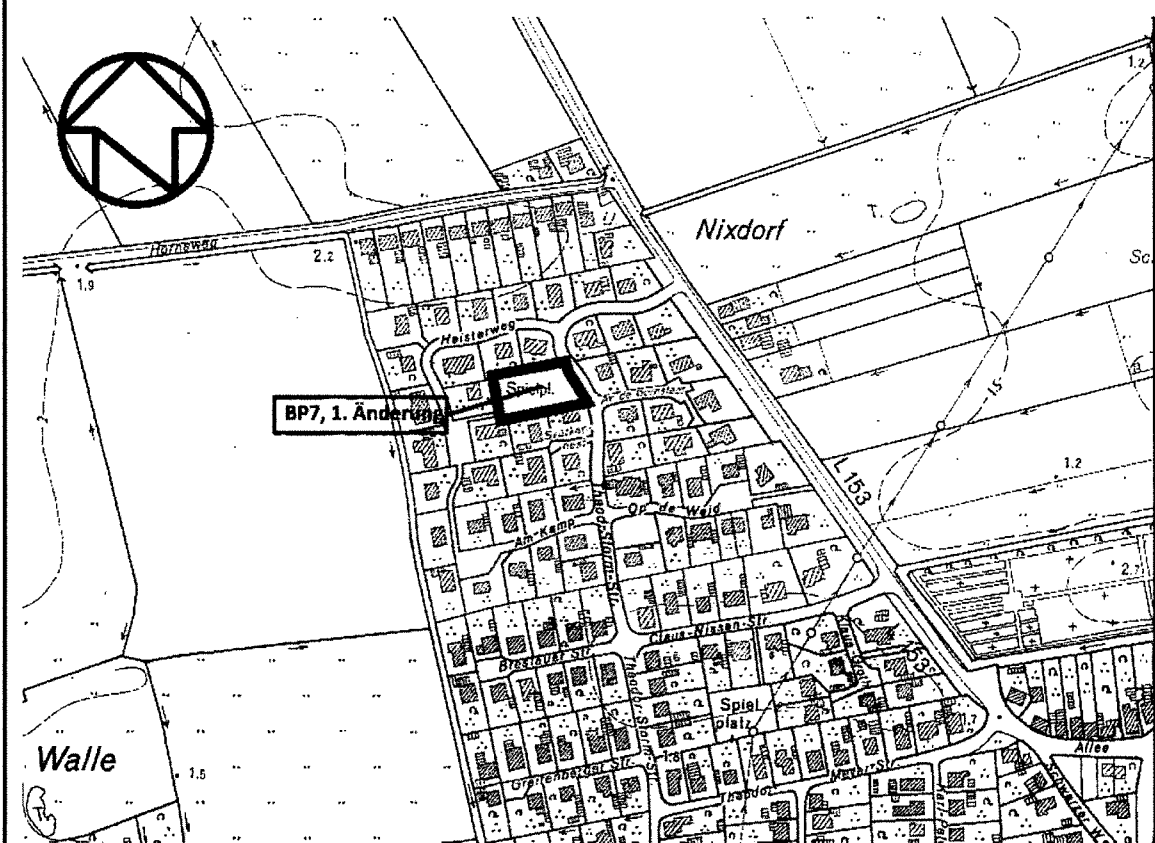


# BEGRÜNDUNG

## zum Bebauungsplan Nr. 7, 1. Änderung der Gemeinde Wöhrden

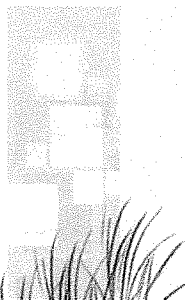
für das Gebiet  
„westlich der L 153, nördlich der Straßen Op de Weid und Am Kamp,  
südlich des Hornsweges“



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, VermKatV-SH

**PLANUNGSGRUPPE**  
Dipl.-Ing. Hermann Dirks  
Stadt- und Landschaftsplanung



Stand: Satzungsbeschluss

Datum: 15. September 2016

Verfasser: Dipl.-Ing. Hermann Dirks  
Dipl.-Umweltwiss. Annette Botters

**Inhaltsverzeichnis**

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

## **1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wöhrden mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 als Wohnbauflächen – W – nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wöhrden entwickelt.

