

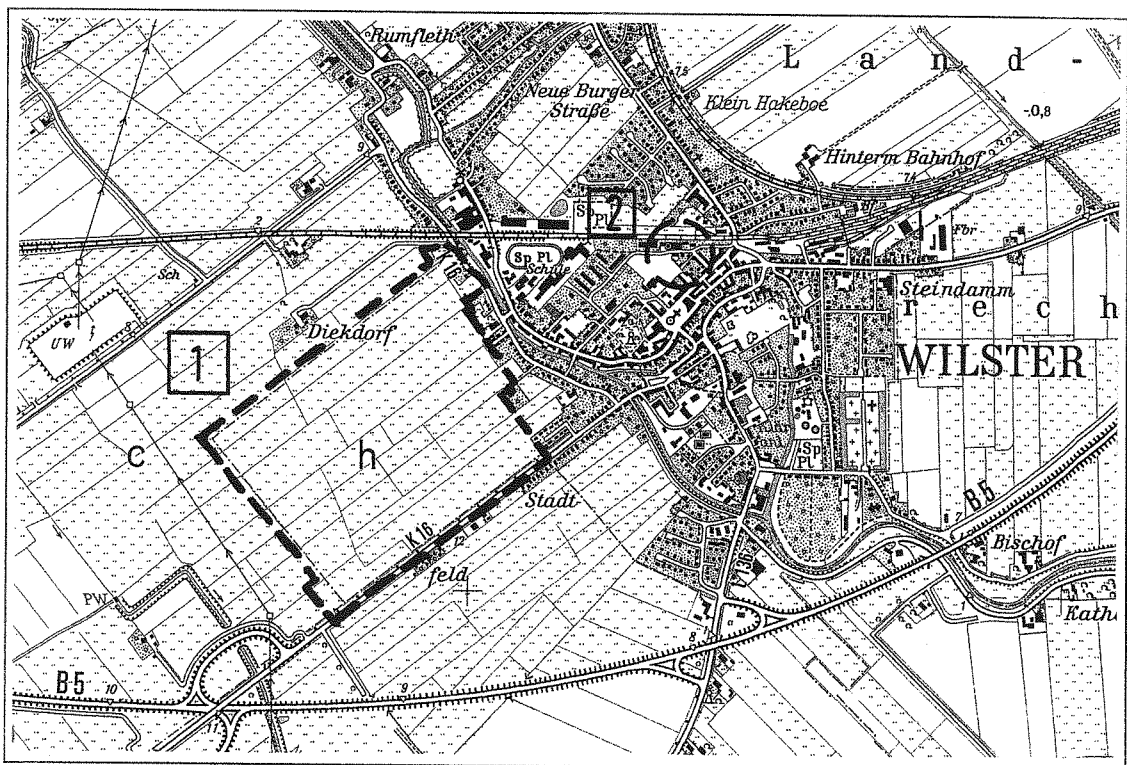
# STADT WILSTER

## 10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



FÜR DIE TEILÄNDERUNGSBEREICHE :

1. NORDWESTLICH DER STRASSE „KRUMWEHL“ (K 63), SÜDWESTLICH DER RANDBEBAUUNG „HANS - PROX - STRASSE“ (K 15) UND SÜDLICH DER BAHNLINIE FÜR DAS EINGEMEINDETE GEBIET VON NORTORF
2. TEILBEREICH DES SANIERUNGSGEBIETES II „TAGGSTRASSE / ETATS-RÄTIN - DOOS - STRASSE“ FÜR DAS EHEMALIGE POSTGRUNDSTÜCK „ETATSRÄTIN - DOOS - STRASSE“ NR. 22



## ERLÄUTERUNGSBERICHT

Beratungs- und Verfahrensstand :  
Ratsversammlung vom 07.10.2002  
Abschließender Beschluss / Genehmigung

Planverfasser :  
BIS · SCHARLIBBE  
24613 Aukrug

Datum : 08.03.2002,  
ergänzt : 18.04.2002,  
ergänzt : 17.06.2002

## Inhaltsverzeichnis

0. Planungsanlass und Planungserfordernis
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Räumliche Abgrenzung der Teiländerungsbereiche
3. Planungsvorgaben
  - 3.1 Entwicklungsgebot
  - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 3.3 2. Änderung des Landschaftsplanes
  - 3.4 Abweichungen vom (festgestellten) Landschaftsplan
4. Planinhalte
5. Umwelt und Landschaft, Eingriffsregelung
6. Verkehr
7. Immissionsschutz
8. Ver- und Entsorgung
9. Brandschutz
10. Nachrichtliche Übernahmen
  - 10.1 Gewässer- und Erholungsschutzstreifen
  - 10.2 Geschützte Biotope
  - 10.3 Anbaufreie Strecke
  - 10.4 Geomorphologische Bereiche

### Anlage :

- 2. Änderung des (festgestellten) Landschaftsplanes der Stadt Wilster, Entwurf, vom 18.04.2002, red. ergänzt am 13.09.2002

### Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB
- Planungsanzeige § 16 LaplaG
- TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Abschließender Beschluss
- Genehmigung § 6 Abs. 1 BauGB

## 0. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Ausweisung von Bauflächen (Gewerbegebiete und Wohngebiete) im Bereich der von der Nachbargemeinde Nortorf umgemeindeten Flächen war bereits seit 1990 Gegenstand der behördlichen Vorabstimmung. Aufgrund der schwierigen Grunderwerbsfragen bestanden damals geringe Chancen, die damaligen Planungsziele (vgl. hierzu Abb. 1, Seite 4) umzusetzen bzw. die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung hierzu einzuleiten.

Grundsätzlich wurden die gemeindlichen Planungsziele, die sich damals noch auf eine Kombination von Wohnbau- und Gewerbeflächen konzentrierten, von den Kreis- und Landesbehörden befürwortet (vgl. hierzu Vermerk zur Besprechung vom 19.02.1990, Stellungnahme Landesplanungbehörde vom 11.03.1992 und Stellungnahme Kreisbauamt vom 08.04.1992).

Insbesondere die Stellungnahme des Kreises Steinburg vom 08.04.1992 besitzt bereits planerisch und planungsrechtlich bedeutsame Hinweise zur Entwicklung eines Gewerbegebietes nördlich der K 63 und zum Verhältnis zu einer möglichen wohnbaulichen Entwicklung in diesem Bereich. Diese Hinweise zum Nachweis der Verträglichkeit der konkurrierenden Nutzungen (Wohnen / Gewerbe) und die Option auf eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden sind auch wesentliche Planungselemente im Rahmen der heute vorgelegten Bauleitplanung.

Vor Einleitung der förmlichen Bauleitplanverfahren hat am 27.03.2001 zu dem geplanten Gewerbegebiet der Stadt Wilster unter Beteiligung der wesentlichen Träger öffentlicher Belange ein freiwilliger Scoping - Termin stattgefunden, da aufgrund der mit der Gewerbegebietsplanung zu erwartenden hohen Eingriffe in den Naturhaushalt eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich sein wird.

Durch den Scoping - Termin wurden die gemeindlichen Planungsziele, wie im Nachfolgenden weiter dargelegt, von den Kreis- und Landesbehörden grundsätzlich positiv aufgenommen und Hinweise, insbesondere zur verbindlichen Bauleitplanung den Immissionsschutz, die Erschließung und den Landschaftsschutz betreffend, gegeben. Das seit den ersten Planungsüberlegungen von 1990 dargelegte Erfordernis zur Ausweisung eines Gewerbegebietes an diesem verkehrsgünstigen Standort (direkte Anbindung an die B 5), auch in dieser Größenordnung, wurde seitens der Kreis- und Landesbehörden grundsätzlich nicht in Frage gestellt, sondern auf eine abschnittsweise und bedarfsorientierte Erschließung des Gewerbegebietes hingewiesen, das zudem nicht zu einer Schwächung des Einzelhandels in der Innenstadt führen darf.

Da kleinere Teilflächen, Straßenseitengraben der K 63 und ein Flurstück im äußersten Südwesten des Planbereichs, seinerzeit nicht umgemeindet worden waren, hatte die Stadt Wilster bis zur Eingemeindung dieser Flächen die Planungen für das „Gewerbegebiet Krumwehl“ zunächst informell weiter vorgebracht und die notwendigen Planungsleistungen, insbesondere zur Grünordnung mit UVS, zum Immissionsschutz und zur Wasserwirtschaft als Grundlage für die beiden Bauleitpläne erarbeiten lassen.

