

# STADT WILSTER

## 12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

(zum Bebauungsplan Nr. 22  
„Gartensiedlung an der Wilsterau“)



Stand 10. Dezember 2007

Planverfasser:

**AC PLANERGRUPPE**

JULIUS EHLERS | MARTIN STEPANY  
STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81  
post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:  
Dipl. Ing. Evelyn Peters  
Dipl.-Ing. Stefan Escosura

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungserfordernis und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungsvoraussetzungen</b>	<b>3</b>
2.1.	Landesraumordnungsplan/ Regionalplan	3
2.2.	Flächennutzungsplan	3
2.3.	Landschaftsplan	4
2.4.	Bodengutachten	4
2.5.	Immissionsschutz	6
<b>3</b>	<b>Planungsinhalte</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Grünordnung und Ausgleich</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>9</b>
6.1.	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	13
6.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	13
6.3.	Schutzgut Boden	14
6.4.	Schutzgut Wasser	15
6.5.	Schutzgut Klima und Luft	15
6.6.	Schutzgut Landschaft	15
6.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	15
6.8.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	16
6.9.	Kenntnis- und Prognoselücken	16
6.10.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	16
6.11.	Zusammenfassung	16

## **1 Planungserfordernis und räumlicher Geltungsbereich**

Durch die Neuordnung der städtischen Schmutzwasserreinigung entfällt die Nutzung der ehemaligen Kläranlagen.

Aufgrund der besonders attraktiven Lage der Fläche, in fußläufiger Entfernung zum Stadtkern und der idyllischen Lage unmittelbar an der Wilsterau sowie den Verknüpfungsmöglichkeiten mit angrenzenden bestehenden Nutzungen wie den Altenzentrumseinrichtungen genießt die Umnutzung der Fläche, zur Schaffung von spezifisch nachgefragtem hochwertigem Wohnraum, hohe Priorität.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,3 ha und ist folgendermaßen abgegrenzt:

Südlich der Zufahrt Bischofer Deich / Heinrich-Schulz-Straße, westlich der Straße Bischofer Deich, nördlich der Straße Allee, östlich des Flurstücks 158/8 der Flur 12 (Regenrückhaltebecken Tfl. Wilsterau)

## **2 Planungsvoraussetzungen**

### **2.1. Landesraumordnungsplan/ Regionalplan**

Laut Landesraumordnungsplan (Fassung 1998) und Regionalplan für den Planungsraum IV ist die Stadt Wilster als Unterzentrum dargestellt und liegt im 10 km - Umkreis um das Mittelzentrum Itzehoe.

### **2.2. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wilster weist die Fläche zweigeteilt aus.

Strassenbegleitend zur Straße „Am Bischofer Deich“ und im zentralen Teil der Fläche ist ein Mischgebiet dargestellt. Dieses setzt sich jenseits der Straße „Bischofer Deich“ fort.

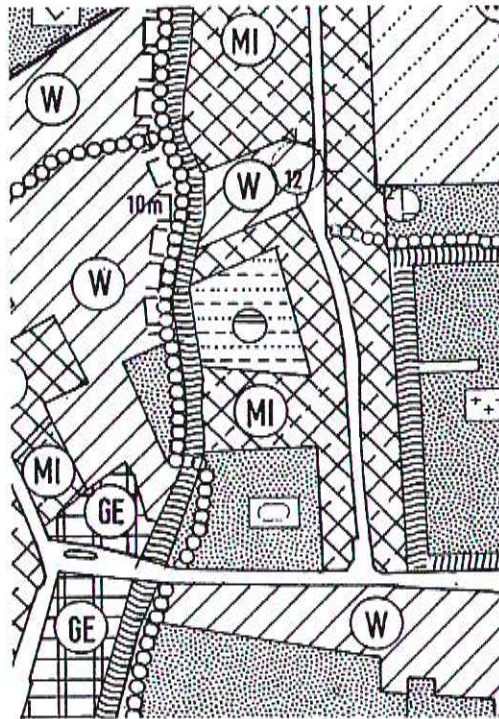
Der Bereich der ehemaligen Kläranlage wird entsprechend der bisherigen Nutzung als Fläche für Versorgungsanlagen (Abwasser) dargestellt.

Nördlich und südlich schließen sich Wohnbauflächen bzw. die Sportanlage an.

Außerdem wird die Wilsterau als Wasserfläche mit einem begleitenden Fußweg dargestellt.

