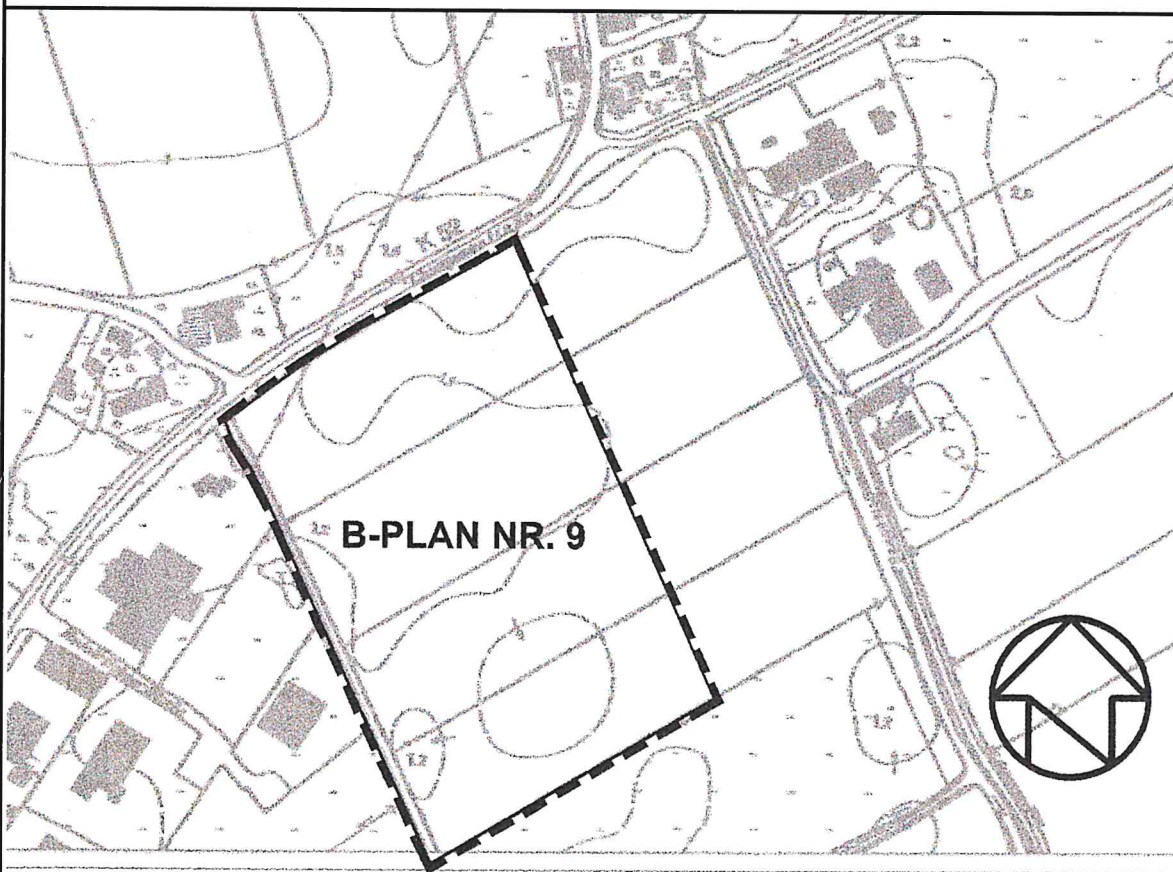


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Wöhrden für das Gebiet

„südlich der Chausseestraße (K 52), westlich des Wischweges“

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. 9 als Fläche für die Landwirtschaft dar; zeitnah zu dieser Bebauungsplanaufstellung wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wöhrden im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Im Zuge dieser 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wöhrden wird der Änderungsbereich entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen dargestellt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,2 ha. Es befindet sich im nordöstlichen Teil des Siedlungskörpers der Gemeinde und schließt an vorhandene gewerblich genutzte Bereiche im Verlauf der „Chausseestraße“ (K 52) an.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die „Chausseestraße“ (K 52) sowie hieran anschließende landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie den hieran anschließenden „Wischweg“,
- im Süden durch den freien Landschaftsraum in Form landwirtschaftlich genutzter Flächen,
- im Westen durch den Vorfluter 0213 des Sielverbandes Süderwöhrden sowie hieran anschließende gewerblich genutzte Bauflächen (B-Plan Nr. 2 mit seinen Änderungen/Ergänzungen).

Das Gelände weist topografisch kaum Bewegung auf; es fällt gleichmäßig von Norden nach Süden um insgesamt ca. 0,5 m von ca. 1,5 m auf ca. 1,0 m ab.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31-12-2003 wies die Gemeinde Wöhrden insgesamt 1.348 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 Heide-Land. Wöhrden ist Grundschul- sowie Kindergartenstandort; weiterhin weist die Gemeinde zwei Windenergieeignungsgebiete auf. Die Gemeinde Wöhrden plant nunmehr im Anschluss an die vorhandene Siedlungsstruktur in verkehrsgünstiger und landschaftsbild-verträglicher Lage ein Gewerbegebiet; die Gemeinde verfolgt das Ziel, örtlichen Betrieben Flächen für erforderliche Erweiterungen innerhalb der Gemeinde anbieten zu können. Die gewerblichen Bauflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 konnten verwertet werden, so dass ein konkreter Bedarf an entsprechenden Flächen innerhalb der Gemeinde zu konstatieren ist.

