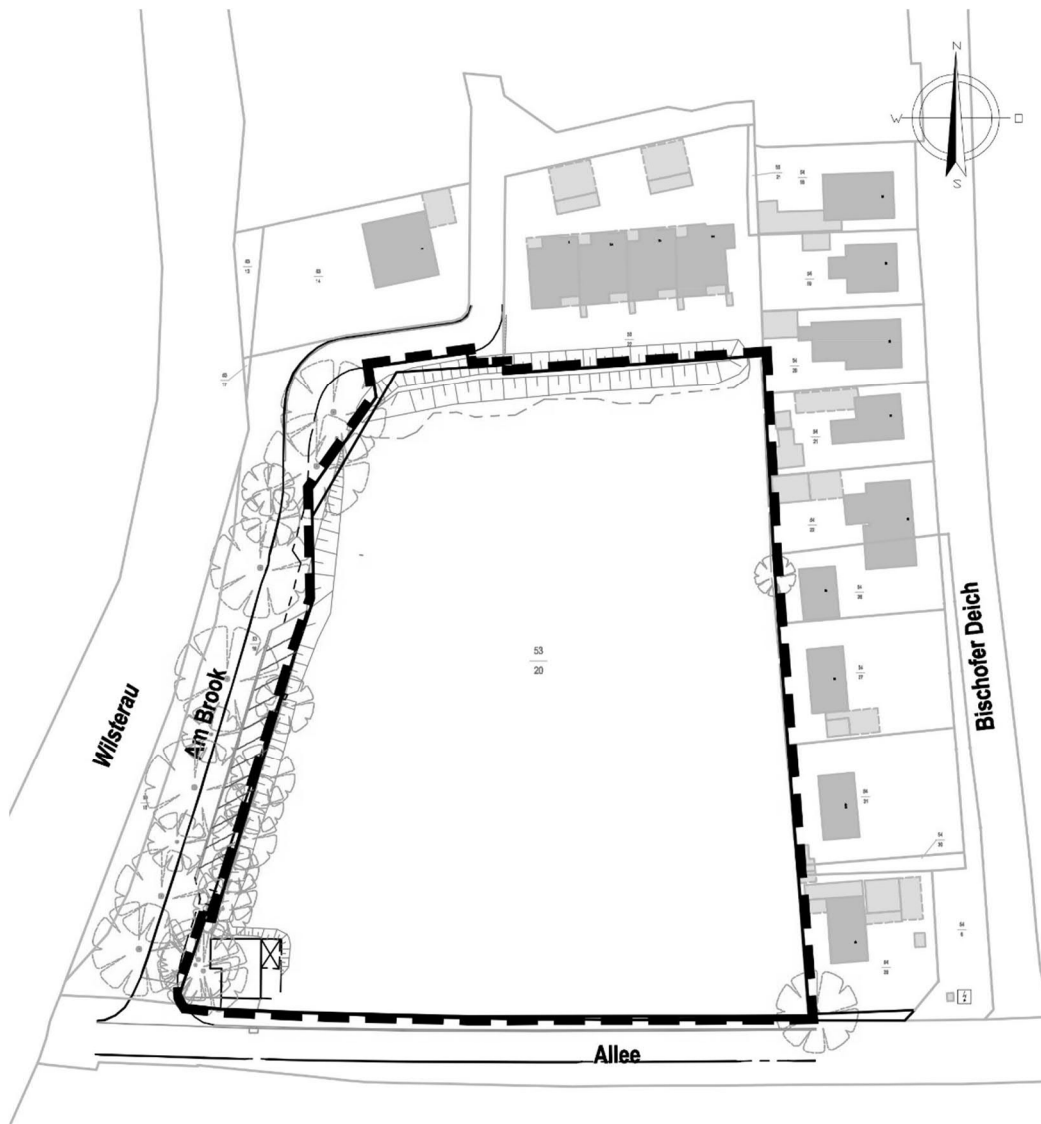




Stadt Wilster (Kreis Steinburg)



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 24

- Alter Sportplatz am Brook -

Stadt Wilster (Kreis Steinburg) Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24

für das Gebiet südlich der Straße Am Brook, westlich der Straße Bischofer Deich, nördlich der Straße Allee, östlich des Regenrückhaltebeckens Tfl. der Wilsterau

Auftraggeber:

Wolfsteller Projekt & Bau GmbH
Emmy-Noether-Str. 29
25524 Itzehoe

Auftragnehmer:



Hindenburgdamm 98 . 25421 Pinneberg
Tel.: (04101) 852 15 72
Fax: (04101) 852 15 73
E-Mail: buero@dn-stadtplanung.de
Internet: www.dn-stadtplanung.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Anne Nachtmann
Dipl.- Ing. Dorle Danne

TÖB - Beteiligung	Öff. Auslegung	Satzungsbeschluss	Inkrafttreten
§§ 13 a i.V.m. 4 (2)	§§ 13 a i.V.m. 3 (2)		

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	5
2. Planungsanlass und Planungsziele	6
3. Rechtlicher Planungsrahmen	8
3.1. Regionalplanerische Vorgaben.....	8
3.2. Landschaftsplan	9
3.3. Vorbereitende Bauleitplanung	10
3.4. Verbindliche Bauleitplanung	10
3.5. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	11
3.6. Beschleunigtes Verfahren	11
3.7. Prüfung der Umweltverträglichkeit.....	12
3.8. Eingriffs- und Ausgleichsregelung	13
3.9. 18. Änderung/ Berichtigung des Flächennutzungsplanes	13
4. Städtebauliche Festsetzungen	14
4.1. Art der baulichen Nutzung	14
4.2. Maß der baulichen Nutzung	15
4.2.1. Grundflächenzahl.....	15
4.2.2. Gebäudehöhen	15
4.2.3. Vollgeschosse.....	16
4.3. Bauweise, Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten.....	16
4.4. Mindestgrundstücksgröße	16
4.5. Überbaubare Grundstücksflächen	17
4.6. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen.....	17
4.7. Aufschüttungen und Abgrabungen	17
4.8. Ein- und Ausfahrten.....	18
4.9. Flächen Leitungsrechten	18
5. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)	19
6. Natur, Landschaft und Grünordnung.....	20
6.1. Erhaltungsfestsetzungen	20
6.1.1. Erhaltenswerte Bäume.....	20
6.1.2. Berücksichtigung der Wurzelschutzbereiche.....	20
6.2. Anpflanzfestsetzungen	21
6.2.1. Baumpflanzungen an der Straße „Allee“.....	21
6.2.2. Anpflanzfestsetzungen von Bäumen auf privaten Grundstücken.....	21
6.3. Eingrünung der Abfallbehälter	22
6.4. Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.....	22
7. Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange	22
7.1. Ausgangssituation	22
7.2. Aufgabenstellung.....	23
7.3. Auswirkungen der Planung.....	23

7.3.1.	Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt.....	23
7.3.2.	Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt	28
7.3.3.	Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche	32
7.3.4.	Schutzgut Wasser	32
7.3.5.	Schutzgut Luft und Schutzgut Klima	33
7.3.6.	Schutzgut Landschaft.....	33
7.3.7.	Wechselwirkungen, fehlende Kenntnisse.....	34
7.3.8.	Kumulierende Auswirkungen von Vorhaben, grenzüberschreitender Charakter	35
7.3.9.	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	35
7.4.	Zusammenfassung, Kompensationsmaßnahmen.....	35
8.	Verkehrliche Erschließung	36
9.	Ver- und Entsorgung.....	37
9.1.	Strom-, Trinkwasser- und Gasversorgung und Telekommunikation.....	37
9.2.	Schmutz- und Niederschlagswasser.....	37
9.3.	Müllabfuhr	37
9.4.	Brandschutz	38
10.	Boden, Altlasten, Altablagerungen	38
10.1.	Baugrunderkundung	38
10.2.	Bodenaushub	38
10.3.	Altlasten, Altablagerungen	38
10.4.	Kampfmittel.....	39
11.	Immissionsschutz	39
12.	Denkmalschutz	42
13.	Flächenbilanz	43
14.	Quellenverzeichnis.....	44
15.	Abbildungsverzeichnis	45

Anlage

18. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Der ca. 0,96 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 liegt im südlichen Stadtgebiet von Wilster. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Wohnbebauung (B-Plan Nr. 22) entlang der Straße „Am Brook“,
- im Osten ebenfalls durch Wohnbebauung an der Straße „Bischofer Deich“,
- im Süden durch die Straße „Allee“ mit parallelem Parkstreifen sowie anschließender Wohnbebauung und
- im Westen durch die „Wilsterau“ (Fluss) mit altem Baumbestand am Ufer.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich

Das Plangebiet selbst wurde bisher als Sportplatz genutzt. Diese Nutzung wurde bereits aufgegeben und der Boden des Spielfeldes fachgerecht entsorgt. Lediglich in der südwestlichen Ecke ist ein alter Kiosk verzeichnet, der abgerissen werden soll.

Westlich des Plangebietes befindet sich die Straße „Am Brook“ die beidseitig mit Bäumen bewachsen ist. Der vorhandene alte Baumbestand auf der Westseite ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 22 überplant und geschützt. Diese Bäume werden nicht angetastet. Auf der Ostseite der Straße „Am Brook“ handelt es sich um ortsbildprägenden Baumbestand nach § 8 Abs. 1 Nr. 9 LNatSchG. Hier ist ein Erhalt des Bestandes ebenso anzustreben. Eine Vorprüfung der unteren Naturschutzbehörde (UNB) hat ergeben, dass es sich nicht um eine Allee handelt.

An der Nordseite des Plangebietes wurde ein Wall zwischen Wohnbebauung und ehemaligen Sportplatz angelegt. Dieser Wall ist als Sicht- und Schallschutz durch die Aufgabe des Sportplatzes nicht mehr erforderlich. Als Sichtschutz zu den nördlich angrenzenden

Reihenhäusern soll er jedoch in diesem Bereich erhalten werden. Das Teilstück westlich der Reihenhäuser wird entfernt.

Auf der Westseite der Wilsterau befindet sich ein Granitwerk. Dieses wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 9b der Stadt Wilster schalltechnisch untersucht. Nach mündlicher Aussage geht das Schallgutachterbüro auf Grundlage dieser Untersuchung nicht davon aus, dass der Betrieb Auswirkungen auf das neue Wohngebiet hat.

Das Plangebiet weist Höhen zwischen 0,6 und 0,7 m üNN auf. Der höchste Bereich befindet sich in der Südwestecke am Kiosk, der tiefste Bereich an der Ostgrenze zur Nachbarbebauung.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Auf der Fläche des ehemaligen Sportplatzes zwischen den Straßen „Allee“ und „Am Brook“ soll, passend zur nördlich angrenzenden Bebauung, ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Die Nutzung als Sportplatz wurde bereits aufgegeben.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 24 möchte die Stadt Wilster flexible Wohnformen anbieten, die in anderen B-Plänen zum Teil nicht vorgesehen sind. Die Bebauungsstruktur ermöglicht das klassische Einfamilienhaus, über Doppel- und Reihenhäuser bis hin zu eine Seniorenwohnanlage. Die Gestaltungsmöglichkeiten lassen in Teilgebieten auch eine Zweigeschossigkeit, der Einzel- und Doppelhäuser zu, so dass sich das Wohngebiet von anderen im Stadtgebiet unterscheidet und attraktiv für einen größeren Personenkreis ist.

Die Bebauung des Areals ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und im Rahmen der Vermeidung der Inanspruchnahme bisher un bebauter Freiflächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Aufgrund der besonders attraktiven Lage der Fläche, in fußläufiger Entfernung zum Stadtkern und der idyllischen Lage unmittelbar an der Wilsterau eignet sich die Fläche besonders gut zur Schaffung von Wohnraum. Der Zielsetzung des Baugesetzbuches zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch diese Bebauung im Siedlungsbestand entsprochen.

Planungsziel ist die Ausweisung von Wohnbauflächen.

Bebauungskonzept

Wird die Bebauungsstruktur in der Nachbarschaft betrachtet, so ist diese besonders durch Wohnbebauung und die Wilsterau geprägt. Nördlich des Plangebietes wurde der Bebauungsplan Nr. 22 mit Reihenhäusern und größeren Einfamilienhäusern verwirklicht. Im östlichen und südlichen Bereich sind zwar ähnliche Strukturen zu finden, diese fallen von der Gebäudehöhe und der Kubatur jedoch etwas kleiner aus.

Demensprechend sind im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, die in ihrer zulässigen Höhe Rücksicht auf die niedrigeren Strukturen im Westen und Süden nehmen. Im Südosten ist zudem ein Bauplatz für seniorenrechtliches Wohnen an der Straße „Allee“ vorgesehen. An der Südwestecke wären 4 Reihenhäuser wie im B-Plan 22 denkbar. Alternativ können hier auch 2 Bauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser entstehen. Möglich sind somit ca. 11 Bauplätze.