Entsprechend der vorgesehenen Nutzungen wird deshalb parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die die gesamte Fläche des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche darstellt.

Die Wilsterau und der begleitende Fußweg verbleiben in der Darstellung unverändert.



Auszug festgestellter FNP

### 2.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Wilster stellt den Planbereich als Flächen des Siedlungs- und Verdichtungsraums mit dem Ziel der Wohnbebauung dar.

Eine Änderung des Landschaftsplans ist somit nicht erforderlich.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen durch die Bebauung wird empfohlen:

- Erhalt und Verbesserung der Grünstrukturen entlang des Au-Seitenarms
- Ortstypische Eingrünung des Baugebietes mit hochwachsenden Bäumen

### 2.4. Bodengutachten

Die Mischproben wurden auf folgende Parameter untersucht: Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Nickel, Quecksilber, Cyanid (gesamt), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), polychlorierte Biphenyle (PCB), Mineralölkohlenwasserstoffe.

Ausgewiesene Altlastenverdachtsflächen sind auf dem untersuchten Grundstück nicht vorhanden, nach dem „Altlasten - Leitfaden Schleswig - Holstein“ (Hrsg. Landesamt f. Natur u. Umwelt) weisen Abwasserkläranlagen ein mäßiges Gefährdungspotential bezüglich Altlasten auf. Entsprechend den Angaben zur geplanten Nutzung als Wohngebiet ist der zu beurteilende Wirkungspfad der direkte Kontakt Boden - Mensch. Die gemessenen Gehalte

an Metallen / Schwermetallen, PCB und Benz(a)pyren liegen in allen vier Mischproben deutlich unterhalb der von der BBodSchV genannten Prüfwerte. Cyanid wurde nicht nachgewiesen. Für die Summe der PAK (16 Einzelverbindungen nach EPA) gibt es derzeit keinen Prüfwert in der BBodSchV. Die untersuchten Mischproben weisen mit 10,7 bis 24,7 mg PAK / kg TS erhöhte Gesamtgehalte auf. Die Bodenansprache vor Ort ergab keine Hinweise auf punktuelle Schadstoffquellen oder Bodenverunreinigungen. Die erhöhten Messwerte können folgende Ursachen haben:

In städtischen Bereichen ist generell mit erhöhten PAK - Gesamtgehalten bei kleinräumig stark unterschiedlichen Werten zu rechnen. In den untersuchten Proben deutet die Verteilung der Einzelverbindungen darauf hin, dass der Eintrag auf Rückstände aus Verbrennungsprozessen (vermutlich aus Hausbrand, Asche, Schlacke) zurückzuführen ist. In Flußsedimenten und in Auelehmen aus Überschwemmungsgebieten, wie sie am Standort als natürlich gewachsene Böden auftreten, werden häufig erhöhte PAK - Gehalte gemessen (Angaben aus der Literatur). Am untersuchten Standort sind die erhöhten PAK - Gehalte vermutlich auf beide genannten Ursachen zurückzuführen, es kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei der Größenordnung der gemessenen PAK - Gehalte um eine standortbedingte Hintergrundbelastung handelt. Eine Gefahr geht von den in den Bodenproben gemessenen PAK - Gehalten nicht aus.

Auch für die Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) liegt kein Prüfwert vor. Die Proben MP 1 bis MP 3 weisen MKW - Gehalte in der Größenordnung natürlicher Hintergrundgehalte auf. Mit 451 mg MKW / kg TS ist der Gehalt der MP 4 demgegenüber erhöht. Bei der Probenahme ergab sich jedoch auf der zugehörigen Teilfläche kein Hinweis auf eine erkennbare Mineralölverunreinigung im Boden. Es wird daher empfohlen, bei der Rückbaumaßnahme und bei Erschließungsarbeiten in dieser Teilfläche auf das Auftreten von MKW - Verunreinigungen zu achten und gegebenenfalls verunreinigten Boden auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Zusammenfassend ist für die untersuchte Fläche kein konkreter Verdacht auf Altlasten erkennbar. Beim Rückbau der ehemaligen Kläranlage ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei den erforderlichen Erdarbeiten kleinräumige Bodenverunreinigungen zum Vorschein kommen, die z. B. durch Leckagen an unterirdisch verlegten Rohrleitungen hervorgerufen wurden.

## 2.5. Immissionsschutz

Im Süden grenzt der Trainingsplatz „Brook“ des SV Alemannia Wilster an das Baugebiet.

