

STADT WILSTER
- KREIS STEINBURG -
BEBAUUNGSPLAN NR. 5, 2. ABSCHNITT
„NEUSTADT / ROSENGARTEN“

FÜR DAS GEBIET :

SÜDLICH „AUFLETH“ UND DER RANDBEBAUUNG „DEICHSTRASSE“;
WESTLICH DER BEBAUUNG „SCHMIEDESTRASSE“
UND „BLUMENSTRASSE“ AM NEUMARKT,
BEIDERSEITS „AM ROSENGARTEN“,
NÖRDLICH „NEUSTADT“ UND DER
BEBAUUNG „NEUSTADT“ HAUS-NR. 25 - 30
ÖSTLICH DER WILSTERAU

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Beratungs- und Verfahrensstand :

Bauausschuss vom 05.12.2006

Ratsversammlung vom 11.12.2006

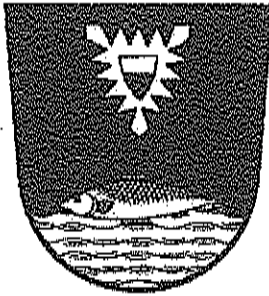
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :

BIS · SCHARLIBBE

24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 05.12.2006



Auftraggeber :

Stadt Wilster
- Der Bürgermeister -
in Verwaltungsgemeinschaft mit dem Amt Wilstermarsch
Kohlmarkt 25
25554 WILSTER

Planverfasser :

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

Bearbeiter :

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe - Stadtplaner
Dipl.- Ing. A. Pfeiffer (T & P, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation mit :

G & P
Günther & Pollok - Landschaftsplanung
Talstraße 9, 25524 Itzehoe
Tel.: 04821 / 6 40 38
Fax: 04821 / 6 35 75
info@guenther-pollok.de

Bearbeiter :

Dipl.- Biol. Reinhard Pollok (Landschaftsplaner)

Planungsstand vom 05.12.2006

STADT WILSTER
- KREIS STEINBURG -
BEBAUUNGSPLAN NR. 5, 2. ABSCHNITT
„NEUSTADT / ROSENGARTEN“

FÜR DAS GEBIET :

SÜDLICH „AUFLETH“ UND DER RANDBEBAUUNG „DEICHSTRASSE“;
WESTLICH DER BEBAUUNG „SCHMIEDESTRASSE“
UND „BLUMENSTRASSE“ AM NEUMARKT,
BEIDERSEITS „AM ROSENGARTEN“,
NÖRDLICH „NEUSTADT“ UND DER
BEBAUUNG „NEUSTADT“ HAUS-NR. 25 - 30
ÖSTLICH DER WILSTERAU

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB

Beratungs- und Verfahrensstand :
Bauausschuss vom 05.12.2006
Ratsversammlung vom 11.12.2006

Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :
BIS · SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 05.12.2006

Inhaltsverzeichnis

Begründung zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans mit **Umweltbericht** zu den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes

1. Planungserfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
4. Umweltbericht
 - 4.1. Einleitung
 - 4.1.1 Vorhabensbeschreibung - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplanes
 - 4.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan
 - 4.1.2.1 Fachplanungen
 - 4.1.2.2 Fachgesetze
 - 4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 4.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung
 - 4.2.1.1 Schutzgut Mensch
 - 4.2.1.2 Schutzgut Pflanzen
 - 4.2.1.3 Schutzgut Tiere
 - 4.2.1.4 Schutzgut Boden
 - 4.2.1.5 Schutzgut Wasser
 - 4.2.1.6 Schutzgüter Klima und Luft
 - 4.2.1.7 Schutzgut Landschaft
 - 4.2.1.8 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 4.2.1.9 Wechselwirkungen
 - 4.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes
 - 4.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung
 - 4.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

- 4.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 4.2.3.1 Schutzgut Mensch
 - 4.2.3.2 Schutzgut Pflanzen
 - 4.2.3.3 Schutzgut Tiere
 - 4.2.3.4 Schutzgut Boden
 - 4.2.3.5 Schutzgut Wasser
 - 4.2.3.6 Schutzgüter Klima und Luft
 - 4.2.3.7 Schutzgut Landschaft
 - 4.2.3.8 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter
- 4.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 4.3 Zusätzliche Angaben
 - 4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren
 - 4.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
 - 4.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung
- 4.4 Kosten der Kompensationsmaßnahmen
- 5. Städtebauliche Zielsetzungen
- 6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
- 7. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
- 8. Immissionsschutz
- 9. Verkehr
- 10. Ver- und Entsorgung
- 11. Brandschutz
- 12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
- 13. Nachrichtliche Übernahme
 - 13.1 Gewässer- und Erholungsschutzstreifen

Zusammenfassende Erklärung

(mit Abschluss des Planverfahrens entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB)

Anlage :

- „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ zum Bebauungsplan Nr. 5, 2. Abschnitt der Stadt Wilster einschließlich Baumliste mit Planungsstand vom 05.12.2006

Quellenverzeichnis :

- Geltender Flächennutzungsplan der Stadt Wilster einschließlich der genehmigten 8. Änderung, das Plangebiet betreffend
- festgestellter Landschaftsplan der Stadt Wilster
- „Satzung der Stadt Wilster zum Schutz des Baumbestandes“ vom 10.1.1986
- Lage- und Höhenplan als amtliche Planunterlage für den Bebauungsplan Nr. 5, 2. Abschnitt im Maßstab 1:500 vom 24.08. / 04.09.2006

Verfahrensübersicht

- Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss § 1 Abs. 7 BauGB
- Bekanntmachung § 10 BauGB

1. Planungserfordernis

Die Stadt Wilster stellt den Bebauungsplan Nr. 5, 2. Abschnitt „Neustadt / Rosengarten“ auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohngebäuden zu schaffen und eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Die östlichen Teilflächen im Bereich des so genannten „Rosengarten“, Teilgebiet WA 1, gehören bisher zum Innenbereich der Stadt Wilster. Im Süden schließen Verkehrsflächen der Straße „Neustadt“ an, im Osten die Verkehrsfläche des „Neumarkts“. Im Bereich des Rosengartens wird ein vorhandener Gehweg dicht an den „Aufleth“ verlegt. In den Teilgebieten WA 4 und WA 5 werden die überbaubare Flächen der bestehenden Wohngebäude aufgenommen und in die Gesamtplanung einbezogen. In den Teilgebieten WA 2a + WA 2b und WA3 werden Wohnbauflächen im Bereich eines ehemals gewerblich genutzten Grundstücks entwickelt. Die Verkehrserschließung erfolgt in Verlängerung der auszubauenden Straße „Am Rosengarten“ über eine Stichstraße westlich des Teilgebiets WA 1 zu einer neuen Wendeanlage innerhalb des Teilgebiets WA 6. Nördlich und westlich des Teilgebiets WA 2a wird der ufernahe Gehölzstreifen am „Aufleth“ in einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie durch Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern eingefasst. Zur „Wilsterau“ entsteht eine neue Abgrenzung durch eine private Grünfläche.

Mit dem Planungsinstrument der verbindlichen Bauleitplanung soll für diesen innerstädtisch gelegenen Bereich unter Berücksichtigung der Belange der Natur- und Artenschutzes eine städtebauliche geordnete Entwicklung sichergestellt werden.

Ziel der Gemeinde ist es, auf Grundlage des geltenden Flächenutzungsplanes einschließlich seiner u.a. genehmigten 8. Änderung, des festgestellten Landschaftsplanes eine städtebaulich geordnete Arrondierung der zentral in der Stadtmitte von Wilster gelegenen Flächen planerisch vorzubereiten und planungsrechtlich zu gewährleisten.

Der von dem Bauausschuss am 05.12.2006 beraten und von der Ratsversammlung am 11.12.2006 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 5, 2. Abschnitt beinhaltet die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Kapitel 4 ff) sowie die sich hieraus ergebenden planungsrechtlich relevanten Festsetzungen und die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Planungsträger entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung mit Umweltbericht ist entsprechend der Gesamtabwägung ergänzt worden.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen 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 übernommen werden. Neben den gesetzlichen Landesvorschriften kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5, 2. Abschnitt wird begrenzt im Norden durch den „Aufleth“ selbst und durch die Randbebauung „Deichstraße“, im Osten durch die Bebauung der Straßen „Schmiedestraße“ und „Blumenstraße“ am „Neumarkt“, im Süden durch die Straße „Neustadt“ selbst und durch die Bebauung „Neustadt“ Haus-Nr. 25 - 30 und im Westen durch die „Wilsterau“ selbst.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Vorhabensbeschreibung - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 5, 2. Abschnitt

Die Stadt Wilster hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5, 2. Abschnitt „Neumarkt / Rosengarten“ beschlossen, um den Bereich beiderseits der Straße „Am Rosengarten“ südlich dem „Aufleth“ und der Randbebauung „Deichstraße“, westlich der Bebauung „Schmiedestraße“ und „Blumenstraße“ am „Neumarkt“, nördlich der Straße „Neustadt“ und der Bebauung „Neustadt“ Hausnummer 25 - 30 sowie östlich der „Wilsterau“ für eine wohnbauliche Entwicklung planerisch vorzubereiten und zugleich planungsrechtlich zu gewährleisten.

Auf der östlichen Teilfläche im Bereich des bisherigen so genannten „Rosengartens“ soll ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gemeinschaftspraxis, Büros und seniorengerechten Wohnungen entstehen. Auf der westlichen Teilfläche sind der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit seniorengerechten Wohnungen und ein weiteres Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten geplant.

Ferner werden Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr, Gehwege, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Umwelt, Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung und Flächen mit Anpflanzungs- bzw. Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher vorgesehen.

Eine Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Wilster einschließlich der genehmigten Änderungen wird nicht durchgeführt, da die Flächen bereits mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen dargestellt worden sind.

Zu den Planungsabsichten fand in mehreren Schritten eine Beteiligung der maßgeblichen Behörden und Planungsträgern statt, durch die die Behörden über die Planung informiert wurden auch in Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (so genanntes „Scoping“). Auf der Basis der geltenden Flächennutzungsplanung und des festgestellten Landschaftsplanes wurden insbesondere die untere Naturschutzbehörde, das Bauamt und die Abfallbehörde / Wasserbehörde des Kreises Steinburg beteiligt. Die Ortsgruppe des Naturschutzbundes Deutschland wurde um Informationen gebeten.

Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die städtischen Planungsabsichten vorgebracht. Die Uferbereiche des „Aufleth“ und der „Wilsterau“ sowie einige Großbäume kristallisierten sich jedoch als besonders zu beachtende Strukturen heraus. Die einfassenden Au-Gewässer und die vorhandenen Bebauungen geben weitere städtebaulich wichtige Orientierungslinien für die Planung vor.

Die Stadt Wilster strebt nun mit Hilfe des Bebauungsplanes Nr. 5, 2. Abschnitt an, Art und Maß der baulichen Nutzung den aktuellen Anforderungen anzupassen, städtebaulich zu regeln und planungsrechtlich zu sichern. Hierbei sind auch die Belange der Erschließung der Teilflächen beiderseits der Straße „Am Rosengarten“ in die städtische Gesamtplanung einzubinden.

4.2.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

4.1.2.1 Fachplanungen

Der Landesraumordnungsplan (1998, Teilfortschreibung 2004) beinhaltet folgende Angaben:

Darstellung / Thema	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> o Wilster ist ein Unterzentrum Ziffer 7:1 (2): Die zentralen Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung o Ziffer 6.1.2: Unterzentren sollen über Einrichtungen zur (Fach-)ärztlichen Versorgung sowie über Einrichtungen der ambulanten, teilstationären und stationären Altenhilfe o Ziffer 7.2 (3): Bereits bisher baulich genutzte Flächen sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden angemessen genutzt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> o Positiv, da die geplante Wohnbebauung in einem zentralen Ort geplant wird o Positiv, da diese Einrichtungen im Plangebiet entwickelt werden sollen o Positiv, da bereits weitgehend versiegelte und baulich geprägte Flächen überplant werden.

Der **Regionalplan** für den Planungsraum IV ((Schleswig-Holstein Südwest) - Kreise Dithmarschen und Steinburg (Fortschreibung 2005) beinhaltet folgende möglicherweise relevanten Darstellungen:

Darstellung / Thema	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> ○ Wilster ist als Unterzentrum dargestellt ○ Ziffer 6.1 verdeutlicht die zentralörtliche Funktion 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Positiv, da die zentralörtliche Funktion und die Einwohnerzahlen Grundlage für eine nennenswerte bauliche Entwicklung sind ○ Positiv, wie vorheriger Punkt und wie Landesraumordnungsplan

Der geltende **Flächennutzungsplan** der Stadt Wilster (Fassung der genehmigten 8. Änderung) beinhaltet folgende Darstellungen:

Darstellung / Thema	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> ○ Darstellung von Wohnbauflächen westlich „Neumarkt“ ○ Verkehrsflächen im Bereich „Neumarkt“ 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Es entstehen Wohnbaugrundstücke; der F-Plan muss <u>nicht</u> angepasst werden ○ Die Verkehrsflächen werden von der Wohnbebauung ausgenommen

Das **Landschaftsprogramm** (1999) beinhaltet für das Plangebiet keine relevanten Darstellungen.

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum IV - Kreise Dithmarschen und Steinburg (2005) beinhaltet folgende Darstellung:

Darstellung / Thema	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> ○ Die „Wilsterau“ ist ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems ○ Die „Wilsterau“ in ein schiffbares Gewässer 1. Ordnung mit einem festgesetzten Gewässer- und Erholungsschutzstreifen nach § 11 LNatSchG 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Au und deren Uferbereiche sind bei der Planung besonders zu beachten ○ Beachtung der Au und der Schifffahrt sowie Beachtung der Regelungen aus § 11 LNatSchG

Der festgestellte **Landschaftsplan** der Stadt Wilster (1999) beinhaltet im Lageplan „Entwurf“ (= Planung) folgende Darstellungen:

Darstellung / Thema	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> ○ „Wilsterau“ und „Aufleth“ sind als Gewässer verzeichnet ○ An „Wilsterau“ und „Aufleth“ sind Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit baulichen Entwicklungen dargestellt ○ Darstellung der vorhandenen Bebauungen entlang „Neustadt“, „Am Rosengarten“ und am „Neumarkt“ ○ Darstellung Siedlungserweiterung (= Neubebauung) „Am Rosengarten“ und westlich des sog. Rosengartens 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung des Bestandes; Erhaltung ○ Beachtung bei der Planentwicklung; Uferbereiche möglichst von neuer Bebauungen frei halten ○ Beachtung des Bestands ○ Positiv, da dies etwa der Zielsetzung des B-Planes entspricht

Die Stadt Wilster geht nach einer Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde davon aus, dass eine Änderung bzw. Fortschreibung des Landschaftsplans nicht erforderlich ist. Diese Planungsauffassung wurde mit Verfügung der unteren Naturschutzbehörde vom 13.10.2006 inhaltlich bestätigt.

Die Planung entspricht im Wesentlichen den Darstellungen des Landschaftsplans.

1.2.2 Fachgesetze

Für die Planung sind folgende Fachgesetze bedeutend:

Gesetz / Vorschrift	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> ○ BauGB 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 5, 2. Abschnitt und für die zu treffenden Aussagen und Festsetzungen zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung ○ Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
<ul style="list-style-type: none"> ○ LBO 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grundlage für den Erlass von örtlichen Bauvorschriften nach § 92 Abs. 4 zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen und Freiflächen sowie zur Sicherung bzw. Neuerstellung des Orts- und Landschaftsbildes

Gesetz / Vorschrift	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> ○ BNatSchG 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grundlage für das LNatSchG; bezüglich der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatSchG Bezug genommen (s. u.) ○ § 10 Abs. 2: Beachtung von Vorkommen besonders geschützter Arten
<ul style="list-style-type: none"> ○ LNatSchG 	<ul style="list-style-type: none"> ○ § 1 beinhaltet die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. ○ § 1 Abs. 2 führt dezidiert einzelne Ziele zu den einzelnen Schutzgütern auf ○ § 3 stellt klar, dass die Stellen / Träger öffentlicher Verwaltung die Ziele des Naturschutzes mit zu verwirklichen haben ○ Abschnitt II (§ 4 bis 6a) befasst sich mit der Landschaftsplanung ○ § 8a regelt das Verhältnis zum Baurecht ○ §§ 15a und 15b listen gesetzlich geschützte Biotope auf
<ul style="list-style-type: none"> ○ Biotopverordnung vom 13.1.1998 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Erfassung der vorhandenen Biotope / Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung
<ul style="list-style-type: none"> ○ Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Erlass vom 03.07.1998) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Darlegung der Grundlagen für die Anwendung der Eingriffsregelung ○ Vorgabe von Berechnungsmodalitäten zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs / Ersatzes
<ul style="list-style-type: none"> ○ BBodSchG 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ (§ 1 Abs. 1 BBodSchG)
<ul style="list-style-type: none"> ○ LWG 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen soll
<ul style="list-style-type: none"> ○ DSchG 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung vorkommender Kulturdenkmale
<ul style="list-style-type: none"> ○ DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

4.2.1.1 Schutzgut Mensch

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Wohnnutzungen in den Gebäuden „Am Rosengarten“ Hausnummer 2 und 4 vorhanden. Weitere Wohnnutzungen bestehen im Gebäudekomplex „Am Rosengarten“ Nr. 1“, entlang der Straßen „Neustadt“ sowie am „Neumarkt“ einschließlich der einmündenden „Schmiedestraße“, „Blumenstraße“ und einiger Wege. Auch nördlich des „Aufleth“ („Deichstraße“) und südwestlich der „Wilsterau“ sind Wohnnutzungen vorhanden. Gewerbenutzungen sind eingestreut. Der westliche Teil des Plangebiets auf dem Flurstück 99/1 wurde bisher als Betriebshof durch ein Erd- und Tiefbauunternehmen genutzt.

Im Bereich der Straßen „Am Rosengarten“ und am „Neumarkt“ sind Stellplatzflächen für KFZ vorhanden.

Der so genannte „Rosengarten“ wird ansonsten als innerstädtische Grünfläche genutzt.

Entlang des „Aufleth“ besteht ein Fußweg, der zu einer Holzbrücke über den „Aufleth“ führt, einer wichtigen Fußwegverbindung zur „Deichstraße“.

Verkehrsanbindungen bestehen über die vorhandenen Straßen und Wege.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets sind nach Einschätzung der Stadt Wilster keine besonderen Situationen bekannt, die gesonderte Bearbeitungen etwaiger Lärm- oder Schadstoffimmissionen erfordern würden. Vertiefende gutachterliche Untersuchungen wurden daher nicht durchgeführt.

Bewertung :

Die geplante Bebauung wird sich bezüglich des Schutzgutes in den umgebenden Bestand einfügen. Es ist nicht erkennbar, dass in planungsrelevantem Maß Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Dargestellte Mehrbelastungen bezüglich Lärm- oder Schadstoffemissionen sind nicht zu erwarten. Gleichmaßen sind keine Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzungen erkennbar.

Bei der Bauleitplanung sind neben dem vorsorgenden gesundheitlichen Schutz der Wohnenden auch realistische wirtschaftliche Entwicklungen der betroffenen Betriebe zu beachten. Im vorliegenden Fall ist festzuhalten, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Betriebe nicht über das bisherige Maß hinaus eingeschränkt werden.

Bezüglich des Kfz-Verkehrs werden Parkplätze als Ersatz für die im Bereich „Rosengarten“ zukünftig fortfallenden Parkplätze vorgesehen. Die Fußwegverbindungen bleiben erhalten und werden in das neue städtebauliche Konzept „Am Rosengarten“ eingebunden. Beengte Verhältnisse im Einmündungsbereich „Am Rosengarten / Neustadt“ werden mit dem Ausbau der Straße „Am Rosengarten“ aufgehoben.

4.2.1.2 Schutzgut Pflanzen

Im Rahmen einer Kartierung wurden die unten genannten Biotoptypen festgestellt. Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der „Landschaftsplanverordnung“ und der „Biotopverordnung“.

„Rosengarten“:

Im Bereich der Flurstücke 136/90, 135/89, 134/88, 133/87, 132/86, 85/6 und im westlichen Teil des Flurstücks 45/2 besteht eine zusammenhängende gestaltete Grünfläche mit Scherrasenflächen, Ziergehölzen und Sitzmöglichkeiten. In der Fläche stehen 2 Kastanien und eine Tanne als Großbäume.

