

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wrohm**

#### **1. Allgemeines**

Die Gemeinde Wrohm verfügt über einen Flächennutzungsplan, den der Herr Innenminister des Landes Schleswig-Holstein am 13.12.1973 genehmigt hat.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist aus verschiedenen Gründen noch nicht rechtswirksam geworden.

Der Flächennutzungsplan trägt den wirtschaftlichen, verkehrlichen, kulturellen und verwaltungsmäßigen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der bisher bekannten Zielsetzung für die weitere städtebauliche und bauliche Entwicklung Rechnung.

#### **2. Städtebauliche Entwicklung und Planungsziele der Gemeinde**

Eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes ist nunmehr erforderlich geworden, um auch weiterhin der fortschreitenden städtebaulichen und baulichen Entwicklung in der Gemeinde vorbereitend Rechnung zu tragen.

Die Gemeinde verfügt über einen erschlossenen Bebauungsplan in der nördlichen Ortslage für eine überwiegende Wohnbebauung. Der Bebauungsplan Nr. 1 ist weitgehend realisiert. In der bebauten Ortslage stehen der Gemeinde keine "Baulücken" nach § 34 BauGB für eine Wohnbebauung zur Verfügung.

Die Gemeinde beabsichtigt nunmehr, die Bebauung östlich der bebauten Ortslage weiterzuentwickeln. Für den vorliegenden Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes soll ein weiterer Bebauungsplan aufgestellt werden. Zur Durchführung des Bebauungsplanes wird die z. Z. landwirtschaftlich genutzte Fläche in einer Größe von rd. 2 ha als

gemischte Baufläche (M) und als Wohnbaufläche (W)

ausgewiesen. Es wird beabsichtigt, die gesamten Flächen durch den Bebauungsplan Nr. 3 verbindlich zu überplanen. Nach dem Entwurf des Bebauungsplanes sollen 4 Grundstücke in einem eingeschränkten Mischgebiet (MI) und 17 Grundstücke in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) erschlossen werden.

Neben der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben soll insbesondere der Bedarf an Wohngrundstücken gedeckt werden. Es soll ein überwiegendes Wohngebiet mit "Einfamilienhauscharakter" entwickelt werden. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht entsprechend eine eingeschossige offene Bauweise vor. Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. 4 Wohnungen zugelassen. Die künftige Bebauung einschließlich der vorhandenen Nutzung soll sich der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur in der näheren Umgebung einfügen. Dies gilt insbesondere auch für die gemischte Baufläche im westlichen Änderungsbereich.

Die Größe der Bauflächen ist erforderlich geworden, um den vorhandenen und überwiegenden Eigenbedarf an Wohngrundstücken für weitere 6 Jahre bis zum Jahre 2003 zu decken und um eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen zu erreichen.

Die gesamte Änderungsfläche ist von der Gemeinde zum Zwecke der Baulanderschließung angekauft worden.

Bei der Ausweisung der Bauflächen sind die Belange des Umweltschutzes für die künftige Wohnbevölkerung berücksichtigt worden. In den künftigen Baugebieten werden keine unzumutbaren Immissionen durch die Landwirtschaft, Gewerbe oder durch Verkehr erwartet. Immissionsträchtige Gewerbebetriebe und verkehrsintensive Straßen liegen nicht im Einwirkungsbereich der vorliegenden Bauflächen. Die westlich gelegene gemischte Baufläche liegt in einer Entfernung von rd. 100 m zu einem landwirtschaftlichen Betriebsgrundstück mit Schweine- und Rinderhaltung. Nach einer gutachterlichen Stellungnahme durch die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vom 24.03.1995 liegt der Sauenbestand in einer Größenordnung von rd. 55 Stck. unterhalb der immissionsrelevanten Grenze von 10 Großvieheinheiten (GV). Die Schweinehaltung stellt somit keine Beeinträchtigung für das künftige Baugebiet dar.

