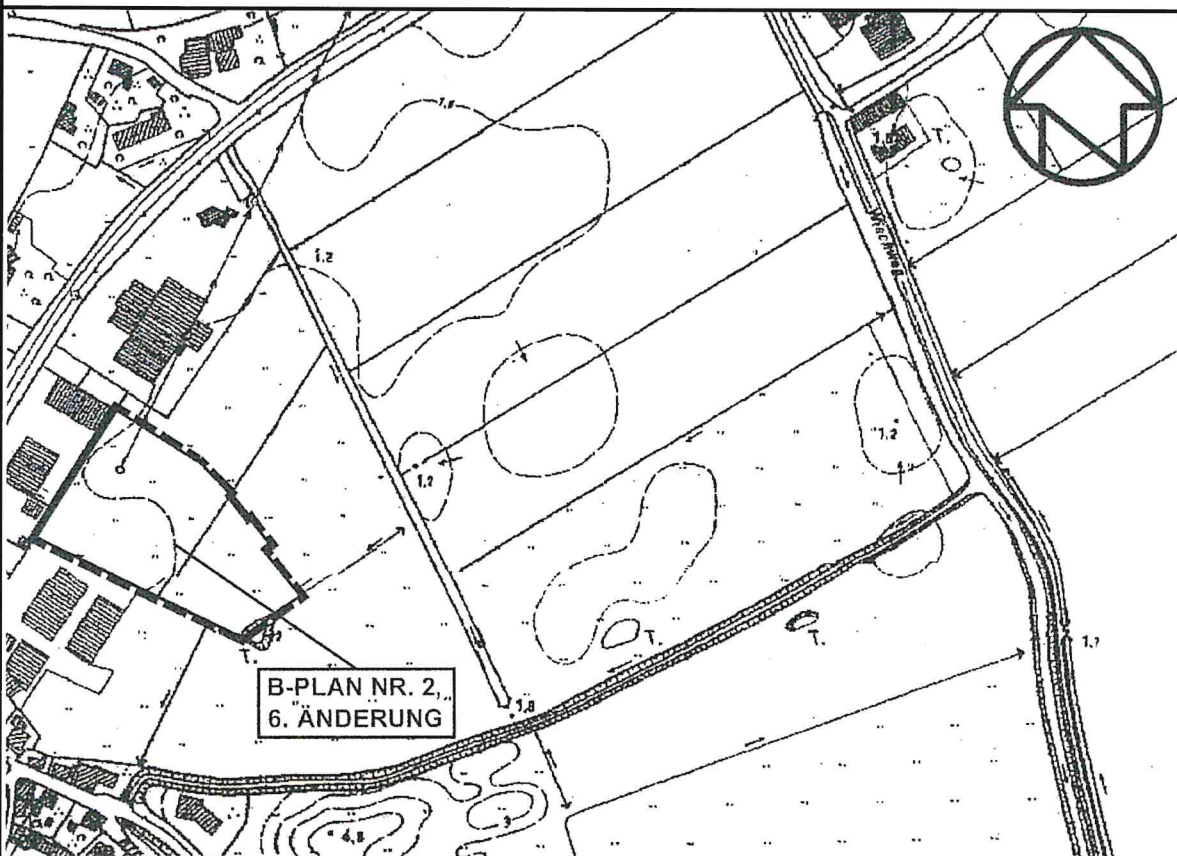


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 2, 6. Änderung
der Gemeinde Wöhrden
für das Gebiet

„östlich der Chausseestraße und südlich der Rudolf-Scheer-Straße“

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. Umweltbericht
8. Ver- und Entsorgung
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
10. Flächenbilanz
11. Kosten



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

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 die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 2, 6. Änderung als gewerbliche Baufläche – G – dar.

Der Bebauungsplan Nr. 2, 6. Änderung der Gemeinde Wöhrden ist somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wöhrden entwickelt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,45 ha. Es befindet sich im nordöstlichen Teil des Siedlungskörpers der Gemeinde und ist Bestandteil des vorhandenen „Gewerbegebietes Rudolf-Scheer-Straße“.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die „Rudolf-Scheer-Straße“ sowie hieran anschließende überwiegend in Nutzung befindliche Gewerbeflächen,
- im Osten durch den freien Landschaftsraum in Form landwirtschaftlich genutzter Flächen,
- im Süden durch überwiegend gewerblich genutzte Flächen,
- im Westen durch gewerblich genutzte Flächen im direkten Anschluss an die „Chausseestraße“ (K 52).

Das Gelände weist topografisch kaum Bewegung auf; im Mittel weisen die Flächen eine Höhe von ca. 1,0 m ü.NN auf.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31-12-2008 wies die Gemeinde Wöhrden insgesamt 1.328 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 Heider Umland. Wöhrden ist Grundschul- sowie Kindergartenstandort; weiterhin weist die Gemeinde zwei Windenergieeignungsgebiete auf.

Der Inhaber des den westlichen Teil des Planänderungsbereiches nutzenden Gewerbebetriebes plant eine Erweiterung des vorhandenen Gebäudevolumens auf ca. das Dreifache des derzeitigen Bestandes; aus diesem Grunde beabsichtigt die Gemeinde Wöhrden im Zuge der vorliegenden Planung die Verknüpfung von Bauflächen südlich der „Rudolf-Scheer-Straße“. Der vorhandene Betrieb entspricht dem von der Gemeinde Wöhrden für die Nutzung des Gewerbegebietes primär angestrebten Firmenprofil; es handelt sich um einen Veredelungsbetrieb landwirtschaftlicher Produkte, die **BIO-FROST Westhof GmbH**.

Die 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sehen in diesem Bereich eine „Kammerung“ der Bauflächen vor; die überbaubaren Grundstücksflächen werden etwa mittig durch einen Grünstreifen geteilt. Weiterhin befindet sich im südlichen Anschluss an die „Rudolf-Scheer-Straße“ ein öffentlicher Parkplatz mit vorgesehenen 20 Plätzen. Diese nicht hergestellte Parkplatzanlage ragt – ebenfalls den Planbereich stark trennend – in die Bauflächen hinein.

Aus betriebstechnischen Gründen muss die Erweiterung der Hallenfläche an der Nordseite des Areals vorgenommen werden, da die Einbindung vorhandener interner Produktionsstraßen in das Gesamtkonzept die Platzierung der zusätzlichen Hallenkapazitäten in der vorgesehenen Form erfordern. So müssen für die Umsetzung des Vorhabens sowohl der beschriebene (nicht realisierte) Grünstreifen als auch der ebenfalls nicht hergestellte Parkplatz entfallen. Die vorgesehenen Planänderungen sind – wie oben dargelegt – zur Optimierung der innerbetrieblichen Abläufe unumgänglich. Soweit lärmintensive Aggregate im Freien installiert werden, sind diese in nord-östlicher Richtung – so weit als möglich – hinter den geplanten baulichen Erweiterungen zu errichten.