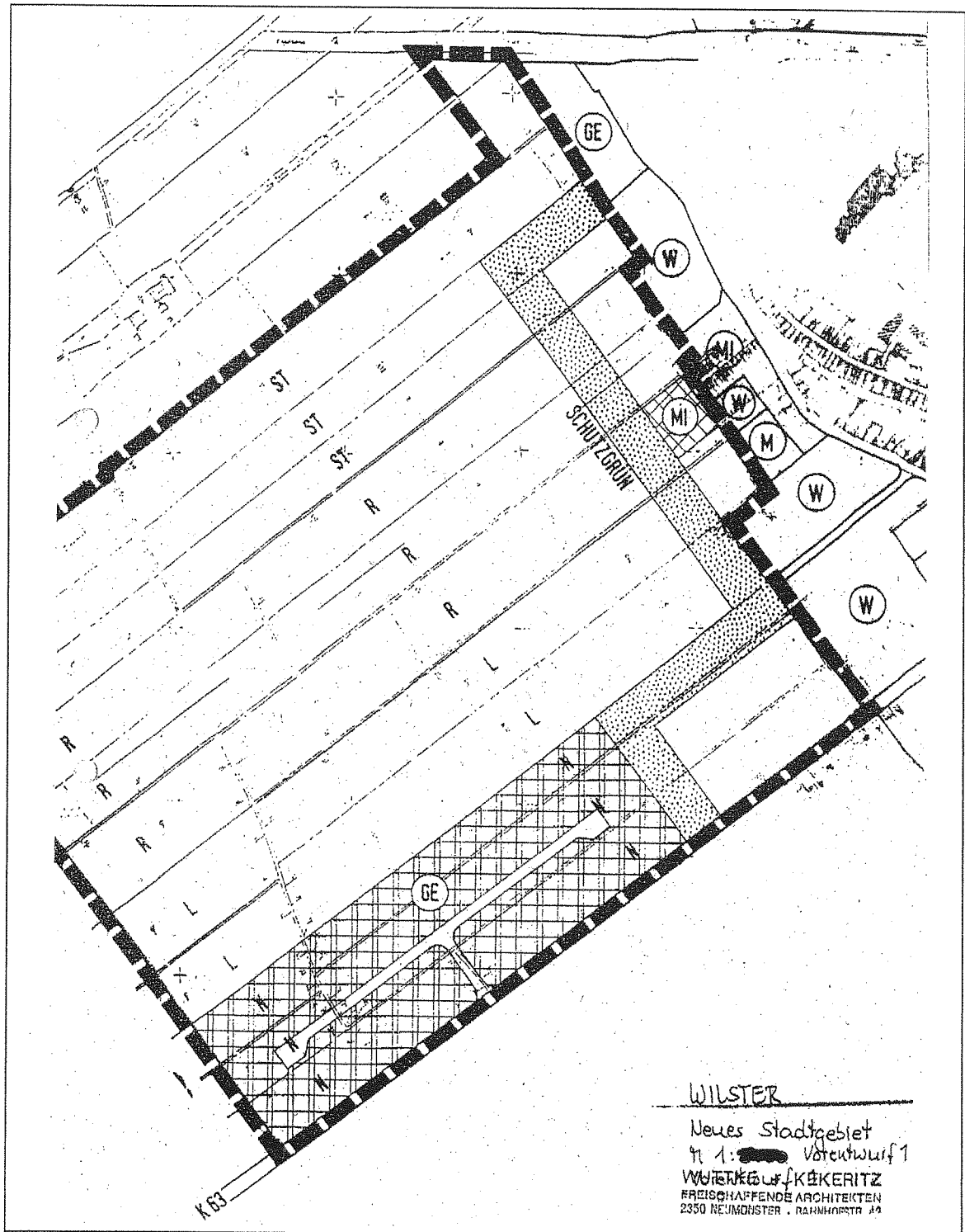


Abb. 1: Planausschnitt aus Planskizze zur „Ausweisung von Baugebieten im Bereich der umgemeindeten Flächen, „Neues Stadtgebiet“ -Vorentwurf 1- aus dem Jahre 1990 (Arch. Wuttke + Kekeritz, Neumünster) den Teiländerungsbereich 1 der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 20 betreffend, unmaßstäblich

Erst mit Inkrafttreten der Eingemeindung der zuvor beschriebenen noch fehlenden Flächen rückwirkend zum 01.01.2002 hat die Ratsversammlung die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Krumwehl“ sowie für die 2. Änderung des Landschaftsplanes einschließlich der jeweils erforderlich werdenden Fachplanungen beschlossen.

Die Stadt Wilster beabsichtigt mit der Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes einerseits für den Bereich „Krumwehl“ nordwestlich der K 63 und südwestlich der bebauten Stadtlage im Bereich „Im Winkel“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines ca. 15 ha großen Gewerbegebietes und andererseits die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung der angestrebten (und noch zu konkretisierenden) Maßnahmen im „Erlebnisbereich Diekdorf“ entsprechend den Zielsetzungen aus der Dorfentwicklung Amt Wilstermarsch (Teil 4) zu schaffen.

Gleichzeitig sollen mit dieser Flächennutzungsplanänderung die von der Gemeinde Nortorf umgemeindeten Flächen zwischen dem geplanten „Gewerbegebiet Krumwehl“ im Südosten und dem „Erlebnisbereich Diekdorf“ im Nordosten nunmehr mit diesem Änderungsverfahren in die Flächennutzungsplanung der Stadt Wilster aufgenommen werden. Gleiches gilt für das Änderungsverfahren zum festgestellten Landschaftsplan der Stadt Wilster. Weitergehende, über das oben beschriebene Planungsziel eines Gewerbegebietes und eines Erlebnisbereiches hinausgehende planerische Absichten für diesen Bereich bestehen zur Zeit nicht, so dass die verbleibenden Flächen gänzlich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Aufgrund eines aktuellen Planungserfordernis hatte die Ratsversammlung mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss weiteren Teiländerungsbereich in die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Der Teiländerungsbereich 2 umfaßt den Bereich des ehemaligen Postgrundstückes südlich der „Etatsrätin-Doos-Straße“. Das bisher als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellte Grundstück mit der Zweckbestimmung „Post“ wird nach Aufgabe der Nutzung nunmehr einer neuen Nutzungsform als Mischgebiet mit der Realisierung eines Wohn- und Geschäftshauses zugeführt. Parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 aufgestellt.

Mit den Instrumenten der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung einschließlich der erforderlich werdenden Fachplanungen soll die städtebaulich geordnete Entwicklung für diese an der bebauten Stadtlage liegenden Außenbereichsflächen bzw. für den innerstädtischen Bereich gewährleistet werden.

Wesentliche Planungsgrundlage für eine (abschnittsweise) Realisierung des geplanten „Gewerbegebietes Krumwehl“ ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und den städtebaulichen Rahmenbedingungen insbesondere der Nachweis einer verträglichen Nachbarschaft zwischen den vorhandenen angrenzenden Wohnnutzungen und dem geplanten Gewerbegebiet.

Hierbei sind die immissionsschutzrechtlichen Belange ebenso zu berücksichtigen wie aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse die tiefbautechnischen und verkehrlichen (Regenwasserbeseitigung und -rückhaltung, Anbindung an die K 63) Anforderungen auf Grundlage einer auch unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten und Anforderungen insgesamt möglichst verträglichen baulichen Entwicklung.

Vor Einleitung der beiden Bauleitplanverfahren und begleitend zur Erarbeitung der städtebaulichen Gesamtkonzeption als Planungsgrundlage für die Bebauungsplanung und die hieraus abgeleiteten bodenrechtlich relevanten Darstellungen in dieser Flächennutzungsplanänderung wurden die immissionsschutzrechtlichen Fragen, die sich für den südlichen Bereich des Teiländerungsbereiches 1 und die angrenzende Wohnbebauung ergeben (Verkehrs- und Gewerbegebietslärm), im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch eine Lärmuntersuchung gutachterlich geklärt. Die sich hieraus für das geplante Gewerbegebiet ergebenden Nutzungseinschränkungen sind in Form der dargestellten Gebietskategorien (GE<sub>(e)</sub> und GE) in der abschließend beschlossenen Planfassung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt worden.

