



Stadt Wilster

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

für den Bereich

ehem. Sanierungsgebiet I Rathaus - Klosterhof

nördlich des Bürgermeistergartens,

südlich der Straße Klosterhof, südwestlich der Kindertagesstätte und

östlich der Stellplatzanlage Klosterhof

Begründung

Satzung



Auftraggeber:

Stadt Wilster
- Der Bürgermeister -
Über
Amt Wilstermarsch
Kohlmarkt 25
25554 Wilster

Planverfasser:

BIS·S

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

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (Torresin & Partner, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation
zu Kapitel 6 („Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange“) mit:

G & P

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

Bearbeiter :

Dipl.- Biol. Reinhard Pollok (freier Landschaftsplaner)

Planungsstand vom 02.12.2014 (Plan Nr. 2.0)

Stadt Wilster

Kreis Steinburg

Begründung

- ohne Umweltbericht -
(„Bebauungsplan der Innenentwicklung“)

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB'13

zur

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

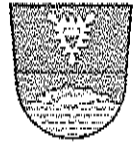
Für den Bereich

ehem. Sanierungsgebietl Rathaus - Klosterhof
nördlich des Bürgermeister Gartens,
südlich der Straße Klosterhof,
südwestlich der Kindertagesstätte
und östlich der Stellplatzanlage Klosterhof

Beratungs- und Verfahrensstand:
Bauausschuss vom 02.12.2014
Ratsversammlung vom 08.12.2014
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
Bekanntmachung

Planverfasser:
BIS-SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 02.12.2014 (Plan Nr. 2.0)



Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	7
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	12
2.1	Planverfahren	12
2.2	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	13
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	14
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben	14
4.1	Entwicklungsgebot	15
4.2	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	16
4.3	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	19
5.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	19
6.	Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange	24
7.	Immissionsschutz	31
8.	Verkehr	31
9.	Ver- und Entsorgung	32
10.	Brandschutz	34
11.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3	35
12.	Bodenschutz	35
13.	Archäologische Denkmale	36



Quellenverzeichnis:

- Folgende von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht bzw. mitgeteilt, dass keine weiteren Anregungen bestehen:
 - Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Zweigstelle Elmshorn mit Schreiben vom 12.11.2014
 - Stadtwerke Wilster mit Schreiben vom 12.11.2014
 - Der Landrat des Kreises Steinburg, Kreisbauamt - Bauaufsicht mit Schreiben vom 11.11.2014
 - Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 11.11.2014
 - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz, Außenstelle Südwest mit Schreiben vom 10.11.2014
 - Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 05.11.2014
 - Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten, Kampfmittelräumdienst mit Schreiben vom 04.11.2014
 - Schleswig-Holstein Netz AG, Projektleitung Strom / Netze mit Schreiben vom 28.10.2014
 - Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr des Landes S-H, Niederlassung Itzehoe mit Schreiben vom 21.10.2014
 - Der Landrat des Kreises Steinburg, Amt für Umweltschutz - untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 20.10.2014
 - Archäologisches Landesamt S-H, Obere Denkmalschutzbehörde – Planungskontrolle mit Erlass vom 13.10.2014
 - Der Landrat des Kreises Steinburg, Amt für Umweltschutz - Abteilung Wasserwirtschaft mit Schreiben vom 10.10.2014
- Bebauungsplan Nr. 3 „Für den Bereich Sanierungsgebiet I Rathaus - Klosterhof“ der Stadt Wilster mit
 - 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (mit Rechtskraft vom 12.03.1992)
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Wilster mit
 - 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (Rechtswirksamkeit vom 13.11.1984)
- Festgestellter Landschaftsplan der Stadt Wilster (Stand vom 20.06.2000)
- „Lage- und Höhenplan“ mit örtlicher Vermessung im August 2014 und dem Katasterbestand vom 31.07.2014 als amtliche Planunterlage für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Wilster



1. Planungserfordernis

Die städtischen Gremien haben die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für den Bereich des baulich geprägten Bereiches südlich der Straße „Klosterhof“ (L 136) einschließlich der Kindertagesstätte „Schwalbennest“ im Nordosten, den Betriebsstätten der Stadtwerke Wilster und dem Betriebshof des Werkhofs Wilster im Südwesten nördlich des „Bürgermeister Gartens“ (vgl. auch **Abb. 4** auf Seite 9), um nach Abriss der Garagen und Freilegung dieser Teilfläche des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau einer 2-Gruppen Kindertagesstätte (vgl. **Abb. 3** auf Seite 8) innerhalb einer Fläche für den öffentlichen und privaten Gemeinbedarf schaffen zu können.

