

**Gemeinde Wrohm**  
(Kreis Dithmarschen)

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3  
für das Gebiet  
„südöstlich der Straße Österkoppel“

**Satzung**

**I. Ausfertigung**

**Gemeinde Wrohm**  
(Kreis Dithmarschen)

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3  
für das Gebiet  
„südöstlich der Straße Österkoppel“

**Satzung**

**I. Ausfertigung**

## **Hauptsatzung**

der Gemeinde Wrohm  
Kreis Dithmarschen

- § 1 Wappen und Siegel
- § 2 Einberufung der Gemeindevertretung
- § 3 Bürgermeisterin oder Bürgermeister
- § 4 Aufgaben der Gemeindevertretung
- § 5 Gleichstellungsbeauftragte des Amtes
- § 6 Ständige Ausschüsse
- § 7 Einwohnerversammlung
- § 8 Entschädigung
- § 9 Verträge mit Gemeindevertreterinnen und -vertretern
- §10 Verpflichtungserklärungen
- §11 Veröffentlichungen
- §12 Höchstbetrag für die Übertragung der Zustimmung zum Eingehen über- und außerplanmäßiger Ausgaben sowie über- und außerplanmäßiger Verpflichtungsermächtigungen
- §13 Inkrafttreten

### **§§ 1 - 10 pp.**

### **§11 Veröffentlichungen**

1) Satzungen der Gemeinde werden durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel, die sich

am Buswendeplatz in der Hauptstraße

befindet, während einer Dauer von 14 Tagen bekanntgemacht. Die Bekanntmachung ist mit dem Ablauf des letzten Tages der Aushangsfrist bewirkt.

- 2) Auf die gesetzlich vorgeschriebene Auslegung von Plänen und Verzeichnissen ist in der Form des Absatzes 1 hinzuweisen. Die Auslegungsfrist beträgt einen Monat, soweit nicht gesetzlich etwas anderes bestimmt ist. Beginn und Ende der Auslegung sind auf dem ausgelegten Exemplar mit Unterschrift und Dienstsiegel zu vermerken.
- 3) Andere gesetzlich vorgeschriebene öffentliche Bekanntmachungen erfolgen ebenfalls in der Form des Absatzes 1, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist.

## §12

## §13 Inkrafttreten

Diese Hauptsatzung tritt mit Wirkung vom 1. April 1998 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Hauptsatzung vom 09.04.1997 außer Kraft.

Die Genehmigung nach § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung wurde durch Verfügung des Landrats des Kreises Dithmarschen vom 16.06.1998 erteilt.

Wrohm, den 23.06.1998  
gez. Johannsen  
(Bürgermeister)

---

Die vorstehende auszugsweise Abschrift aus der Hauptsatzung der Gemeinde Wrohm vom 23.06.1998 wird hiermit beglaubigt.



Tellingstedt, den 12.05.2000  
Amt Kirchspiellandgemeinde Tellingstedt  
Der Amtsvorsteher  
Im Auftrag

  
Nottelmann

# Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) zur

## 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3

für das Gebiet

„Südöstlich der Straße Österkoppel“

**Gemeinde Wrohm**

Kreis Dithmarschen

Stand: Satzung

20.03.2000

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 umfaßt die Flächen südlich der Planstraße B und östlich der Planstraße A des Bebauungsplans Nr. 3 und liegt damit südöstlich der Straße Österkoppel, jeweils bis zu den vorhandenen Knicks. Es umfaßt die Flurstücke 38/30 bis 38/33 und 38/36 der Flur 12 in der Gemeinde und Gemarkung Wrohm.

### 2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das im Bebauungsplan Nr. 3 geplante, aber im Zuge der Erschließung nicht erforderliche Regenrückhaltebecken kann entfallen, statt dessen soll hier ein zusätzliches Baugrundstück entstehen. Das Baugrundstück soll über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche entlang der südlichen Plangebietsgrenze erschlossen werden. Die Planung ist aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Wrohm war ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die Berechnung des Regenrückhaltebeckens hätte mehr Fläche in Anspruch genommen als im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Zuführung des Niederschlagswassers im Freigefälle konnte entlang der südlichen Plangebietsgrenze realisiert werden. Entsprechend dieser Planung ist die Einmessung der Grundstücke erfolgt.