Ufer des „Aufleth“ im Bereich „Am Rosengarten“:

Auch hier besteht eine gestaltete Grünfläche mit Scherrasen und teilweise linienförmigen Strauchpflanzungen. Einige größere Bäume sind vorhanden. Im westlichen Teilbereich nach der Holzbrücke ist eine dichtere Gehölzgruppe entwickelt. Das Ufer ist Teil der alten Hafenanlagen von Wilster. Auf die erhaltene Kaimauer wird auf einer Info-Tafel hingewiesen.

Straßenflächen / Verkehrsflächen / Stellplatzanlagen:

Die sonstigen Flächen im Bereich der Straßen „Am Rosengarten“ und „Neumarkt“ sind weitestgehend versiegelt und werden für den fließenden und ruhenden Verkehr genutzt. Nennenswerter Bewuchs ist hier nicht vorhanden.

Im Bereich der Bebauung „Am Rosengarten“ Nr. 2 und 4 sind nur kleine gestaltete Gartenflächen vorhanden. Die Grundstücksflächen sind weitgehend versiegelt.

Ufer des „Aufleth“ westlich der Holzbrücke:

Das Ufer ist weitgehend naturnah entwickelt mit einem teils dichten Gehölzbewuchs. Die größeren Einzelbäume sind erfasst worden. In der Strauchschicht dominieren Erlen und Weiden. Das Ufer ist durch die angrenzenden Nutzungen beeinflusst. Teilweise ragen bauliche Anlagen (Garagen, Bootsschuppen) bis ans Ufer. Am westlichen Ende hat sich aus einer ehemals gestalteten Gartenanlage ein Bestand mit Nadel- und Laubbäumen entwickelt. Ziersträucher sind ebenso eingestreut wie Obstbäume.

Der „Aufleth“ besteht als Nebenlauf der „Wilsterau“ am Nordrand innerhalb des Plangeltungsbereiches. Es sind nur vereinzelte Röhrcharten vorhanden, jedoch keine größeren Bestände. Eine Schwimmblattvegetation ist nicht vorhanden. Die Ufer des „Aufleth“ sind weitgehend befestigt.

Ufer der „Wilsterau“:

Dieser Uferabschnitt weist eher jungen Baumbewuchs auf, in dem auch Nadelgehölze stehen (Lärchen, Fichten). Im südwestlichen Teilbereich ist kein geschlossener Baumbestand vorhanden, so dass hier eine freie Sicht auf das Gewässer möglich ist.

An allen Uferabschnitten

besteht eine ergänzende ruderale Gras- und Staudenflur mit standörtlich eher nährstoffreichem Charakter.

Flurstück 99/1

wird im südlichen Teilbereich mit einer dichten Garagen- bzw. Schuppenreihe mit vorgelagerter Betonfläche eingenommen. Der mittlere Bereich des Flurstücks besteht hauptsächlich aus einer Grand- und Schotterfläche eines ehemaligen Betriebshofes.

Hier sind nur vereinzelt Arten stark gestörter Trittsfluren vorhanden. Diese gehen nach Westen und Norden in wiesenartige Rasenflächen über, bis die o. g. Gehölzbestände an den Gewässerrändern erreicht werden.

Einzelbäume:

Einzelbäume sind aufgrund der „Satzung der Stadt Wilster zum Schutz des Baumbestandes“ vom 10.01.1986 ab einem Stammumfang von 80 cm geschützt.

Zur Erfassung wurden daher während der Geländevermessung im August / September 2006 Bäume ab Stammdurchmesser 0,2 m bezüglich ihrer Lage erfasst und in der Planung beachtet. Die Bäume sind in der Anlage zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung aufgelistet (s. Anlage dieser Begründung).

Waldflächen sind nicht vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 15a und 15b LNatSchG sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht vorhanden.

Es sind für das Gebiet aufgrund der Bestandserfassung im August 2006 keine Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten nach § 10 BNatSchG festzustellen.

Bewertung :

Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen erfolgt mit einer 3-stufigen Skala für Flächen mit allgemeiner Bedeutung (Gärten, intensiv gepflegte Bereiche), hoher Bedeutung (Gehölzbestände) und sehr hohe Bedeutung (geschützte Großbäume).

Ferner sind bebaute und versiegelte Flächen vorhanden, die bezüglich dieses Schutzguts ohne Bedeutung sind.

Biotoptyp	Bewertungsstufe
Grünfläche „Am Rosengarten“	Allgemeine Bedeutung (starke Störungen durch angrenzenden Nutzungen und Pflege)
Ufer des „Aufleth“ im Bereich „Am Rosengarten“	Allgemeine Bedeutung (Ufer ist mit Mauer befestigt, starke Störungen durch angrenzenden Nutzungen und Pflege)
Straßenflächen / Verkehrsflächen / Parkplatzanlagen „Am Rosengarten“ und „Neumarkt“	Ohne Bedeutung (nahezu Vollversiegelung, intensive Nutzung)

Biotoptyp	Bewertungsstufe
Ufer des „Aufleth“ westlich der Holzbrücke	Hohe Bedeutung (dichter Gehölzbestand, geringe Störungen)
„Aufleth“	Allgemeine Bedeutung (technisch geprägtes Gewässer, intensive Nutzungen bis an die Uferkante)
Ufer der „Wilsterau“	Hohe Bedeutung (z. T. dichter Gehölzbestand, geringe Störungen)
Flurstück 99/1: Gebäudeflächen und Grand- / Schotterflächen	Ohne Bedeutung (Versiegelung, intensive Nutzung)
Flurstück 99/1: Rasenflächen	Allgemeine Bedeutung (intensive Nutzungen)
Einzelbäume 0,2 bis ca. 0,6 m Stammdurchmesser	Hohe Bedeutung (wichtiges Habitat für Tiere)
Einzelbäume > 0,6 m Stammdurchmesser	Sehr hohe Bedeutung (sehr hohe Wichtigkeit als Habitatstruktur u. a. aufgrund der Totholzanteile)

Bäume ab ca. 0,6 m Stammdurchmesser sind von solcher Größe, dass diese Gehölze als orts- und landschaftsbildprägend im Sinne des § 7 Abs.2 LNatSchG gelten (sind in der Planzeichnung entsprechend kenntlich gemacht).

4.2.1.3 Schutzgut Tiere

Detaillierte Bestandsaufnahmen über besondere Tiervorkommen liegen für den Plangeltungsbereich und angrenzende Flächen nicht vor. Auch aus dem festgestellten Landschaftsplan der Stadt Wilster sind keine verwendbaren Informationen zu gewinnen. Es wurden daher Anlieger und die Ortsgruppe des Naturschutzbundes Deutschland um Auskünfte gebeten. Angaben über Vorkommen von Zaunkönig, Rotkehlchen, Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp und über mögliche Vorkommen von Ringeltaube, Mönchsgrasmücke und Singdrossel liegen vor.

Dabei wurde mitgeteilt, dass als streng geschützte Arten nach § 10 Abs. 2 BNatSchG Fledermäuse vorkommen und der Eisvogel den Bereich durchfliegt, ohne hier einen Brutplatz zu haben. Hinweise auf weitere Vorkommen streng geschützter Arten liegen nicht vor.

Schutzgebiete gemäß §§ 17 - 20 LNatSchG sind im und am Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

Im oder am Plangebiet sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; da heißt es sind keine FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt.

Bewertung :

Das Plangebiet ist bezüglich der Fauna in 2 Bereiche zu teilen.

Dem Bereich des „Aufleth“ westlich der Holzbrücke mit den einfassenden Ufergehölzen kommt eine sehr hohe Bedeutung zu. Hier ist der Schwerpunkt des Nahrungshabitats der Fledermäuse und gegebenenfalls auch des Eisvogels zu sehen.

Über dem Gewässer eröffnen die unterschiedlich hohen Gehölzbestände einen komplexen Lebensraum, in dem ein sehr hohes Nahrungsangebot anzunehmen ist. Es kann sein, dass die Großbäume (vor allem die beiden riesigen Eichen im Westen des Uferstreifens) und ein ehemaliges Bootshaus als Sommerlebensraum und Wochenstube von Fledermäusen genutzt werden. Es ist nach § 42 BNatSchG verboten, die Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der Arten zu beschädigen oder zu zerstören.

Der Eisvogel sucht den Bereich lediglich auf dem Durchflug und gegebenenfalls zur Nahrungssuche auf. Eine Beeinträchtigung der Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der Art ist nicht zu befürchten.

Für den „Aufleth“ östlich der Holzbrücke und die „Wilsterau“ gilt das zuvor gesagte nur mit Einschränkungen, da diese Abschnitte stärkeren Nutzungen und intensiveren Pflegeeingriffe ausgesetzt sind.

Die sonstigen Flächen innerhalb des Plangebietes weisen aufgrund der innerstädtischen Lage mit Bebauungen und Verkehrsflächen eine starke bauliche Vorprägung auf. Daher ist der wesentliche Teil des Plangebiets von allgemeiner Bedeutung für dieses Schutzgut.

4.2.1.4 Schutzgut Boden

Nach der Bodenkarte (Blatt 2022 „Wilster“) steht innerhalb des Plangebiets Kleimarsch an. Dies ist jedoch im vorliegenden Fall nur als „Ausgangsbodentyp“ zu bezeichnen, denn die Böden sind flächenhaft durch bauliche Anlagen, Verkehrsflächen und andere Nutzungen wie den ehemaligen gewerblichen Betriebshof auf dem Flurstück 99/1 und den Schleppweg entlang des „Aufleth“ verändert worden.

Daher sind keine ungestörten naturnahen Böden vorhanden.

Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten(-verdachts-)flächen sind nicht bekannt und im Rahmen der Beteiligungsverfahren durch die zuständigen Fachbehörden oder durch sonstige Planungsträger bekannt gemacht worden.

Für das Plangebiet liegen keine detaillierten Bodenuntersuchungen vor.

Bewertung :

Es handelt sich insgesamt um Böden, die bereits durch bauliche Anlagen oder sonstige Nutzungen verändert wurden. Die natürlichen Funktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushalts und als Medium für stoffliche Einflüsse wurden also bereits vorher zugunsten der Nutzung durch den Menschen verändert.