Diese Nachweise, die vorab mit dem zuständigen Staatlichen Umweltamt Itzehoe inhaltlich einvernehmlich abgestimmt worden sind, waren auch im Hinblick auf die Nachbargemeinde Dammfleth neben dem wasserwirtschaftlichen Konzept u.a. eine wichtige Voraussetzung für die Ratsversammlung, die vorgenannten Bauleitplanungen in das förmliche Aufstellungs- und Beteiligungsverfahren zu bringen.

Die von der Ratsversammlung am 07.10.2002 in der abschließend beschlossenen Fassung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet neben den bodenrechtlich relevanten Ergebnissen aus dem Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 14 und aus der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 20 einschließlich der begleitenden Fachplanungen auf Grundlage des beschlossenen städtebaulichen Konzeptes (Stand vom 29.11.2001) die Ergebnisse der gemeindlichen Gesamtabwägung zu den Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und zu Anregungen privater Personen aus den Beteiligungsverfahren.

Der Erläuterungsbericht ist entsprechend der gemeindlichen Abwägung zum abschließenden Beschluss redaktionell ergänzt worden.

## 1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

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

Nach § 1 Abs.3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

Der Flächennutzungsplan hat sich auf das ganze Gemeindegebiet zu erstrecken und kann aufgrund veränderter Planungsziele der Gemeinde in Teilbereichen durch ein Änderungsverfahren neue städtebauliche Ziele vorbereiten. Aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (bzw. Änderungen) sind die Bebauungspläne zu entwickeln.

## **2. Räumliche Abgrenzung der Teiländerungsbereiche**

Die abschließend beschlossene Planfassung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wilster umfasst zwei Teiländerungsbereiche.

Der Teiländerungsbereich 1 wird begrenzt im Nordosten durch die Randbebauung der „Hans-Prox-Straße“, im Südosten durch die Straßen „Krumwehl“ und „Stadtfeld“ (K 63), im Südwesten und Nordwesten durch die freie Landschaft und die Bahnlinie im Norden.

Der Teiländerungsbereich 2 umfasst das ehemalige Postgrundstück südlich der „Etatsrätin-Doos-Straße“.

Der räumliche Teiländerungsbereich 1 beinhaltet insgesamt Flächendarstellungen für überwiegend eingeschränkte Gewerbegebiete, Mischgebiete, Flächen für den öffentlichen und privaten Gemeinbedarf, der sozialen Zwecken dienen soll und Spielanlagen beinhaltet, Flächen für die Landwirtschaft und ein geschütztes Biotop. Der räumliche Teiländerungsbereich 2 beinhaltet die Flächendarstellung eines Mischgebietes.

Die für Kompensationsmaßnahmen des Teiländerungsbereiches 1 erforderlich werdende Ausgleichsfläche wird nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde außerhalb des Stadtgebietes innerhalb des Amtspools Wilstermarsch nachgewiesen. Eignungsfähigkeit und Maßnahmenkonzept der Ausgleichsfläche sowie die erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen der 2. Änderung des Landschaftsplanes mit der unteren Naturschutzbehörde inhaltlich abgestimmt worden. Hierbei ist auch dem Gesichtspunkt einer abschnittsweisen Erschließung des Gewerbegebietes und dem entsprechend auch einer abschnittsweisen Inanspruchnahme (Ablösung) von Ausgleichsflächen des Amtspools Wilstermarsch Rechnung getragen worden.

## **3. Planungsvorgaben**

Die Ratsversammlung hat nach grundsätzlicher Zustimmung der Landes- und Kreisbehörden vom 27.03.2001 die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Krumwehl“ und zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 beschlossen, um die planerischen und planungsrechtlichen Voraussetzungen einerseits für die

städtebaulich geordnete Entwicklung und abschnittsweise, über ca. 10 Jahre gestreckte Erschließung des „Gewerbegebietes Krumwehl“ am südwestlichen Stadtrand von Wilster und andererseits für die Neubebauung und die Nutzungsänderung des ehemaligen Postgrundstückes zu schaffen.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Krumwehl“ und der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, nicht eingehalten werden.

Die insbesondere für die Ausweisung des „Gewerbegebietes Krumwehl“ erforderlichen Flächen sind aufgrund ihrer Umgemeindung und eines bisher fehlenden Planungserfordernisses im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Wilster nicht dargestellt worden.

Die Flächen für den geplanten „Erlebnisbereich Diekdorf“ sind aufgrund früherer Planungsabsichten der Stadt Wilster noch im geltenden Flächennutzungsplan einschließlich der genehmigten Änderungen als Gewerbegebiete dargestellt. Dies gilt auch für die südlich des Biotops dargestellte Fläche. Die Darstellung des Biotops selbst fehlt ebenfalls.

Das ehemalige Postgrundstück ist aufgrund der früheren Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wilster wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB inhaltlich und verfahrensrechtlich parallel zur 2. Änderung des Landschaftsplanes, zum Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Krumwehl“ und zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 durchgeführt.

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

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes, Neufassung 1998, kann die Stadt Wilster auf Grundlage der bisherigen Zielsetzungen der Landesplanungsbehörde in inhaltlicher Abstimmung mit dem Innenministerium, dem Umweltministerium und des Kreises Steinburg insbesondere für die geplante Gewerbegebietsausweisung von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die auch durch eine eingeleitete Gesamtfortschreibung des Regionalplanes, Planungsraum IV, in den landesplanerischen Zielen grundsätzlich nicht verändert werden wird.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB.



Die Stadt Wilster übernimmt nach der „Verordnung zum zentralörtlichen System“ die Aufgaben und Funktionen eines Unterzentrums. Mit dieser Funktionszuweisung ist die Stadt Wilster aus landesplanerischer Sicht aufgefordert, neben der Vorhaltung von Wohnbauflächen, auch über den örtlichen Bedarf hinaus, Maßnahmen zur Verbesserung und Stärkung der wirtschaftlichen Struktur vorzunehmen sowie vorhandene gewerbliche Strukturen zu sichern. Dies ist für die Wahrnehmung der Funktionen der Stadt als Unterzentrum von zentraler Bedeutung.

Die Realisierung des geplanten „Gewerbegebietes Krumwehl“ am südwestlichen Stadtrand von Wilster und die damit verbundene Standortfrage auch unter Würdigung der nachbarschaftlichen Belange der Gemeinde Dammfleth wurde mit den Vertretern der Landesplanungsbehörde, des Innenministeriums, des Umweltministeriums und der Abteilungen des Kreises Steinburg mehrfach und für die hier vorgelegte Bauleitplanung im Rahmen des vorgenannten Scoping-Termines am 27.03.2001 erörtert.

Um den Verlust von Arbeitsplätzen der letzten Jahre entgegen wirken zu können und die teilweise beengte Situation im Stadtgebiet ansässiger Gewerbebetriebe (Gemengelagen) lösen zu können, sieht die Ratsversammlung nach gut 10-jährigen Grunderwerbsverhandlungen nunmehr mit dem vorgelegten Gesamtkonzept dieser gewerblichen Entwicklungsmaßnahme eine realistische Chance die gewerblichen Strukturen verbessern und abschnittsweise sowie langfristig ausbauen zu können. Innerhalb des wasserwirtschaftlichen und erschließungstechnischen Gesamtkonzeptes wurde auch aufgrund der sich stetig verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der abschnittswisen und bedarfsorientierten Erschließungsfähigkeit des Gewerbegebietes besondere planerische Aufmerksamkeit gewidmet und in der verbindlichen Bauleitung umgesetzt.

Der städtebaulich geordneten und landschaftsverträglichen Entwicklung dieses „vor den Toren der Stadt“ liegenden Bereiches der Stadt Wilster entsprechend den Grundsätzen des Landesraumordnungsplanes 1998 wird durch die Darstellung des gesamten Plangebiets als potentielle Baufläche (Gewerbegebiet) in der in 2. Änderung des Landschaftsplanes Rechnung getragen.

Auf Grundlage der bisherigen Stellungnahme der Landesplanungsbehörde vom 11.03.1992 und der Gesprächsergebnisse aus dem Scoping-Termin vom 27.03.2001 ist die Ratsversammlung für das Beteiligungsverfahren davon, dass gegen die vorangestellten Planungen der Stadt Wilster, und dies betrifft auch den „Erlebnissbereich Diekdorf“ als wichtigen Bestandteil der Dorfentwicklung des Amtes Wilstermarsch, keine grundsätzlichen landesplanerischen Bedenken bestehen.