Zugleich soll das an der Straße „Klosterhof“ befindliche Verwaltungsgebäude der Stadtwerke Wilster einschließlich Gemeinschaftsstellplatzanlage in ein Mischgebiet (MI) umgewidmet werden, um planungsrechtlich zukünftige Entwicklungen absichern zu können.

Die darüber hinaus verbleibenden Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches werden entsprechend der Bestandssituation und den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 auch in die 5. Änderung übernommen.

Die aus den 90' er Jahren (Rechtskraft vom 12.03.1992) stammende Planung, hier die maßgebliche 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (vgl. **Abb. 5** auf Seite 9) wird für den o. g. Teilbereich der Betriebsflächen der Stadtwerke in Zukunft nicht mehr genutzt werden und im Wesentlichen auf das o.g. Verwaltungsgebäude beschränkt sein, so dass diese Teilfläche mit einem direkten räumlich funktionalen Bezug zur bestehenden Kindertagesstätte für einen Erweiterungsbau genutzt werden kann und soll. Die verkehrliche Anbindungsmöglichkeit erfolgt direkt von der Straße „Klosterhof“ aus über die heutigen inneren Betriebsflächen in dem Korridor, der durch die Leitungstrassen der Stadtwerke vorgegeben ist. Somit können bestehende Infrastruktureinrichtungen im Sinne einer „Nachverdichtung / Flächenrecycling“ sinnvoll genutzt werden.



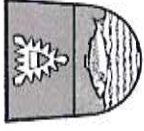
Abb. 2a

Die vorhandene Kindertagesstätte „Schwalbennest“ vom „Klosterhof“ (L 136) aus gesehen, die Erweiterung hiervon links



Abb. 2b

Die rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (vgl. **Abb. 5** auf Seite 9) lässt die angestrebte Umnutzung des Garagenhofes auf dem Betriebsgelände der Stadtwerke Wilster zugunsten eines Neubaus für eine 2-Gruppen KiTa bauplanungsrechtlich nicht zu, so dass ein Änderungsverfahren erforderlich wird.



