

# STADT WILSTER

## BEBAUUNGSPLAN NR. 22 „Gartensiedlung an der Wilsterau“



### Begründung

Planverfasser:

#### **AC PLANERGRUPPE**

JULIUS EHLERS | MARTIN STEPANY  
STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Ixehoe  
Fon 04821.662.80 | Fax 04821.662.81  
post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

Bearbeiter:

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



**1 Räumlicher Geltungsbereich und Planungserfordernis**

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. Übergeordnete Planungsgrundlagen**

Landesraumordnungsplan / Regionalplan

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

**2.2. Kommunale Planungsgrundlagen**

**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.

**10 Ver- und Entsorgung**

- 10.1. Frischwasserversorgung 27
- 10.2. Schmutzwasserversorgung 28
- 10.3. Oberflächenentwässerung 28
- 10.4. Strom- und Gasversorgung 28
- 10.5. Telekommunikation 28
- 10.6. Abfallbeseitigung 28
- 10.7. Brandschutz 28

**11 Immissionsschutz**

11 Immissionsschutz 28

**12 Bodengutachten**

12 Bodengutachten 30

**13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen**

- 13.1. Erforderlichkeit 31
- 13.2. Schutzgut Boden 31
- 13.3. Schutzgut Wasser 32
- 13.4. Schutzgut Klima / Luft 32
- 13.5. Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften 32
- 13.6. Schutzgut Landschaftsbild 33
- 13.7. Gesamtbilanzierung 33

**14 Flächenbilanz**

14 Flächenbilanz 33



anlage.

Über einen die Wilsterau begleitenden Fußweg bzw. durch das Wohngebiet an der „Heinrich-Schutz-Straße“ gelegene Fußwege ist das westlich angrenzende Stadtzentrum Wilsters angebunden. Außerdem befindet sich nördlich an der Wilsterau gelegen, in unmittelbarer Nähe des Plangebietes eine Altenzentrumseinrichtung.

Das Gelände ist eben, es fällt ganz leicht um ca. 30 cm zum Ufer des Altarms hin ab. Wilster liegt in der Wilstermarsch, wo Kleimarsch aus Schluff und Ton als geologischer Untergrund anliegt.

Das Plangebiet wird über die bestehende Zufahrt zum ehemaligen Klärwerk abgehend von der Straße „Allee“ erschlossen.

Im Plangebiet liegen der zuständigen Bundesbehörde des Kreises Steinburg keine Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen oder Altlasten gemäß § 2 Abs. 5 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor.

#### 4 Städtebauliche Zielsetzung und Konzeption

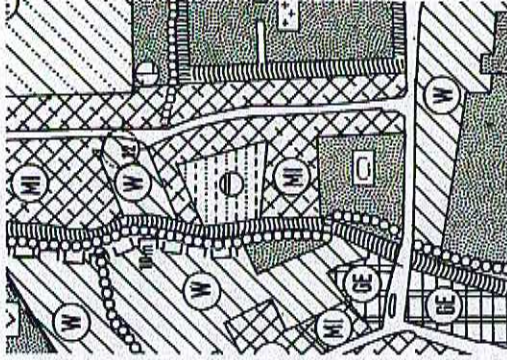
Die Konzeption sieht im Kern, angrenzend an die bestehende Wohnbebauung, ca. 15 eingeschossige Senioren-appartements vor. Durch die eingeschossige Bauform in Verbindung mit der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von ca. 8,00 m und einer max. GRZ von ca. 0,4 sowie den weitest möglichen Erhalt vorhandener Grünstrukturen wird eine Störung der vorhandenen Nutzungen weitgehend vermieden.

Entlang der Wilsterau werden ebenfalls für Wohnnutzungen zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit einer max. Firsthöhe von ca. 11,00 m und einer max. GRZ von ca. 0,3 auf, je nach Nachfrage, 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 an die „Heinrich-Schutz-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



Auszug festgestellter FNP

#### 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:

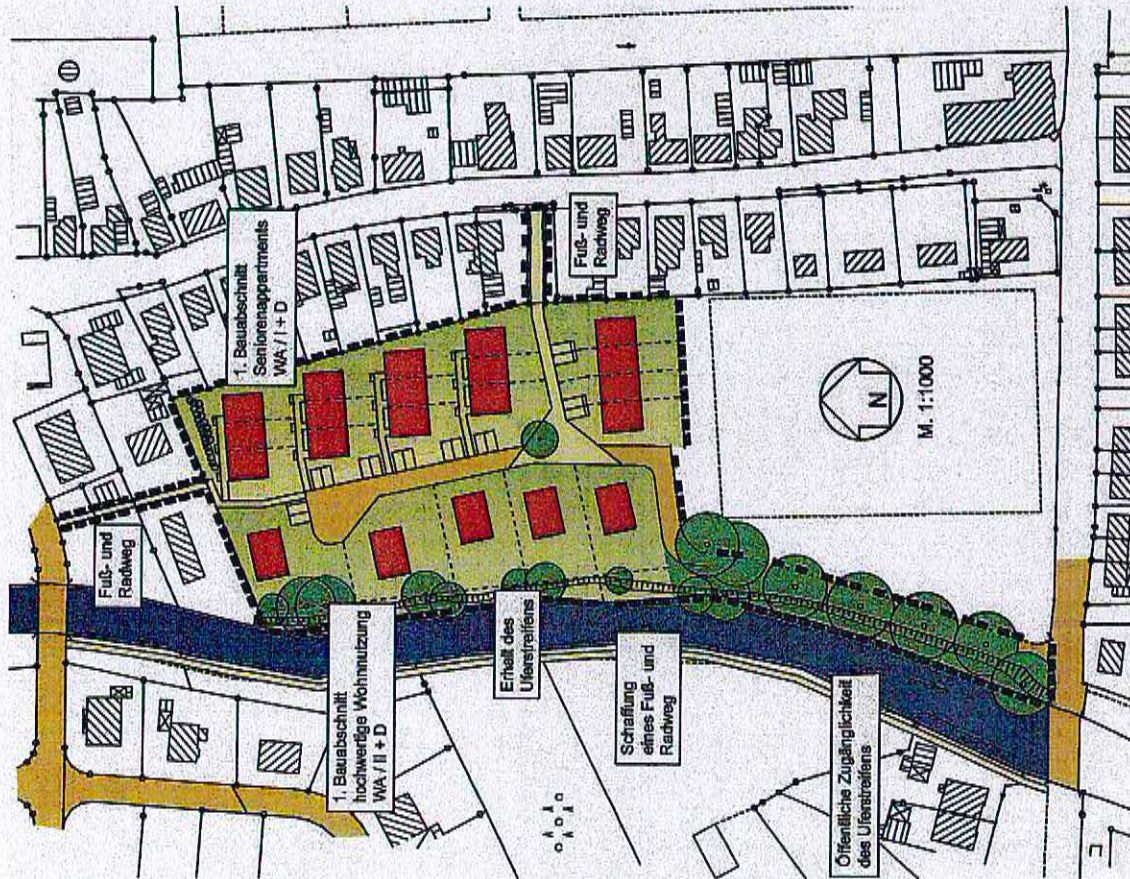
- Erhalt und Verbesserung der Grünstrukturen entlang des Au-Seitenarms
- Ortstypische Eingrünung des Baugebietes mit hochwachsenden Bäumen