Gleiches gilt nach Auffassung der Ratsversammlung auch für das ehemalige Postgebäude, das aufgrund seines schlechten Bauzustandes abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden soll. Eine Bebauung dieser Fläche entspricht grundsätzlich den Zielsetzungen aus der Rahmenplanung der Stadt Wilster.

Die Hinweise der Landesplanungsbehörde zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten wurden in der verbindlichen Bauleitplanung in dem nunmehr als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Krumwehl“ entsprechend berücksichtigt.

Mit Erlass der Landesplanungsbehörde vom 08.08.2002 wird bestätigt, dass gegen die zuvor beschriebenen Planungen der Stadt Wilster keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

### **3.3 2. Änderung des Landschaftsplanes (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 LNatSchG)**

Mit der Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und den damit verbundenen veränderten Planungsabsichten der Stadt Wilster, insbesondere den Teiländerungsbereich 1 betreffend, sind wesentliche Abweichungen von den Zielen und Inhalten des festgestellten Landschaftsplan der Stadt Wilster verbunden.

Aufgrund der Abweichungen von den Planungszielen des festgestellten Landschaftsplanes der Stadt Wilster (vgl. hierzu Abb. 2, Seite 11) ist nach fachlicher Beurteilung durch die obere und untere Naturschutzbehörde anlässlich des vorgenannten Scoping-Termins eine Änderung des Landschaftsplanes erforderlich.

Die 2. Änderung des Landschaftsplanes umfaßt einerseits den Bereich des geplanten „Gewerbegebietes Krumwehl“ nordöstlich der K 63 und südwestlich der bebauten Stadtlage und andererseits den Bereich des geplanten „Erlebnisbereiches Diekdorf“ südlich der Bahnlinie und westlich der (K 15) „Hans-Prox-Straße“ (s. Abb. 3, Seite 12).

Die zwischen diesen beiden Teilbereichen liegenden Flächen (Umgemeindungsflächen) sind bereits im festgestellten Landschaftsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Für die beiden vorangestellten Nutzungsänderungen, die eine wesentliche Veränderung in den gemeindlichen Zielsetzungen darstellen, ist die Durchführung eines eigenständigen Verfahrens unter Beteiligung der Naturschutzverbände, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach § 6 LNatSchG erforderlich.

Durch die frühzeitige Einbindung der Ergebnisse und der Konfliktdarstellung aus der örtlichen Landschaftsplanung in Verbindung mit dem parallel erstellten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 20 einschließlich der Ergebnisse aus der UVS und aus der Dorfentwicklung konnten die plangebietsbestimmenden Landschaftselemente unter Berücksichtigung einer für Gewerbegebiete wirtschaftlichen Erschließungsfähigkeit frühzeitig berücksichtigt werden und entsprechende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung, insbesondere zum Landschaftsbild und zur Neugestaltung des Stadtrandes, sowie Möglichkeiten der teilweisen Kompensation für die verbindliche Bauleitplanung aufgezeigt werden.

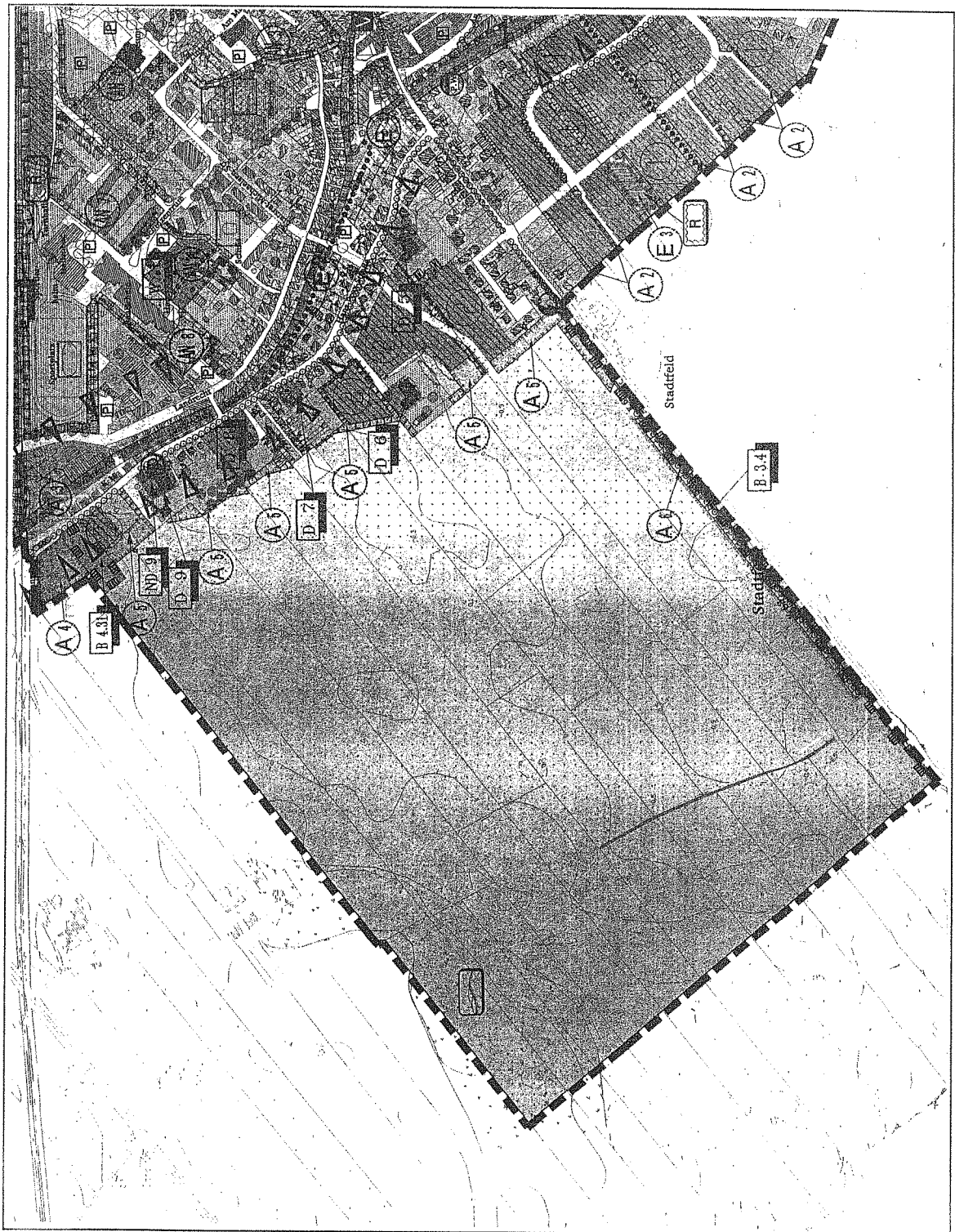


Abb. 2: Planausschnitt aus dem festgestellten Landschaftsplan der Stadt Wilster den Teiländerungsbereich 1 der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und die nähere Umgebung betreffend, unmaßstäblich