Stadt Wilster
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

- Satzung -

- Bebauungsplan der Innenentwicklung -

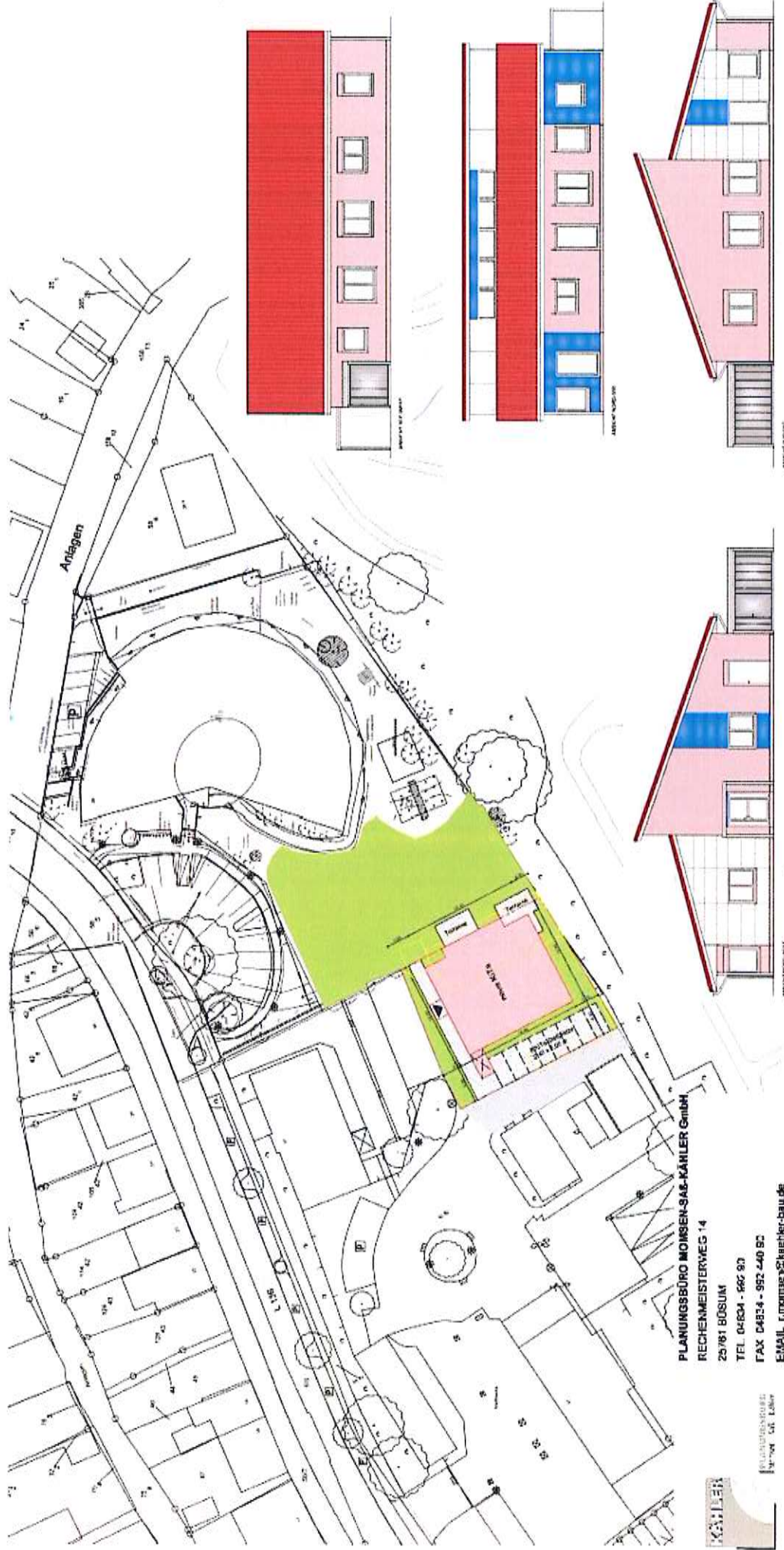


Abb. 3 „Lageplan“ zum Neubau einer 2-Gruppen Kita als Plan-Vorhaben im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes Nr. 3 (Bearbeitungsstand - Entwurf vom 27.08.2014)

in freier Kooperation mit
 G&P Günther & Pollok - Landschaftsplanung



Abb. 4

Räumliche Lage des Planbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
im Stadtquartier „Klosterhof“ aus der Luft betrachtet

