



## **7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Steindamm“ mit einer 19. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)**

Für das Gebiet

- südöstlich der Bahnlinie Brunsbüttel - Wilster  
und des Wendeplatzes an der Straße „Am Bahndamm“
- südwestlich der Grenze zur Nachbargemeinde Landrecht und  
der rückwärtigen Grundstücksflächen Am Steindamm Nr. 9
- nordwestlich der rückwärtigen Grundstücksflächen Am Steindamm Nr. 3 bis 7  
(fortlaufende Nr.)
- nordöstlich des Wendeplatzes an der Straße „Am Bahndamm“

## **Begründung**

(„Bebauungsplan der Innenentwicklung“)

**- Satzung -**

im Rahmen  
der Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss,  
der Bekanntmachung nach § 10 BauGB



**Auftraggeber:**

**Stadt Wilster**  
- Der Bürgermeister -  
über  
**Amt Wilstermarsch**  
Kohlmarkt 25  
25554 Wilster

**Planverfasser:**

**BIS-S**

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe  
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug  
Tel.: 04873 / 97 246  
Fax: 04873 / 97 100  
BIS-Scharlibbe@web.de

**Bearbeiter:**

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)  
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (Torresin & Partner, digitale Planbearbeitung)

Planungsstand vom 23.02.2022 (Plan Nr. 2.0)



## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	-----	6
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	13
2.1	Planverfahren	-----	13
2.2	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	14
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	-----	14
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben	-----	16
4.1	Entwicklungsgebot	-----	16
4.2	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	-----	17
4.3	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	18
5.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	-----	19
6.	Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange	-----	23
7.	Immissionsschutz	-----	27
8.	Verkehr	-----	31
9.	Ver- und Entsorgung	-----	32
10.	Brandschutz	-----	34
11a.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13	-----	34
11b.	Hochwasserschutz	-----	34
12.	Bodenschutz	-----	35
13a.	Archäologische Denkmale	-----	36
13b.	Denkmalschutz	-----	37
14.	Rechtsfolgen	-----	37



### Anlagen:

- „Feuerwehr Wilster“ mit
  - Erdgeschoss, Schnitte, Lageplan (unmaßstäbliche Verkleinerungen)u.a. als Planungsgrundlagen im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Wilster (architekten - ingenieure altes kreishaus, Bordesholm, 28.07./19.10.2021)
- „Schalltechnische Untersuchung“ zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Wilster (LAIRM Consult, Beratendes Ingenieurbüro für Akustik, Luftreinhaltung, Bargteheide, Entwurf vom 13.10.2021)

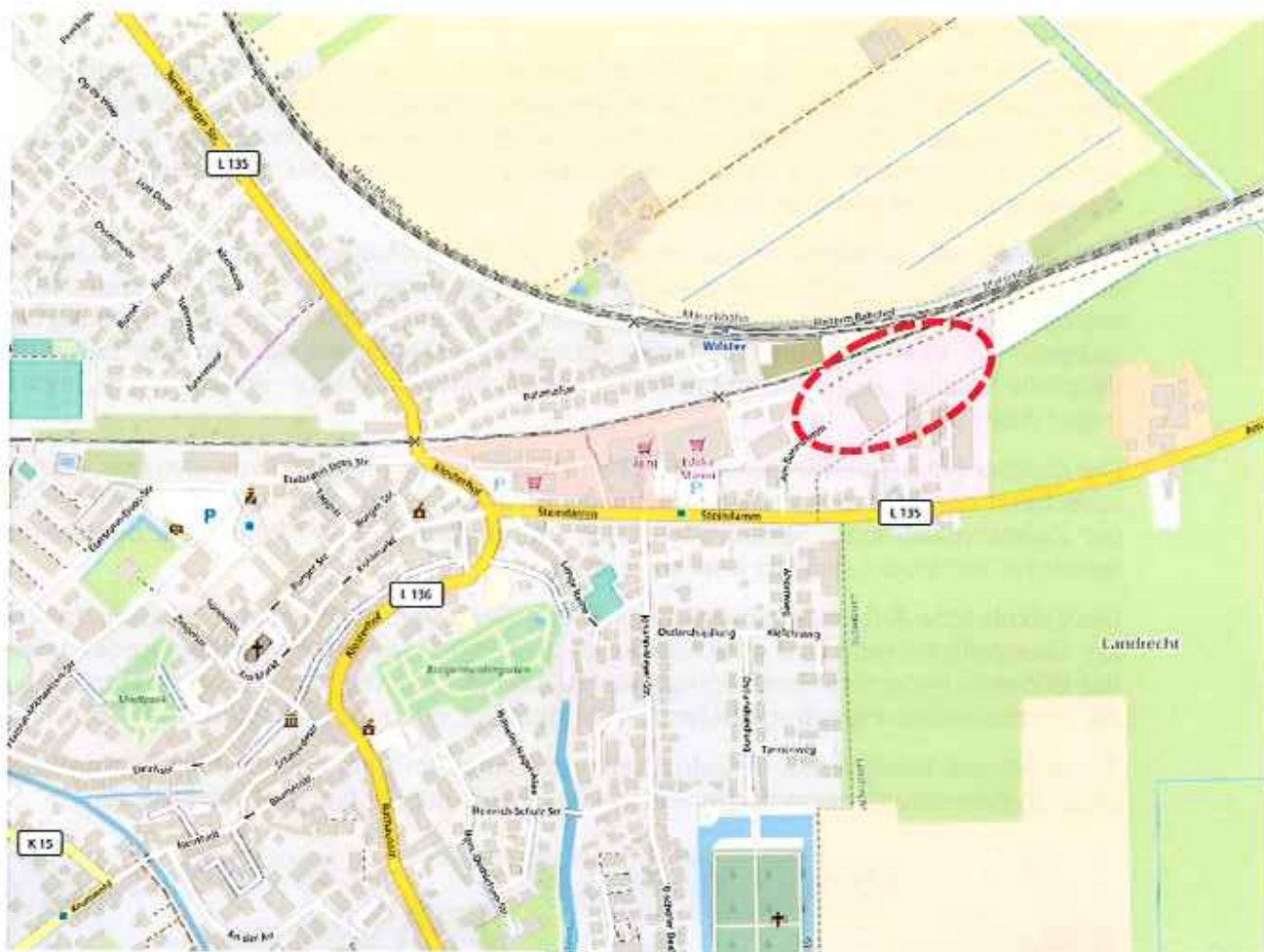
---

### Quellenverzeichnis:

- Landesplanerische Stellungnahme zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 mit einer 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wilster des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes S-H in Mitschrift des Referats IV 52 „Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht“ mit Erlass vom 03.03.2022
- Folgende von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
  - Der Landrat des Kreises Steinburg, Kreisbauamt mit Schreiben vom 01.03.2022
  - Deich- und Hauptsielverband Wilstermarsch mit Schreiben vom 10.02.2022
  - Sielverband Hackeboe mit Schreiben vom 10.02.2022
  - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H - Technischer Umweltschutz mit Schreiben per E-Mail vom 01.02.2022
  - Handwerkskammer Lübeck per E-Mail vom 27.01.2022
  - Kampfmittelräumdienst S-H mit Schreiben vom 22.12.2021
  - Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 per E-Mail vom 22.12.2021
  - Archäologisches Landesamt SH mit Erlass per E-Mail vom 21.12.2021
  - Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben per E-Mail vom 12.12.2021
- Bebauungsplan Nr. 13 „Am Steindamm“ der Stadt Wilster einschließlich der rechtskräftig gewordenen Änderungen
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Wilster mit
  - 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (Rechtswirksamkeit vom 20.11.2001)
- Festgestellter Landschaftsplan der Stadt Wilster (Stand vom 20.06.2000)
- „Lage- und Höhenplan“ mit örtlicher Vermessung vom 30.09.2021 und dem Katasterbestand vom 02.11.2021 als amtliche Planunterlage für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Wilster

---

Fotos: Vermessungsbüro Torresin & Partner, Nortorf, 30.09.2021



(Quelle: <https://www.openstreetmap.de/karte.html>)

Abb. 1

**Kennzeichnung der Lage des Plangebiets  
zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Steindamm“**

**Verfahrensübersicht**

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Unterrichtung der Landesplanung § 11 Abs. 2 LaplaG
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB § 4 Abs. 1 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 13a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB mit 19. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



## 1. Planungserfordernis

Die städtischen Gremien haben die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Steindamm“ für den Bereich der ehemaligen Bushalle nördlich der Wendeplatzanlage „Am Bahndamm“ beschlossen, um innerhalb einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ die planungsrechtlichen Voraussetzung für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses schaffen zu können.

Die heute noch vorhandene Gewerbehalle (s. auch nachfolgende **Abb. 2a** und **Abb. 2b**) soll abgerissen werden; jedoch soll versucht werden, die Bodenplatte für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses nutzen zu können. Dementsprechend wurde die Hochbauplanung auch so ausgerichtet, dass alle Funktionen des Feuerwehrgerätehauses auf den Ausmaßen der Bodenplatte funktional und vorschriftsmäßig angeordnet werden können (vgl. hierzu auch nachfolgen **Abb. 5b**).

Die darüber hinaus verbleibenden Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches werden entsprechend der Bestandssituation weiter als Freiflächen bzw. als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ (für außerhalb des Plangebiets bestehende gewerbliche Vorhaben) genutzt werden können.

Die verkehrliche Anbindungsmöglichkeit erfolgt direkt vom Wendepplatz „Am Bahndamm“ aus. Die Grundstücksbreite wird es zulassen, dass anfahrende Feuerwehrkameraden seitlich an der Südseite hinter das Feuerwehrgerätehaus fahren können ohne dass die Fahrbewegungen der ausrückenden Fahrzeuge behindert werden (vgl. auch nachfolgende **Abb. 5a**).

Somit können bestehende Infrastruktureinrichtungen im Sinne eines „Flächenrecycling“ und einer „Widernutzung gewerblicher Flächen“ sinnvoll und nachhaltig genutzt werden.



**Abb. 2a**



**Abb. 2b**

Die vorhandene ehemalige Bushalle mit temporären Zwischennutzungen vom Wendepplatz an der Straße „Am Bahndamm“ gesehen

Die rechtskräftige 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 (vgl. nachfolgende **Abb. 4**) lässt die angestrebte Umnutzung der ehemaligen Bushalle innerhalb des Gewerbegebietes zugunsten eines Neubaus eines Feuerwehrgerätehauses bauplanungsrechtlich nicht zu, da neben Schulungsräumen auch zwei Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal vorgesehen sind, so dass ein Änderungsverfahren erforderlich wird.



