



6. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

Für den Bereich

ehem. Sanierungsgebiet I Rathaus - Klosterhof

nördlich des Bürgermeistergartens, südlich der Straße „Klosterhof“,
westlich der Stadtwerke Wilster und der Kindertagesstätte,
östlich der Stellplatzanlage Klosterhof,
die Grundstücksflächen Klosterhof Nr. 37 betreffend

Begründung

Satzung

im Rahmen

der Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss

der Bekanntmachung nach § 10 BauGB mit der 17. Änderung des FNP (im Zuge der Berichtigung)



Auftraggeber:

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

Planverfasser:

BIS·S

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

Bearbeiter:

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

Planungsstand vom 18.06.2018 (Plan Nr. 2.0)



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	-----	6
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	9
2.1	Planverfahren	-----	9
2.2	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	10
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	-----	11
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben	-----	12
4.1	Entwicklungsgebot	-----	12
4.2	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	-----	12
4.3	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	14
5.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	-----	14
6.	Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange	-----	17
7.	Immissionsschutz	-----	20
8.	Verkehr	-----	20
9.	Ver- und Entsorgung	-----	20
10.	Brandschutz	-----	21
11.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3	-----	21
12.	Bodenschutz	-----	22
13.	Archäologische Denkmale	-----	23



Quellenverzeichnis:

- Folgende von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und private Personen haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
 - Der Landrat des Kreises Steinburg, Kreisbauamt - Kreisentwicklung mit Schreiben vom 17.05.2018
 - Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes S-H, Kampfmittelräumdienst mit Schreiben vom 17.05.2018
 - Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 17.05.2018
 - Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 16.05.2018
 - Stadtwerke Wilster mit Schreiben vom 16.05.2018
 - Der Landrat des Kreises Steinburg, Amt für Umweltschutz - Abteilung Wasserwirtschaft mit Schreiben vom 04.05.2018
 - Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Itzehoe mit Schreiben vom 03.05.2018
 - Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 04.04.2018
 - Archäologisches Landesamt SH, Obere Denkmalschutzbehörde mit Erlass vom 09.04.2018
 - Der Landrat des Kreises Steinburg, Amt für Umweltschutz - Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 03.04.2018
 - private Person (1) mit Stellungnahme zur Niederschrift vom 18.05.2018
- Bebauungsplan Nr. 3 „Für den Bereich Sanierungsgebiet I Rathaus - Klosterhof“ der Stadt Wilster mit
 - 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (mit Rechtskraft vom 12.03.1992)
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Wilster mit
 - 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (Rechtswirksamkeit vom 13.11.1984)
- Festgestellter Landschaftsplan der Stadt Wilster (Stand vom 20.06.2000)
- „Lage- und Höhenplan“ mit örtlicher Vermessung im Dezember 2017 und dem Katasterbestand vom 01.05.2017 als amtliche Planunterlage für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Wilster