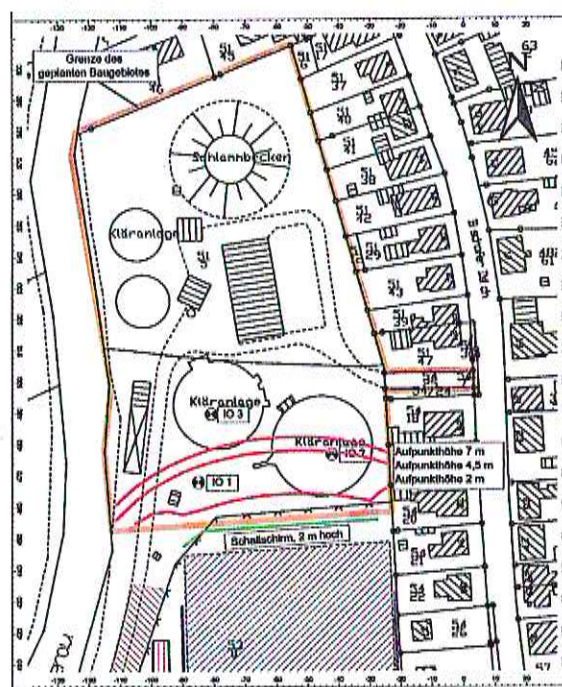
Die Untersuchungen im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens ergaben, dass der maßgebliche Sportbetrieb durch 45-minütiges Fußballwettkampfspiel werktags innerhalb der Ruhezeit von 20 bis 22 Uhr bestimmt wird. Die Berechnungen zeigen, dass der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für allgemeines Wohngebiet tagsüber von 50 dB(A) je nach Aufpunkthöhe bis zu folgenden Entfernungen vom Trainingsplatz überschritten werden kann:

- bis zu 25 m für Fenster im Erdgeschoss (Aufpunkthöhe 2 m),
- bis zu 30 m für Fenster im ersten Obergeschoss bzw. ausgebauten Dachgeschoss (Aufpunkthöhe 4,5 m),
- bis zu 35 m für Fenster im zweiten Obergeschoss (Aufpunkthöhe 7 m).

Sofern ein 2 m hoher Schallschirm (bezogen auf die Sportplatzoberfläche) an der Nordseite des Trainingsplatzes errichtet wird, verringern sich die Mindestabstände für Fenster im ersten und zweiten Obergeschoss wie folgt:

- 15 m für Fenster im Erdgeschoss (Aufpunkthöhe 2 m),
- 30 m für Fenster im ersten Obergeschoss bzw. ausgebauten Dachgeschoss,
- 35 m für Fenster im zweiten Obergeschoss.

Schutzbedürftige Fenster von Wohnräumen im Erdgeschoss können damit im Wesentlichen ohne Einschränkungen angeordnet werden.



Auszug schalltechnisches Gutachten

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches wird im Bebauungsplan die Festsetzung einer Fläche zur Errichtung eines 2 m hohen Walles zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen erfolgen.

Ergänzend wird festgesetzt werden, dass auf den direkt nördlich an den Sportplatz angrenzenden eingeschossigen Baugrundstücken und für den südlichsten Grundstücksabschnitt der zweigeschossigen Bebauung entlang der Wilster Au in eventuell möglichen Dachgeschossen bzw. Obergeschossen keine gemäß DIN 4109 schutzbedürftigen Räume (Wohn- und Schlafräume) zulässig sind.

### 3 Planungsinhalte

Vorgenommen wird eine Änderung von Flächen für Versorgungsanlagen in Sondergebiet Wohnbauflächen.

Die städtebauliche Konzeption sieht im Kern, angrenzend an die bestehende Wohnbebauung, ca. 15 eingeschossige Seniorenappartements vor. Durch die eingeschossige Bauform sowie den weitest möglichen Erhalt vorhandener Grünstrukturen wird eine Störung der vorhandenen Nutzungen weitgehend vermieden.