Der vorliegende Bebauungsplanes Nr. 7, 1. Änderung der Gemeinde Wöhrden wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient der „Nachverdichtung“ von Baustrukturen innerhalb vorhandener Siedlungsflächen.

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.375 m<sup>2</sup>. Es befindet sich inmitten vorhandener wohnbaulich genutzter Siedlungsflächen im nordwestlichen Teil der Ortslage der Gemeinde Wöhrden westlich der L 153.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch vorhandene Wohnbaugrundstücke südlich der Straße „Heisternweg“,
- im Westen ebenfalls durch ein vorhandenes Wohnbaugrundstück östlich der Straße „Heisternweg“,
- im Süden durch vorhandene Wohnbaugrundstücke nördlich des Wohnweges „Swülkennest“,
- im Osten durch die Theodor-Storm-Straße“.

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches weisen insgesamt eine Höhe von ca. 1,5 m NHN auf.

## **3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen**

Mit Stand vom 30-06-2015 wies die Gemeinde Wöhrden insgesamt 1.250 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 mit Verwaltungssitz in Heide. Wöhrden ist Standort einer im Aufbau befindlichen freien Schule (Waldorf-Schule) sowie Kindergartenstandort.

Weiterhin ist die Gemeinde Wöhrden Partner des Stadt-Umland-Konzeptes (SUK) der Region Heide-Umland; am 18-12-2012 wurde die Kooperationsvereinbarung von den Partnergemeinden unterzeichnet.

Im Jahre 1995 trat der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Wöhrden in Kraft. Planungsziel war die Schaffung von Baugrundstücken für Wohnhausbauten in Form eines klassischen Einfamilienhaus-Gebietes.

Die Inhalte des Bebauungsplanes hinsichtlich der Schaffung von Wohngebäuden und der hierfür erforderlichen Erschließungsanlagen wurden zeitnah umgesetzt.

Die Fläche des vorliegenden Planänderungsgebietes ist im Bebauungsplan Nr. 7 überwiegend als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt; im Ostteil weist ein untergeordneter Anteil der öffentlichen Grünfläche die Zweckbestimmung „Parkanlage“ auf. Weiterhin sind randlich Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umgrenzt.

Mangels Bedarf und Nachfrage wurden die Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 7 in diesem Teilbereich nicht umgesetzt; auch die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen wurden nicht umgesetzt.

Im Zuge der Prüfung von Innenbereichspotentialen beschloss die Gemeinde, die nicht genutzte Fläche nunmehr als Baugrundstück zu verwerten.

Die Fläche wird entsprechend der umgrenzenden Baugrundstücke als **WA-Gebiet** festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von max. 0,30 (**GRZ 0,30**) fixiert. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit I festgesetzt. Es wird eine **offene Bauweise** verankert, die die Nutzung des Grundstückes durch ein **Einzelhaus** oder ein **Doppelhaus** zulässt. Durch festgesetzte Baugrenzen wird ein Baufenster geschaffen, das sich am Verlauf der „Theodor-Storm-Straße“ orientiert.

Zur Nutzung eines auf dem Grundstück vorhandenen Regenwasserablaufes wird eine **Fläche mit Leitungsrechten** zugunsten des südlich angrenzenden Flurstückes 302 belastet.

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Wöhrden werden durch die vorliegende Planänderung nicht angetastet und behalten uneingeschränkt Bestand.

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, ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches, die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie die Maßnahmen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs bleiben durch die vorliegende Planänderung unangetastet.

## 5. Naturschutz und Landschaftspflege

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Wöhrden ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Durch diese Regelung wird der Inanspruchnahme von „unbebauten“ Außenbereichsflächen entgegengewirkt und somit der Außenbereich geschont, wodurch ein positives Ergebnis für die Umwelt erzielt wird.