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt – wie bereits bisher vorgesehen – ausschließlich über die vorhandene „Rudolf-Scheer-Straße“. Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden als Gewerbegebiete – GE – mit einer GRZ von 0,80 bei maximal zulässigen 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird mit 13,0 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) als umfeldverträgliches Regulativ hinsichtlich der Baukörperentwicklung festgesetzt; die maximal zulässige Traufhöhe wird – basierend auf den bisher geltenden Festsetzungen – mit 9,50 m fixiert. Als Bezugsmaß wird die maximal zulässige Höhe der Oberkanten Erdgeschossfußboden (Rohbau) mit 0,60 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche fixiert.

Innerhalb der festgesetzten GE-Gebiete wird die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart

- Einzelhandelsbetriebe

gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe in räumlicher und funktionaler Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstbetrieben werden bis zu einer Größe von max. 200 m² Verkaufsfläche ausnahmsweise zugelassen, falls sie dem Hauptbetrieb in Größe und Baumasse untergeordnet sind. Durch die spezifische Lage des Änderungsbereiches im Siedlungskörper sind die Flächen zur Aufnahme größerteiliger Einzelhandelsbetriebe nicht geeignet. Die Grundversorgung der Wohnbevölkerung soll zudem weiterhin durch – überwiegend im Ortskern des Gemeindegebietes befindliche – vorhandene Betriebe vorgenommen werden. Es ist weiterhin ein ausdrückliches Ziel der Gemeinde, diese Betriebe zu erhalten und zu stärken.

Für das vorhandene und zu ergänzende Grabensystem, das im Eigentum der Gemeinde Wöhrden verbleibt, werden zur Unterhaltung mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen in einer Breite von 5,0 m zugunsten der Gemeinde Wöhrden festgesetzt. Zur Abgrenzung des Baugebietes zum freien Landschaftsraum werden um die Bauflächen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit dem Entwicklungsziel „Naturnaher Gehölzstreifen“ festgesetzt, die eine adäquate Fassung und Abschirmung des Siedlungskörpers gewährleisten. Im Süden des Plangebietes wird ein vorhandenes Kleingewässer nachrichtlich in die Planung übernommen.

Die Darstellung der Umweltsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2, 6. Änderung der Gemeinde Wöhrden (Umweltbericht – s. Ziff. 7 der Begründung) bewertet den Eingriff und nimmt die erforderliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Ziff. 7.6 und Ziff. 7.9) vor.

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

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt durch die „Chausseestraße“ (K 52).

Die interne Erschließung wird durch die im Norden des Planänderungsgebietes verlaufende "Rudolf-Scheer-Straße" gewährleistet; die Straße mündet in einer den örtlichen Erfordernissen entsprechend dimensionierten Wendeanlage.

5. Ruhender Verkehr

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzurichten.

Der Verlust der bisher festgesetzten 20 öffentlichen Parkplätze wird dadurch kompensiert, dass eine entsprechende Anzahl an privaten Stellplätzen innerhalb des Planänderungsbereiches der Öffentlichkeit dauerhaft zugänglich gemacht wird.

Da ansonsten die bestehende Parkraumsituation durch die vorliegende Planung nicht verändert wird, ist davon auszugehen, dass der zu erwartende Bedarf an Parkflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2, 6. Änderung der Gemeinde Wöhrden abgedeckt ist.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Darstellung der Umweltsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2, 6. Änderung der Gemeinde Wöhrden (Umweltbericht – s. Ziff. 7 der Begründung) bewertet den Eingriff und nimmt die erforderliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Ziff. 7.6 und Ziff. 7.9) vor. Die benannten Maßnahmen erfolgen zeitnah zur Umsetzung der dargestellten Planinhalte.

7. Umweltbericht

(Verfasser: Planungsbüro Mordhorst GmbH)

7.1 Einleitung / Methodik

Zur Arrondierung bestehender gewerblicher Bauflächen betreibt die Gemeinde Wöhrden die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (Gewerbegebiet Rudolf-Scheer-Straße). Zum Verfahren fand am 18. November 2009 eine frühzeitige Behördenbeteiligung ("Scoping") gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Der Untersuchungsumfang für die Umweltprüfung ist mit der Gemeinde abgestimmt. Untersuchungsgebiet ist der Plangeltungsbereich (im Folgenden Plangebiet genannt). Schutzgutbezogen werden benachbarte Nutzungen mit berücksichtigt.

Wegen des relativ geringen Umfangs der Planänderung und der absehbar gering umfänglichen Umweltauswirkungen wurde auf die gesonderte Erarbeitung eines landschaftsökologischen Fachbeitrages verzichtet. Der vorliegende Umweltbericht wird daher um eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und erforderliche grünordnerische Hinweise ergänzt.

Grundlagen für die Umweltprüfung sind die Festsetzungen der bisher für den Plangeltungsbereich gültigen 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Darstellungen landschaftsökologischer Fachbeiträge hierzu (JÜNEMANN + DR. MARXEN-DREWES 1999, 2000). Außerdem wurde das Plangebiet zur Überprüfung aktueller Entwicklungen am 22. Januar 2009 begangen. Eigenständige Kartierungen zur Tierwelt wurden dagegen nicht für erforderlich gehalten.

Bewertungen zu den Schutzgütern Boden und Wasser lassen sich aus der Bodenkarte im Maßstab 1 : 25.000 ableiten.

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

7.2 Beschreibung des Planvorhabens

Der Plangeltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 liegt im Gewerbegebiet der Gemeinde, südöstlich der Chausseestraße (Kreisstraße 52), südwestlich der das Gebiet erschließenden Rudolf-Scheer-Straße. Er ist 1,45 ha groß und umfasst im Wesentlichen die Betriebsflächen eines Unternehmens zur Produktion von Tiefkühlgemüse aus biologischem Anbau (Biofrost Westhof GmbH) im Nordwesten und auf ca. 9.000 m² bisher unbebaute aufgelassene landwirtschaftliche Nutzflächen. An der Südgrenze ist außerdem mit einem Flächenanteil von 70 m² ein als Biotop gemäß § 25 Abs. 1 LNatSchG geschütztes Kleingewässer Bestandteil des Plangebietes. Begrenzt wird das Plangebiet von Gräben im Nordwesten, Südwesten und Südosten sowie der Rudolf-Scheer-Straße im Nordosten und Osten.

Naturräumlich liegt das Plangebiet im Bereich der Dithmarscher Marsch.