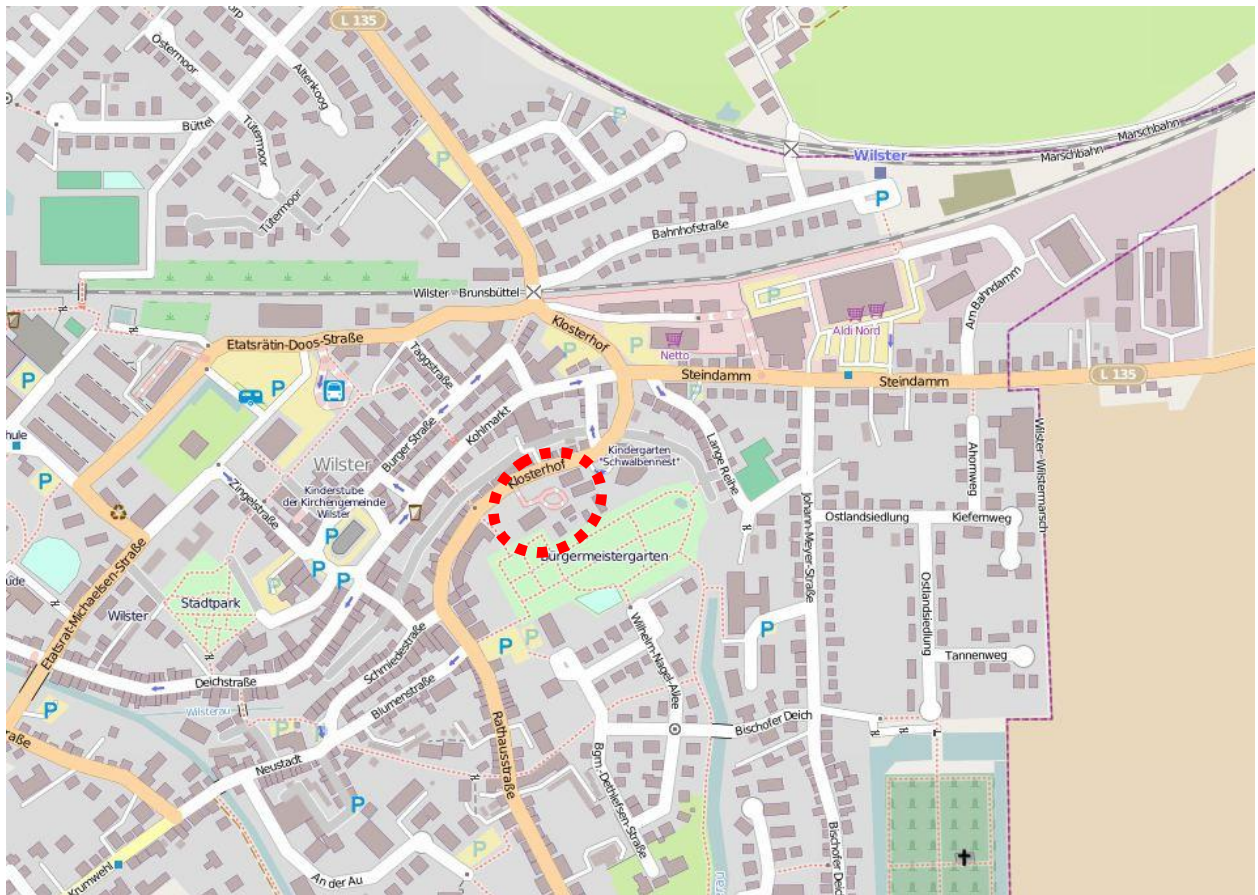


Abb. 1

Kennzeichnung des Plangeltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

Verfahrensübersicht

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



1. Planungserfordernis

Die städtischen Gremien haben die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für den Bereich des baulich geprägten Bereiches südlich der Straße „Klosterhof“ (L 136) beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umwidmung und einer Umnutzung der baulichen Anlagen auf den ehemaligen Betriebsflächen der Stadtwerke Wilster zugunsten eines Mischgebietes schaffen zu können.

Hierbei wird auf die örtlich vorgefundene Bestandssituation entsprechend Rücksicht genommen und in die Planung eingestellt.

Die rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (vgl. nachfolgende **Abb. 3**) lässt die angestrebte Umnutzung der Betriebsflächen der Stadtwerke Wilster zugunsten eines Mischgebietes bauplanungsrechtlich nicht zu, so dass ein Änderungsverfahren erforderlich wird.

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

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

Die vom Bauausschuss am 04.07.2018 beratene und von der Ratsversammlung am gleichen Tage am 04.07.2018 in der endgültigen Planfassung abschließend beschlossene 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Inhalte aus den rechtskräftigen Änderungen und des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 3 selbst und die örtlichen Gegebenheiten und die Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Planungsträger sowie der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Planbegründung, die Planzeichnung mit Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen wurden entsprechend der Gesamtabwägung klarstellend angepasst.



Abb. 2
Räumliche Lage des Planbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
im Stadtquartier „Klosterhof“ aus der Luft betrachtet

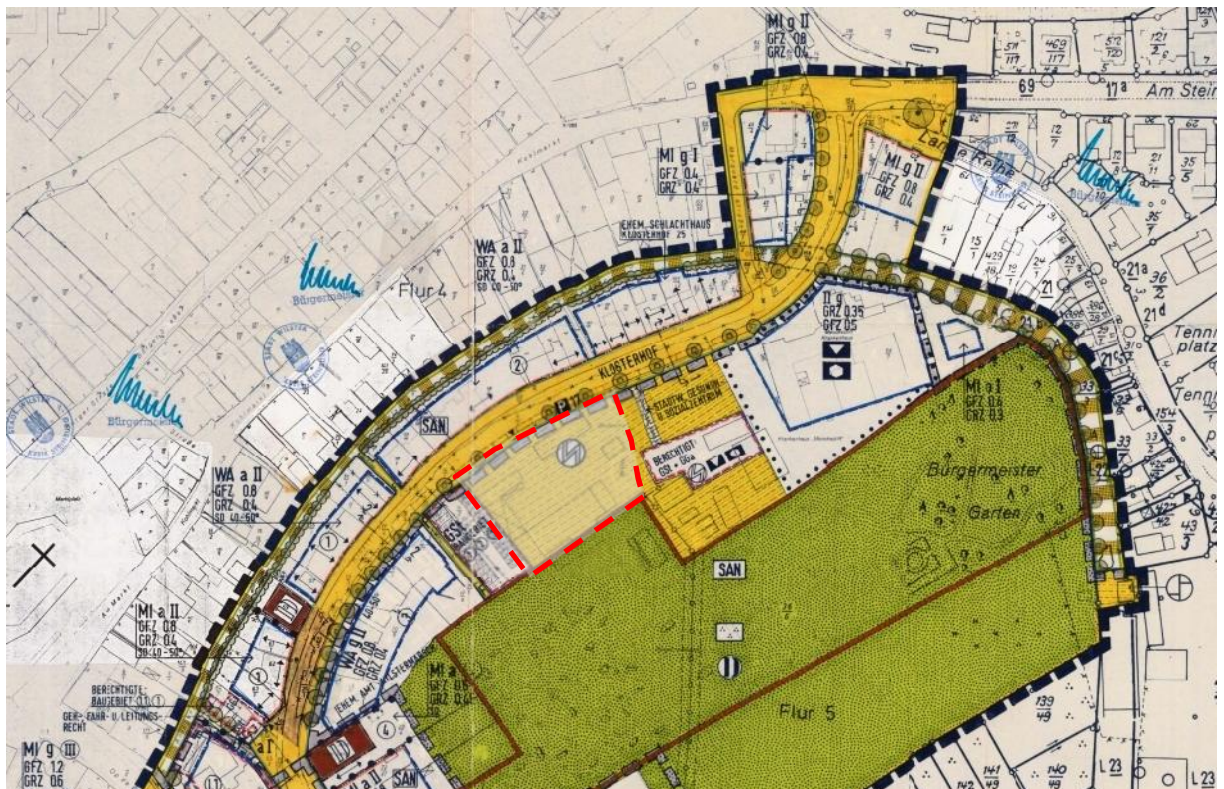


Abb. 3
Ausschnitt aus der Planzeichnung der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3