Im Zuge der weiteren Erschließung des Bebauungsplans Nr. 3 ist ein Graben zwischen Baugrundstück und bestehender Vorflut gebaut worden. Der Graben hat hinreichend Stauvolumen, um die Funktion eines Regenrückhaltebeckens gleichwertig zu erfüllen. Dies wurde im Zuge der wasserrechtlichen Einleitungserlaubnis nachgewiesen. Die Anlage eines Regenrückhaltebeckens war entbehrlich.

Auf der frei werdende Fläche soll zusätzliches Bauland entstehen. Sie wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Baugrenzen halten 5 m Abstand zum Spielplatz und mindestens 2 m zur Hecke und zu den Knicks ein. Die übrigen Baugrenzen sowie die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung werden insgesamt aus dem Bebauungsplan Nr. 3 übernommen.

Die Erschließung des Baugrundstücks 22 erfolgt über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger des Baugrundstücks Nr. 22 von der Wendeanlage im Süden der Österkoppel. Zusätzlich wird eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde Wrohm festgesetzt, da der Anschluß der Regenwasserleitungen an den neuen Graben über diese Fläche erfolgt.

Die ursprünglich nördlich vorgesehene Fläche, die dem Anschluß und der Zugänglichkeit des Regenrückhaltebeckens dienen sollte, ist entfallen. Eine eigentumsrechtliche Sicherung ist nicht erfolgt. Unabhängig davon hätte ein Beibehalten der ursprünglichen Lösung ein Zerschneiden des Baugrundstücks 22 zur Folge und würde die Bebaubarkeit einschränken.

Durch die Umplanungen verkleinert sich die öffentlichen Grünfläche –Spielplatz- von 940 auf 650 m<sup>2</sup>. Dabei werden die Pflanzgebote verringert, so daß die Nutzfläche gegenüber der ursprünglichen Planung lediglich um 90 m<sup>2</sup> abnimmt. Die Gemeinde geht davon aus, daß ausreichende und attraktive öffentliche wie private Freiflächen zum Spielen der Kinder zur Verfügung stehen.

Aufgrund der ländlichen Struktur der Gemeinde sind die privaten Grundstücke überwiegend groß geschnitten, öffentliche Verkehrsflächen abseits der Durchfahrtstraßen sind verkehrsarm. An das Baugebiet grenzt unmittelbar die Feldmark an. Sportplatz, Grundschule und Bad sind zudem im Umkreis von 500 m zu erreichen. Die Spielplatzfläche dient der unmittelbaren Versorgung des Gebietes. Hinsichtlich des zu erwartenden Bedarfs und der dauernden Unterhaltung der Flächen ist die Verkleinerung der Spielplatzfläche vertretbar.

Als Abgrenzung zur Bebauung wird eine insgesamt 4 m breite Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (2 m auf dem Spielplatz, 2 m auf den Baugrundstücken). Hier ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 des Bebauungsplans Nr. 3 eine Hecke zu pflanzen. Zum Baugrundstück Nr. 22 hin ist ein Knick von 3 m Breite und 1 m Höhe aufzusetzen.

Die Baugrenzen haben mindestens 5 m Abstand zum Spielplatz. Bei der Herrichtung und Gestaltung des Spielplatzes werden das Jugendförderungsgesetz (JuFöG), Abschnitt V –Kinderspielplätze- und § 47 f der Gemeindeordnung beachtet.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Süden des Spielplatzes hat eine Breite von 3,2 m und reicht bis auf einen Meter an den angrenzenden Knick heran. Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 7 „Schutzflächen im Bereich der Knicks“ sowie durch die textliche Festsetzung Nr. 2.3 „Grundstückszufahrten, öffentliche Gehwege“ ist sichergestellt, daß der Knick vor Beeinträchtigungen geschützt ist.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 9 bleiben gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 3 unverändert. Zur weiteren Begründung siehe dort.

#### **4. Schutz von Natur und Landschaft**

Die Baugrundstücke 13, 14 und 15 sind bereits bebaut bzw. bebaubar. Der Ausgleich wurde im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 3 erbracht. Spielplatz und Regenrückhaltebecken sind dort in sich selbst ausgeglichen. Durch die bestehenden Knicks bleibt das Landschaftsbild gewahrt. Insofern sind weitergehende Ausgleichsmaßnahmen nicht berührt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wird aus oben genannten Gründen von der festgestellten Fassung des Grünordnungsplans abgewichen. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird im folgenden ergänzt.

