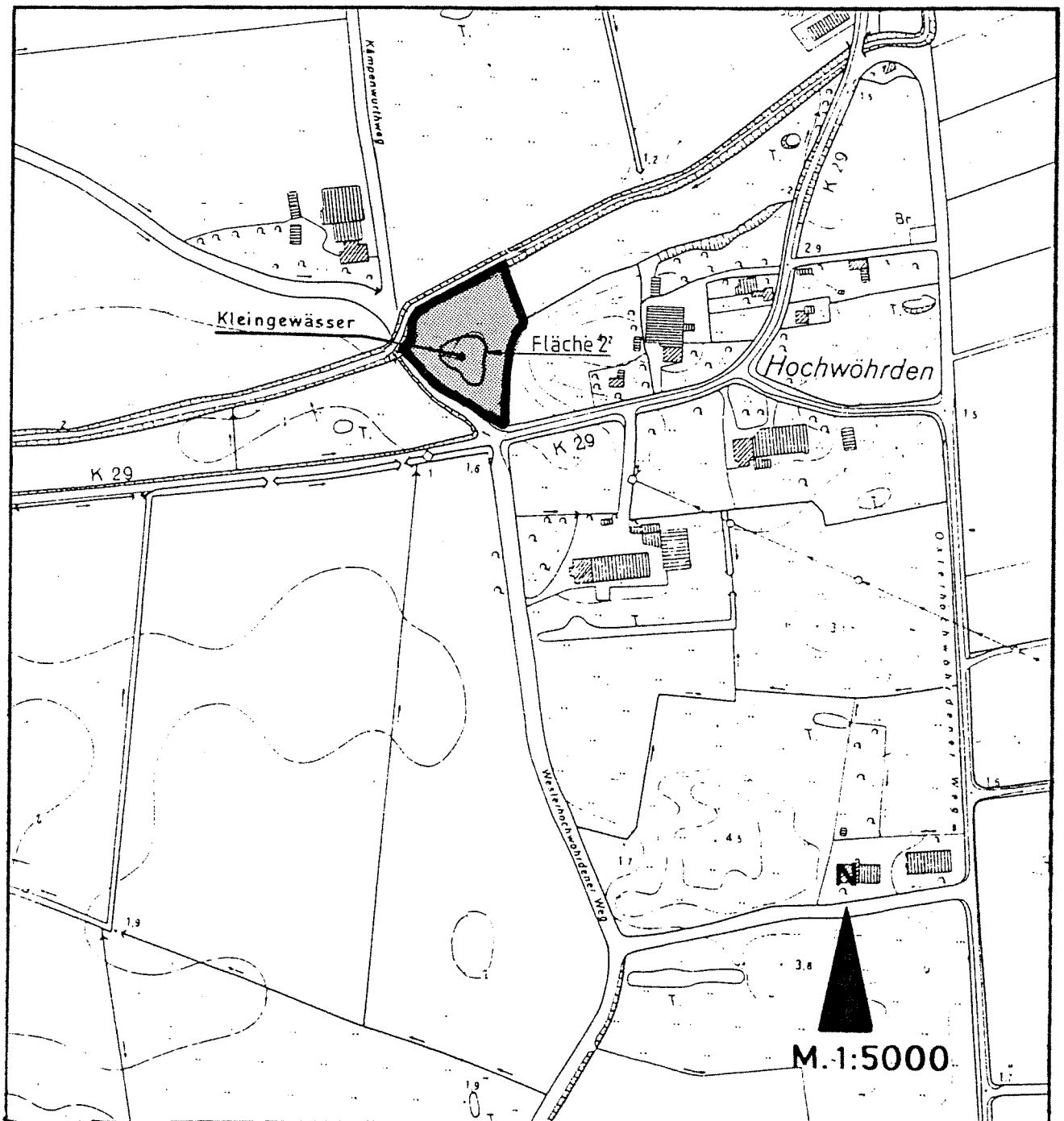
Die Orientierungswerte für Verkehrslärm nach dem Beiblatt 1 - Schallschutz im Städtebau -, Teil 1 werden für allgemeine Wohngebiete auf den Grundstücken Nr. 20 - 23, 26 - 29, 32 und 33 überschritten. Für die betroffenen Grundstücke werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 7  
der Gemeinde WÖHRDEN



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung der Natur und Landschaft

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 7  
der Gemeinde WÖHRDEN



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung der Natur und Landschaft