Weiterhin sollen diese Grundstücke neu anzusiedelnden Betrieben mit der Ausrichtung Veredelung land- bzw. wasserwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie von Fischereiprodukten zugänglich gemacht werden. Die Gemeinde eignet sich aufgrund ihrer zentralen Lage innerhalb eines umfangreichen landwirtschaftlich geprägten Raumes und der verkehrlichen Lagegunst in relativer Nähe zur B 203 sowie zur BAB A 23 in besonderem Maße als Standort entsprechend orientierter Betriebe.

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten gewerblichen Bauflächen in direktem Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet beidseitig der „Rudolf-Scheer-Straße“ (B-Plan Nr. 2 mit seinen Änderungen/Ergänzungen) werden ausschließlich über eine neu herzustellende Planstraße (Profil A) erschlossen. Die Planstraße A wird an die „Chausseestraße“ (K 52) angebunden; weitere direkte Zufahrten von der „Chausseestraße“ zu den Baugrundstücken sind ausgeschlossen. Die „Chausseestraße“ (K 52) bleibt durch die vorliegende Planung anbaufrei. Die Grenze der aus dem Verlauf der K 52 resultierenden Anbauverbotszone ist nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung eingestellt. Gemäß § 29 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15 m von der Kreisstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Innerhalb des Plangebietes werden die Bauflächen als Gewerbegebiete – GE – mit einer GRZ von 0,80 festgesetzt. Die hohe zulässige Nutzungsintensität soll den nutzungsbedingten Flächenverbrauch eindämmen und zukünftigen Nutzern eine adäquate Flächenausnutzung ermöglichen.

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird mit 13,0 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) als umfeldverträgliches Regulativ hinsichtlich der Baukörperentwicklung festgesetzt; als Ausnahme wird für Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Antennen eine Höhe von maximal 20,00 m zugelassen. Als Bezugsmaß wird die maximal zulässige Höhe der Oberkanten Erdgeschossfußboden (Rohbau) mit 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche fixiert.

Innerhalb der festgesetzten GE-Gebiete werden die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebstankstellen)
- 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.

Die ausgeschlossenen Nutzungen widersprechen explizit den Zielvorstellungen der Gemeinde Wöhrden. Tankstellen würden durch den durch sie verursachten Zielverkehr zu einer Verschärfung der verkehrlichen Gesamtsituation führen, da mit diesen Nutzungen in der Regel mit erhöhtem Verkehrsaufkommen (zum Teil in den frühen Morgen- und späten Abendstunden) zu rechnen ist. Für die ausgeschlossene Nutzungsart stehen im Gemeindegebiet potentielle Standorte zur Verfügung.

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 ein ausdrückliches Ziel der Gemeinde, diese Betriebe zu erhalten und zu stärken.

Innerhalb der festgesetzten GE-Gebiete werden die nach § 8 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig, da der angestrebte Gebietscharakter diesen Nutzungen widerspricht.

Östlich des Plangebietes befinden sich Wohnhäuser im Außenbereich; durch im weiteren Anschluss vorhandene Windenergieanlagen sind diese schalltechnisch als hoch belastet anzusprechen. Der Gesamtbereich wurde im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Planes durch ein Fachbüro schalltechnisch untersucht. Um eine unzumutbare Beeinträchtigung der angesprochenen Wohnnutzungen ausschließen zu können, wurden auf der Grundlage des Fachgutachtens geeignete Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in die Planung integriert.

Zur Unterhaltung des an der Westseite des Plangebietes vorhandenen klassifizierten Vorfluters 0213 des Sielverbandes Süderwörden werden Flächen in einer Breite von 5,0 m zugunsten des Sielverbandes Süderwörden mit Geh- und Fahrrechten belastet; diese Flächen mit Anschluss an die B 203 übernehmen gleichzeitig die Funktion einer Notzufahrt in Unglücks- oder Katastrophenfällen für das Plangebiet.

Für den südlichen Verlauf des vorhandenen und zu ergänzenden Grabensystems, das im Eigentum der Gemeinde Wörden verbleiben wird, werden ebenfalls mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen in einer Breite von 5,0 m zugunsten der Gemeinde Wörden festgesetzt. Der Graben an der Ostseite des Plangebietes wird von den landwirtschaftlichen Flächen im Osten aus unterhalten werden.

Im Südwesten des Plangebietes wird eine Fläche für die Wasserbeseitigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt; innerhalb dieser Fläche mit einer Größe von ca. 4.000 m² wird ein naturnah herzurichtendes Regenwasserrückhaltebecken seinen Standort finden. Zur Erschließung der Fläche wie zur Sicherung der erforderlichen Kanäle wird zum Anschluss an die Planstraße A eine Fläche in einer Breite von 3,5 m mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Wörden belastet.

Zur Strukturierung des gesamten Gewerbeareales und zur Abschirmung zum freien Landschaftsraum werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, deren Gestaltung durch den Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Wörden detailliert dargestellt wird.

Der der Begründung als **Anlage** beigefügte GOP beschreibt weiterhin im Detail die erforderliche Eingriffsminimierung sowie notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als "Kompensation" des Gesamteingriffes in den Naturhaushalt auf der Grundlage einer detaillierten Bilanzierung.

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 und somit die Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt durch die „Chausseestraße“ (K 52) im unmittelbaren nördlichen Anschluss an die geplanten Bauflächen.