Bei der Begehung des Areals im April 2016 wurde festgestellt, dass sich das Plangebiet innerhalb eines typischen Wohngebietes befindet. Das Plangebiet selbst stellt sich als offene Grünfläche mit Scherrasen dar. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 7 wurde das Plangebiet überwiegend als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Kinderspielfeld“ festgesetzt. Im Ostteil weist ein untergeordneter Anteil der öffentlichen Grünfläche die Zweckbestimmung „Parkanlage“ auf. Weiterhin sind die randlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umgrenzt und dienen laut Begründung als Ausgleich für die Umsetzungen des Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Wöhrden.

Die Maßnahme ist nicht umgesetzt und auch der Spielfeld bzw. die „Parkanlage“ wurden nicht realisiert.

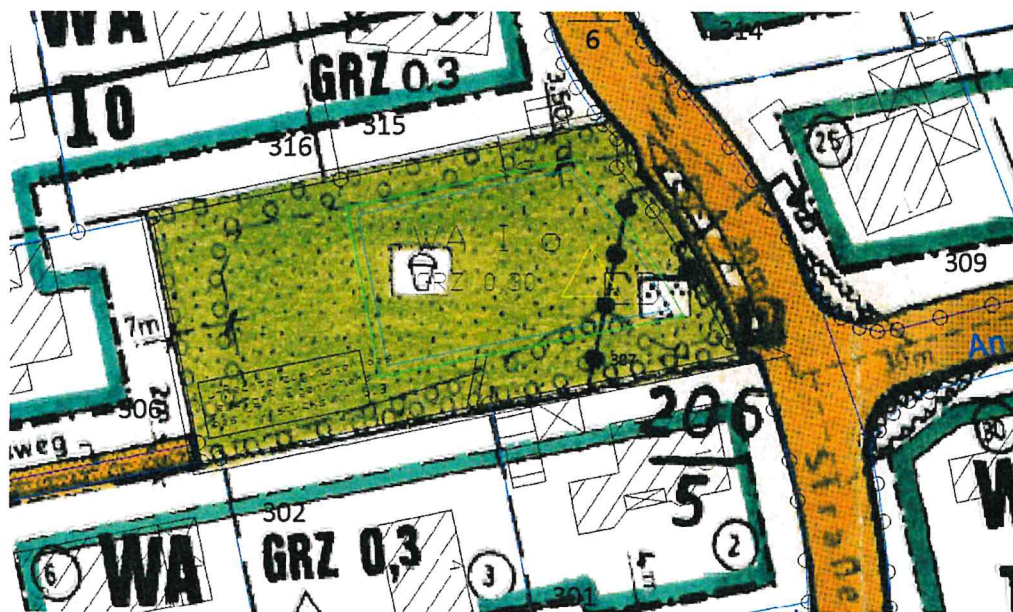


Abbildung 1: Auszug aus der Planzeichnung des B-Plans Nr. 7 Wöhrden mit Überblendung der Planzeichnung 1. Änderung des B-Plans Nr. 7





Abbildung 1: Überblendung der Planzeichnung 1. Änderung des B-Plans Nr. 7 mit dem Luftbild

Die Kompensationsfläche zum Bebauungsplan Nr. 7 wird an einem anderen Ort umgesetzt. Vorgesehen ist das Gelände der Waldorfschule in Wöhrden. Da sich die Gemeinde Wöhrden derzeit intensiv mit der ökologischen Gestaltung der Freiflächen der Waldorfschule beschäftigt und dort beträchtliche Pflanzungen vorgesehen sind, würde die Gemeinde Wöhrden gerne die Gelegenheit nutzen und diese Pflanzungen für die 1. Änderung des B-Plan Nr. 7 in Ansatz bringen.

Herr Schweyher, der als Gartenbauer bei der Waldorfschule tätig ist, hat sich intensiv mit der Planung des Geländes beschäftigt. Es ist eine ökologische Ausrichtung vorgesehen mit ausschließlich heimische und damit insekten- und vogelfreundliche Gehölze.

Auf der beigefügten Abbildung 3 ist zu erkennen, wo Gehölze angelegt werden. Der größte Teil der Gehölze wird auf Wälle gepflanzt, aber auch einzeln gepflanzte Solitär-bäume sollen gepflanzt werden. Insgesamt ist es geplant eine Baum-Strauch-Wallhecke von ca. 555 m<sup>2</sup> anzupflanzen sowie ca. 32 Einzelbäume zu pflanzen. Die Bäume werden zum Teil einzeln stehen, aber auch zusammengefügt eine Baumgruppe bilden.