Der Umgebungsbereich wird von gewerblich genutzten Flächen im Westen, Norden und Osten eingenommen. Im Südwesten und Süden grenzen im Übergang zur freien Landschaft als Grünland genutzte Flächen an. Etwa 120 m südwestlich des Plangebietes sind Wohngrundstücke an der Meldorfer Straße (Landesstraße 153) vorhanden.

Mit der erneuten Änderung des Bebauungsplanes entfallen die bisher mit der 4. Änderung von 1999 für die Flurstücke 100/5 und 100/7 und mit der 5. Änderung von 2000 für das Flurstück 100/17 getroffenen Festsetzungen und die Nutzungen werden teilweise neu geregelt. Ziel ist eine bessere bauliche Nutzbarkeit der Gesamtfläche, die u.a. der Erweiterung des ansässigen Betriebes zugute kommen soll. Die bisher nicht umgesetzte öffentliche Stellplatzanlage im zentralen Bereich an der Rudolf-Scheer-Straße (Flurstück 100/7) wird daher ebenso dem baulich nutzbaren Gewerbegebiet (GE) zugeordnet wie der ebenfalls bisher nicht ausgeführte 5 m breite Pflanzstreifen an der Parzellengrenze zum südöstlichen Flurstück 100/17.

Nicht berührt von der Planänderung wird die 15 m breite „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ an der Südostgrenze des Plangebietes, die einen naturnahen Gehölzstreifen vorsieht und maßgeblich der landschaftlichen Einbindung der Gewerbeflächen dient. Entlang der Südwestgrenze des Flurstücks 100/17 wird die Breite der entsprechenden Fläche hingegen von bisher 15 m auf 10 m verringert, dabei aber um 13 m in den Bereich des Flurstücks 100/5 hinein verlängert.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Gewerbegebiet unverändert eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Unverändert bleibt auch die bei zwei möglichen Vollgeschossen auf 13 m begrenzte Höhe baulicher Anlagen.

Wie bisher sind für erforderliche Gewässerunterhaltungsarbeiten 5 m breite Streifen entlang der randlichen Gräben mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Gemeinde Wöhrden belastet.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die nordöstlich / östlich angrenzende Rudolf-Scheer-Straße mit Anbindung an die Chausseestraße (Kreisstraße 52). Der planerische Verlust von 20 öffentlichen Pkw-Stellplätzen wird durch Längsparkplätze entlang der Rudolf-Scheer-Straße teilweise kompensiert. Zusätzlich verpflichtet sich die vorhabensauslösende Firma, auf ihrem Betriebsgelände öffentlich zugängliche Besucherparkplätze bereitzustellen.

Zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt wird eine gemeinde-eigene „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ außerhalb des Plangeltungsbereiches dem Bebauungsplan zugeordnet.

7.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Das 1999 verabschiedete **Landschaftsprogramm** als übergeordnetes Planwerk zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes enthält für den das Plangebiet umfassenden Siedlungsbereich der Gemeinde Wöhrden keine konkreten Darstellungen und Hinweise zu Maßnahmen.

In der Gesamtfortschreibung 2005 des **Landschaftsrahmenplanes** für den Planungsraum Dithmarschen / Steinburg ist der Bereich des Plangebietes wie der überwiegende Teil des Gemeindegebietes von Wöhrden als historische Kulturlandschaft gekennzeichnet. Maßgeblich hierfür sind die vorhandenen Zeugnisse der Besiedlungsgeschichte der Marsch wie z. B. Hof- und Dorfwurten, historische Flur-, Nutzungs- und Siedlungsformen sowie alte Deichlinien und Sielzüge.

Einschränkungen für das Planvorhaben ergeben sich aus der Darstellung zunächst nicht. Die auch im näheren Umfeld des Plangebietes vorhandenen Elemente der historischen Kulturlandschaft werden aber bei der Bewertung des Landschafts- / Ortsbildes und hinsichtlich ihrer Bedeutung als Kultur- und Sachgüter besonders berücksichtigt (vgl. Punkte 7.5.6 und 7.5.7).

Im 2003 als Entwurf beschlossenen und zwischenzeitlich festgestellten **Landschaftsplan** (INGENIEURBÜRO IVERS GMBH, Husum) ist das Kleingewässer an der Südspitze des Plangebietes als geschützter Biotop i.S. § 15a LNatSchG (alt) dargestellt. In der Entwicklungskarte ist das Plangebiet gewerblichen Bauflächen zugeordnet, die den Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes Nr. 2 umfassen. An der Außengrenze zur freien Landschaft werden Eingrünungsmaßnahmen empfohlen.

Das Planvorhaben befindet sich in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Landschaftsplanes. Mit den an der Südwest- und Südostgrenze vorgesehenen 5 m - 10 m breiten Flächen für das Anpflanzen von Gehölzen kann die landschaftliche Einbindung gewährleistet werden.

7.4 Planungsalternativen und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtumsetzung der Planung

Für den vorhandenen Gewerbebetrieb ist die geplante Ausweitung seiner Produktionsanlagen aus technisch-wirtschaftlichen Gründen nur im unmittelbaren baulichen Zusammenhang mit den bestehenden Anlagen möglich. Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes mit dem Pflanzstreifen als Grundstücksabgrenzung zwischen den Flurstücken 100/5 und 100/17 und die Stellplatzanlage stehen dem Erweiterungsvorhaben daher entgegen. Insoweit besteht zur vorgesehenen Arrondierung der Gewerbeflächen keine Planungsalternative, soll dem Gewerbebetrieb die Erweiterung am gegebenen Standort ermöglicht werden.

Wird die Planung nicht umgesetzt (Nullvariante), bleiben die bisherigen Regelungen des Bebauungsplanes, 4. und 5. Änderung bestehen, die ebenfalls eine gewerbliche Entwicklung vorsehen. Aus ökologischer Sicht vorteilhaft ist dabei die interne Gliederung durch einen Grün- / Pflanzstreifen. Dem stehen aber verbesserte Nutzungsmöglichkeiten für gewerbliche Bauten i.S. einer Flächenkonzentration gegenüber. Ggf. wird damit die Inanspruchnahme bisher nicht oder anderweitig überplanter Flächen vermieden.

7.5 Auswirkungen auf die Umwelt durch Umsetzung der Planung / Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

7.5.1 Schutzgut Mensch

Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Siedlungsumfeld / menschliche Gesundheit

Auf den Siedlungscharakter des Plangebietes und seine Umgebung hat die Änderungsplanung keine erheblichen Auswirkungen, da die grundsätzlichen Nutzungsstrukturen erhalten bleiben. Auch Art und Umfang zulässiger Bebauungen und gewerblicher Nutzungen erfahren keine wesentlichen Änderungen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung benachbarter Siedlungsbereiche können daher ebenfalls ausgeschlossen werden. Im Übrigen müssen die sich ansiedelnden Gewerbebetriebe die einschlägigen Immissionsschutzbestimmungen einhalten.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert über die nordöstlich angrenzende, als Stichstraße ausgeführte Rudolf-Scheer-Straße mit Anschluss an die Kreisstraße 52 im Nordwesten. Nennenswerte zusätzliche Verkehre werden durch die Planänderung nicht generiert.