Die Erschließung der festgesetzten Bauflächen erfolgt über eine neu herzustellende Straße (Profil A). Die Profilierung dieser Planstraße orientiert sich am Straßentyp AS 1, Tabelle 18 (Entwurfselemente in Industrie- und Gewerbegebieten) der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95). Aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens sowie aus wirtschaftlichen Gründen wird auf die Anordnung beidseitiger Gehwege verzichtet.

Der kraftverkehrliche Anschluss an die „Chausseestraße“ soll in Form einer Stopp-Regelung erfolgen, auf die die dargestellten Sichtdreiecke abgestimmt sind. Die erforderliche Detailabstimmung mit den zuständigen Fachbehörden wird rechtzeitig vorgenommen werden. Direkte Zufahrten der angrenzenden Baugrundstücke an die „Chausseestraße“ werden ausgeschlossen.

Die neu herzurichtende Planstraße mündet in einer Wendeanlage mit einem äußeren Wendekreisradius von 10,0 m sowie einem Überhang in einer Breite von zusätzlich 1,0 m (Wendeanlagentyp 5 der EAE 85/95).

Im Verlauf der K 52 wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB die Grenze der Anbauverbotszone gemäß § 29 StrWG nachrichtlich übernommen und in die Planzeichnung eingestellt.

5. Ruhender Verkehr

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

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen werden im Zuge der Detailplanung in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde insgesamt 15 öffentliche Parkplätze angeordnet. Die Parkplätze werden ausschließlich im Verlauf der neu herzustellenden Planstraße als Längsparkstreifen angeordnet. Der Parkstreifen ist im Hinblick auf die vorgesehene Ausbaubreite auch für die Nutzung durch Lastzüge geeignet.

Bei einem Verhältnis von 1 : 3 zwischen öffentlichen Parkplätzen und privaten Stellplätzen ergibt sich bei 15 festgesetzten öffentlichen Parkplätzen eine Deckung für 45 private Stellplätze. Dies wiederum lässt bei einem Verhältnis von einem Stellplatz auf jeweils drei Beschäftigte eine Beschäftigungszahl von 135 innerhalb des Plangeltungsbereiches zu. Diese Zahl liegt über der prognostizierten Endauslastung des Plangebietes.

Der zu erwartende Bedarf an Parkflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Wöhrden ist abgedeckt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der der Begründung als **Anlage** beigefügte Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Wöhrden bewertet den Eingriff und nimmt die erforderliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung vor. Die Erfüllung der Regelungen des GOP innerhalb der Bauflächen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern. Die Gemeinde Wöhrden als Eigentümerin der Flächen wird im Zuge der Verwertung der Baugrundstücke die entsprechenden Regelungen vertraglich sichern. Die Herrichtung aller Maßnahmen innerhalb öffentlicher Flächen entsprechend der Vorgaben des GOP werden ebenso direkt durch die Gemeinde Wöhrden vorgenommen wie die im GOP beschriebenen Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches in den externen Ausgleichsflächen. Alle durch den GOP benannten Maßnahmen erfolgen zeitnah zur Verwertung der Flächen.

7. Umweltbericht

(Verfasser: Planungsbüro Mordhorst GmbH)

7.1 Veranlassung / Methodik

Zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes betreibt die Gemeinde Wöhrden die 8. Änderung ihres Flächennutzungsplanes und stellt parallel dazu den Bebauungsplan Nr. 9 auf.

Zum Gesamtverfahren fand am 30. August 2006 eine frühzeitige Behördenbeteiligung ("Scoping") statt. Der Untersuchungsumfang für die Umweltprüfung ist mit der Gemeinde abgestimmt. Untersuchungsgebiet ist der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes, der den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes einschließt. Die Untersuchungstiefe orientiert sich an der Aussageschärfe des Bebauungsplanes.

Grundlagen für die Umweltprüfung sind die Darstellungen des im Oktober 2003 im Entwurf von der Gemeinde beschlossenen Landschaftsplanes (INGENIEURBÜRO IVERS GMBH) sowie die Ergebnisse des parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Grünordnungsplanes.

Der Grünordnungsplan enthält eine Bewertung der Umwelt-Schutzgüter, eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie Vorschläge zu Kompensationsmaßnahmen. Basis war eine im Juni 2006 durchgeführte Kartierung der Biotoptypen im Plangebiet. 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 des Bebauungsplanes ist 7,17 ha groß und umfasst im Wesentlichen eine bisher ackerbaulich intensiv genutzte Fläche südlich der Kreisstraße 52, nordöstlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet der Ortslage Wöhrden. Zusätzlicher Bestandteil des Bebauungsplanes ist die Verbandsgewässeranlage 02.13 des Sielverbandes Süderwöhrden an der Westgrenze.

Naturräumlich liegt das Plangebiet im Bereich der Dithmarscher Marsch.

Der Umgebungsbereich wird überwiegend von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker und Grünland) eingenommen. Siedlungsbereiche grenzen westlich mit dem bestehenden Gewerbegebiet sowie im Nordwesten mit dörflicher Mischbebauung an. Nordöstlich des überplanten Bereiches befindet sich in minimal 150 m Abstand die aus einzelne Gehöften bestehende, historische Siedlungsreihe Neuenwisch.

