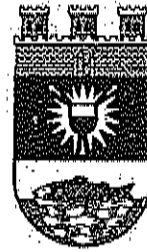
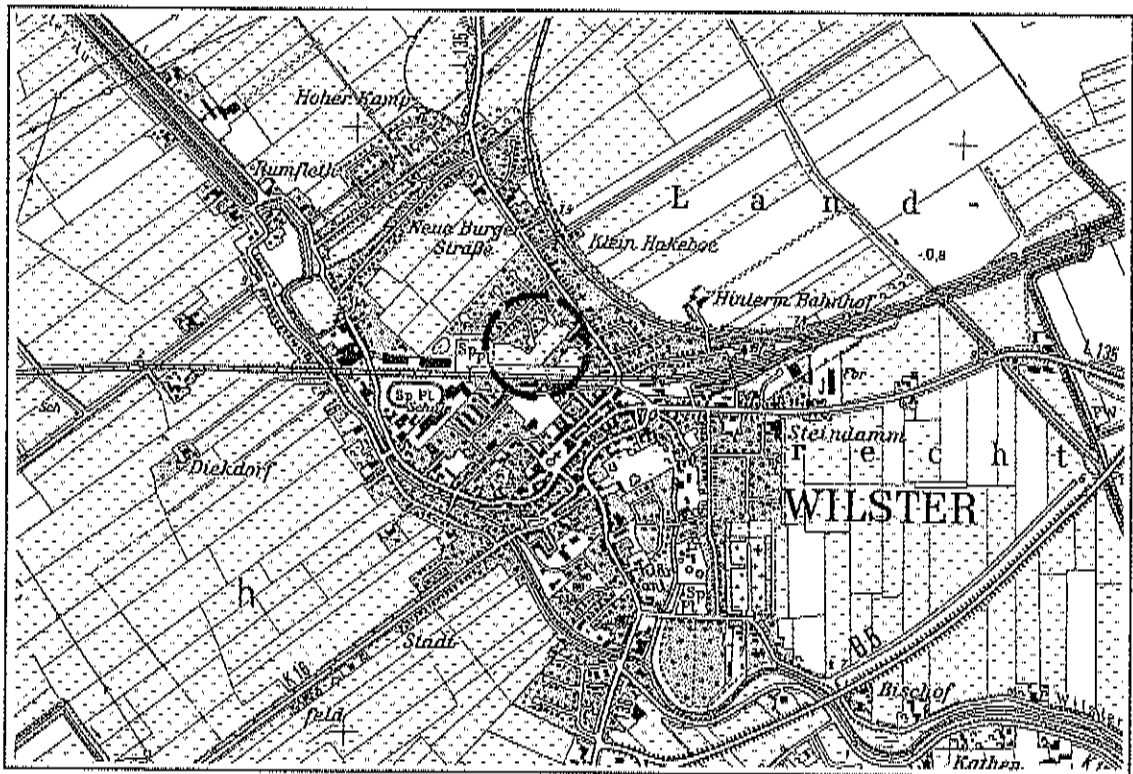


STADT WILSTER BEBAUUNGSPLAN NR. 8A, 5. ÄNDERUNG



FÜR DEN BEREICH :

ZWISCHEN NEUE BURGER STRASSE IM NORDOSTEN, DER BAHNLINIE
BRUNSBÜTTEL - WILSTER IM SÜDEN, DER RANDBEBAUUNG BÜTTEL
UND TÜTERMOOR IM NORDEN UND DEM SPORTPLATZ IM WESTEN



BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand : Ratsversammlung 06.12.1999 / Satzungsbeschluss / Genehmigungsverfahren	Planverfasser : BIS - Scharlibbe, 24613 Aukrug	Datum : 01.10.1999, redaktionell ergänzt : 08.12.1999
---	---	--



Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben
 - 3.1 Entwicklungsgebot
 - 3.2 Landschaftsplan
 - 3.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
4. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzungen
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
6. Natur und Landschaft, Grünordnung
7. Immissionsschutz
8. Verkehr
9. Ver- und Entsorgung
10. Brandschutz
11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, überschlägige Kostenschätzung
12. Nachrichtliche Übernahmen
 - 12.1 Waldschutzstreifen



Anlagen

- Öffentlich-rechtlicher Vertrag nach § 11 BauGB'98 die Ausgleichsflächen für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A betreffend vom ~~16.11.1999~~
28.02.2000
- Städtebauliches Konzept (mit integrierter Landschaftsplanung und tiefbautechnischer Begleitung) -Entwurf- vom 11.04.1999 im Maßstab 1:500 (bzw. Verkleinerung)
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 8A der Stadt Wilster vom 12.04.1999, zuletzt ergänzt am 29.11.1999
- „Schalltechnische Begutachtung zum Nachweis des Geräuschemissionsschutzes“ für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A der Stadt Wilster vom 12.03.1997
- „Schallgutachten für die Planung eines Sportplatzes“ der Stadt Wilster, Überarbeitung des Gutachtens vom 10.03.1998 und „Schalltechnische Begutachtung“ im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A vom 06.08.1999





0. Vorbemerkungen

Die Stadt Wilster beabsichtigt mit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A für den Bereich zwischen der Randbebauung der Straßen „Tütermoor“ / „Büttel“ im Norden, dem Sportplatz im Westen und der Bahnlinie im Süden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen zu schaffen, die zu einer Arrondierung der baulichen Entwicklung in diesem Bereich der Stadt Wilster führen sollen. Mit dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung einschließlich der fachplanerischen Begleitung soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden.

Im Sinne einer integrierten Bauleitplanung wurde parallel und in inhaltlicher Abstimmung zur Bebauungsplanänderung ein qualifizierter landschaftsplanerischer Fachplan (Grünordnungsplan) nach § 6 LNatSchG aufgestellt. Beide Fachplanungsebenen wurden zudem durch eine frühzeitige tiefbautechnische Begleitung im Hinblick auf eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechend schonende und wirtschaftliche Erschließungsfähigkeit des Plangebiets im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB'98 ergänzt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB'98 wurden von benachbarten Grundstückseigentümern Anregungen vorgebracht, die zu Änderungen in der Planzeichnung geführt haben. Mit den Änderungen (Verschiebung der Wohngebietserschließung um 1,00 m und Verlegung des Abfallbehälterstandortes) waren die Grundzüge der Planung nicht betroffen, so dass nach der öffentlichen Auslegung eine eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB'98 durchgeführt wurde.

Der nunmehr als Satzung beschlossene Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A beinhaltet somit die Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen auf Grundlage des mit der Stadt Wilster abgestimmten und beschlossenen städtebaulichen Konzeptes vom 11.04.1999 einschließlich den Abwägungsergebnissen zur öffentlichen Auslegung.

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB'98) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, 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'98 in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG, LWaldG) kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB'98)

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Randbebauung der Straßen „Büttel“ und „Tütermoor“, im Nordosten durch die „Neue Burger Straße“, im Südosten durch die Randbebauung Neue Burger Straße Nr. 19 + 21, im Süden durch Waldflächen nördlich der Bahnlinie Brunsbüttel - Wilster und im Westen durch den vorhandenen Sportplatz. Der räumliche Geltungsbereich (siehe Abb. 1, Seite 5) umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 1,6 ha, davon

12.865 m ²	Allgemeine Wohngebiete (WA)
1.370 m ²	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
930 m ²	Grünflächen, öffentlich
760 m ²	Flächen für die Rückhaltung des Niederschlagswassers

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

3.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB'98)

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A „Flächen Dr. Thumann“ kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB'98, Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, nicht eingehalten werden. Die jetzt zur Überplanung anstehenden Flächen sind im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Wilster einschließlich der genehmigten 6. Änderung als Grünflächen (privat, Wiese) dargestellt.

Die Ratsversammlung hat daher die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Wohngebietserweiterung einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen beschlossen. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wilster wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB'98 somit inhaltlich und verfahrensrechtlich parallel zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A durchgeführt.