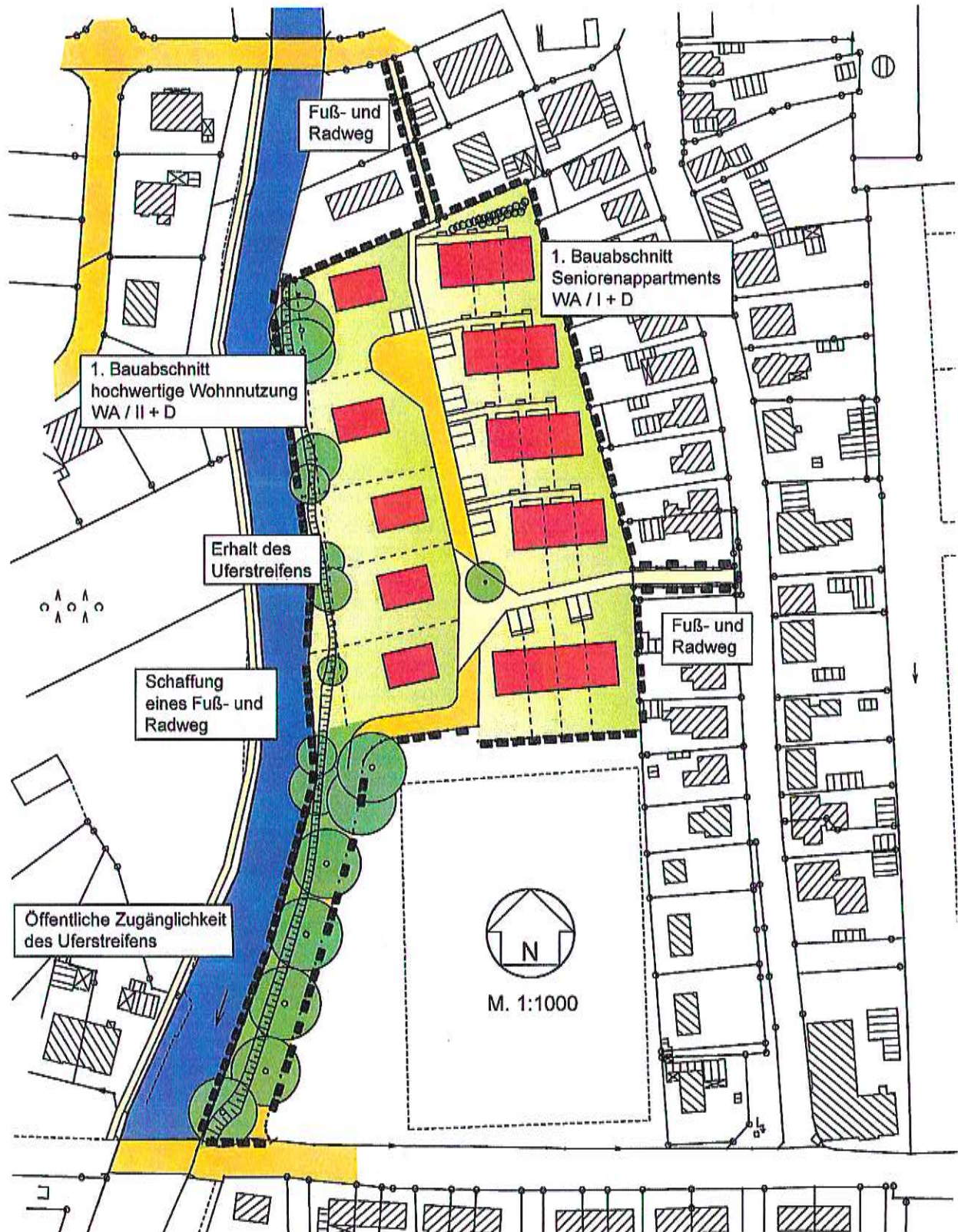
Entlang der Wilsterau werden ebenfalls für Wohnnutzungen zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser auf großzügigen Grundstücken (ca. 750 m<sup>2</sup>) vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt durch eine bereits vorhandene Stichstraße von der Straße „Allee“ aus, die (in jedem Fall unter Erhalt der prägenden Bäume) den erschließungstechnischen Anforderungen angepasst wird.

Zusätzlich erfolgt eine ausschließlich fußläufige Anbindung des Gebietes über eine bestehende Zufahrt an die Straße „Bischofer Deich“ und einen zu schaffenden Fußweg zur „Heinrich-Schulz-Straße“. Durch die zusätzlichen Fußwege wird das vorhandene attraktive Fußwegesystem ergänzt und das Plangebiet an die Innenstadt und angrenzende Nutzungen angeschlossen.

Ein wesentliches Augenmerk des Konzeptes liegt auf dem Erhalt der vorhandenen ökologisch wertvollen und sehr attraktiven Vegetation entlang der Wilsterau. Die vorhandenen erhaltenswerten Bäume sollen weitest möglich erhalten und gesichert werden. Dies betrifft sowohl den Zufahrtsbereich des Gebietes als auch den Uferstreifen entlang der vorgesehenen Einzelhausbebauung. Ziel ist es, den durch die Vegetation entlang der Wilsterau geprägten Charakter des Gebietes zu erhalten.