Als Art der baulichen Nutzung sieht die Flächennutzungsplan-Änderung gewerbliche Bauflächen (G) vor. Auf dieser Grundlage weist der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Größe von 6,25 ha aus. Weitere Darstellungen betreffen eine Fläche für die Wasserbeseitigung (0,4 ha) für die naturnahe Rückhaltung anfallenden Oberflächenwassers sowie eine Erschließungsstraße und den Vorfluter des Sielverbandes Süderwöhrden mit jeweils ca. 0,2 ha Größe. Als Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen ist auf 13 m begrenzt. Randlich sind auf den Grundstücken ca. 0,6 ha umfassende, 7 m - 10 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, die der landschaftlichen Einbindung des Vorhabens dienen.

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt über nördlich angrenzende Chausseestraße (Kreisstraße 52).

Erschließungsträger für das Vorhaben ist die Gemeinde.

Zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt wird eine gemeindeeigene "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

Landschaftsprogramm

Im 1999 verabschiedeten Landschaftsprogramm werden die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes auf Landesebene unter Beachtung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Wesentliche Inhalte sind der Handlungs- und Umsetzungsrahmen für den Naturschutz, schutzgutbezogene Ziel- und Entwicklungskonzepte, ein räumliches Zielkonzept für den Naturschutz sowie allgemeine naturschutzfachliche Hinweise und Empfehlungen.

Im räumlichen Zielkonzept werden Räume für eine überwiegend naturnahe Entwicklung und Räume für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung von der übrigen Landesfläche unterschieden. Der Differenzierung liegen vor allem die Anteile an naturnahen Landschaftselementen, die Standorteigenschaften und -empfindlichkeiten sowie die ökologischen Entwicklungspotenziale zugrunde.

Den jeweiligen Räumen werden Ziele zugeordnet, die die Erfordernisse des Naturschutzes grundsätzlich beschreiben und bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden sollen.

Der für die Gewerbeansiedlung vorgesehene Landschaftsausschnitt ist der "Übrigen Landesfläche" zugeordnet. Zielsetzung ist die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter. Einschränkungen für die Planung ergeben sich hieraus nicht.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV (Dithmarschen, Steinburg) liegt seit März 2005 in einer Neufassung vor. In ihm werden die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes dargestellt.

Der Bereich des Plangebietes ist 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 unmittelbaren Umfeld des Plangeltungsbereiches 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 0. und 0).

Der in etwa 150 m Abstand zum Plangebiet östlich entlang des Wischweges verlaufende Norderstrom ist als Verbundachse des regionalen Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems gekennzeichnet. Für diesen alten Entwässerungskanal ist die Entwicklung von naturnahen Uferbereichen und in Teilbereichen von flächtigen, naturnahen, marschentypischen Lebensräumen vorgesehen.

Durch das Planvorhaben bedingte Einschränkungen, die einer Umsetzung der genannten Entwicklungsziele entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

Landschaftsplan

Der Entwurf des Landschaftsplanes wurde von der Gemeindevertretung im Oktober 2003 beschlossen. Die Feststellung ist parallel zur Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens vorgesehen.

Nach dem Landschaftsplan-Entwurf eignet sich für die weitere gewerbliche Entwicklung insbesondere der nordöstlich an das bestehende Gewerbegebiet (B-Plan 2) anschließende Bereich entlang der alten Bundesstraße 203 (heutige Kreisstraße 52). Als Gründe werden die erleichterte Erschließung und die geringe Bedeutung des betroffenen Ackerschlag für die Belange von Natur und Landschaft genannt. Auf Eingrünungsmaßnahmen am neu entstehenden Ortsrand, der auch die Grenze der langfristigen Siedlungsentwicklung in diesem Bereich markiert, ist zu achten.

Für den Umgebungsbereich des Plangebietes sieht der Landschaftsplan Maßnahmen zur Aufwertung des Naturhaushaltes vor. Hierzu gehört die Entwicklung des Norderstroms als Nebenverbundachse des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (s.o.) sowie die Aufwertung vorhandener Strukturen und die Anreicherung mit naturnahen Landschaftselementen im Bereich des südlich an das Plangebiet anschließenden Grünlandkomplexes.

Das Planvorhaben befindet sich in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Landschaftsplanes. Mit den randlich vorgesehenen 7 m - 10 m breiten Flächen für das Anpflanzen von Gehölzen kann die landschaftliche Einbindung gewährleistet werden. Weiter ist für den Graben an der südlichen Plangebietsgrenze eine Böschungsabflachung geplant, die diesen ökologisch aufwertet.

Als nachrichtliche Übernahme aus dem Landschaftsrahmenplan von 1984 stellt der Landschaftsplan für den Bereich der Ortslage Wöhrden ein Wasserschongebiet dar, das teilweise auch das Plangebiet berührt. Diese Darstellung ist als veraltet anzusehen und in der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes von 2005 nicht mehr enthalten.

7.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Für das Plangebiet besteht eine sinnvolle Planungsalternative nur in der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung. Eine bauliche Entwicklung zu Wohnzwecken ist aufgrund des benachbarten Gewerbegebietes und ggf. erforderlicher Lärminderungsmaßnahmen nicht Gegenstand gemeindlicher Planungen. Außerdem stehen für künftige Wohnbauflächen, auch unter Berücksichtigung von Bewertungen des Landschaftsplanes, besser geeignete Bereiche zur Verfügung, die an vorhandene Wohngebiete anschließen.