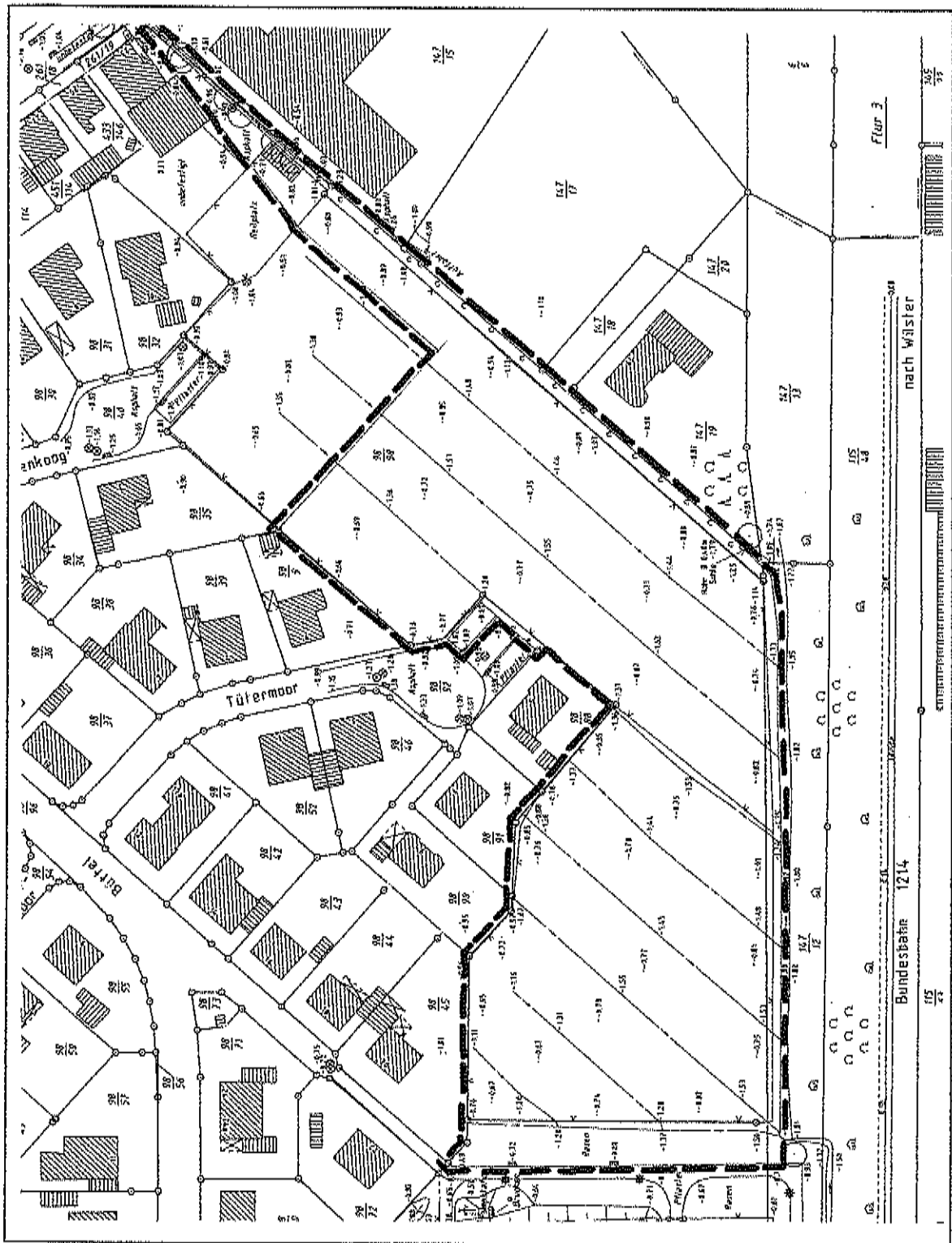



Abb. 1 : Plangebietsabgrenzung und Lage des Palngiebts im Raum, unmaßstäblich, auf Grundlage eines Lage- und Höhenplanes vom 29.01.1999



Gem. Artikel 1 Abs.1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Anzeigepflicht gegenüber dem Landrat nur dann, wenn die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A erst nach Rechtskraft der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird. Ansonsten bedarf die dann als „vorzeitiger“ Bebauungsplan zu wertende Änderung der Genehmigung durch den Landrat des Kreises Steinburg.

3.2 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB'98 i.V.m. § 6 LNatSchG)

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A für den Bereich der sogenannten „Flächen Dr. Thumann“ werden erstmalig und schwerer als bisher geplant Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so daß nach § 6 Abs. 1 LNatSchG die Verpflichtung besteht, umgehend bzw. gleichzeitig einen Landschaftsplan aufzustellen.

Die Ratsversammlung hat bereits frühzeitig die Aufstellung eines Landschaftsplanes für das gesamte Stadtgebiet in Auftrag gegeben und war somit auch vor Einleitung der Bauleitplanverfahren fachlich in der Lage, auf Grundlage einer Vorplanung die äußeren Rahmenbindungen für die geplante Wohngebietserweiterung im Bereich „Tütermoor / Büttel“ beantworten zu können.

Durch die frühzeitige Einbindung der örtlichen Landschaftsplanung konnten die plangebietsbestimmenden Landschaftselemente (Waldflächen nördlich der Bahn, geplante Ausgleichsflächen) frühzeitig berücksichtigt werden und entsprechende Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung sowie zur möglichen Kompensation für die nachgeordnete Bauleitplanung aufgezeigt werden. Die Ergebnisse der örtlichen Landschaftsplanung, die im Rahmen einer gesamtstädtischen Vorplanung (siehe Abb. 2, Seite 7) dargelegt wurden, wurden als Grundlage für die Bauleitplanung aufgenommen und in ersten Konzeptideen mit der unteren Forstbehörde und der unteren Naturschutzbehörde insbesondere zum Schutz des Waldes und zur Kompensation der Eingriffe einvernehmlich abgestimmt.

Im Rahmen der in die städtebauliche Entwurfsplanung eingebundene Grünordnungsplanung wurde auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes (siehe Abb. 3, Seite 12) für die unvermeidbaren Eingriffe ein Maßnahmenkonzept entwickelt. Ziel ist es dabei, einen Ausgleich bzw. eine Kompensation der vorbereiteten Eingriffe in Natur und in das Landschaftsbild direkt im Plangebiet (teilweise) durch grundstücksbezogene und grünordnerische Maßnahmen bezogen auf eine Pufferung der südlich angrenzenden schützenswerten Flächen und auf die Gestaltung baulicher Anlagen zu schaffen. Die nicht innerhalb des Plangebiets ausgleichbaren Eingriffe werden außerhalb des Plangebiets auf einer dafür geeigneten Flächen im Ausgleichs-Pool des Amtes Wilstermarsch gemäß den Maßgaben des Grünordnungsplanes (vom 29.11.1999) nach § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB '98 kompensiert