Bei der städtebaulichen Konzeption des Gebietes ist sichergestellt, dass eine spätere Wandlung der Sportplatzfläche für Wohnnutzungen innerhalb des gewählten Erschließungssystems gewährleistet ist.



Städtebauliches Konzept



Als Konsequenz aus den Forderungen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich wurden für den Geltungsbereich folgende Ziele entwickelt:

- Schutz der angrenzenden Biotopverbundstrukturen, entlang des Altarms der Wilsterau
- weitgehende Sicherung der vorhandenen Gehölzstrukturen
- Minderung der Auswirkungen der baulichen Maßnahmen auf das Landschaftsbild durch Eingrünungen und Begrenzung der Gebäudehöhen
- Schaffung von Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Straßenraum durch Charakter bildende Gestaltung und Materialwahl
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß

#### **4 Grünordnung und Ausgleich**

Aufgrund der Planung könnten grundsätzlich Eingriffe in die Natur bzw. die einzelnen Schutzgüter erfolgen.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgte eine landschaftsplanerische/ grünordnerische Einschätzung der Fläche. Im vorliegenden Fall wird es aufgrund verschiedener Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zu keinen erheblichen Eingriffen in die Natur kommen, die die bereits vorhandenen Beeinträchtigungen aufgrund der Vornutzung übertreffen.

Da in die Plankonzeption des Bebauungsplans Nr.22 diverse Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen eingeflossen sind, resultiert kein Erfordernis für Ausgleichsmaßnahmen.

Es werden daher keine weitergehenden Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt.

#### **5 Ver- und Entsorgung**

Grundsätzlich kann der Änderungsbereich an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in den angrenzenden Straßen angeschlossen werden.

Die Anschlüsse werden im Geltungsbereich über die öffentlichen Verkehrswege hergestellt.

#### **6 Umweltbericht**

Gesetzliche Grundlagen und Ziele der Umweltprüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben, da er

die Ergebnisse der Umweltprüfung und damit u.a. Ergebnisse der Abwägung des Planungsträgers in der Auseinandersetzung mit Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung zu dokumentieren hat.

Wesentliches Ziel des Umweltberichtes ist neben der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials hiernach, Dritten eine Beurteilung zu ermöglichen, inwieweit sie von Festsetzungen des Flächennutzungsplanes betroffen sein können.

Die Umweltprüfung hat im Rahmen dieses Planverfahrens insbesondere die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und –vorgaben zu untersuchen und zu bewerten. Die Schutzgüter Klima/Luft, Boden, Wasser und Landschaftsbild sind voraussichtlich durch die Planungen am stärksten betroffen.

Der Umweltbericht wird nach den Vorgaben der Anlage zu § 2 a BauGB erstellt.

#### Planungsvorgaben

Der Erarbeitung des Umweltberichtes wurden neben den zugänglichen vorhandenen Angaben zum Gebiet folgende, im Zusammenhang mit der Erarbeitung des B-Planes erstellten Fachgutachten zugrunde gelegt:

- Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH: Schalltechnisches Gutachten Mai 2007
- Analytik Labor Nord GmbH: Bodenuntersuchungen ehemalige Kläranlage Wilster März 2007

#### Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 sowie dessen Umgebung, die durch die vorgesehenen Maßnahmen betroffen sein könnte.

#### Planungsvorhaben



Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht eine Umwandlung von Flächen für Versorgungsanlagen in ~~Sendergebiet~~ Wohnbauflächen vor.

#### Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV (2005) stellt folgende für den Untersuchungsraum BP 22 relevanten Ziele dar:

- Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems
  - Der Verlauf der Wilsterau wird als Verbundachse im Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem dargestellt

Der Landschaftsplan der Stadt Wilster stellt den Planbereich als Flächen des Siedlungs- und Verdichtungsraums mit dem Ziel der Wohnbebauung dar.

Einer Änderung des Flächennutzungsplans stehen keine übergeordneten naturschutzfachlichen Planungen im Wege.

Anderweitige Lösungsmöglichkeiten/ Entwicklung des Gebietes ohne das Vorhaben

Im Sinne des im Baugesetzbuch verankerten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zieht die Stadt Wilster eine städtebaulich sinnvolle Innenverdichtung der Erschließung neuer Baugebiete am Stadtrand vor. Die Nähe zu vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie eine gute verkehrliche Anbindung sprechen ebenfalls für die bevorzugte Entwicklung dieser Fläche als Wohnbaufläche.