Erholung

Dem Plangebiet kommt aufgrund seiner gewerblichen Nutzungsbestimmung keine Bedeutung für die Erholung zu.

Auch für den näheren Umgebungsbereich ist eine besondere Erholungsfunktion nicht erkennbar bzw. diese wird nicht beeinträchtigt. Die südwestlich und südlich angrenzenden Grünlandflächen sind zwar von höherem landschaftsästhetischen Reiz, durch Wege aber nicht erschlossen und somit für Erholungsuchende nicht nutzbar. Zudem können Beeinträchtigungen des Landschaftsausschnittes durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen (naturnahe Gehölzstreifen) weitgehend minimiert werden.

Ähnliches gilt auch mit Bezug auf den etwa 200 m südwestlich gelegenen, touristisch attraktiven, historischen Ortskern von Wöhrden.

Sonstiges

Die Erschließung des Plangebietes durch Ver- und Entsorgungsleitungen kann unverändert vom bestehenden örtlichen Leitungsnetz aus gewährleistet werden.

7.5.2 Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Das Plangebiet wird im Nordwesten auf ca. 4.500 m² vom weitgehend versiegelten Firmengelände des ansässigen Gewerbebetriebes eingenommen. Die übrigen Flächen stellen sich als Brachflächen ehemaligen Grünlandes dar, das von ruderalisierten Grasfluren mit Dominanzbeständen von Schilf und Rohrglanzgras eingenommen wird. Eine kleinere Teilfläche im Süden wird zumindest zeitweise als Schafweide genutzt. In größeren Teilbereichen sind die Standortverhältnisse augenscheinlich durch Bodenbewegungen gestört.

Insgesamt ist eine besondere Bedeutung für den Naturschutz nicht gegeben. Die Festsetzungen und Nutzungsregelungen des bisher gültigen Bebauungsplanes (öffentliche Stellplatzanlage, naturnahe Gehölzstreifen an der Südost- und Südwestgrenze, Pflanzstreifen an der Südostgrenze der Flurstücke 100/5 und 100/7) sind noch nicht umgesetzt.

Die das Plangebiet begrenzenden Gräben sind entsprechend ihrer Entwässerungsfunktion ausgebaut und weisen steile Böschungen auf. Der Vegetationsbestand ist ruderal geprägt mit einzelnen Feuchte- und Nässezeigern (u.a. Giersch, Quecke, Knick-Fuchsschwanz, Weidenröschen, Wasser-Schwaden, Rohrglanzgras, Schilf, Rohrkolben, Brennnessel). Eingriffe in die Gräben mit ihren Funktionen als Elemente des lokalen Biotopverbundes und als Rückzugsraum werden durch die Planung nicht bewirkt.

Als nach § 25 Abs. 1 LNatSchG geschützter Biotop liegt ein schilfgesäumter, abgezaunter Weidetümpel teilweise innerhalb des Plangebietes. Eingriffe in das Gewässer sind mit der Planung nicht verbunden und auch sonstige potenziell von den Gewerbeflächen ausgehende Beeinträchtigungen (z.B. Nährstoffeinträge) können durch die 15 m breite angrenzende, im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmenfläche für den Naturschutz (naturnaher Gehölzstreifen) wirksam unterbunden werden.

Vorkommen von Lebensstätten streng geschützter Arten i.S. § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG sind für den Plangeltungsbereich nicht bekannt und aufgrund der Vorbelastung durch die angrenzenden Siedlungsflächen und des erfassten Biototypenspektrums auch nicht zu erwarten.

Internationale Schutzgebiete, insbesondere gemeldete Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 FFH-Richtlinie und europäische Vogelschutzgebiete, sind nicht betroffen. Das "Wöhrdener Loch" als Bestandteil des EU-Vogelschutzgebietes "Ramsar-Gebiet Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete" (Gebiets-Nr. 0916-491) befindet sich in etwa 3 km Entfernung.

Auch Gebiete der nationalen Schutzkategorien der Nationalparke, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und geschützten Landschaftsbestandteile sind in der weiteren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen im Plangebiet naturnahe Gehölzstreifen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit einer Fläche von 1.570 m² und einen 410 m² umfassenden, 5 m breiten Grünstreifen zur Pflanzung von Silber-Weiden (*Salix alba*) entlang der Südostgrenze der Flurstücke 100/5 und 100/7 auf den Gewerbeflächen bzw. randlich zur öffentlichen Stellplatzanlage vor.

Mit der Planänderung entfällt der Pflanzstreifen als Grundstücksabgrenzung vollständig und die Fläche für die naturnahen Gehölzstreifen verringert sich um 100 m². Für die damit verbundenen planerischen Eingriffe ist eine Kompensation erforderlich, die auf der Ausgleichsfläche „Am Norderstrom“ außerhalb des Plangebietes bereitgestellt wird (s. Punkte 7.6 und 7.9).

7.5.3 Schutzgut Boden

Nach der Bodenkarte im Maßstab 1:25.000 (Blatt 1820, Heide) und der Darstellung im Landschaftsplan sind die Böden des Plangebietes aus schluffig-feinsandigen Substraten aufgebaut mit einem geringmächtig überdeckten alten Oberboden aus humosem Ton. Es handelt sich um typische Böden der Dwog-Seemarsch, die in der Dithmarscher Alten Marsch weit verbreitet sind. Sie sind daher als von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten.

Hinweise auf Bodenbelastungen / Altlasten liegen nicht vor.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes vergrößert sich die Fläche des ausgewiesenen Gewerbegebietes GE um 655 m² von bisher 12.310 m² auf neu 12.965 m². Zurückzuführen ist dies auf die Einbeziehung der öffentlichen Stellplatzanlage einschließlich Pflanzfläche (Flurstück 100/7, 555 m²) und die Verringerung der Flächen für naturnahe Gehölzstreifen („Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“) um insgesamt 100 m².

Die mit der gewerblichen Nutzung zulässigen Bodenversiegelungen auf 80 % der Grundflächen bedeuten durch den Verlust von Bodenfunktionen einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt. Der planbedingte zusätzliche Eingriff beschränkt sich dabei aber auf bisher festgesetzte naturnahe Gehölzstreifen (100 m²) und den Pflanzstreifen am Südostrand der öffentlichen Stellplatzanlage (115 m²). Er betrifft mithin eine Fläche von 215 m² x 0,8 = 172 m². Die Einbeziehung der öffentlichen Stellplatzanlage mit Stellflächen für 20 Pkw (440 m²) wird nicht als Eingriff gewertet, da diese planerisch als vollversiegelt anzusehen ist.