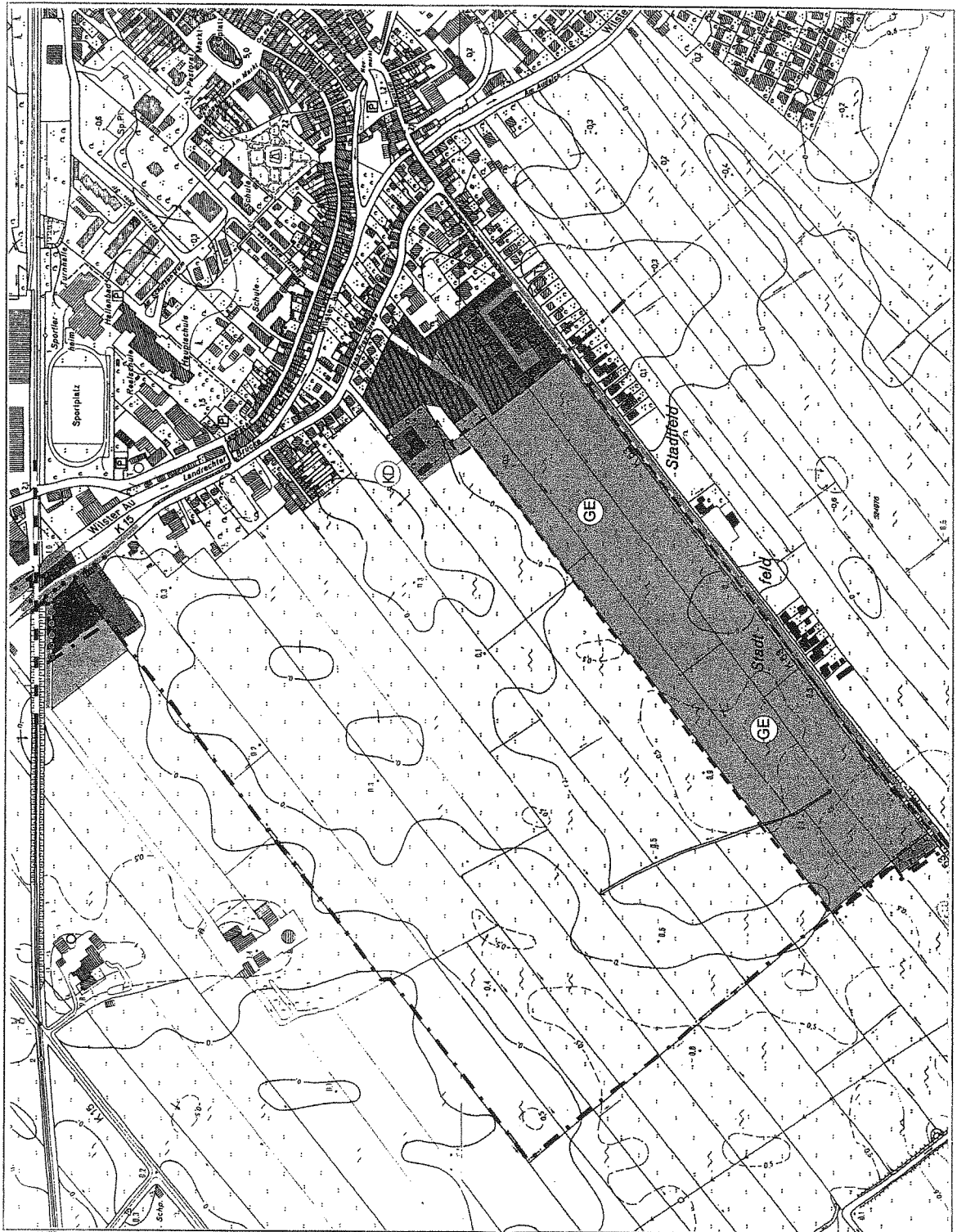


Abb. 3: Planausschnitt aus der gemeindlich festgestellten 2. Änderung des Landschaftsplanes der Stadt Wilster den Teiländerungsbereich 1 der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und die nähere Umgebung betreffend, unmaßstäblich

Im Rahmen der in die städtebauliche Entwurfsplanung eingebundenen grünordnungsplanerischen Begleitung wurden begleitend zur Erarbeitung der städtebaulichen Konzepte für die unvermeidbaren Eingriffe ein landschaftspflegerisches Maßnahmenkonzept entwickelt. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden im Rahmen des vorgenannten grünordnerischen Maßnahmenkonzeptes bereits innerhalb des städtebaulichen Konzeptes zum Bebauungsplan Nr. 20 berücksichtigt und in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB entsprechend den landschaftsplanerischen Zielsetzungen dargestellt.

Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb, aber insbesondere außerhalb des Teiländerungsbereiches auf den externen Ausgleichsflächen des Amtspools Wilstermarsch wird entsprechend den Maßgaben aus dem Grünordnungsplan zur Gewerbegebietsplanung durch die Stadt Wilster gewährleistet. Die fast vollständige Auslagerung von Ausgleichsflächen aus dem Teiländerungsbereich auf externe Ausgleichsflächen, auch außerhalb des Stadtgebietes, wurde im Rahmen der Vorabstimmungen zu dieser Planung mit der unteren Naturschutzbehörde als Planungsgrundlage für die Bauleitplanung aufgenommen.

Für den Teiländerungsbereich 2 sind aufgrund der innerstädtischen Lage und der vorherigen baulichen und sonstigen Nutzung des Planbereichs keine naturschutzfachlichen Belange betroffen.

### 3.4 Abweichungen vom (festgestellten) Landschaftsplan (§ 4 Abs. 3 LNatSchG)

Nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sind

*„Abweichungen von den Ergebnissen der Landschaftsplanung nur zulässig, wenn dadurch die Ziele des Naturschutzes nicht oder nicht erheblich beeinträchtigt werden oder andere Belange bei der Abwägung den Belangen des Naturschutzes bei Würdigung aller Umstände im Range vorgehen. Abweichungen sind in den Entscheidungen darzustellen und zu begründen; dabei ist darzulegen, wie Beeinträchtigungen der Natur vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen“* (§ 4 Abs. 3 LNatSchG).

Im wesentlichen betreffen die Abweichungen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes zum festgestellten Landschaftsplan und zur 2. Änderung des festgestellten Landschaftsplanes (vgl. Abb. 3, Seite 12) die räumliche Abgrenzung der innerhalb des Teiländerungsbereiches <sup>1</sup> dargestellten gemischten Baufläche und den Verzicht auf eine Darstellung von Ausgleichsflächen (Ortsrandeingrünung) innerhalb dieser gemischten Bauflächen.

Der festgestellte Landschaftsplan stellt für diesen kleineren Bereich südöstlich der „Hans-Prox-Straße“ und südöstlich des Biotops lediglich den baulichen Bestand als Baufläche dar. Die den baulichen Bestand umgebenden Flächen wurden entgegen den Darstellungen der geltenden Flächennutzungsplanung, in dem hier aus der früheren städtebaulichen Konzeption heraus gewerbliche Bauflächen dargestellt worden sind, als mögliche Ausgleichsflächen dargestellt.

Die Ratsversammlung hat im Rahmen ihrer gemeindlichen Gesamtabwägung beschlossen, dass die bisher dargestellten gewerblichen Bauflächen, die aufgrund des geplanten Gewerbegebietes an dieser Stelle in dem bisher dargestellten Umfang nicht mehr benötigt werden und die zudem der städtebaulichen Konzeption einer Konzentrierung der gewerblichen Nutzung und einer Entflechtung von Gemengelagen entgegen stehen, in gemischte Bauflächen zu wandeln. Dies jedoch ohne Veränderung der Bauflächen Abgrenzung gegenüber den bisherigen Flächenabgrenzungen der geltenden und genehmigten Flächennutzungsplanung.

Die im festgestellten Landschaftsplan zeichnerisch dargestellten Ausgleichsflächen können aufgrund ihrer angestrebten Zweckbestimmung einer Ortsrandeingrünung auch innerhalb der nunmehr dargestellten gemischten Baufläche vorgenommen werden. Da eine konkrete Nutzung dieser Fläche derzeit nicht vorliegt, sollten die mit einer baulichen Nutzung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft zu gegebener Zeit innerhalb dieser gemischten Baufläche in dem erforderlich werdenden Maße als Ortsrandeingrünung nach Maßgabe der unteren Naturschutzbehörde vorgesehen und realisiert werden.

Somit sind die mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung verbundenen Abweichungen vom festgestellten Landschaftsplan aus den vorgenannten Gründen städtebaulich begründbar und landschaftsplanerisch in dem nachgeordneten Genehmigungsverfahren kompensierbar.

#### **4. Planinhalte (§ 5 Abs. 2 BauGB)**

Ausgehend von der städtischen Grundsatzentscheidung und den Vorabstimmungen mit den zuständigen Landes- und Kreisbehörden, den vorher beschriebenen südlichen Bereich des Teiländerungsbereiches 1 gewerblich zu entwickeln, wurde unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen und der vorhandenen Schutzbedürfnisse in Verbindung mit den wasserwirtschaftlichen und verkehrlichen Belangen (Regenwasserbeseitigung und -rückhaltung / Anbindungsmöglichkeiten an die K 63) in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Maßnahmen und eine inhaltlich aufeinander abgestimmte städtebauliche Konzeption in mehreren Planungs- und Beratungsphasen im Rahmen der Bebauungsplanung erarbeitet und in den bodenrechtlich relevanten Darstellungen zugleich Grundlage für die Flächendarstellungen und Gebietskategorien der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die planerischen Grundlagen für den „Erlebnisbereich Diekdorf“ bilden die Antragsunterlagen aus der Dorfentwicklung, die ebenfalls in ihren bodenrechtlich relevanten Aussagen Grundlage für die gewählten Flächendarstellungen geworden sind.