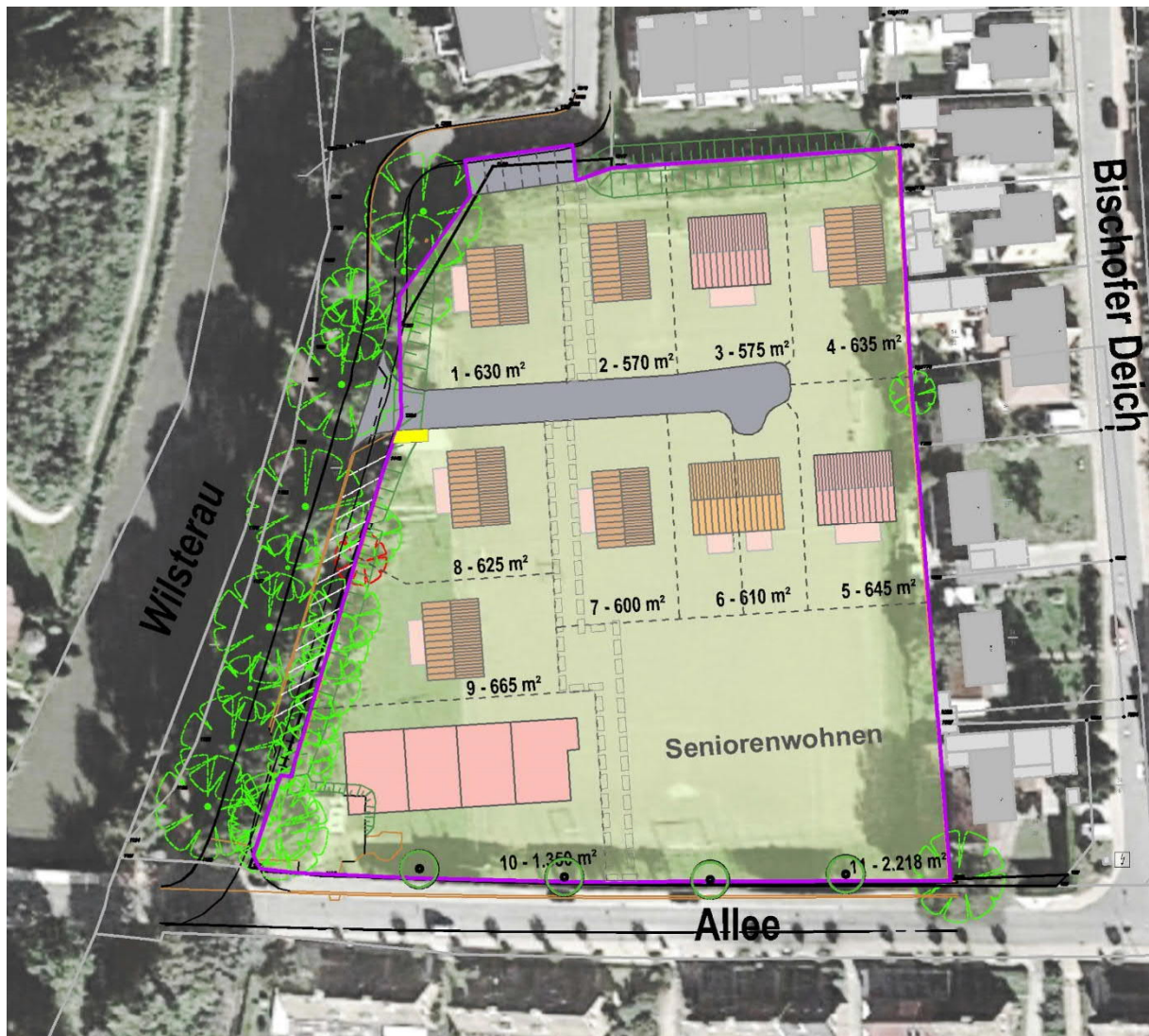


Abbildung 2 - Bebauungskonzept

Im Westen grenzt das Plangebiet an das Ufer der Wilsterau, das mit einer Grasflur und altem Baumbestand auf der Westseite der Straße „Am Brook“ geprägt ist. Dieser Baumbestand ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 22 geschützt und wird nicht angetastet. Direkt im Plangebiet an der Ostgrenze der Straße „Am Brook“ befinden sich ebenfalls Bäume und Strauchbewuchs entlang einer Parkplatzreihe. Da es sich um eine ortsbildprägende Baumreihe handelt, werden auch diese Bäume erhalten. Lediglich eine Birke soll zugunsten einer Grundstückseinfahrt entfallen.

Die restlichen Grundstücke werden verkehrlich über die neue Stichstraße im Plangebiet mit Anbindung an die Straße „Am Brook“ oder direkt über die Straße „Allee“ angeschlossen.

Zur Aufwertung des Ortsbildes und als Ersatz für den entfallenden Baum soll die Straße „Allee“ ihrem Namen wieder gerecht werden und an ihrer Nordseite Bäume gepflanzt werden. Auf der Südseite befinden sich bereits Ahornbäume (Kopfbäume).

Der Fortfall von Stellplätzen im Einfahrtbereich des Grundstückes 9 (Siehe Abbildung 2) und an der Straße „Allee“ kann durch die Neuanlage einer kleineren Stellplatzanlage (ca. 6 Plätze) nördlich des Plangebietes ausgeglichen werden. Ggf. können auch im neuen Straßenraum ein oder zwei Stellplätze angeordnet werden.

Die Anbindung der Ver- und Entsorgung an das öffentliche Netz soll über Leitungsrechte auf den Grundstücken 2, 7 und 11 geregelt werden.

3. Rechtlicher Planungsrahmen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

3.1. Regionalplanerische Vorgaben

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan, Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum IV (Fortschreibung 1998).

Die Stadt Wilster übernimmt die Aufgaben und Funktionen eines Unterzentrums. Die zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden (Reg.-Plan 6.1.1 (1)).



Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Regionalplan IV

Der Kartenteil verortet den Geltungsbereich im baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich des Unterzentrums "Wilster". Weitere Aussagen werden im Kartenteil nicht getroffen.

Durch die geplante Wohnbebauung und die Nachnutzung des aufgegebenen Sportplatzes im Siedlungsbereich anstatt der Beanspruchung neuer Flächen an den Randlagen steht die Aufstellung des B-Plans Nr. 24 dem Regionalplan nicht entgegen.

3.2. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Wilster aus dem Jahr 1999 stellt den Geltungsbereich als private Grünfläche, Sportplatz dar. Die beiden Bäume an der Nordwestecke sind ebenfalls verzeichnet und wurden bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 22 geschützt. Die Entwicklung einer Wohnbaufläche entspricht somit nicht der Darstellung im Landschaftsplan.

In den Kapiteln 6 und 7 wird im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt, welche Auswirkungen die Planung bzw. dessen Realisierung auf die Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz haben werden und welche erforderlichen Schutzmaßnahmen zu treffen sind.

Durch eine Fortschreibung des Landschaftsplanes würden keine weiteren entscheidenden Informationen gewonnen werden, daher wird auf eine Anpassung des Landschaftsplanes verzichtet.

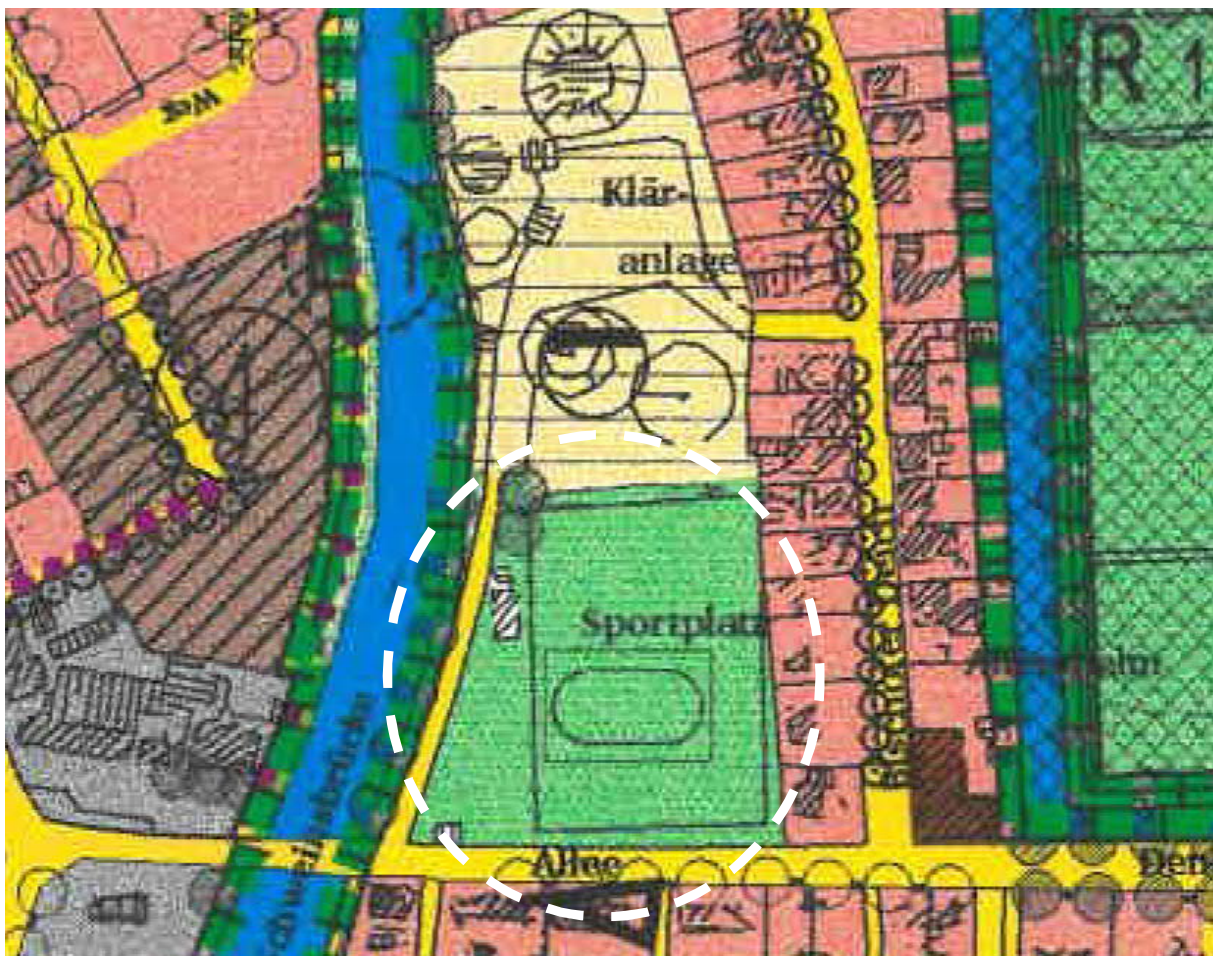


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Landschaftsplan

3.3. Vorbereitende Bauleitplanung

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wilster ist der Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage sowie als Mischgebiet ausgewiesen.

Das Bebauungsplanvorhaben steht dem Flächennutzungsplan entgegen. Der F-Plan wird daher berichtigt (siehe auch Kapitel 3.9).

Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

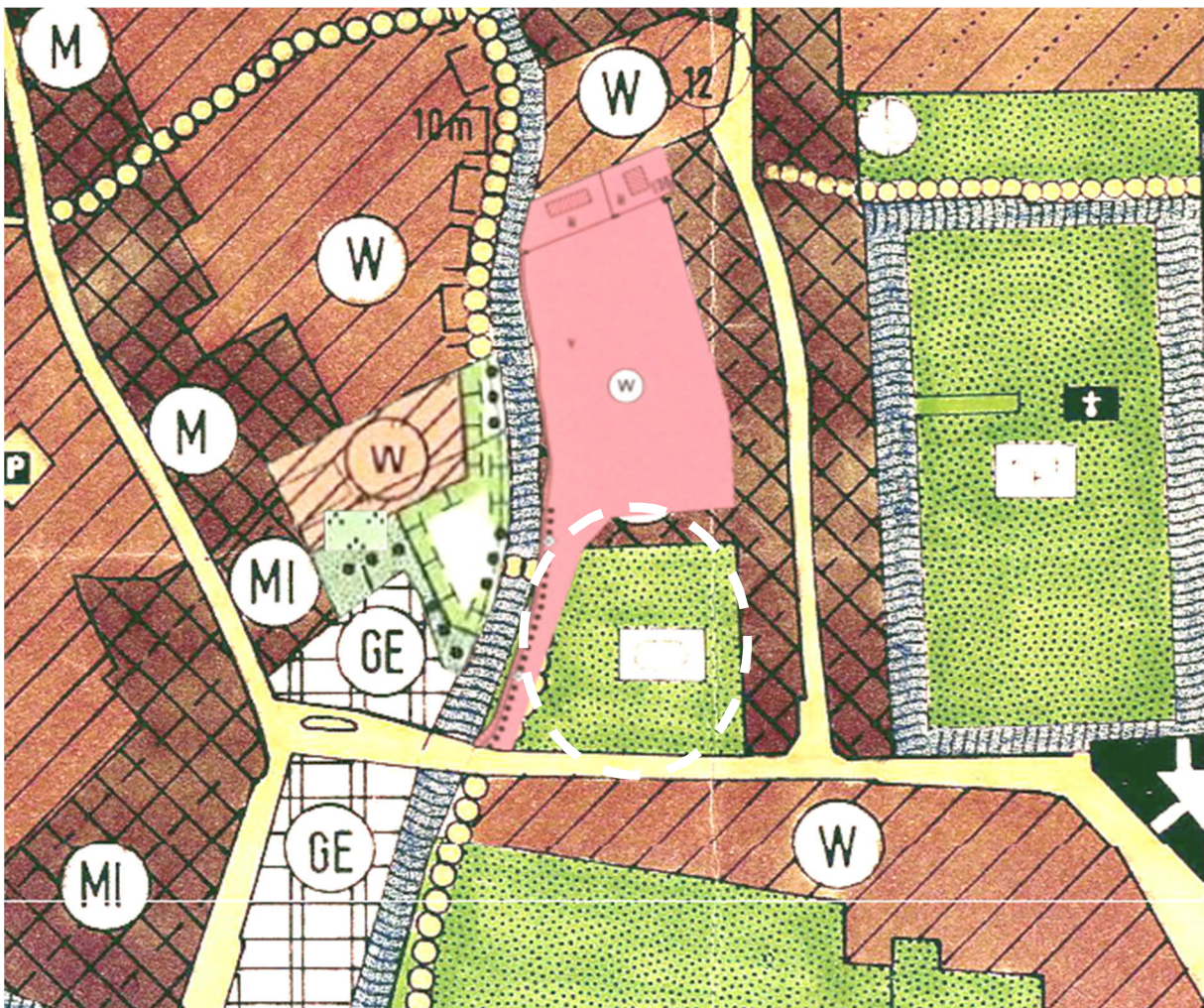


Abbildung 5 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

3.4. Verbindliche Bauleitplanung

Ein verbindlicher Bauleitplan (B-Plan) existiert für das Areal nicht.

3.5. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Seit dem 15.09.2013 ist die BauGB-Novelle 2013 in die Planung einzubeziehen. Sie nennt u.a. als Ziel, die Innenentwicklung zu stärken. Innenstädte und Ortskerne sind Schlüsselfaktoren für die Stadt- und Dorfentwicklung. Sie sind zur Identifikation der Bürger mit ihren Städten und Gemeinden unverzichtbar. Umstrukturierungsprozesse können die Zentren allerdings in zunehmendem Maße gefährden. Es sei daher ein Ziel der Städtebaupolitik des Bundes, die Innenentwicklung zu stärken. Dabei gehe es zum einen darum, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der "Grünen Wiese" weitestgehend zu vermeiden. Die Innenentwicklung habe zum anderen aber ebenso eine qualitative Dimension. Denn es geht auch um die Wahrung und Stärkung der Urbanität und der Attraktivität von Städten und Gemeinden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 ist allseits von Wohnbebauung bzw. von der Wilsterau umgeben. Er befindet sich innerhalb der Ortslage und ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet bzw. Als Sportplatz ausgewiesen. Die Gemeinde möchte zur Wahrung der Attraktivität des Wohnstandortes beitragen und dieses innerstädtische Grundstück zugunsten einer wohnbaulichen Entwicklung nachnutzen.

Die Bebauung des Areals ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und im Rahmen der Vermeidung der Inanspruchnahme bisher unbebauter Freiflächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Der Zielsetzung des Baugesetzbuches zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch diese Bebauung im Siedlungsbestand entsprochen.

3.6. Beschleunigtes Verfahren

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wurde zu Beginn des Jahres 2007 durch eine Änderung des Baugesetzbuches ein beschleunigtes Verfahren eingeführt.

Dabei gilt, dass

- entsprechende Bebauungspläne keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen, wenn sie in ihrem Geltungsbereich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen;
- es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen und
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die überplante Fläche befindet sich innerhalb Ortslage. Das Plangebiet ist an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben, an die 4. Seite grenzt die Wilsterau mit anschließender gewerblich und gemischt genutzter Bebauung sowie Grünflächen an. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen mittlerweile aufgegebenen Sportplatz, der im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 24 nachgenutzt und verdichtet werden soll. Der Bebauungsplan, der der Innenentwicklung dient, kann daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bezüglich der oben genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen gilt Folgendes:

- Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 9.652 m², so dass der Schwellenwert von 20.000 m² selbst bei einer vollständigen Versiegelung des Plangebietes nicht erreicht werden könnte.