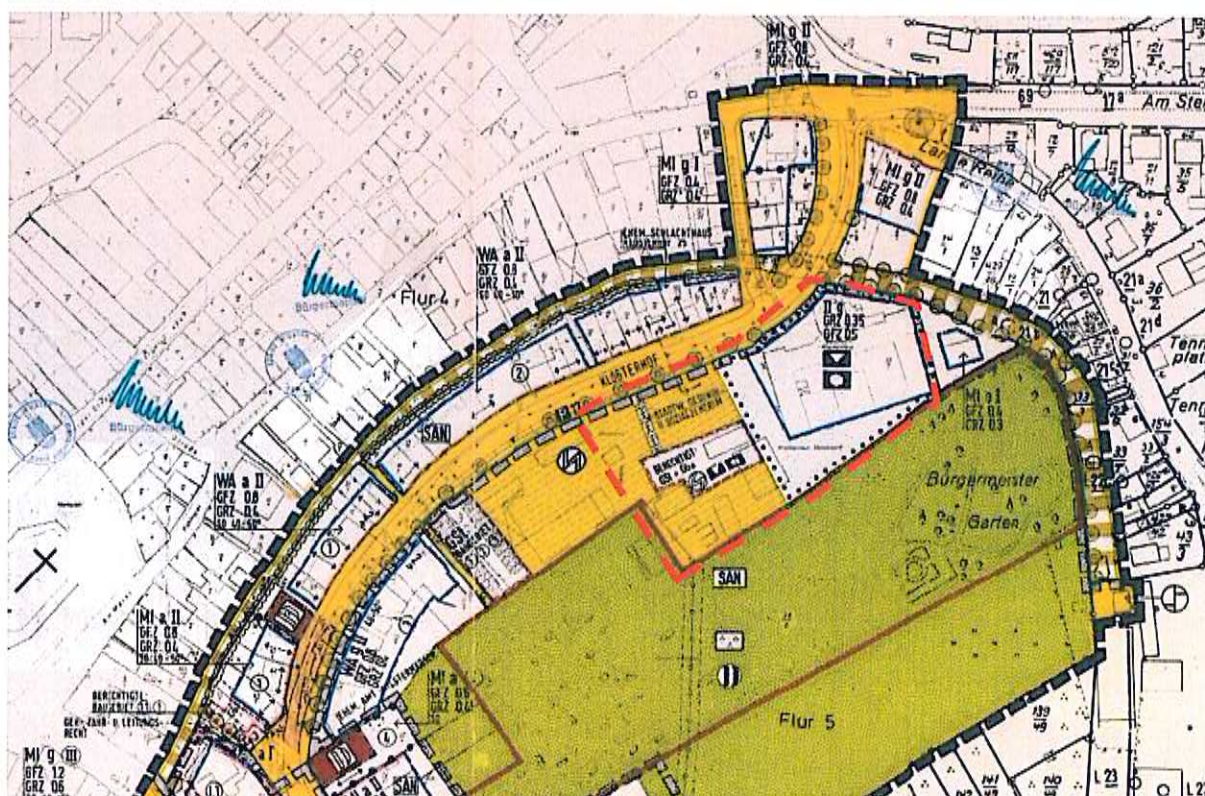


Abb. 5

Ausschnitt aus der Planzeichnung der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3



Hierbei wird auf die örtlich vorgefundene Bestandssituation (vgl. **Abb. 2a/2b** auf Seite 7 sowie **Abb. 6a ff** auf den Seiten 10 und 11), auch die angrenzende Nachbarschaft betreffend, entsprechend Rücksicht genommen.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Vitalisierung einer ansonsten untergenutzten Fläche im Sinne einer „Nachverdichtung“ bzw. eines „Flächenrecyclings“ (vgl. auch **Abb. 1** auf Seite 6 und **Abb. 4** auf Seite 9) haben die städtischen Gremien beschlossen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für so genannte „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ anzuwenden (vgl. Kapitel 2.1).



Bestandssituation am Klosterhof
(Kita „Schwalbennest“ / Stadtwerke Wilster)



Abb. 6a

Blick vom „Klosterhof“ auf die Gebäudenordseite der Kindertagesstätte und die vorgelagerte Stellplatzanlage



Abb. 6b



Abb. 6c Blick auf den Vorplatz der Kindertagesstätte mit Stellplätzen im Halbrund angeordnet mit der stadtbildprägenden Esche im Mittelpunkt



Abb. 6d Die stadtbildprägende Esche und das Verwaltungsgebäude der Stadtwerke Wilster mit ihren räumlichen Wirkungen auf den Straßenraum „Klosterhof“



Bestandssituation am Klosterhof (Kita „Schwalbennest“ / Stadtwerke Wilster)



Abb. 6e Bebauung beiderseits „Klosterhof“ mit dem Plangebiet rechts im Bild



Abb. 6f Straßenrandbebauung Klosterhof Nr. 31 am nördlichen Plangebietsrand



Abb. 6g seitliche Grundstückszufahrt Stadtwerke Wilster vom „Klosterhof“ aus



Abb. 6h Garagenanlage im rückwärtigen Grundstücksbereich der Stadtwerke Wilster



Abb. 6i Blick in den „Bürgermeistergarten“ hinein mit dem Plangebiet und dem Betriebsgrundstück der Stadtwerke Wilster hinter der Gehölzkulisse



Abb. 6j



Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes und der Vorhabencharakteristik hat die Stadt Wilster nach Prüfung der Voraussetzungen zur Einleitung eines „beschleunigten Verfahrens“ beschlossen, das Planaufstellungsverfahren nach § 13a BauGB für so genannte „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ anzuwenden (vgl. Kapitel 2.1).

Ziel der Stadt Wilster ist es somit, ausgehend von den Darstellungen der geltenden Flächennutzungsplanung und des festgestellten Landschaftsplanes eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieser innerstädtischen Fläche mit der Aufstellung der vorgenannten Bebauungsplanänderung planungsrechtlich zu gewährleisten.

Die vom Bauausschuss am 02.12.2014 beratene und von der Ratsversammlung am 08.12.2014 in der endgültigen Planfassung als Satzung beschlossene 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Inhalte aus der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 und der örtlichen Gegebenheiten sowie die Stellungnahmen der von der Planung betroffenen Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der landesplanerischen Stellungnahme der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 13.11.2014 entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss. Die Begründung würde entsprechend der städtischen Abwägung redaktionell ergänzt.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt ergänzt durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11. Juni 2013, verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB 13 „soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“.