Die planerischen Grundlagen für das ehemalige Postgrundstück südlich der „Etatsrätin-Doos-Straße“ bilden die Antragsunterlagen zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, die ebenfalls in ihren bodenrechtlich relevanten Aussagen Grundlage für die gewählten Flächendarstellungen geworden sind.

Die innerhalb der Teiländerungsbereiche 1 und 2 für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung entsprechend der mit der verbindlichen Bauleitplanung angestrebten Nutzung überwiegend als eingeschränkte Gewerbegebiete (GE<sub>(e)</sub>), als Mischgebiete (MI) im Anschluss an den „Erlebnisbereich Diekdorf“ und für das ehemalige Postgebäude sowie als Flächen für den öffentlichen und privaten Gemeinbedarf dargestellt.

Außerdem werden mit den Bauflächen auch noch Flächen für die Landwirtschaft und ein geschütztes Biotop dargestellt.

In der Entwurfsidee der städtebaulichen Konzeption für das „Gewerbegebiet Krumwehl“ als Grundlage für die daraus zu entwickelnden Flächendarstellungen dieser Flächennutzungsplanänderung sollten daher Aussagen zu den äußeren Rahmenbedingungen und zu den plangebietsbestimmenden Elementen getroffen werden, insbesondere

- zur Einfügung der geplanten gewerblichen Bebauung in das Stadt- und Landschaftsbild
- zur Bauungs- und Nutzungsstruktur innerhalb der gewerblichen Bauflächen
- zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere gegenüber der vorhandenen Bebauung der Stadt Wilster und der vorhandenen Bebauung der Gemeinde Dammfleth im Außenbereich südlich der K 63
- zur Zonierung der gewerblichen Bauflächen aufgrund einschränkender äußerer Rahmenbedingungen und der inneren Erschließung
- zur Lage der Anbindungen des Gewerbegebietes an die freie Strecke der K 63 und deren verkehrlichen Anforderungen und Flächenbedarfe
- zu den Möglichkeiten und Maßnahmen der Regenwasserbeseitigung und insbesondere der Regenrückhaltung
- zu Maßnahmen der Eingrünung und der Neugestaltung des Landschaftsbildes sowie zur Durchgrünung des Plangebiets
- zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild innerhalb und außerhalb des Plangebiets
- zu Möglichkeiten der Eingriffsminimierung und zur Stadtbildgestaltung

Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind unter anderem die stadtstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse in Abhängigkeit zu den Belangen des Immissionsschutzes, der Wasserwirtschaft, der wirtschaftlichen Plangebietserschließung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter den o.g. Planungsvorgaben zu entwickeln.



Die Zielsetzungen und Planungsvorgaben für den „Erlebnisbereich Diekdorf“ ergeben sich aus den Ausführungen zur Dorfentwicklung und werden im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung lediglich planerisch umgesetzt. Eine Konkretisierung erfolgt in den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren einzelner Maßnahmen.

Insgesamt verbessert und erweitert die geplante Anlage das Freizeitangebot für Kinder, Jugendliche und Erwachsene aus der Wilstermarsch und der Stadt Wilster. Sie liegt an der Route 2 der ausgewiesenen Radwege in der Wilstermarsch. Die Erreichbarkeit für Jugendliche aus Wilster und den amtsangehörigen Gemeinden ist aufgrund der Lage gut gewählt.

Mit der beschlossenen städtebaulichen Konzeption für das „Gewerbegebiet Krumwehl“ wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche Ziel verfolgt, unter dem Planungsansatz einer wirtschaftlich tragfähigen Erschließung für ein Gewerbegebiet, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Orts- und Landschaftsbild möglichst zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 21 Abs. 1 BNatSchG n.F. in Verbindung mit § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Gleiches planerisches Ziel ist mit den Maßnahmen im Bereich der „Freizeit- und Erlebnisanlage Diekdorf“ verbunden. Hier sind die Belange des Naturschutzes (südlich angrenzende Biotopfläche) und der Landschaftspflege bei der Gestaltung und der Standortwahl der einzelnen baulichen Maßnahmen innerhalb eines Gesamtkonzeptes in den nachgeordneten Verfahren besonders zu beachten.

Die geplante Gewerbegebietsausweisung wird auf Grundlage eines optimierten Bebauungs- und Erschließungskonzeptes unter besonderer Beachtung der entwässerungs- und erschließungstechnischen Vorgaben des Straßenbauamtes Itzehoe (Anbindung an die K 63) und den örtlichen Gegebenheiten sowie den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben aus der umgebenden und vorhandenen wohnbaulich und teilweise gewerblich geprägten Nutzungssituation heraus möglichst verträglich in das Stadt- und Landschaftsbild eingefügt. Nachhaltige Veränderungen in der Stadtstruktur und insbesondere im Stadt- und Landschaftsbild sind aufgrund der Größe von ca. 15 ha grundsätzlich nicht zu vermeiden.

Positiv jedoch wirkt sich der langgestreckte Zuschnitt der Gewerbegebietsausweisung auf das Stadt- und Landschaftsbild aus, da die schmale „Stirnseite“ nur aus wenigen Richtungen die Ansicht auf die Stadt verdeckt und ansonsten schlank aus der Stadt heraus wächst.

Übergeordnetes Ziel der Gewerbegebiets- und Freizeitplanung ist es insgesamt, unter Beachtung einer verkehrstechnisch einwandfreien Anbindung an die K 63 und entsprechend den im Bebauungsplan festgesetzten Einschränkungen hinsichtlich der Nutzungsart und des Emissionsverhaltens künftiger Gewerbebetriebe eine möglichst optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen zu erreichen und die Ausnutzbarkeit des geplanten Gewerbegebietes, aber auch der Freizeit- und Erlebnisanlage, jeweils in Abhängigkeit zu den immissionsschutzrechtlichen Schutzbedürfnissen klar zu begrenzen sowie zugleich eine insgesamt angemessene Nettobaulandfläche zu erreichen.



Dies wird durch die in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Flächenausweisungen für die verbindlichen Bauleitplanungen bzw. für die nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren im Bereich des „Erlebnisbereiches Diekdorf“ planerisch vorbereitet.

#### **5. Umwelt und Landschaft, Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 + Abs. 3 und § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)**

Mit der Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen entsprechend der qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aus der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 20 sowie der im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren für den „Erlebnisbereich Diekdorf“ zu ermittelnden Bilanzierung verbunden.

Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG n.F. 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 abschließend zu entscheiden. Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 BNatSchG n.F. in der gemeindlichen Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 03.07.1998 stets eine vollständige Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist.

Dies gilt insbesondere dann, wenn der erforderliche Ausgleich weitestgehend ausserhalb der Änderungsbereiche an anderer Stelle im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort auf externen Ausgleichsflächen erfolgen muss und soll.

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 im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden in dem parallelen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB planzeichnerisch und textlich festgesetzt bzw. in nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren als Maßgaben aufgenommen und in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes, soweit flächenrelevant nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als Ausgleichsflächen innerhalb des Teiländerungsbereiches 1 dargestellt.

Die in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb des südlichen Bereiches des Teiländerungsbereiches 1 dargestellten grünordnerischen Maßnahmen reichen nicht aus, die Flächenbilanz hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden, Pflanzen- und Tierwelt, Wasserhaushalt, Klima und Freiraumnutzung auszugleichen.

Mit dem Verzicht auf wesentliche und flächenhafte Ausgleichsflächen innerhalb des südlichen Bereiches des Teiländerungsbereiches 1 wird der in der Grünordnungsplanung bilanzierte Ausgleichsbedarf auf einer externen Ausgleichsfläche im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen, da ein flächenhafter Ausgleich innerhalb des geplanten Gewerbegebietes aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll und auch aufgrund der „Bodenschutzklausel“ aus ökologischer Sicht nicht wünschenswert ist.

Daher werden neben den geringen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Teiländerungsbereiches 1 die externen Ausgleichsflächen des Amtspools Wilstermarsch zeitlich gestaffelt in Anspruch genommen werden müssen und das Kompensationsdefizit des südlichen Teilbereiches des Teiländerungsbereiches 1 der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend der Bebauungsplanung abschnittsweise hieraus abgelöst werden.

Die innerhalb des Teiländerungsbereiches 1 dargestellte Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Wilster und wird durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch für den Naturschutz gesichert. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

## 6. Verkehr (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist für den Teiländerungsbereich 1 mit den Straßen „Krumwehl“ und „Stadtfeld“ (K 63) sowie mit der „Etatsrätin-Doos-Straße“ vorhanden. Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über das innerörtliche Verkehrsnetz und über die K 63 direkt an die B 5 in Richtung Itzehoe / Brunsbüttel.