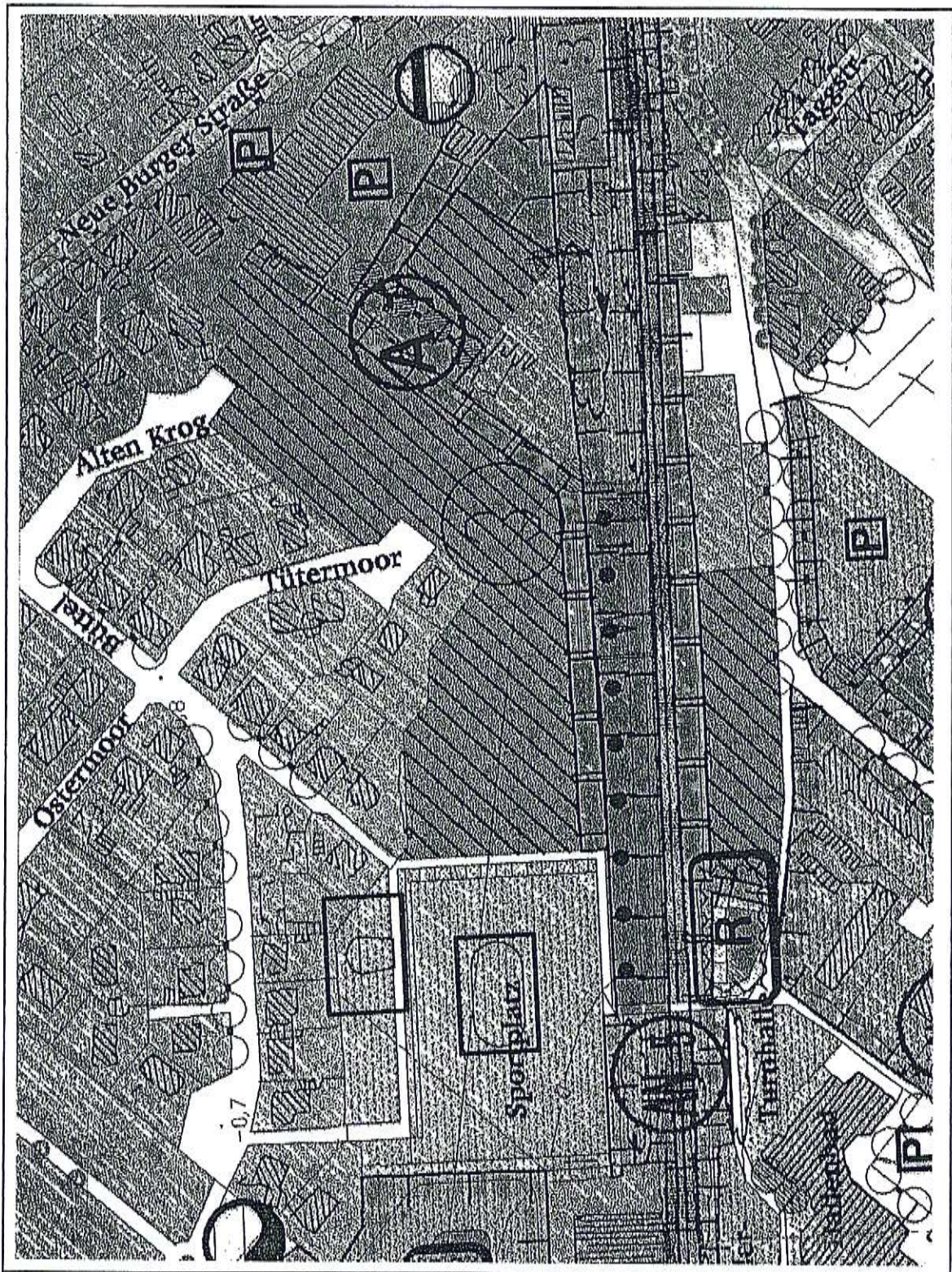


Abb. 2: Planausschnitt aus dem Landschaftsplan - Vorplanung, unmaßstäblich, 1998



Der Landschaftsplan - Vorentwurf stellt zwar innerhalb des Stadtgebietes Eignungsflächen für Ausgleichsmaßnahmen dar; er macht jedoch aufgrund seiner langfristig ausgerichteten Zielplanung keine Aussagen zur Verfügbarkeit der dargestellten Ausgleichsflächen. Zur Zeit dieser verbindlichen Bauleitplanung besteht innerhalb des Stadtgebietes keine Möglichkeit, eine entsprechend den naturschutzfachlichen Anforderungen geeignete Fläche zu erwerben. Daher wird der erforderliche externe Ausgleich im Ausgleichs-Pool des Amtes Wilstermarsch in einer Flächengröße von 7.260 m² in der Gemarkung Ecklak, Flur 9, Flurstück 234 und Flurstück 289 / 100 erfolgen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden im Rahmen des grünordnerischen Maßnahmenkonzeptes innerhalb des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt. Hierbei wird auf den Schutz prägender Landschaftselemente insbesondere an den Plangebietsrändern im Süden und Südosten durch Anlage von Schutzstreifen unterschiedlicher Qualität und Ausprägung ausreichend Rechnung getragen.

Abweichungen vom Landschaftsplan (Vorplanung)

Entsprechend § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB'98 i.V.m. dem gemeinsamen Runderlaß zur „naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ vom 03.07.1998 sind die Ergebnisse der Landschaftsplanung bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB'98 zu berücksichtigen.

Die Vorplanung zum Landschaftsplan - Entwurf stellt den gesamten Bereich (Flächen Dr. Thumann) südlich der vorhandenen Bebauung am „Tütermoor“ und „Altenkoog“ als Flächen für die Siedlungsentwicklung dar. Für die südlichen und östlichen Plangebietsränder ist eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen unmaßstäblich dargestellt. Als Ziel ist formuliert, im Zusammenhang mit baulichen Entwicklungen Maßnahmen am Grabensystem vorzunehmen. Die heute am Sportplatz östlich des Fußweges vorhandene Grünfläche (Rasen) ist in die Fläche für eine mögliche Siedlungserweiterung einbezogen worden.

Im Rahmen der Grünordnungsplanung und mit Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurden die landschaftsplanerischen Zielsetzungen und Flächendarstellungen aus dem Landschaftsplan weiter konkretisiert. Mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan - Entwurf ergeben sich in zwei Bereichen geringfügige Abweichungen:

- einerseits wird die vorhandene Grünfläche am Sportplatz erhalten und in ihrer Gestaltung stark aufgewertet
- und

- andererseits wird die vorgeschlagene Ausgleichsfläche am südöstlichen Plan-gebietsrand nicht umgesetzt. In diesem Bereich soll eine fußläufige Wegever-bindung zwischen der Wohngebietserweiterung und der Straße „Neue Bürger Straße“ angelegt werden. Aufgrund der geplanten Bebauung in diesem Be-reich erscheint die Anlage einer Ausgleichsfläche ungeeignet zur Umsetzung ökologischer Zielsetzungen.

Beide Abweichungen sind daher aus dem städtebaulichen Konzept heraus zu begründen und durch das im Grünordnungsplan entwickelte Maßnahmenkonzept auszugleichen.

Die städtebauliche Konzeption und der daraus entwickelte Bebauungsplan - Ent-wurf stehen den Zielen des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes somit grundsätzlich nicht entgegen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der nach § 29 BNatSchG aner-kannten Naturschutzverbände, der örtlichen Vereine und der Öffentlichkeit zu dem Landschaftsplan - Entwurf wird nach § 6 Abs. 2 LNatSchG zeitlich fast gleichzeitig zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A durchgeführt. Somit geht die Ratsversammlung da-von aus, daß im Rahmen all dieser Planverfahren dem Belang von Natur- und Landschaftspflege in ausreichendem Maße Rechnung getragen worden ist.

Da ein Abschluß des Verfahrens für den Landschaftsplan nach § 6 Abs. 3 LNat-SchG jedoch nicht vor den beiden Bauleitplanverfahren gegeben sein wird, wird für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und für die 5. Änderung des Be-bauungsplanes Nr. 8A während des Genehmigungsverfahrens zur Bebauungspla-nänderung eine Ausnahme nach § 6 Abs. 1 LNatSchG bei der obersten Natur-schutzbehörde eingeholt. Eine gesonderte Ausnahmegenehmigung ist nach der-zeitiger Handhabung nicht erforderlich.

3.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB'98)

Entsprechend den Darstellungen des zwischenzeitlich in Kraft getretenen Lan-desraumordnungsplanes, Neufassung 1998, kann die Stadt Wilster für die ge-plante Wohngebietserweiterung von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die auch durch eine absehbar einzuleitende Gesamtfortschreibung des Regionalplanes, Planungsraum IV im Grundsatz nicht verändert werden wird.

Die mit Erlaß vom 16.04.1997 vorgebrachten Bedenken gegen eine planmäßige Ausdehnung der Wohnbebauung in Richtung Bahnlinie, die aus regionalplaneri-scher Sicht im Hinblick auf einen möglichen Ausbau der Bahnstrecke Wilster-Brunsbüttel in Verbindung mit der angestrebten Entwicklung des Industriearcals Brunsbüttel nicht verbaut werden sollte, wurden mit Erlaß 08.09.1997 aufgrund veränderter Planungsabsichten (eine zusätzliche Bautiefe) der Stadt Wilster zu-rückgenommen.



Aufgrund des nunmehr als Satzung beschlossenen Entwurfs zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A werden die Planungsabsichten qualifiziert dargelegt, so daß eine erneute Planungsanzeige zu den veränderten Planungsinhalten nicht erforderlich wurde. Da jedoch die in der schalltechnischen Begutachtung vorgegebenen Abstände einer an die Bahnlinie heranrückenden Wohnbebauung mit Festsetzung der überbaubaren Flächen beachtet und nicht unterschritten werden und zugleich eine gedachte rückwärtige Bauflucht zwischen der Neubebauung und der vorhandenen Bebauung Neue Burger Straße (z.B. Flst. 147/19 und 6/12) eingehalten wird, geht die Ratsversammlung davon aus, daß grundsätzliche Bedenken aus regionalplanerischer Sicht nicht bestehen. Dies wurde mit Erlaß der Landesplanungsbehörde vom 12.08.1999 bestätigt.