Die grundsätzliche Entscheidung zur Inanspruchnahme der Fläche für ein Gewerbegebiet geht auf Vorüberlegungen in der Gemeinde zurück, die in Abstimmung mit der Landesplanung eine Konzentration von Gewerbeflächen am östlichen Ortsrand vorsehen. Prinzipiell bestehen in der Gemeinde Wöhrden zwar Flächenalternativen für Gewerbeansiedlungen, eindeutige Standortvorteile, auch hinsichtlich ökologischer Aspekte, sind aber nicht erkennbar. Vermieden wird damit auch eine Gemengelage von Siedlungsflächen unterschiedlicher baulicher Nutzung, was zu Einschränkungen in der Entwicklung künftiger Bauflächen führen kann.

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

Das Plangebiet passt sich in der Art seiner baulichen Nutzung dem angrenzenden Gewerbegebiet an. Insoweit wird der vorhandene Siedlungscharakter nicht / kaum verändert.

Potenziell betroffen von dem Vorhaben ist in erster Linie die Wohnbevölkerung in den benachbarten Siedlungsgebieten. Während der Bauphase ist vor allem mit Lärm- und Staubemissionen zu rechnen. Nach Fertigstellung sind mögliche Beeinträchtigungen im zusätzlichen Verkehrsaufkommen (Lärm, Abgase) sowie in Emissionen der Betriebe zu sehen.

Bewohnte Grundstücke grenzen nicht unmittelbar an die künftigen Gewerbeflächen an. Die nächst gelegenen Wohnhäuser befinden sich nordwestlich des Plangebietes beidseitig der Einmündung des Mühlenweges in die Kreisstraße 52.

Als allgemeines Wohngebiet weist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 in westlicher Richtung bereits einen Abstand von über 150 m auf. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm- und sonstige Emissionen sind daher nicht zu erwarten. Im Übrigen müssen durch die Gewerbebetriebe die einschlägigen Immissionsschutzbestimmungen eingehalten werden.

Die möglichen baubedingten Auswirkungen sind unvermeidbar. Da die zeitlich begrenzte Bautätigkeit aber auf die üblichen werktäglichen Tageszeiten beschränkt bleibt, können unzumutbare Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Die äußere Erschließung des künftigen Gewerbegebietes erfolgt über die angrenzende Kreisstraße 52, deren Ausbauzustand eine problemlose Bewältigung der zusätzlichen Verkehre erwarten lässt. Die Kreisstraße ist an die ca. 1 km nördlich verlaufende Bundesstraße 203 (Heide – Büsum) angebunden. Ziel- und Quellverkehre des Gewerbegebietes können damit weitgehend ortungebunden erfolgen und eine erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastung der Ortsdurchfahrt Wöhrden wird vermieden.

Erholung

Das Plangebiet besitzt keine erkennbare Bedeutung für die Erholung. Es ist öffentlich nicht zugänglich und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Eine lokale Erholungsfunktion ist aber dem Umgebungsbereich aufgrund der Ortsnähe beizumessen. Vor allem der 150 m östlich des Plangebietes verlaufende, verkehrsschwache Wischweg erscheint für einheimische Spaziergänger und Radfahrer attraktiv. Durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen können Beeinträchtigungen, die sich aus der Überprägung des Landschaftsbildes mit technischen Bauwerken ergeben können, aber vermieden werden.

Die touristische Bedeutung des vom Planvorhaben betroffenen Landschaftsausschnittes ist hingegen gering einzuschätzen. Zwar ist mit der Windmühle "Germania" von 1847, unmittelbar nordwestlich des Plangebietes, ein potenzieller Anziehungspunkt vorhanden. Die Mühle ist aber öffentlich nicht zugänglich und zudem teilweise baulich verändert. Auch Beeinträchtigungen des etwa 350 m südwestlich gelegenen, touristisch attraktiven, historischen Ortskernes von Wöhrden können ausgeschlossen werden.

Sonstiges

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

7.5.2 Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Der als Baufläche vorgesehene Teil des Plangebietes wird von einer arrondierten Ackerfläche eingenommen, die im Wirtschaftsjahr 2006 mit Winterweizen bestellt ist. Die Fläche weist nur eine sehr geringe ökologische Wertigkeit auf.

Hingegen kommt den begrenzenden Entwässerungsgräben / Vorflutern eine Funktion als lokale Verbundachse und als Rückzugsraum zu. Die Lebensräume bleiben aber weitgehend erhalten. Lediglich der Straßenseitengraben an der Kreisstraße 52 wird im Einmündungsbereich der vorgesehenen Erschließungsstraße auf einer Länge von ca. 14 m verrohrt. Aufgrund der Strukturarmut des Grabens, wird der Eingriff aber als nicht erheblich und kurzfristig ersetzbar bewertet.

Zur Anbindung der Erschließungsstraße und Einhaltung der erforderlichen Sichtdreiecke ist auch die Rodung von 8 jüngeren Straßenbäumen an der Kreisstraße 52 unvermeidbar.

Geschützte Biotope nach § 15a LNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden, kommen als Weidetümpel aber auf den südlich und südwestlich benachbarten Grünlandflächen vor. Der geringste Abstand zum Plangebiet beträgt etwa 100 m. Risiken einer möglichen Beeinträchtigung durch das Vorhaben sind nicht erkennbar.

Das Plangebiet besitzt aufgrund der intensiven Nutzung nur eine allgemeine Bedeutung als Lebensraum für die heimische Tierwelt. Von potenziell höherer Bedeutung sind aber die südlich angrenzenden Grünlandflächen. Sie werden aktuell relativ extensiv als Pferdeweide genutzt und stellen damit einen geeigneten Lebensraum für Wiesenvögel dar.