Ein Ausbau der Straße „Krumwehl“ im Zuge der abschnittswisen Realisierung des geplanten „Gewerbegebietes Krumwehl“ ist nach Abstimmung und Rücksprache der Verkehrsaufsichtsbehörde des Kreises Steinburg ausschließlich im Bereich der beiden neuen Einmündungsbereiche der inneren Erschließungsstraßen in die K 63 erforderlich.

Nach Prüfung und in Rücksprache mit der Verkehrsaufsichtsbehörde des Kreises Steinburg u.a. anlässlich des Scoping-Termins geht die Ratsversammlung in ihren Planungsabsichten davon aus, dass aufgrund der geringen Verkehrsbelastung auf der K 63 und den landesplanerischen Vorgaben und Einschränkungen zum Ausschluss des Einzelhandels in den Gewerbegebieten sowie aufgrund der Be-

schränkungen zur Ausnutzbarkeit entsprechend den Ergebnissen der Lärmuntersuchung ein derart hoher Ziel- und Quellverkehr zu den Gewerbegebieten nicht anzunehmen ist und daher die Anlage einer Linksabbiegespur auf der K 63 nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand nicht erforderlich sein wird.

Die Erschließung des „Gewerbegebietes Krumwehl“ erfolgt an zwei Stellen, wobei die eine stadtnah vorgesehen ist und einen ersten Bauabschnitt ermöglicht und die zweite in Richtung B 5 angeordnet ist und die fast uneingeschränkten Gewerbegebiete im Südwesten des Plangebietes erschließen soll.

In diesem Zusammenhang hat sich die Ratsversammlung planerisch die Möglichkeit offen gehalten und dies in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 20 planungsrechtlich vorgesehen, dass in beiden Einmündungsbereichen der inneren Gewerbegebieterschließung in die K 63 zu einem späteren Zeitpunkt auch Kreisverkehrsinseln eingebaut werden könnten. Dies jedoch erst, wenn die Realisierung des „Gewerbegebietes Krumwehl“ weiter fortgeschritten ist und die tatsächliche Verkehrssituation es erfordert sowie die hierfür erforderlichen Grunderwerbsfragen mit der Nachbargemeinde Dammfleth einvernehmlich geklärt sind.

Der verkehrstechnische Nachweis für die Einmündungen in die K 63 wird im Rahmen der Erschließungsplanung im Zuge der Bebauungsplanung durch das zu beauftragende Ing.- Büro mittels prüffähigen Antragsunterlagen geführt und der Verkehrsaufsichtsbehörde des Kreises Steinburg zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt von den beiden Einmündungen der Straße „Krumwehl“ aus als Ringstraßenerschließung mit einem Straßenregelquerschnitt von 12,0 m und beinhaltet für die abschnittsweise Erschließungsfähigkeit zwei Wendeplatzanlagen im Norden und im Süden des Plangebietes, wobei die südliche Wendeplatzanlage mit dem verkehrlichen Anschluss an die Ringstraße auch im privaten Eigentum verbleiben kann, wenn es Art, Nutzung und Größe des anzusiedelnden Betriebes an dieser Stelle es erfordern könnte.

Der vorhandene Radweg entlang der K 63 bleibt von den Maßnahmen der Gewerbegebieterschließung (Ringgraben) unberührt und wird in den beiden Einmündungsbereichen verkehrssicher in die Ringstraßenerschließung des Gewerbegebietes eingebunden.

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

## 7. Immissionsschutz

### (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m- § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Zum Schutz der innerhalb und außerhalb des südlichen Bereiches des Teiländerungsbereiches 1 befindlichen vorhandenen Wohnnutzungen und geplanten schützenswerten Nutzungen vor Verkehrslärm von der K 63 und vor Betriebslärm der vorhandenen und geplanten Gewerbebetriebe werden die Ergebnisse aus den gutachterlichen Ausführungen der „Lärmuntersuchung für den B-Plan Nr. 20 der Stadt Wilster vom 05.03.2002“ voll inhaltlich übernommen und in den hierfür ausgewiesenen Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB dargestellt.

Mit Erarbeitung der städtebaulichen Konzeption im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Krumwehl“ und dem daraus abgeleiteten Bebauungsplan - Vorentwurf wurde mit Beginn der städtebaulichen Planung und begleitend während der weiteren Projektentwicklung gutachterlich nachgewiesen, dass die mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten, überwiegend eingeschränkten Gewerbegebieten mit den vorhandenen Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Teiländerungsbereiches verträglich sind (vgl. hierzu Lärmuntersuchung als Anlage der Begründung zum o.g. Bebauungsplan).

Die im nördlichen Bereich des Teiländerungsbereiches geplante „Freizeit- und Erlebnisanlage Diekdorf“ beinhaltet nach dem derzeitigen Planungsstand aus der Dorfentwicklung auch freizeit- und sportbezogene Einrichtungen bzw. Anlagen, die zu Konfliktsituationen mit den angrenzenden Nutzungen östlich der „Hans-Prox-Straße“ (K 15) führen könnten.

Bei der weiteren Projektentwicklung ist daher frühzeitig darauf hinzuwirken, dass solche Anlagen möglichst weit von der nächstgelegenen Bebauung angeordnet werden. Dies ist in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Darstellung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen am nordwestlichen Rand dieses „Erlebnisbereiches“ dokumentiert. Die Abstände zu der nächst gelegenen schützenswerten Wohnnutzung östlich der K 15 lassen eine Nutzung auch mit einer Skateranlage durchaus zu. Der Nachweis der Verträglichkeit ist im Rahmen eines nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

## 8. Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB)

Das geplante Wohn- und Geschäftshaus innerhalb des Teiländerungsbereiches 2 wird an das vorhandene Leitungs- und Versorgungsnetz in der „Etatsrätin-Doos-Straße“ angeschlossen.

Die für eine gewerbliche Bebauung innerhalb des südlichen Bereiches des Teiländerungsbereiches 1 vorgesehenen Bauflächen werden an das vorhandene Leitungsnetz in der Straße „Krumwehl“ angeschlossen.

Ausführungen zu den Maßnahmen der Ver- und Entsorgung stellen sich entsprechend dem derzeitigen Planungsstand der Erschließungsplanung bzw. des wasserwirtschaftlichen Konzeptes entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Bebauungsplanes Nr. 20 wie folgt dar.

### **8.1 Schmutzwasserbeseitigung**

Die SW-Entsorgung erfolgt durch Anschluss an das in der Straße „Krumwehl“ vorhandene Leitungsnetz. Aufgrund der Gefälleverhältnisse ist die zusätzliche Schmutzwassermenge nicht ohne Aufstau abzuführen.

Da die tatsächlich aus dem geplanten Gewerbegebiet anfallende Wassermenge zu diesem frühen Planungsstand noch nicht bekannt ist und auch die Gemeinde Dammfleth einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation erwägt, wird zunächst der Anschluss an das Kanalnetz der Stadt Wilster hergestellt und die Entwicklung des Schmutzwasseraufkommens abgewartet.

Sofern die Kapazität des Schmutzwasserkanals in Folge dauerhaft überschritten wird, kommt die Verlegung einer Druckrohrleitung zum Nebenwasserpumpwerk III in Betracht. Ob die im Nebenpumpwerk III installierte Pumpenkapazität ausreicht, wird in der weiteren Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 20 durch das beauftragte Ing.- Büro zu gegebener Zeit geprüft.

Die in dem geplanten Gewerbegebiet anfallende, vergleichsweise geringe Abwassermenge ist für die Belastung der Kläranlage aufgrund der Kapazitätsreserven unerheblich, so dass es keiner weiteren Betrachtung zur Abwasserreinigung auf dieser Planungsebene bedarf.

### **8.2 Frischwasserversorgung**

Der südliche und nördliche Bereich des Teiländerungsbereiches 1 und der Teiländerungsbereich 2 werden an die zentrale Frischwasserversorgung der Stadtwerke Wilster mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke angeschlossen.

Die Frischwasserversorgung dient zugleich der Löschwasserversorgung.

### **8.3 Regenwasserbeseitigung**

Die Regenwasserbeseitigung ist für den südlichen Bereich des Teiländerungsbereiches infolge des geplanten Gewerbegebietes neu zu regeln. Hierzu wurde als wesentliche Planungsgrundlage zu Beginn der Planbearbeitung ein „Wasserwirtschaftliches Konzept“ (vgl. Anlage der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 20) erarbeitet.