Die Bauleitpläne sollen entsprechend dem vorangestellten Planungsgrundsatz eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes sind entsprechend dem Planungserfordernis für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2.1 Planverfahren

Die städtischen Gremien haben aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets und des Vorhabencharakters (Neubau einer 2-Gruppen Kita in räumlich funktionaler Verbindung mit der bestehenden Kindertagesstätte „Schwalbennest“) die Voraussetzungen zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 nach dem „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB („**Bebauungsplan für die Innenentwicklung**“) mit folgendem Ergebnis geprüft:



- o dass eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG / LUVPG nicht besteht,
- o dass Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten nicht anzunehmen sind,
- o dass eine Grundfläche (GR) von weniger als 20.000 m² festgesetzt werden wird und
- o dass die städtebaulich geordnete Entwicklung bereits grundsätzlich durch den geltenden Flächennutzungsplan einschließlich der genehmigten Änderungen i. V. m. dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 mit der maßgeblichen Änderung sowie der entsprechenden Bestandssituation als gesichert angesehen werden kann.

Die städtischen Gremien haben daher beschlossen, von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Planungsträger nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) gemäß § 13a BauGB abzusehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB („Öffentlichkeitsbeteiligung“) zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung wurde in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 17.09.2014 durchgeführt.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit diesem Bauleitplanverfahren nicht verbunden

Eine Änderung der geltenden Flächennutzungsplanung ist für den Teilbereich des Plangeltungsbereiches, den Neubau eines 2-Gruppen Kindergartens und die planerische Umwidmung des Verwaltungsgebäude der Stadtwerke Wilster betreffend, im Zuge der Berichtigung erforderlich (vgl. hierzu Kapitel 4.2 dieser Begründung).

2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Vorhaben beziehen.

Da die Gemeinden eine Offenlegungs- und Dokumentationspflicht haben, sollen die Beteiligungsverfahren zumindest in den Grundzügen durch Beschluss der Gemeindevertretungen (oder durch Delegation der entsprechenden Fachausschüsse) festgelegt werden, um sicher



zu stellen, dass diese bei der Durchführung von kinder- und jugendrelevanten Vorhaben die im Zuge der Beteiligung vorgetragene Gesichtspunkte ernsthaft prüfen. Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

- im Zuge der Unterrichtung der Einwohnerrinnen und Einwohner nach § 16a GO,
- im Zusammenhang mit den Beschlussvorlagen für die Stadtvertretung
- in den entsprechenden Fachausschüssen,
- bei Bebauungsplänen in deren Begründungen oder
- allgemein als Veröffentlichungen im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung.

Aufgrund der Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Überplanung eines innerstädtischen Fläche im Sinne der Innenwicklung mit der Umwidmung einer bisher planungsrechtlich festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen (Stadtwerke Wilster) zugunsten einer Erweiterungsfläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) und eines Mischgebietes war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen auf der Planungsebene der Bebauungsplanung nicht sinnvoll, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe außerhalb dieser Bauleitplanung im Rahmen der Projektentwicklung zur KiTa-Erweiterung direkt in den Planungs- und Gestaltungsprozess eingebunden worden sind und weiterhin eingebunden werden.

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

Der räumliche Plangeltungsbereich (vgl. **Abb. 7** auf Seite 15) der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die Landesstraße Nr. 136 („Klosterhof“)
- im Nordosten durch Grünanlagen und die Bebauung Klosterhof Nr. 28a
- im Südosten durch den „Bürgermeistergarten“
- im Südwesten durch die Bebauung Klosterhof Nr. 37 und durch die Betriebsgebäude und -flächen der Stadtwerke / Bauhof Wilster

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (Planungsstand vom 02.12.2014 - Plan Nr. 2.0), die ggf. im Rahmen eines Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI noch konkretisiert werden wird, eine Fläche von insgesamt ca. 0,61 ha, davon

ca. 4.425 m ²	Flächen für den öffentlichen und privaten Gemeinbedarf
ca. 1.055 m ²	Mischgebiet (MI)
ca. 590 m ²	Flächen für Versorgungsanlagen „Stadtwerke“
ca. 65 m ²	Verkehrsflächen („Klosterhof“)

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die städtischen Gremien haben auf Grundlage der geltenden Flächennutzungs- und Bebauungsplanung Nr. 3 und der örtlich vorgefundenen Planungssituation für den vorgenannten Planbereich die Aufstellung einer 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzung für den Neubau eines 2-Gruppen Kindergartens und für die bodenrechtliche Umwidmung des bestehenden Verwaltungsgebäudes der Stadtwerke Wilster schaffen zu können.