Da Wiesenvögel Abstände zu Vertikalstrukturen einhalten, werden die vorgesehenen Anpflanzungen von Gehölzen am Südrand des Plangebietes auf niedrigwüchsigeren Sträucher beschränkt und so mögliche Beeinträchtigungen vermieden.

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

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-tonigen Substraten aufgebaut, die von schluffig-feinsandigem Material in von Nord nach Süd zunehmender Mächtigkeit überlagert werden. Es handelt sich um typische Böden der Kleimarsch, die in der Dithmarscher Marsch weit verbreitet sind. Sie sind daher als von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten.

Die mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelungen bedeuten durch den Verlust von Bodenfunktionen einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen Versiegelungen von max. 49.950 m² durch Gebäude und Nebenanlagen zu. Hinzu kommen die Voll- und Teilversiegelungen durch die Verkehrsflächen der Erschließungsstraße mit einer Größe von 2.730 m².

Aus der Bilanzierung des Eingriffs im Grünordnungsplan ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 26.240 m², der mit den festgesetzten Pflanzflächen auf den Grundstücken nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgedeckt werden kann. Es verbleiben rund 18.200 m², die auf der externen Ausgleichsfläche bereitgestellt werden.

7.5.4 Schutzgut Wasser

Die 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 vorhandenen Marschböden lassen eine Versickerung von Oberflächenwasser aus der Entwässerung versiegelter Flächen nur sehr begrenzt zu. Durch Festsetzung ist aber die Vollversiegelung von Gehwegen im öffentlichen Verkehrsraum und von privaten Pkw-Stellplätzen auf den Grundstücken ausgeschlossen, was zur Minimierung des Eingriffs beiträgt. Eine weitere Minimierung wird durch die teilweise Einleitung unbelasteten Niederschlagswassers aus der Entwässerung von Dachflächen in den an der Ostgrenze des Plangebietes neu herzustellenden Graben erreicht.

Überwiegend wird das anfallende Oberflächenwasser aber in der vorgesehenen Regenwasser-Kanalisation gesammelt und einem Rückhaltebecken im Nordwesten des Plangebietes zugeleitet. Es übernimmt auch eine Klär- sowie teilweise Versickerungs- und Verdunstungsfunktion.

Bei der Bewertung des Eingriffs ist 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.

Offene Gewässer sind im Plangebiet als randliche Entwässerungsgräben vorhanden. Von übergeordneter Bedeutung für die Sicherung der Vorflut ist dabei das Verbandsgewässer 02.13 des Sielverbandes Süderwörden an der Westgrenze. Der Entwässerung angrenzender Nutzflächen bzw. von Verkehrsflächen dienen ein Grenzgraben an der Süd- und ein Straßenseitengraben an der Nordgrenze des Plangebietes. Neu vorgesehen ist ein Graben an der Ostgrenze des Plangebietes.

Ein Eingriff erfolgt nur in den Straßenseitengraben. Hier ist auf 14 m Länge eine Verrohrung zum Anschluss der Erschließungsstraße an die Kreisstraße unvermeidbar.

Die ordnungsgemäße Unterhaltung des Verbandsvorfluters und des Grenzgrabens an der Südgrenze wird durch die Festsetzung eines 5 m breiten, mit Geh- und Fahrrechten belasteten Räumstreifens gewährleistet.

Insgesamt ist durch die eingriffsnaherückhaltung des Niederschlagswassers ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser nicht gegeben.

7.5.5 Schutzgüter Klima und Luft

Durch die vorgesehene Bebauung ist lediglich eine auf den Eingriffsbereich begrenzte, geringfügige Änderung des Lokalklimas zu erwarten. 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.

7.5.6 Schutzgut Landschafts- / Ortsbild

Das Plangebiet schließt nordöstlich an das bereits vorhandene Gewerbegebiet der Ortslage Wörden an. Prägend für den Landschaftscharakter ist daher der Übergang vom Siedlungsrand zur offenen, intensiv agrarisch genutzten Marsch.

Allgemein besitzt die Marschlandschaft trotz ihrer Strukturarmut ein besonderes Maß an Eigenart. Mit Bezug auf den weiteren Umgebungsbereich des Planvorhabens werden die Dorfwurt von Wörden mit der St. Nicolai-Kirche, die von Großgrün eingefassten Hofwurt der Siedlungsreihe Neuenwisch östlich und nordöstlich des Plangebietes, das Netz der Entwässerungsgräben, die südlich an das Plangebiet anschließenden Grünlandflächen mit typischer Gruppen-Beet-Struktur und die ehemalige Windmühle "Germania" unmittelbar nordwestlich des überplanten Bereiches als landschaftstypisch empfunden. Die genannten Strukturen stellen dabei auch wesentliche Elemente der historischen Kulturlandschaft dar und spiegeln die Besiedlungsgeschichte der Marsch wider.