Bestandssituation Klosterhof Nr. 37 (Stadtwerke Wilster)





2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. In diesem Planungsfall kommen örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2.1 Planverfahren

Die städtischen Gremien haben aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets und des Vorhabencharakters (Umwidmung der bisher durch die Stadtwerke Wilster gewerblich genutzten Flächen in ein Mischgebiet mit dem Nutzungscharakter „Wohnen und Arbeiten“) die Voraussetzungen zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 nach dem „*beschleunigten Verfahren*“ gemäß § 13a BauGB („**Bebauungsplan für die Innenentwicklung**“) mit folgendem Ergebnis geprüft:

- dass eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG / LUVPG nicht besteht,
- dass Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten nicht anzunehmen sind,
- dass eine Grundfläche (GR) von weniger als 20.000 m² festgesetzt werden wird und
- dass die städtebaulich geordnete Entwicklung bereits grundsätzlich durch den geltenden Flächennutzungsplan einschließlich der genehmigten Änderungen i. V. m. dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 mit der maßgeblichen Änderung sowie der entsprechenden Bestandssituation als gesichert angesehen werden kann.

Die städtischen Gremien haben daher beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB („Öffentlichkeitsbeteiligung“) und von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden sowie der sonstigen Planungsträger nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abzusehen.



Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Sitzung des Bauausschusses am 01.02.2018 Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und deren Auswirkungen gegeben.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit diesem Bauleitplanverfahren nicht verbunden

Eine Änderung der geltenden Flächennutzungsplanung ist für den Teilbereich des Plangelungsbereiches, die planerische Umwidmung der Betriebsflächen der Stadtwerke Wilster betreffend, im Zuge der Berichtigung erforderlich (vgl. hierzu Kapitel 4.2 dieser Begründung).

2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

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

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

Da die Gemeinden eine Offenlegungs- und Dokumentationspflicht haben, sollen die Beteiligungsverfahren zumindest in den Grundzügen durch Beschluss der Gemeindevertretungen (oder durch Delegation der entsprechenden Fachausschüsse) festgelegt werden, um sicher

zu stellen, dass diese bei der Durchführung von kinder- und jugendrelevanten Vorhaben die im Zuge der Beteiligung vorgetragenen Gesichtspunkte ernsthaft prüfen. Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

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

Aufgrund der Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Überplanung eines innerstädtischen Fläche im Sinne der Innenwicklung mit der Umwidmung einer bisher planungsrechtlich festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen (Stadtwerke Wilster) zugunsten eines Mischgebietes war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen auf der Planungsebene der Bebauungsplanung nicht sinnvoll, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht unmittelbar betroffen waren.



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

Der räumliche Plangeltungsbereich (vgl. **Abb. 5** auf Seite 11) der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird begrenzt:

im Norden durch die Landesstraße Nr. 136 („Klosterhof“)
im Osten durch die Bebauung Nr. 31
im Süden durch den „Bürgermeistergarten“
im Westen durch die Stellplatzanlage Klosterhof

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (Planungsstand vom 18.06.2018 - Plan Nr. 2.0), die ggf. im Rahmen eines Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI noch konkretisiert werden wird, eine Fläche von insgesamt ca. 0,24 ha, davon

ca. 2.270 m² Mischgebiet (MI)
ca. 125 m² Flächen für Versorgungsanlagen „Stadtwerke“