Für die 1. Änderung des B-Plan Nr. 7 benötigt die Gemeinde 375,5 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche (Umgrenzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 530 m<sup>2</sup> x 0,75 = 375,5m<sup>2</sup>).

Als wertmindernd könnte man bei der Anpflanzung von Gehölzen auf einem Schulgelände befürchten, dass sich die Anpflanzungen nicht ungestört entwickeln können, da der ursprüngliche Ausgleich auf einem Spielplatz stattfinden sollte und dort gewiss keine vom Menschen ungestörte ökologische Entwicklung von den Bäumen- und Sträuchern stattfinden kann, sieht die Gemeinde den Ausgleich auf dem Gelände der Waldorfschule als angemessen an. Zudem findet eine Überkompensation auf dem Gelände der Waldorfschule statt. Des Weiteren sollte bei dem gewählten Ort noch der Aspekt "Umweltbildung" betrachtet werden. Herr Schweyher möchte seinen Schüler einen wertvollen und respektvollen Umgang mit der Natur vermitteln, indem die Gestaltung und Pflege im Zusammenarbeit mit den Schüler erfolgt. Diese Vorgehensweise ist sehr nachhaltig und sollte in diesem speziellen Fall Würdigung finden.

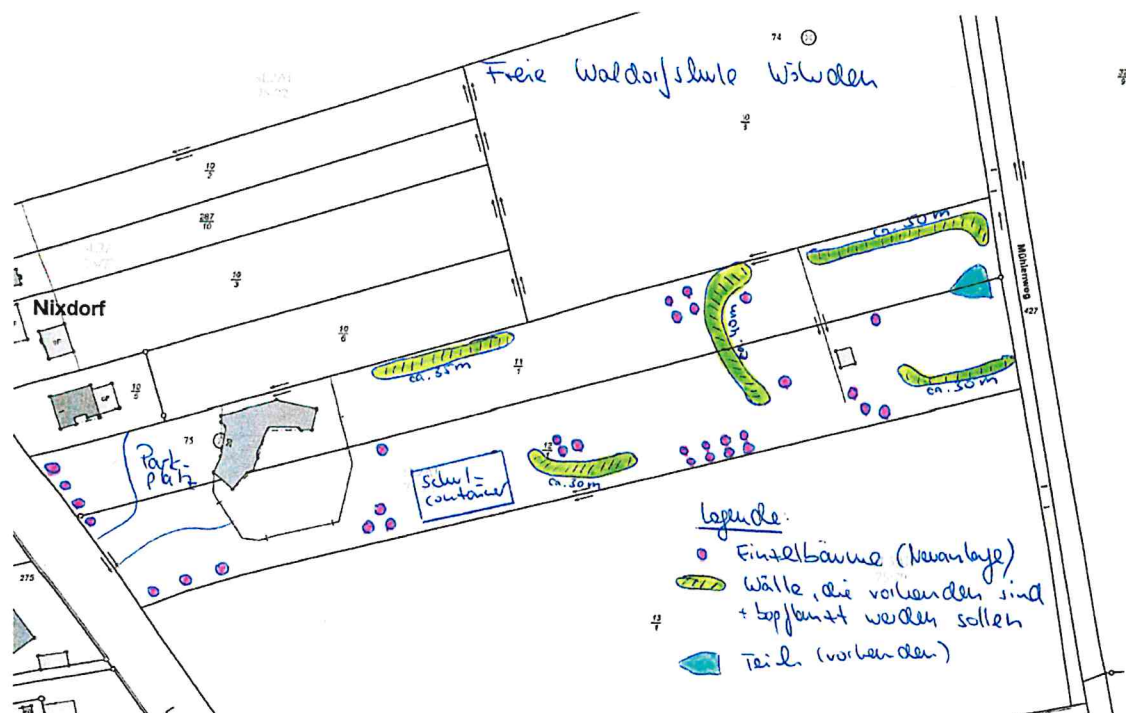


Abbildung 3. Darstellung der Gehölzanpflanzungen

#### Artenschutzrechtliche Betrachtung

Ein Großteil der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten dürfte zu den mehr oder weniger häufigen mitteleuropäischen Brutvögeln gehören, die als wenig störungsempfindlich einzustufen sind. Darüber hinaus ist das Vorkommen von Nahrungsgästen potenziell möglich, die als streng geschützt einzustufen sind (z.B. Mäusebussard). Da alle Greifvogelarten eine freie Anflugmöglichkeit auf die Brutplätze bevorzugen, ist von einem Vorkommen von Brutrevieren innerhalb des Plangebietes nicht auszugehen.