**Abb. 3**  
**Gewerbe- und**  
**Sondergebietsstandort**  
**„Am Steindamm“**  
mit der umgebenden Bebauung  
der Stadt Wilster und der  
Nachbargemeinde Landrecht  
aus der Luft betrachtet  
(Landesportal 2021)



Stadt Wilster  
7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Steindamm“ mit  
19. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)

„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

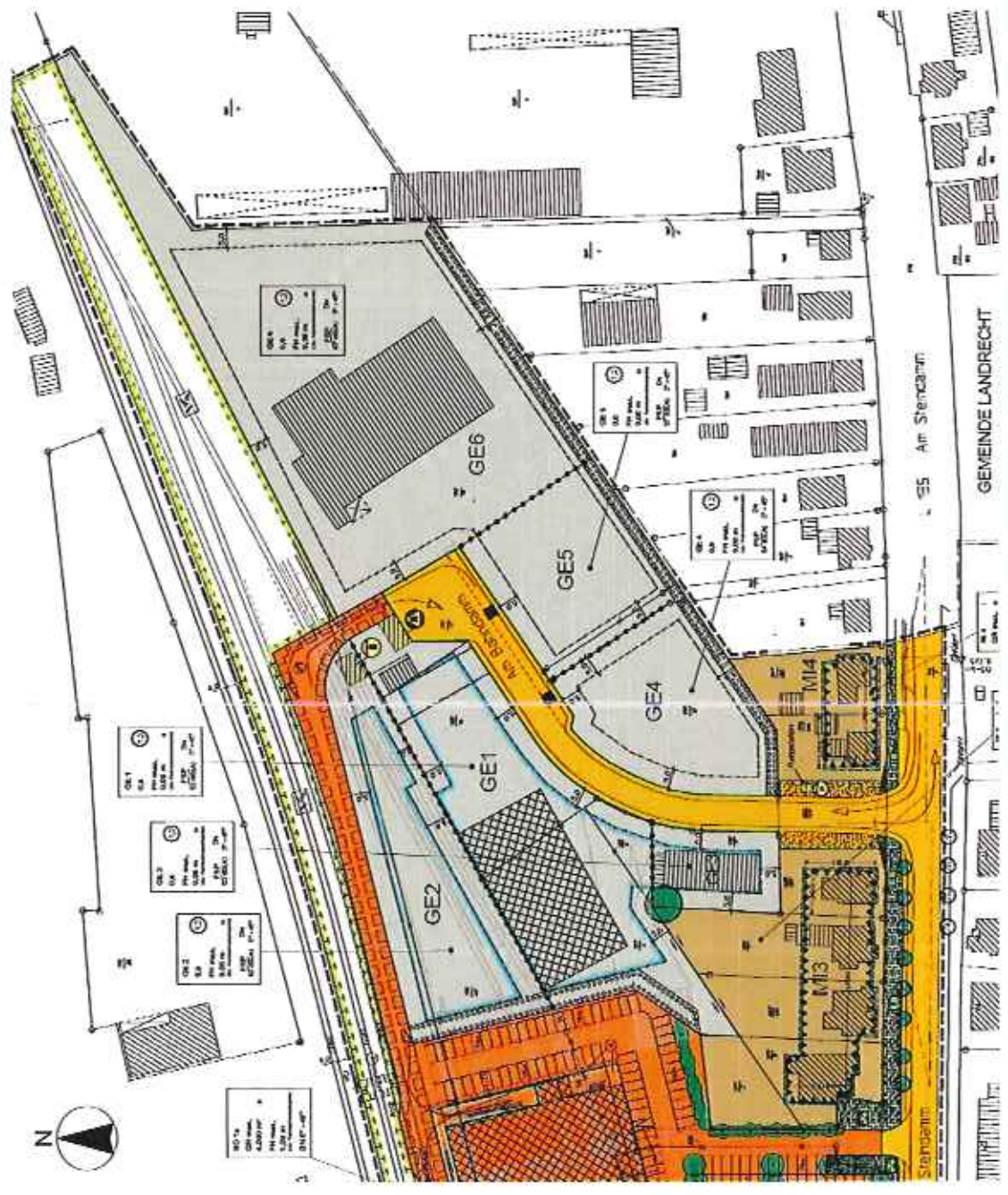
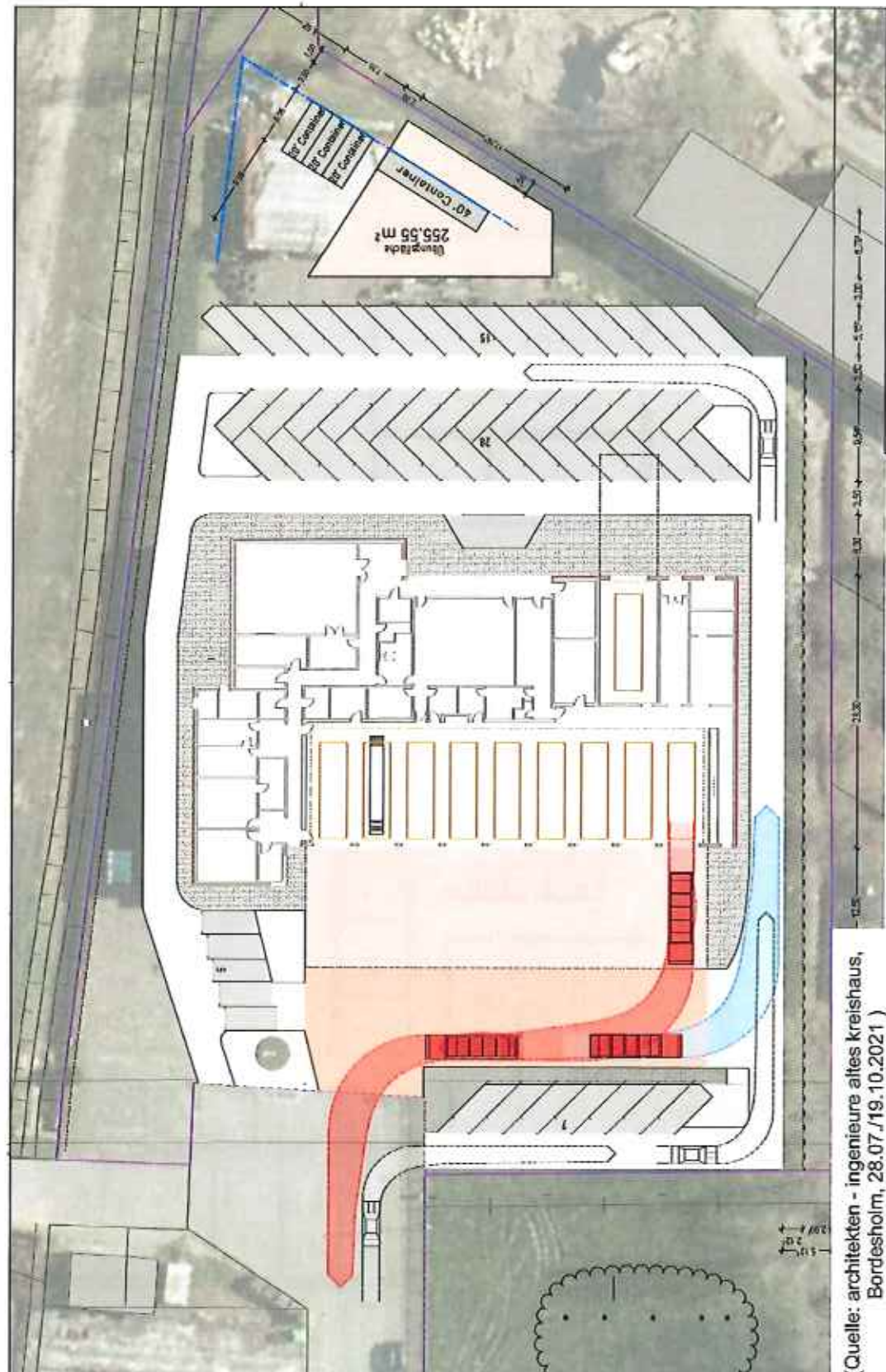


Abb. 4  
Ausschnitt aus der Planzeichnung zur  
2. Änderung und Ergänzung des  
Bebauungsplanes Nr. 13

(Quelle: Stadt Wilster, Amt Wilstermarsch)





(Quelle: architekten - ingenieure altes kreishaus,  
Bordesholm, 28.07./19.10.2021)

Abb. 5a  
„Planungskonzept“  
zum Neubau und zum  
Betrieb des geplanten  
Feuerwehrrätehauses  
einschließlich Zu- und  
Abfahrtsbewegungen



## Stadt Wilster

### 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Steindamm“ mit 19. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)

„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

„Satzung“

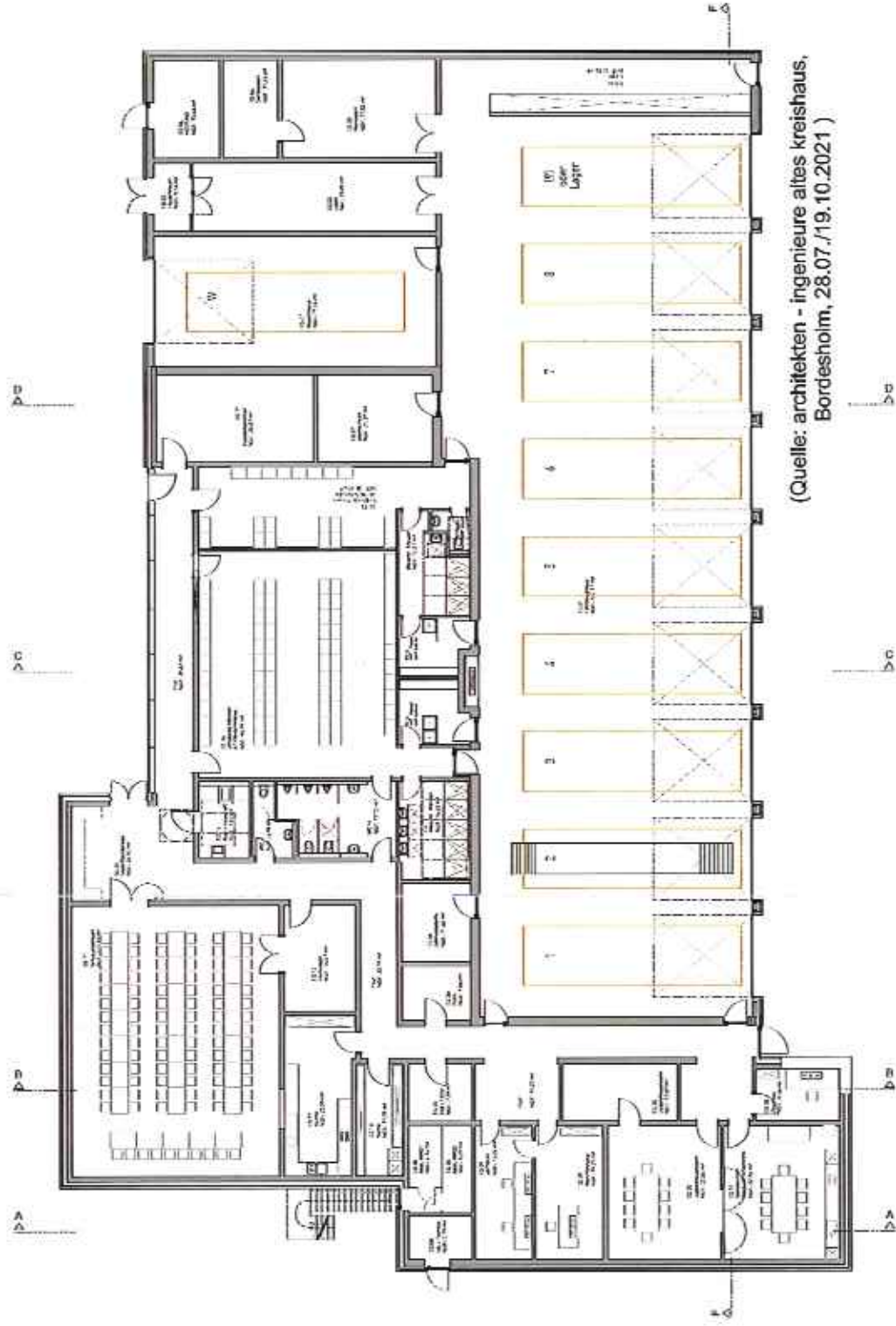


Abb. 5b  
„Planungskonzept“  
mit Grundriss zum  
Neubau des geplanten  
Feuerwehrgerätehauses

(Quelle: architekten - ingenieure altes kreishaus,  
Bordesholm, 28.07./19.10.2021 )



Hierbei wird auf die örtlich vorgefundene Bestandssituation (vgl. nachfolgende **Abb. 6ff** zur Bestandssituation), auch die angrenzende Nachbarschaft betreffend, entsprechend Rücksicht genommen.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Vitalisierung einer ansonsten untergenutzten Gewerbefläche im Sinne eines „Flächenrecyclings“ (vgl. auch **Abb. 3**) haben die städtischen Gremien beschlossen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für so genannte „*Bebauungspläne der Innenentwicklung*“ anzuwenden (vgl. Kapitel 2.1).

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes und der Vorhabencharakteristik hat die Stadt Wilster nach Prüfung der Voraussetzungen zur Einleitung eines „beschleunigten Verfahrens“ beschlossen, das Planaufstellungsverfahren nach § 13a BauGB für so genannte „*Bebauungspläne der Innenentwicklung*“ anzuwenden (vgl. Kapitel 2.1).

Ziel der Stadt Wilster ist es somit, ausgehend von den Darstellungen der geltenden Flächen-nutzungsplanung und des festgestellten Landschaftsplanes eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieser innerstädtischen Fläche mit der Aufstellung der vorgenannten Bebauungs-planänderung planungsrechtlich zu gewährleisten.