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden ist eine Kompensation erforderlich, die auf der Ausgleichsfläche „Am Norderstrom“ geleistet wird (s. Punkte 7.6 und 7.9).

7.5.4 Schutzgut Wasser

Die mit dem Vorhaben zusätzlich möglichen Bodenversiegelungen bedeuten auch einen Eingriff in den Wasserhaushalt des Gebietes. Das Niederschlagswasser kann nicht mehr in den Boden eindringen, sondern wird oberflächlich abgeführt. Damit einher geht ein Verlust an Wasserspeicherkapazität, eine geringere Verdunstungsmenge und eine verminderte Versickerung.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die bestehende bzw. bisher geplante Entwässerungspraxis. Das anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt und einem Rückhaltebecken im Gewerbegebiet, nordöstlich des Plangebietes zugeleitet. Es übernimmt auch eine Klär- sowie teilweise Versickerungs- und Verdunstungsfunktion, was eine deutliche Minimierung des Gesamteingriffs in den Wasserhaushalt darstellt.

Außerdem ist bei der Bewertung des Eingriffs zu berücksichtigen, dass die Marschböden für die Grundwasserneubildung keine Bedeutung besitzen, da sich aufgrund des Salzwassereinflusses der Nordsee kein Trinkwasser gewinnen lässt. Zudem wird in der Marsch ein Großteil des anfallenden Oberflächenwassers ohnehin über das Vorflutsystem in Richtung Meer abgeführt.

Vor diesem Hintergrund sind die Auswirkungen der mit dem Vorhaben möglichen zusätzlichen Versiegelung von 172 m² Boden auf den Wasserhaushalt wenig erheblich und besondere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Als offenes Gewässer ist im Süden ein Kleingewässer teilweise (70 m²) Bestandteil des Plangebietes. Außerdem grenzen randlich Entwässerungsgräben mit einer Gesamtlänge von ca. 290 m an.

In die Gewässer wird durch das Planvorhaben nicht eingegriffen. Die Unterhaltung der Gräben obliegt der Gemeinde, für die im Bebauungsplan daher – wie bisher – ein Geh- und Fahrrecht auf den angrenzenden Flächen des Plangebietes festgesetzt wird.

7.5.5 Schutzgüter Klima und Luft

Die Bebauungsplanänderung bewirkt durch den Verlust von Pflanzflächen eine auf den Eingriffsbereich begrenzte, geringfügige Änderung des Lokalklimas. Erhebliche klimatische Effekte im Umgebungsbereich können ausgeschlossen werden, auch da aufgrund der Reliefsituation keine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet besteht und die Bedeutung für den örtlichen Luftmassenaustausch gering ist.

Besondere Maßnahmen zur Stützung klimatischer Funktionen und zur Luftreinhaltung sind nicht erforderlich.

7.5.6 Schutzgut Landschafts- / Ortsbild

Das Plangebiet ist Teil eines ausgewiesenen Gewerbegebietes im Nordosten der Ortslage Wöhrden. Prägend sind die gewerblichen Nutzungen und benachbarten sonstigen Siedlungsstrukturen im Übergang zur offenen, intensiv agrarisch genutzten Kulturlandschaft der Marsch. Bereiche mit höherer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild stellen dabei die Dorfwurt von Wöhrden mit der St. Nicolai-Kirche südwestlich des Plangebietes und die südlich angrenzenden Grünlandflächen mit typischer Gruppen-Beet-Struktur dar, die als Zeugnisse der historischen Kulturlandschaft einzuordnen sind.

Das Planvorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild im Umgebungsbereich. Durch die randlich zu den angrenzenden Grünlandflächen vorgesehenen naturnahen Gehölzstreifen wird die Eingrünung unverändert gewährleistet. Dabei wird eine Verbesserung durch die Verlängerung des Gehölzstreifens am südwestlichen Grenzgraben um 13 m nach Nordwesten erreicht. Bisher bestehende Blickbeziehungen zur ca. 130 m südlich gelegenen Wohnbebauung an der Landesstraße 153 können damit wirksam unterbunden werden.

Der bisher nicht umgesetzte, mit der Planänderung entfallende Pflanzstreifen entlang der Südostgrenze der Flurstücke 100/5 und 100/7 hat lediglich eine Bedeutung für die interne Gliederung des Gewerbegebietes. Seine planerische Beseitigung ist in erster Linie als Eingriff in die Schutzgüter Boden und Tier- und Pflanzenwelt zu werten.

7.5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Vorkommen von Kulturdenkmälern sind für den Bereich des Bebauungsplanes im Aufstellungs- und in den bisherigen Änderungsverfahren nicht bekannt geworden.

Rund 140 m südsüdöstlich des Plangebietes befindet sich auf einer Grünlandfläche eine als flache Erhebung deutlich erkennbare Doppelwurt als Zeugnis der mittelalterlichen Besiedlungsgeschichte der Marsch. Eine herausragende kulturhistorische Bedeutung besitzt zudem die Dorfwurt Wöhrden mit der St. Nicolai-Kirche ca. 200 m südwestlich des Plangebietes.

Das Vorhaben bewirkt im Vergleich zur bisherigen Planung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Umgebungsschutzbereiche der Denkmale und insbesondere der Mittelpunktfunktion der Kirche. Die angrenzenden Siedlungsstrukturen und die naturnahen Gehölzstreifen an den Außengrenzen des Plangebietes gewährleisten unverändert die Unterbrechung möglicher Sichtverbindungen.

7.5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine erheblichen, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehende Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern erkennbar.

7.6 Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung / Maßnahmen zur Kompensation erheblicher Umweltauswirkungen

Das Planvorhaben hat insgesamt relativ gering umfängliche, aber erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt und Boden zur Folge.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt in Anlehnung an den "Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Umwelt und Natur zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" vom 3. Juli 1998.

Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Quantifizierung des Eingriffs

Es werden 410 m² auf den Gewerbeflächen festgesetzte Grün- / Pflanzstreifen und 100 m² als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzte naturnahe Gehölzstreifen beseitigt.

Kompensationsbedarf

Für den Verlust von insgesamt 510 m² Pflanz- und Gehölzstreifen ist ein Ausgleich im Flächenverhältnis 1 : 1 erforderlich, auch wenn die Maßnahmen bisher nicht umgesetzt wurden.

Schutzgut Boden

Quantifizierung des Eingriffs

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 werden $215 \text{ m}^2 \times 0,8 = 172 \text{ m}^2$ Boden versiegelt.