Für die potenziell auftretenden Vögel gilt das Tötungsverbot und das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des § 44 (1) Satz 1 und 3. Das Tötungsverbot wird nicht berührt, da keine Gehölze weggenommen werden. Auch das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird aus diesem Grund nicht berührt. Die

Grünfläche des Plangebietes ist aufgrund der geringen Größe und der anthropogenen Umgebung nicht als Brutstandort von Bodenbrütern anzunehmen.

Alle europäischen Fledermausarten wurden in Anhang II bzw. IV der FFH-Richtlinie aufgenommen und sind damit streng geschützt. Im Plangebiet sind keine Bäume als potenziell mögliche Quartierstandorte von Fledermäusen anzusprechen. Aufgrund der Altersstruktur und Ausprägung sind keine Strukturen vorhanden, die potenziell hochwertige Quartierstandorte wie Wochen- oder Winterquartiere beherbergen. Der hier anzunehmende Verlust von Jagdlebensraum betrifft nur einen kleinen Teil des gesamten Lebensraumkomplexes der potenziell betroffenen Fledermausarten. Auswirkungen auf die ökologische Funktionalität von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind nicht zu erwarten. Eine erhebliche Störung während der Fortpflanzungszeit, Überwinterungs- oder Wanderungszeit ist daher für die lokalen Populationen der potenziell betroffenen Fledermausarten durch die Umsetzung des Vorhabens nicht gegeben. Der Verbotstatbestand der Störung wird daher nicht berührt. Des Weiteren werden bei der Umsetzung der Planung keine Gebäude beseitigt, die potenzielle Quartierstandorte darstellen. Insofern werden die Verbotstatbestände (Tötungsverbot, Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht berührt. Mit der Durchführung der Baumaßnahmen sind Störungen verbunden. Die Störungen während der Bauzeit sind zeitlich begrenzt und finden nicht zur Aktivitätszeit der Fledermäuse statt. Fledermäuse gelten als unempfindlich gegenüber Lärm und Erschütterungen, wie verschiedene in der Literatur beschriebene Beispiele von Quartieren z. B. unter Brücken belegen. Potenzielle Nahrungshabitate sind kaum durch die Nachverdichtung betroffen. Damit tritt kein artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestand ein.

#### Sonstige Tierarten

Das Plangebiet weist keine Habitate auf, die Vorkommen von weiteren streng geschützten Tierarten erwarten lassen. Die Haselmaus z.B. erreicht innerhalb Schleswig-Holsteins ihre nordwestliche Verbreitungsgrenze. Hier beschränkt sich die Verbreitung im Wesentlichen auf den östlichen Landesteil. Auch eine besondere Bedeutung des Plangebietes für Amphibien und Reptilien kann ausgeschlossen werden.

Durch das geplante Vorhaben treten die Verbotstatbestände nicht ein.

## 6. Ver- und Entsorgung

An den vorgesehenen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen, die durch den Bebauungsplan Nr. 7 geregelt werden, sind keinerlei Änderungen vorgesehen.

## 7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB werden durch die vorliegende Planänderung nicht erforderlich. 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 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.

## 8. Denkmalschutz

Falls während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## 9. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Bruttobauland	m <sup>2</sup>	%
Allgemeines Wohngebiet – WA -	1.375	100

## 10. Kosten

Aus der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 entstehen der Gemeinde Wöhrden neben den Planungskosten keine weiteren finanziellen Aufwendungen.

## SCHLUSSBEMERKUNG

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes Nr. 7 behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Ebenso bleibt die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Wöhrden neben der vorliegenden Begründung weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wöhrden, den

  
- Bürgermeister