Überprägt wird die historisch gewachsene Kulturlandschaft von modernen Siedlungs- und Strukturelementen sowie Wirtschaftsweisen, die eine Vorbelastung der Wertigkeit des Landschafts- und Ortsbildes bedeuten:

Das Plangebiet selbst wird von einer großflächig arrondierten Ackerfläche eingenommen, die monoton und naturfern wirkt. Erheblich vorbelastet ist das Ortsbild durch das bereits bestehende Gewerbegebiet, das bisher nur unzureichend in die Landschaft eingebunden ist. Weitere Beeinträchtigungen gehen von den zahlreichen Windenergieanlagen östlich und südöstlich des Plangebietes sowie der deutlich am Horizont wahrnehmbaren Raffinerie von Hemmingstedt aus.

Insgesamt ist, auch nach Aussagen des Landschaftsplanes, dem Landschafts- / Ortsbild im Bereich des Plangebietes keine höhere Bedeutung beizumessen. In Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes wird zudem der Landschaftscharakter durch das Vorhaben nicht erstmalig überprägt. Verbleibende visuelle Empfindlichkeiten, die sich aus der Offenheit der Marsch und hinsichtlich der benachbarten kulturhistorisch bedeutsamen Bereiche ergeben, können durch die vorgesehenen umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen minimiert werden.

7.5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Vorkommen von Kulturdenkmälern sind für die überplanten Flächen nicht bekannt. Im Umgebungsbereich sind bebaute Hofwurtten östlich und nordöstlich des Plangebietes ("Neuenwisch") sowie unbebaute Wurtten ca. 150 m südlich davon von besonderem archäologischen Interesse. Eine herausragende kulturhistorische Bedeutung besitzt die Dorf-wurt Wöhrden mit der St. Nicolai-Kirche. Erhebliche Beeinträchtigungen des Umgebungsschutzbereiches und der Mittelpunkt-funktion der Kirche können durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen aber weitgehend vermieden werden.

Ein weiteres Denkmal der Kulturgeschichte der Marsch ist die 1847 erbaute Windmühle "Germania" unmittelbar nordwestlich des Plangebietes. Heute stellt sie sich ohne Flügel in einem zu Wohnzwecken baulich veränderten Zustand dar. Zudem ist ihre Raumwirksamkeit durch umgebenden Baumbestand herabgesetzt.

7.5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

7.6 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz erheblicher Umweltauswirkungen

Zum Ausgleich der mit dem Vorhaben verbundenen erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt werden sowohl Flächen innerhalb des Plangebietes herangezogen als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bereitgestellt. Damit kann insbesondere der sich aus dem Eingriff in den Boden ergebende Ausgleichsflächenbedarf von **26.240 m²** kompensiert werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind 5.720 m² Grundstücksflächen für das Anpflanzen mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Hinzu kommen ca. 2.000 m² extensiv zu pflegender Saumstreifen, die als mit Geh- und Fahrrechten belastete Flächen der Unterhaltung angrenzender Gewässer dienen. In gleicher Weise gepflegt werden auch die an das naturnah gestaltete Rückhaltebecken angrenzenden Saumflächen. Die Maßnahmen bedeuten gegenüber der bisherigen Ackernutzung eine deutliche Aufwertung für den Naturhaushalt. Die Flächen werden daher zu 75 % auf den Ausgleichsbedarf angerechnet.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf für den Eingriff in den Boden wird auf der im Gemeindebesitz befindlichen Ausgleichsfläche "Am Norderstrom" südlich der Ortslage Wöhrden bereitgestellt. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 900 m. Für die Fläche ist eine extensive Pflegenutzung durch Beweidung, unter besonderer Berücksichtigung der Lebensraumansprüche von Wiesenvögeln, sowie die Anlage von zwei Kleingewässern vorgesehen.

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

Der gegenüber dem Eingriff in den Boden als weniger erheblich eingestufte Eingriff in den Wasserhaushalt wird durch die vorgesehene eingriffsnah Wasserrückhaltung weitgehend minimiert. Darüber hinaus kann auch die Böschungsabflachung am südlichen Grenzgraben und die Neuherstellung eines rund 300 m langen Grabens an der Ostgrenze des Plangebietes zur Kompensation insbesondere für den zu verrohrenden Abschnitt des Straßenseitengrabens herangezogen werden.

Die auf den Grundstücken festgesetzten randlichen Pflanzstreifen dienen auch wesentlich der landschaftlichen Einbindung des Vorhabens. Weitere Begrünungsmaßnahmen betreffen Baumpflanzungen im Straßenraum der Erschließungsstraße und im Bereich des Rückhaltebeckens.

Eine detaillierte Begründung des erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzbedarfes und der Entwicklungsziele für die Ausgleichsmaßnahmen sowie Empfehlungen zur inneren Gliederung des Gewerbegebietes sind dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 9 zu entnehmen.

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 Boden, Wasser und Landschafts- / Ortsbild wurden bei der Aufstellung der Bauleitpläne 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 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne Planumsetzung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten.

Die intensiv betriebene Ackerwirtschaft bietet nur eingeschränkten Lebensraum für Tiere und Pflanzen und ist allgemein mit einem Risiko der Belastung von Umweltmedien, z. B. durch diffuse Nährstoffeinträge in die angrenzenden Gewässer, verbunden. Zu berücksichtigen ist auch die Vorbelastung durch die angrenzende Kreisstraße und das bereits vorhandene Gewerbegebiet.

Gegenüber der Planung positiv zu bewerten, ist vor allem die Vermeidung zusätzlicher Versiegelungen.