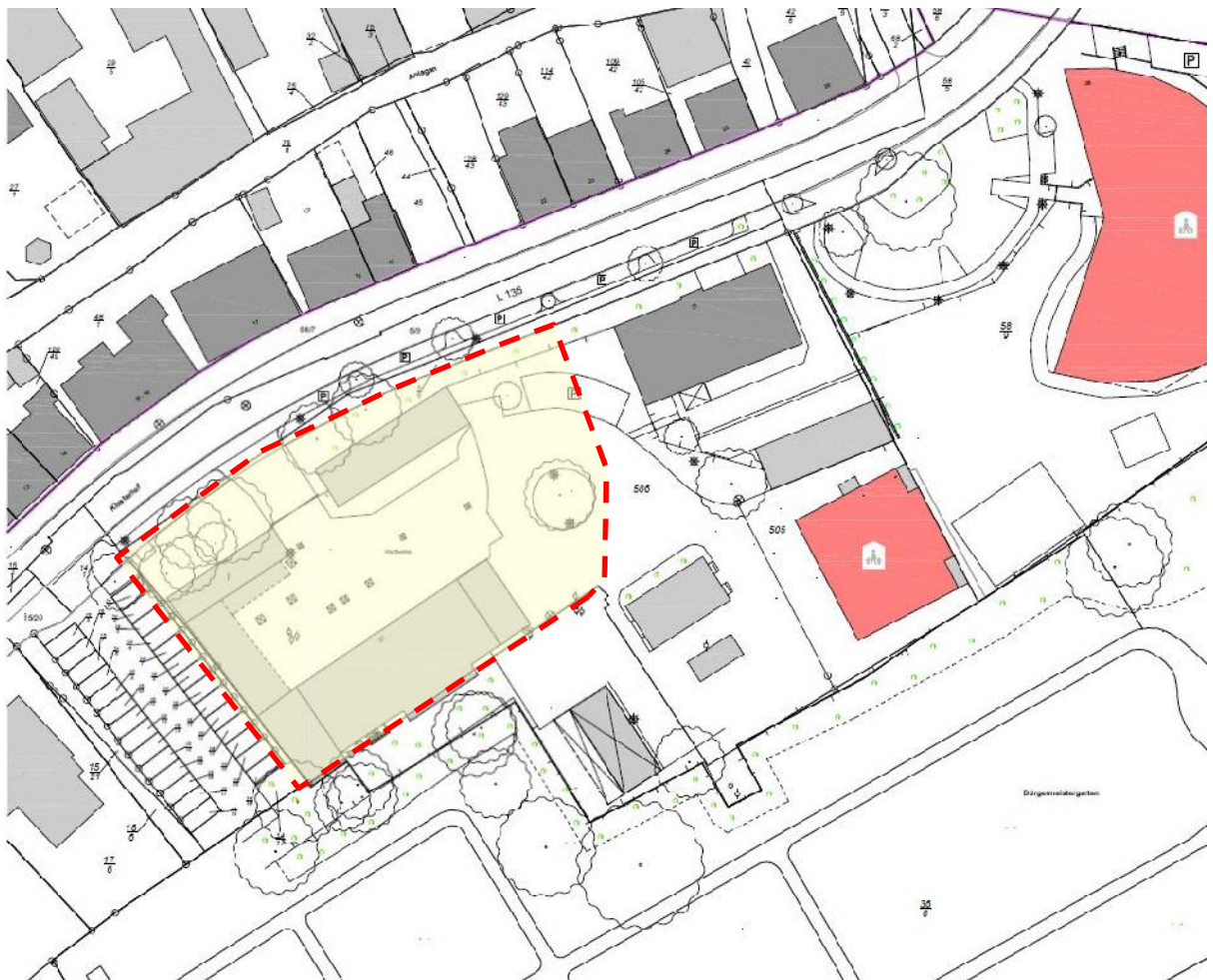


Abb. 5

Abgrenzung des **Plangeltungsbereiches**
der **6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3** (Stand vom 18.06.2018 - Plan Nr. 2.0)
auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes und zugleich als amtliche Planunterlage



4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die städtischen Gremien haben auf Grundlage der geltenden Flächennutzungsplanung und des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 einschließlich der rechtskräftig gewordenen Änderung sowie aufgrund der örtlich vorgefundenen Planungssituation für den vorgenannten Planbereich die Aufstellung einer 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Umwidmung der bestehenden Betriebsanlagen und -flächen der Stadtwerke Wilster für ein Mischgebiet schaffen zu können

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für die wesentlichen Teilbereiche des Plangeltungsbereiches nicht eingehalten werden.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind in der geltenden Flächennutzungsplanung der Stadt Wilster (vgl. nachfolgende **Abb. 6**) aufgrund der bisher ausgeübten Nutzung Flächen für die Versorgung mit der Zweckbestimmung „Stadtwerke“ dargestellt.



Abb. 6

Auszug aus der rechtswirksamen **2. Änderung des Flächennutzungsplanes**, das Plangebiet und die angrenzende Stadtstruktur betreffend

4.2 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Im hier gewählten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB'17 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies ist hier der Fall.



Die Flächennutzungsplanung entspricht dem städtebaulichen Belang, entsprechend der bisherigen Planungssituation Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Stadtwerke“ für die Betriebsflächen am Standort der Stadtwerke / Bauhof Wilster entsprechend der Bestandssituation planerisch vorzuhalten.

Im Zuge von Umstrukturierungsmaßnahmen der Stadtwerke Wilster am Standort „Klosterhof“ werden die Betriebsflächen und auch die baulichen Anlagen auf dem verbliebenen Betriebsflächen der Stadtwerke Wilster nicht mehr genutzt und sollen, ausgehend von der Bestandssituation, zukunftsfähig ausgerichtet und demzufolge einer neuen Bodennutzung als Mischgebiet (MI) zugeführt werden. Somit begründet die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan anzupassen. Dieser Schritt erfolgt im Sinne von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung.