Die Stadt Wilster mit den Funktionen eines Unterzentrums übernimmt für die Region zwischen Itzehoe und Brunsbüttel neben den Gewerbe-, Versorgungs- und Dienstleistungen auch die Aufgaben, über den örtlichen Bedarf hinaus geeignete Wohnbauflächen vorzuhalten.

Die Siedlungsentwicklung der Stadt selbst ist aufgrund der zentralörtlichen Funktionen nicht an die 20%-Klausel gebunden. Angesichts des in Realisierung befindlichen Baugebiets „Rumflether Feld“ (B-Plan Nr. 8b) sollen mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a vielmehr diejenigen Personen angesprochen werden, die im Verhältnis zum Bebauungsplan Nr.8b ein größeres Baugrundstück suchen. Dennoch ist die Stadt Wilster bestrebt, die Anzahl der entstehenden Wohnungen und der damit verbundenen Siedlungsdichte zu steuern.

Aus den o.g. Gründen werden entsprechende Beschränkungen zur Anzahl von Wohnungen in den geplanten Wohngebäuden entsprechend der jeweilig festgesetzten Bauweise derart vorgenommen, daß eine insgesamt sehr lockere, den orts- und landschaftsplanerischen Belangen entsprechende Bebauung stattfinden kann.

4. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB'98)

Die Ratsversammlung hat die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A („Flächen Dr. Thumann“) parallel zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um die vorhandene Bebauung im Bereich der Straßen „Büttel“ und „Tütermoor“ durch eine lockere Wohngebietserweiterung nach Südwesten und Südosten zu arrondieren. Mit der Aufstellung der o.g. Bauleitplanverfahren hat die Ratsversammlung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes einschließlich Flächen für die Regenrückhaltung und für Ausgleichsmaßnahmen schaffen.

Mit der Ausweisung dieser ca. 1,6 ha großen Wohngebietserweiterung soll die innerstädtische Siedlungsstruktur in diesem Teilbereich ihren Abschluß finden. Die im Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 8A sowie in der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 8A verfolgten Planungsziele der Stadt Wilster werden nunmehr dahingehend geändert, daß die seinerzeit planerisch festgesetzte Grünfläche (private Wiese / Dr. Thumann) in ihrer Flächenausdehnung heute nicht mehr genutzt wird. Aufgrund ihrer Lage zur vorhandenen Bebauung bietet es sich an, hier durch eine aufgelockerte, den prägenden Landschaftselementen angepaßte Wohnbebauung eine städtebaulich geordnete Abrundung der vorhandenen Bebauung planerisch vorzunehmen. Hierbei soll an die vorhandene technische Infrastruktur im Bereich des Wendehammers der Straße „Tütermoor“ angeschlossen werden.

Ausgehend von der Grundsatzentscheidung, den vorher beschriebenen Bereich planungsrechtlich zu entwickeln, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden Maßnahmen der Grünordnung und der tiefbautechnischen Planung ein gemeinsames städtebauliches Konzept (siehe Abb. 3, Seite 12) als Planungsgrundlage für die Bebauungs- und Grünordnungsplanung erarbeitet.

Auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes mit Einmessung schützenswerter Gehölzbestände, auch in den Randbereichen außerhalb des Plangebietes und der südlich angrenzenden Waldflächen, wurde bereits in der Findungs- und Entwurfsphase gemeinsam daraufhin gearbeitet, die plangebietsbegrenzende Waldfläche, die Gruppen und die vorhandene Bebauung in ihren strukturellen Aussagen und in ihrer örtlichen plangebietsbezogenen Bedeutung (Nachbarschaftsschutz) als Gestaltungselemente in die Entwurfsidee einzubinden.

In der Entwurfsidee (städtebauliches Konzept) sollten daher Aussagen zu den plangebietsbestimmenden Elementen getroffen werden, insbesondere

- zur Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild
- zur Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte
- zu Möglichkeiten der Eingriffsminimierung
- zur Durchgrünung und Grüngestaltung des Plangebiets insgesamt
- zur Oberflächenentwässerung des Plangebiets
- zum Schutz der südlich angrenzenden Waldflächen (gleichzeitig geschütztes Biotop nach § 15a LNatSchG)
- zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild innerhalb eines grundstücksbezogenen Maßnahmenkonzeptes

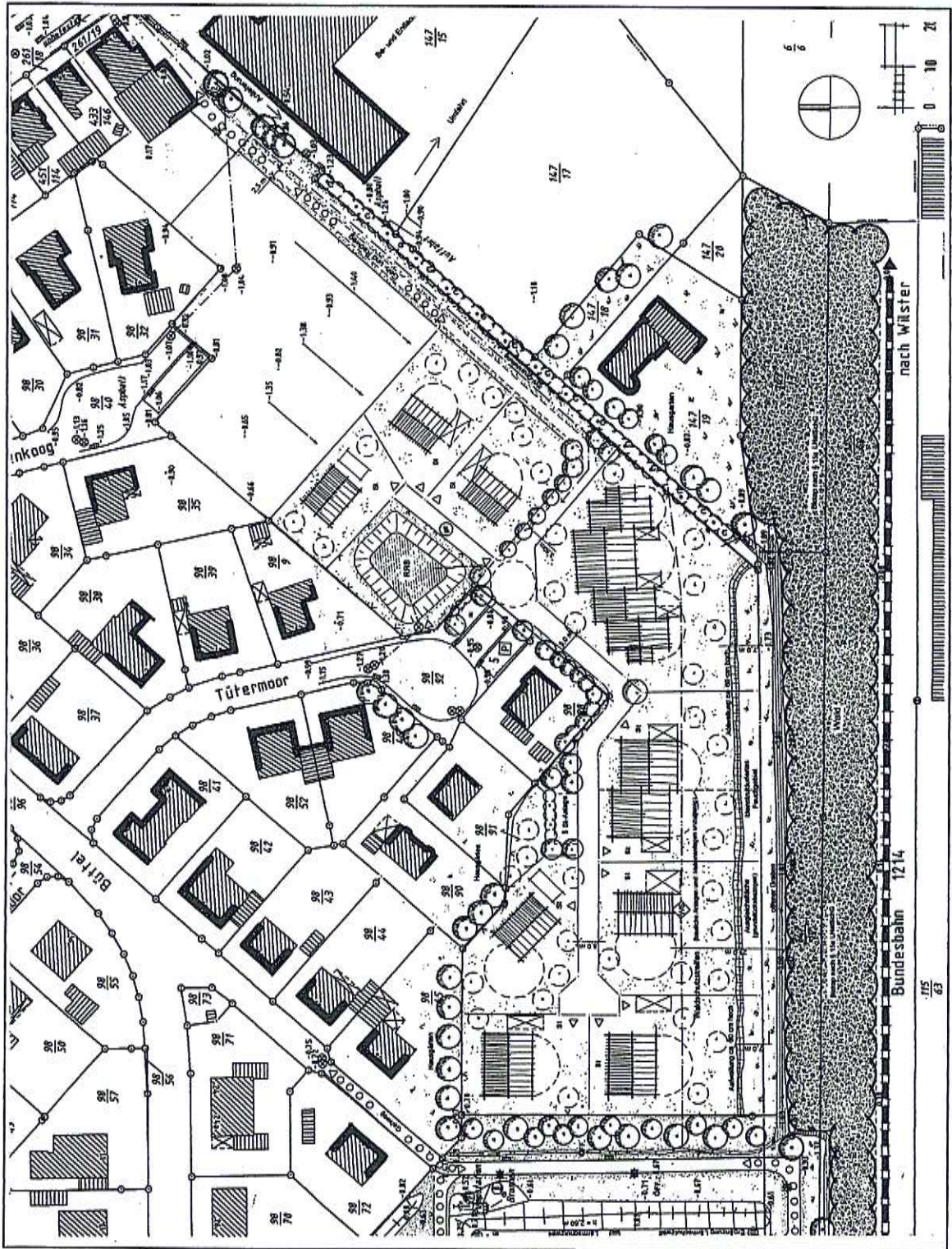


Abb.3: Städtebauliches Konzept (mit integrierter Landschaftsplanung und tiefbautechnischen Begleitung) - Entwurf - vom 11.04.1999, unmaßstäblich

Insgesamt wird mit der geplanten Wohngebietserweiterung an dieser Stelle ein Abschluß der vorhandenen Siedlungsstruktur südlich der Straße „Büttel“ und „Tütermoor“ beabsichtigt, der zur Arrondierung im Sinne des § 1 Abs.5 Nr.4 BauGB'98 führt. Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind unter anderem die siedlungsstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse in Abhängigkeit zu den Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Immissionsschutzes zu entwickeln.