#### 3 Bestandsbeschreibung Plangebiet und Umgebung

Derzeit stellt sich die Fläche durch die Aufgabe der Klärwerksnutzung als Brachfläche dar. Neben den Ruinen der ehemaligen Gebäude bzw. Klärbecken haben sich auf den meisten Flächen dichte Grasfluren entwickelt. Bemerkenswert ist der Baumbestand des Gebietes, sowohl statische Einzelbäume betreffend als auch insbesondere die natürlich geprägte Uferzone des Altarms der Wilsterau.

Die nördlich und östlich angrenzende Bebauung besteht im wesentlichen aus 1 – 2 geschossigen Wohngebäuden mit großzügigen Hausgärten. Südlich an den Geltungsbereich des Bauungsplans angrenzend befindet sich eine Sport-





Städtebauliches Konzept

attraktiven Vegetation entlang der Wilsterau. Die vorhandenen erhaltenswerten Bäume sollen weitest möglich erhalten und gesichert werden. Dies betrifft sowohl den Zufahrtsbereich des Gebietes in dem der Uferbereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird, als auch den Uferstreifen entlang der vorgesehenen Einzelhausbebauung. Vorsehen ist in diesem Bereich die Festsetzung eines ca. 5,00 m breiten Bereich zu erhaltenden bzw. zu gestaltenden Uferstreifens, der auch für Unterhaltungszwecke an der Wilsterau von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Ziel ist es 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.

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 Gehbühnenstrukturen
- 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

Diese Ziele werden, so weit möglich und geeignet, durch textliche oder zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.



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

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

**Anderweitige Lösungsmöglichkeiten / Entwicklung des Gebietes ohne das Vorhaben**

**Anderweitige standortbezogene Lösungsmöglichkeiten:**

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 Entwicklung dieser Fläche als Wohnbaufläche.

**Anderweitige planinhaltbezogene Lösungsmöglichkeiten:**

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes ist in Varianten entwickelt worden. Unter der Maßgabe der flächensparenden Erschließung eines weitgehend für Einfamilienhäuser vorgesehenen Wohngebietes hat sich die dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegende Variante als das optimierte Konzept gezeigt.

**Null-Variante:**

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 vorhabenspezifischer Wirkungen und zum anderen in Abhängigkeit von der Bedeutung und der Empfindlichkeit gegenüber vorhabenspezifischen Wirkungen) der betroffenen Schutzgüter bzw. der betroffenen Umweltbelange.  
Mit der Realisierung des Vorhabens ist insbesondere von folgenden möglichen Wirkfaktoren auszugehen:

## 5 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 Ausdeutung zu dokumentieren hat.

Wesentliches Ziel des Umweltberichtes ist neben der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials hier nach, Dritten eine Beurteilung zu ermöglichen, inwieweit sie von Festsetzungen des B-Planes betroffen sein können.

Die Umweltprüfung hat im Rahmen dieses Planverfahrens insbesondere die Auswirkungen der geplanten Bebauung 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 zugänglichsten vorhandenen Angaben zum Gebiet folgende, im Zusammenhang mit der Erarbeitung des B-Planes erteilten 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 Plangebungsbereich Nr. 22 sowie dessen Umgebung, die durch die vorgesehenen Maßnahmen betroffen sein könnte.

**Planungsvorhaben**

Das Bebauungskonzept des Bebauungsplanes sieht angrenzend an die bestehende Wohnbebauung ca. 15 eingeschossige Seniorenapartements vor. Entlang der Wilsterau werden zweigeschossige Einzelhäuser für Wohnnutzungen geplant.

**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:



Tab.: Übersicht über die wesentlichen vorhabensbedingten Wirkfaktoren

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

5.1. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Bestand und Bewertung

Teilfunktion Wohnen  
Das Plangebiet ist im Norden und Osten von bestehenden Einfamilienhausgebieten umgeben.