Die Flächen haben keine heraus zu stellende Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Es sind keine zu schützenden oder sonst wie wertvollen Bodenverhältnisse vorhanden.

Bezüglich der Eingriffsregelung werden die bisherigen Versiegelungen positiv angerechnet, da es ein Ziel der Planung ist, positive Effekte eines Flächenrecyclings zu nutzen und zu würdigen.

4.2.1.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangeltungsbereiches besteht der „Aufleth“ als Oberflächengewässer. Es dient im Wesentlichen der Entwässerung des Innenstadtbereichs.

Der „Aufleth“ ist technisch ausgebaut. Der „Neumarkt“ wird in einer Verrohrung von Nordwest nach Südost gequert.

Entlang der Südwestseite bildet die „Wilsterau“ die Südwestgrenze des Plangeltungsbereiches. Die „Wilsterau“ ist ein schiffbares Gewässer 1. Ordnung.

Weitere Gewässer sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht vorhanden.

Entlang der „Wilsterau“ besteht ein 50 m breiter Gewässer- und Erholungsschutzstreifen gemäß § 11 LNatSchG.

Das Grundwasser steht gemäß der Bodenkarte um 1 m unter Flur oder tiefer an.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Bewertung :

Der „Aufleth“ und die „Wilsterau“ haben eine sehr hohe Bedeutung für die Entwässerung des Stadtgebietes.

Ansonsten kommt dem Bereich eine allgemeine Bedeutung zu.

Eine Gefährdung des Grundwassers aufgrund der geplanten Wohnnutzung ist nach Kenntnis der Stadt Wilster nicht zu erwarten, zumal ein Großteil der Flächen bereits baulich genutzt wird.

4.2.1.6 Schutzgüter Klima und Luft

Detaillierte Klimadaten liegen für das Plangebiet nicht vor. Es sind keine relevanten Bestandsparameter bekannt. Hinweise auf planungsrelevante Luftschadstoffbelastungen liegen nicht vor.

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Bebauungen insgesamt städtisch geprägt. Das heißt, die Einwirkungen des Windes werden gemindert durch vertikale Hindernisse und die Luft wird durch vorhandene Versiegelungen stärker erwärmt. Bezüglich der Luftfeuchtigkeit ist ein Gegensatz von feuchteren gewässernahen Bereichen zu etwas trockeneren bebauten Teilflächen anzunehmen.

Bewertung :

Entfällt, da keine ausreichenden Informationen vorliegen. Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind für den Plangeltungsbereich nicht bekannt.

4.2.1.7 Schutzgut Landschaft

Die Fläche liegt innerhalb des Stadtgebietes, wobei sich der westliche Teilbereich deutlich vom östlichen unterscheidet. Die Trennlinie bildet die Straße „Am Rosengarten“.

Während der westliche Teil (Flurstück 99/1 und angrenzende Flächen) im Westen und Norden durch die „Wilsterau“ und den „Aufleth“ mit Ufergehölzen geprägt ist, bestehen im Süden und Osten des Flurstücks 99/1 dichte städtische Bebauungen mit flächengreifenden Versiegelungen für Gebäude, Funktions- und Verkehrsflächen. Grünstrukturen haben hier lediglich gestalterischen Wert, damit die Freiflächen eine gewisse innerörtliche Erholungsfunktion erfüllen können. Dies gilt insbesondere für die Grünfläche „Am Rosengarten“ und das Ufer des „Aufleths“ nördlich des Rosengartens.

„Neumarkt“ und der so genannte „Rosengarten“ bilden derzeit eine zusammenhängend wirkende platzartige Situation, die rundherum von dicht stehenden Wohn- und Gewerbebauten umgeben ist.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs sind im Wesentlichen baulich vorgeprägt.

Grünstrukturen bestehen vor allem in Form sehr unterschiedlich aufgebauter Gehölzsäume an der „Wilsterau“ und dem „Aufleth“. Vor allem am westlichen Rand des Plangebiets wachsen zwei mächtige Eschen. Diese Bäume sind für sich genommen orts- und landschaftsbildprägend im Sinne des § 7 abs. 2 LNatSchG.

Ferner sind im Bereich „Am Rosengarten“ und des „Neumarkt“ einige markante Großbäume vorhanden.

Das Gelände ist insgesamt ausgesprochen eben ausgeformt mit Höhen zwischen ca. 0,0 m NN und ca. +1,7 m NN.

Größere Sichtweiten bestehen aufgrund der Bebauungen und der Gehölzbestände nicht. Lediglich von wenigen Standorten aus können sich größere Sichtweiten entlang der Straßen und der Gewässerläufe eröffnen.

Als innerstädtische Erholungseinrichtungen sind nur die Grünflächen im Bereich „Rosengarten“ zu nennen.

Bewertung :

Das Landschaftsbild innerhalb des Plangeltungsbereiches besitzt durch die städtische Bebauung mit Verkehrsflächen prägend bestimmt. Die Grünflächen „Rosengarten“ sind starken Einflüssen aus dem angrenzenden Straßenverlauf ausgesetzt, so dass keine herauszustellende Aufenthaltsqualität erreicht wird.

Diese Teilflächen weisen eine geringe Empfindlichkeit gegen bauliche Entwicklungen auf.

Von hoher bis sehr hoher Bedeutung sind jedoch die „Wilsterau“ und der „Aufleth“ einschließlich der gehölzbestandenen Ufer. Sie bilden hochwertige Grünzäsuren innerhalb des Stadtgebietes. Demzufolge resultiert eine relativ hohe Empfindlichkeit der gehölzreichen Gewässerufer gegenüber einer geplanten Bebauung. Dabei ist zu beachten, dass im Bereich der alten Kaimauer im Bereich „Rosengarten“ und am südwestlichen Rand des Plangeltungsbereiches die Gehölzstrukturen aufgelockert sind und somit nicht die hohe Wertigkeit des „Aufleth“-Rands westlich der Holzbrücke erreichen.

4.2.1.8 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangeltungsbereiches oder in planungsrelevanter Nähe sind keine Kulturdenkmale vorhanden.

Im Bereich „Rosengarten“ bestand früher der städtische Hafen, von dem Reste der Kaimauer noch vorhanden sind.

Im Norden grenzt ein eingetragenes Kulturdenkmal (§ 5 Abs. 1 DSchG) an den Plangeltungsbereich (ehemalige Waffenhalle auf Flurstück 33/1, Flur 1, Deichstraße Nr. 22).

Die Planung erfolgt in einem Bereich der Stadt, der bereits weitgehend baulich vorgeprägt ist.

Die sonstigen Sachgüter sind bereits im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans (8. Änderung) berücksichtigt worden, so dass keine weiteren Auswirkungen bekannt sind.

Bewertung :

Eine relevante Beeinflussung des Kulturdenkmals auf Flurstück 33/1 ist nicht erkennbar, da der „Aufleth“ nicht verändert und außerdem der ufernahe Gehölzsaum erhalten wird. Gegenteilige Erkenntnisse wurden der Stadt im Rahmen der Beteiligungsverfahren nicht zugänglich gemacht.

Weitere Wirkungen dieser Planung hinsichtlich von Kulturdenkmälern sind nicht bekannt.

Sachgüter sind aufgrund der Einbeziehung von Wohn- und Gewerbenutzungen in die Aufstellung des Flächennutzungsplans (8. Änderung) und in die Konzeption dieser Planung bereits einbezogen worden, da auch die fußläufigen Verbindungen, der Kfz-Verkehr und die Gewässerverläufe beachtet werden.

Weitere relevante Wirkungen sind nicht zu erwarten.

4.2.1.9 Wechselwirkungen

Relevante erhebliche Wechselwirkungen sind zwischen den Schutzgütern nicht zu erwarten.

Die Querbezüge der Schutzgüter wurden soweit bekannt und relevant bereits bei den Beschreibungen in den Kapitel 4.2.1.1 bis 4.2.1.8 benannt. Dabei handelt es sich um die Bedeutung der Gewässer für die Wasserwirtschaft, als Habitatstruktur und als Orientierung für wertvolle Gehölzbestände mit prägenden Bäumen.

Weitere als die bereits beachteten und analysierten Wechselbeziehungen sind nicht zu erwarten.

Daher entfällt die Darlegung zusätzlicher Wechselwirkungen.

4.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands

4.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Planung wird die Möglichkeit zur Wohnbebauung mit Verkehrsflächen und Parkplatzanlagen beinhalten. Die bisherige Grünfläche „Rosengarten“ wird dabei verloren gehen. Stattdessen wird im Bereich des Baufelds WA 1 eine Vielzahl kleiner gestalteter Grünflächen entstehen.

Der bisherige Grünflächenstreifen am „Aufleth“ im Bereich „Rosengarten“ wird deutlich reduziert, da die Fußwegverbindung nahe an die historische Kaimauer des ehemaligen Hafens gelegt wird (vgl. Darstellung der Straßen- und Wegequererschnitte in der Planzeichnung).

Im Bereich „Rosengarten“ und an der Straße „Am Rosengarten“ werden insgesamt 5 größere Laubbäume und 1 größerer Nadelbaum entfallen. Für 2 Bäume werden im Verkehrsraum Neupflanzungen festgesetzt. Ferner besteht im Bereich der neu entstehenden Freianlagen genügend Raum für weitere Baumpflanzungen.

Im westlichen Teilgebiet wird eine Neubebauung auf bisher teil- und vollversiegelten Flächen eines Betriebshofes und im Bereich bisheriger Garagen entstehen können. Bodeneingriffe werden minimiert. Der Uferstreifen zum „Aufleth“ einschließlich der Ufergehölze wird erhalten. Entlang des Ufers zur „Wilsterau“ wird eine private Grünfläche mit Baumpflanzungen entstehen, in der keine baulichen Anlagen zugelassen werden.

Wesentliche Änderungen des Umweltzustands sind daher nicht zu erwarten. Die Gehölze als bedeutende Biotopstrukturen bleiben bestehen.

Am Ufer des „Aufleth“ stehen bisher ein Bootsschuppen, 3 Garagen und ein weiterer Schuppen fast unmittelbar an der Gewässerkante. Diese baulichen Anlagen werden künftig entfallen, so dass das Ufer von bestehenden Störungen befreit wird.

Es werden im Wesentlichen bereits durch bauliche Anlagen geprägte Flächen einer neu strukturierten Bebauung zugeführt und eine städtebaulich geordnete Entwicklung sichergestellt. Es wird ein Flächenrecycling realisiert.