Ohne die Ausweisungen würde die Fläche der natürlichen Entwicklung überlassen sein und sich entsprechend der Boden- und Überschwemmungsverhältnisse zunächst zu Hochstaudengesellschaften und über sehr lange Zeiträume letztendlich zu Wald entwickeln und damit wertvollen Lebensraum für Pflanzen und Tiere bieten. Die dem Verfall ausgesetzten Gebäudereste würden ebenfalls speziell angepassten Tieren (z.B. Fledermäuse) Lebensraum bieten.

Wirkfaktoren / Mögliche Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen des Vorhabens bestimmen sich zum einen in Abhängigkeit von Art, Umfang und Intensität vorhabensspezifischer Wirkungen und zum anderen in Abhängigkeit von der Bedeutung und der Empfindlichkeit (gegenüber vorhabensspezifischen Wirkungen) der betroffenen Schutzgüter bzw. der betroffenen Umweltbelange.

Mit der Realisierung des Vorhabens ist insbesondere von folgenden möglichen Wirkfaktoren auszugehen:

#### Anlagebedingte Wirkfaktoren

Anlagebedingte Wirkungen sind alle nachhaltigen und dauerhaften Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Natur- und Landschaftshaushaltes (einschließlich des Landschaftsbildes), die in Folge der Realisierung des Vorhabens verursacht werden. Das Ausmaß und die Intensität der Auswirkungen sind von der Lage, der Dimensionierung sowie der Ausgestaltung der baulichen Anlagen abhängig.

Die Wirkfaktoren sind im vorliegenden Fall:

- Überbauung und Versiegelung von bisher unversiegelten Grundflächen
- visuelle Veränderungen durch bauliche Nutzung bisher

## unbebauter Bereiche

### Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Auswirkungen sind - im Gegensatz zu den anlagebedingten Auswirkungen - zeitlich begrenzt, so dass in der Regel keine bleibenden Belastungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sowie der betroffenen Nutzungen verursacht werden.

Hier sind zu nennen:

- vorübergehende Flächeninanspruchnahme über die anlagebedingt in Anspruch zu nehmenden Bereiche hinaus (Angaben zum Flächenumfang sind auf der Ebene der Bauleitplanung nicht möglich)
- zeitweilige Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Staubentwicklung durch den Baubetrieb (Quantifizierung nicht möglich)

### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Auswirkungen resultieren aus der künftigen Wohnnutzung und der Nutzung der Verkehrsflächen.

- Schall- und Schadstoffemissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (Prognose und Beurteilung dieser Veränderungen für die angrenzende Bebauung s. nächstes Kapitel).
- Licht- und Bewegungsreize (Lichtabstrahlungen in die Umgebung)
- Erhöhung des Oberflächenabflusses (auf versiegelten Flächen; das Oberflächenwasser wird den festgesetzten Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung zugeführt.)

Tab.: Übersicht über die wesentlichen vorhabensbedingten Wirkfaktoren

Wirkfaktor	potenziell betroffenes Schutzgut						
	Mensch	Pflanzen / Tiere	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur-/ Sachgüter
<b>anlagebedingt</b>							
Flächeninanspruchnahme	x	X	x	X	X	X	X
Visuelle Veränderungen	X					X	X
<b>baubedingt</b>							
Zeitweilige Flächeninanspruchnahme		X	X	X	X	X	X
Zeitw. Lärm, Schadstoffe, Staub	X	X	X	X	X		X
<b>betriebsbedingt</b>							
Lärm- und Schadstoffemissionen	X	X	X	X	X		X
Licht- und Bewegungsreize	X	X				X	X
Erhöhung des Oberflächenabflusses			X	x			

### 6.1. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Das Plangebiet ist im Norden und Osten von bestehenden Einfamilienhausgebieten umgeben und befindet sich direkt an einer wichtigen Grünzäsur der Stadt Wilster - einem Altarm der Wilsterau. Aufgrund seiner Natürlichkeit bietet der Au-Seitenarm ein hohes Erholungspotential für Spaziergänger.

Die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, sind Schallimmissionen („Lärm“), ggf. Luftschadstoffimmissionen sowie gesundheitliche Gefährdungen aufgrund von Bodenbelastungen.