Mit dem städtebaulichen Konzept (Entwurf vom 11.04.1999) wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇔ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 8 Abs. 2 BNatSchG'98 i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB'98). Die geplante Wohngebietserweiterung wird auf Grundlage eines optimierten Bebauungs- und Nutzungskonzeptes unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten und infrastrukturellen Vorgaben (Zufahrt vom Wendepunkt „Tütermoor“ und Geh- und Radweg mit Anbindung an die „Neue Burger Straße“) möglichst behutsam in das Orts- und Landschaftsbild eingefügt.



Abb. 4: Blick von der vorhandenen Bebauung „Tütermoor“ aus nach Süden über Teile des Plangebiets hinweg auf die vorhandenen Waldflächen an der Bahnlinie, im Januar 1999



Außerdem sollen die Schutzbedürfnisse der südlich angrenzenden Waldflächen zusammen mit den erschließungs- und tiefbautechnischen Anforderungen (Gruppen / marschtypischer Baugrund) in die Gestaltungskonzeption als planerische Vorgabe einbezogen und die Eingriffe in Natur und Landschaft durch Begrenzung der Bebauungsdichte und durch Schaffung von Pufferzonen zum Wald bereits konzeptionell reduziert werden. Übergeordnetes Ziel bleibt es, eine sich in die Orts- und Landschaftsstruktur einfügende Bebauung in diesem Teil der Stadt vorzubereiten und möglichst innerhalb des Plangebiets einen Interessens-Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen zu ermöglichen.

Ausgehend vom Erschließungskonzept, das als Stichstraßensystem in Form von privaten Wohnwegerschließungen mit Wendemöglichkeiten im zentralen Bereich einer möglichen Reihenhausbauung und im Westen der Einfamilienhausbauung konzipiert ist, sieht das städtebauliche Konzept eine gelockerte, dem gewachsenen Ortsbild angepaßte Einzelhausbauung in Weiterentwicklung der linear gereihten Bebauung der benachbarten Straßen „Tütermoor“ und „Büttel“ vor.

Die Lage und der Verlauf der privaten Hauptwohnerschließung ist derart gewählt, daß unter Beachtung des Regelabstandes zum südlich angrenzenden Wald eine beidseitige Grundstücksparzellierung vorgenommen werden kann, die beiderseits der Wohnstraße eine Bebauung auf angemessen großen Grundstücken ermöglicht.

Aufgrund von Anregungen des nördlich angrenzenden Grundstücks, Tütermoor 5, wurde im überarbeiteten Bebauungsplan - Entwurf die Erschließungsstraße um 2,0 m von den seitlichen Grundstücksgrenzen abgerückt, so dass in diesem Seitenstreifen die Anlage einer lebenden Laubholzhecke möglich ist. Die Anpflanzung erfolgt nach Rohbauerschließung und ist in Abstimmung mit dem Nachbarn durch den Erschließungsträger herzustellen.

Im zentralen Eingangsbereich gegenüber der Wendeplatzanlage „Tütermoor“ ist eine verdichtete Bebauungsform, wie z.B. Reihenhausbauung oder Doppelhausbauung, planerisch vorgesehen, um hier einen für die Wohngebietserweiterung angemessenen baulichen Schwerpunkt zu erreichen.

Aufgrund tiefbautechnischer Erfordernisse ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Die Anlage des Regenrückhaltebeckens soll aufgrund der nicht unproblematischen Leitungsführungen im Bereich der Wendeplatzanlage „Tütermoor“ errichtet werden. Zusammen mit dem Planungsziel der Stadt Wilster, die neuen Bauflächen, aber auch die vorhandene Bebauung am „Tütermoor / Büttel“, mit der Infrastruktur entlang der „Neue Burger Straße“ durch einen Geh- und Radweg miteinander zu verbinden, ergibt sich für den dazwischen liegenden Bereich die Ausweisung von drei zusätzlichen Baugrundstücken. Die verbleibenden Flächen nordöstlich des Regenrückhaltebeckens und der vorgenannten Baugrundstücke sollen für die Erfordernisse der Tierarztpraxis Dr. Thumann (Reitplatz und Pferdeweide) langfristig vorbehalten bleiben.

Zum Schutz der zuvor genannten orts- und landschaftsplanerischen Maßnahmen wird innerhalb des Plangebiets eine Nutzungszonierung derart vorgenommen, daß die südlich an das Plangebiet fast direkt angrenzenden Waldflächen durch Anlage von Freihaltezonen für Gartennutzung (keine Stellplätze, Carports oder Garagen zulässig) und durch grundstücksbezogene Ausgleichsflächen gegenüber den wohnbaulichen Nutzungen abgeschirmt werden können. Die überbaubaren Flächen südlich der Hauptwohnergängerschließung müssen daher mit der hinteren Baugrenze den auf 25 m reduzierten (Regel-)abstand zum Wald mit den vorgenannten „Pufferzonen“ einhalten.

Innerhalb der Pufferzonen werden zum Schutz der Waldflächen (zugleich auch als Biotop nach § 15a LNatSchG geschützt) entsprechende Nutzungseinschränkungen vorgenommen, so daß eine sehr großzügige Bebauung in diesem Bereich entstehen wird. Mögliche Einflüsse aus der Nutzung der Wohnbaugrundstücke werden durch ein entsprechendes Maßnahmenkonzept innerhalb der Ausgleichsfläche zusätzlich minimiert und vor den Waldflächen abgefangen.

Die städtebauliche Konzeption (Entwurf) als Grundlage für die Bebauungsplan - Satzung und den Grünordnungsplan - Entwurf verbindet somit die orts- und landschaftsplanerischen, die immissionsschutzrechtlichen und die erschließungstechnischen Erfordernisse in einem optimierten Gesamtkonzept, das den jeweiligen Fachplanungen auch getrennt gerecht werden kann und nach Auffassung der städtischen Ausschüsse und der Ratsversammlung in der endgültigen und beschlossenen Fassung die nachbarschaftlichen Belange angemessen berücksichtigt und genehmigungsfähig sein sollte.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB'98)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets sowie zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes werden Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung für das Wohngebiet textlich festgesetzt. Danach sind innerhalb des Plangebiets Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlage für Verwaltungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen (Teil B) unzulässig.

In Verbindung mit einer teilgebietsbezogenen „Bauteppichfestsetzung“ wird hierdurch die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart entsprechend dem städtebaulichen Konzept und eine den Örtlichkeiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Wohngebietserweiterung zu der umgebenden ortsbildprägenden Bebauung im Bereich Tütermoor gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird überwiegend durch Festsetzung einer höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit Festsetzungen von höchstzulässigen Sockel- und Wandhöhen in Verbindung mit maximal zulässigen Dachneigungen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB'98 qualifiziert bestimmt. Für die mögliche Reihenhausbebauung im zentralen Bereich der Wohngebietserweiterung wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt.

Die höchstzulässige Grundfläche als absolutes Maß der baulichen Nutzung zuzüglich einer maximalen Grundfläche für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten (gestaffelt nach der maximalen Grundfläche von 100 - 120 m²) wird in Abhängigkeit zu der in Aussicht genommenen Grundstücksgröße und zur Lage des Grundstücks innerhalb des Baugebiets bzw. zum angrenzenden Landschaftsraum festgesetzt. Da die dargestellte Grundstücksteilung nicht rechtsverbindlich ist und bei einer anderen Grundstücksteilung zu einer massiveren Bebauung führen könnte, ist von der Ratsversammlung bereits zum Bebauungsplan Nr. 8A eine sogenannte „Teilungssatzung“ nach § 19 Abs. 1 BauGB'98 erlassen worden. Danach bedürfen Teilungen innerhalb des Plangebiets dem gemeindlichen Einvernehmen.