Es sind nur relativ geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter in kompensierbarem Umfang zu erwarten.

4.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die östlichen Teilflächen „Am Rosengarten“ (Teilgebiete WA 1, WA 4 und WA 5) und die Fläche WA 3 liegen im Innenbereich der Stadt Wilster, so dass hier eine Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB entstehen könnte.

Die westlichen Teilflächen der Teilgebiete WA 2a und WA 2b könnten voraussichtlich nicht bebaut werden, da sie nach Auskunft des Kreisbauamts dem Außenbereich der Stadt zuzuordnen sind. Hier könnte die bisherige Nutzung als Betriebshof weiterhin erfolgen oder es würde sich bei ausbleibender Nutzung eine naturnahe Biotopstruktur entwickeln.

4.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

4.2.3.1. Schutzgut Mensch

Vermeidung :

Eine Vermeidung von Veränderungen ist nicht vollständig möglich.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass in relevantem Maß Lärm- oder Geruchsemissionen durch die Umsetzung der Planung verursacht werden.

Minimierung :

Die Veränderungen werden bezüglich dieses Schutzgutes so gering sein, dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind, da bestehende Fußweganbindungen und die vorhandenen Nutzungen beachtet werden. Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr werden erhalten und teilweise neu konzipiert.

Kompensation :

Da keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

4.2.3.2. Schutzgut Pflanzen

Vermeidung :

Am Ufer des „Aufleth“ westlich der Holzbrücke wird der mit Sträuchern und teilweise prägenden Großbäumen bewachsene Uferstreifen erhalten durch Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Es werden keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen sein.

Durch das zukünftige Entfallen von baulichen Anlagen im Uferstreifen wird es zu einer Aufwertung der Biotopstruktur kommen.

Der „Aufleth“ und die angrenzende „Wilsterau“ werden durch keine Maßnahmen verändert. Flächen des Systems Natura 2000 (FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete) sind in relevanter Nähe zum Plangebiet nicht vorhanden und werden daher nicht betroffen sein.

Minimierung :

Im Bereich „Rosengarten“ werden am Ufer des „Aufleths“ zwei Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, so dass jeweils die raumwirksamen Enden dieses Uferabschnitts mit Gehölzen eingfasst werden.

Zwischen der „Wilsterau“ und dem Teilgebiet WA 2a wird am Auufer eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ bodenrechtlich festgesetzt, durch die das Gewässerufer von baulichen Anlagen frei gehalten werden wird. In dieser Grünfläche wird ein vorhandener Laubbaum erhalten und 3 Bäume sind neu zu pflanzen.

Die geplante Bebauung wird im Wesentlichen auf Flächen erfolgen, die gemäß der Bestandaufnahme von allgemeiner Bedeutung sind.

Kompensation :

Es sind keine erheblichen Eingriffe zu erwarten, da nur gestalterische Grünflächen von der Planung betroffen sein werden.

Die Baumverluste können zum einen durch festgesetzte Verpflichtungen zur Neupflanzung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und zum anderen durch Neupflanzungen im Rahmen der Freianlagengestaltung kompensiert werden.

Für hier festgesetzte Neupflanzungen sind nur Laubbäume zu verwenden in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen.

Besondere Ausgleichsmaßnahmen aus Gründen des Artenschutzes sind nicht erforderlich, da keine Eingriffe in zu schützende Pflanzenarten zu erwarten sind.

4.2.3.3. Schutzgut Tiere

Vermeidung :

Eine vollständige Beeinträchtigung der streng geschützten Arten ist nicht möglich, da im Bereich „Rosengarten“ ufernahe Gehölze entfernt werden.

Minimierung :

Es werden im ufernahen Bereich „Rosengarten“ 3 Gehölzgruppen erhalten bzw. neu entwickelt.

Im westlichen Teilgebiet werden 2 Schuppen und 3 Garagen mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallen, so dass sich hier insgesamt naturnähere Ufer-Habitate entwickeln können.

Entlang des „Aufleths“ und der „Wilsterau“ kommen bisher Fledermäuse und der Eisvogel als streng geschützte Arten vor. Durch die weitgehende Erhaltung und durch die langfristige Sicherung (als Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB) der ufernahen Gehölze werden Eingriffe in die Nahrungshabitate soweit reduziert, dass keine Erheblichkeit besteht. Die Tiere können in angrenzenden Bereichen weiterhin ausreichend Nahrung finden.

Kompensation :

Mögliche Beeinträchtigungen beschränken sich auf den Verlust von Sommerlebensräumen oder Wochenstuben, da im Westen des Plangebiets mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig ein Bootsschuppen entfallen wird.

Zur Kompensation sind in den Teilgebietes WA 2a und WA 2b mindestens 6 Fledermauskästen an den nach Norden bzw. Nordosten zum „Aufleth“ gerichteten Gebäudeteilen oder auf den Dachflächen festgesetzt und sind dauerhaft in ihrer Funktion zu sichern.

Ein Befreiungsantrag nach § 62 BNatSchG wurde beim zuständigen Landesamt für Natur und Umwelt gestellt. Die Genehmigung sieht vor, dass der Bootsschuppen bis spätestens April abgerissen werden muss; ansonsten ist wegen der beginnenden Brutzeit durch einen Gutachter festzustellen, ob dort Fledermäuse ihr Quartier bezogen haben.

Gleiche Vorgaben ergeben sich auch für die Beseitigung ufernaher Gehölze. Die Entfernung sollte ebenfalls aufgrund der beginnenden Brutzeit vor dem 15. März erfolgen.

Weitere Kompensationsmaßnahmen aus Gründen des Artenschutzes sind nicht erforderlich.

4.2.3.4 Schutzgut Boden

Vermeidung :

Es werden nur Flächen beansprucht, die bisher bereits baulich genutzt wurden und für die weitest gehend grundsätzlich eine Bebaubarkeit aufgrund des § 34 BauGB besteht. Diese Planauffassung wurde im Rahmen der Beteiligungsverfahren entgegen der Auffassung der unteren Naturschutzbehörde abschließend durch das Kreisbauamt bestätigt.

Ferner werden vorhandene Verkehrsflächen in den Plangeltungsbereich einbezogen.

Für die Teilflächen / Teilgebiete stellt sich die Situation wie folgt dar:

Teilflächen	Bisherige Nutzung / Versiegelung durch	Art und Umfang anzurechnender vorhandener Versiegelung	Abweichung zur Planung
„Neumarkt“ Flurstück. 45/2	Verkehrsfläche und kleine Grünfläche die Fläche ist vollständig als innerstädtische Verkehrsfläche zu bezeichnen	Vollversiegelung für gesamte Fläche	Keine, es bleibt weiterhin eine Verkehrsfläche mit öffentlichen Parkplätzen und gestalterischen Grünflächen
Straße „Neustadt“ Flurstück 31/1	Verkehrsfläche	Vollversiegelung für gesamte Fläche	Keine

Teilflächen	Bisherige Nutzung / Versiegelung durch	Art und Umfang anzurechnender vorhandener Versiegelung	Abweichung zur Planung
Ausbau der Straße „Am Rosengarten“, westlich Teilgebiet WA 1	Verkehrsfläche, Parkplätze, Gehwege, Grünfläche als Straßenbegleitgrün	Vollversiegelung mit Ausnahme eines ca. 35 m ² großen Grünflächenanteils	Keine, an einer Fläche für öffentliche Parkplätze entstehen ca. 40 m ² Grünfläche ansonsten bleibt es bei einer Vollversiegelung
Teilgebiet WA 1	„Innenbereich“ mit einer anzunehmenden höchstzulässigen Versiegelung von 80 % der Grundfläche („Kapungsgrenze“) Öffentliche Parkplätze und Gehwege Grünflächen	Flächengröße ca. 1.890 m ² ; bei max. Versiegelung von 80 % sind ca. 1.512 m ² versiegelbar	Keine Die Neuversiegelung wird zu einer maximal zulässigen Versiegelung von 1.015 m ² führen und somit unter dem heute zulässigen Wert nach § 34 BauGB liegen
Flurstück 99/1 mit den Teilgebieten WA 2a, WA 2b, WA 3, WA 5 und WA 6	Zufahrt zu Flurstück 99/1 Garagen und Hoffläche 1 Wohnhaus Garagen in Ufernähe und ein alter Bootsschuppen Fläche eines ehemaligen Betriebs Hofes Randlich: Rasen, Wiese	Vollversiegelung ca. 920 m ² für Gebäude und betonierte Flächen Garagen und Schuppen ca. 110 m ² Vollversiegelung Teilversiegelung Grand / Schotter ca. 1.390 m ² , diese zu 50 % anrechenbar sind vergleichbar mit einer Vollversiegelung von 695 m ² Gesamt = 1.725 m ² Versiegelungsfläche	Keine Vollversiegelung: ca. 770 m ² für Hauptgebäude, ca. 450 m ² für Flächen mit ggf-Rechten sowie ca. 450 m ² für Nebenanlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO Gesamt = 1.670 m ²
Teilgebiet WA4	Wohnhaus mit Nebenanlagen und geringen Gartenanteilen	Vollversiegelung ca. 185 m ² ; somit ca. 90%-ige Versiegelung der Fläche	Keine Es wird nicht mehr Fläche als bisher versiegelt, sondern 100 m ² für das Hauptgebäude zzgl. ca. 50 m ² für Nebenanlagen

Die obige Tabelle verdeutlicht für die Teilgebiete WA1 bis WA 6 sowie für die Verkehrsflächen, dass mit keinen stärkeren Eingriffen in das Schutzgut Boden zu rechnen ist, als es dem derzeitigen Bestand bzw. den derzeit zulässigen Bebauungen entspricht.

Dabei werden keine seltenen oder besonders zu schützenden Böden beansprucht.

Minimierung :

Es sind keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erwarten. Es sind daher keine Maßnahmen zur weiteren Minimierung erforderlich.

Kompensation :

Es sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

4.2.3.5 Schutzgut Wasser

Vermeidung :

Es werden keine Eingriffe in Oberflächengewässer entstehen. „Aufleth“ und „Wilsterau“ einschließlich deren Uferbereiche werden erhalten und nicht verändert.