Teilfunktion Erholen

Das Plangebiet 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. Da dieser Bereich jedoch nicht durch Fußwege erschlossen ist, kann dieses Biotop nur über die Brücken wahrgenommen werden.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Teilfunktion Wohnen  
Die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, sind Schallimmissionen („Lärm“) sowie ggf. Luftschadstoffimmissionen.  
Die direkt angrenzenden Anwohner müssen aufgrund der Erschließung des Gebietes mit zusätzlichem Verkehr rechnen. Da die Haupterschließung jedoch über die bestehende Zufahrt zum Klärwerk erfolgen wird, sind die zusätzlichen Lärmbelastungen zu vernachlässigen.  
Darüber hinaus gehen vom Sportbetrieb auf dem Sportplatz Schallimmissionen aus, die im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht worden sind. Unter der Voraussetzung, dass an der nördlichen Grenze des Sportplatzes ein bis zu 2,00 m hoher Schallschirm errichtet wird, ist mit keinen Gesundheitsgefährdungen für die neuen Anwohner zu rechnen, da die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.  
Hinsichtlich der Zusatzbelastungen für Luftschadstoffe aus den zusätzlich induzierten Verkehren ist davon auszugehen, dass diese aufgrund der im Verhältnis zur Vorbelas-

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.)



## Biotoptypen

Im Rahmen einer Biotoptypenkartierung wurde folgender Bestand kartiert:

### Einzelbaum/Baumbestand

Im Plangebiet finden sich viele bemerkenswerte Einzelbäume, darunter einige, die bereits ein beträchtliches Alter erreicht haben mit Stammdurchmessern von 70-90 cm. Einen wichtigen Untertyp bilden hier die Kopfweiden, die entlang des Altarms wachsen. Vereinzelt kommen Obstgehölze vor.

### Strauch-Baumhecke

Nördlich des Sportplatzes befindet sich auf einer Länge von ca. 25 m eine Strauch-Baumhecke, bestehend in erster Linie aus Hartriegel (*Cornus alba*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) sowie zwei Ulmen als Überhältern.

### Strauchhecke

An der nördlichen Grenze des Plangebietes erstreckt sich auf einer Länge von ca. 25 m eine ungeschnittene Buchenhecke, die eine Höhe von ca. 4 m erreicht. Die Hecke befindet sich in einem sehr vitalen Zustand.

Hinter zwei Grundstücken am Bischofer Deich befindet sich eine auf einen Meter Höhe gekappte, sehr lückige Felsenmispel-Hecke.

Entlang des versiegelten Weges, der die Fläche vom Bischofer Deich aus erschließt, befindet sich ein Wall, der mit Kartoffelrosen (*Rosa rugosa*) bepflanzt ist.

### Baumhecke

Zwei Grundstücke werden durch eine hohe Fichtenreihe vom Plangebiet optisch getrennt.

### Ruderaiflur trockenwarmer Standorte

In einigen Bereichen hat sich auf Schotterböden bzw. Flächen, wo viel Bauschutt abgelagert worden ist, eine lückige Ruderalvegetation entwickelt.

### Halbruderales Grasflur

Die unversiegelten Flächen zwischen den Gebäuden und Klärbecken sind von dichten Grasfluren bewachsen, in denen das Honiggras (*Holcus lanatus*) dominiert. Im Erscheinungsbild ähneln diese Bestände intensivgrünland, da sie sehr artenarm sind.

## 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 Kulturfarm dieser Baumart. Im Bereich des Kopfes entstehen leicht Faulstellen, welche sich zu Höhlen entwickeln. Diese

lung nicht wesentlich steigenden Verkehrsmengen relativ gering ausfallen.  
Laut Fachgutachten sind im Baugebiet keine Altlasten vorhanden.

### Teilfunktion Erholen

Durch die Erschließung des Plangebietes zum Baugebiet ergibt sich keine Verschlechterung für Erholungssuchende, da der direkte Uferbereich nach wie vor nicht öffentlich zugänglich sein wird.

Für die Anwohner am Bischofer Deich bedeutet die Erschließung des Baugebietes eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ihrer Gartenbereiche.

## Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Haupterschließung des Baugebietes über die bestehende Zufahrt zum Klärwerk
- Festsetzung einer Öffentlichen Grünfläche direkt am Ufer entlang der Zufahrt zum Baugebiet und Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Erhalt und Pflege der Uferstrukturen im Bereich der ans Wasser grenzenden Grundstücke (entsprechend der Zielsetzung des Landschaftsplanes)
- Schallschirm an der Nordseite des Sportplatzes

Festsetzungen im Bebauungsplan:

- Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

## 5.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

### Flächenutzung/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 stiellose Einzelbäume betreffend als auch insbesondere die natürlich geprägte Uferzone des Altarms der Wilsterau.

### Umgebung

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



zweite Weide wird erhalten. Um die Stämme der Weiden zu erhalten, müssen die Äste alle 10 bis 15 Jahre abgeschnitten werden, da sonst der Stamm unter der Last der großen, schweren Äste auseinanderbricht.

- Zu erwartende Beeinträchtigungen der Tierwelt können durch eine Reduzierung der nächtlichen Beleuchtung auf das Mindestmaß und die Verwendung von Natrium-Dampflampen minimiert werden.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird in Kapitel 13 berechnet.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

- Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

### 5.3. Schutzgut Boden

#### Bestand und Bewertung

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.

#### Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

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. Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Böden im Bereich der baulichen Anlagen und Straßen führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. 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. Während der Bauarbeiten besteht dabei auch für angrenzende Flächen die Möglichkeit, dass durch das Befahren mit Baufahrzeugen und die Einrichtung von Materialplätzen Beeinträchtigungen erfolgen. Während der Bauphase besteht darüber hinaus eine potentielle Gefährdung des Bodens durch Stoffeinträge.

sind für Höhlenbrüter wie Bachstelzen, Gartenrotschwänze und Feldsperlinge, Hohltauben und Meisen, insbesondere für Eulen und auch für Fledermäuse eine gern angenommene Behausung. Das weiche Stammholz wird von Insektenlarven zerfressen. Häufig siedeln sich Pilze an. 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 überwindende Mehrzahl bereits ein hohes Alter erreicht hat. Diese Bäume haben ihre typische Altersausprägung bereits erreicht und bilden jeder für sich ein spezifisches Biotop. Grundsätzlich gilt, je älter und dicker die Baumstämme sind, desto wertvoller sind sie aus Sicht des Faunenschutzes.