Im Gegensatz zu der Schweinehaltung ist im Hinblick auf die vorhandene Rinderhaltung ein Immissionsradius von 154 m ermittelt worden. Dieser Immissionsradius liegt innerhalb der ausgewiesenen gemischten Baufläche. Für Rinderhaltung existiert jedoch keine rechtlich verbindliche Abstandsregelung. Die Gemeinde geht davon aus, daß der vorhandene Abstand vom landwirtschaftlichen Betrieb zum festgelegten Rand des künftigen Baugebietes von rd. 100 m ausreicht. Rinderhaltung ist gegenüber Schweine- oder Geflügelhaltung geruchsarm. Nach der derzeitigen Rechtsprechung kann davon ausgegangen werden, daß durch den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb nicht mit objektiv unzumutbaren Geruchsbelästigungen zu rechnen ist. Darüber hinaus wird weiterhin davon ausgegangen, daß aufgrund der Entfernung der Bauflächen zum vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb keine unzumutbaren Lärmmissionen erwartet werden.

Die Realisierung des künftigen Bebauungsplangebietes stellt für die unbebaute Fläche des vorliegenden Änderungsbereiches nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) von Schleswig-Holstein einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nach dem LNatSchG sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Landschaftsplänen und ggf. durch einen Grünordnungsplan darzustellen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung hat die Gemeinde den Beschluß zur Aufstellung eines Landschaftsplanes gefaßt und gleichzeitig einen Grünordnungsplan aufgestellt. Nach den Festsetzungen des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes werden folgende Eingriffsminimierungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes berücksichtigt:

- Einschränkung der Versiegelung der Grundstücke durch Begrenzung der Grundflächenzahl,
- Festsetzung von Bäumen und Sträuchern und Einzelbäumen auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen sowie im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen,
- die Oberflächenbeläge der Gehwege, öffentlichen Parkplätze und Stellplätze sowie die Grundstückszufahrten sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig,
- Erhaltung und Errichtung der vorhandenen bzw. neuer Knicks,
- Schutz der Knicks durch die Festsetzung von Schutzflächen,
- das Anpflanzen von Hecken an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen mit heimischen standortgerechten Heckenpflanzen/-gehölzen,
- das Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken ist teilweise auf den Grundstücken selbst zu versickern und teilweise in ein naturnahes Regenrückhaltebecken innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes zu leiten,
- Aufwertung der vorhandenen Kleingewässer durch eine naturnahe Herrichtung der Ufer und Uferrandzonen eines vorhandenen Kleingewässers innerhalb der Bauflächen.

Nach der Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan wird davon ausgegangen, daß ein Ausgleich nicht vollständig innerhalb des künftigen Bebauungsplanes erreicht werden kann. Die Gemeinde beabsichtigt aus diesen Gründen, eine ca. 3.000 m<sup>2</sup> große Fläche außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes für Naturschutzzwecke zur Verfügung zu stellen. Eine Ausgleichsfläche dieser Größenordnung läßt sich im geplanten Baugebiet nicht sinnvoll integrieren und wäre durch angrenzende Siedlungsbereiche

dauernden Störungen ausgesetzt. Auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen stehen für den Zweck des Ausgleichs nicht zur Verfügung. Bei der externen Fläche handelt es sich um eine z. Z. intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche im Bereich des Friedhofes von Wrohm. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Es ist beabsichtigt, die Fläche als Streuobstwiese mit heimischen Dithmarscher Obstsorten anzupflanzen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die Maßnahme keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz darstellt. Den Grundstückseigentümern innerhalb des künftigen Bebauungsplanes entstehen durch diese freiwillige Maßnahme der Gemeinde keine Kosten. Mit der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes und der freiwilligen Maßnahme auf der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Fläche für Naturschutzzwecke ist der Eingriff als kompensiert anzusehen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 4 verschiebt sich der Ortsrand von Wrohm nach Osten. Die ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Errichtung neuer Knicks bilden auf Dauer die Eingrünung der Gebäude zur Landschaft hin und damit den Ausgleich für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