- Es sind keine FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete betroffen (mehr als 2 km entfernt).
- Die Errichtung von Wohnhäusern ist nicht den Vorhaben der Ziffer 18 aus Anlage 1 des UVPG zuzuordnen und unterliegt nicht der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.
- Schwere Unfälle (Störfälle) gem. § 50 Satz 1 BImSchG sind bei der Ausweisung eines Wohngebietes - ohne gefährdende Betriebe in der Nachbarschaft - nicht zu erwarten.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt u. a. folgendes:

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB sind entsprechend anwendbar;
 - Die Stadt Wilster hat beschlossen von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) 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 04.07.2018 durchgeführt.
- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt, soweit nicht die Grundfläche von 20.000 m² überschritten wird.

3.7. Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach der geltenden Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) ist grundsätzlich zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Die Planung des Wohngebiets in der hier zur Rede stehende Größenordnung gehört zwar nicht zu den UVP-pflichtigen Vorhabengemäß Anlage 1 UVPG, jedoch sind Bauleitplanungen im Grundsatz gemäß Anlage 5 Ziffer 1.8 den „SUP-pflichtigen Plänen und Programmen“ zugehörend. Wird jedoch wie in diesem Fall ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, sind die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Für diesen B-Plan erfolgt daher keine Umweltprüfung.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sicherzustellen ist, dass keine Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (zu § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) und keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes verletzt werden. Beide Voraussetzungen werden im vorliegenden Planungsfall erfüllt (s. o. Kapitel 3.6).

Im Übrigen werden in *Kapitel 7 - Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange* dargelegt, die auch in einem Planaufstellungsverfahren nach § 13 a BauGB zu beachten sind.

3.8. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ist ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich, sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt.

Davon ausgenommen wären gemäß § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG geschützte Biotope, die jedoch im Plangeltungsbereich nicht vorkommen.

Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

3.9. 18. Änderung/ Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wilster ist der Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage sowie als Mischgebiet ausgewiesen. Diese Darstellung muss zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 24 geändert werden.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf hierbei nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans gegenstandslos werden, ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung und Genehmigung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

Das Plangebiet wird mit der 18. Änderung (Berichtigung) als Wohnbaufläche dargestellt. Damit werden die angrenzenden vorhandenen Nutzungen im Sinne eines verträglichen Miteinanders weitergeführt.

Somit wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes durch die Ausweisung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nicht beeinträchtigt. Im Gegenteil wird davon ausgegangen, dass sich die Situation verbessert, da mögliche Schall- und Lichtimmissionen der ehemaligen Sportplatznutzung entfallen.

Ein Abdruck der 18. Änderung (Berichtigung) ist dieser Begründung als Anhang beigefügt.

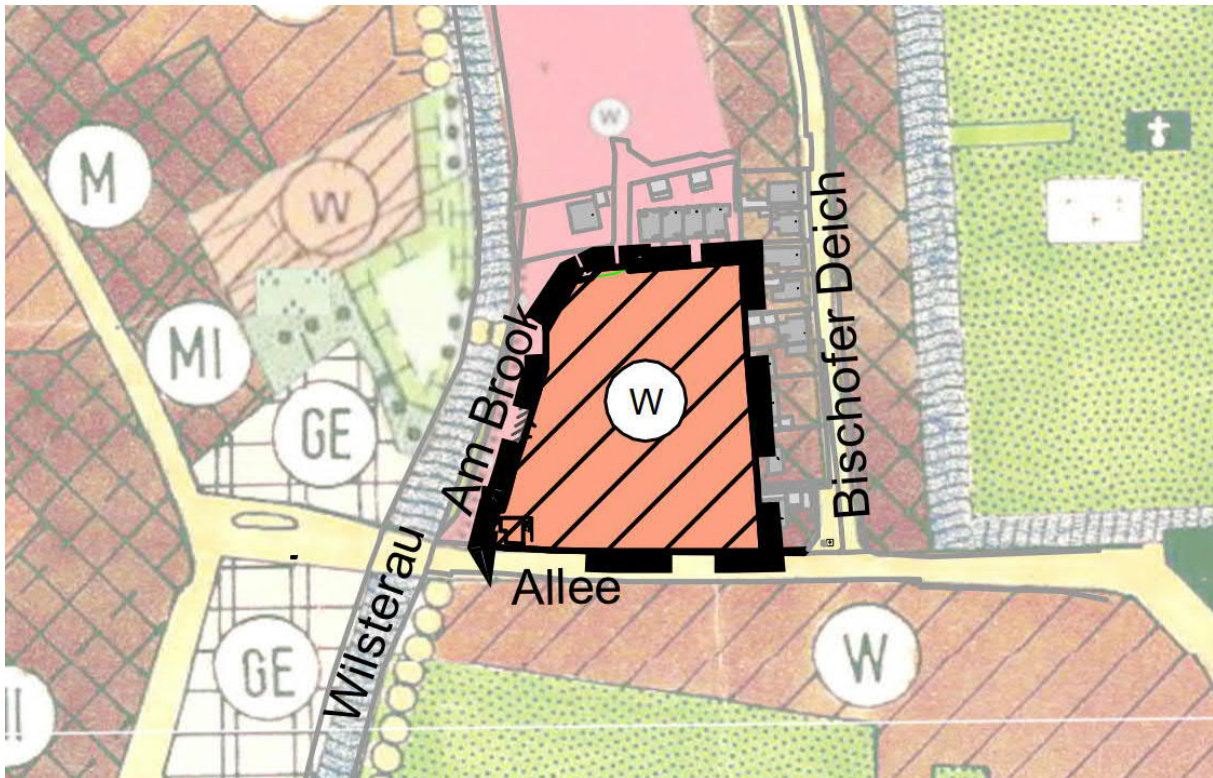


Abbildung 6 - Planzeichnung der 18. F-Planberichtigung

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem Planungsziel wird ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Darüber hinaus sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ebenfalls zulässig. Andere wohnverträgliche Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, um eine begrenzte Nutzungsvielfalt zu ermöglichen.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets sowie zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes werden für die allgemeinen Wohngebiete Einschränkungen der ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - ausgeschlossen. Dies hat zum Ziel, die Wohnbereiche von zusätzlichen Störungen freizuhalten und so die Wohnqualität zu heben. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind gewöhnlich mit einem hohen Verkehrsaufkommen und Lärmbelastigungen - auch zur Nachtzeit - verbunden.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

In den Quartieren WA 1 - 3 ist eine GRZ von 0,3 vorgesehen. Dies entspricht nicht der höchst möglichen Grundflächenzahl für Wohngebiete. In Abhängigkeit zu den überbaubaren Flächen, besonders im Bereich der Nachbarbebauung an der Ostseite kann somit eine unangemessen verdichtete Bauweise vermieden werden. In den Teilbereich WA 4 und 5 sollen im Zusammenhang mit der Lage an der Erschließungsstraße „Allee“ Reihenhäuser und eine Seniorenwohnanlage zugelassen werden. Zur besseren Ausnutzung der Grundstücke im Zusammenhang mit dichteren Wohnformen wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese unterschiedliche Bebauungsstruktur lockert das Gebiet optisch auf und bietet flexible Wohnkonzepte für einen großen Nutzerkreis.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (hier: bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 bis GRZ 0,45 bzw. bei einer festgesetzten GRZ 0,4 bis zur GRZ 0,6).

Zudem wurde eine Festsetzung aufgenommen, dass die zulässige Grundfläche in den Teilgebieten WA 1 - 4 auch durch die Grundfläche von Terrassen pro Einzelhaus um max. 30 m² überschritten werden darf. Für Doppelhäuser umfasst die Überschreitungsmöglichkeit 20 m² je Doppelhaushälfte. Im Teilgebiet WA 4 können auch Reihenhäuser errichtet werden. In dem Fall darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche von Terrassen um max. 20 m² je Hauseinheit überschritten werden. Dies gilt sowohl für Reihenhäuser in Realteilung als auch für Reihenhäuser ohne Realteilung. Dies ermöglicht den Anwohnern eine zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit zur individuellen Anpassung der Baukörper.

Da im WA 5 ein Seniorenwohnheim errichtet werden soll, wird die Überschreitungsmöglichkeit erhöht. Es werden mehr Terrassen erwartet als z.B. bei einem Einfamilienhaus. Daher darf die zulässige Grundfläche hier um max. 100 m² überschritten werden. Dabei beziehen sich die 100 m² nicht auf das Grundstück (theoretisch könnte das WA 5 auch in mehrere Grundstücke geteilt werden) sondern auf das gesamte Teilbaugebiet WA 5.

Diese Ausnahmen beziehen sich auf überdachte und nicht überdachte Terrassen, jedoch nicht auf Wintergärten.

Die zuvor beschriebene Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO (50 vom Hundert) bleibt von der Überschreitungsmöglichkeit durch Terrassen unberührt.

4.2.2. Gebäudehöhen

Aufgrund der Lage des Plangebiets in Mitten der bebauten Ortslage und dem damit einhergehendem Gebot des sich „Einfügens“ gegenüber der Nachbarbebauung wird eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Sockel- und Firsthöhe für erforderlich gehalten.

Die festgesetzten Höhen sollen ausreichend Spielraum für die Baukörpergestaltung lassen und nach heutigen Gesichtspunkten eine wirtschaftliche flächensparende Ausnutzung der Gebäudekubatur (ausbaufähiges Dach in den eingeschossigen Bereichen) ermöglichen. Sie wird daher folgendermaßen beschränkt:

Die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) darf maximal 50 cm und minimal 20 cm betragen.

Die Firsthöhe wird in den Teilgebieten WA 1 und 2 zur Realisierung einer Zweigeschossigkeit auf max. 9,00 m festgesetzt. In den südlichen und östlichen Quartieren WA 3 - 5 soll unter dem Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der angrenzenden Nachbarschaft eine niedrigere Bebauung mit maximal 8,0 m Gebäudehöhe errichtet werden.

Die Sockelhöhe wird ab der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) vor dem Baugrundstück, in Straßenmitte gemessen. Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, mit Kraftfahrzeugen befahrbarer öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück (in Straßenmitte) und dem höchsten Punkt des Firstes.

In der Regel wird als nächstgelegene Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück die Straße angesehen, von der die Zufahrt erfolgt. Das ist für die Grundstücke des WA 1 - 3 die neue Stichstraße mit Ausnahme des Grundstückes, das direkt von der Straße „Am Brook“ erschlossen wird. Für die Teilflächen WA 4 und 5 liegt der Bezugspunkt auf der Straße „Allee“.

4.2.3. **Vollgeschosse**

Aus den selben zuvor genannten Gründen (Kapitel 4.2.2) darf in den Teilbereichen WA 3 - 5 maximal ein Vollgeschoss errichtet werden, in den Teilgebieten WA 1 und 2 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Dies entspricht dem Bebauungskonzept sowie dem Gebot des Einfügens in die Umgebung.

4.3. **Bauweise, Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten**

In den Teilgebieten WA 1 - 4 sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig und bei Hausgruppen (im WA 4) ist je Hauseinheit 1 Wohneinheit zulässig.

Hausgruppen entstehen bei der realen Teilung von Reihenhausgrundstücken. Ggf. werden die Reihenhausgrundstücke jedoch nicht real geteilt und gelten dann baurechtlich als Einzelhaus mit z.B. 4 Wohneinheiten, was den Festsetzungen nach nicht zulässig wäre. Die Stadt Wilster möchte den künftigen Bauherren diese Möglichkeit aber nicht nehmen und setzt daher für das Quartier WA 4 fest, dass 4 Wohneinheiten pro Einzelhaus zugelassen werden können. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um Reihenhäuser und nicht um ein klassisches Mehrfamilienhaus handelt.

In dem Teilgebiet WA 5 soll für eine flexiblere Wohngestaltung die offene Bauweise festgesetzt werden. Da hier eine Seniorenwohnanlage zulässig sein soll, wird auf die Vorschriften zur Anzahl der Wohneinheiten verzichtet.

Diese Festsetzungen – in Verbindung mit weiteren Festsetzungen - haben zum Ziel, die im Bebauungskonzept genannte Bebauungsstruktur planungsrechtlich abzusichern.

4.4. **Mindestgrundstücksgröße**

In allen allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 4 beträgt die Mindestgrundstücksgröße 550 m² für Einzelhäuser und 250 m² je Doppelhaushälfte. Für Hausgruppen beträgt die Mindestgrundstücksgröße 200 m² je Einzelhaus.

Somit entstehen angemessen große Grundstücke. Trotz des Gebots sparsam mit dem Grund und Boden umzugehen und trotz einer vergleichsweise hohen Ausnutzbarkeit soll keine der örtlichen Situation unangemessene bauliche Dichte entstehen.

4.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Diese sind so geschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist und die zulässige Grundfläche auch innerhalb der Baufenster realisiert werden kann.

Die Baugrenzen halten von den benachbarten Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand (gemäß Landesbauordnung SH) von 3,0 m ein.

Zudem halten die Baugrenzen zum Großteil den Wurzelschutzbereich (= Kronenbereich zuzüglich 1,50 m) der westlichen Bestandsbäume ein. Zugunsten der Reihenhäuser wurde die Baugrenze auf einem kleinen Stück in den Wurzelschutzbereich hineingeschoben. Bei Bautätigkeiten im Wurzelschutzbereich würde dann die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (siehe auch Kapitel 6.1.2) zur Anwendung kommen müssen.

4.6. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Private Stellplätze sollen in ausreichender Zahl auf den Grundstücken untergebracht werden. Zu diesem Zweck sind im WA 1 - 4 mit Ausnahme der Wurzelschutzbereiche (= Baumkrone zuzüglich 1,50 m) Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen i.S.d. §14 sowie Carports und Garagen müssen zudem aus Sichtschutzgründen der Verkehrsteilnehmer im gesamten Plangebiet einen Abstand von mindestens 3,00 m von öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Auch hier ist der Wurzelschutzbereich zu berücksichtigen.

Eine Ausnahme bildet hier das Quartier WA 5. Im Rahmen der Seniorenwohnanlage ist eine Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports geplant. Diese wurde zum Schutz der Bestandsbebauung auf der Westseite der Anlage verortet. Die zuvor genannten Anlagen sind ausschließlich in diesem Bereich zulässig. Einfriedungen sind von dieser Einschränkung ausgenommen, da sie meist direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Für alle Gebiete gilt, dass diese Anlagen so zu errichten sind, dass die Sicherheit des privaten oder öffentlichen Verkehrs bei Zu- und Ausfahrten nicht eingeschränkt wird. Zu berücksichtigen sind besonders die Sichtdreiecke der Ausfahrten. Auf den Flächen für Leitungsrechte sind Garagen, Carports und Nebenanlagen ausgeschlossen. Für weitere Informationen wird auf das Kapitel 4.9 verwiesen.