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 erhaltenen 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 Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Aufgrund o.g. faunistischer Potentialabschätzung wird deutlich, dass Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten 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.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Erhalt der Gehölzstrukturen entlang des Altarms der Wilsterau, entsprechend den Zielen des Landschaftsplanes
- Erhalt festgesetzter Einzelbäume
- Erhalt und Pflege der Kopfweiden: Die Kopfweidenreihe entlang des Altarms wird ausgelichtet, da die Bäume zu dicht stehen, um sich optimal entfalten zu können. Jede



800 mm.

Die Wasseroberfläche des Altarms und die Gehölzstrukturen wirken aufgrund der durch die nächtliche Ausstrahlung entstehenden starken Abkühlung als Kaltluftproduzent. Für die Belüftung von Siedlungsbereichen spielt diese Kaltluft aber nur eine untergeordnete Rolle, weil in der unmittelbaren Umgebung sehr große Acker- und Grünlandflächen mit weitaus größerer Bedeutung liegen.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes innerhalb dieses Austauschraumes besitzt es nur allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft.

**Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens**

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

Im Plangebiet ist mit einer erhöhten Abgas-, Staub- und Lärmentwicklung durch die geplante wohnbauliche Nutzung zu rechnen. Bereits während der Bauphase sind diese Beeinträchtigungen durch den Baustellenverkehr zu erwarten.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

Durch die Festsetzungen für die Erhaltung und die Anpflanzung von Gehölzen werden Aufwärmefekte und die Verringerung der Luftfeuchte minimiert.  
Verbleibende Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind in Verbindung mit den festgesetzten Anpflanzungen nicht zu erwarten. Ein zusätzliches Ausgleichserfordernis ist nicht gegeben.

#### 5.6. Schutzgut Landschaft

**Bestand und Bewertung**

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

**Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens**

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.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

- Erhalt der vorhandenen Ufergehölzstrukturen
- Festsetzungen für Gehölzanzpflanzungen zur Durchgrünung des Baugebietes (entsprechend den Zielen des Landschaftsplanes)
- Begrenzung der Gebäudehöhen

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 Wohngebietes vorgesehen. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind

**Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

- Verringerung des Versiegelungsgrades durch die neue Bebauung, z. B. über Festsetzungen für durchlässige Wegeaufbauten

Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden wird in Kapitel 13 auf Basis des gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 3.7.1998 (Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998, Nr. 31, S. 604 ff) durchgeführt.

#### 5.4. Schutzgut Wasser

**Bestand und Bewertung**

Im Plangebiet finden sich flächig hohe Grundwasserstände. Die Grundwasserstände liegen hier zwischen 70 und 90 cm unter der Geländeoberfläche.  
Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.  
Das zukünftige Baugebiet grenzt an einen Altarm der Wilsterau.

**Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens**

Durch Überbauung und Flächenversiegelung im Plangebietsbereich kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung.  
Während der Bauphase besteht eine potentielle Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden vermieden, wenn folgendes sichergestellt ist:

- die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers
- die Behandlung des normal und stark verschmutzten Niederschlagswassers in Regenklärbecken bzw. Regenrückhaltebecken, die naturnah gestaltet sein müssen
- die Versickerung von gering verschmutztem Niederschlagswasser

Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht möglich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist laut Runderlass nicht zwingend notwendig, ein Kompensationsbedarf ergibt sich demnach nicht.

#### 5.5. Schutzgut Klima und Luft

**Bestand und Bewertung**

Das Klima ist als gemäßigtes, feuchtemperiertes, 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



selwirkungen erfasst. Als Beispiele seien hier genannt:

- die Filterfunktion des Bodens ist u. a. abhängig vom Grundwasserflurabstand
- die Art der Vegetation ist abhängig von Bodentyp, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer, etc.
- die Landschaftsbildfunktion ist abhängig von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation / Nutzung, Oberflächengewässer.

2. Neben der schutzgutbezogenen Berücksichtigung von Wechselwirkungen kann es notwendig sein, eine schutzgutübergreifende Gesamtbetrachtung durchzuführen mit dem Ziel einer Ermittlung von Landschaftsteilen (i. S. von Teilkösystemen), die aufgrund der ökosystemaren Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine besondere Eingriffsempfindlichkeit aufweisen.

Aufgrund der engen Beziehungen zwischen den Natur- und Landschaftsfaktoren Boden, Wasser, Geländeklima, Flora, Fauna und Landschaftsbild bestehen Wirkungsbeziehungen zwischen Auswirkungen durch das Vorhaben auf diese Schutzgüter.

Durch das Vorhaben ergeben sich insbesondere Veränderungen infolge der Neuversiegelung von Flächen, wodurch die betroffenen Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr wahrgenommen werden und die entsprechenden Prozesse nicht mehr ablaufen können. Für die Beurteilung von Auswirkungen auf komplexere Wirkungszusammenhänge stehen jedoch keine ausreichenden Daten und auch keine differenzierten Wirkungsmodelle mit entsprechenden Bewertungskriterien zur Verfügung.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Die im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes bestimmten Anforderungen an den Bauungsplan aus Umweltsicht verfolgen das Ziel einer Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. den Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen. Sie wurden als grünordnerische Ziele in den Bauungsplan Nr. 22 eingearbeitet. Die in den Bauungsplan zu übernehmenden Maßnahmen wurden dabei in der Auswirkungsprognose als eingriffsmindernde Festsetzungen berücksichtigt.