Dem Ortsbild und der vorhandenen Bebauung entsprechend sowie in Anpassung an die Planungsziele der Stadt Wilster, wie unter Punkt 3.3 beschrieben, sind generell nur Einzelhäuser mit einer Wohnung pro Wohngebäude zulässig.

Ausnahmsweise ist eine Einlieger- oder Ferienwohnung bis zu einer Flächengröße von 75 m² pro Wohngebäude zulässig. Für Doppelhäuser ist eine Wohnung pro Doppelhaushälfte und für die Reihhausbebauung je Reihhausabschnitt eine Wohnung zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen zwar ein hohes Maß an planungsrechtlicher Regelung für eine zukünftige Bebauung dar. Sie sind jedoch notwendig und geeignet, um eine im Verhältnis zur Grundstücksgröße höhere Verdichtung zu vermeiden und eine Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes (vgl. Abb. 3, Seite 12) zu gewährleisten. Dies geschieht zum Schutz des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes, zur Wahrung der vorherrschenden Siedlungsstruktur und zur Verbesserung bzw. Beibehaltung der Wohn- und Aufenthaltsqualität unter den zuvor genannten strukturerhaltenden Gesichtspunkten.

In Anlehnung an die Regelungen aus dem Bebauungsplan Nr. 8b werden für die Teilgebiete der Wohngebietserweiterung örtliche Bauvorschriften in bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z.B. max. Sockel- und Wandhöhen, Dachform, Dachneigung usw.) und auf die Gestaltung privater Freiflächen (z.B. Wege, Stellplätze, Baum- und Gehölzpflanzungen) gemäß § 92 Landesbauordnung textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Minimierung der Oberflächenversiegelung erforderlich sind.

6. Natur und Landschaft, Grünordnung (§§ 1 Abs. 5 und 9 Abs. 1 BauGB'98)

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich von ca. 13.600 m² verbunden. Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden zur Zeit überwiegend extensiv als Pferdeweide durch die Arztpraxis Dr. Thumann genutzt.

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung im Rahmen der parallelen Grünordnungsplanung wurden für das städtebauliche Konzept und für die verbindliche Bauleitplanung folgende Zielvorstellungen vorgegeben, die durch die Bebauungsplan - Satzung konkretisiert festgesetzt werden:

- Einbindung des Wohngebiets in die Ortsstruktur
- Einfügung der baulichen Anlagen und wohnbaulichen Nutzungen in das Orts- und Landschaftsbild
- Sicherung und Schutz der angrenzenden Waldflächen durch Einhaltung des Waldschutzbereichs auf den privaten Grundstücken durch geeignete Maßnahmen
- Bereicherung und Aufwertung des Wohngebiets durch neue Vegetationsstrukturen unter landschaftspflegerischen und grüngestalterischen Gesichtspunkten
- Reduzierung der Bodenversiegelung und Freihaltung der südlichen Teilflächen für Maßnahmen des Naturschutzes

Nach § 8a BNatSchG'98 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.6 BauGB'98 abschließend zu entscheiden. Die Vorschrift stellt klar, daß die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 8 BNatSchG'98 in der gemeindlichen Abwägung nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB'98 erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei gemäß dem gemeinsamen Runderlaß vom 03.07.1998 stets eine volle Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist.

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A wird gemäß § 6 Abs. 1 LNatSchG zur Beurteilung des zu erwartenden Eingriffs die Aufstellung eines qualifizierten Fachplanes, Grünordnungsplan, erforderlich.

Der Grünordnungsplan stellt die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft schutzgutbezogen dar und zeigt aus fachplanerischer Sicht Möglichkeiten und Maßnahmen auf, die zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe und zu einem Ausgleich bzw. einer Kompensation im Naturhaushalt führen sollen, um die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln zu können (§ 1 Abs. 5 BauGB'98). Wesentliche Elemente der Grünordnungsplanung sind durch die gemeinsame Projektbearbeitung in Form einer integrierten Bauleitplanung als Gestaltungsideen in ein landschaftsverträgliches Bebauungskonzept eingeflossen. Der „Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 8A vom 12.04.1999, zuletzt ergänzt am 29.11.1999“ wird der Begründung des Bebauungsplanes zur Erläuterung der grünordnerischen Maßnahmen als Anlage beigefügt.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 8 BNatSchG'98 Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Grundstücken selbst oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Bei den Ausgleichsmaßnahmen können die verlorengegangenen Leistungen des Naturhaushalts nicht im naturwissenschaftlichen Sinne ausgeglichen oder ersetzt werden. Vielmehr handelt es sich um eine Kompensierung der örtlichen Schäden durch Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vor Ort des Eingriffs oder wenn dies in dem erforderlichen Maße nicht möglich ist, im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB'98.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Fortentwicklung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB'98 und nach § 92 Abs. 3 LBO planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Die Beschränkung von Nutzungen von nicht der Stadt gehörenden Grundstücken durch grünordnerische Maßnahmen ist gerechtfertigt, da die erstrebten Maßnahmen dazu geeignet sind, die städtebaulichen Ziele und Belange einer städtebaulich geordneten Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB'98 zu verwirklichen.

Innerhalb der grünordnungsplanerischen Zielsetzungen werden folgende Maßnahmen für die verbindliche Bauleitplanung notwendig:

- Verbesserung des Ortsbildes durch Anpflanzungsgebote auf der öffentlichen Grünfläche und zur Eingrünung / Abschirmung der Wohngebietserweiterung im Westen

- Festsetzung und Freihaltung des (reduzierten) Waldschutzstreifens von baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen auf den privaten Grundstücken am Wald
- Ausweisung und Festsetzung einer grundstücksbezogenen Kompensationsfläche für Maßnahmen des Naturschutzes in Form eines kleinstrukturierten Feuchtgebietes mit Röhrchententwicklung
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine wesentliche Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes
- Festsetzung eines flächenbezogenen Anpflanzungsgebots für Laubbäume zur Aufwertung der innerstädtischen Siedlungsstruktur und zur Gliederung des Plangebiets
- Anlage eines landschaftsgerecht modellierten und begrüntem Regenerückhaltebeckens mit flachgeneigten Böschungen
- Festsetzungen zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen und zur Gestaltung privater Flächen nach § 92 Abs. 4 LBO zur Minimierung des Eingriffs ins Landschaftsbild und zur Neugestaltung des Ortsbildes
- Bereitstellung einer externen Ausgleichsfläche in einer Flächengröße von 7.260 m² aus dem Ausgleichs-Pool des Amtes Wilstermarsch

Als Empfehlungen für den privaten Grundstückseigentümer wird als weitere Maßnahmen der Eingriffsvermeidung folgender Hinweis gegeben:

- Auffangen und Wiederverwendung von unbelastetem Dachflächenwasser auf den Grundstücken und Nutzung als Brauchwasser
- Fassadenbegrünungen und Begrünungen von Nebenanlagen (z.B. Garage, Carport) sind als zusätzliche grüngestalterische Maßnahmen wünschenswert.

In den jeweiligen Bauanträgen ist nachzuweisen, daß die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A dem jeweiligen Bauvorhaben nicht entgegenstehen. Dies gilt auch insbesondere für die grünordnerischen Festsetzungen.

Die in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A innerhalb des Plangebiets planzeichnerisch und textlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen reichen nicht aus, die Flächenbilanz hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden, Pflanzen- und Tierwelt, Wasserhaushalt, Klima und Freiraumnutzung insgesamt auszugleichen. Daher ist mit dem Kompensationserfordernis aus dem Eingriff in das Schutzgut Boden eine externe Kompensationsfläche im Ausgleichs-Pool des Amtes Wilstermarsch von 7.260 m² erforderlich.

Die innerhalb des Plangebiets festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden den jeweiligen privaten Grundstücksflächen Gemäß § 9 Abs.1a BauGB'98 direkt zugeordnet. Die Maßnahmen, wie im Grünordnungsplan beschrieben und im Bebauungsplan planzeichnerisch und textlich festgesetzt, werden mit Erschließungsbeginn hergestellt. Die externe Ausgleichsfläche wird entsprechend den Anforderungen aus dem Grünordnungsplan auf der vorgenannten Fläche aus dem Ausgleichspool des Amtes Wilstermarsch gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB '98 in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB'98 (siehe Anlage der Begründung) rechtlich für den Naturschutz gesichert. Als Maßnahme auf der externen Ausgleichsfläche, die bisher als Grünland intensiv genutzt wird, ist die Aufhebung der Entwässerung und die Beendigung der landwirtschaftlichen Nutzung vorgesehen, damit sich die Fläche als naturbetontes Biotop entwickeln kann.