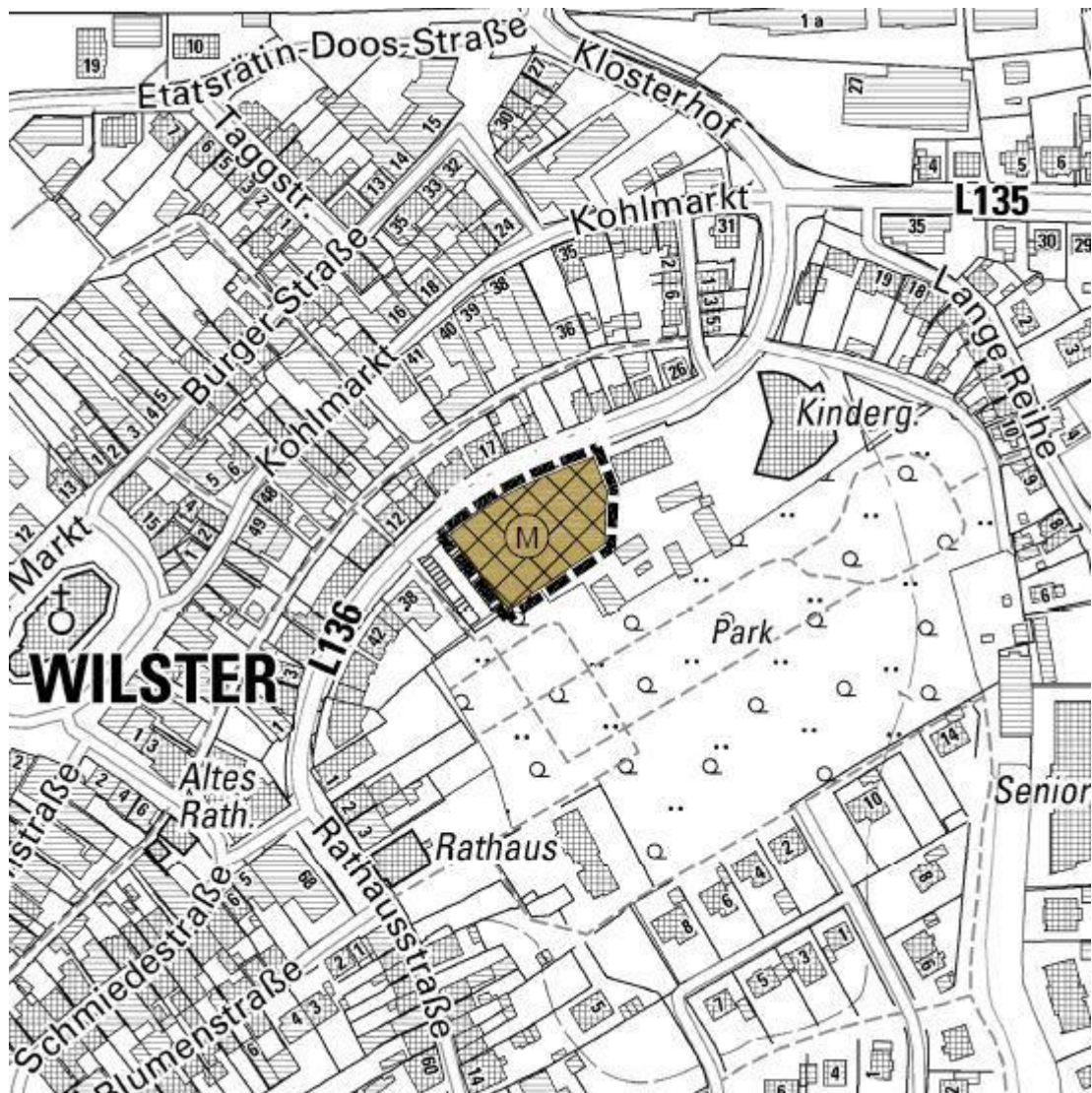


Abb. 7

Auszug aus der **Planzeichnung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes** im Zuge der Berichtigung und Anpassung an die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3



Die Abweichungen in Bezug auf die geplante Art der baulichen Nutzung als gemischte Baufläche (M) im Zuge der Umwidmung vorhandener Versorgungsflächen wird gemäß § 13a BauGB im Zuge der redaktionellen Anpassung des Flächennutzungsplanes (vgl. **Abb. 7**) im Rahmen dieses Planaufstellungsverfahrens vorgenommen. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch Berichtigung zusammen mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

Entsprechend den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) und der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes, Planungsraum IV, geht die Stadt Wilster für die geplante Umwidmung dieser innerstädtisch gelegenen Fläche unter den Aspekten einer städtebaulich geordneten Entwicklung von folgenden landesplanerischen Aspekten aus.

Die Stadt Wilster übernimmt nach der „Verordnung zum zentralörtlichen System“ die Aufgaben und Funktionen eines Unterzentrums. Mit dieser Funktionszuweisung ist die Stadt Wilster aus landesplanerischer Sicht aufgefordert, neben der Vorhaltung von Wohnbauflächen auch Maßnahmen zur Verbesserung und Stärkung der wirtschaftlichen Struktur vorzunehmen.

Die Stadt Wilster geht entsprechend dem Vorangestellten davon aus, dass die städtischen Planungsabsichten zur Umwidmung ehemaliger Betriebsflächen zugunsten eines Mischgebietes den Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen werden.

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

Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 5 und 12 BauGB)

Die innerhalb des Plangebietes am „Klosterhof“ vorhandene Bebauung wird nach der besonderen Art ihrer Nutzung als Mischgebiet (MI), wie vorangestellt städtebaulich begründet, festgesetzt (vgl. nachfolgende **Abb. 8**).

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebiets werden für das Mischgebiet (MI) Einschränkungen der allgemein bzw. der ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt. Danach sind Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten entsprechend den textlichen Festsetzungen (Teil B) unzulässig.

Zudem ist zur Stärkung der Wohnfunktion (entsprechend der Rahmenplanzielsetzung) in dem festgesetzten Mischgebiet gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO in den Geschossen oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnnutzung zulässig.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist die maßgebliche Planungsgrundlage für die zwischenzeitlich vollzogenen Entwicklungen u.a. im Bereich „Klosterhof“. Sie hat ihren Ursprung und ihre städtebauliche Begründung in den Zielsetzungen der Stadtsanierung.



Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind, ausgehend von der Bestandssituation, auf das notwendige Maß beschränkt worden, mit dem eine Einbindung der neuen Baufläche in die stadtstrukturellen örtlichen Gegebenheiten gesichert und für den Bestand eine hinreichende Flexibilität bei späteren Erweiterungsvorhaben erreicht werden kann, wobei der Grundstückszuschnitt und die Anbindungen an das öffentliche Straßennetz (Grundstückerschließungen) bereits rahmengebend für die Planung sind.