Kompensationsbedarf

Der Ausgleichsflächenbedarf wird wie folgt ermittelt:

172 m^2 vollversiegelte Flächen $\times 0,5 = 86 \text{ m}^2$

Ausgleich / Ersatz

Der für die Eingriffe in die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt und Boden ermittelte Kompensationsbedarf von $510 \text{ m}^2 + 86 \text{ m}^2 = 596 \text{ m}^2$ wird auf der gemeindeeigenen Ausgleichsfläche „Am Norderstrom“ südlich der Ortslage Wöhrden bereitgestellt.

Für die Fläche ist eine extensive Pflegenutzung durch Beweidung vorgesehen. Nähere Erläuterungen sowie ein Lageplan finden sich unter Punkt 0.

Da die Ausgleichsfläche nicht Bestandteil des geänderten Bebauungsplanes wird, verpflichtet sich die Gemeinde, sie dauerhaft verbindlich für den Naturschutz zu sichern.

7.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Nach § 4c BauGB ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen Aufgabe der Gemeinde. Sie kann dabei auf den Sachverstand der im Zuge der Aufstellung der Bauleitpläne zu beteiligenden Fachbehörden zurückgreifen. Sofern diesen Erkenntnisse vorliegen, dass die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat, sind die Behörden verpflichtet, die Gemeinde hierüber zu unterrichten (§ 4 Abs. 3 BauGB). Ggf. ist die Gemeinde dann in der Lage, Abhilfemaßnahmen zu ergreifen und/oder weitere Überwachungen zu veranlassen.

Die bereits im Vorfeld der Planung erkennbaren Risiken vor allem für die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt und Landschafts- / Ortsbild wurden bei der Änderung des Bebauungsplanes im Hinblick auf Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen besonders berücksichtigt.

Risiken hinsichtlich weiterer, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen werden, auch aufgrund der Erfahrungen mit dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet, gering eingeschätzt. Über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende Maßnahmen zur Umweltüberwachung werden daher seitens der Gemeinde zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht für erforderlich gehalten.

7.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wöhrden plant die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das bestehende Gewerbegebiet an der Chausseestraße im Nordosten der Ortslage Wöhrden. Durch die Zusammenfassung von Gewerbegrundstücken soll u.a. der ansässigen Biofrost Westhof GmbH die Erweiterung ihrer Produktionsanlagen zum Tiefkühlen von Biogemüse ermöglicht werden.

Überörtliche Planungen auf Landes- und Kreisebene sowie Aussagen des Landschaftsplanes stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Wirtschaftlich sinnvolle Planungsalternativen bestehen nicht. Wird das Vorhaben nicht umgesetzt, kann der ansässige Betrieb seine Erweiterungspläne nicht umsetzen.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist 1,45 ha groß. Er umfasst das bestehende Betriebsgrundstück und brach liegende, ehemalige Grünlandflächen. Begrenzt wird das Plangebiet von Gräben und im Nordosten von der Rudolf-Scheer-Straße, über die unverändert auch die Erschließung erfolgt.

Vorgesehen ist, die bestehende, mit einem Grünstreifen festgesetzte Grundstücksunterteilung aufzuheben und eine bisher ausgewiesene öffentliche Stellplatzanlage in das Gewerbegebiet einzubeziehen. Die gewerblich nutzbaren Grundstücksflächen vergrößern sich dadurch um insgesamt 655 m^2 .

Für die Wohnbevölkerung in der benachbarten Ortslage Wöhrden ist das Vorhaben nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Das bisherige Maß der baulichen Nutzung und auch die zulässige Gesamthöhe der Gebäude bleiben unverändert.

Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen wird durch das Planvorhaben nicht erwartet. Auch die Erholungseignung im Umgebungsbereich wird nicht erkennbar eingeschränkt.

Das Plangebiet ist im Bereich des bestehenden Gewerbebetriebes weitgehend versiegelt. Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen besitzt er keine Bedeutung. Die übrigen Flächen stellen sich als Brache auf durch Bodenbewegungen gestörten Standorten dar. Planungsrechtlich werden hier ein festgesetzter Pflanzstreifen von 410 m² Größe und ein 100 m² großer Anteil eines randlichen, naturnahen Gehölzstreifens beseitigt. Die Eingriffe sind, obwohl die Pflanzmaßnahmen bisher nicht umgesetzt wurden, erheblich und bedürfen eines Ausgleichs.

In die begrenzenden Entwässerungsgräben wird ebenso wie in ein am Südrand des Plangebietes vorhandenes, als Biotop geschütztes Kleingewässer nicht eingegriffen.

Hinweise auf Vorkommen seltener und streng geschützter Arten liegen für das Plangebiet nicht vor. Internationale und nationale Schutzgebiete sind im weiteren Umkreis nicht vorhanden. Negative Auswirkungen können daher ausgeschlossen werden.

Als erheblich ist auch der Eingriff in den Boden zu werten. Durch die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen werden 172 m² Boden zusätzlich versiegelt, was einen Ausgleich erfordert.

Die zusätzlichen Flächenversiegelungen bedeuten auch einen Eingriff in den Wasserhaushalt, da das Niederschlagswasser nicht mehr in den Boden eindringen kann und oberflächlich abfließt.

Die Marschböden lassen eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Gewerbegrundstücken nicht zu. Entsprechend der bisherigen Planung soll das anfallende Oberflächenwasser in einer Regenwasserkanalisation gesammelt und einem naturnah gestalteten Rückhaltebecken nordöstlich des Plangebietes zugeleitet werden. Damit wird eine weitgehende Minimierung des Eingriffs erreicht.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist keine über den Eingriffsbereich hinausgehende Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes verbunden. Die an der südöstlichen und südwestlichen Grenze des Plangebietes vorgesehenen 5 m - 10 m breiten naturnahen Gehölzstreifen gewährleisten eine ausreichende Eingrünung und mindern Blickbeziehungen zu benachbarten Wohnnutzungen.

Für die übrigen Schutzgüter Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Besondere Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen werden seitens der Gemeinde nicht für erforderlich gehalten.

Zum Ausgleich der erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt und Boden wird eine rund 600 m² große Ausgleichsfläche benötigt. Sie wird anteilig auf einer 1,56 ha großen gemeindeeigenen, bisher landwirtschaftlich intensiv bewirtschafteten Grünlandfläche südlich der Ortslage Wöhrden zur Verfügung gestellt. Vorgesehen ist eine naturnahe Entwicklung durch extensive Beweidung.

7.9 Hinweise / Festsetzungen zur Grünordnung

Zu den im Plangebiet festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (naturnahe Gehölzstreifen) sowie zur außerhalb des Plangeltungsbereiches gelegenen Ausgleichsfläche werden die folgenden Erläuterungen / Hinweise gegeben.