Eingriffe in das Grundwasser sind nicht geplant. Da die Versiegelungsfläche (s. o. „Schutzgut Boden“) nicht größer als bisher bzw. bisher zulässig sein wird, sind auch bezüglich des Grundwassers und der Oberflächenwasserabführung keine planungsrelevanten Eingriffe zu erwarten.

Minimierung :

Im Bereich der „Wilsterau“ wird eine Ausnahme von den Schutzbestimmungen nach § 11 LNatSchG im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens erforderlich, da die geplante Bebauung bis in den 50 m breiten Gewässer- und Erholungsschutzstreifen reichen wird. Die Ausnahmegenehmigung liegt mit Verfügung der unteren Naturschutzbehörde vom 15.11.2006 vor.

Durch die nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die Grünfläche wird der direkte Uferbereich geschont. Die geplante Bebauung wird weiter vom Ufer entfernt liegen als vorhandene Bebauungen im Umgebungsbereich.

Planungsrelevante Veränderungen im Bereich des Schutzgutes Wasser sind nicht zu erwarten. Es sind keine Maßnahmen erforderlich, da das Wasser über das örtliche System abgeleitet werden kann.

Kompensation :

Es sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

4.2.3.6 Schutzgüter Klima und Luft

Vermeidung und Minimierung :

Es ist nicht erkennbar, dass die geplanten Vorhaben zu relevanten Wirkungen auf das Klima führen werden. Eine Relevanz hinsichtlich von Beeinträchtigungen der Luftqualität durch die geplante Bebauung ist nicht zu erwarten.

Kompensation :

Gemäß Runderlass sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich, da die Schutzgüter durch die geplanten Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

4.2.3.7 Schutzgut Landschaft

Vermeidung :

Veränderungen des Ortsbildes sind nicht zu vermeiden.

Minimierung :

Im Teilgebiet WA 1 wird eine Neugestaltung erfolgen. Die Bebauung findet in einem Bereich statt, der auch bisher bereits bebaubar war. Änderungen beziehen sich im Wesentlichen auf eine Neugestaltung des „Aufleth“-Ufers und eine Umgestaltung der bisher öffentlichen Grünanlage „Rosengarten“ in kleinteiligere private Gartenflächen am Rand geplanter Gebäude.

Im Bereich der Teilgebiete WA 2a, WA 2b, und WA 3 wird eine Neugestaltung erfolgen unter Erhaltung der gewässernahen Gehölze. Auch 2 ortsbildprägende Bäume werden erhalten. An der „Wilsterau“ werden Bäume neu gepflanzt und bilden an der Au zusammen mit einer Grünfläche eine gebietsgerechte Einfassung der Bauflächen.

Die Neubebauung wird sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in den Bestand der benachbarten Bebauung einfügen. Im Bereich der Teilgebietes WA 4 und WA 5 wird der Bebauungsbestand in die Planung aufgenommen. Hier sind keine relevanten Änderungen zu erwarten.

Kompensation :

Erhebliche planungsrelevante Eingriffe in das Schutzgut sind nicht zu erwarten, so dass keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

4.2.3.8 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Vermeidung :

Es werden keine Kulturdenkmale durch die Planung betroffen sein. Das nördlich gelegene Kulturdenkmal an der Deichstraße Nr. 22 wird durch die Erhaltung des Gehölzbestandes am „Aufleth“ weiterhin gegenüber anderen Bauungen abgeschirmt sein.

Ein ufernaher Gehweg wird dicht an der Kaimauer des ehemaligen Hafens im Bereich „Rosengarten“ entlang geführt, so dass die alte Hafenanlage besser als bisher sicht- und erlebbar wird. Die Abtrennung durch einen Gehölzstreifen entfällt. Sachgüter werden bei der Plankonzeption beachtet, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Minimierung :

Es sind keine weiteren Maßnahmen zur Minimierung erforderlich oder vorgesehen.

Kompensation :

Da keine Beeinträchtigungen der Kultur- und sonstigen Sachgüter zu erwarten sind, ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

4.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Bebauung im Bereich „Rosengarten“ bietet sich für eine Wohnbebauung an, da sie im Innenbereich nach § 34 BauGB liegt.

Eine Ergänzung der Bauflächen um den westlichen Teilbereich (Teilgebiete WA 2a + WA 2b, WA 3 mit WA 6) liegt nahe, da deren Verkehrserschließung eng mit der geplanten Bebauung im Bereich „Rosengarten“ verbunden ist.

Eine andere Anbindung würde zu erheblichen Flächenbeanspruchungen im Bereich „Rosengarten“ führen, ohne dass für dieses Teilgebiet eine Notwendigkeit bestünde. Schließlich ist dieser Bereich bereits über die Verkehrsflächen „Neustadt“ und „Neumarkt“ sehr gut erschlossen. Demzufolge wird die in WA 6 geplante Wendeanlage auf dem Flurstück 99/1 geplant. Hierdurch werden günstige Verkehrsanbindungen für die Teilgebiete WA 2a + WA 2b und WA 3 geschaffen und die Anbindungen für die bestehenden Teilgebiete WA 4 und WA 5 verbessert.

Mit Hilfe der Planung wird die fußläufige Verbindung vom „Neumarkt“ zur Holzbrücke über den „Aufleth“ erhalten. Gleichzeitig wird die ehemalige Hafenanlage erlebbar gemacht und mit Hilfe einer Hecke mit Einzelbaumpflanzungen (auf privatem Grundstück) eine Abgrenzung zu den Bauflächen und Stellplatzanlage innerhalb des Teilgebiets WA 1 geschaffen.

Die Flächen sind daher auch aufgrund der historischen Bebauung (vgl. bisherige Parzellierung im Teilgebiet WA 1) für eine wohnbauliche Nutzung prädestiniert. Aspekte, die eine andere Nutzung der Flächen erforderlich erscheinen lassen, sind nicht bekannt.

Die Aspekte des Artenschutzes und der Schonung des Ortsbildes können mit dieser Planung (vgl. Planzeichnung (Teil A) zur Satzung des B-Planes Nr. 5, 2. Abschnitt) für die besonders sensiblen Flächen nördlich und westlich des Teilgebiets WA 2a + WA 2b berücksichtigt werden.

4.3. Zusätzliche Angaben**4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5, 2. Abschnitt „Neustadt / Rosengarten“ wurde im Wesentlichen ein zu nennendes Verfahren angewendet:

▪ Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Es wurde im Rahmen einer landschaftsplanerischen Begleitung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5, 2. Abschnitt eine Eingriffs-Ausgleichs-

Bilanzierung als kurz gefasster Fachbeitrag erstellt. Basis hierfür war eine Biotoptypenkartierung im August 2006. Die Ergebnisse und Eckwerte der Bilanzierung dienen als Grundlage für die Erstellung dieses Umweltberichtes.

Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB zu entscheiden.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan Nr. 5, 2. Abschnitt wird auf Grundlage des BauGB 2004 erarbeitet, wonach gemäß § 17 UVPG die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB durch eine „Umweltprüfung“ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Die Planvorbereitung erfolgte frühzeitig in Abstimmung mit den wesentlich betroffenen Stellen, insbesondere des Kreises Steinburg (Bauamt, untere Naturschutzbehörde) und der Ortsgruppe des Naturschutzbundes Deutschland. Diese frühzeitigen Beteiligungen wurden anstelle eines so genannten „Scopings“ nach § 4 (1) BauGB durchgeführt. Somit konnten die jeweils vorhandenen Planungsinformationen direkt aufgenommen und sukzessive weiterentwickelt werden. Es wurde in den Gesprächen auch frühzeitig eine Abstimmung des geplanten Untersuchungsumfanges und der Bewertungsmaßstäbe vorgenommen.

Mit Hilfe der direkten Behördenabstimmungen wurde überschlägig die Frage geprüft, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben könnte.

Es wurde festgestellt, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. verbleiben werden. Die durchgeführten Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und nach § 4 Abs. 2 BauGB haben keinem anderen Ergebnis der Beurteilung geführt.

4.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Rahmen der durchgeführten Umweltprüfung und nach Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden lediglich geringe Umweltauswirkungen durch den potenziellen Verlust von Sommerlebensräumen der Fledermäuse festgestellt.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind im Teilgebiet WA 2a + WA 2b mindestens 6 Fledermauskästen anzubringen. Es ist im Rahmen der Bauausführungsplanung sicher zu stellen, dass diese Fledermauskästen entstehen und zum Zeitpunkt der Baufertigstellung vorhanden sind. Die Kästen sind dann dauerhaft zu erhalten auf Basis einer vertraglichen Regelung zwischen der Stadt Wilster und dem Vorhabensträger.

Ein Befreiungsantrag nach § 62 BNatSchG wurde beim zuständigen Landesamt für Natur und Umwelt gestellt. Die Genehmigung sieht vor, dass der Bootsschuppen bis spätestens April abgerissen werden muss; ansonsten ist wegen der beginnenden Brutzeit durch einen Gutachter festzustellen, ob dort Fledermäuse ihr Quartier bezogen haben.

Gleiche Vorgaben ergeben sich auch für die Beseitigung ufernaher Gehölze. Die Entfernung sollte ebenfalls aufgrund der beginnenden Brutzeit vor dem 15. März erfolgen.

Weitere erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Es sind daher keine weiteren Maßnahmen zur Überwachung erforderlich.

4.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Wilster stellt den Bebauungsplan Nr. 5, 2. Abschnitt „Neustadt / Rosengarten“ auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohn- und Geschäftsgebäuden zu schaffen und eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Die östlichen Teilflächen im Bereich des so genannten „Rosengarten“, Teilgebiet WA 1, gehören bisher zum Innenbereich der Stadt Wilster. Im Süden schließen Verkehrsflächen der Straße „Neustadt“ an, im Osten die Verkehrsfläche des „Neumarkts“. Im Bereich des Rosengartens wird ein vorhandener Gehweg dicht an den „Aufleth“ verlegt.

In den Teilgebieten WA 4 und WA 5 werden die überbaubare Flächen der bestehenden Wohngebäude aufgenommen und in die Gesamtplanung einbezogen. In den Teilgebieten WA 2a + WA2b und WA3 werden Wohnbauflächen im Bereich eines ehemals gewerblich genutzten Grundstücks entwickelt. Die Verkehrserschließung erfolgt in Verlängerung der auszubauenden Straße „Am Rosengarten“ über eine Stichstraße westlich des Teilgebiets WA 1 zu einer neuen Wendeanlage innerhalb des Teilgebiets WA 6.