Überbaubare Flächen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

In die Bebauungsplansatzung sind Ausnahmen dahingehend aufgenommen worden, wonach

- o die festgesetzten Baugrenzen die zur öffentlichen Verkehrsfläche liegenden, ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile, wie Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 5,0 m sowie

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

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

(nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO)

Aufgrund der örtlichen Bestandssituation und der Vorhabencharakter sind die gesetzlichen Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, wo nach die GRZ bzw. die GR max. um 50% durch die Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden darf, einzuhalten, wobei die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (G-F-L₁-Recht) nicht auf die festgesetzten Grundflächen für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO des zugeordneten Grundstücks anzurechnen sind.

Höhe baulicher Anlagen:

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets und der überwiegenden Bestandssituation wird die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse, wonach zwei Vollgeschosse für das Mischgebiet für ausreichend gehalten werden. Zudem wird in Anpassung an die Bestandssituation und der umgebenden Bebauung die Höhe baulicher Anlagen durch maximal zulässige Wand- und Firshöhen festgesetzt.

Bezugshöhe ist der jeweils in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Höhenbezugspunkt mit der angegebenen Höhe über NHN.

Bauweise:

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Für das Mischgebiet wird unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege nunmehr auch im südlichen Teilbereich eine offene Bauweise > o < festgesetzt, wonach unter Berücksichtigung der Belange des Garten-Denkmalsschutzes bis auf 3,0 m an die südliche Grundstücksgrenze zum denkmalgeschützten „Bürgermeistergarten“ heran gebaut werden darf. Die Belange des Denkmalschutzes wurden in der B-Plan-Satzung dementsprechend Berücksichtigt.



Örtliche Bauvorschriften:

(§ 84 LBO)

Im Sinne des „Einfügen“ in die umgebende Bebauungsstruktur werden für die vorhandene und für die geplante Bebauung örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO) textlich nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt bzw. zur Neugestaltung des Stadtbildes entsprechend den Zielsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erforderlich sind.

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

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der Bestandssituation eher in den Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung gesehen.



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

Mit Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht baulich geprägten Flächen im Außenbereich nicht verbunden.

Der Plangeltungsbereich umfasst Flächen des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs, die in der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 als „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Stadtwerke“ festgesetzt sind. Teilflächen

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

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

In diesem Planungsfall werden keine geschützten Biotope betroffen sein.

**Bestand, Bewertung und
Prüfung artenschutzrechtlicher Belange**

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

Bewuchs / Pflanzen:

Die Großbäume innerhalb des Plangebietes werden überwiegend nicht von der Planung betroffen sein. Hervorzuheben sind die Bäume und eine dichte, geschlossene Hecke im Bereich des südlich / südöstlich angrenzenden Parks „Bürgermeistergarten“.

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

Der südlich gelegene „Bürgermeister Garten“ ist eine vielgestaltige hochwertige Parkanlage, deren Gehölzbestand einschließlich der heckenartigen Einfassungen eine Gesamtheit darstellt, die aufgrund der Planung nicht gestört werden darf und entsprechend den Planfestsetzungen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 auch nicht beeinträchtigt werden wird.

„Der Garten selbst war ursprünglich ganz in französischer Art streng geometrisch angelegt und dann durch Zukauf erweitert worden. Doch auch der neu erworbene hintere Teil war zunächst wohl in französischer Manier eingerichtet worden, wie aus einer Lithographie des 19. Jahrhunderts geschlossen werden kann. Den Abschluss des Gartens bildete damals wie heute ein kleiner Teich, nur dass auf seiner Ostseite noch ein kleines Gartenhaus, das sogenannte Badehaus gestanden hat. Ein weiteres großes Gartenhaus auf der Höhe des heutigen städtischen Kindergartens ist vermutlich erst nachträglich in die gesamte Anlage hinein



gebaut worden, wodurch allerdings die Symmetrie des alten Konzepts verloren ging. Gleichzeitig mit der Errichtung des großen Gartenhauses wird der hintere Teil des Gartens englisch verändert worden sein.“

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

Es ist aufgrund der biogeografischen Situation, der im Plangebiet vorkommenden Biotypen in Verbindung mit den ausgeübten Nutzung innerhalb des Plangebiets unter anderem als Garagenhof und Betriebsgelände der Stadtwerke Wilster mit eingestreuten kleinen gestalterischen Grünanlagen sowie aufgrund der Bodenverhältnisse nicht zu erwarten, dass innerhalb des Plangebietes artenschutzrechtlich prüfungsrelevante Pflanzenarten vorkommen könnten.

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

Tiervorkommen:

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

- Fledermäuse können Sommerquartiere in benachbarten Bestandsgebäuden auch hinter Fassadenverkleidungen und in kleinen Spaltenlebensräumen nutzen.
Im Bereich des von der Planumsetzung betroffenen Garagenhofes sind aufgrund der geringen Höhe der Gebäude weder Sommer- noch Winterquartiere zu erwarten.
Von den nah gelegenen Gebäuden aus kann das Plangebiet als Nahrungshabitat aufgesucht werden.
- Fledermäuse können auch in Großbäumen (ab ca. 0,4 m Stammdurchmesser) kleine Höhlen oder abgelöste Rindenpartien als Sommerquartier bzw. Tagesversteck nutzen.
Laubbäume mit einer ausreichenden Größe werden vom Vorhaben nicht betroffen sein, so dass mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ein betroffenes Fledermausvorkommen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden kann.
- An Gebäuden und in den Gehölzen aller Art (auch innerhalb des Plangebiets) können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen, die die vorhandenen Habitatstrukturen annehmen könnten.
Für diese Lebensräume typische Arten sind z. B. Amsel, Zaunkönig, Zilpzalp, Rotkehlchen, Buchfink, Grünfink, Haussperling, Kohlmeise und Blaumeise. Diese Arten sind alle allgemein verbreitet, nicht selten und in ihrer Lebensweise an Siedlungsräume angepasst.
- Vorkommen von standortgebundenen Großvögeln, großen Höhlenbrütern und Koloniebrütern sind hingegen nicht ermittelt worden und auch nicht anzunehmen.