Die von der Ratsversammlung am 28.03.2022 beratene und in der endgültigen Planfassung abschließend als Satzung beschlossene 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Steindamm“ beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Inhalte aus den rechtskräftigen Änderungen und die des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 13 selbst und die örtlichen Gegebenheiten sowie die Ergebnisse aus der „Hochbauplanung“ sowie aus der „Schalltechnischen Untersuchung“ (s. **Anlagen** zu dieser Begründung) und die Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und die landesplanerische Stellungnahme vom 03.03.2022 entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung wurde entsprechend der städtischen Abwägung redaktionell ergänzt bzw. angepasst.

### Bestandssituation „Am Bahndamm“



**Abb. 6a** Blick vom Parkstreifen am Wendeplatz „Am Bahndamm“ auf den Zufahrtsbereich und die ehem. Bushalle



**Abb. 6b** Die zum Wendeplatz im Plangebiet liegenden Flächen werden temporär als Lager- und Betriebsflächen genutzt



Bestandssituation „Am Bahndamm“ und näheres Umfeld



**Abb. 6c** Zufahrtbereich im Nordwesten des Plangebiets



**Abb. 6d** Zufahrtbereich im Südosten des Plangebiets



**Abb. 6e** Nutzung der Außenflächen als gewerbliche Lagerflächen



**Abb. 6f** Blick vom Plangebiet auf die angrenzende gewerbliche Nutzung



**Abb. 6g** Graben im Nordwesten des Plangebiets, überwiegend außerhalb des Plangebiets



**Abb. 6h** Graben im Nordwesten des Plangebiets mit Blickrichtung nach Nordosten



## 2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), ergänzt durch das „Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben (am 01.06.2017 in Kraft getreten) und durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ (am 13.05.2017 in Kraft getreten) und zuvor auch durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11. Juni 2013 sowie zuletzt geändert durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021, verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB „soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“. Die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

Die Bauleitpläne sollen entsprechend dem vorangestellten Planungsgrundsatz eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

### 2.1 Planverfahren

Die städtischen Gremien haben aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets und des Vorhabencharakters (Neubau eines Feuerwehrgerätehauses) die Voraussetzungen zur Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 nach dem „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB („**Bebauungsplan für die Innenentwicklung**“) mit folgendem Ergebnis geprüft:

- dass eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG / LUVPG nicht besteht,
- dass Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten nicht anzunehmen sind,
- dass eine Grundfläche (GR) von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt werden wird und
- dass die städtebaulich geordnete Entwicklung bereits grundsätzlich durch die rechtskräftige 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 sowie der entsprechenden Bestandssituation in Verbindung mit den begleitenden Fachgutachten als gesichert angesehen werden kann.

Die städtischen Gremien haben daher beschlossen, von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Planungsträger nach § 4 Abs. 1 BauGB („frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung“) gemäß § 13a BauGB abzusehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB („Öffentlichkeitsbeteiligung“) zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung wurde in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 23.11.2021 durchgeführt.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB nicht erforderlich.



Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit diesem Bauleitplanverfahren nicht verbunden

Eine Änderung der geltenden Flächennutzungsplanung ist für den Plangeltungsbereich im Zuge der Berichtigung erforderlich (vgl. Ausführungen hierzu Kapitel 4.2 dieser Begründung).

## 2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielflächen, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Vorhaben beziehen.

Da die Gemeinden eine Offenlegungs- und Dokumentationspflicht haben, sollen die Beteiligungsverfahren zumindest in den Grundzügen durch Beschluss der Gemeindevertretungen (oder durch Delegation der entsprechenden Fachausschüsse) festgelegt werden, um sicher zu stellen, dass diese bei der Durchführung von kinder- und jugendrelevanten Vorhaben die im Zuge der Beteiligung vorgetragenen Gesichtspunkte ernsthaft prüfen. Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

- im Zuge der Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner nach § 16a GO,
- im Zusammenhang mit den Beschlussvorlagen für die Stadtvertretung
- in den entsprechenden Fachausschüssen,
- bei Bebauungsplänen in deren Begründungen oder
- allgemein als Veröffentlichungen im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung.

Aufgrund der Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Überplanung einer innerstädtischen Fläche im Sinne des „Flächenrecycling“ mit der Umwidmung einer bisher planungsrechtlich als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche zugunsten einer Fläche für den Gemeinbedarf für den Neubau und den Betrieb eines Feuerwehrgerätehauses war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen auf der Planungsebene der Bebauungsplanung nicht sinnvoll, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe durch die Planung nicht direkt oder mittelbar betroffen war.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich (vgl. nachfolgende **Abb. 7**) der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird begrenzt:

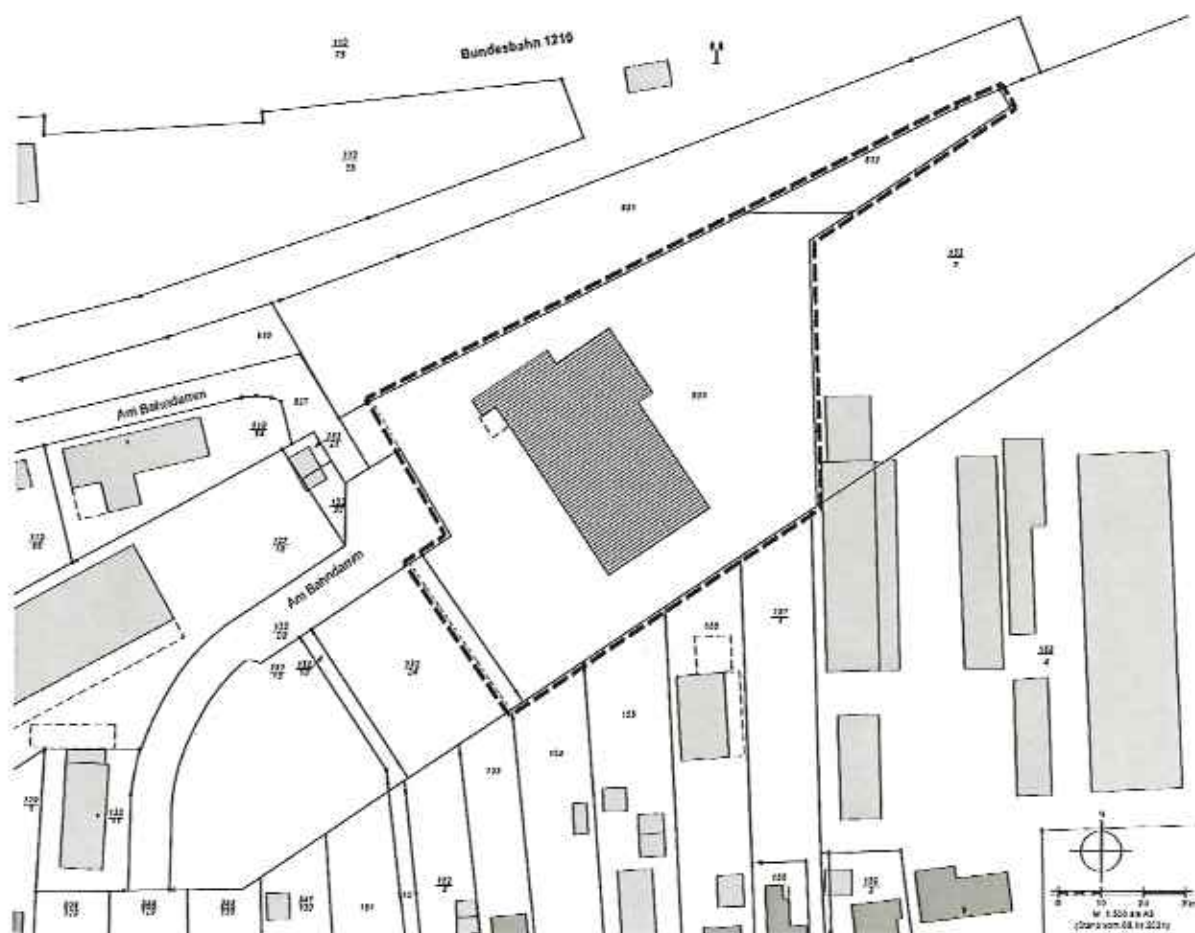
im Nordwesten durch die Bahnlinie Brunsbüttel - Wilster und den Wendepunkt an der Straße „Am Bahndamm“



- im Osten durch die Grenze zur Nachbargemeinde Landrecht und der rückwärtigen Grundstücksflächen Am Steindamm Nr. 9
- im Südosten durch die rückwärtigen Grundstücksflächen Am Steindamm Nr. 3 bis 7 (fortlaufende Nr.)

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (Planungsstand vom 23.02.2022 - Plan Nr. 2.0), die ggf. im Rahmen eines Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI noch konkretisiert werden wird, eine Fläche von insgesamt ca. 0,8 ha, davon

- ca. 7.636 m<sup>2</sup> Flächen für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“
- ca. 350 m<sup>2</sup> Grünflächen, öffentlich



**Abb. 7**  
Abgrenzung des **Plangeltungsbereiches**  
der **7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13** (Stand vom 23.02.2022 - Plan Nr. 2.0)  
auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes



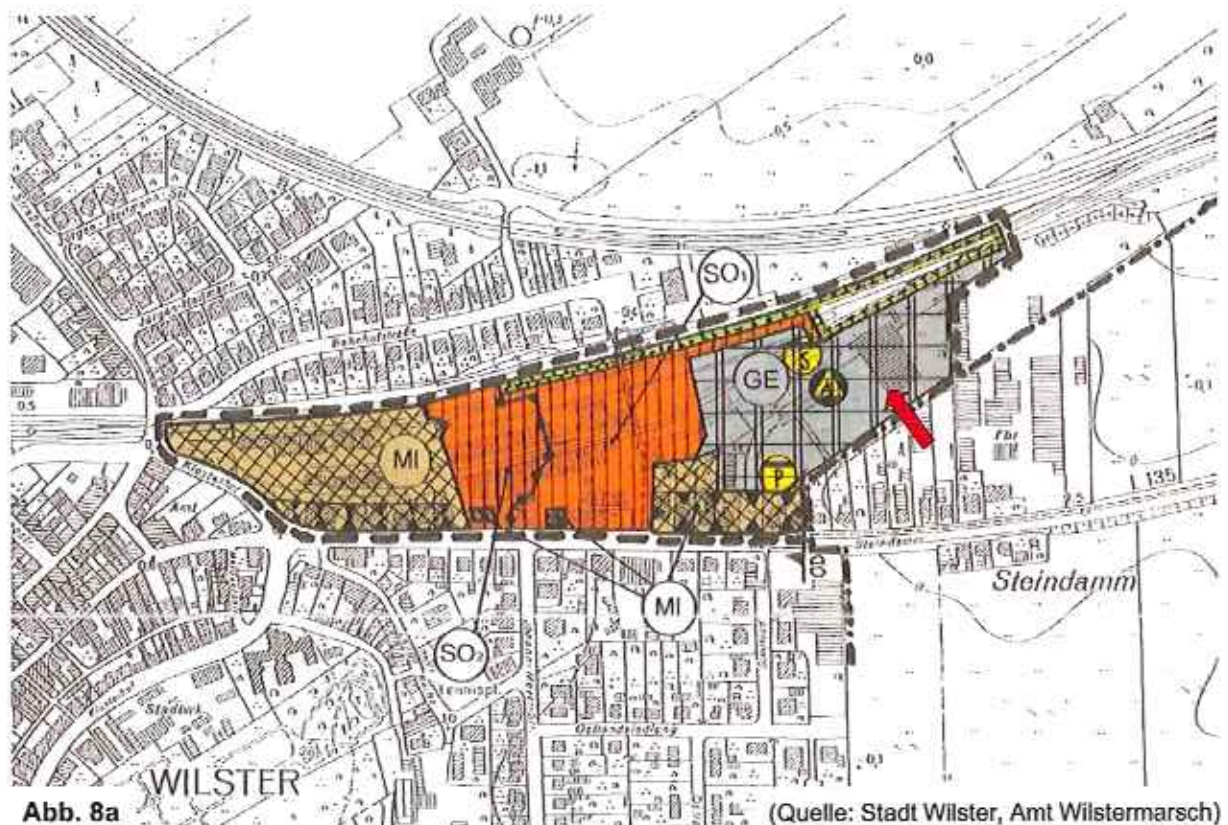
#### 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die städtischen Gremien haben auf Grundlage der geltenden Flächennutzungsplanung und des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 einschließlich der 2. Änderung und Ergänzung sowie aufgrund der örtlich vorgefundenen Planungssituation für den vorgenannten Planbereich die Aufstellung einer 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzung für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses schaffen zu können.