Ausgleichsfläche „Am Norderstrom“

Die für den Ausgleich vorgesehene gemeindeeigene Grünlandfläche mit einer Größe von rund 1,56 ha liegt in der Marsch südlich der Ortslage Wöhrden und nördlich der ehemaligen Kreisstraße 32 Richtung Wöhrdenerhafen. Die Entfernung zum Bebauungsplan-Gebiet beträgt ca. 800 m. Im Osten und Westen grenzen bereits für frühere Bebauungsplanungen bereitgestellte Ausgleichsflächen an. Der nördliche Umgebungsbereich wird von einer mäßig intensiven Weidenutzung dominiert, während die südwestlich benachbarte Fläche intensiv ackerbaulich genutzt wird.

Die vorgesehene Ausgleichsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und muss daher von der Gemeinde dauerhaft für den Naturschutz gesichert werden.

Bestand:

Die für den Ausgleich vorgesehene Parzelle wird aktuell mäßig intensiv als Weidegrünland für Rinder genutzt. Im Südosten der geprüpten Fläche befindet sich ein nach § 25 Abs. 1 LNatSchG als Biotop geschützter Weidetümpel. In der Vegetation dominieren Wirtschaftsgräser mit einem durchschnittlichen Kräuteranteil. Feuchtezeiger wie z.B. Weißes Straußgras (*Agrostis stolonifera*) oder Knick-Fuchsschwanz (*Alopecurus geniculatus*) bilden kleinflächige Flutrasen in zeitweise überstauten Bereichen.

Nach der Bodenkarte im Maßstab 1 : 25.000 befindet sich die Fläche im Übergangsbereich von einer Kalkmarsch im Süden zu einer in den oberen Bodenschichten entkalkten Seemarsch im Norden. Das Substrat ist schluffig bis feinsandig, die Grundwasserstände betragen etwa 1 m unter Flur.

Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bilden typische, von Röhrichten (Schilf) und Hochstauden eingenommene Marschgräben mit mittlerer Strukturdichte die Abgrenzung.

Auf der östlich angrenzenden, ebenfalls gemeindeeigenen Grünlandparzelle sind bereits Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe im Zuge der 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit einer Flächengröße von rund 1,3 ha festgesetzt. Als Maßnahmen werden eine Gehölzentwicklung durch Sukzession oder als zu bevorzugendes Ziel eine extensive Grünlandpflege durch Beweidung und die Anlage von Blänken empfohlen.

Entwicklungsmaßnahmen:

Aus Naturschutzsicht ist in dem betrachteten Naturraum der Erhalt und die Entwicklung von Dauer- und Feuchtgrünland als vorrangig zu bewerten. Diese auch für den Wiesenvogelschutz besonders wertvollen Lebensräume sind durch den Nutzungswandel in der Landwirtschaft in einem starken Rückgang begriffen, was auch einen Verlust historischer Kulturlandschaft bedeutet.

Für die Ausgleichsfläche ist daher eine Pflegenutzung durch extensive Beweidung oder Mahd vorgesehen. Neben dem Offenhalten der Fläche wird dadurch auch eine allmähliche Aushagerung des Bodens erreicht. Weitere Voraussetzung zur Umsetzung des Entwicklungszieles "Feuchtgrünland" ist eine Aufhebung der Binnenentwässerung der Fläche durch das Verschließen der vorhandener Drainagen.

Für den Fall einer extensiven Beweidung wird ein Besatz entsprechend 1,0 GV empfohlen. Dieser relativ hohe Wert ist wegen der Produktivität des Marschbodens erforderlich, um ein zu hohes Aufwachsen des Vegetationsbestandes zu verhindern. Kurzrasiges Grünland ist vor allem am Beginn der Brutzeit für zahlreiche Wiesenvögel / Limikolen (u.a. Austernfischer, Kiebitz, Uferschnepfe) unabdingbar. Die Beweidung sollte daher bis zum Ende der Vegetationszeit durchgeführt werden. Als Weidetiere sind neben Schafen auch Rinder geeignet, soweit die mit der Zeit abnehmende Qualität des Futtergrases dieses zulässt.

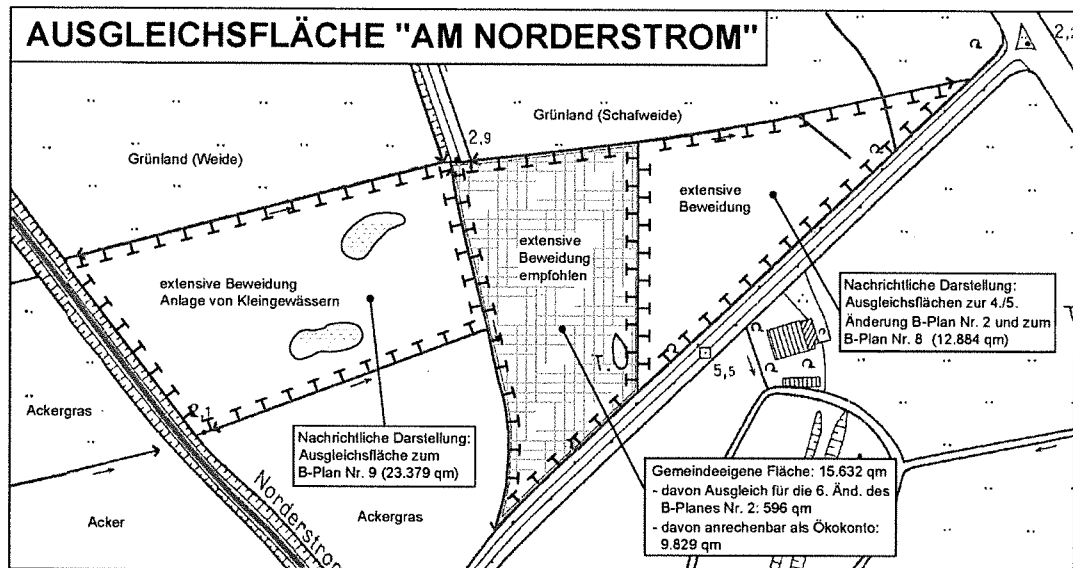
Bei Bedarf ist in den ersten Jahren nach Aufnahme der Extensivbeweidung später im Jahr auch ein Pflegeschnitt mit Abfuhr des Mähgutes zulässig, insbesondere dann, wenn Ruderalarten und nitrophile Hochstauden aufkommen.

Auch bei einer Pflege durch Mahd ist der Wiesenvogelschutz maßgebend. Die erste Mahd darf daher nicht vor dem 1. Juli eines Jahres erfolgen. Die zweite, späte Mahd ab Ende September dient der Herstellung eines kurzrasigen Vegetationsbestandes gemäß den Habitatansprüchen brütender Wiesenvögel im folgenden Frühjahr.