4.7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu wahren sind, sofern Höhenangleichungen erforderlich werden, die Geländeübergänge zwischen den Baugrundstücken ausschließlich in Form einer Abböschung herzustellen. Das gilt auch für die Grundstücksübergänge zu benachbarten Wohngrundstücken außerhalb des Plangebietes, z.B. zu den Grundstücken an der Straße „Bischofer Deich“.

4.8. Ein- und Ausfahrten

Die Grundstückszufahrten im Plangebiet sind zum Teil durch Lage, Größe und Anzahl aus den folgenden Gründen geregelt:

- Erhalt und Schutz der festgesetzten Bäume am westlichen Plangebietsrand,
- Errichtung und danach Erhalt der Funktionstüchtigkeit von zusätzlichen Parkplätzen am nördlichen Plangebietsrand und
- Erhalt der Funktionstüchtigkeit der Straße „Allee“ und der parallel zur Straße verlaufenden öffentlichen Parkplätze.

Folgende Regelungen wurden daher in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Für die Teilbaugebiete WA 1 bis 3 ist pro Baugrundstück bzw. je Doppelhaushälfte eine Grundstückszufahrt bis max. 4,50 m Breite zur neuen Planstraße zulässig. Zufahrten zur Straße „Am Brook“ sind damit ausgeschlossen. Hier befinden sich schützenswerte Bäume und die neue Stellplatzanlage.
- Ausnahmsweise ist für das Grundstück 9 (Siehe Abbildung 2 Bauungskonzept) eine Grundstückszufahrt bis maximal 4,50 m Breite zur Straße „Am Brook“ zulässig. Das Grundstück hat keinen Zugang zur neuen Planstraße und muss direkt an die Straße „Am Brook“ angeschlossen werden. Hierfür muss eine Birke entfallen. Damit die Zufahrt ausreichend Abstand zu den Stämmen der Bestandsbäume einhält ist der Zufahrtsbereich in der Planzeichnung festgesetzt. Die Zufahrt wird sich trotz dieser Festsetzung im Wurzelschutzbereich (= Baumkrone zuzüglich 1,50 m) befinden, so dass die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" angewandt werden muss (siehe auch Kapitel 6.1.2). Im Bereich der Straße „Am Brook“ entfallen für diese Zufahrt zwei Stellplätze, die mit der nördlichen Stellplatzanlage wieder ausgeglichen werden.
- Für das Teilbaugebiet WA 4 sind maximal zwei Grundstückszufahrten zur Straße „Allee“ bis jeweils 6,0 m Breite zulässig. Im Falle der Errichtung von 4 Reihenhäusern sind die Stellplätze somit in zwei Parktaschen anzulegen.
- Für das Teilbaugebiet WA 5 ist maximal eine Grundstückszufahrt zur Straße „Allee“ bis 6,0 m Breite zulässig.

Die Zufahrtsbreiten beziehen sich auf die Straßenbegrenzungslinie der jeweiligen Verkehrsflächen. Da die Verkehrsflächen jeweils bis an die Grundstücksgrenzen reichen (Die Parkplätze gehören ebenfalls zum öffentlichen Straßenraum) kann hier direkt auf der Grundstücksgrenze gemessen werden.

4.9. Flächen Leitungsrechten

Für die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen sind im Plangebiet Leitungsrechte festgesetzt. Diese befinden sich auf den Grundstücke 2, 7 und 11 (Siehe Abbildung 2) jeweils direkt an den Grundstücksgrenzen. Zugunsten von optimalen Grundstückszuschnitten können die festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten innerhalb der Wohnbaufläche geringfügig in jede Richtung verschoben werden. Die Form der Flächen darf der tatsächlichen Grundstücksaufteilung geringfügig angepasst werden.

Es sei darauf hingewiesen, dass den Ver- und Entsorgungsträgern oder durch sie beauftragte Dritte zum Zwecke der Wartung und Unterhaltung Zugang zu den Leitungen zu gewähren ist. Es kann ebenso sein, dass die Fläche mit Gerätschaften befahren werden muss. Aus diesem Grund sind innerhalb der Flächen mit Leitungsrechte Garagen, Carports und Nebenanlagen

i.S.d. §14 BauNVO, Hecken- und Baumpflanzungen sowie weitere tiefwurzeln Pflanzungen und bepflanzte Wälle ausgeschlossen. Zäune sind zulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)

Um die Realisierung der beschriebenen städtebaulichen Ziele zu gewährleisten, sind Vorschriften über die Gestaltung der künftigen Bebauung entwickelt worden, die jedoch ein großes Maß an individuellem Spielraum zulassen. Durch die Gestaltungsfestsetzungen werden optische Störungen vermieden und die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Erscheinungsbildes gewährleistet. So sind die gestalterischen Vorschriften in Anlehnung an den nördlich gelegenen B-Plan Nr. 22 festgesetzt worden:

- Im gesamten Geltungsbereich sind für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 23° bis 45° zulässig. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie z.B. Wintergärten, Erker und Terrassenüberdachungen. Bei der Errichtung eines Gründaches sind ausnahmsweise auch Dachneigungen ab 10° bis 45° zulässig.
- Zulässig sind bei den Hauptbaukörper Dachziegel und Dachsteine in roten, braunen und anthraziten Farbtönen oder begrünte Dächer. Sonnenkollektoren sind allgemein zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen wie z.B. Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind auch andere Farben und Materialien wie z.B. Glas zulässig. Glänzende Eindeckungsmaterialien sind aus denkmalsrechtlichen Gesichtspunkten unzulässig¹.
- Im gesamten Geltungsbereich sind Fassaden von Hauptbaukörpern ausschließlich in rot-braunem Sichtmauerwerk, Putz oder Holz herzustellen. Untergeordnete Bauteile (wie Wintergärten oder Erker) können auch in Glas und Metall hergestellt werden. Blockbohlenhäuser sind ausgeschlossen.
- Um eine zu große Unruhe in den Dachflächen und Fassaden zu vermeiden, wurde aufgenommen, dass für die Dächer und Fassaden aneinandergrenzender Gebäude (Doppelhäuser, Reihenhäuser) einheitliche Materialien und Farben zu verwenden sind.
- Im Rahmen des B-Plans Nr. 22 wurde als Sicht- und Schallschutz zum ehemaligen Sportplatz ein Landschaftswall angelegt. Die dort stockenden Gehölze sind im festgesetzten Bereich (Siehe Planzeichnung) auf Dauer zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen (heimische, standortgerechte Laubgehölze) zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Dieser Landschaftswall befindet sich zur Hälfte auf den Privatgrundstücken im B-Plan Nr. 22 und zur Hälfte auf denen im B-Plan Nr. 24. Welcher Grundstückseigentümer ggf. für Nachpflanzungen verantwortlich ist, regelt die Grundstücksgrenze.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen
 - offene Zäune bis 1,20 m Höhe,

¹ Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein, Kiel, Schreiben vom 06.09.2018, eingegangen im Rahmen der Beteiligung gem. § 13 a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

- heimische, standortgerechte Laubgehölzhecken bis 1,20 m Höhe sowie
- mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen bepflanzte Wälle bis 0,7 m Wallhöhe zulässig.

Die offenen Zäune und Laubgehölzhecken können kombiniert werden. Die Höhen beziehen sich auf die Fahrbahnoberkante vor der Einfriedung.

Zur besseren Einsicht in den Straßenverkehr sind im Bereich der Grundstückszufahrten (sichtdreiecke) die zuvor genannten Anpflanzungen auf dauerhaft max. 70 cm Höhe zu begrenzen. Die Zaunhöhe darf, sofern durch die Zäune die Einsicht nicht gefährdet ist, der Zaunhöhe auf dem restlichen Teil des Grundstücks entsprechen.

Auf die Einschränkungen im Bereich der Leitungsrechte wird hingewiesen (siehe Kapitel 4.9). In Verbindung mit anderen Festsetzungen, z.B. zu den Garagen und Carports, wird so das gewünschte Straßenbild gestaltet und ein Beitrag zur Ein- und Begrünung des Verkehrsraumes geschaffen.

Es obliegt den Grundstückseigentümern, dafür Sorge zu tragen, dass durch Einfriedungen die verfügbare Straßenbreite und die Einsicht auf die Verkehrsfläche auch auf längere Sicht gesehen nicht eingeschränkt werden. Daher muss z.B. bei der Pflanzung das künftige Wachstum der Hecke berücksichtigt und ein ausreichender Abstand von der Grundstücksgrenze gewählt werden.

6. Natur, Landschaft und Grünordnung

Um die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen, sind die nachfolgenden Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen worden. Die örtliche Situation wurde bereits in den Kapiteln 1 und 2 beschrieben und bewertet.

6.1. Erhaltungsfestsetzungen

6.1.1. Erhaltenswerte Bäume

Die Bäume an der Straße „Am Brook“ sind durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) als ortsbildprägend eingestuft worden und werden somit zum Erhalt festgesetzt. Diese sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten und zu erhalten. Als gleichwertiger Ersatz gilt ein standortgerechter Baum gleicher Art von mindestens 14 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe über dem Erdboden. Der Ersatzbaum muss an Ort und Stelle des abgängigen Baumes gepflanzt werden.

Der beschriebene Ausgleich ist aus der Baumschutzsatzung der Stadt Wilster übernommen. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes ist zu berücksichtigen.

6.1.2. Berücksichtigung der Wurzelschutzbereiche

Im gekennzeichneten Wurzelschutzbereich (= Baumkrone zzgl. eines Umkreises von 1,5 m) sind bauliche Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Leitungsverlegungen grundsätzlich unzulässig. Bei Bautätigkeiten im Bereich der als zulässig festgesetzten Zufahrten und

Baugrenzen innerhalb der Wurzelschutzbereiche sind Schutzmaßnahmen im Sinne der DIN 18920 einzuhalten.

Generell gelten bei Bautätigkeiten die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie die ZTV-Baumpflege (2006): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege. 5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S

Die beiden Bäume in der öffentlichen Verkehrsfläche nordwestlich des Plangebietes (WA 1) wurden bereits mit dem B-Plan Nr. 22 zum Erhalt festgesetzt. Die Berücksichtigung des Wurzelschutzbereiches gilt gleichermaßen.

6.2. Anpflanzfestsetzungen

6.2.1. Baumpflanzungen an der Straße „Allee“

Auf der Südseite der Straße „Allee“ befinden sich Ahornbäume (Kopfbäume). Auf der Nordseite ist nur noch eine Birke verzeichnet, so dass der Straßename dem Straßenbild nicht mehr gerecht wird. Zur Aufwertung des Ortsbildes sind daher 4 standortgerechte Laubbäume festgesetzt. Hierbei müssen nicht zwangsläufig, die Baumart und Anordnung auf der Südseite übernommen werden. Vielmehr ist es auch möglich versetzt größere, hochstämmige Bäume anzupflanzen.

Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 qm (Mindestbreite von 2,0 m, Mindesttiefe 1,5 m) vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen.

Zum jetzigen Zeitpunkt, können die Einfahrtsbereiche der neuen Baugrundstücke noch nicht endgültig verortet werden. Daher ist es zulässig von den eingezeichneten Baumstandorten (Siehe Planzeichnung) um bis zu 6,0 m abzuweichen. Wichtig ist, dass die Bäume entlang der Straßenkante zu pflanzen sind und versucht wird ein einheitliches Bild in der Baumverteilung zu schaffen. Aus diesem Grund wäre es auch ratsam, sich für eine Art zu entscheiden.

In der textlichen Festsetzung sind zudem Artenvorschläge aufgelistet. Diese Bäume weisen ein optimales Wachstum für Straßenbereiche aus und sind für den Naturhaushalt nutzbar/sinnvoll. Daher wird empfohlen Bäume aus dieser Pflanzliste zu verwenden.

An der Stelle wird auf die Einschränkungen im Bereich der Leitungsrechte verweisen (Kapitel 4.9)

6.2.2. Anpflanzfestsetzungen von Bäumen auf privaten Grundstücken

Auch die Einwohner sollen einen Beitrag zur Eingrünung des Wohngebietes und zum Naturhaushalt leisten und mindestens einen kleinkronigen, heimischen und standortgerechten Laubbaum je Baugrundstück pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen.

Die Anpflanzung wird auf 6 Grundstücken vorgesehen. Die Bereiche sind in der Planzeichnung mit einer Fläche für Baumpflanzungen markiert. Die Grundstücke an der Straße „Allee“ sollen Bäume an der Straßenkante pflanzen. Auf den restlichen Grundstücken befindet sich Baumbestand der erhalten werden soll. Aus diesem Grund sind Baumpflanzungen auf diesen Grundstücken nicht erforderlich.

6.3. Eingrünung der Abfallbehälter

Im WA 5 sind einsehbare freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter in voller Höhe entweder durch Hecken einzugrünen, mit berankten Pergolen zu überspannen oder mit begrünten Zäunen zu umgeben.

Diese Festsetzung dient der Aufwertung des optischen Erscheinungsbildes des WA 5. Die Festsetzung ist auf das WA 5 beschränkt, da die Standorte für Abfallbehälter bei z.B. Einfamilienhäusern eher als kleinteilig zu bezeichnen sind, im Gegensatz zu denen einer Seniorenwohnanlage.

6.4. Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. In diesem Fall ist eine Baufeldräumung nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Vorkommen zu schützender Tierarten und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

7. Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange

(§§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a BauGB)
erstellt von Günther & Pollok Landschaftsplanung, Itzehoe, Stand Juni 2018

7.1. Ausgangssituation

Der frühere Sportplatz „Am Brook“ der Stadt Wilster wurde im Rahmen einer Neuordnung der Sportstätten durch die Stadt Wilster aufgehoben. Die Fläche wird nunmehr unter Beachtung der im Norden, Osten und Süden benachbarten Bebauungen und des Gehölzbestands zur im Westen liegenden Wilsterau nunmehr für die Wohnbauentwicklung vorgesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 dient der Bereitstellung von Wohngrundstücken mit Anschlüssen zur Straße „Allee“ im Süden und zu „Am Brook“ im Westen.

Die Planaufstellung erfolgt unter Anwendung des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgrund der o. g. dreiseitigen Einfassung durch andere Bauflächen und der vorherigen Nutzung als Sportplatz im so genannten beschleunigten Verfahren. Nach Feststellung der Stadt Wilster sind die Voraussetzungen, dass durch diese Bebauungsplanung

- kein Erfordernis zur Durchführung einer UVP-Vorprüfung gemäß § 3c UVPG begründet,
- keine Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten anzunehmen sind,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind,
- eine Grundfläche (GR) von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird und
- die städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert wird,

gegeben.

7.2. Aufgabenstellung

In diesem landschaftsplanerischen Fachbeitrag wird dargelegt, welche Auswirkungen die Planung bzw. dessen Realisierung auf die Belange von Natur und Landschaft einschließlich des Artenschutzes haben wird. Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sollen benannt werden. Für die Umweltschutzgüter „Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit“, „Kulturgüter“ und „sonstige Sachgüter“ werden alle erforderlichen Angaben in Kapitel 1, 2, 10, 11 der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen, so dass im Rahmen dieses Kapitels 7 auf eine gesonderte (wiederholte) Darlegung verzichtet wird.