##### 4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für das Plangebiet nicht eingehalten werden.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind in der geltenden Flächennutzungsplanung der Stadt Wilster (vgl. auch nachfolgende **Abb. 8a**) aufgrund der bisher ausgeübten Nutzung Flächen als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.



Auszug aus der rechtswirksamen **9. Änderung des Flächennutzungsplanes**,  
u.a. das Plangebiet (mit „rotem“ Pfeil markiert) und die angrenzende Stadtstruktur betreffend





#### 4.2 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

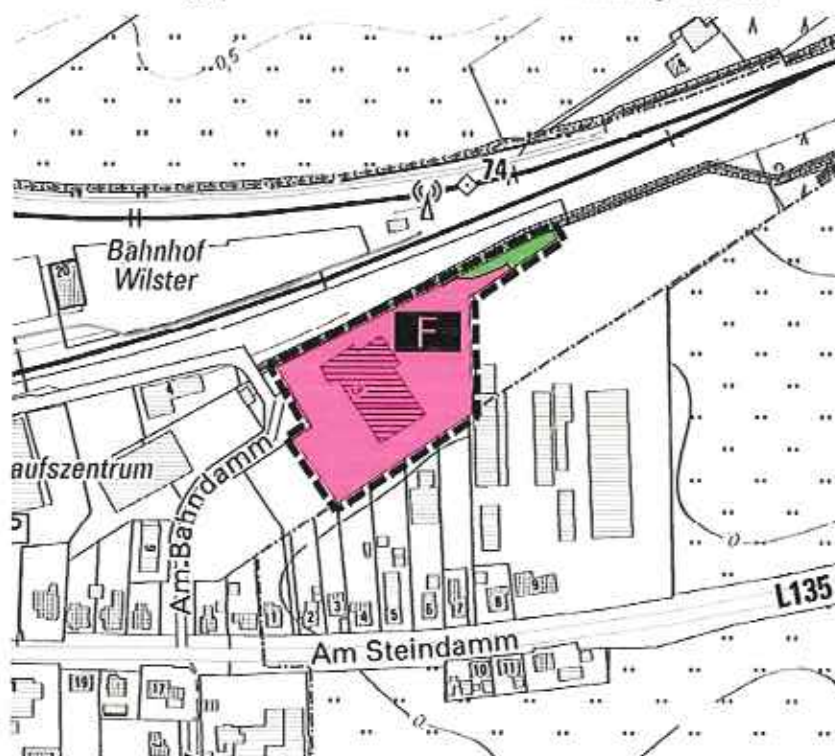
Im hier gewählten „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB'21 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies ist hier der Fall.

Die Flächennutzungsplanung entspricht dem städtebaulichen Belang, entsprechend der bisherigen Planungssituation, Gewerbeflächen innerhalb eines gewerblich genutzten Bereiches der Stadt Wilster planerisch vorzuhalten.

Da notwendige Erweiterungen des Feuerwehrgerätehaus am heutigen Standort nicht möglich sind, hat die Stadt Wilster den Standort im Gewerbegebiet „Am Steindamm“ aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage, der überwiegend gewerblich bzw. gemischt genutzten angrenzenden Bebauung und der zuvor ausgeübten gewerblichen Nutzung für geeignet zur Errichtung und Betrieb eines neuen Feuerwehrgerätehauses befunden. Die heute am ausgewählten Standort ausgeübte gewerbliche Nutzung ist keine dauerhafte Nutzung, sondern wird temporär gewerblich genutzt. Im Sinne einer „Widernutzung gewerblicher Flächen“ ist die Nutzung der Gewerbefläche für die Freiwillige Feuerwehr zweckmäßig und aufgrund der Anforderungen der Feuerwehr an den Immissionsschutz und an die Grundstücksausnutzung (Gesamt-GRZ) sinnvoll und ressourcenschonend und dementsprechend nachhaltig. Eingriffe in unversiegelte Flächen im Innen- oder Außenbereich werden so vermieden.

Somit begründet sich die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan anzupassen. Dieser Schritt erfolgt im Sinne von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung.

Die Abweichungen in Bezug auf die geplante Art der baulichen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird gemäß § 13a BauGB im Zuge der redaktionellen Anpassung des Flächennutzungsplanes (vgl. nachstehende **Abb. 8b**) im Rahmen dieses Planaufstellungsverfahrens vorgenommen. Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch Berichtigung zusammen mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 ortsüblich bekannt gemacht.



**Abb. 8b**  
(Auszug aus der  
**19. Änderung** des  
Flächennutzungsplanes  
im Zuge der Berichtigung)



#### 4.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die im Zuge einer solchen Bauleitplanung maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich vor allem aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP; Amtsbl. Schl.-H. 2010 Seite 719), dem Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Bekanntmachung des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein vom 17.11.2020 - Amtsbl. Schl.-H. S. 1621) und dem Regionalplan für den Planungsraum IV („alt“) (RPI IV; Amtsblatt Schl.-H. 2005 Seite 295).

Die Stadt Wilster übernimmt nach der „Verordnung zum zentralörtlichen System“ die Aufgaben und Funktionen eines Unterzentrums. Mit dieser Funktionszuweisung ist die Stadt Wilster aus landesplanerischer Sicht aufgefordert, neben der Vorhaltung von Wohnbauflächen auch Maßnahmen zur Verbesserung und Stärkung der wirtschaftlichen Struktur vorzunehmen. Dies beinhaltet auch den Ausbau und die Sicherung der hierfür erforderlichen sozialen Infrastruktur im Zuge der Daseinsvorsorge. Dies ist für die Wahrnehmung der Funktionen der Stadt Wilster als Unterzentrum insgesamt von besonderer Bedeutung.

Mit der Überplanung des zuvor beschriebenen Planbereiches (vgl. Kapitel 3.) beabsichtigt die Stadt Wilster für diesen innerstädtisch gelegenen Bereich der Stadt eine städtebaulich geordnete Entwicklung einzuleiten, die technischen Infrastruktureinrichtungen hierfür zu nutzen und eine derzeit untergenutzte Fläche (ehemalige Gewerbehalle eines Busunternehmens) für einen dringend benötigten Neubau eines Feuerwehrgerätehauses zu reaktivieren (siehe auch nachfolgende **Abb. 9**), der dem öffentlichen Gemeinbedarf zugeordnet wird.



**Abb. 9**

(Quelle: architekten - ingenieure altes kreishaus, Bordesholm, 28.07./19.10.2021)

Die Stadt Wilster geht entsprechend dem Vorangestellten davon aus, dass die städtischen Planungsabsichten den Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen werden. Diese Planauffassung wurde durch die Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 03.03.2022 bestätigt.



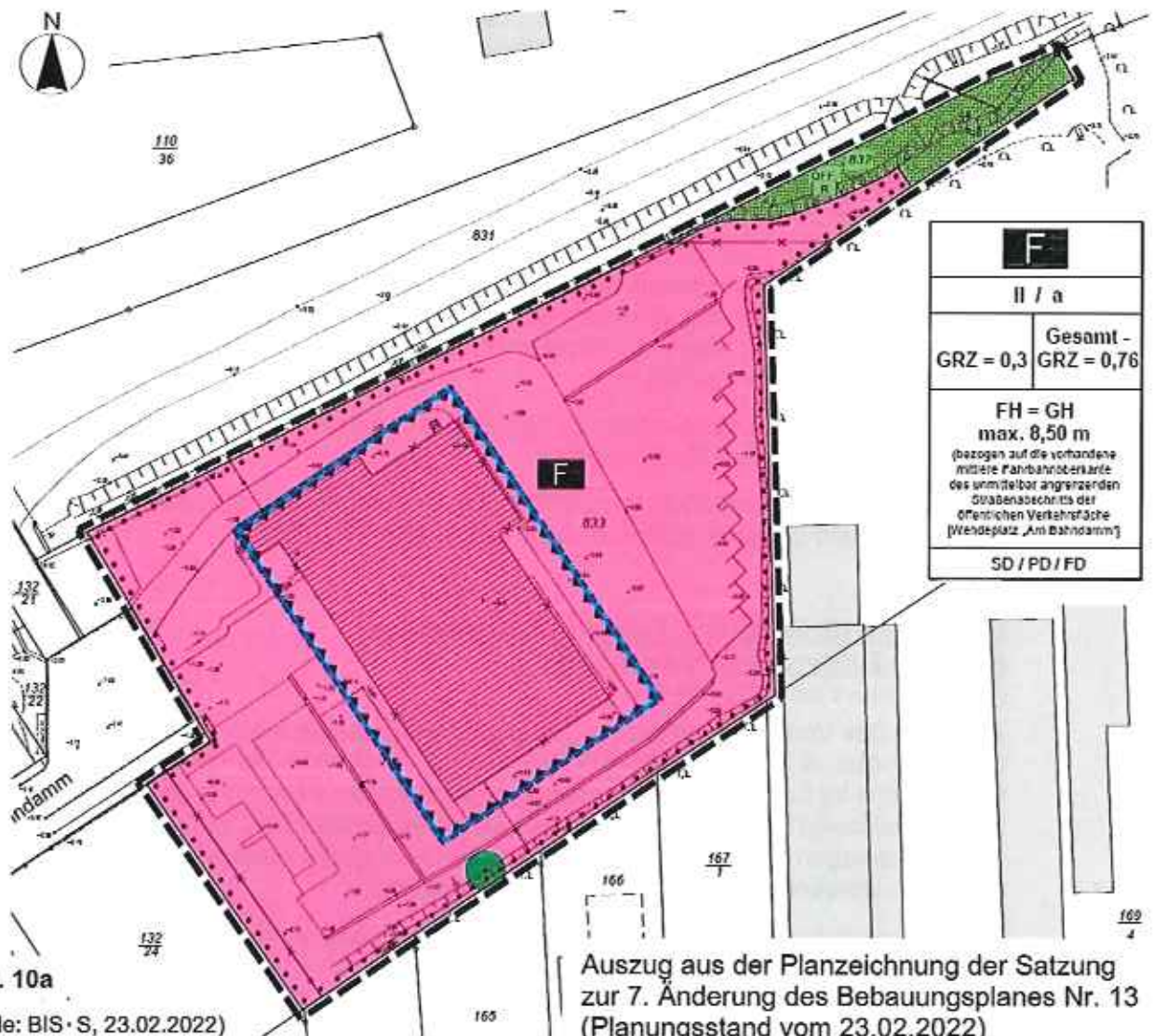
**5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**

Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 5 und 12 BauGB)

Die innerhalb des Plangebietes freizulegenden bzw. zurückzubauenden Gewerbeflächen werden als Fläche für den Gemeinbedarf mit den nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung „Feuerwehr“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt (vgl. nachfolgende **Abb. 10a**).

Innerhalb der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ sind alle Nutzungen und baulichen Einrichtungen und Anlagen, die dem ordnungsgemäßen Betrieb eines Feuerwehrgerätehauses und der an die Feuerwehr gestellten Aufgaben notwendig sind, insbesondere auch zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, wobei diese in Grundfläche und Baumasse dem Feuerwehrgerätehaus untergeordnet sein müssen, allgemein zulässig. Bauliche Nebenanlagen sind unter Beachtung Ziffer 2.3.1 innerhalb der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ in dem Umfang zulässig, wie es zur Sicherstellung des Betriebs der Feuerwehr erforderlich sind und eine Gesamt-GRZ von 0,76 nicht überschreiten.