Gefährdungen der menschlichen Gesundheit sind aufgrund der vorgelegten Fachgutachten auszuschließen (siehe Kapitel 2.4 und 2.5)

Durch die Erschließung des Plangebietes zum Baugebiet ergibt sich keine Verschlechterung für Erholungssuchende.

### 6.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Flächennutzung/Vegetation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemals als Klärwerk genutzte und inzwischen brachgefallene Fläche. Neben den Ruinen der ehemaligen Gebäude bzw. Klärbecken haben sich auf den meisten Flächen dichte Grasfluren entwickelt. Bemerkenswert ist der Baumbestand des Gebietes, sowohl stattliche Einzelbäume betreffend als auch insbesondere die natürlich geprägte Uferzone des Altarms der Wilsterau.

Das Plangebiet grenzt auf ca. 120 m Länge direkt an einen naturnahen Altarm der Wilsterau. Dieser sehr ursprünglich verbliebene Rest des Altarmes bildet eine wichtige Grünzäsur im Stadtgebiet Wilsters und ist Rückzugsort der hier heimischen an das Wasser gebundenen Pflanzen- und Tierwelt.

#### Faunistisches Potenzial

Die östliche Grenze des Plangebietes bilden die weitgehend intakten Uferzonen des Altarmes, die ein ökologisch wertvolles Übergangsbiotop (von terrestrischen zu aquatischen Lebensräumen) darstellen. Insbesondere die Kopfweiden sind eine unter Naturschutzaspekten wertvolle Kulturform dieser Baumart. Mehrfache Hinweise auf das Vorkommen der Waldohreule sowie auf Fledermäuse im Plangebiet bestätigen diese Einschätzung. Der Eisvogel als hier vorkommende Rote-Liste-Art ist ebenfalls eine wertgebende Art, die die Ufervegetation als Lebensraumausstattung benötigt.

Eine herausragende Bedeutung als Lebensraum für Tiere kommt auch den alten Einzelbäumen zu, deren überwiegende Mehrzahl bereits ein hohes Alter erreicht hat.

Die Grasfluren bieten insbesondere Insekten Lebensraum, aufgrund der sehr artenarmen Grasbestände ist allerdings nicht von einer bemerkenswerten Fauna auszugehen.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Durch die vorgesehene Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem Verlust an Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten von geringer Bedeutung.

Die Uferbereiche des Altarms sowie die erhaltenswerten Einzelbäume werden durch die Planung nicht berührt. Allerdings wird die neue Bebauung zu Störungen der Tierwelt führen, was für störungsanfällige Arten zum Verlust ihres Lebensraumes führen kann.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Nach § 42 (1) Nr. 1 BNatSchG ist es verboten,

*wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Aufgrund o.g. faunistischer Potentialabschätzung wird deutlich, dass Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Arten nur im Bereich der Uferzonen bzw. in alten Einzelbäumen zu erwarten sind. Durch die Planungen sind diese Biotoptypen nicht betroffen. Die Verbotstatbestände des § 42 (1) BNatSchG sind nicht erfüllt; eine Ausnahme nach § 43 BNatSchG ist nicht erforderlich.

### 6.3. Schutzgut Boden

Der Boden im Planungsgebiet ist bereits stark anthropogen überformt und zu großen Teilen versiegelt. Die Bohrproben der Baugrunduntersuchung zeigen Aufschüttungen, so dass nicht mehr von ursprünglichen Bodentypen gesprochen werden kann. Zusätzliche Bodenuntersuchungen ergaben keinen Verdacht auf Altlasten, alle gemessenen Werte lagen unterhalb gesetzlicher Grenzwerte. Der Grundwasserstand ist im gesamten Gebiet sehr hoch und liegt zwischen 70 und 90 cm unter Geländeoberkante.

Überbauung und Versiegelung führen auf den betroffenen Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Da der Boden jedoch bereits stark überformt ist und auch in großen Teilen versiegelt, kann davon ausgegangen werden, dass bereits eine weitgehende Zerstörung der genannten Bodenfunktionen stattgefunden hat. Die Bilanzierung der Neuversiegelung erfolgt im Rahmen der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22.

Beeinträchtigungen, die durch die Bautätigkeiten entstehen können, sind durch geeignete Maßnahme auf Ebene des Bebauungsplanes zu verhindern.

#### 6.4. Schutzgut Wasser

Im Plangebiet finden sich flächig hohe Grundwasserstände. Die Grundwasserstände liegen hier zwischen 70 und 90 cm unter der Geländeoberfläche.