Aufgrund der Planaufstellung nach § 13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich.

7.3. Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung werden im Folgenden schutzgutbezogen dargelegt:

7.3.1. Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

Der Plangeltungsbereich wurde am 24.05.2018 durch das Büro Günther & Pollok Landschaftsplanung, Itzehoe, kartiert in Hinblick auf die vorkommenden Biotoptypen unter Beachtung des geltenden LNatSchG und des BNatSchG. Es wurden die nachfolgend benannten Biotoptypen festgestellt:

Abbildung 7 - Brache und Grünstreifen



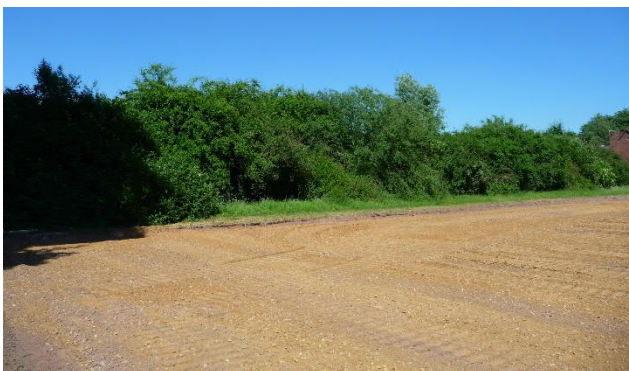
Lage:

Flurstück 53/20 – der wesentliche Teil

Es handelt sich um die ehemalige Sportplatzfläche, auf der der vorherige Belag entfernt wurde; die Fläche ist nahezu vegetationsfrei.

An der östlichen Seite ist ein Streifen mit Rasen / Wiesenbewuchs verblieben.

Abbildung 8 - Wall mit Gehölzbepflanzung im Norden



Lage:

Flurstück 52/20 – Nördlicher Rand und nördlich angrenzende Flächen

Es handelt sich um einen Erdwall, der zur Abschirmung der nördlich gelegenen Wohngrundstücke gegenüber der ehemaligen Sportplatznutzung angelegt und bepflanzt wurde.

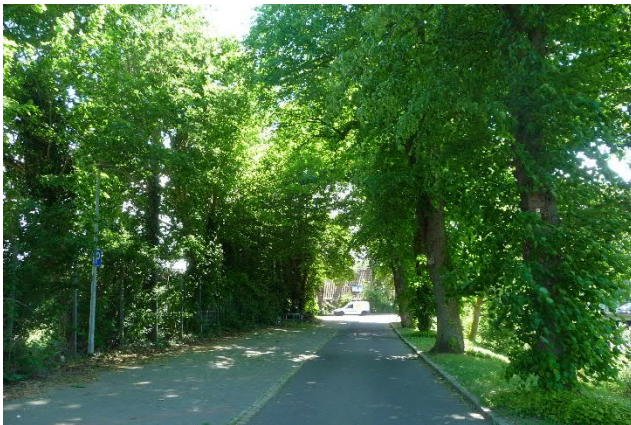
Es ist kein Knick im Sinne des § 21 LNatSchG.

Abbildung 9 - Saumstreifen im Süden und Osten

Lage:

östliche und südliche Seiten des Plangebiets an den Grenzen zu benachbarten Gärten und zur Straße „Allee“

Es handelt sich um artenarme Bestände mit rasenartigem Charakter. Gehölze sind nicht vorhanden.

Abbildung 10 - Baumbestand „Am Brook“ 1

Lage:

Grenze des ehem. Sportplatzes zur Straße „Am Brook“

Es handelt sich um eine zusammenhängende Reihe großer Bäume mit Stammdurchmessern bis ca. 0,4 (Hainbuche, Bergahorn, Esche, Spitzahorn, Birke, Kastanie) mit zwischen den Bäumen wachsenden Sträuchern.

Die Reihe ist insgesamt aufgrund ihrer Größe landschafts- bzw. ortsbildprägend.

Auch die Lindenreihe westlich „Am Brook“ (Stammdurchmesser 0,5 bis 0,8 m, im Norden 2 Linden mit 0,4 m) ist in der Gesamtheit prägend für den Stadtbereich und das Ufer der Wilsterau.

Abbildung 11 - Baumbestand „Am Brook“ 2

Nördlich der Zufahrt stehen zudem Linden (Stammdurchmesser je ca. 0,8 m) mit prägendem Wuchs.

Abbildung 12 - Sonstige Gehölze

Lage:

vorhandene Gartenrandbereiche der bereits bebauten Bereiche im Südosten des Plangebiets:

Birke mit StØ 0,5 m - die Krone ragt in das Plangebiet

Abbildung 13 - Ehem. Kassenhaus

Lage:

Flurstück 52/ 20

Es handelt sich um kleine bauliche Anlagen, die im Zuge des Sportplatzrückbaus nicht entfernt wurden.

Abbildung 14 - Straße „Allee“ und deren Saumstreifen

Lage:

südlicher Rand

Es handelt sich um eine asphaltierte Straße mit einem Randstreifen, der als Stellplatzstreifen für PKW befestigt wurde.

Entlang der südlichen Straßenseite besteht ein Gehweg; kleine Kugelahorn-Bäume sind hier vorhanden.

Es ist keine Allee im Sinne des § 21 LNatSchG.

Abbildung 15 - Straße „Am Brook“ und deren Saumstreifen

Lage:

westlicher Plangebietsrand

Asphaltierte Straße, an deren Rändern Saumstreifen aus einer sehr unterschiedlich strukturierten Gras- und Krautfluren bestehen; teilweise sind PKW-Parkbuchten vorhanden. Die einfassenden Baumbestände sind bereits oben genannt worden.

Abbildung 16 - Wilsterau

Lage:

westlich „Am Brook“

Charakteristisches Gewässer für das Stadtgebiet mit gestackten Ufern und einfassendem prägendem Baumbestand (s. o.)

Vorkommen weiterer Biotoptypen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Waldflächen sind im oder am Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG bekannt und aufgrund der Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten.

Vom LLUR wurden in der Auskunft vom 05.02.2018 zu einem nah gelegenen anderen Plangebiet keine Pflanzen- oder Biotopvorkommen mit einer Relevanz für diese Planung mitgeteilt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Satzung der Stadt Wilster zum Schutz des Baumbestandes“ vom 19.12.1985, gemäß der Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in 1 m Höhe, geschützt sind. Dies gilt im vorliegenden Fall für die Bäume entlang „Am Brook“.

Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im und am Plangebiet nicht vorhanden.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE 2323-392 liegt ca. 1,9 km südöstlich des Plangebiets. Es ist aufgrund der Entfernung und der Trennung durch bestehende Siedlungsgebiete nicht erkennbar, dass durch die Entwicklung von Wohnbauflächen auf dem ehemaligen Sportplatz eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele eintreten könnte.

Ein EU-Vogelschutzgebiet liegt nicht innerhalb eines 3 km messenden Umkreises, so dass keine Beeinträchtigung anzunehmen ist.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Es werden im bauplanungsrechtlichen Innenbereich im Wesentlichen Flächen mit allgemeiner Bedeutung betroffen sein, so dass für die Flächen der Brache, des verbliebenen Rasens / Wiesenstreifens und der Saumstreifen sowie für die Straßenanschlüsse keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Bei der Durchführung der Bautätigkeiten im Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m der Großbäume sind die eingriffsminimierenden Vorgaben der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten und umzusetzen.

Zur Herstellung einer Zufahrt von „Am Brook“ wird ein Baum mit Stammdurchmesser von ca. 0,4 m aus der Baumreihe östlich „Am Brook“ entfallen. Somit bleibt die Gesamtheit der Baumreihe erhalten. Dem stehen geplante Baumpflanzungen parallel zur Straße „Allee“ gegenüber. Es ist hier geplant, mindestens 4 Hochstamm-Laubbäume in den Vorgartenbereich zwischen der südlichen Gebäudekante und der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Somit wird auch den Anforderungen des § 7 Abs. 2 der kommunalen Baumschutzsatzung entsprochen. Empfohlen wird die Verwendung von einheitlich einer Art aus der Liste Feldahorn (*Acer campestre* ‚Elsrijk‘), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Zierapfel (*Malus* ‚Rudolph‘), Eiche, ungarisch (*Quercus frainetto*), Prupurerle (*Alnus x spaethii*).

Einer weiteren Kompensation bedarf es daher nicht.

Die prägenden Großbäume westlich „Am Brook“, die 2 Linden nördlich der geplanten Zufahrt von „Am Brook“ und die Kugelahornbäume südlich „Allee“ werden nicht betroffen sein.

Der abschirmende Wall gegenüber der nördlich benachbarten Wohnbebauung wird zum großen Teil erhalten und somit zur Gliederung der beiden Wohngebiete beitragen.

Die Birke nahe des südöstlichen Plangebietsrands wird nicht betroffen sein.

Die zu erhaltenden Großbäume sind in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB planzeichnerisch festgesetzt. In deren Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m dürfen zum Schutz der Bäume einschließlich deren Wurzelbereiche keine baulichen Anlagen hergestellt, keine Leitungen verlegt und keine Abgrabungen oder Aufschüttungen ausgeführt werden. Als Ausnahmen ragt die Baugrenze im WA 4 in den Wurzelschutzbereich von 3 Bäumen hinein und es darf zu einem Grundstück im WA 2 eine Zufahrt zur Straße „Am Brook“ von max. 4,5 m Breite in dem planzeichnerisch festgesetzten Bereich angelegt werden.

Geht ein als zu erhalten festgesetzter Baum verloren, ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten und zu erhalten. Als gleichwertiger Ersatz gilt ein Baum gleicher oder standortgerechter Art von mindestens 14 cm Stammumfang in 1 m Höhe über dem Erdboden. Der Ersatzbaum muss an Ort und Stelle des abgängigen Baumes gepflanzt werden. Desweiteren gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Wilster.

7.3.2. Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt

Es ist nicht auszuschließen, dass aufgrund der Nutzungs- und Biotoptypen folgende mögliche Tiervorkommen als faunistische Potentialabschätzung im Plangebiet auftreten; sie sind somit planungsrelevant:

- Im Bereich der umliegenden Gebäude (außerhalb des Plangeltungsbereichs) sowie in den Gehölzen aller Art (insbesondere entlang „Am Brook“) können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen, die die vorhandenen Habitatstrukturen der gehölz- und strukturreichen Siedlungsräume annehmen könnten. Typische Arten sind u. a. Elster (*Pica pica*), Saatkrähe (*Corvus frugileus*), Amsel (*Turdus merula*), Singdrossel (*Turdus philomelos*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) und Buchfink (*Fringilla coelebs*).

Großbäume ab ca. 0,4 m Stammdurchmesser könnten kleine Höhlungen aufweisen, die von Arten wie Kohlmeise (*Parus major*), Blaumeise (*Parus caeruleus*) oder Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) angenommen werden.

Brutvögel an Gebäuden können z. B. Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*), Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) und Haussperling (*Passer domesticus*) sein.

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

An mehreren Bäumen an „Am Brook“ sind künstliche Nisthilfen angebracht worden.

Aufgrund der Ausprägung der vorhandenen Strukturen, des hohen Störpotenzials und der intensiven Nutzung des Sportplatzes sowie der Gartenflächen sind Brutvorkommen streng geschützter, freibrütender Vogelarten im Plangeltungsbereich nicht zu erwarten.

- Zudem können Sommerquartiere von Fledermausarten wie den synanthropen Arten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus in nahe gelegenen Gebäuden und Großbäumen bestehen. In Altgebäuden außerhalb des Plangebiets können Winterquartiere nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet und hier insbesondere die Wilsterau sowie die Großbäume als lineare Gehölzstruktur „Am Brook“ weisen eine generelle Eignung als Nahrungslebensraum für Fledermäuse auf.

- In den betroffenen Gehölzstrukturen wurden bei einer Geländebegehung keine Kobel und keine arttypischen Fraßspuren von Haselmäusen gefunden. Ferner liegt das Plangebiet nicht im zusammenhängenden Verbreitungsgebiet der Art. Somit ist hier kein Vorkommen anzunehmen bzw. es ist keine relevante Betroffenheit der Art anzunehmen.
- Ein naturnahes Gewässer ist im Plangebiet nicht vorhanden. Von nah gelegenen Gewässern können ggf. Amphibien der Arten Grasfrosch, Erdkröte und Teichmolch während der Landlebensphase ggf. auch in das Plangebiet gelangen.

Die Arten sind artenschutzrechtlich nicht relevant. Hinweise auf besondere - artenschutzrechtlich relevante - Artenvorkommen (wie solche von Laubfrosch, Moorfrosch oder Kammmolch) liegen auch in Kenntnis der Datenauskunft des LLUR als Auszug aus dem dortigen „Artenkataster“ vom 05.02.2018 nicht vor. Hinweise auf ausgeprägte Wanderstrecken liegen auch vor dem Hintergrund der bisherigen Nutzung als Sportplatz und der 3-seitigen Einfassung durch Bestandsbebauungen nicht vor.

- Größere Gewässer / Fließgewässer mit einer potenziellen Bedeutung für Fischotter oder Biber sind im Plangebiet nicht vorhanden und der Uferbereich der Wilsterau wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht verändert.

- Reptilien (z. B. Ringelnatter, Blindschleiche oder Waldeidechse) können vereinzelt vorkommen. Biotoptypen mit einer Eignung als für die Arten unverzichtbare Kernhabitats sind nicht vorhanden.

Im Rahmen einer Datenauskunft aus dem Artenkataster des LLUR wurden mit Datum vom 05.02.2018 von dort keine planungsrelevanten Tiervorkommen mitgeteilt.

Sonstige artenschutzrechtliche und bezüglich der Eingriffsbewertung relevante Tiervorkommen sind bisher nicht bekannt. Die Stadt Wilster verzichtet in Kenntnis der Auskunft des LLUR und aufgrund der o. g. grundsätzlich eher allgemeinen Bedeutung der Plangebietsflächen sowie aufgrund der geplanten Erhaltung der Großbäume (westliche Seite des Plangebiets) auf die Durchführung vertiefender örtlicher Kartierungen von Tiergruppen und die Erstellung eines gesonderten Fachbeitrags zum Artenschutz.

Das Plangebiet liegt außerhalb von geschützten Teilen von Natur und Landschaft (Schutzgebiete) gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG.

FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet wird nicht betroffen sein (vergl. oben zu Schutzgut Pflanzen).

Artenschutzrechtliche Prüfung der Planung:

Hinsichtlich der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung ist auf Basis einer Potenzialabschätzung (s. obige Angaben zu potenziell vorkommenden Tierarten und Tiergruppen) zu bewerten bzw. die Frage zu beantworten, ob Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sein können.