**Abb. 10a**  
(Quelle: BIS·S, 23.02.2022)

Auszug aus der Planzeichnung der Satzung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 (Planungsstand vom 23.02.2022)



Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind, auf das notwendige Maß beschränkt worden, mit dem eine Einbindung des Feuerwehrgerätehauses in die stadtstrukturellen örtlichen Gegebenheiten gesichert werden kann, wobei der Grundstückszuschnitt, die Anbindungen an das öffentliche Straßennetz (Grundstücksbreite am Wendepplatz) und die Bodenplatte der ehemaligen Bushalle bereits rahmengebend für die Planung sind.

In die Satzung zur o.g. Bebauungsplanänderung wird eine Ausnahme dahingehend aufgenommen, wonach

- innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf abweichend von der in Bezug auf die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geltende 50%-Regelung die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 derart überschritten werden darf, dass zusammen mit dem Hauptgebäude eine Gesamt-GRZ von maximal 0,76 zulässig ist.

Überbaubare Flächen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

In die Satzung zur Bebauungsplanänderung ist eine Ausnahme dahingehend aufgenommen worden, wonach

- die zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zu den inneren Erschließungs- und Betriebsflächen festgesetzten Baugrenzen liegenden Baugrenzen ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile, wie Vordach, Wetterschutz, Windfang, usw. in einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von bis zu 8,0 m

überschritten werden dürfen. Dies sichert eine hinreichende Flexibilität bei der Ausgestaltung der gebäudebezogenen Freiflächen.

Garagen, Carports und Stellplätze sind unter Beachtung den Regelungen zur Gesamt-GRZ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Grundfläche für Stellplätze, Carports und Tiefgarage mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:

(§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO)

Aufgrund des Vorhabencharakters (Feuerwehrgerätehaus) sind die gesetzlichen Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, wo nach die GRZ bzw. die GR max. um 50% durch die Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden darf, nicht hinreichend ist. Insbesondere notwendige Betriebsflächen, Zu- und Abfahrtsbereiche und Stellplatzanlagen für die Feuerwehrkameraden zuzüglich betriebsnotwendiger Nebenanlagen führen zu Überschreitungen der o. g. 50%-Regelung.

Dementsprechend hat die Stadt Wilster mit dieser Bebauungsplanänderung eine Ausnahme dahingehend aufgenommen, wonach



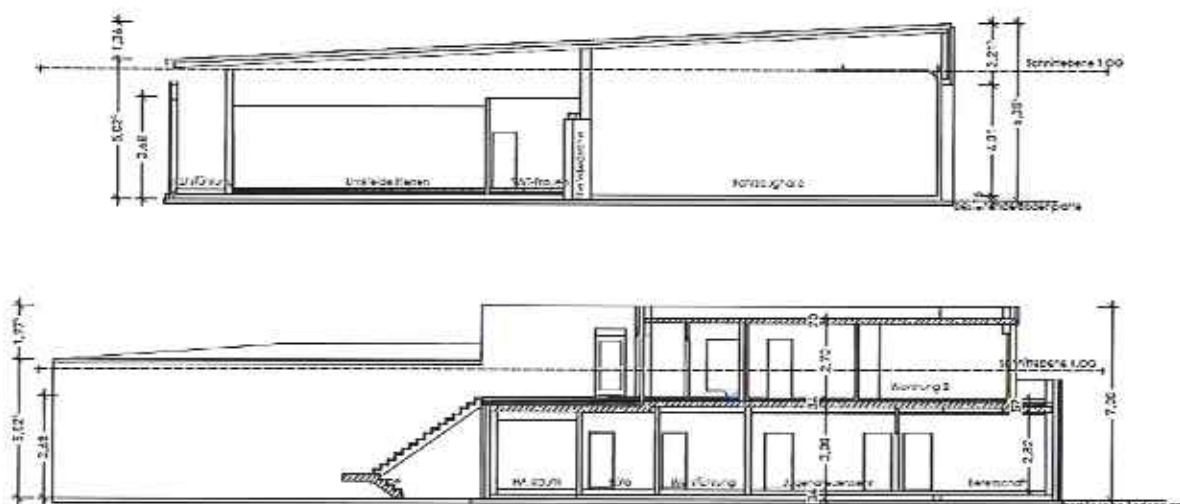
- o die festgesetzte maximale Grundflächenzahl ( $GRZ_1$ ) von 0,3 derart überschritten werden darf, dass zusammen mit dem Hauptgebäude eine Gesamt-GRZ von maximal 0,76 zulässig ist.

**Höhe baulicher Anlagen:**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets wird eine Begrenzung der Höhe des geplanten Feuerwehrgerätehauses durch die Festsetzung einer maximal zulässigen First- und Gebäudehöhe in Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen unter den vorgenannten Aspekten für erforderlich erachtet.

Die festgesetzte First- und Gebäudehöhe orientierte sich an den hochbaulichen Entwürfen des Feuerwehrgerätehauses (vgl. auch nachfolgende **Abb. 10b**) und beinhaltet eine angemessene Sicherheit, da zum derzeitigen Planungsstadium noch nicht abschließend beurteilt werden kann, ob die vorhandene Bodenplatte uneineingeschränkt für das Feuerwehrgerätehaus genutzt werden kann.



**Abb. 10b**

(Quelle: architekten - Ingenieure altes kreishaus, Bordesholm, 28.07./19.10.2021)

Der untere Höhenbezugspunkt, auf den sich die mit der „Entwurfsplanung“ festgesetzte First- und Gebäudehöhe bezieht, ist die vorhandene mittlere Fahrbahnoberkante des unmittelbar angrenzenden Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche [Wendeplatz „Am Bahndamm“].

Um flexibel auf die Anforderung der Energieversorgung reagieren zu können, hat die Stadt Wilster mit dieser Bebauungsplanänderung eine Ausnahme dahingehend aufgenommen, wonach

- o die festgesetzte höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise um bis zu 2,0 m ausschließlich für technisch notwendige Aufbauten (z. B. Brandschutzlütfter, Lüftungsanlagen, Wärmerückgewinnung und sonstige notwendige technischen Einrichtungen und Anlagen) als untergeordnete Bauteile auf bis zu maximal 5 % der Grundfläche des betroffenen Hauptgebäudes überschritten werden darf.



Bauweise:

(§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit abweichender Bauweise > a < sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die Begrenzung der Gebäudelänge erfolgt über die festgesetzte überbaubare Fläche.

Örtliche Bauvorschriften:

(§ 84 LBO)

Im Sinne des „Einfügen“ und zugleich des „Weiterentwicklen“ in die umgebende Bebauungsstruktur wird für das geplante Vorhaben eines Feuerwehrrätehauses innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (Dächer und Dachneigungen) gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO) textlich nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt bzw. zur Neugestaltung des Stadtbildes erforderlich sind.

Ansonsten lassen sich die städtischen Gremien von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ in diesem Planungsfall leiten und beabsichtigen nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen vorzunehmen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden eher in den Beschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung gesehen.

**6. Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange  
(§§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a BauGB)**

Mit Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht baulich geprägten Flächen im Außenbereich nicht verbunden. Die zur Überplanung anstehenden Flächen befinden sich im Gewerbegebiet der Stadt Wilster (vgl. auch nachfolgende **Abb. 11a**) und sind überwiegend versiegelt bzw. bebaut.



**Abb. 11a**

(Quelle: Landesportal 2021)

Der Plangeltungsbereich (vgl. auch **Abb. 7** auf Seite 15) umfasst Flächen des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs, die in der rechtskräftigen 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 (vgl. **Abb. 4** auf Seite 8) als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt sind.

Durch die vorhandenen Gewerbehalle und durch die die Halle allseitig umgebenden Betriebs- und Lagerflächen wirken bereits bauliche Anlagen auf das Plangebiet, das somit neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 nach § 30 BauGB der Planbereich auch nach § 34 BauGB zu bewerten wäre (vgl. auch vorangestellte **Abb. 11a**).

Es handelt sich demzufolge um Flächen des Innenbereiches.



Dementsprechend ergeben sich aufgrund der baulichen Prägung des Gebietes unter Anwendung des § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) keine „naturschutzrechtlichen“ Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass keine Kompensationsmaßnahmen hierfür erforderlich werden bzw. nach dem allgemeinen Städtebaurecht (BauGB) begründet sind.

Davon ausgenommen sind die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange nach dem BNatSchG, die in der Bauleitplanung grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Insbesondere ist zu klären und darzulegen, ob und ggf. in welchem Maße geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. geschützte Landschaftselemente (Landschaftswälle / Knick) nach § 21 LNatSchG durch die Planung betroffen sind oder sein könnten.

In diesem Planungsfall werden keine geschützten Biotope betroffen sein.

### Bestand, Bewertung und Prüfung artenschutzrechtlicher Belange

Die Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG werden wie folgt in die Planung eingestellt:

#### Bewuchs / Pflanzen:

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Bebauungen mit Gebäuden und befestigten Betriebsflächen bestimmend, in die einzelne Grünflächen als Scherrasen und gestaltete Zierstrauchpflanzungen eingestreut sind.

Gehölze befinden sich insbesondere in den Randbereichen außerhalb unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, die zugleich zur Nachbarbebauung nach Süden-Südosten die Ortsrandeingrünung bildet. Nach Nordwesten ist das Plangebiet offen und wird durch einen Graben, der im Nordwesten zu einer Regenrückhaltung aufgeweitet ist (vgl. auch nachfolgende **Abb. 11b** bis **Abb. 11d**).



(Quelle: Vermessungsplan, Torresin & Partner, 07.10.2021)

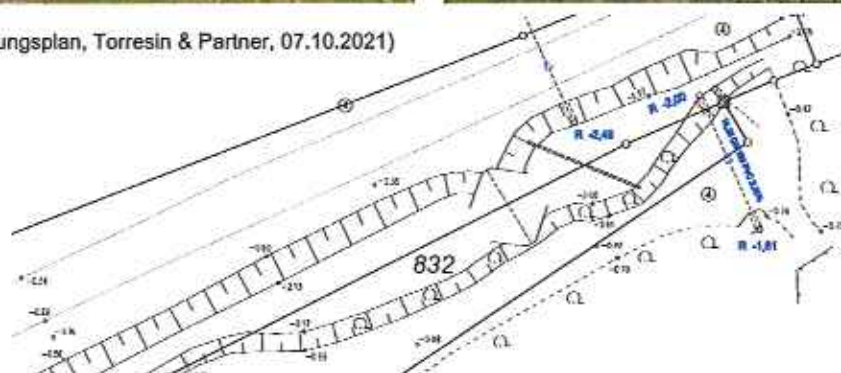


Abb. 11d





Im und am Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG vorhanden und es bestehen dort keine Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG. Auch ein FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet besteht nicht in einer planungsrelevanten Nähe zum Plangebiet.

Es ist aufgrund der biogeografischen Situation, der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen in Verbindung mit den ausgeübten gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebiets mit eingestreuten kleinen gestalterischen Grün- und Freiflächen sowie aufgrund der Bodenverhältnisse nicht zu erwarten, dass innerhalb des Plangebietes artenschutzrechtlich prüfungsrelevante Pflanzenarten vorkommen könnten.

Daher ist eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG nicht zu erwarten. Auch vom LLUR wurden keine besonderen Pflanzenvorkommen mitgeteilt.

#### Tiervorkommen:

Als faunistische Potenzialabschätzung sind folgende potenzielle Vorkommen streng geschützter Arten im Sinne eines Bestandes festzuhalten und in der Planung bzw. bei der Planumsetzung zu berücksichtigen:

- Fledermäuse können Sommerquartiere auch in benachbarten Bestandsgebäuden auch hinter Fassadenverkleidungen und in kleinen Spaltenlebensräumen nutzen.

Im Bereich der von der Planumsetzung betroffenen Gewerbehalle können aufgrund der mittleren Höhe der Gebäude grundsätzlich Sommer- noch Winterquartiere von vornherein ausgeschlossen werden.

Von den nah gelegenen Gebäuden aus kann das Plangebiet und die randlichen Gehölzstreifen als Nahrungshabitat aufgesucht werden.

- Fledermäuse können auch in Großbäumen (ab ca. 0,4 m Stammdurchmesser) kleine Höhlen oder abgelöste Rindenpartien als Sommerquartier bzw. Tagesversteck nutzen.