Das geplante Gewerbegebiet soll von einem Ringgraben umschlossen werden, an dem auch das nordöstlich des Teiländerungsbereiches gelegene Wohngebiet „Im Winkel“ angeschlossen werden soll.

Der Ringgraben dient der Rückhaltung und Klärung des Regenwassers. Die Gewerbegrundstücke entwässern direkt auf den Ringgraben, so dass der Kanalisation nur noch das Wasser der Verkehrsflächen zugeführt wird. Damit kann der Regenwasserkanal entsprechend gering dimensioniert und höhenmäßig so angeordnet werden, dass die anstehende Torfschicht nicht erreicht wird.

Der Ringgraben nimmt die vorhandenen Gräben im Norden und Süden auf und wird auf eine Gesamtbreite von durchschnittlich 7,0 m erweitert. Die Inanspruchnahme des Straßenseitengrabens an der K 63 ist im Vorwege einvernehmlich mit dem Straßenbaulastträger geklärt.

Gemäß den hydraulischen Vorberechnungen im Rahmen des wasserwirtschaftlichen Konzeptes (mit Stand vom 18.10.2001) verfügt der vorher beschriebene Ringgraben für die Regenrückhaltung über ein hinreichendes Volumen. Aufgrund der Formgebung und Abmessungen des Rückhaltegrabens ist die Klärwirkung des Grabens sichergestellt. Sandfänge können durch Sohlverbreiterungen und -vertiefungen an den ausgewählten Stellen (vor den beiden Einmündungsbereichen in die K 63 und vor Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz Richtung Süden) hergestellt werden.

Entsprechende Nachweise werden in Abstimmung mit dem Sielverband Kampritt, der unteren Wasserbehörde und den Betroffenen durch das beauftragte Ing.- Büro im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 20 geführt.

Im Bereich des abgedämmten „Graben 7“ wird ein Notablauf angeordnet. Der Notablauf wird mit einem Schieber geschlossen. Zuständigkeiten und Unterhaltungspflichten sind in der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 20 zu treffen.

Zur Unterhaltung des Ringgrabens wird im Bebauungsplan Nr. 20 auf den östlichen, südlichen und westlichen Grundstücksflächen ein Unterhaltungstreifen von 5,0 m als gfl-Recht zugunsten der Stadt Wilster festgesetzt. Auf der nördlichen Seite des Ringgrabens wird von den landwirtschaftlichen Flächen aus die Unterhaltung erfolgen, ebenfalls zugunsten der Stadt Wilster.

Der Teiländerungsbereich 2 wird an das vorhandene Leitungsnetz in der „Etatsrätin-Doos-Straße“ angeschlossen.

#### **8.4 Telekommunikation**

Zur fernmeldetechnischen Versorgung für den südlichen Bereich des Teiländerungsbereiches 1 ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich.

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im gesamten Plangebiet, im Bereich der Straßen und Wege, Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung zu verlegen.

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.

### **8.5 Stromversorgung**

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

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wird durch das Versorgungsunternehmen geprüft, ob zusätzliche Standorte für Trafostationen innerhalb des südlichen Bereiches des Teiländerungsbereiches 1 erforderlich sein werden bzw. heute schon benannt werden können.

Sollte dies erst zu späteren Zeitpunkten möglich sein, werden die Standorte über entsprechende Grunddienstbarkeit zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

Seitens der SCHLESWAG AG wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens darauf hingewiesen, das sich innerhalb des Teiländerungsbereiches 2 eine 20 kv-Leitung befindet. Diesem Umstand wurde bereits bei den Abbrucharbeiten des ehemaligen Postgebäudes seitens des Vorhabenträgers Rechnung getragen.

### **8.6 Gasversorgung**

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die Stadtwerke Wilster das Gemeindegebiet mit Gas.

Die Koordinierung erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro im Rahmen der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 20.

Bei Durchführung der Arbeiten ist die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der Stadtwerke Wilster zu beachten.

### **8.7 Abfallbeseitigung**

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

## **9. 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 in Abstimmung mit der Feuerwehr an den hierfür geeigneten Stellen entnommen.

Zusätzlich erforderlich werdende Hydranten innerhalb des dargestellten Gewerbegebietes mit deren Standorten werden mit der Feuerwehr abgestimmt und erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 20.

## **10. Nachrichtliche Übernahmen**

### **10.1 Gewässer- und Erholungsschutzstreifen (§ 11 LNatSchG)**

Gemäß § 11 LNatSchG ist die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des 50 m breiten Gewässer- und Erholungsschutzstreifens beiderseits der Wilsterau verboten, es sei denn, Ausnahmen nach § 11 Abs. 2 oder 3 LNatSchG werden durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen.

Wesentliche Unterschreitungen des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens im nördlichen Bereich des Teiländerungsbereiches („Erlebnisbereich Diekdorf“) durch die vorhandene Bebauung an der „Hans-Prox-Straße“ (K 15) sind bereits vorhanden, wie auch im übrigen Stadtgebiet.

Mit der beabsichtigten Nutzung einer „Freizeit- und Erholungsanlage Diekdorf“ wird sich die heutige bebaute Situation nicht grundlegend verändern, da nur geringe Flächenanteile innerhalb des 50 m Schutzstreifens liegen und diese im Rahmen der weiteren Projektentwicklung durch grünordnerische Maßnahmen kompensiert werden können.

Da die bestehenden nutzungsbedingten Einflüsse auf die Wilsterau mit den geplanten Freizeitanlagen nicht weiter wesentlich verstärkt werden bzw. innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf kompensiert werden können, gehen die städtischen Gremien davon aus, dass die Störungen und baubedingten Eingriffe insgesamt auf ein vertretbares Minimum reduziert werden können.

Die gesetzlichen Vorschriften des § 11 LNatSchG sind im übrigen zu beachten. Die Abgrenzung des Schutzstreifens wird nach § 5 Abs. 4 BauGB als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

### **10.2 Geschützte Biotop (§ 15a LNatSchG)**

Im nördlichen Bereich des Teiländerungsbereiches 1 südlich der dargestellten Gemeinbedarfsfläche ist ein nach § 15a LNatSchG geschütztes Sukzessionsbiotop (Schilfröhricht und Weiden) vorhanden.

Das Biotop ist gegenüber Veränderungen zu schützen. Die Anlage der nördlich geplanten Freizeit- und Erlebnisanlage darf nicht zu nachhaltigen Schädigungen des Biotops führen. Hierauf hat die Projektentwicklung und das grünordnerische Maßnahmenkonzept für die Erlebnisanlage entsprechend Rücksicht zu nehmen.



Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB wird das geschützte Biotop entsprechend den Kartierungen aus dem Landschaftsplan als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

### 10.3 Anbaufreie Strecke (§ 29 StrWG)

Gemäß § 29 Abs. 1 und 2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 02.04.1996 (GVOBl. S. 413) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15 m von der Kreisstraße Nr. 63, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (für Kfz), nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Innerhalb des südlichen Bereiches des Teiländerungsbereiches 1 liegt der heutige Straßenseitengraben der K 63, der auf gesamter Länge des Teiländerungsbereiches als Entwässerungseinrichtung (Ringgraben) mit einer durchschnittlichen Breite von 7,0 m ausgebaut werden soll. Diese Maßnahme wurde im Vorwege aus wasserwirtschaftlicher und verkehrlicher Sicht mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt, so dass eine Ausnahme von den Verboten möglich und zulässig sein sollte.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der K 63 nicht angelegt werden.

Die Abgrenzung der anbaufreien Strecke und die Ortsdurchfahrtsgrenze an der K 63 werden als nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in die Planzeichnung aufgenommen.

### 10.4 Geomorphologische Bereiche (§ 5 Abs. 4 BauGB)

Innerhalb des Teiländerungsbereiches 1 befinden sich auf den umgemeindeten Flächen geomorphologisch erhaltenswerte Bereiche, die entsprechend den Darstellungen des festgestellten Landschaftsplanes nach § 5 Abs. 4 BauGB als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen werden.

Die Abgrenzung dieser erhaltenswerten Bereiche zeigt, dass durch das geplante Gewerbegebiet keine nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen werden.

Stadt Wilster, den 18. Oktober 2002

2. Ausfertigung



*[Handwritten signature]*  
.....  
- Bürgermeister -