#### 5.9. Kenntnis- und Prognoselücken

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

daher nicht erforderlich.

Festsetzungen im Bauungsplan:

- Beschränkung der Bebauungsdichte
- Maximale Gebäudehöhen
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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

Kultur- und sonstige Sachgüter im Sinne des UVPG umfassen zum einen Objekte von kultureller Bedeutung, zum anderen aber auch Sachgüter schlechthin, die infolge einer Veränderung der natürlichen Umwelt betroffen, d.h. beschädigt oder zerstört sein können. Im folgenden werden unter dem Begriff "Kulturgüter" im Sinne des UVPG in der Bestandsbeschreibung und -bewertung zusammengefasst:

- Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes
- historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- sonstige Sachgüter wie Gebäude, Brücken etc.

Im räumlichen Geltungsbereich kommen weder Elemente der historischen Kulturlandschaft noch archaische Denkmale (vor- und frühgeschichtliche Siedlungs- und Grabstätten) oder Baudenkmale (kulturbauhistorisch bedeutende Gebäude und Freianlagen) vor.

Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes reiches 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.

#### 5.8. Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen in Form von funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen den Schutzgütern, innerhalb der Schutzgüter sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen. Bei der Beschreibung der ökosystemaren Wechselwirkungen werden zwei Ebenen berücksichtigt:

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

1. Soweit Beurteilungskriterien verfügbar sind, wurden bereits im Rahmen der schutzgutbezogenen Erfassungs- und Bewertungskriterien ökosystemare Wechselwirkungen



für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) festgesetzt. Alle schützenswerten Einzelbäume werden als zu erhaltende Bäume im Bauungsplan festgesetzt.

Durch die Planungen kommt es zu weiteren Bodenversiegelungen, die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffregelung 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 des von Bebauung freizuhaltenden Uferstreifens sowie die Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen wird der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entgegenge-

## 5.10. 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.

Für die Überwachung unvorhergesehener Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Für Flächen, die als zusätzlich überbaubar und damit als vollständiger Funktionsverlust in die Bilanzierung eingestellt wurden, ist mit keinen zusätzlichen unvorhersehbaren nachteiligen Auswirkungen, die nicht schon im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurden, zu rechnen, so dass hier weitere Überwachungsmaßnahmen entbehrlich sind. Gleiches gilt für Aussagen zu Veränderungen des Landschaftsbildes.

Während der Bauphase ist neben der üblichen Bauleitung eine Umweltbaubegleitung vorgesehen. Ziel ist es, zum einen die Einhaltung der festgelegten landschaftsplanerischen Auflagen einschl. der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und zum Ausgleich zu überwachen, zum anderen auf möglicherweise auftretende Komplikationen fachgerecht reagieren zu können.

Die Stadt Wilster wird alle Maßnahmen in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg und – soweit erforderlich – mit weiteren Fachbehörden durchführen.

## 6 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1. Allgemeines Wohngebiet

Das geplante Wohngebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Absatz 5 und § 1 Absatz 6 BauNVO

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Die Festsetzungen der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen weichen teilweise vom Nutzungskatalog der BauNVO für allgemeine Wohngebiete ab. Ziel ist es hierbei, einen auf die speziellen Eigenheiten des geplanten Wohngebietes abgestimmten

### 5.11. 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 Schallmissionen aus, sofern ein 2,00 hoher Schallschutzschirm nördlich des Sportplatzes errichtet wird. Entsprechend werden Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Alllasten 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 als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und



#### 6.4. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung gestaffelt. Vorgesehen ist eine verdichtete Bebauung (GRZ 0,4) im Bereich der Seniorenappartements östlich der Erschließungsstraße. In den Bereichen entlang der Wilster Au wird die Grundflächenzahl (GRZ 0,3) deutlich reduziert, um das gewünschte lockere und großzügige Erscheinungsbild entlang der Wilster Au zu ermöglichen.

#### 6.5. Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend der bereits dargestellten Festsetzungen wird in Abstimmung auch die Festlegung der Höhenentwicklung gestaffelt festgesetzt.

Im Bereich der Seniorenappartements ist eine Eingeschossigkeit festgesetzt, die die verträgliche Einfügung der Neubebauung in die bestehenden Bebauungsstrukturen entlang des Bischofer Deiches sicherstellen soll.

Entlang der Wilster Au erfolgt die Festsetzung einer Zweigeschossigkeit aufgrund der großzügigen Grundstückgrößen und der entsprechend der angrenzenden Bebauung vorherrschenden Bebauungsdichte.

Darauf abgestimmt wird auch die maximal zulässige Firsthöhe von 11 m für zweigeschossige Gebäude und 8 m für eingeschossige Gebäude festgesetzt.

Zur Sicherstellung der Höhenentwicklung werden außerdem die maximale und minimale Höhe des Erdgeschossoberfußbodens (0,5 m bzw. 0,2 m) und die Bezugshöhe (mittlere Höhe der Erschließungsstraße vor dem Grundstück) festgesetzt.

#### 6.6. Nebenanlagen, überdachte Stellplätze, Garagen

Zur Wahrung zusammenhängender Gartenflächen und zur Sicherung eines Pufferstreifens zum festgesetzten und sensiblen Uferstreifen wird unterstützend festgelegt, dass Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

#### 7 Baugestalterische Festsetzungen

Um im Plangebiet angrenzend an bestehende Bauflächen einer zu heterogenen Gestaltung der Gebäude entgegen zu wirken, werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 92 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein festgesetzt.