Bei sinngemäßer Anwendung der Anlage 1 der Unterlage „Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ (LBV-SH 2016) ergibt sich vorbehaltlich anders lautender Ergebnisse während des weiteren Planaufstellungsverfahrens nachfolgende Zusammenstellung:

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Reptilien	Nein	In dem Plangebiet sind keine Kernhabitats der Arten vorhanden. Es kann nur sein, dass einige Arten (Ringelnatter, Blindschleiche, Waldeidechse) sich auf den Grundstückteilen, die zur Bebauung anstehen, aufhalten. Dieses allgemeine Risiko führt jedoch zu keiner artenschutzrechtlichen Relevanz, da die Erhaltung der örtlichen Populationen hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.
Amphibien	Nein	Kleingewässer werden durch die Planung nicht berührt und es sind im Plangebiet selbst keine Laichgewässer vorhanden. Es verlaufen hier keine Hauptwanderrouten. Es kann nur sein, dass einzelne Individuen der Erdkröte, des Teichmolchs und des Grasfrosches sich ggf. während der Landlebensphasen innerhalb des Plangebiets aufhalten. Dieses allgemeine Risiko führt jedoch zu keiner artenschutzrechtlichen Relevanz, da die Erhaltung der

		<p>örtlichen Populationen von Erdkröte, Teichmolch und Grasfrosch hierdurch nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein.</p> <p>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</p>
Vögel	Ja / Nein	<p>Gehölze und bestehende Gebäude und siedlungsnahe Gehölze sind als faunistische Potenzialabschätzung für die Vogelwelt von sehr hoher Bedeutung.</p> <p>Es sind innerhalb des Plangebietes keine Horste von Groß- und Greifvögeln und keine Brutkolonien als bezeichnende Brutplätze standortgebundener Arten bekannt.</p> <p>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird bei Einhaltung der Schonfrist für Arbeiten an Gehölzen aus § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht vorliegen.</p>
Säugetiere - Fleder- mäuse	Ja / Nein	<p>Alle Fledermausarten sind streng geschützt gem. § 7 BNatSchG, wobei für das Plangebiet vor allem eine Nutzung als Nahrungshabitat durch die synanthropen Arten Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus anzunehmen ist. Quartiere können in Großbäumen mit Höhlen oder mit z. B. abgelösten Rindenpartien sowie in Bestandsgebäuden bestehen.</p> <p>Bezüglich des Nahrungsreviers werden keine erheblichen Veränderungen auftreten, da die potenziell vorkommenden Arten auch im Siedlungsbereich jagen und da die Au mit dem markanten Baumbestand erhalten wird.</p> <p>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird bei Einhaltung der Schonfrist für Arbeiten an Gehölzen und Altgebäuden aus § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht vorliegen.</p>
Säugetiere - sonstige	Nein	<p>Es sind nach Überprüfung in der Örtlichkeit (bezüglich der Haselmaus) keine Vorkommen festgestellt worden, keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden (bezüglich Biber und Fischotter) oder das Plangebiet liegt nicht im bekannten Verbreitungsgebiet.</p> <p>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein.</p> <p>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</p>
Fische und Neunaugen	Nein	<p>Es sind innerhalb des Plangebietes keine Oberflächengewässer vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</p>
Libellen	Nein	<p>Es sind innerhalb des Plangebietes keine natürlichen / naturnahen Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden oder von Veränderungen betroffen, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</p>
Weichtiere	Nein	<p>Es sind innerhalb des Plangebietes keine natürlichen / naturnahen Gewässer oder andere Feuchtlebensräume</p>

		vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.
Käfer	Nein	In dem Plangebiet kommen keine geeigneten Habitate für die relevanten Arten Eremit, Heldbock und Breitflügeltauchkäfer vor bzw. es werden Großbäume > 0,6 m Stammdurchmesser erhalten. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.

Als Grundlage der Bewertung gilt § 44 Abs. 1 BNatSchG. Danach 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 Wanderzeiten 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)

Gemäß der obigen Aufstellung sind Eingriffe in Gehölze (hier: insbesondere Gehölze entlang „Am Brook“ artenschutzrechtlich dann relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen. 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.

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.

Bezüglich des Schutzes von potenziell vorkommenden Fledermausarten gilt die Schonfrist aus § 39 Abs. 5 BNatSchG entsprechend.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Alle Arbeiten an Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden.

Abweichungen von dem genannten Zeitraum bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

Da bei Einhaltung der gesetzlichen Schonfrist 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.

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

7.3.3. Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche

Das Plangebiet wurde bisher als Sportplatz genutzt, der jedoch vollständig rückgebaut wurde. Nur eine Teilfläche im Südwesten ist noch durch das ehemalige Kassenhäuschen versiegelt. Die Straßen „Am Brook“ und „Allee“ sind vorhanden. Weitere Nutzungen / Strukturen sind von geringer Ausdehnung (vergl. detaillierte Beschreibung der Biotoptypen und Nutzungen n Zusammenhang mit dem Schutzgut Pflanzen).

Gemäß der Bodenkarte von Schleswig-Holstein (Blatt 2022 „Wilster“) steht im Plangebiet Kleimarsch aus feinsandigem bis stark tonigem Schluff an. Es ist jedoch deutlich, dass für den Sportplatz eine künstliche Oberfläche zunächst hergestellt und nunmehr wieder entfernt wurde, um eine bauliche Nutzung zu ermöglichen.

Gutachten zum Bodenaufbau liegen bisher nicht vor. Eine bodenhygienische Untersuchung gem. LAGA wurde von der Stadt Wilster im Februar 2017 und vom Vorhabenträger im August 2017 beauftragt. Demnach handelt es sich um Z1-Material. Die Abfuhr hat bereits im Mai 2018 sachgemäß stattgefunden.

Im Zuge der Planung werden die Flächen bebaut und teilweise versiegelt (in den Teilgebiet WA1 bis WA3 mit GRZ 0,3 und in den Teilgebieten WA4 und WA5 mit GRZ 0,4 zzgl. Nebenanlagen gemäß BauNVO und zuzüglich der Grundfläche von Terrassen).

Die im Plangebiet anstehenden Böden sind – in Kenntnis der vorangegangenen Veränderungen – ansonsten naturraumtypisch und weit verbreitet. Besonders seltene, zu schützende oder empfindliche Böden wie Torfe oder Mudden kommen nicht vor.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Die bisherigen Sportplatzflächen stehen für eine bauliche Entwicklung innerhalb des bauplanungsrechtlichen Innenbereichs der Stadt Wilster zur Verfügung.

Es bedarf keiner Kompensation, da entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Davon unabhängig ist grundsätzlich die Versiegelung auf das unvermeidbare Minimum zu begrenzen.

Mutterboden ist fachgerecht zu behandeln, zwischenzulagern und möglichst vor Ort wiederzuverwenden.

Sofern im Bereich von Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinburg umgehend zu benachrichtigen.

7.3.4. Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Grundwasser steht gemäß der Bodenkarte (Blatt 2022) weniger als 2 m unter Gelände an, also eher oberflächennah. Ergebnisse / Messwerte z. B. aus Bodensondierungsbohrungen liegen bisher nicht vor.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Durch die Herstellung von Oberflächenversiegelungen werden die Grundwasserspeisungen kleinflächig verändert, da in den Bereichen keine Versickerung mehr möglich sein wird. Dies gilt jedoch im vorliegenden Fall in keinem erheblichen Umfang, da die anstehenden Kleiböden nur gering durchlässig sind. Für den wesentlichen Teil des Plangebiets ist also bereits derzeit keine wesentliche Grundwasserspeisung anzunehmen. Die Festsetzung einer verbindlichen Versickerung für die Verkehrsflächen und Wohngrundstücke ist daher nicht möglich.

7.3.5. Schutzgut Luft und Schutzgut Klima

Für die Teilflächen des Plangeltungsbereichs liegen keine detaillierten Klimadaten vor. Ferner ist eine Relevanz detaillierter Angaben für die Planung nicht erkennbar.

Als generelle Aussage ist davon auszugehen, dass das Plangebiet durch die insgesamt relativ kleinteilige Struktur mit bestehenden kompakten Gehölzen parallel zur Wilsterau und Bbauungen der Ortsrandlage im Norden, Osten und Süden relativ gut gegen Windeinwirkungen abgeschirmt ist. Das Gebiet weist keine offenen Ränder auf.

Besondere klimatische Wirkungen wie Kaltluftflüsse und Kaltluftammelbecken o. ä. sind nicht anzunehmen.

Hinsichtlich der Luftqualität liegen der Stadt Wilster aus den gemeindlichen Planungen keine planungsrelevanten Hinweise auf besondere Situationen vor.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die Entwicklung von Wohnbauflächen keine beurteilungs- bzw. planungsrelevanten Auswirkungen der Luftqualität und des Klimas entstehen werden. Es werden keine Nutzungen entstehen, die zu darstellbaren und somit bewertungserheblichen Treibhausgasemissionen führen. Das Gebiet weist aufgrund seiner Lage in der Flussmarsch eine gebietstypische aber ansonsten keine darüber hinaus gehende besondere Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf (Änderungen der Niederschläge, Winde etc.).

Zugleich wird es aufgrund der Lage des Geländeniveaus nahe des Meeresspiegelniveaus nicht möglich sein, eine wirklich gänzliche Sicherheit bezüglich eines langfristigen Überschwemmungsrisikos herzustellen.

Da keine erheblichen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind, wird bezüglich dieser Schutzgüter kein Kompensationsbedarf bestehen.

7.3.6. Schutzgut Landschaft

Entsprechend der Angaben in Kap. 7.1 und in Zusammenhang mit dem Schutzgut Pflanzen handelt sich um ein ehemaliges Sportplatzgelände mit orts- und landschaftsbildprägendem Baumbestand entlang der wesentlichen Seite. Ein Großbaum (Birke) steht südöstlich des Plangebiets und südlich der „Allee“ ist eine Reihe aus relativ jungen Kugelahorn-Bäumen vorhanden. Im Norden schirmt ein mit Gehölzen bepflanzter Wall eine vorhandene Wohnbebauung ab.

Eine gebietsbezogene konkrete Freizeitnutzung / Freizeitinfrastruktureinrichtung besteht hier seit der Aufhebung des Sportplatzes nicht.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Bezüglich der randlichen Großbäume, die in der Gesamt und teilweise auch einzeln betrachtet (sofern der Stammdurchmesser mind. 0,6 m beträgt) orts- und landschaftsbildprägend sind, sei auf das Kapitel 7.3.1 verwiesen. Dort ist auch dargelegt, dass der wesentliche Teil der Großbäume mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt wird. Zur Herstellung einer Wohngrundstückszufahrt wird nur 1 Baum entfallen; dieser Eingriff wird durch die Pflanzung von mindestens 4 Laubbäumen, innerhalb des Plangeltungsbereichs ausgeglichen. Empfohlen wird die Verwendung von einheitlich einer Art aus der Liste Feldahorn (*Acer campestre* ‚Elsrijk‘), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Zierapfel (*Malus* ‚Rudolph‘), Eiche, ungarisch (*Quercus frainetto*), Prupurerle (*Alnus x spaethii*). Kopfbäume und Kugelformen sollen nicht verwendet werden. Die Baumpflanzungen sollen in einer Reihe parallel zur „Allee“ erfolgen, um hier eine Wirkung zum öffentlichen Raum zu zeigen und um zusammen mit ggf. späteren weiteren Maßnahmen dem Straßennamen gerecht zu werden.

In den Teilgebieten WA1 bis WA3 ist zudem ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, um eine wirksame innere Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen.

Außerhalb des Plangeltungsbereichs wachsende Großbäume und die Kugelhornbäume an der „Allee“ werden erhalten und durch die Realisierung des B-Plans nicht beeinträchtigt. Auch der bepflanzte Wall im Norden wird zum großen Teil erhalten.

Für die künftigen Bebauungen werden teilgebietsbezogen Firsthöhen von 8,0 m (in WA3 bis WA5) und 9,0 m (in WA1 und WA2) festgesetzt, so dass die Höhen der neuen Gebäude der nah gelegener ein- und zweigeschossiger Bebauung entsprechen.

Bezüglich einer Form der Erholungsnutzung sind keine relevanten Änderungen zu erwarten, also auch keine Beeinträchtigungen.

7.3.7. Wechselwirkungen, fehlende Kenntnisse

Die obigen Beschreibungen verdeutlichen, dass das Plangebiet durch die vorherige Sportplatznutzung mit einer 3-seitigen Einfassung durch Siedlungsflächen und einem prägenden Baumbestand im Westen geprägt ist.

In den Kapiteln 7.3.1 bis 7.3.6 wird deutlich, dass sich nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Entwicklung einer Fläche für Wohnbaugrundstücke die Wirkungen vor allem auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere und Landschaft zwar erheblich verändern können bzw. werden und dass vor dem Hintergrund der Planung auf Grundlage des § 13a BauGB die zu erwartenden Veränderungen jedoch deutlich minimiert, Eingriffe als bereits jetzt zulässig gelten und ansonsten vollständig kompensiert werden können.

Es sind darüber hinaus keine darzustellenden Wechselwirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand zu erwarten bzw. bekannt.

Es liegen keine Detailinformationen über das Plangebiet zu folgenden Themen vor: Klimadaten, Wasserverhältnisse und Entwässerungskonzept, aktuelle faunistische Bestandsaufnahmen, Verkehrsuntersuchungen, Immissionsschutz.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in Nähe zu Bebauungen des bauplanungsrechtlichen Innenbereichs ist entsprechend der Angaben zu den einzelnen Schutzgütern insgesamt von einer für die Planung hinreichenden Kenntnis- und Datenlage auszugehen, so dass von der Stadt Wilster in dem Fehlen der genannten vertiefenden Informationen kein planungserhebliches Defizit gesehen wird.

7.3.8. **Kumulierende Auswirkungen von Vorhaben, grenzüberschreitender Charakter**

Aufgrund des landesplanerisch zugeordneten Entwicklungsspielraumes in Bezug auf die wohnbauliche Entwicklung der Stadt Wilster und Planung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile geht die Stadt Wilster insgesamt davon aus, dass eine den landesplanerischen Grundsätzen und Zielen entsprechende Entwicklung von Wohngrundstücken stattfindet. Eine bereits baulich vorgeprägte Fläche wird zur Deckung des Wohnraumbedarfs genutzt zur Umsetzung einer verträglichen und sich anbietenden Innenentwicklung; einer Entwicklung „auf die Grüne Wiese“ wird entgegen gewirkt. Darzustellende kumulierende Vorhaben und daraus abzuleitende kumulierende Wirkungen verschiedener Vorhaben sind der Stadt Wilster nicht bekannt und daher nicht darzustellen.

Ein grenzüberschreitender Charakter der Planung besteht nicht.

7.3.9. **Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes**

Entwicklung bei Durchführung der Planung:

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine städtebaulich geordnete bauliche Innenentwicklung sichern und dabei die Erfordernisse zur Erhaltung der prägenden Gehölzbestände und zur Neugestaltung der Räume, die der öffentlichen Wahrnehmung ausgesetzt sind, beitragen.

Der zu erwartende Verlust eines Baums aus der Gesamtheit entlang „Am Brook“ wird durch Festsetzung einer Pflanzverpflichtung innerhalb des B-Plans kompensiert.