Der durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft sowie in das Landschaftsbild erfordert Kompensationsmaßnahmen, die voraussichtlich Kosten entsprechend einer überschlägigen Kostenschätzung gemäß Grünordnungsplan (vom 29.11.1999) verursachen wird. Die Kostenschätzung beinhaltet alle Kosten für Maßnahmen, die Voraussetzung für die Bebaubarkeit der Flächen im Sinne des Bauungskonzeptes sind.

Kosten des Grunderwerbs sowie die Kosten für Aufwendungen der Maßnahmen im Ausgleichspool sind den nachstehenden Kosten hinzuzurechnen.

Kostenschätzung (12.04.1999)

1300 m ²	Beete, 50 cm tief abgraben und überwiegend abfahren	DM 16.250,--
150 m	Aufwallung, ca. 60 cm hoch, herstellen	DM 460,--
280 m ²	Anlage freiwachsende Hecke, Abgrenzung/Ausgleich	DM 3.360,--
375 m ²	Gehölzpflanzung auf öffentlicher Grünfläche	DM 4.500,--
2 Stück	Laubbäume (St-Anlage)	DM 1.000,--
2 Stück	Laubbäume (Zufahrt), Bergahorn	DM 1.400,--
50 m ²	Gehölzpflanzungen am RRB und am Geh-/Radweg	DM 600,--
7.260 m ²	Grunderwerb externe Ausgleichsfläche	DM 18.125,--
	Aufhebung Entwässerung / externe Ausgleichsfläche	DM 5.000,--
Kosten für Kompensationsmaßnahmen insgesamt netto		DM 50.695,--
+ 16% MwSt		DM 8.111,20
gerundet brutto		DM 58.800,--

7. Immissionsschutz (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB'98)

Auf Hinweis der Landesplanungsbehörde mit Erlaß vom 16.04.1999 zu einem möglichen Nutzungskonflikt zwischen der Bahnlinie Brunsbüttel und einer heranrückenden Wohnbebauung im Norden der Bahnlinie wurde frühzeitig eine schalltechnische Begutachtung dieses möglichen Konfliktes beauftragt, die ihren Niederschlag im Erlaß der Landesplanungsbehörde vom 08.09.1999 gefunden hat.

Die „schalltechnische Begutachtung zum Nachweis des Geräuschimmissionsschutzes“ vom 12.03.1997 kommt zu dem Ergebnis, daß eine geplante Wohnbebauung (auch als reines Wohngebiet / WR) mit einer rückwärtigen Bauflucht in einem Abstand von 50 m zu den Gleisanlagen mit dem Schienenverkehr verträglich ist und aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen. Das o.g. Gutachten wird der Begründung zur näheren Erläuterung als Anlage beigelegt.

Die Bebauungsplan - Satzung nimmt dieses Ergebnis mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen südlich der Hauptwohngewegerschließung und mit Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze auf. Der Abstand von 50 m zu den Gleisen fällt mit dem auf 25 m reduzierten (Regel-)abstand zum Wald (Waldschutzstreifen, keine baulichen Anlagen zulässig) auf eine Linie. So ist aus zweifacher Sicht gewährleistet, daß die geplante Wohnbebauung den geforderten Abstand auch tatsächlich einhält.

Die geplante Wohngebietserweiterung grenzt mit der westlichen Bebauung beiderseits der Hauptwohngewegerschließung an den vorhandenen Sportplatz der Stadt Wilster im Westen an. Aufgrund eines Schallgutachtens, das für die Planung des Sportplatzes zugrundegelegt worden ist, ist für die Baugrundstücke des Teilgebietes WA 4 und ggf. auch für WA 1b und WA 1c mit Lärmbelastigungen durch den Sportplatzbetrieb zu rechnen. Aufgrund der bereits beim Bau des Sportplatzes vorhandenen Bebauung beiderseits der Straße Büttel wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Nord- und Ostseite des Sportplatzes mit einer Abschirmhöhe von 3 - 4 m entsprechend den Festsetzungen der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 8A auf Grundlage des „Schallgutachtens für die Planung eines Sportplatzes vom 10.03.1988“ festgesetzt. Außerdem wurde der Anlagenbetrieb auf bestimmte Uhrzeiten und Nutzungsdauer aufgrund der damals bereits vorhandenen Wohnbebauung eingeschränkt.

Zu den Fragen einer Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung und dem vorhandenen Sportplatz wurde eine „Schalltechnische Begutachtung“ durchgeführt, deren Untersuchung vom 06.08.1999 zu dem Ergebnis kommen, dass unter Berücksichtigung von Nutzungseinschränkungen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen. Als Einschränkung ist die Tatsache zu werten, dass an Sonn- und Feiertagen während des Zeitraumes zwischen 13:00 und 15:00 Uhr keine störenden bzw. lauten Aktivitäten durchgeführt werden dürfen. Die Stadt Wilster wird als Eigentümerin der Sportanlage in Abstimmung mit den Nutzern (Sportvereine) den Spielbetrieb entsprechend koordinieren.

8. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der Straße „Tütermoor“ als äußere Erschließung des Plangebiets vorhanden. Der Anschluß an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über die Straße „Büttel“ an die L 135 („Neue Burger Straße“). Ein Ausbau der Straße „Tütermoor“ im Zuge der Realisierung der geplanten Wohngebietserweiterung ist nicht erforderlich. Die innere Erschließung des Plangebiets wird direkt an die Parkplatzanlage am Wendehammer der Straße „Tütermoor“ angebunden.

Auf Grundlage der Grundsatzentscheidung der Ratsversammlung wird die gesamte innere Erschließung sowohl für den Fahr- als auch für den fußläufigen Verkehr als private Wohnwegerschließung (Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) in Form eines Stichstraßensystems hergestellt. Das Leitungsnetz für die Ver- und Entsorgung im gesamten Plangebiet geht in die Baulast der Stadt Wilster nach Herstellung und Abnahme über.

Dem Charakter der angrenzenden Bebauung und des benachbarten Wohngebietes „Rumflether Feld“ entsprechend, werden die inneren Erschließungsflächen im Sinne von verkehrsberuhigten Bereichen dimensioniert. Zur Durchsetzung der angestrebten Geschwindigkeitsminderung in Wohngebieten wird eine Reduzierung des Straßenprofils auf die Mindestanforderungen der EAE 85/95 vorgenommen. Beim Ausbau der Erschließungsstraße, die im Mischprinzip hergestellt werden soll, ist durch eine angemessene Oberflächengestaltung und durch Material- und Farbauswahl darauf hinzuwirken, daß ein ortstypisches Straßenbild geschaffen wird. Der Verzicht auf Straßenbäume innerhalb der Wohnwegerschließung zugunsten eines reduzierten Straßenprofils soll durch Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken kompensiert werden.

Am Ende der westlichen Hauptwohngewegerschließung wird eine kleine Wendepplatzanlage geschaffen, die den Nutzungsanforderungen der Versorgung für den täglichen Bedarf sowie der Feuerwehr und den Rettungsdiensten in beengten Verhältnissen entspricht. Im zentralen Eingangsbereich nördlich einer möglichen Reihenhausbauung ist ein kleiner Wendepplatz vorgesehen, der den privaten Verkehr aus den Teilgebieten im Nordosten und Westen sowie den Geh- und Radverkehr zwischen „Tütermoor“ und „Neue Burger Straße“ lenken soll.

Zur Vermeidung von Besucherverkehren innerhalb der kleinräumigen Wohngebietserweiterung werden Parkplätze für die Besucher einerseits an dem vorhandenen Wendepplatz an der Straße „Tütermoor“ und andererseits nördlich der Hauptwohngewegerschließung im Teilgebiet selbst als Besucherstellplätze ausgewiesen. Die im Bereich der Parkplätze am Wendepplatz „Tütermoor“ in früheren Planungsüberlegungen festgesetzte Gemeinschaftsfläche für einen Abfallbehälterstandort zugunsten der Anlieger der geplanten Wohnbauung wird aufgrund Anregungen der angrenzenden Grundstücke in das Plangebiet verlegt.