- Das Vorkommen der Haselmaus in Hecken und Gebüsch wird aufgrund der relativ intensiv gepflegten Ziergehölzpflanzungen im Plangeltungsbereich ausgeschlossen.
- Aufgrund der Geländestruktur, der vorkommenden Biotoptypen und der innerstädtischen Lage ist nicht damit zu rechnen, dass weitere relevante Tierarten zu erwarten sind. Ggf. vereinzelt im Gebiet anzutreffende Individuen der Amphibienarten Erdkröte, Teichmolch und Grasfrosch z. B. aus der teilweise naturnahen Parkanlage „Bürgermeister Garten“ sind artenschutzrechtlich nicht relevant. Die Arten sind gemäß der Roten Liste für Schleswig-Holstein (2003) nicht den Gefährdungsstufen 1 bis 3 zugeordnet.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

(Zugriffsverbote).

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars eines Jahres ausgeführt werden.

Für Gebäudeabbrüche bzw. für Gebäudeteilabriss stellt eine Frist zwischen dem 1. Dezember und dem 28. Februar die bevorzugte Präferenz dar, aber bei einem Gebäudeabbruch ab dem 15. August ist mit keiner Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 45 BNatSchG zu rechnen.

Außerhalb dieses Zeitraumes ist davon auszugehen, dass hier gemäß § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserstätten der nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten, hier 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 in den umliegenden Gartenbereichen ausweichen können. Geeignete Ausweichhabitate sind in ausreichendem Umfang im Nahbereich des bebauten Stadtgebietes und des „Bürgermeister Garten“ vorhanden.

Es ist im nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren sicherzustellen, dass die vorstehenden Maßgaben eingehalten und keine Beeinträchtigungen lokaler Populationen von zu schützenden Tierarten auftreten werden.

Im Zuge der Planrealisierung sind daher keine weiteren Maßnahmen einschließlich CEF - Maßnahmen zu ergreifen.



Bezüglich aller anderen Tierarten und Tiergruppen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verletzungen der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Die von der Planung betroffenen Flächen als Lebensräume für Ubiquisten [Arten, die überall vorkommen oder vorkommen können] sind von geringer Bedeutung.

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

Aufgrund der Bestandssituation gehen die städtischen Gremien davon aus, dass Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm für das Plangebiet über das heute bestehende Maß nicht zu erwarten sind. Die vorhandene Bebauung musste im Zuge der bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren die entsprechenden Nachweise auf Grund der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 führen.

Das eigentliche Vorhaben, Teilgebiet MI 1b, liegt im rückwärtigen Grundstücksbereich hinter der Straßenrandbebauung „Klosterhof“ und wird zudem durch die abschirmende Bebauung durch den Verkehrslärm nicht wesentlich betroffen sein.

Die Anforderungen an den Wärmeschutz (Isolierverglasung) führen bereits zu einer wesentlichen Abschirmung der Innenräume vor den äußeren Geräuscheinflüssen, so dass zusätzliche Maßnahmen nicht erforderlich werden und durch die Gebäudestellung bzw. Grundrissgestaltung ggf. im Einzelfall optimiert werden können.

8. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der Straße „Klosterhof“ als äußere Erschließung vorhanden. Die Plangebieterschließung erfolgt grundstücksbezogen direkt vom „Klosterhof“ aus.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung innerhalb des Plangebiets entsprechend der jeweils beantragten Nutzung durch den Antragsteller auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Die Feuerwehrezufahrten, notwendige Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

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

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind als Bestandteil der äußeren Erschließung vorhanden. Aufgrund der Bestandssituation kann die Stadt Wilster davon ausgehen, dass wesentliche Änderungen im Ver- und Entsorgungsnetz nicht erforderlich sein bzw. keine planungsrechtliche Relevanz für die aufzustellende 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 haben werden.

Soweit erforderlich, ist für die erforderlichen baulichen Maßnahmen im Zuge der Realisierung von geplanten Bauvorhaben der Anschluss an das örtlich vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz zu vollziehen.



Die innerhalb des Plangebietes auf dem Betriebsgrundstück der Stadtwerke Wilster vorhandenen Versorgungsleitungen und baulichen Anlagen sind zu beachten und im Zuge der Realisierung des Planvorhabens zu berücksichtigen.

Die grundbuchliche Sicherung obliegt in diesem Planungsfalle nicht der Stadt, sondern die Stadtwerke Wilster werden im Zuge der Grundstücksveräußerung die Sicherung ihrer Versorgungseinrichtungen sicherstellen.

10. Brandschutz

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

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

Durch die städtische Planung und den Charakter des geplanten Vorhaben (Umwidmung bestehender gewerblicher Bau- und Betriebsflächen) ist keine grundsätzliche Veränderung bzw. Verschlechterung der bisherigen Situation bzw. der zuvor ausgeübten Nutzung zum vorbeugenden Brandschutz anzunehmen, so dass ein zusätzlicher Regelungsbedarf seitens der Stadt Wilster nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand nicht besteht bzw. nicht zu erkennen ist.