Die künftige Bebauung wird voraussichtlich gut in die an drei Seiten bereits bestehenden Bauflächen einfügen.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

Es würde eine Bebauung entstehen könnten, deren Zulässigkeit sich gemäß § 34 BauGB nach dem Einfügungsgebot richtet und entwickelt. Es wäre dann nicht möglich, ein gesamthafes städtebauliches Konzept zu entwickeln und die zur Umsetzung wichtigen zusammenhänge insgesamt zu konzipieren. Es würde je Einzelfall bzw. je Bauantrag eine individuelle Entscheidung zu treffen sein.

Alternativ könnte es sein, dass die Fläche weiterhin brach liegen würde; dadurch könnte kein Betrag zu einer Innenentwicklung geleistet werden, um dem Bedarf zur Bereitstellung innerorts gelegener Wohnbauflächen zu entsprechen.

7.4. **Zusammenfassung, Kompensationsmaßnahmen**

Die Planung wurde hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft schutzgutbezogen geprüft. Es wurde festgestellt, dass

- das Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt insbesondere hinsichtlich der Großbäume an der Straße „Am Brook“ betroffen sein wird. Der Verlust eines Baums wird durch Baumneupflanzungen innerhalb des Plangeltungsbereichs kompensiert.
- das Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt kann betroffen sein, so dass bei Arbeiten an Gehölzen die Einhaltung der Schonfrist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zwischen dem 01. März und dem 30. September erforderlich ist, um bezüglich der Artengruppen „europäische Vogelarten“ und „Fledermäuse“ eine

Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

- kompensationspflichtige Eingriffe in das Schutzgut Boden und in das Schutzgut Fläche nicht zu erwarten sind.
- Veränderungen der Oberflächenwasserabflüsse auftreten werden. Aufgrund der Bodenverhältnisse wird eine einheitliche Versickerung nicht möglich sein, so dass das Wasser in einem örtlichen System zu sammeln und abzuleiten sein wird.
- kompensationspflichtige Eingriffe in das Schutzgut Luft und in das Schutzgut Klima nicht zu erwarten sind.
- zur Erhaltung des prägenden Großbaumbestand an „Am Brook“ mit einer Ausnahme die Großbäume per eines Erhaltungsgebots festgesetzt werden und ansonsten durch Neupflanzungen eine der innerörtlichen Lage entsprechenden Neugestaltung mit Baumpflanzungen entlang „Allee“ stattfinden wird.

Darüber hinaus gehende Kompensationserfordernisse bestehen nicht.

Die Kosten der Kompensation belaufen sich auf die Höhe der Kosten zur Pflanzung von Hochstammlaubbäumen entlang der „Allee“. Weitere Kosten entstehen nicht.

8. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist für die Teilgebiete WA 1 - WA 3 über eine neu herzustellende Stichstraße mit Anschluss an die Straße „Am Brook“ geregelt. Ausnahmsweise darf im WA 2 ein Grundstück direkt an die Straße „Am Brook“ anschließen. Die Größe und Lage dieser Zufahrt ist genau geregelt, damit die ortsbildprägende Baumreihe nicht über das notwendige Maß hinaus geschädigt wird. Die Stichstraße ist 6,00 m breit mit einem Wendehammer für PKW. Da die neue Planstraße nicht von Müllfahrzeugen befahren werden kann, ist im Einmündungsbereich ein Stellplatz für die Abfallbehälter an den Abfuhrtagen vorgesehen.

Die Grundstücke der Teilgebiete WA 4 und 5 schließen direkt an die Straße „Allee“ an.

Die Zufahrten der einzelnen Baugrundstücke sind genau geregelt und wurden im Kapitel 4.8 beschrieben und begründet.

Der Fortfall von Stellplätzen im Einfahrtbereich des Grundstückes mit der Direkten Zufahrt zu Straße „Am Brook“ und an der Straße „Allee“ kann durch die Neuanlage einer kleineren Stellplatzanlage (ca. 6 Plätze) im nördlichen Bereich des Plangebietes ausgeglichen werden. Ggf. können auch in der neuen Stichstraße 1 oder 2 Stellplätze angeordnet werden. Dies wird sich im Rahmen der Ausbauplanung klären, wenn abzuschätzen ist, wo die Grundstückszufahrten verortet werden.

Die Festsetzungen und Begründung zum ruhenden Verkehr sind im Kapitel 4.6 nachzulesen.

Die nächste Bushaltestelle ist ca. 250 m (Luftlinie von Mitte Plangebiet) entfernt beim PennyMarkt in der Mühlenstraße. Die meisten Buslinien übernehmen schülerspezifischen Verkehr. Mehrmals am Tag ist jedoch auch eine Verbindung Richtung Brokdorf und zum Wilster Colosseum (ZOB) verzeichnet. Der Bahnhof Wilster befindet sich in einer Entfernung von ca. 720 m und verbindet Wilster mit Itzehoe, Elmshorn und Hamburg.

9. Ver- und Entsorgung

9.1. Strom-, Trinkwasser- und Gasversorgung und Telekommunikation

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Versorgung der geplanten Neubebauung mit Telekommunikation werden durch Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze erfolgen. Die notwendigen Versorgungseinrichtungen werden in den Plangebietern durch den Versorgungsträger hergestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau sowie zur Koordinierung mit den Baumaßnahmen der Leitungsträger sind der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme mindestens 3 Monate vor Baubeginn den zuständigen Unternehmen anzuzeigen.

Die Telekom Deutschland GmbH bittet im Falle des Netzaufbaus um eine schriftliche Anzeige 6 Monate vor Baubeginn und dass ggf. auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird. Zudem weist sie darauf hin, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Wege möglich ist und dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage / Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird sowie dass eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

9.2. Schmutz- und Niederschlagswasser

Das anfallende häusliche Abwasser wird über Freigefällekanäle gesammelt, die unterhalb der Verkehrsflächen bzw. im Bereich des Leitungsrechtes verlegt werden. Das gesammelte Abwasser wird dem vorhandenen Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Wilster im Bereich der Straße „Allee“ zugeführt. Teile der Fläche WA 4 werden direkt über einen Hausanschluss an das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz in der Straße „Allee“ angeschlossen.

Das anfallende Oberflächenwasser der bebauten Flächen und der Verkehrsflächen wird über Freigefällekanäle gesammelt, die unterhalb der Verkehrsflächen bzw. im Bereich des Leitungsrechtes verlegt werden. Das gesammelte Oberflächenwasser wird in nördliche Richtung abgeleitet und an das vorhandene Regenwasserkanalnetz der Stadt Wilster im Bereich der Straße „Am Brook“ angeschlossen und letztendlich in den westlich der Baufläche liegenden Altarm der Wilsterau eingeleitet.

Zur planerischen Sicherung der Entsorgungsleitung werden entsprechend Leitungsrechte (L-Rechte) festgesetzt (Siehe Planzeichnung). Eine darüber hinausgehende Sicherung der Versorgungsleitungen mittels Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten wird voraussichtlich erforderlich werden.

9.3. Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Steinburg über die Abfallbeseitigung. Die Abfallentsorgung muss auch während der Bauphasen sichergestellt sein. Die Vorgaben der RAST 06 sind zu beachten und die Zuwegungen von Einschränkungen durch Schilder, Verteilerschränke oder Baumkronen frei zu halten.

Die Grundstücke, an den Stichstraßen müssen Ihre Abfallbehälter an den Abfuhrtagen an die mit Müllfahrzeugen befahrbare Straße „Am Brook“ bringen. Hier ist in der Planzeichnung ein Stellplatz für die Abfallbehälter festgesetzt.

9.4. 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 Trinkwasserversorgung und aus angrenzenden Fließgewässern (Wilsterau) entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) wird im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung nachzuweisen und mit der Feuerwehr abzustimmen sein.

Die Feuerwehrezufahrt ist grundsätzlich durch die Straßen „Allee“, „Am Brook“ und die neue Planstraße des Plangebietes gesichert.

10. Boden, Altlasten, Altablagerungen

10.1. Baugrunderkundung

Es wird empfohlen, die Baugrundverhältnisse im Rahmen der Bebauung jeweils unmittelbar unter den geplanten Gebäuden zu erkunden und die Tragfähigkeit unter Berücksichtigung der Gebäudestatik zu beurteilen.

10.2. Bodenaushub

Der anfallende Bodenaushub soll soweit möglich im Plangebiet verbleiben und in geeigneter Weise wiederverwendet werden. Nicht wieder verbauter Erdaushub ist nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen.

10.3. Altlasten, Altablagerungen

Eine erste bodenhygienische Untersuchung gem. LAGA wurde von der Stadt Wilster im Februar 2017 beauftragt. Demnach handelt es sich um Z1-Material. Da diese Art von Boden auch Dioxin-verdächtig ist (wird standardmäßig bei LAGA nicht untersucht), hat der Vorhabenträger weitere Proben entnommen und diese mit dem Auftrag ins Labor gegeben, speziell auf Dioxin zu untersuchen. Das Ergebnis war negativ, es wurden keine Dioxine nachgewiesen.

Mit diesen Erkenntnissen kann der Boden auf einer anderen Baustelle unter befestigten Flächen eingebaut werden. Die Abfuhr hat bereits im Mai 2018 sachgemäß stattgefunden.

Sollten bei der Bauausführung weitere auffällige Bodenbereiche angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinburg unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes zu informieren.

Auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z.B. durch Folien oder Container, zu schützen.

10.4. Kampfmittel

Der Vorhabenträger hat eine Überprüfung auf Kampfmittelfreiheit durch das Landeskriminalamt - Kampfmittelräumdienst veranlasst. Mit Schreiben vom 10.10.2018 wird mitgeteilt, dass nach visueller Auswertung der zur Verfügung stehenden alliierten Kriegsluftbilder auf dem benannten Grundstück (siehe Betreffzeile) keine Einwirkungen durch Abwurfmunition (Bombenrichter, Zerstörungen) festzustellen sind.

Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt. Bei der Fläche handelt es sich folglich um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen somit aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind. Dieser Hinweis steht nicht im Widerspruch zur grundsätzlichen Freigabe beabsichtigter Bauarbeiten. Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes Schleswig-Holstein wird auf Grundlage von Kriegsluftbildern durchgeführt, welche von den ehemaligen Alliierten erworben werden. Durch den stetigen Zukauf weiterer Kriegsluftbilder und weitere Fortschritte der Auswertetechniken können ggf. zusätzliche Erkenntnisse zu kampfmittelbelasteten Flächen gewonnen werden. Aus diesem Grund ist die Gültigkeit der vorliegenden Auskunft auf einen Zeitraum von fünf Jahren befristet. Nach Fristablauf ist bei Bauplanungen für die angefragte Fläche eine erneute Auskunftseinholung zur Kampfmittelbelastung bei der hiesigen Dienststelle erforderlich.

Zufallsfunde von Munition sind unverzüglich der Polizei zu melden.

11. Immissionschutz

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde eine schalltechnische Untersuchung bezüglich des Verkehrslärms auf der Straße „Allee“, dem Gewerbelärm vom benachbarten Granitwerk und den Windkraftanlagen am südlichen Stadtrand in der Gemeinde Dammfleth empfohlen. Daraufhin wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt, das zu den folgenden Ergebnissen kommt.

Gewerbelärm²:

Die Abbildung der Betriebsvorgänge des vorhandenen Gewerbebetriebes basiert auf der Auskunft des Betreibers von November 2018. Für den Untersuchungsraum erfolgten die Berechnungen für ebenes Gelände. Die geringfügigen Höhenänderungen sind für die Schallausbreitung als irrelevant zu bewerten.

Die lärmtechnischen Berechnungen werden für einen mittleren Spitzentag durchgeführt, an dem erhöhte Lärmbelastung vorhanden ist. Die Betriebszeiten erstrecken sich auf die Zeit zwischen 07.00 und 16.30 Uhr. Zusätzlich wird die lauteste Nachtstunde betrachtet, da in seltenen Fällen die innerhalb der Werkhalle Süd untergebrachte Säge bis nach 22.00 Uhr läuft.

Die Berechnungen der Beurteilungspegel für den Beurteilungszeitraum TAG zeigen, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 24 um mindestens 1

² Stadt Wilster B-Plan Nr. 24 „Alter Sportplatz am Brook“ Lärmtechnische Untersuchung Gewerbelärm nach TA Lärm, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, Nov. 2018

dB(A) unterschritten wird. Pegelbestimmend sind die Emissionen des Gabelstaplers auf der Betriebsfläche südlich der Straße Allee. Die Vorgänge innerhalb der Werkhallen sind irrelevant für die Bebauung im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 24.

Die Berechnungen der Maximalpegel für den Beurteilungszeitraum TAG zeigen, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 14 dB(A) unterschritten wird.

Im Beurteilungszeitraum NACHT werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 17 dB(A) unterschritten.

Andere in einer gewerblichen Gesamtbelastung nach TA Lärm zu beachtenden Anlagen innerhalb des Untersuchungsraumes sind nicht zu berücksichtigen.

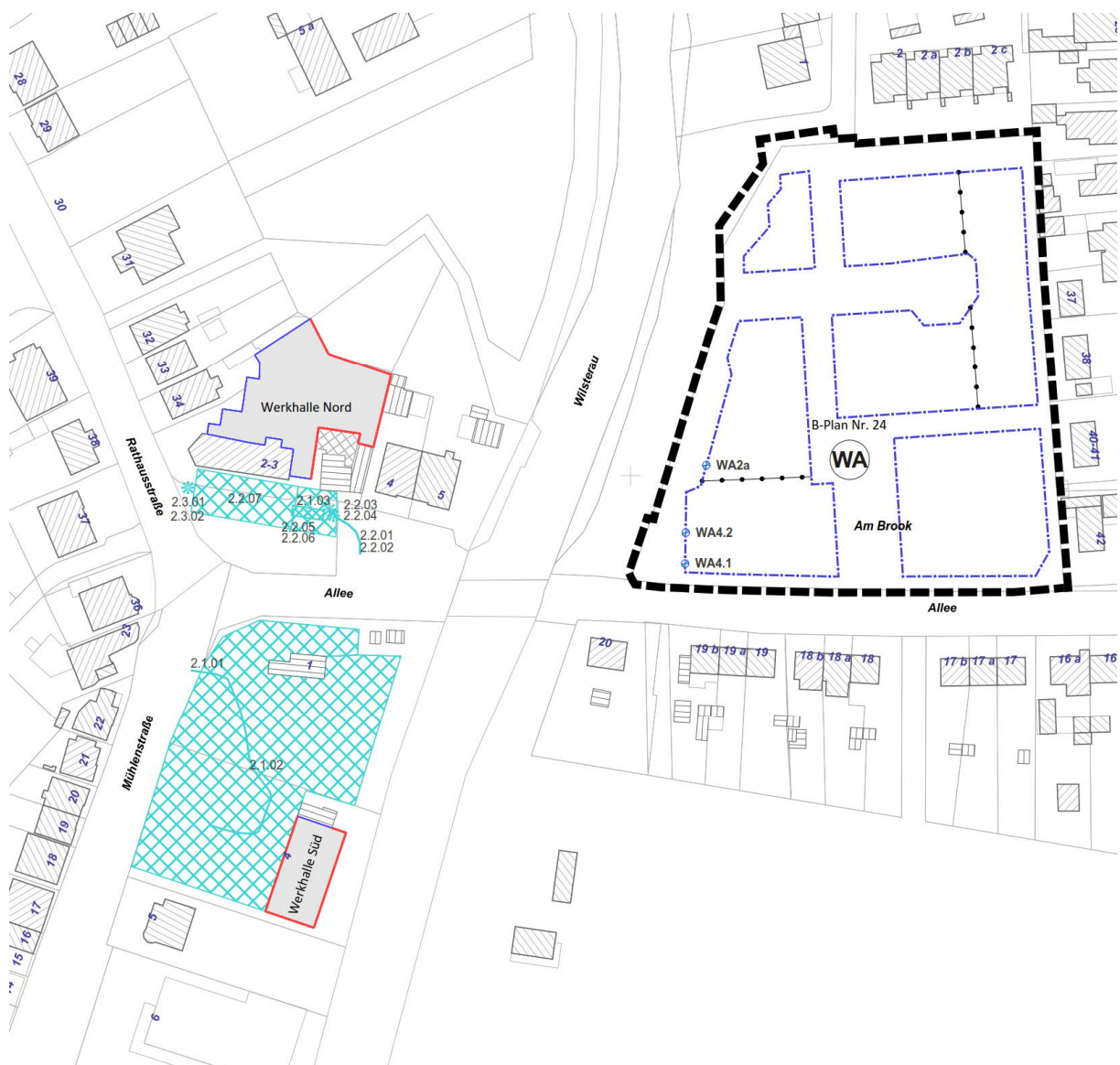


Abbildung 17 - Lageplan der Schallquellen (Gewerbelärm)³

³ Quelle: Stadt Wilster B-Plan Nr. 24 „Alter Sportplatz am Brook“ Lärmtechnische Untersuchung Gewerbelärm nach TA Lärm, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, Nov. 2018

Verkehrslärm⁴:

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen im Beurteilungszeitraum TAG Beurteilungspegel bis 57 dB(A) sowie im Beurteilungszeitraum NACHT Beurteilungspegel bis 47 dB(A) im Einwirkungsbereich der Straße Allee.