Eine grundsätzlich ebenfalls denkbare, ungestörte natürliche Sukzession mündet mittel- bis langfristig in eine Waldbildung, was aber dem Entwicklungsziel des Landschaftsplanes widerspricht. Insbesondere lässt sich damit die gewünschte Förderung von Wiesenvögeln nicht erreichen. Dieses Ziel ist daher nachrangig und nur wenn keine verlässliche Umsetzung der extensiven Grünlandpflege möglich ist, heranzuziehen.

Es wird empfohlen, die gesamte Parzelle in die extensive Pflegenutzung einzubeziehen. Abzüglich des ermittelten Ausgleichsbedarfs von 596 m² für das vorliegende Planverfahren, stehen dann 9.829 m² als Ökokonto zum Ausgleich künftiger Eingriffe in der Gemeinde zur Verfügung. Dabei ist die gegebene höhere Wertigkeit der Fläche für den Naturschutz (Gruppen) mit einem Faktor von ca. 1 : 1,5 bereits berücksichtigt.

Sinnvoll ist auch, die Pflegenutzung mit den Maßnahmen auf den östlich und westlich angrenzenden, bereits festgesetzten Ausgleichsflächen abzustimmen. Es stehen dann insgesamt 5,2 ha für die zu bevorzugende extensive Weidenutzung zur Verfügung. Durch die damit mögliche höhere Zahl von Weidetieren wird auch der Anreiz für Landwirte erhöht, die Pflegenutzung durchzuführen.



Entwicklung von Gehölzstreifen

Die am Südost- und Südwestrand des Plangebietes angeordneten 10 m - 15 m breiten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sollen zu 5 m – 10 m breiten Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern entwickelt werden. Ein 5 m breiter Saumstreifen (Fläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Gemeinde Wöhrden) muss entlang der begrenzenden Gräben für die notwendigen Unterhaltungsarbeiten von Gehölzaufwuchs freigehalten werden.

Die Gehölzstreifen dienen vor allem der landschaftlichen Einbindung des Vorhabens, tragen aber auch zur Erhöhung der Strukturvielfalt des Gebietes bei, z. B. als Winterlebensraum für Amphibien der angrenzenden Gewässer. In der Marsch stellen Gehölzstreifen ein typisches Landschaftselement zur Abgrenzung von Siedlungsstrukturen dar.

Es wird empfohlen, die Bepflanzung mit Gehölzen truppweise vorzunehmen. Dabei bleiben zunächst zwar Lücken, die sich erst allmählich durch natürliche Gehölzentwicklung schließen, andererseits wird gegenüber einer Pflanzung im Verband die Strukturvielfalt durch in sich gestufte Gehölzränder deutlich erhöht.

Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher in einem Verhältnis von etwa 1 : 5 zu setzen. Um einen naturnahen Charakter der Pflanzungen zu gewährleisten, sollten die Pflanzflächen für die Sträucher ca. 4 m² / Pflanze nicht unterschreiten, bei den Bäumen sind etwa 8 – 10 m² / Pflanze anzusetzen.

Für die Baumpflanzungen werden Esche (*Fraxinus excelsior*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Silber-Weide (*Salix alba*) und Berg-Ulme (*Ulmus glabra*) besonders empfohlen. Als Sträucher sind Weiden-Arten besonders geeignet. Randlich sind Gehölze / Sträucher auch ästhetisch besonders wirkungsvoll, die optisch durch Blüten und / oder Früchte hervortreten. Hierzu gehören auch Beerensträucher und Obstgehölze heimischer Sorten.

In den ersten Jahren kann zur Aushagerung und bei einem unerwünschten Aufkommen von nitrophilen Hochstauden und Ruderalarten (u.a. Brennnessel) eine Mahd der Gehölzzwischenräume erfolgen. Damit wird berücksichtigt, dass die Gehölzpflanzungen angrenzend an die Gewerbegrundstücke ggf. auch repräsentativen Ansprüchen genügen sollen. Das Mähgut ist zum Nährstoffentzug von den Flächen zu entfernen.

Grundsätzlich sollen die Gehölzbestände aber weitgehend der Sukzession überlassen bleiben. Nur bei einer Gefährdung angrenzender Gebäude oder Grundstücksteile sind Pflegemaßnahmen zulässig.

Entwicklung von Saumstreifen

Auch die 5 m breiten Unterhaltungsschutzstreifen entlang der Gräben sollen weitgehend der Sukzession überlassen bleiben. Eine Mahd soll nur nach Bedarf bei erkennbarem Aufwuchs von Gehölzen erfolgen. Dies bedeutet, dass nicht zwingend in jedem Jahr gemäht werden muss. Lediglich in den ersten Jahren kann zur Aushagerung der Fläche und um die Entstehung lang anhaltender Brachestadien von nitrophilen Hochstauden zu verhindern, ein mehrmaliges Mähen erforderlich werden. Um den gewünschten Nährstoffaustag zu erreichen, ist das Mähgut abzufahren.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer dem Abwassernetz und weiter dem durch die Stadtwerke Heide GmbH betriebenen Klärwerk in Heide zugeführt. Durch eine zeitnah vorgesehene Optimierung der Betriebsabläufe wird eine nachhaltige Reduktion der derzeitigen Schmutzfrachten erzielt werden.

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

8.2 Wasser

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

8.3 Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Hanse AG über Erdkabel.

8.4 Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Hanse AG.

8.5 Abfallbeseitigung

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

8.6 Telekommunikation

Im Bereich der Straßen und Wege sind zum Zeitpunkt der Erschließung Telekommunikationskabel als Erdkabel auszulegen.

8.7 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen werden in erforderlichen Abständen und erforderlicher Zahl durch die Gemeinde Wöhrden Unterflurhydranten angeordnet; im Zuge der Erschließungsplanung sind diesbezüglich mit der zuständigen Fachbehörde die erforderlichen Detailabstimmungen rechtzeitig vorzunehmen.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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 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, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

10. Flächenbilanz

Bruttobauland	ha	%
Gewerbegebiete -GE-	1,27	87,6
„Maßnahmenfläche“	0,14	9,7
Gräben	0,03	2,0
Kleingewässer	0,01	0,7
	1,45	100,00

11. Kosten

Die Kosten werden in die Investitions- und Haushaltsplanung aufgenommen.

Aufgrund des §§ 127 ff BauGB in Verbindung mit ihrer 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.

Aufgrund des § 8a Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes ist die Gemeinde Wöhrden berechtigt, die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8a Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes auf die zugeordneten Grundstücke zu verteilen.

Wöhrden, den 13.01.2011


-Bürgermeister-