Durch Überbauung und Flächenversiegelung im Plangelungsbereich kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Während der Bauphase besteht eine potentielle Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden durch geeignete Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, vermieden.

#### 6.5. Schutzgut Klima und Luft

Das Klima ist als gemäßigtes, feuchttemperiertes, ozeanisches Klima zu bezeichnen. Die Mitteltemperaturen im Januar erreichen 0,8 ° C, im Juli steigen sie auf durchschnittlich 16,8 ° C an. Der Jahresniederschlag liegt im Mittel bei 800 mm.

Die von Überbauung im Plangebiet betroffenen Flächen weisen keine relevanten klimatischen Ausgleichsfunktionen auf.

#### 6.6. Schutzgut Landschaft

Die Bedeutung des Plangebietes für das Landschafts- bzw. Stadtbild ist vor allem in seiner attraktiven Lage an dem naturnahen Altarm begründet.

Mit der zulässigen Überbauung und Errichtung von Gebäuden wird eine Überformung der Landschaft ermöglicht. Die Bebauung wirkt sich auf die natürlichen Uferstrukturen aus und wird auch von der gegenüberliegenden Uferseite sichtbar sein. Sie nimmt diesem Bereich seine unberührte Wirkung.

Eine Veränderung des Landschaftsbildes ist bei Realisierung der geplanten Bebauung nicht zu umgehen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden der Erhalt der Uferstrukturen sowie die innere Begrünung des Wohngebiets vorgesehen.

#### 6.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Plangelungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Mit den Festsetzungen des B-Planes wird sichergestellt, dass - sofern wider Erwarten Bodenfunde angetroffen werden - Maßnahmen zum Schutz und zur Sicherung dieser Funde getroffen werden.

#### **6.8. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes für den Bebauungsplan Nr. 22 werden Anforderungen aus Umweltsicht formuliert, mit dem Ziel einer Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. des Ausgleichs für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen. Sie werden als grünordnerische Ziele in den Bebauungsplan Nr. 22 eingearbeitet. Die in den Bebauungsplan zu übernehmenden Maßnahmen werden dabei als eingriffsmindernde Festsetzungen berücksichtigt.

#### **6.9. Kenntnis- und Prognoselücken**

Aus heutiger Sicht bestehen keine Kenntnis- und Prognoselücken, die zur Beurteilung erheblicher Umweltauswirkungen erforderlich wären.

#### **6.10. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Gem. § 4c BauGB besteht die Verpflichtung der Stadt zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Die notwendigen Maßnahmen werden im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 22 konkretisiert.

#### **6.11. Zusammenfassung**

Auf der Brachfläche des ehemaligen Klärwerks haben sich zwischen den Ruinen der früheren Anlagen größtenteils dichte Grasfluren entwickelt. Darüber hinaus befinden sich im Gebiet vereinzelte Heckenstrukturen. Bemerkenswert ist der alte Baumbestand entlang des Altarms der Wilsterau, insbesondere die Kopfweidenreihe im nördlichen Teil des Plangebietes.

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planungen auf die einzelnen Schutzgüter betrachtet.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch bzw. der menschlichen Gesundheit sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten: ein schalltechnisches Gutachten schließt schädliche Schallimmissionen aus, sofern ein 2,00 hoher Schallschutzschirm nördlich des Sportplatzes errichtet wird. Entsprechend werden Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Altlasten im Boden wurden durch ein weiteres Gutachten ausgeschlossen.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen bestehen insbesondere in der Zerstörung geringwertiger Biotoptypen wie der Grasfluren. Darüber hinaus kann es zu Beeinträchtigungen der wertvollen naturnahen Uferbereiche kommen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird ein 5 m breiter Uferstreifen erhalten und gesichert. Alle schützenswerten



Einzelbäume werden als zu erhaltende Bäume im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch die Planungen kommt es zu weiteren Bodenversiegelungen, die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert werden.

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Planungen nicht betroffen, desgleichen gilt für Kultur- und Sachgüter.

Durch die geplante Bebauung verändert sich das Landschaftsbild im Plangebiet. Besonders entlang des Altarms verliert es seinen natürlichen Charakter. Durch die Festsetzung eines von Bebauung freizuhaltenden Uferstreifens sowie die Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen wird der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entgegengewirkt.

Zusammenfassend steht aus Sicht der Belange von Natur und Umwelt einer Änderung des Flächennutzungsplanes nichts im Wege.

Wilster, den 02.01.2008



.....

Der Bürgermeister