Nutzungskatalog vorzugeben.

So sind Anlagen für sportliche Zwecke im Wohngebiet nicht zulässig, weil durch sie unter Umständen ein erheblicher Besucherverkehr in das Wohngebiet gezogen werden kann, der zu nicht zumutbaren Belastungen führen kann.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen sind im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ebenfalls ausgeschlossen, da sie sich von ihrem Charakter her nicht in das geplante Wohngebiet einfügen.

#### 6.2. Anzahl der Wohneinheiten

Auf den Grundstücken entlang der Wilster Au wird die Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte auf maximal zwei Wohnungen beschränkt.

Durch diese Festsetzungen soll eine zu hohe Dichte in den Bereichen, die ausdrücklich für eine lockere und großzügige Bebauung vorgesehen sind, verhindert werden.

Zur Beschränkung von möglichen Ausnahmefällen, die sich aufgrund nicht absehbarer Grundstücksteilungen ergeben können, wird festgesetzt, dass lediglich eine Abweichung auf maximal einem Grundstück mit bis zu 4 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte in diesem Bereich zulässig ist.

#### 6.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Entlang der Wilster Au werden die Baugrenzen für nebeneinander liegende Grundstücke als zusammenhängende „Baufenster“ festgesetzt, um eine flexible Grundstücksteilung zu ermöglichen. Gleichzeitig erfolgt eine einheitliche Orientierung der Bebauung zur Erschließungsstraße, die möglichst zusammenhängende Gartenflächen als Abstandsicherung zum Uferstreifen der Wilster Au sicherstellen soll. Entsprechend der beabsichtigten großzügigen Bebauung entlang der Wilster Au sind hier ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im rückwärtigen Bereich der bestehenden Bebauung entlang der Straße „Bischofer Deich“ werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung Seniorenappartements in Form von Hausgruppen festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt in Anlehnung an das städtebauliche Konzept. Für den Fall mangelnder Nachfrage wird durch die ergänzende Festsetzung von ebenfalls zulässigen Einzel- und Doppelhäusern unter Beibehaltung der städtebaulichen Struktur eine zusätzliche Flexibilität bei der Nutzung der Fläche ermöglicht.

Generell ist im gesamten Geltungsbereich, entsprechend der angrenzenden Bebauung, ausschließlich eine offene Bebauung vorgesehen.



- die verbleibenden Beeinträchtigungen mit Hilfe grün – gestalterischer Möglichkeiten zu minimieren
- das Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen wiederherzustellen und das Wohngebiet in die Landschaft einzubinden

Die im Bebauungsplan Nr. 22 getroffenen gründerischen Festsetzungen dienen vornehmlich dem Erhalt vorhandener Grünstrukturen, der Durchgrünung des Baugebietes sowie dem naturschutzrechtlichen Ausgleich.

### 8.1. Öffentliche Grünfläche

Im Bereich der Zufahrt des Baugebietes befindet sich eine Reihe bemerkenswerter alter Einzelbäume auf einem ca. 5 m breiten Rasenstreifen direkt am Ufer der Wilsterau. Dieser Uferstreifen hat einen hohen Erholungswert und wird als öffentliche Grünfläche erhalten. Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität sollten Sitzbänke aufgestellt werden.

### 8.2. Erhaltung von Bäumen

Im Plangebiet befinden sich eine Reihe von schützenswerten Einzelbäumen. Sämtliche als erhaltenswert erkannten Einzelbäume werden deshalb entsprechend festgesetzt und sind zu erhalten, dauerhaft zu sichern und zu pflegen.

### 8.3. Anpflanzen von Bäumen

Zur Akzentuierung des öffentlichen Straßenraums ist ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es ist ein Hochstamm 3xv mit einem Stammumfang von 18 cm zu verwenden. Für die Baumscheibe ist eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung ist auf den Grundstücken entlang der Wilster Au pro Grundstück ein klein Kroniger heimischer Laubbaum oder ein Obstgehölz als Hochstamm (3xv, Stammumfang mindestens 12-14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bestehenden Bäume können angerechnet werden.

### 8.4. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Entlang des Altarms der Wilsterau wird ein 5 m breiter Gewässerschutzstreifen als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Dieser Streifen ist von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten und dient neben dem Erhalt der Funktion des Altarms als Biotopverbundachse. Die hier wachsenden Kopfweiden sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (durch Rückschnitt alle 10 bis 15 Jahre).

### 7.1. Dächer

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer dienen dazu, eine gestalterische Anlehnung an die Dachlandschaft der angrenzenden Bebauung zu gewährleisten und gleichzeitig einzelnen Bauherrn ausreichend Spielraum für die eigenen Gestaltungswünsche zu ermöglichen.

#### Dachform, Dachneigung

Im gesamten Geltungsbereich sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° - 45° zulässig. Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind entweder als Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 8° zulässig oder sind in der gleichen Form und Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen.

#### Dacheindeckungsmaterialien

Zur Einfügung in die angrenzende Bebauung sind nur Dachziegel und Dachsteine in roten, braunen und anthraziten Farbtönen oder begrünte Dächer zulässig. Sonnenkollektoren sind allgemein zulässig.

### 7.2. Fassaden

Aufgrund der angestrebten Einfügung der neuen Bebauung in den baulichen Zusammenhang der angrenzenden Bebauung sind im gesamten Geltungsbereich ausschließlich rot-braunes Sichtmauerwerk, Putzfassaden und Holz als Fassadenmaterialien zulässig. Untergeordnete Bauteile können auch in Glas und Metall hergestellt werden. Ausdrücklich ausgeschlossen sind Fassaden in Blockbohlenbauweise.