Die Feuerwehrezufahrt ist grundsätzlich durch die öffentliche Straße „Klosterhof“ im Norden des Plangebietes gesichert.

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

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

Zusätzlich erforderlich werdende tiefbautechnische Maßnahmen zur Anbindung der inneren Erschließungsflächen an das öffentliche Straßenraum werden nachzeitigem Kenntnisstand mit Umsetzung dieser Bebauungsplanänderung nicht verbunden sein.

Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

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

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



12. Bodenschutz

12.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Baugebietes im Rahmen einer Änderung / Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, wo eine zulässige Nutzung neu bestimmt und damit wesentlich die hierdurch zukünftig mögliche Belastung der Eigenschaften und spezifischen Funktionen der anstehenden Böden gelenkt werden kann, werden im vorliegenden Planungsfall auch unter Berücksichtigung der nach § 30 BauGB auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 einschließlich der 3. Änderung bestehenden Baurechte unter planungsrechtlichen und städtebaulichen Aspekten zur Umwidmung einer Versorgungsfläche in ein Mischgebiet bearbeitet, so dass z. B. Prüfungen von alternativ zu nutzenden bzw. auszuweisenden Flächen unter Beachtung der Bestandssituation sich nicht ergeben.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung, die eine Modifikation bestehender Bau- und Nutzungsrechte bzw. eine Flächenumwidmung zum Planungsziel hat, ergeben sich somit im vorliegenden Fall keine erkennbaren neuen Aspekte bezüglich einer Verschlechterung der Eigenschaften bzw. der Funktionen der dort anstehenden Böden. Die Ausgleichbarkeit der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind aufgrund der „Bebauungsplanung im Innenbereich“ nicht gesondert darzulegen, da diese grundsätzlich nach § 30 BauGB auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgen können.

12.2 Nachsorgender Bodenschutz

Im Zuge der Veräußerung der Betriebsflächen wurde die Altlastensituation aufgrund seitens des derzeitigen Grundstückseigentümers veranlassten Untersuchungen seitens der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinburg wie folgt bewertet.

die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinburg hatte das nachfolgend genannte Grundstück, dessen Eigentümer Sie nach den mir vorliegenden Informationen sind,

Grundstück Klosterhof 31, Wilster, –
Gemarkung Wilster, Flur 5, Flurstück 506

am 01.01.2015 als altlastverdächtige Fläche in das Boden- und Altlastenkataster des Kreises Steinburg aufgenommen.

Aufgrund der zwischenzeitlich durchgeführten Orientierenden Untersuchung/Gefährdungsabschätzung durch das geologische Büro für Rohstoff- und Umweltgeologie, Kiel hat sich ergeben, dass die Voraussetzungen für diese Einstufung nach § 2 Abs. 6 BBodSchG nicht mehr erfüllt werden. Das Grundstück wird daher aus dem Altlastenverdacht entlassen und gemäß § 5 Abs. 3 LBodSchG mit der besonderen Kennzeichnung A2 (Archiv A2) archiviert.



Bei der Aufstellung oder Änderung von Flächennutzungsplänen, Bebauungsplänen u.ä. sowie Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen wird die Fläche ggf. noch einmal geprüft und u.U. neu bewertet, wenn z. B. eine sensiblere Nutzung der Fläche vorgesehen ist. Nach § 2 Abs. 1 S. 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz sind Sie verpflichtet, derartige Maßnahmen oder Änderungen der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Bemerkungen	Durchführung einer Orientierenden Untersuchung im Bereich des ehem. Gasometers: keine PAK-/MKW-Belastungen nachweisbar, Fundament des Gasometers im Boden weiterhin enthalten. Bei Auskoffering sind erhöhte Entsorgungskosten zu erwarten.
Erstbewertung Aktuelle Kategorie	Gesamtpunktzahl: 19 A 2 (Archiv) Der Fall wird zukünftig im Archiv geführt, d.h. der Eintrag im Altlastenkataster wird gelöscht. Bei den derzeitigen Gegebenheiten besteht keine Gefährdung.

12.3 Kampfmittel

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

Jedoch kann seitens des Kampfmittelräumdienstes zunächst nicht ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel innerhalb des Plangebietes befinden können. Dementsprechend erforderliche Untersuchungen / Prüfungen im Hinblick auf eine Kampfmittelfreiheit der Teilfläche werden seitens des Vorhabenträgers zu führen sein.

Zufallsfunde von Munition können jedoch nicht ausgeschlossen werden und sind unverzüglich der Polizei zu melden.

13. Archäologische Denkmale

Entsprechend den örtlichen Kenntnissen und den Darstellungen der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung geht die Stadt Wilster im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens davon aus, dass innerhalb des Plangebietes bzw. im maßgeblichen Umfeld z. Z. keine archäologischen Denkmale vorhanden sind. Auswirkungen der städtischen Planung auf das Kulturgut sind für die Stadt Wilster nicht erkennbar.

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

Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund ge-



führt 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.

Die Begründung zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Wilster wurde von der Ratsversammlung in der Sitzung am 04.07.2018 gebilligt.

Stadt Wilster, 27.07.2018


- Der Bürgermeister -



Planverfasser:

BIS-S

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



Dipl.- Ing. (FH)
Peter Scharlibbe

Büro für integrierte
Stadtplanung · Scharlibbe **BIS-S**

Hauptstr. 2b · 24613 Aukrug · Tel. 04873 / 8 72 46