Somit werden mögliche Störungen des Wohnumfeldes der Altanlieger weitestgehend vermieden bzw. reduziert. Die günstige Lage zum Wendehammer ermöglicht den Entsorgungsbetrieben eine uneingeschränkte Zugänglichkeit des Standortes.

Als fußläufige Wegeverbindung, die auch von den Radfahrern genutzt werden kann, jedoch nicht für Mofa-Fahrer, zwischen der Wohngebietserweiterung bzw. der vorhandenen Bebauung im Bereich der Straßen „Büttel“ und „Tütermoor“ mit der Bebauung an der „Neue Burger Straße“ wird ein Geh- und Radweg einschließlich seitlicher Eingrünungsmaßnahmen am östlichen Plangebietsrand ausgewiesen. Zusammen mit der zu verlegenden SW-Druckleitung wird dieser Bereich als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt und geht nach Herstellung in die Baulast der Stadt Wilster über.

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

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-erlaß vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Hierbei dürfen in den Teilgebieten WA 1a und nördlich der im Plangebiet vorhandenen Stellplatzanlage (zukünftig Gartengrundstück für Gebäude Tütermoor Nr. 7) sowie in den Teilgebieten südlich der Hauptwohnergerschließung aus ortsplannerischen und landschaftspflegerischen sowie aus forstwirtschaftlichen Gründen diese nicht auf den rückwärtigen Grundstücksflächen, sondern nur in der Gebäude- und Vorgartenzone errichtet werden.

Diese Regelung erfolgt für die vorgenannten Teilgebiete durch die negative planzeichnerische Festsetzung der Flächen als Freihaltezonen für Gartennutzung, die somit von einer Bebauung durch Stellplätze, Carports und Garagen und deren Zufahrten freizuhalten sind.

9. Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB'98)

9.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Stadt Wilster mit Abgabe an die Hauptsammelleitung in der „Neue Burger Straße“ zum stadt-eigenen Klärwerk. Da das Kanalnetz in den benachbarten Straßen für den Anschluß des Plangebiets hydraulisch nicht ausreichend bemessen ist, wird eine eigenständige Schmutzwasserdruckleitung an der östlichen Plangebietsgrenze geführt mit Anschluß an das vorhandene Kanalnetz in der „Neue Burger Straße“.

Alle Grundstücke sind mit Anschluß- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung anzuschließen.

9.2 Frischwasserversorgung

Die Grundstücke werden über Ortssatzung an die zentrale Frischwasserversorgung mit Anschluß- und Benutzungszwang angeschlossen und erfolgt durch die Stadtwerke Wilster. Die Frischwasserversorgung dient zugleich der Löschwasserversorgung. Alle Grundstücke sind mit Anschluß- und Benutzungszwang an die zentrale Frischwasserversorgung anzuschließen.

9.3 Regenwasserbeseitigung

Da das Leitungsnetz und die örtlichen Gegebenheiten in der umliegenden Bebauung für den Anschluß der geplanten Wohngebietserweiterung mit starken Risiken das Leitungsnetz betreffend verbunden ist, wird nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand davon ausgegangen, daß eine eigene Rückhaltung des Regenwassers innerhalb des Plangebiets selbst vorgenommen werden muß, bevor es in das Leitungsnetz der Stadt Wilster im Bereich der Straße „Tütermoor“ mit einem von der Stadt Wilster im Rahmen der Erschließungsplanung zu benennenden Abflußwert eingeleitet werden darf.

In die Bebauungsplan-Satzung ist daher ein nach derzeitigem tiefbautechnischen Berechnungen dimensioniertes Regenrückhaltebecken zuzüglich Seiten- bzw. Unterhaltungstreifen vorgesehen und nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB'98 planzeichnerisch festgesetzt. Die Zuwegung an das Regenrückhaltebecken erfolgt direkt vom Wendepunkt an der Straße „Tütermoor“. Die Fläche für das Regenrückhaltebecken ist entsprechend den städtischen Erfordernissen bzw. den geltenden gesetzlichen Anforderungen einzuzäunen bzw. gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken abzugrenzen.

9.4 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.

9.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die Stadtwerke Wilster das Stadtgebiet mit Strom. Während des Bebauungsplanverfahrens wurde seitens der Stadtwerke Wilster kein zusätzlicher Standort für eine Trafostation für erforderlich gehalten.

9.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Steinburg und wird zentral mit Anschluß- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebiets in festen Behältern zu sammeln. Die Abfälle werden auf die vom Kreis Steinburg genehmigte Deponie transportiert.

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.

Das Löschwasser wird entsprechend den technischen Möglichkeiten mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung und im Bedarfsfall aus dem im Plangebiet liegenden Regenrückhaltebecken in Abstimmung mit der Feuerwehr an den hierfür geeigneten Stellen entnommen.

Die Standorte der für die Wohngebietserweiterung erforderlich werdenden Hydranten für die Löschwasserversorgung werden mit der Feuerwehr abgestimmt und erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung und gemäß den Baugenehmigungsverfahren.

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, überschlägige Kostenermittlung

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist überwiegend nicht vorhanden. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften finanziert. Auf Grundlage einer überschlägigen Kostenermittlung vom 09.04.1999 (dies gilt für die Bebauungsplan-Satzung auf Grundlage des überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes) ist für die Wohngebietserweiterung mit Erschließungskosten von rd. DM 680.000,- wie nachfolgend aufgelistet auszugehen :

Kostenschätzung :

1.1 Baustelleneinrichtung	DM	25.000,-
1.2 Baufeld herrichten	DM	3.830,-
1.3 Baustraße	DM	27.520,-
1.4 Wasserhaltung	DM	27.000,-
1.5 SW-Kanalisation	DM	98.070,-
1.6 RW-Kanalisation	DM	82.020,-
1.7 Regenrückhaltebecken	DM	40.490,-
1.8 Straßenbau	DM	92.360,-
1.9 Straßenbeleuchtung	DM	22.100,-
1.10 Lärmschutzmaßnahmen	DM	31.270,-
1.11 Wasserversorgung	DM	18.985,-
1.12 Sonstige Arbeiten	DM	25.662,-
	DM	494.307,-
zuzüglich Ingenieurhonorare	DM	28.100,-
	DM	63.800,-
geschätzte Erschließungskosten gesamt netto	DM	586.207,-
zuzüglich 16% Mehrwertsteuer	DM	93.793,-
geschätzte Erschließungskosten gesamt brutto	DM	680.000,-



Zur Vorbereitung von grundstücksübergreifenden Bauvorhaben besteht die Möglichkeit der freiwilligen Bodenordnung.

12. Nachrichtliche Übernahmen

12.1 Waldschutzstreifen (§ 32 Abs. 5 LWaldG)

An die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A südlich angrenzend befinden sich Flächen für Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG), zu denen gemäß § 32 Abs. 5 LWaldG bauliche Anlagen einen Regelabstand von 30 m einhalten müssen. Zugleich sind die vorgenannten Waldflächen auch als geschützte Biotope nach § 15a LNatSchG vor Eingriffen geschützt.

Aufgrund der geringen Grundstückszuschnitte und der eingeschränkten Möglichkeit der Erschließungsführung ist eine geringfügige Unterschreitung des Regelabstandes zum Wald erforderlich, um zugleich eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke und eine geordnete Bebauung beiderseits der Erschließungsstraße sicherstellen zu können.

Der gesetzlich festgelegte Regelabstand wird in Abstimmung mit dem Forstamt Rantzau als untere Forstbehörde auf 25 m, bezogen auf die Kronengrenze vor dem offenen Graben, reduziert. Die reduzierte Begrenzungslinie des Regelabstandes wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB'98 nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Der Antrag auf Reduzierung des Abstandes zum Wald wird während des laufenden Planverfahrens gemäß dem gemeinsamen Runderlaß vom 29. Oktober 1996 (-IV 810a - 742.01-) bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Steinburg gestellt. Die Genehmigung wird den Satzungsunterlagen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A beigefügt.

Wilster, den 07. Febr. 2000

5. Ausfertigung



Änderung auf S. 2 und S. 8
(Berichtigung der Flurstücksbezeichnung) aufgrund des öffentl.-rechtl. Vertrages vom 28.02.2000

[Signature]
Bürgermeister

[Signature]
- Bürgermeister -