Nördlich und westlich des Teilgebiets WA 2a wird der ufernahe Gehölzstreifen am „Aufleth“ in einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie durch Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern eingefasst. Zur „Wilsterau“ entsteht eine neue Abgrenzung durch eine private Grünfläche.

Planungsrelevante Eingriffe in die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Luft, Klima, Kulturgüter, sonstige Sachgüter und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Für eine Bebauung innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifen nach § 11 LNatSchG ist eine Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg während des Planaufstellungsverfahrens erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung liegt mit Verfügung vom 15.11.2006 vor.

Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden durch die Sicherung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vermieden. Es verbleiben nur potenzielle Eingriffe in das Sommerhabitat für Fledermäuse. Fledermäuse gehören zu den streng geschützten Arten nach § 10 Abs. 2 BNatSchG. Zur Kompensation sind 6 Fledermauskästen im Teilgebiet WA 2a + WA 2b anzubringen. Zudem dürfen Eingriffe nur außerhalb der Brutzeiten erfolgen; ansonsten ist der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass keine streng geschützten Arten ihr Habitat verlieren.

Die Genehmigung zur Befreiung nach § 62 BNatSchG ist durch das LANU erteilt worden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5, 2. Abschnitt werden nur solche Eingriffe vorbereitet, die durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung so weit verringert oder so weit kompensiert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.

4.4. **Kosten der Kompensationsmaßnahmen**

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft erfordert Kompensationsmaßnahmen in Form der Anbringung von 6 Fledermauskästen. Hierfür werden Kosten von ca. € 1.000,- veranschlagt (vorbehaltlich einer konkreten Kostenkalkulation und konkreter Angebote).

- Gestalterische Maßnahmen zur Begrünung der Grundstücke mit Baumpflanzungen einschließlich der geplanten Heckenpflanzungen und der festgesetzten Baumpflanzungen
- Kosten für Regenwasserabführung und Bodenuntersuchungen
- Planungsleistungen für ggf. gewünschte Begleitungen und Betreuung in Zusammenhang mit der Ausführung geplanter Maßnahmen
- Gesetzliche Mehrwertsteuer

5. **Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)**

Ausgehend von der städtischen Grundsatzentscheidung, den innerstädtisch zentral gelegenen Bereich beiderseits der Straße „Am Rosengarten“ entsprechend den Darstellung der geltenden Flächennutzungsplanung im Sinne einer wohnbaulichen Fortentwicklung der innerstädtischen Siedlungsstruktur als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, wurde auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes und in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Maßnahmen ein gemeinsames städtebauliches Gesamtkonzept erarbeitet, deren gemeinsamen Zielsetzungen sich wie folgt charakterisieren lassen :

- Funktionale Verbindung und soziale Integration der Teilbaugebiete mit direkter Anbindung an die vorhandene Stadtstruktur (Innenstadt / Schulen) über das vorhandene bzw. modifizierte Straßen- und insbesondere Wegesystem
- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an bestehende Verkehrssysteme („Neustadt / Neumarkt / Am Rosengarten“)
- Nutzung einer ehemals durch bauliche Anlagen und sonstige Befestigungen eines gewerblichen Betriebs geprägten Fläche im Sinne eines Flächenrecycling
- Entwicklung einer orts- und landschaftsgerechten Planungskonzeption unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Nah- und Uferbereich zur „Wilsterau“ und zum „Aufleth“
- Einfügung aller baulichen Anlagen und wohnbaulichen Nutzungen in das Stadt- und Landschaftsbild
- Neuordnung der Verkehrsflächen mit Parkplätzen im Bereich „Neumarkt“

- Ausbau der Straße „Am Rosengarten“ für die teilgebietsbezogene Erschließung von Baugrundstücken
- Beschränkung des Versiegelungsgrades der Wohnbaugrundstücke auf das unbedingt erforderliche Maß
- Erhalt und nachhaltige Sicherung des ufernahen und ortsbildprägenden Gehölzbestand am „Aufleth“
- Bereicherung und Aufwertung des Wohngebiets durch Erhalt vorhandener und neuer Vegetationsstrukturen unter landschaftspflegerischen und auch grügestalterischen Gesichtspunkten
- Sicherung von Maßnahmen zum Artenschutz
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
- Minimierung der Eingriffe in das Stadt- und Landschaftsbild durch Vorgaben zur Höhe baulicher Anlagen und zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen

Diese vornehmlichen orts- und landschaftsplanerischen Anforderungen an das städtebauliche Gesamtkonzept werden mit dem vorliegenden Planentwurf planungsrechtlich umgesetzt. Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind unter anderem die stadtstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse in Abhängigkeit zu den örtlichen Gegebenheiten und Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Erschließung unter den o.g. planerischen Grundsätzen für den Bebauungsplan Nr. 5, 2. Abschnitt entwickelt worden.

Mit dem städtebaulichen Konzept wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche und landschaftsplanerische Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Orts- und Landschaftsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇨ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 19 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die Planung verbindet nach Auffassung der städtischen Gremien in der beschlossenen Fassung (Stand vom 05.12.2006) grundsätzlich die orts- und landschaftsplanerischen Anforderungen mit den erschließungstechnischen Erfordernissen innerhalb eines bereits optimierten Gesamtkonzeptes, das den jeweiligen Fachplanungen auch getrennt gerecht werden sollte.

6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5, 2. Abschnitt ist eine teilweise Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich entsprechend der qualifizierten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (siehe Anlage dieser Begründung) verbunden.

Nach § 21 BNatSchG sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB abschließend zu entscheiden.

Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 BNatSchG in der gemeindlichen Abwägung nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5, 2. Abschnitt ist zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation unter Würdigung der schutzgutbezogen ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen des Umweltberichts (vgl. Kapitel 4 ff) die Erstellung eines qualifizierten Fachbeitrages im Rahmen einer landschaftsplanerischen Begleitung zum Bebauungsplan als Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (s. Anlage dieser Begründung) ausreichend und zugleich hinreichend für die gemeindliche Entscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Inhalte und Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dieses Fachbeitrages sind entsprechend der städtischen Abwägung zum Entwurf als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 5, 2. Abschnitt, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach BauGB oder LBO besteht, übernommen worden, ansonsten erfolgt eine Übernahme als Empfehlung bzw. Hinweis in dieser Begründung oder es sind ergänzend (z. B. für Maßnahmen des Artenschutzes) entsprechende vertragliche Regelungen zu treffen.

Weitergehende Regelungen zur Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen sowie der Kompensationsmaßnahmen erfolgen außerhalb der verbindlichen Bauleitplanung, soweit erforderlich.

Ein Kompensationsbedarf ist mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Hinweise und Empfehlungen :

Entsprechend dem grünordnerischen Maßnahmenkonzept werden folgende Hinweise und Empfehlungen für die Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes geben:

- Die Grün- und Freiflächen und gärtnerisch zu gestaltenden Bereiche sollten naturbetont gepflegt werden, z.B. durch das Zulassen von Spontanwuchs, den Verzicht auf häufiges Mähen und den Verzicht auf Biozide und mineralische Dünger.
- Gering geneigte Dächer (< 15°, z.B. von Garagen) sollten extensiv begrünt werden.
- Vor Beginn der Bautätigkeiten ist der Oberboden von der in Anspruch zu nehmenden Flächen zu sichern, und, soweit es für vegetationstechnische Zwecke verwendet wird, seitlich auf Mieten zu setzen. Oberboden darf nicht in den Kern der Knickwälle eingebracht werden.
- Zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des neuen Wohngebiets sollte pro angefangene 500 m² private Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm gepflanzt und erhalten werden.
- Auffangen des anfallenden Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen und ggf. Nutzung als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Gartenflächen.
- Verwendung von Natriumdampflampen im Bereich des Gehweges entlang des „Aufleth-Ufers“

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

Art der baulichen Nutzung :

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA), wie vorangestellt städtebaulich begründet, festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets insgesamt sowie zum Erhalt des Stadt- und Landschaftsbildes werden für die allgemeinen Wohngebiete Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt. Danach sind innerhalb des Plangebiets Schank- und Speisewirtschaften, Anlage für Verwaltungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen unzulässig.

In Verbindung mit einer grundstücksbezogenen „Baukörper“ - Festsetzung wird die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart entsprechend der städtebaulichen Konzeption und eine den Örtlichkeiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Bebauung als Arrondierung der vorhandenen Bebauung im Bereich „Neustadt / Neumarkt / Am Rosengarten“ gesichert.

Maß der baulichen Nutzung :

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

Die teilgebietsbezogen festgesetzten höchstzulässigen Grundflächen (GR max.) beinhalten auch die Grundfläche für notwendige Terrassen einschließlich (Stütz-) Mauern. Der Nachweis erfolgt in dem nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren.

Die städtischen Gremien auch nach Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren der Auffassung, dass die Festsetzung einer Baulinie für das Teilgebiet WA 1 im Bereich „Neustadt“ zur Aufnahme früherer Baufluchten zwar aus stadthistorischer Sicht wünschenswert wäre, jedoch zugleich aufgrund der Südlage der Bauflächen / Baukörper zur Straße „Neustadt“ für eine heutige Bebauung und der hieraus resultierenden Nutzungsansprüche zu weitgehend wäre, so dass die Festsetzung einer Baugrenze hier den geeigneten Kompromiss zwischen den öffentlichen und privaten Belangen darstellt.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) haben die städtischen Gremien im Rahmen ihrer gemeindlichen Abwägung keinen Gebrauch gemacht.

Die städtischen Gremien sehen es unter den heutigen und auch zukünftigen Anforderungen, die sich aus dem stetig steigenden Wohnflächenbedarf und auch aus der Notwendigkeit begrenzter Finanzmittel für die Grundstückseigentümer bei der Unterbringung der Familienangehörigen mittel- und langfristig ergeben kön-

nen, für angemessen, das Dachgeschoss (mit der Begrenzung zur Höhe der baulichen Anlagen) nach den gesetzlichen Regelungen der LBO 2000 ergeben, ausbauen zu dürfen.