### 3. Ver- und Entsorgung

Das künftige Baugebiet wird an die vorhandenen Versorgungsanlagen des Gemeindegebietes angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

Wrohm, den 30.08.1996



Gemeinde Wrohm  
- Bürgermeister -

G E S E H E N  
und weitergereicht.  
Heide, den 11.11.1996  
Der Landrat  
des Kreises Dithmarschen  
im Auftrage:

Innenministerium • Postfach 1133 • 24100 Kiel

Innenministerium  
des Landes  
Schleswig-Holstein

Amtsvorsteher  
des Amtes  
Kirchspiellandgemeinde Tellingstedt  
Postfach 51

25780 Tellingstedt



*Baumeier*

Kreis Dithmarschen

Eing. 1 1. NOV. 1996

durch den  
Landrat des  
Kreises Dithmarschen  
Postfach 16 20

25736 Heide

Ihr Zeichen / vom  
610-10-0/2  
02.09.1996

Mein Zeichen / vom  
IV 810 c-512.111-  
51.136 (2. Änd.)

Telefon (0431)  
988-3312  
Herr Vowe

Datum  
7. November 1996

## Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wrohm

Die von der Vertretungskörperschaft am 22.08.1996 beschlossene 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (bestehend aus der Planzeichnung) genehmige ich nach § 6 des Baugesetzbuches (BauGB).

Die vorgelegten Unterlagen gebe ich bis auf eine Planzeichnung nebst Erläuterungsbericht zurück.

Die Erteilung der Genehmigung ist nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist der räumliche Geltungsbereich zu umschreiben; ferner sind Hinweise nach § 215 Abs. 2 BauGB zu geben. Auf Nummer 6.3 des Verfassenserslasses vom 27. Oktober 1987 (Amtsbl. Schl.-H. S. 434), geändert durch Erlaß vom 15. März 1996 - IV 810 - 512.110 (n.v.), weise ich hin.

Ich bitte, mir einen Abdruck der Bekanntmachung (bei Aushang mit Datum der Abnahme) vorzulegen und dem Landrat eine Planausfertigung einschl. Erläuterungsbericht zu übersenden.

Im Auftrage  
gez. Reimer Bracker

Beglaubigt  
*D. Lowe*  
Regierungsinspektor z. A.



Dienstgebäude:  
Düsternbrooker Weg 92  
24105 Kiel  
Telefon (0431) 988-0  
Telefax (0431) 988-2833  
Telex 299 871 Ireg d  
Bus: Linie 6, 8

Anlagen  
2 Planausfertigungen  
1 Verfahrensakte

# Örtliche Bekanntmachung der Gemeinde Wrohm

Die von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 22.08.1996 beschlossene 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde für das Gebiet „südlich der Hauptstraße und östlich der Österstraße“ wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 07.11.1996, Aktenzeichen: IV 810 c - 512.111-51.136 (2. Änderung) nach § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekannt gemacht.

Jedermann kann die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Erläuterungsbericht dazu in der Amtsverwaltung Tellingstedt, Teichstraße 1, Zimmer 4, während der Dienststunden einsehen und über deren 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 gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Tellingstedt, den 27.11.1996

Amt Kirchspielslandgemeinde Tellingstedt  
Der Amtsvorsteher  
Im Auftrage

  
(Nottelmann)

Veröffentlicht:

in Wrohm an der Bekanntmachungstafel am Buswendeplatz in der Hauptstraße

ausgehängt am 02.12.1996

abzunehmen am 17.12.1996

abgenommen am 17.12.1996

Amt Kirchspielslandgemeinde Tellingstedt  
Der Amtsvorsteher  
Im Auftrage

Amt Kirchspielslandgemeinde Tellingstedt  
Der Amtsvorsteher  
Im Auftrage