Laubbäume mit einer ausreichenden Größe werden vom Vorhaben nicht betroffen sein, so dass mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ein betroffenes Fledermausvorkommen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden kann.

- An Gebäuden und in den Gehölzen aller Art (auch innerhalb des Plangebiets) können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen, die die vorhandenen Habitatstrukturen annehmen könnten.

Für diese Lebensräume typische Arten sind z. B. Amsel, Zaunkönig, Zilpzalp, Rotkehlchen, Buchfink, Grünfink, Haussperling, Kohlmeise und Blaumeise. Diese Arten sind alle allgemein verbreitet, nicht selten und in ihrer Lebensweise an Siedlungsräume angepasst.

- Vorkommen von standortgebundenen Großvögeln, großen Höhlenbrütern und Koloniebrütern sind hingegen nicht ermittelt worden und auch nicht anzunehmen.

- Das Plangebiet in Wilster befindet sich außerhalb der Hauptverbreitungsgebiete der Art in Schleswig-Holstein. Gewerbegebiete wie die Teilflächen des Plangebiets bieten zudem i.d.R. keine Habitateignungen für Haselmäuse.

- Aufgrund der Geländestruktur, der vorkommenden Biotoptypen und der innerstädtischen Lage ist nicht damit zu rechnen, dass weitere relevante Tierarten zu erwarten sind. Ggf. vereinzelt im Gebiet anzutreffende Individuen der Amphibienarten Erdkröte, Teichmolch



und Grasfrosch z. B. aus dem angrenzenden Graben bzw. Regenrückhaltebecken sind artenschutzrechtlich nicht relevant. Die Arten sind gemäß der Roten Liste für Schleswig-Holstein (2003) nicht den Gefährdungsstufen 1 bis 3 zugeordnet.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. [...] (Zugriffsverbote).

Bezüglich aller ggf. betroffenen Gehölze gilt, dass alle Arbeiten an Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden dürfen.

Bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist vom 01. März bis zum 30. September gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen auf den Zeitraum des Winterhalbjahres sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten zu erwarten.

In dem genannten Zeitraum ist davon auszugehen, dass hier gemäß § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserstätten der nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bestehen.

Abweichungen von den genannten Zeiträumen bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

Da bei Einhaltung der genannten Schonfristen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten sind, sind mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes auch keine weiteren Maßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen von Habitaten zu ergreifen.

Es ist aufgrund der obigen Fristsetzung davon auszugehen, dass die Vogelarten dann während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf andere Gehölze oder auf Gebäude ausweichen können. Es sind im Umfeld ausreichende Ausweichhabitate vorhanden. Die lokalen Populationen werden nicht beeinträchtigt.

Die Einhaltung der gesetzlichen Schutzfristen und der genannten Vermeidungsmaßnahmen obliegt jeweils dem Ausführenden der Tätigkeit.

Sofern anders als bisher bekannt und zu erwarten ist, ein Großbaum mit Höhlen verloren gehen sollte, so sind die Höhlen vor der Fällung des Baums durch eine qualifizierte Person auf ggf. Fledermaus- oder Vogelvorkommen zu prüfen. Maßnahmen sind dann je nach festgestellt Befund mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und umzusetzen. Bezüglich des Schutzes von Fledermausarten wird eine Schutzfrist vom 01.03. bis zum 30.11. zu beachten sein.



## 7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 beabsichtigt die Stadt Wilster die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb eines neuen Feuerwehrgerätehauses zu schaffen. Nördlich der Fahrzeughalle, oberhalb von geplanten Schulungsräumen sind zwei Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal vorgesehen. Die Ausweisung erfolgt als Fläche für den Gemeinbedarf mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung „Feuerwehr“.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Planung grundsätzlich mit den umliegenden schützenswerten Nutzungen verträglich ist.

Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung (siehe auch als **Anlage** zu dieser Begründung) sind die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens zu beurteilen und mögliche Konflikte darzustellen. Auf Ebene der Bauleitplanung und in diesem Planungsfall wurden folgende mögliche Konflikte untersucht:

- Schutz der Nachbarschaft vor Geräuschemissionen aus Gewerbelärm vom Plangeltungsbereich (Feuerwehr)
- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr
- Schutz schützenswerter Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches vor Gewerbe und Verkehrslärm (Straße und Schiene)

Die Ermittlung und Beurteilungen erfolgen nach DIN 18005, Teil 1 einschließlich der im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 genannten schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Für die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen werden ergänzend die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen.

In der DIN 18005, Teil 1 wird für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm verwiesen. Dementsprechend werden die Geräuschemissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt. Gemäß TA Lärm ist die Gesamtbelastung aller gewerblichen Anlagen zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des Betriebes ist die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit den angrenzenden schützenswürdigen Nutzungen nachzuweisen. Für das geplante Bauvorhaben erfolgte daher im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung eine detaillierte Prognose auf Grundlage der TA Lärm. Auf diese Weise wird bereits in der Phase der Bauleitplanung geprüft, ob die Betriebe als nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) am geplanten Standort bau- und immissionsschutzrechtlich prinzipiell genehmigungsfähig sind.

In diesem Zusammenhang reicht in der Regel die Betrachtung einer exemplarischen Variante aus. Sofern sich in der konkreten Ausführungsplanung Änderungen ergeben, kann die detaillierte abschließende Prüfung im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Die für die Errichtung und den Betrieb des Feuerwehrgerätehauses in Aussicht genommene Fläche befindet sich innerhalb und zugleich am Rande des bestehenden Gewerbegebietes „Am Bahndamm“ nördlich der Straße Steindamm (L 135) am nordöstlichen Ende der Straße Am Bahndamm. Aufgrund der Planung ist für die in der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 (vgl. auch **Abb. 4**) derzeit als Gewerbegebietsflächen GE 5 und GE 6 ausgewiesenen Flächen eine Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ vorgesehen.



In östlicher und westlicher Richtung befinden sich weitere gewerblich genutzte Flächen. Südlich des Plangeltungsbereiches liegt Wohnbebauung und im Norden verlaufen die Marschbahn und die Anschlussbahn nach Brunsbüttel.

Für Gemeinbedarfsflächen stehen formal weder Orientierungswerte noch Immissionsgrenzwerte zur Verfügung, da Gemeinbedarfsflächen weder in der DIN 18005\1, Beiblatt 1 noch in der 16. BImSchV aufgeführt werden. Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr wird aufgrund der üblicherweise ausschließlichen Tagesnutzung ein immissionsschutzrechtlicher Schutzanspruch vergleichbar eines Gewerbegebietes (GE) zugrunde gelegt.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich in den in der **Abb. 12a** gekennzeichneten Bereichen.

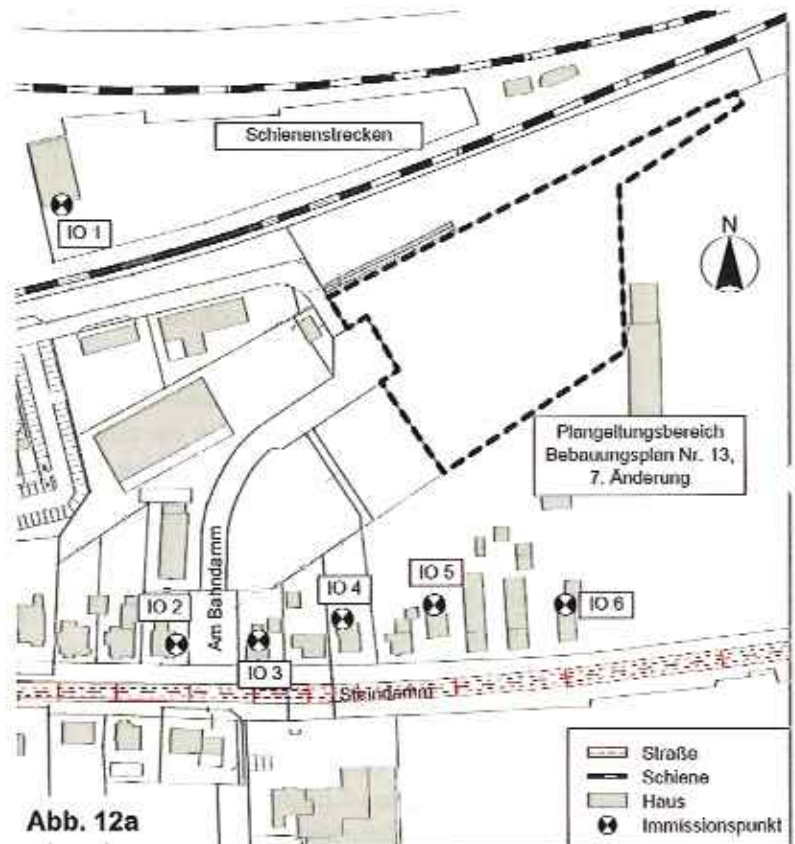


Abb. 12a

(Quelle: Schalltechnisches Gutachten, LAIRM Consult, 29.10.2021)

### Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus Gewerbelärm des regulären Betriebs der Freiwilligen Feuerwehr wurden die Beurteilungspegel tags und nachts an den maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereichs ermittelt. Ergänzend wurden nachrichtlich im Tages- und Nachtzeitraum die Geräuschimmissionen des Einsatzfalls der Feuerwehr dargestellt.

Gemäß Aussage der Feuerwehr besteht der Einsatz versicherungstechnisch von der Ankunft der Kameraden mit den Pkw bis einschließlich der Wiedervorbereitung des Fahrzeuges auf den nächsten Einsatz nach der Rückkehr im Feuerwehrgerätehaus. Somit sind die Zu- und Abfahrten der Pkw der Mitglieder der Feuerwehr, Abfahrten und Rückkehr der Einsatzfahrzeuge sowie der Einsatz des Martinshorns Inhalt des Einsatzes. Bei Einsätzen, die gemäß Abschnitt 7.1 TA Lärm zur Gefahrenabwehr dienen, dürfen die Immissionsrichtwerte nicht für eine Beurteilung der Einsätze herangezogen werden.

Für die übrigen Einsätze kommt in Bezug auf die immissionsschutzrechtliche Prüfung im vorliegenden Fall aufgrund der besonderen Umstände eine Sonderfallprüfung nach 3.2.2 TA Lärm in Betracht, da die prognostische Berechnung nach 3.2.1 der TA Lärm allein die tatsächliche Gesamtbelastung nicht hinreichend zu bewerten vermag.

Die durch den Betrieb der Freiwilligen Feuerwehr Wilster zu erwartenden Geräuschimmissionen werden unter Berücksichtigung des Standortes, des Standes der Technik, zeitliche



beschränkte Nutzung und Optimierung von Betriebsabläufen soweit es geht verhindert und auf ein Mindestmaß beschränkt.

- ⇒ Für den regulären zeitlich beschränkten Betrieb der Freiwilligen Feuerwehr Wilster auf dem geplanten Betriebsgrundstück konnte dabei nach der Regelfallprüfung der TA Lärm festgestellt werden, dass die Anforderungen der TA Lärm in der Nachbarschaft tags und nachts erfüllt werden.
- ⇒ Bei Einsatzfällen, die zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erfolgen, dürfen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 TA Lärm nicht herangezogen werden.
- ⇒ Im vorliegenden Fall zeigt sich im Tages- und Nachtzeitraum für den regulären Betrieb der Feuerwehr, dass dem Spitzenpegelkriterium der TA Lärm entsprochen wird.
- ⇒ Für die übrigen Einsätze der Freiwilligen Feuerwehr Wilster ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der vorliegenden Umstände eine nach 3.2.2 TA Lärm Sonderfallprüfung angezeigt und vorliegend dargelegt ist und die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 der TA Lärm keinen Grenzwertcharakter darstellen. Damit sind im vorliegenden Fall die Überschreitungen als zumutbar anzusehen.
- ⇒ Für das im Einsatzfall erforderliche Martinshorn kann der Mindestabstand nicht erreicht werden. Allerdings ist das Martinshorn aus versicherungstechnischen Gründen im Einsatzfall zwingend erforderlich. Sofern es sich bei Einsätzen um die Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes handelt, ist eine Beurteilung des Spitzenpegels gemäß TA Lärm nicht zulässig. Unter Berücksichtigung der Einsätze nach 3.2.2 TA Lärm angezeigten Sonderfallprüfung sind Überschreitungen des Spitzenpegels als zumutbar anzusehen.

#### Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurden der Straßenverkehrslärm auf der Straße „Steindamm“ sowie der Schienenstrecken der DB AG zwischen Wilster - Brunsbüttel und Elmshorn - Westerland berücksichtigt.

Die Straßenverkehrsbelastung und die Verkehrsbelastungen für den Schienenverkehr (Prognosehorizont 2030) wurde der schalltechnischen Untersuchung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Wilster entnommen.

- ⇒ Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der vorliegenden Nutzung und der vorliegenden Verkehrsbelastung nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.
- ⇒ Innerhalb des Plangeltungsbereiches ergeben sich im schienenannahen Bereich Beurteilungspegel von bis zu etwa 62 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts.

Der für Gewerbegebiete geltende Orientierungswert von 65 dB(A) tags sowie der Immissionsgrenzwert von 69 dB(A) tags werden im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten.

Der Orientierungswert von 55 dB(A) nachts wird nicht eingehalten, der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) nachts wird überwiegend überschritten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen im Norden des Plangeltungsbereiches entlang der Schienenstrecke wären nur in Abstimmung mit der DB AG möglich. Aufgrund der geplanten Nutzungen ist aktiver Lärmschutz auch nicht angemessen.

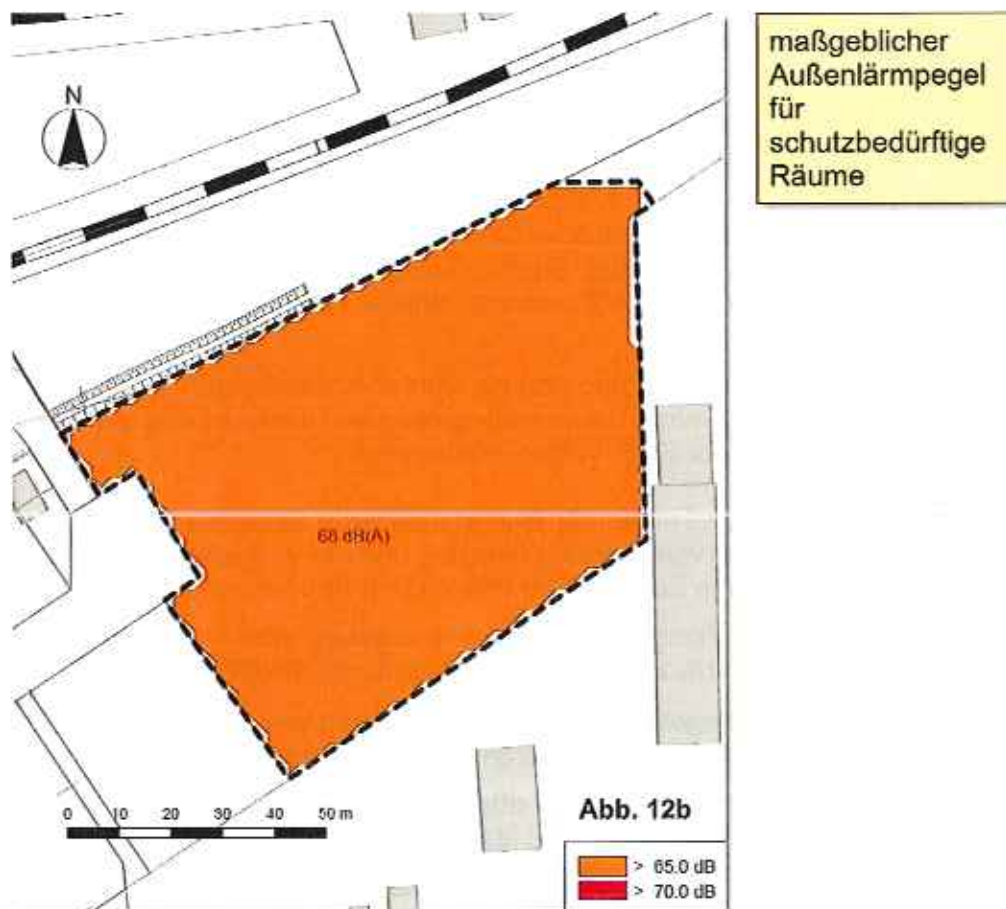


Auf eine Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wird daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet.

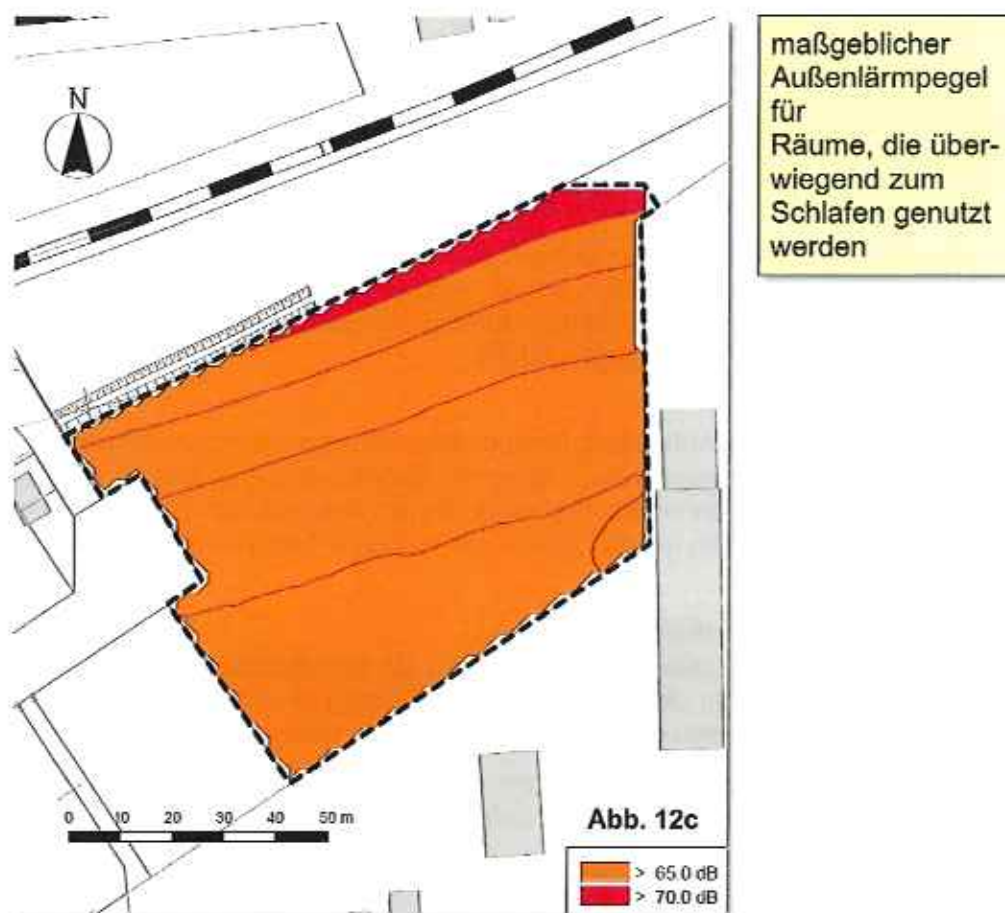
- ⇒ Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangeltungsbereiches können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden. Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der **Abb. 12b** für schutzbedürftige Räume und in **Abb. 12c** für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts für zum Schlafen genutzte Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Bei der Beurteilung von Außenwohnbereichen lässt sich festhalten, dass innerhalb möglicher Außenwohnbereiche keine Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes für Gewerbegebiete von 69 dB(A) auftreten. Außenwohnbereiche können im Plangeltungsbereich entsprechend frei und offen angeordnet werden.



(Quelle: Schalltechnisches Gutachten, LAI/RM Consult, 29.10.2021)



(Quelle: Schalltechnisches Gutachten, LA/IRM Consult, 13.10.2021)

Maßnahmen (passive) zur Minimierung möglicher Lärmbelastungen werden entsprechend den gutachterlichen Untersuchungsergebnissen in der planungsrechtlichen Konsequenz als planzeichnerische (Teil A) und als textliche Festsetzungen (Teil B) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Entwurf zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 aufgenommen.

#### *Sonstige Emissionen / Immissionen*

Weitere Immissionsarten wie z. B. Geruchsmissionen (landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe, Störfallbetriebe usw.) oder Lichtmissionen sind nach Kenntnis der Stadt Wilster nicht planungsrelevant und müssen daher hier auch nicht vertiefend betrachtet werden.

#### **8. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der Straße „Am Bahndamm“ als äußere Erschließung vorhanden. Die Plangebietserschließung erfolgt, wie bereits heute auch, unmittelbar von der Wendepflanzenanlage „Am Bahndamm“ aus.



## 9. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind als Bestandteil der äußeren Erschließung vorhanden. Für die erforderlichen baulichen Maßnahmen im Zuge der Realisierung des Neubaus des Feuerwehrgerätehauses (vgl. **Abb. 5a** und **Abb. 5b**) wird der Anschluss an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz vollzogen. Für die Einordnung und Behandlung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind die Richtlinien der DIN 1998 maßgebend und zu beachten.

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches zur Bebauung frei zu legenden bzw. zurückzubauenden Flächenanteile werden an die vorhandene Frischwasserversorgung angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung ist nicht öffentlich-rechtlich geregelt, so dass auch kein Anschluss- und Benutzungszwang derzeit besteht.

Parallel zu dem in Aufstellung befindlichen Planänderungsverfahren wird durch ein von der Stadt Wilster beauftragtes Ing.- Büro ein Entwässerungskonzept erstellt. Entsprechend den ersten Prüfungen können nachfolgende Ergebnisse zur Schutz- und Niederschlagswasserbeseitigung festgehalten werden, die in der weiteren Ausarbeitung des Vorhaben noch konkretisiert werden.

### *Schmutzwasserbeseitigung:*

- Die Ableitung des Schmutzwassers ist grundsätzlich als Freispiegelentwässerung ab Übergabepunkt der geplanten Grundleitung (Fundamentsohle) möglich, wobei ein gesondertes Pumpwerk nicht notwendig sein wird.
- Der Schmutzwasseranschluss erfolgt an einem Netz-Übergabepunkt (öffentl. SW - Hauptkanal) im Bereich der Zufahrt an der Wendeplatzanlage „Am Bahndamm“.
- Der Schmutzwasserhausanschluss wird komplett bis zum Anschlusspunkt an den vorhandenen öffentlichen Hauptkanal neu hergestellt.

### *Niederschlagsentwässerung:*

- Die Ableitung des innerhalb des Plangebiets anfallenden Niederschlagswassers ist grundsätzlich als Freispiegelentwässerung möglich.
- der Regenwasseranschluss erfolgt an einem Netz-Übergabepunkt (öffentl. SW - Hauptkanal) im Bereich der Zufahrt an der Wendeplatzanlage „Am Bahndamm“.
- der Regenwasserhausanschluss wird komplett bis zum Anschlusspunkt an den vorhandenen öffentlichen Hauptkanal neu hergestellt.
- Entwässerung Dachflächen:  
Dachflächen = 100% Flachdach können als extensives Gründach (OptiGrün) ausgeführt mit einem Notüberlauf
- Die Oberflächenentwässerung (Verkehrsflächen: Zuwegung, Gehweg und Parkplätze) wird oberflächlich über ein Mulden-Rigolen-System an der nördlichen und östlichen Planungsgrenze abgeleitet.
- Vor dem Anschluss an das öffentlichen Regenwasserkanalnetz wird eine Rückhaltung in unterirdischer Bauweise neu hergestellt.
- Das im Rahmen der Bauleitplanung ermittelte Ergebnis aus der „A-WR-1“ Prüfung ist im laufenden Planaufstellungsverfahren durch das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ing.- Büro vorab mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Steinburg abgestimmt worden. Die Umsetzung ist, so wie vorangestellt, möglich.





⇒ Die sich aus dem Vorangestellten zur Wasserwirtschaft ergebenden Festsetzungserfordernisse sind in den Entwurf zur Bebauungsplanänderung aufgenommen worden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Erdwärmesondeanlagen, die die Erdwärme mit Tiefbohrungen nutzen, frühzeitig vor Ausführung der Bohrarbeiten bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Steinburg anzuzeigen sind.