### 7.3. Einfriedungen

Zur Schaffung eines einheitlichen Erscheinungsbildes des Straßenraumes sind im Falle von Einfriedungen zu den Erschließungsflächen ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Zäune sind nur an der Grundstücksseite der Hecken und diese nicht überragend zulässig. Alternativ sind auch mit Laubgehölzen bepflanzten Erdwälle zulässig.

### 8 Gründerische Festsetzungen

Mit den gründerischen Festsetzungen werden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowie zur Minimierung des Eingriffs verbindlich festgesetzt. Gründerisches Ziel für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 ist es:

- die durch das Vorhaben verursachten Beeinträchtigungen so weit wie möglich im Umfeld des Eingriffes auszugleichen



### 10.2. Schmutzwasser- entsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über den Anschluss des Gebietes an die in der Straße „Bischofer Deich“ vorhandene und ausreichend dimensionierte Schmutzwasserleitung. Die Zuführung erfolgt über die interne Erschließungsstraße des Gebietes und den vorgesehenen Verbindungsfußweg zur Straße „Bischofer Deich“.

### 10.3. Oberflächen- entwässerung

Die Ableitung des Regenwassers aus dem B-Plan-Gebiet und den an den Geltungsbereich angrenzenden Anliegergrundstücken des Bischofer Deiches erfolgt über eine in der internen Erschließungsstraße vorgesehene Leitung, die das Wasser zu einer zentralen Einleitstelle in die Wilsterau im Bereich der öffentlichen Grünfläche führt.

### 10.4. Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke in den anliegenden Straßen. Die Anschlüsse werden im Geltungsbereich über die öffentlichen Verkehrswege hergestellt.

### 10.5. Telekommunikation

Die Versorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen in den anliegenden Straßen. Die Anschlüsse werden im Geltungsbereich über die öffentlichen Verkehrswege hergestellt.

### 10.6. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch den Kreis Steinburg durchgeführt. Die Straßenbreiten sind so dimensioniert, dass sie den Belangen der Müllabfuhr genügen. Für Sondermüll stehen die Beseitigungsanlagen des Landes Schleswig-Holstein zur Verfügung.

### 10.7. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Wilster und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe sichergestellt. Der Löschwasserbedarf kann eingeschränkt über die Trinkwasserversorgungsleitungen sichergestellt werden. Zusätzlich ist durch die unmittelbare Nähe zur Wilsterau eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser gegeben.

### 11 Immissionsschutz

Im Süden grenzt der Trainingsplatz „Brook“ des SV Almannia Wilster an das Baugebiet. Die Untersuchungen im Rahmen dieses Gutachtens ergeben, dass der maßgebliche Sportbetrieb durch 45-minütiges Fußballwettkampfspiel werktags innerhalb der Ruhezeit von 20 bis 22 Uhr bestimmt wird. Die Berechnun-

### 9 Erschließung

#### 9.1. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt unverändert durch die Anbindung an die Straße „Allee“. Da mit keinerlei Durchgangsverkehr zu rechnen ist, wird die Straße mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m als Mischverkehrsfläche vorgesehen.

#### 9.2. Parkplätze und Stellplätze

Bei voraussichtlich ca. 20 Wohneinheiten werden ca. fünf Besucher-Parkplätze straßenbegleitend, nach Festlegung der Grundstückszufahrten, vorgesehen. Zusätzlich bestehen Parkplätze im Bereich der Gebietszufahrt entlang des Sportplatzgeländes. Nach Augenschein sind zudem ausreichend öffentliche Parkplätze in den angrenzenden Straßen vorhanden.

Private Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Für den Bereich der Seniorenappartements sind Stellplatzbereiche explizit festgesetzt. Mit der Festsetzung für die Grundstücke entlang der Wilsterau, dass Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind, ergeben sich problemlos mindestens zwei Stellplätze je Grundstück.

#### 9.3. Fuß- und Radwege

Zur Verknüpfung des Baugebietes mit den angrenzenden Stadtteilen und ergänzenden Nutzungen erfolgt zusätzlich zur vorgesehenen Erschließungsstraße eine Anbindung für den Fuß- und Radverkehr an zwei Stellen:

- Erhalt der bestehende Anbindung an den „Bischofer Deich“
- Schaffung einer Wegeverbindung zur Heinrich-Schulz-Straße.

Ergänzend wird festgesetzt, dass die Anlieger der Fuß- und Radwege diese zum Erreichen ihrer auf den Grundstücken gelegenen Stellplätze abschnittsweise befahren dürfen. Eine durchgängige Befahrbarkeit ist ausdrücklich ausgeschlossen.

### 10 Ver- und Entsorgung

**10.1. Frischwasserversorgung** Die Versorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen in den anliegenden Straßen. Die Anschlüsse werden im Geltungsbereich über die öffentlichen Verkehrswege hergestellt.



Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches erfolgt deshalb die Festsetzung einer Fläche zur Errichtung eines 2 m hohen Walles zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen.

Ergänzend wird festgesetzt, dass auf den direkt nördlich an den Sportplatz angrenzenden eingeschossigen Baugrundstücken in eventuell möglichen Dachgeschossen und innerhalb der mit (A) gekennzeichneten Teilfläche des südlichsten Grundstücks entlang der Wilster Au in möglichen Obergeschossen keine gemäß DIN 4109 schutzbedürftigen Räume (Wohn- und Schlafräume) zulässig sind.

## 12 Bodengutachten

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

Ausgewiesene Altlastverdachtsflächen 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 Bodenanalyse 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 Gefährdung durch den in den Bodenproben gemessenen PAK - Gehalten nicht aus.