Weitergehende Erfordernisse, dies aus städtebaulichen Gründen durch Festsetzung einer GFZ weiter einzuschränken, sehen die städtischen Gremien für diesen innerstädtischen Bereich nicht als gegeben an, da zudem mit der Nutzungseinschränkung des Dachgeschossausbaus durch eine niedrigere GFZ keine städtebaulichen Wirkungen erreicht werden. Das Erscheinungsbild und die städtebauliche Ordnung würden sich in der Kubatur dadurch nicht verändern.

Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen

(nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) :

Neben den Grundflächen für die Hauptgebäude gelten für die geplanten Baugrundstücke die gesetzlichen Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sofern nicht im Bebauungsplan etwas anderes festgesetzt wird.

Hiervon abweichend werden für die einzelnen Teilgebiete jeweils ein absolutes Maß für die zuvor benannten baulichen Anlagen textlich festgesetzt, um somit den besonderen örtlichen Gegebenheiten gerecht werden zu können.

Bei der Erschließung der rückwärtig gelegenen Teilgebiete WA 2a + 2b, WA 3 und WA 4 und WA 5 wird der Zufahrtsbereich und die für Müllfahrzeuge dimensionierte Wendeanlage nicht auf den zuvor genannten Anteil an Grundflächen baulicher Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO angerechnet, da diese Zuwegung bei einer solchen Grundstücksparzellierung wesentlich höher ist, als bei den benachbarten Grundstücksflächen, die direkt von der öffentlichen Erschließungsstraße erschlossen werden können.

Höhe baulicher Anlagen :

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets und der das Plangebiet umgebenden Bebauung wird eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch Festsetzung der Anzahl von Vollgeschossen für ausreichend gehalten.

Sie soll einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudekubatur (ausbaufähiges Dach entsprechend den Regelungen der LBO) ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeiten und den umgebenden Landschafts- und Siedlungsraum sicherstellen.

Bauweise :

Die Bebauung innerhalb des Plangebietes in offener Bauweise festgesetzt.

Hiervon abweichend darf innerhalb des Teilgebiets WA 1 auf die südliche Grenze, die zugleich Straßenbegrenzungslinie der Straße „Neustadt“ ist, gebaut werden. Dies entspricht der sonst in der Umgebung vorherrschenden Straßenrandbebauung.

Örtliche Bauvorschriften :

Im Sinne des „Einfügen“ in die umgebende Bebauungsstruktur werden für die Teilgebiete örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (z.B. Dächer, Dachneigung, Dachgeschoß und Außenfassade) gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt und zur Neugestaltung des Stadtbildes erforderlich sind.

Die städtischen Gremien sind der Auffassung, dass örtliche Bauvorschriften nach § 92 LBO zur Gliederung der Straßenfront unter Bezugnahme auf die umgebende Bebauung zu starken Einschränkungen führt, als dies bei einem Bauvorhaben, dass an dieser Stelle nach § 34 BauGB errichtet werden könnte, der Fall wäre. Daher verzichtet die Stadt Wilster auf einzelne, grundstücksbezogene Regelungen zur äußeren Gestaltung. Solche Festsetzungen müssten, wenn sie erforderlich und politisch gewollt wären, für eine städtebaulich räumlich zusammenhängende Stadtstruktur erfolgen und nicht „punktgenau“ für einen Baukörper.

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 äußeren Gegebenheiten eher in den Beschränkungen zum Maß und zur Höhe baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen.

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

Verkehrslärm :

Aus den vorab geführten Abstimmungen mit wesentlichen Behörden haben sich keine Hinweise und Erkenntnisse ergeben, dass die geplante Wohnbaufläche durch die örtlichen Verkehrsstraßen erheblich und nachhaltig mit Verkehrslärm belastet werden könnten. Ein weiterführendes Regelungs- und Festsetzungserfordernis nach § 9 Abs. 1 BauGB ergibt sich somit nach Auffassung der städtischen Gremien nicht.

9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit den Straßen „Neustadt“, „Neumarkt“ und „Am Rosengarten“ vorhanden.

Ein Ausbau der o.g. Straßen ist mit Realisierung der innerhalb des Plangebietes für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen im Bereich der Straße „Am Rosengarten“ erforderlich.

Die auszubauende Straße soll mit Bebauung des derzeitigen „Rosengartens“ die vorhandene Bebauung „Am Rosengarten“ und die rückwärtig davon im westlichen Teil des Plangebiets gelegenen Flächen sowie die Erschließung des Teilgebiets WA 1 sichern. Der Straßenregelquerschnitt (vgl. Darstellung auf der Planzeichnung) ist auf den Begegnungsfall Lkw-Pkw ausgerichtet.

Zugleich soll im Bereich der neu auszubauenden Einmündung „Am Rosengarten / Neustadt“ der Gehwegbereich verbessert werden. Die Gehwege zwischen den Straßen „Neustadt“ und „Neumarkt“ werden neu ausgebildet und treffen sich an der vorhandenen Holzbrücke über dem „Aufleth“ Richtung Innenstadt.

Hinweise der Polizei-Zentralstation Wilster zu vorhandenen und möglichen Verkehrssituationen werden außerhalb der Bebauungsplanung, z. B. im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung, mit der Polizei erörtert und dementsprechende verkehrsordnende Maßnahmen festgelegt.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 innerhalb des Plangeltungsbereiches entsprechend der geplanten Nutzung durch den jeweiligen Antragsteller im nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.

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

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

Die geplanten Wohnbauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches werden an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

Die nachfolgenden Ausführungen zu den Maßnahmen der Ver- und Entsorgung stellen werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung bzw. im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren durch die jeweils beauftragten Ing.-Büros konkretisiert und mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen abgestimmt.

10.1 Schmutzwasserbeseitigung

Im Rahmen der Erschließung ist ein neuer Schmutzwasserkanal innerhalb des Plangebiets zu verlegen und im Bereich „Neumarkt“ an das städtische Kanalnetz anzuschließen.

Das Schmutzwasser der Stadt Wilster wird seit 2005 über eine Druckrohrleitung nach Itzehoe zur Kläranlage „Gasstraße“ gefördert. Diese Kläranlage verfügt über ausreichend freie Kapazität, um die im Plangeltungsbereich anfallende Schmutzwassermenge zu reinigen.

Im Rahmen der Objektplanung bzw. der nachgeordneten Erschließungsplanung wird ein hydraulischer Nachweis für die Schmutzwasserableitung aus dem Plangeltungsbereich mit Anschluss an das städtische Abwassersystem geführt.

10.2 Frischwasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Frischwasserversorgung der Stadtwerke Wilster mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke angeschlossen.

Die Frischwasserversorgung dient zugleich der Löschwasserversorgung.

10.3 Regenwasserbeseitigung

Mit Ausnahme der Dachflächen des Wohn- und Geschäftshauses im Teilgebiet WA 1, die im Bereich „Neumarkt“ an die bestehende städtische Kanalisation angeschlossen werden, wird das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebietungsbereich in den „Aufleth“ eingeleitet.

Die Einleitung bedarf der Genehmigung durch die untere Wasserbehörde des Kreises Steinburg. Die Lage der Einleitungsstelle wird im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung festgelegt. Der Antrag auf Einleitungserlaubnis wurde zwischenzeitlich im Rahmen der parallel erstellten Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro bei der unteren Wasserbehörde gestellt.

Nach den *„Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“* ist das Niederschlagswasser in die Beschaffenheitsklasse „normal verschmutzt“ einzustufen.

Aus dieser Einstufung ergibt sich das Erfordernis einer Regenwasserbehandlung, die durch einen Sandfang mit Leichtstoffrückhaltung realisiert wird. Es wird eine Leichtstoffrückhaltevorrichtung vor Einleitung in den „Aufleth“ angeordnet.

Im Rahmen der Objektplanungen bzw. der nachgeordneten Erschließungsplanungen wird ein hydraulischer Nachweis für die Regenwasserkanalisation einschließlich der Leichtstoffrückhaltevorrichtung erstellt.

10.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme mindestens 3 Monate vor Baubeginn der zuständigen Niederlassung (Heide) schriftlich anzuzeigen.

10.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die Stadtwerke Wilster das Stadtgebiet mit Strom.

10.6 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die Stadtwerke Wilster das Gemeindegebiet mit Gas. Die Koordinierung erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro. Bei Durchführung der Arbeiten ist die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der Stadtwerke Wilster zu beachten.

10.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Steinburg und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke im Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebiets in festen Behältern zu sammeln.

11. Brandschutz

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

Das Löschwasser wird nach derzeitigem Kenntnis- und Planungsstand mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums entnommen werden. Im Bedarfsfall kann aus den angrenzenden Fließgewässern Löschwasser entnommen werden.

Ggf. zusätzlich erforderlich werdende Hydranten innerhalb der neuen Wohnbauflächen mit deren Standorten werden mit der Feuerwehr abgestimmt und erfolgen im Rahmen der Erschließungs- bzw. Hochbauplanung.

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung des Plangebiets vorhanden. Zusätzlich erforderlich werdende tiefbautechnische Maßnahmen werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung nachgewiesen und entsprechend den zu schließenden Erschließungsverträgen nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt.

13. Nachrichtliche Übernahme

13.1 Gewässer- und Erholungsschutzstreifen (§ 11 LNatSchG)

Gemäß § 11 LNatSchG ist die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des 50 m breiten Gewässer- und Erholungsschutzstreifens zur „Wilsterau“ verboten, es sei denn, Ausnahmen nach § 11 Abs. 2 oder 3 LNatSchG werden durch die untere Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens zugelassen. Erhebliche Unterschreitungen des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens durch den vorhandenen Gebäudebestand sind bereits vorhanden, die teilweise bis an die Uferkante reichen.

Mit der Neuordnung des rückwärtigen Bereichs westlich der Straße „Am Rosengarten“ wird sich die heutige räumliche Situation nicht wesentlich oder nachhaltig verschlechtern, sondern durch die Anlage einer privaten Grünfläche, in der baulichen Anlagen jedweder Art unzulässig sind, eher verbessern bzw. stabilisieren.

Mit Verfügung der unteren Naturschutzbehörde vom 15.11.2006 wurde für die innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifen festgesetzten überbaubaren Flächen eine Ausnahmegenehmigung erteilt. Die Ausnahmegenehmigung ist den Satzungsbeispielen beizufügen.

Stadt Wilster, den 14. DEZ. 2006




- Bürgermeister -