Die öffentliche Grünfläche –Spielplatz- ist weiterhin in sich selbst ausgeglichen. Entsprechend dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 03. Juli 1998 ist als Eingriff in den Boden somit die Neuversiegelung des Baugrundstücks Nr. 22 inkl. der damit verbundenen Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist, auszugleichen.

Das Baugrundstück Nr. 22 hat eine Fläche von 1010 m<sup>2</sup> bei einer GRZ von 0,3 und damit einer maximalen Neuversiegelung von 450 m<sup>2</sup>, so daß insgesamt 450 m<sup>2</sup> x 0,5 = 225 m<sup>2</sup> Fläche als Eingriff in den Boden auszugleichen sind.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 3 ist mehr Ausgleichsfläche erstellt worden als erforderlich. Hier bestehen noch 150 m<sup>2</sup> Flächenreserve. Durch das vorgesehene Pflanzgebot auf dem Grundstück Nr. 22 (ca. 95 m<sup>2</sup> x 0,75 = 70 m<sup>2</sup>) wird die verbleibende Ausgleichsfläche erbracht.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser ist im Untergrund zu versickern. Dies wird auf Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 3 realisiert. Der übrige Teil des Untergrunds ist zur Versickerung nicht geeignet. Die Anlage des Grabens erfüllt die Funktion eines Regenrückhaltebeckens und kann „einem natürlichen Gewässer vergleichbare Biotopfunktionen auf Dauer erfüllen“. Der Ausgleich in das Schutzgut Wasser ist damit erbracht. Die wasserrechtliche Erlaubnis liegt vor. Zur Frage der Notwendigkeit von Regenrückhaltebecken wird auf das Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein vom 26.02.1999 verwiesen.

Eingriffe in weitere Schutzgüter sind gegenüber dem Bebauungsplans Nr. 3 nicht erfolgt.

## 5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 nicht erforderlich.

## 6. Technische Infrastruktur

Das anfallende Niederschlagswasser des Änderungsgebietes wird im Freigefälle einem Graben zugeleitet, der über eine Ablaufreduzierung an das bestehende Gewässersystem angeschlossen ist.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes entspricht ansonsten der Regelung des Bebauungsplans Nr. 3.

## 7. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 4330 m<sup>2</sup>. Es setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeine Wohngebiete	3460 m <sup>2</sup>	80,0 %
Öffentliche Grünfläche, –Spielplatz-	650 m <sup>2</sup>	15,0 %
Knicks gemäß § 15 b LNatSchG	220 m <sup>2</sup>	5,0 %
<b>Gesamt:</b>	<b>4330 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## 8. Kosten

Die Kosten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 trägt ein Erschließungsträger. Der Gemeinde entstehen keine Kosten. Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Wrohm, 12.05.2000



  
Bürgermeister



# Örtliche Bekanntmachung der Gemeinde Wrohm

## Bekanntmachung der Satzung der Gemeinde Wrohm über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet „südöstlich der Straße Österkoppel“

Die von der Gemeindevertretung Wrohm in der Sitzung am 23.03.2000 beschlossene Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet „südöstlich der Straße Österkoppel“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 30.05.2000 in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan und Begründung dazu von diesem Tage ab in der Amtsverwaltung Tellingstedt in Tellingstedt, Teichstraße 1, Zimmer 4, während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB). Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde und der Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist. Auf die Vorschrift des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Tellingstedt, den 12.05.2000

Amt Kirchspielslandgemeinde Tellingstedt

Der Amtsvorsteher

Im Auftrage



(Lorenzen)

VERÖFFENTLICHT:

An der Bekanntmachungstafel in Wrohm am Buswendeplatz in der Hauptstraße

ausgehängt am 15.05.2000

abzunehmen am 30.05.2000

abgenommen am 30.05.2000

Amt Kirchspielslandgemeinde Tellingstedt

Der Amtsvorsteher

Im Auftrage



Amt Kirchspielslandgemeinde Tellingstedt

Der Amtsvorsteher

Im Auftrage