Im Beurteilungszeitraum TAG wird der Orientierungswert des Beiblattes zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) entlang des untersuchten Straßenzuges überschritten. Der Immissionsgrenzwert TAG der 16. BImSchV wird im gesamten Geltungsbereich eingehalten.

Die Nutzung von Terrassen und anderen ebenerdigen Außenwohnbereichen ist in der angestrebten

Qualität eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gegeben, da im gesamten Gebiet die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind. Im Beurteilungszeitraum NACHT wird der Orientierungswert des Beiblattes zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) entlang der untersuchten Straße Allee überschritten. Der Immissionsgrenzwert NACHT der 16. BImSchV wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingehalten.

Zum Schutz der Bebauung im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 24 sind daher keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, da mit der Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV die Zumutbarkeitsschwelle für ein allgemeines Wohngebiet (WA) nicht erreicht wird und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unabhängig von der Raumnutzung gewährleistet sind.

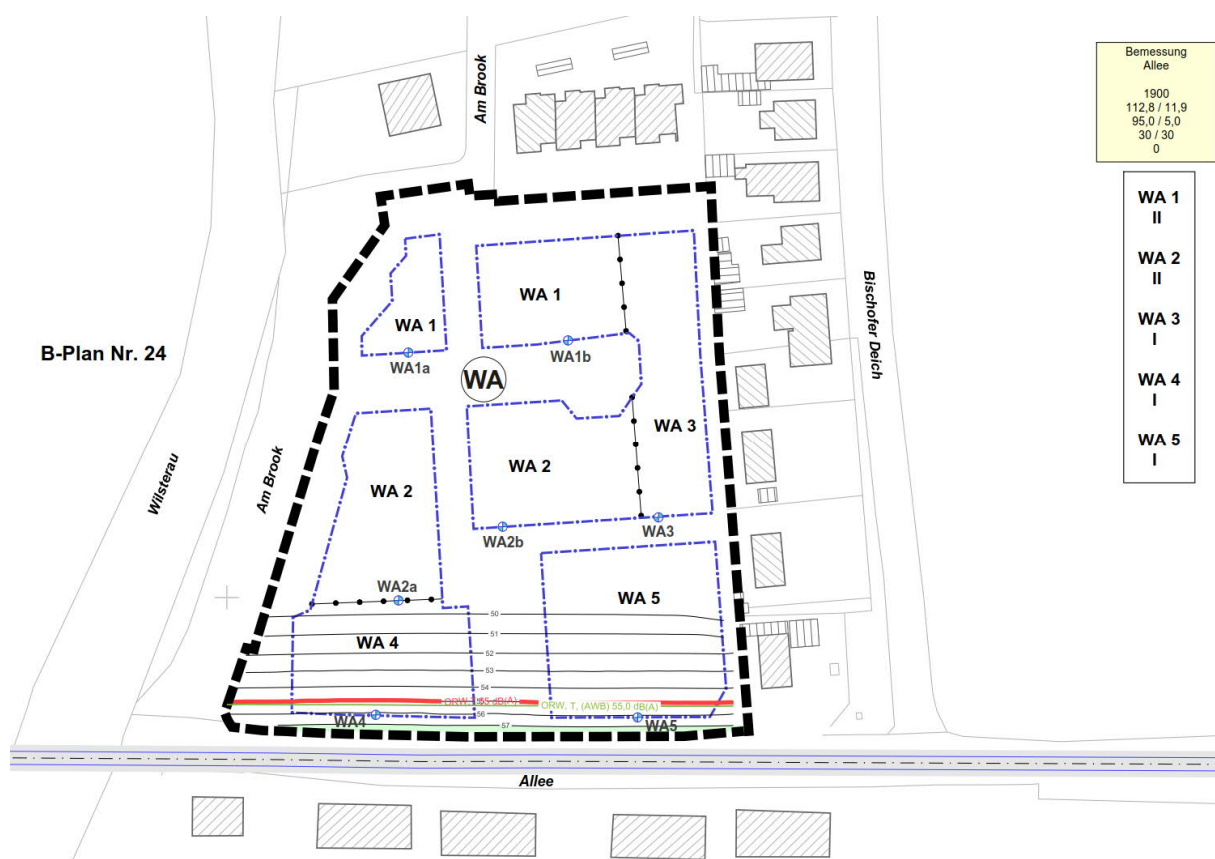


Abbildung 18 - Lageplan schalltechnische Situation (Verkehrslärm)³

⁴ Stadt Wilster B-Plan Nr. 24 „Alter Sportplatz am Brook“ Lärmtechnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, Nov. 2018

Windenergieanlagen⁵:

Während der Beurteilungszeit TAG unterschreiten die Windenergieanlagen den Immissionsrichtwert um mehr als 6 dB(A) und liegen damit unter der Relevanzschwelle, so dass sie in der Gesamtbelastung nicht zum Tragen kommen.

Im Beurteilungszeitraum NACHT unterschreiten die Windenergieanlagen den Immissionsrichtwert um mindestens 3 dB(A). Zur Beurteilungszeit NACHT sind keine anderen gewerblichen Anlagen innerhalb des Untersuchungsbereiches zu berücksichtigen, da diese Anlagen die Relevanzschwelle nicht überschreiten.

Andere in einer gewerblichen Gesamtbelastung nach TA Lärm zu beachtenden Anlagen innerhalb des Untersuchungsraumes sind nicht zu berücksichtigen.

Fazit:

Aus schalltechnischer Sicht bestehen gegen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 24 der Stadt Wilster keine Bedenken. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan bleiben unverändert bestehen.

12. Denkmalschutz

Es sind zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung zu erwarten.

Jedoch befindet sich in der Umgebung ein Kulturdenkmal. Das Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein, Kiel schreibt dazu Folgendes:

„Die beabsichtigte Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie einer Seniorenwohnanlage betrifft die unmittelbare Umgebung des Kulturdenkmales „Friedhof“ Allee 12, mit den Elementen „Baumkranz“ und „Grabdenkmale von besonderer Bedeutung“. Denkmalpflegerische Belange werden daher von der Planung berührt.

Grundsätzlich ist denkmalfachlich die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im definierten Geltungsbereich möglich. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass sich die Bebauung in ihrer baulichen Gestaltung entsprechend dem nachbarschaftlichen Bestand anzupassen hat.

Um negative Auswirkungen auf das benannte denkmalgeschützte Objekt zu vermeiden, ist für die geplanten Wohnbauten im Geltungsbereich zusätzlich folgende baugestalterische Festsetzung zu treffen:

Dach: glänzende Eindeckungsmaterialien sind unzulässig

Darüber hinaus wird auf den Umgebungsschutz des Kulturdenkmales hingewiesen:

Gemäß § 12 (1) Satz 3 DSchG SH sind auch Maßnahmen in der Umgebung von denkmalgeschützten Bauten, die zur Folge haben den Eindruck derer wesentlich zu

⁵ Stadt Wilster B-Plan Nr. 24 „Alter Sportplatz am Brook“ Lärmtechnische Untersuchung Windenergieanlagen (WEA) nach TA Lärm, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, Nov. 2018

beeinträchtigen, genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen sind.

Sofern die oben formulierten Hinweise und Ergänzungen Berücksichtigung im Bebauungsplan Nr. 24 finden, gibt es keine denkmalpflegerischen Bedenken bezüglich der Aufstellung.⁶

Die Festsetzung zu den Eindeckungsmaterialien wird entsprechend ergänzt.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen; Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks 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.

13. Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die im Bebauungsplan Nr. 24 festgesetzten Flächen wieder:

Bezeichnung	Fläche in ha
Wohnbauflächen	0,916
davon: Allgemeinde Wohngebiet, WA 1	0,178
davon: Allgemeinde Wohngebiet, WA 2	0,251
davon: Allgemeinde Wohngebiet, WA 3	0,129
davon: Allgemeinde Wohngebiet, WA 4	0,135
davon: Allgemeinde Wohngebiet, WA 5	0,223
Verkehrsflächen	0,049
davon: Stichstraße - Verkehrsberuhigter Bereich	0,039
davon: Stellplätze	0,010
Räumlicher Geltungsbereich	0,965

Stand: 18.06.201

⁶ Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein, Kiel, Schreiben vom 06.09.2018, eingegangen im Rahmen der Beteiligung gem. § 13 a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

14. Quellenverzeichnis

- Regionalplan für den Planungsraum IV (Fortschreibung 1998)
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Wilster,
- Festgestellter Landschaftsplan der Stadt Wilster,
- Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Wilster,
- „Lage- und Höhenplan“ mit örtlicher Vermessung vom Vermessungsbüro Felshart aus Pinneberg, Stand: Januar 2017
- Stadt Wilster B-Plan Nr. 24 „Alter Sportplatz am Brook“ Lärmtechnische Untersuchung Gewerbelärm nach TA Lärm, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, Nov. 2018
- Stadt Wilster B-Plan Nr. 24 „Alter Sportplatz am Brook“ Lärmtechnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, Nov. 2018
- Stadt Wilster B-Plan Nr. 24 „Alter Sportplatz am Brook“ Lärmtechnische Untersuchung Windenergieanlagen (WEA) nach TA Lärm, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, Nov. 2018
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 9b der Stadt Wilster von der Firma LAIRM Consult aus Bargteheide, Stand: April 2010
- Prüfbericht-Nr.: 2017P502325 / 1 von der Firma GBA Gesellschaft für Bioanalytik mbH aus Pinneberg; Stand: Feb. 2017 (Bodenuntersuchung)
- Prüfbericht-Nr.: 2017P513239 / 1 der Firma GBA Gesellschaft für Bioanalytik mbH aus Pinneberg; Stand: Aug. 2017 (Bodenuntersuchung)
- Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein, Kiel, Schreiben vom 06.09.2018, eingegangen im Rahmen der Beteiligung gem. § 13 a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

15. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich	5
Abbildung 2 - Bebauungskonzept.....	7
Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Regionalplan IV	8
Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Landschaftsplan.....	9
Abbildung 5 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.....	10
Abbildung 6 - Planzeichnung der 18. F-Planberichtigung	14
Abbildung 7 - Brache und Grünstreifen.....	23
Abbildung 8 - Wall mit Gehölzbepflanzung im Norden	23
Abbildung 9 - Saumstreifen im Süden und Osten	24
Abbildung 10 - Baumbestand „Am Brook“ 1.....	24
Abbildung 11 - Baumbestand „Am Brook“ 2.....	24
Abbildung 12 - Sonstige Gehölze	25
Abbildung 13 - Ehem. Kassenhaus.....	25
Abbildung 14 - Straße „Allee“ und deren Saumstreifen.....	25
Abbildung 15 - Straße „Am Brook“ und deren Saumstreifen	26
Abbildung 16 - Wilsterau	26
Abbildung 17 - Lageplan der Schallquellen (Gewerbelärm)	40
Abbildung 18 - Lageplan schalltechnische Situation (Verkehrslärm) ³	41

Diese Begründung wurde von der Ratsversammlung der Stadt Wilster in Ihrer Sitzung am 07.02.2019 gebilligt.

Wilster, den 04.03.2019



Bürgermeister

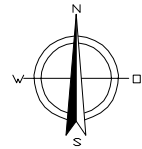
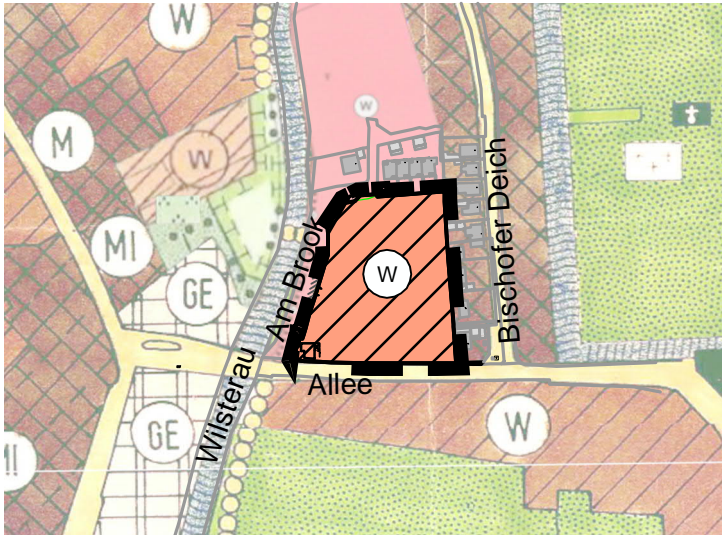


Stadt Wilster

18. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes

Planzeichnung

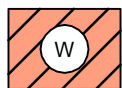
Maßstab 1:5000



Zeichenerklärung

Darstellungen gem. § 5 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO)



Wohnbauflächen

2. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der
Flächennutzungsplanberichtigung

Stadt Wilster
18. Änderung (Berichtigung)
des Flächennutzungsplanes
- Alter Sportplatz Am Brook -

Planzeichnung
Maßstab 1:5000
WIL18001 . gez: An . Stand: 04.01.2019

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72