Die weitere Entwicklung in der Landwirtschaft ist abhängig von den agrarpolitischen Rahmenbedingungen und langfristig nur schwer zu prognostizieren. Da eine finanzielle Förderung zur ökologisch sinnvollen Extensivierung der Nutzung sich aber auf Schwerpunktbereiche beschränken muss, zu denen das Plangebiet gegenwärtig nicht gehört, ist bei Nichtumsetzung der Planung zunächst von einer weiterhin intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen.

7.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wöhrden plant die Ausweisung eines Gewerbegebietes nordöstlich angrenzend an die bestehenden Gewerbeflächen südlich der Kreisstraße 52. Als planungsrechtliche Voraussetzungen sind die 8. Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 erforderlich.

Überörtliche Planungen auf Landes- und Kreisebene sowie Aussagen des Landschaftsplanes stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Weitere mögliche Flächen für Gewerbeansiedlungen sind in der Gemeinde zwar vorhanden, sie weisen aber keine Standortvorteile gegenüber dem Plangebiet auf.

Wird das Vorhaben nicht umgesetzt, ist die Beibehaltung der bisherigen, intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes ist 7,15 ha groß und schließt den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes mit ein. Er umfasst eine bisher landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche, die teilweise von Gräben begrenzt wird.

Für Gewerbebetriebe stehen 6,25 ha Grundstücksflächen zur Verfügung. Vorgesehen ist die Ansiedlung regional tätiger Betriebe vor allem aus der Lebensmittel-Branche.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine als Stichstraße ausgeführte Erschließungsstraße zur angrenzenden Kreisstraße 52. Diese stellt eine direkte Verbindung zur etwa 1 km nördlich verlaufenden Bundesstraße 203 Heide – Büsum her. Zusätzlicher Durchgangsverkehr ist für die Ortslage Wöhrden daher nicht zu erwarten.

Für die Wohnbevölkerung in der westlich angrenzenden Ortslage Wöhrden ist das Vorhaben nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Betriebe mit erheblichen Emissionen von Lärm, Schadstoffen, Gerüchen usw. sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes und nach der Baunutzungsverordnung im Gewerbegebiet nicht zulässig. Mögliche Auswirkungen durch das zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen werden durch die ortungebundene, direkte Anbindung an die Bundesstraße 203 als gering bewertet. Auch die Erholungseignung im Umgebungsbereich wird nicht erkennbar eingeschränkt.

Das Plangebiet wird fast gänzlich von einer Ackerfläche eingenommen. Sie besitzt als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nur eine stark eingeschränkte Bedeutung. In die Entwässerungsgräben an der West- und Südgrenze wird nicht eingegriffen. Der Straßenseitengraben entlang der Kreisstraße 52 wird hingegen auf einer Länge von 14 m durch die Anbindung der Erschließungsstraße verrohrt.

Gleichzeitig ist auch die Rodung von Straßenbäumen an der Kreisstraße unvermeidbar. Als Ausgleich für diese Eingriffe können die ökologische Aufwertung des südlichen Grenzgrabens durch eine Böschungsabflachung und die umfangreichen Gehölzpflanzungen auf den Gewerbegrundstücken und öffentlichen Flächen herangezogen werden.

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 der Eingriff in den Boden zu werten. Durch überbaubare Grundstücksflächen und Verkehrsflächen werden rund 5,3 ha Boden versiegelt. Hieraus ergibt sich ein Bedarf von 2,6 ha Ausgleichsfläche, die für Maßnahmen des Naturschutzes zur Verfügung zu stellen ist.

Durch die Flächenversiegelungen wird auch in den Wasserhaushalt eingegriffen, da das Niederschlagswasser nicht mehr in den Boden eindringen kann und oberflächlich abfließt.

Die Marschböden lassen eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Gewerbegrundstücken bzw. im Verkehrsraum der Erschließungsstraße nicht zu. Es wird deshalb in einer Regenwasserkanalisation gesammelt und einem naturnah gestalteten Rückhaltebecken im Südwesten des Plangebietes zugeleitet. Damit wird eine weitgehende Minimierung des Eingriffs erreicht.

Mit der geplanten Bebauung ist keine über den Eingriffsbereich hinausgehende Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes verbunden. Die an den äußeren Grenzen des Gewerbegebietes vorgesehenen 7 m - 10 m breiten Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher sowie weitere Baumpflanzungen im Plangebiet gewährleisten eine ausreichende Eingrünung.

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 vor allem in den Boden steht eine gemeindeeigene, bisher landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftete Fläche mit einer Größe von 2,3 ha Größe zur Verfügung. Sie liegt südlich der Ortslage Wöhrden am Norderstrom und soll durch eine extensive Beweidung sowie die Anlage von zwei Kleingewässern naturnah entwickelt werden. Anteilig können auf den Ausgleich auch die vorgesehenen Pflanzstreifen auf den Gewerbegrundstücken mit angerechnet werden.

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.

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. Das auf den Baugrundstücken östlich der Erschließungsstraße über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zur Anreicherung des Grundwassers direkt in den östlich angrenzenden Graben einzuleiten.

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

Die Flächen werden zum Zeitpunkt der Erschließung im Eigentum der Gemeinde Wöhrden stehen. 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.

10. Flächenbilanz

Bruttobauland	ha	%
Gewerbegebiete -GE-	6,08	84,80
Verkehrsflächen	0,29	4,04
Niederschlagswasserrückhaltung	0,40	5,58
Vorfluter	0,22	3,07
Graben	0,18	2,51
	7,17	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 20.8.2007


-Bürgermeister-

