

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wöhrden

#### für das Gebiet

**"östlich der Chausseestraße (K 52),  
in Verlängerung der Rudolf-Scheer-Straße"**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wöhrden wurde am 10-12-1986 wirksam; der Plan wurde zwischenzeitlich insgesamt drei Änderungsverfahren unterzogen.

Die Gemeinde Wöhrden mit derzeit ca. 1.300 Einwohnern bemüht sich intensiv um die Ansiedlung kleinerer und mittlerer Gewerbebetriebe innerhalb des im Gemeindeeigentum stehenden Gewerbegebietes (B-Plan Nr. 2 mit seinen Änderungen); die Umsetzung des Planes und die hiermit verbundene Verwertung des überwiegenden Teiles der Flächen - insbesondere im direkten Anschluss an die K 52 (bis 01-01-99 B 203) "Chausseestraße" - ist abgeschlossen.

Die Gemeinde Wöhrden entschloss sich nunmehr zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2, 5. Änderung, um den Erweiterungswünschen vorhandener Gewerbebetriebe sowie den Ansiedlungswünschen weiterer Betriebe Rechnung tragen zu können.

Das Gewerbegebiet soll nunmehr durch die vorliegende Planung flächenmäßig erweitert und abgerundet werden. Durch die vorliegende Planung kann der primäre Gewerbestandort in der Gemeinde Wöhrden an geeigneter Stelle innerhalb des Siedlungsbereiches gefestigt werden. Eine spätere Erweiterung des Gebietes in südöstlicher Richtung ist ausdrücklich nicht vorgesehen; der Siedlungskörper der Gemeinde Wöhrden wird durch die vorliegende Planung in diesem Bereich zum Abschluss gebracht. Durch die Verlängerung der vorhandenen Straße (Rudolf-Scheer-Straße) ist es möglich, den Erweiterungsbereich in wirtschaftlicher Hinsicht außerordentlich kostengünstig zu erschließen.

Die Bauflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2, 5. Änderung sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Aus diesem Grunde wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

Insgesamt wird innerhalb des Änderungsbereiches eine Nettobaufäche von ca. 1,1 ha einer gewerblichen Nutzung zugeführt, die verkehrlich an die "Chausseestraße" - K 52 - angebunden wird.

Der Entwurf des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplans der Gemeinde Wöhrden wertet die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches als potentielle Bauflächen; insoweit entspricht die vorliegende Planung den bisherigen Erkenntnissen der Landschaftsplanung. Zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2, 5. Änderung wird ein grünordnungsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 2, 5. Änderung der Gemeinde Wöhrden aufgestellt, der im Detail die erforderliche Eingriffsminimierung sowie notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als "Kompensation" des Gesamteingriffes in den Naturhaushalt auf der Grundlage einer detaillierten Bilanzierung beschreibt.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurden die Interessen von Kindern und Jugendlichen berücksichtigt.

Die im Plangeltungsbereich gelegenen bisher nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesenen Flächen werden nunmehr als Gewerbliche Bauflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Wöhrden, den 23. Mai 2001

*Qle007*  
- Bürgermeister -