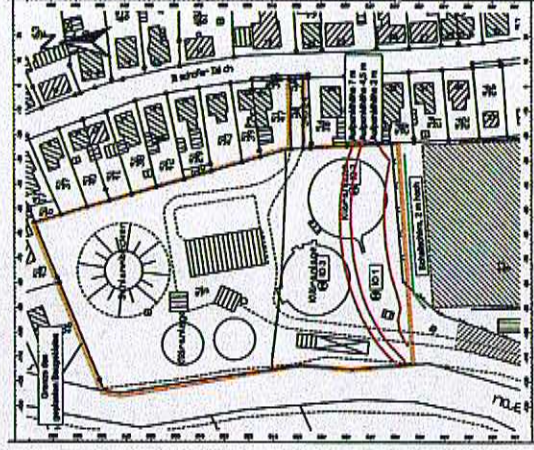
gen zeigen, dass der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für allgemeines Wohngebiet tagsüber von 50 dB(A) je nach Aufpunkthöhe bis zu folgenden Entfernungen vom Trainingsplatz überschritten werden kann:

- 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



Große Teile des Gebietes sind bereits versiegelt, so dass im Rahmen der Eingriffsbilanzierung der Bestand an versiegelter Fläche der Neuplanung gegenübergestellt werden muss.

Aus dem geplanten Eingriff und den beschriebenen land-schaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen ergibt sich für das Plangebiet die in der folgenden Tabelle aufgeführte Kompensationsberechnung.

Tab.: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Boden

Eingriff	Gesamtfläche	Versiegelungs-/ Befestigungsgrad	Versieg. / Befest. Fläche
Wohngrunddicke GRZ 0,25 im Bereich mit hohem Grundwasserstand mit Beeinträchtigung angrenzender Biotopstrukturen	4.304 m <sup>2</sup>	GRZ 0,3 + 50% f. Nebenanlagen = 45%	1.937 m <sup>2</sup>
Wohngrunddicke GRZ 0,4 im Bereich mit hohem Grundwasserstand	5.592 m <sup>2</sup>	GRZ 0,4+ 50% f. Nebenanlagen = 60%	3.355 m <sup>2</sup>
Flächenverbrauch f. Verkehrsflächen (Versiegelung) im Bereich mit hohem Grundwasserstand	2.679 m <sup>2</sup>	100 %	2.679 m <sup>2</sup>
Summe versiegelte Fläche			7.971 m <sup>2</sup>

Die derzeit aufgrund der ehemaligen Nutzung versiegelte Fläche beträgt ca. 8240 m<sup>2</sup>. Da die Neuversiegelung geringer ist und es somit zu einer geringen Entseelung kommt, ist der Eingriff als ausgeglichen zu betrachten.

### 13.3. Schutzgut Wasser

Über die genannten Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung hinausgehende Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### 13.4. Schutzgut Klima / Luft

Für das Schutzgut Klima / Luft sind keine erheblichen oder nachhaltigen Gefährdungen erkennbar. Es sind also keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

### 13.5. Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die von der Bebauung betroffene Fläche ist gemäß Rund-erlass von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften. Für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften ist kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf vorhanden. Die Beeinträchtigungen der angrenzenden Biotope sind bereits bei der Bilanzierung für das Schutzgut Boden berücksichtigt

Auch für die Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) liegt kein Prüfwert vor. Die Proben MP 1 bis MP 3 weisen MKW - Gehalte in der Größenordnung natürlicher Hintergründegehalte 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 Er-schließungsarbeiten in dieser Teilfläche auf das Auftreten von MKW - Verunreinigungen zu achten und gegebenenfalls verunreinigten Boden auszutauschen und ordnungs-gemäß 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.

## 13 Naturschutzrechtliche Ein-griffsregelungen

### 13.1. Erforderlichkeit

Die geplante Erschließung des Gebietes für bauliche Nutzungen wird zu Beeinträchtigungen des Bodens, des Grundwassers, der Arten- und Lebensgemeinschaften und des Landschaftsbildes führen. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung dieser Schutzgüter sind bei der Erstellung des Gesamtkonzeptes für das Planungsgebiet wie oben beschrieben so weit wie möglich vorgesehen worden.

Der weitere Kompensationsbedarf ergibt sich aus den un-vermeidlichen oder nicht weiter zu minimierenden Eingrif-fen. Auch hier sind soweit möglich Maßnahmen im Plange-biet selbst vorgesehen.

### 13.2. Schutzgut Boden

Die Eingriffe in den Bodenhaushalt bestehen aus Überbau-ung und Versiegelung von Grundstücksflächen sowie Ver-siegelung der Straßenverkehrsfläche in Flächen mit allge-meiner Bedeutung für den Naturschutz.

Die Richtwerte des Runderlasses schreiben für den Aus-gleich vollständig versiegelter Böden mindestens im Ver-hältnis 1:0,5 und für wasserdurchlässige Beläge im Ver-hältnis 1:0,3 vor (in Bereichen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz). Diese Zahlen erhöhen sich, wenn - wie im vorliegenden Fall Bereiche mit hohem natürlicherm Grundwasserstand (<1,0 m.u.Flur) baulich entwickelt wer-den sowie angrenzende Landschaftsteile mit Biotopfunktion beeinträchtigt werden können.



worden.

### 13.6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird bei Einhaltung des festgesetzten Uferschutzstreifens sowie der Festsetzungen zu Baumpflanzungen nicht maßgeblich beeinträchtigt. Ein weiterer Kompensationsbedarf ergibt sich nicht.

### 13.7. Gesamtbilanzierung

Die verschiedenen Eingriffe können gemäß Runderlass mit den vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden; es verbleibt kein Kompensationsbedarf.

### 14 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
Wohnbauflächen	9.895	74
Verkehrsflächen	2.680	20
Grünfläche	805	6
Gesamt	13.380	100

Wilster, den 07.05.2008



*[Handwritten Signature]*  
Der Bürgermeister