Die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen ist im Rahmen der nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen und zu beachten, soweit erforderlich.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wird seitens des Kommunikationsunternehmens zu prüfen sein, in welchem Umfang zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets die Verlegung von zusätzlichen Fernmeldeeinrichtungen erforderlich sein wird.

Grundsätzlich ist z.B. zugunsten der Deutschen Telekom darauf zu achten, dass in Fahrwegen geeignete und ausreichend dimensionierte Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen werden.

Zur Sicherung der Kommunikationsleitungen werden innerhalb des Plangebiets auf den Erschließungswegen in dem erforderlichen Maße entsprechende Grunddienstbarkeiten durch die Stadt Wilster als Grundstückseigentümerin ins Grundbuch eingetragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich vor Baubeginn der zuständigen Stelle der Deutschen Telekom Technik GmbH bzw. eines anderen Kommunikationsunternehmens mitzuteilen.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Versorgungsleitungen und baulichen Anlagen sind zu beachten und im Zuge der Realisierung des Planvorhabens zu berücksichtigen bzw. zu verlegen oder durch neue zu ersetzen. Dies erfolgt in Abstimmung zwischen der Stadt Wilster und den Versorgungsunternehmen.

Die Koordinierung erfolgt durch das von der Stadt Wilster beauftragte Ing.- Büro im Rahmen der der Bebauungsplanung nachgeordneten Vorhabenrealisierung zu gegebener Zeit mit Einweisung in die Leitungstrassen vor Ort.

Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte weiterhin grundsätzlich vermieden werden.

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Steinburg und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Satzungs- und zugleich für das Stadtgebiet geregelt.

Die Abfälle sind innerhalb des Satzungsgebiets in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln. Eine Abfallentsorgung erfolgt an der öffentlichen Verkehrsfläche.



## 10. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Wilster und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) werden im Rahmen eines konkreten Bauantrages im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren durch den Antragsteller nachzuweisen sein.

Durch die städtische Planung und den Charakter des geplanten Vorhaben ist keine grundsätzliche Veränderung bzw. Verschlechterung der bisherigen Situation bzw. der zuvor ausgeübten gewerblichen Nutzung zum vorbeugenden Brandschutz anzunehmen, die nicht im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechenden Auflagen zum Brandschutz gelöst werden könnten, so dass ein zusätzlicher Regelungsbedarf seitens der Stadt Wilster nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht besteht bzw. nicht zu erkennen ist.

Die Feuerwehrezufahrt ist grundsätzlich durch die öffentliche Straße „Am Bahndamm“ im Südwesten des Plangebietes als gesichert anzunehmen.

### 11a. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der Straße „Am Bahndamm“ vorhanden.

Ggf. erforderlich werdende tiefbautechnische Maßnahmen zum Anschluss der Plangebietesflächen an den bestehenden Wendepunkt „Am Bahndamm“ werden bauseits nachzuweisen und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durch die Stadt Wilster als Träger des Vorhabens herzustellen sein.

#### Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

Nach § 33 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben bereits dann zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

### 11b. Hochwasserschutz

Die untere Wasserbehörde des Kreises Steinburg hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens (s. Quellenverzeichnis) darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem vom Land Schleswig-Holstein ausgewiesenen Hochwasserrisikogebiet befindet.



In derartigen Gebieten sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemeinen Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Es sind die Vorschriften der §§ 78 b ff. des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten.

Der Kreis haftet nicht für Schäden an privaten Gebäuden und Grundstücken, die durch das Hochwasser hervorgerufen werden.

Die potenziell Betroffenen müssen selbst Eigenvorsorge treffen und sich vor Auswirkungen des Hochwassers schützen. Rechtsansprüche auf öffentliche Finanz- oder sonstige Hilfsmittel bei Schäden im Hochwasserfall bestehen nicht.

## 12. Bodenschutz

### 12.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Baugebietes im Rahmen einer Änderung / Neu-aufstellung des Flächennutzungsplanes, wo eine zulässige Nutzung neu bestimmt und damit wesentlich die hierdurch zukünftig mögliche Belastung der Eigenschaften und spezifischen Funktionen der anstehenden Böden gelenkt werden kann, werden im vorliegenden Planungsfall auch unter Berücksichtigung der nach § 30 BauGB auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 einschließlich der 2. Änderung und Ergänzung bestehenden Baurechte unter planungsrechtlichen Aspekten bearbeitet, so dass z. B. Prüfungen von alternativ zu nutzenden bzw. auszuweisenden Flächen unter Beachtung der Bestandssituation sich nicht ergeben.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung, die eine Modifikation bestehender Bau- und Nutzungsrechte entsprechend der städtischen Zielsetzung zur Errichtung eines zukunftsorientierten Feuehrgerätehauses zum Planungsziel hat, ergeben sich somit im vorliegenden Fall keine erkennbaren neuen Aspekte bezüglich einer Verschlechterung der Eigenschaften bzw. der Funktionen der dort anstehenden Böden.

Die grundsätzliche Ausgleichbarkeit der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind aufgrund der „Bebauungsplanung im Bestand“ nicht gesondert darzulegen, da diese grundsätzlich nach § 30 BauGB auf Grundlage der rechtskräftigen 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 jederzeit erfolgen können.

### 12.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sowie der rechtskräftigen Bebauungsplanung einschließlich rechtskräftig gewordener Änderungen und aufgrund der ausgeübten Nutzung sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen / Altstandorte innerhalb des Änderungsbereiches vorhanden bzw. der Stadt Wilster als Grundstückseigentümer bekannt, können jedoch aufgrund der zuvor ausgeübten Nutzung aber auch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinburg hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens darauf hingewiesen (s. Quellenverzeichnis), dass das Flurstück innerhalb des Plangebiets aufgrund der aktuellen Nutzung als Prüffall (P1-Standort) geführt wird. Kenntnisse hinsichtlich Altlasten liegen der unteren Bodenschutzbehörde aktuell nicht vor. Aufgrund der historischen Nutzung können Altlastenverdachtsmomente jedoch nicht ausgeschlossen werden.



Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (u.a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Sollte bei Umsetzung des Bauvorhabens wiedererwartend Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinburg unverzüglich zu unterrichten. Die weiteren Maßnahmen werden dann von dort aus abgestimmt.

### 12.3 Kampfmittel

Entsprechend den Darstellungen und Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sowie aufgrund der Bestandssituation geht die Stadt Wilster zunächst davon aus, dass keine Kampfmittel innerhalb des Änderungsbereiches mehr anzunehmen bzw. zu erwarten sind.

Da Kampfmittel innerhalb des Plangebietes grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden können, werden erforderliche Untersuchungen / Prüfungen im Hinblick auf eine Kampfmittelfreiheit der Teilfläche für das geplante Vorhaben durch die Stadt Wilster veranlasst werden.

### 13a. Archäologische Denkmale

Entsprechend den örtlichen Kenntnissen und den Darstellungen der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung geht die Stadt Wilster im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens davon aus, dass innerhalb des Planänderungsbereiches bzw. im maßgeblichen Umfeld z. Z. keine archäologischen Denkmale vorhanden sind. Entsprechend den Darstellungen im Archäologie-Atlas S-H (vgl. auch nachfolgende **Abb. 13**) sind für die Stadt Wilster Auswirkungen der städtischen Planung auf das Kulturgut nicht erkennbar.

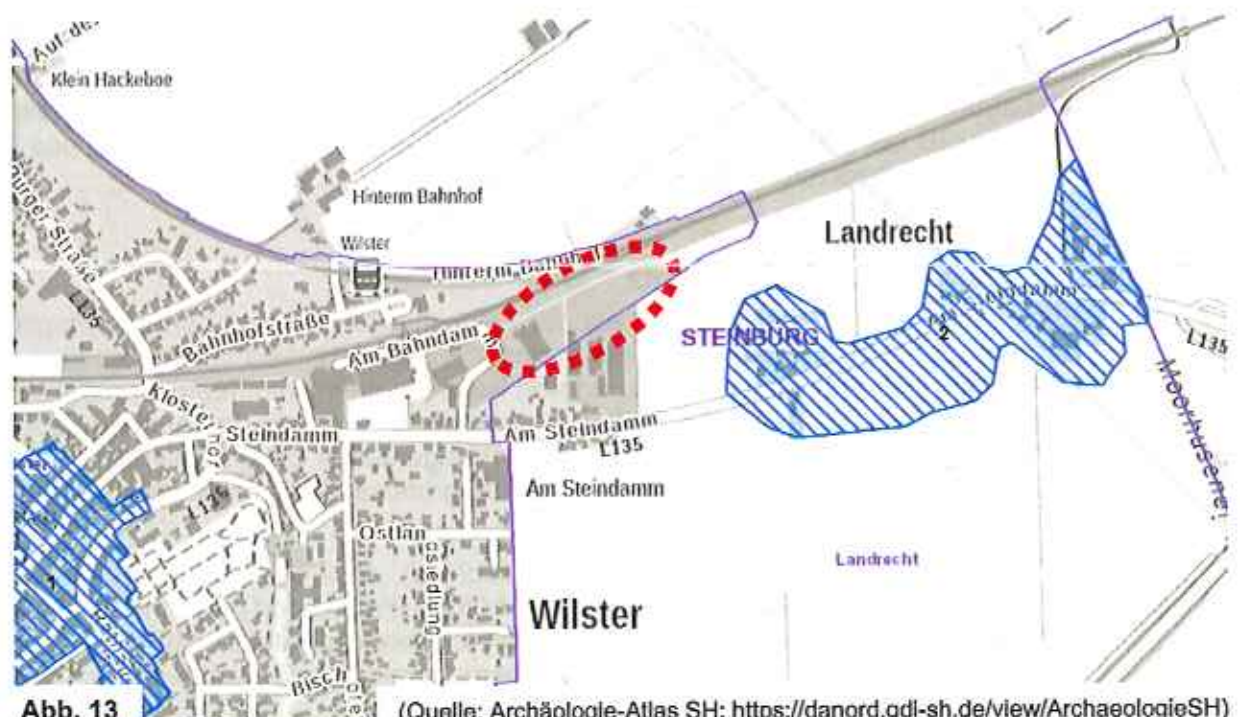


Abb. 13

(Quelle: Archäologie-Atlas SH: <https://danord.gdl-sh.de/view/ArchaeologieSH>)



Diese Planauffassung wurde seitens des Archäologischen Landesamtes mit Erlass vom 21.12.2021 bestätigt.

Das vom Plangebiet abgesetzt in der Nachbargemeinde Landrecht angrenzende archäologische Interessensgebiet, wie in der vorangestellten **Abb. 13** kenntlich gemacht, wird nach Ansicht der Stadt Wilster durch die Planung und durch die Vorhaben-Realisierung der davon nordwestlich liegende Baufläche nicht betroffen sein.

Gemäß § 15 DSchG (2014) ist zu beachten, dass der, der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen hat.

Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### 13b. Denkmalschutz

Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde wird mit Stellungnahme vom 01.03.2022 mitgeteilt, dass sich in der näheren Umgebung des Plangebiets keine in die Denkmalliste des Landes S-H eingetragenen Kulturdenkmale befinden. Dem Vorhaben stehen daher keine denkmalrechtlichen Belange entgegen.

### 14. Rechtsfolgen

Durch die zukünftigen Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 einschließlich seiner rechtskräftig gewordenen Änderungen für den Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 ersetzt. Es gilt der Rechtsgrundsatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit ausschließlich nach den insgesamt zu treffenden Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13. Sollte die spätere Norm für unwirksam erklärt werden, lebt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 die alte Norm wieder auf.

Stadt Wilster

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Steindamm“ mit  
19. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

„Satzung“

Die Begründung zur Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Steindamm“ der Stadt Wilster wurde von der Ratsversammlung in der Sitzung am 28.03.2022 gebilligt.

Stadt Wilster, den 29.03.2022

  
- Der Bürgermeister -



Planverfasser:

BIS-S

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe  
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

gez. Dipl.-Ing. (FH)  
Peter Scharlibbe

#### Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Wilster übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde Nortorf über das Amt Wilstermarsch, Kohlmarkt 25, 25524 Wilster kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.