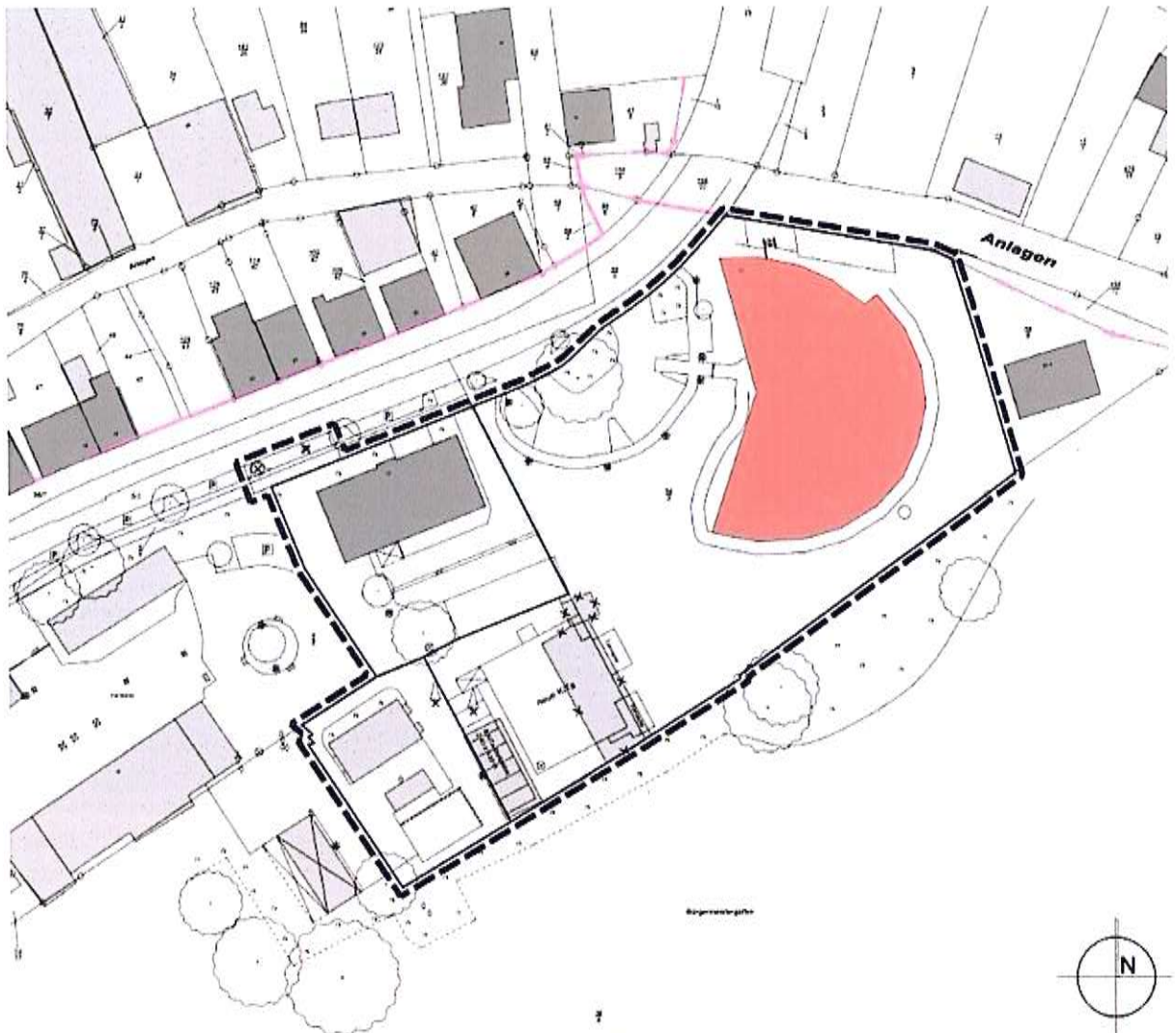


Abb. 7
 Abgrenzung des **Plangeltungsbereiches**
 der **5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3** (Stand vom 02.12.2014 - Plan Nr. 2.0)
 auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes und zugleich als amtliche Planunterlage

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für Teilbereiche des Plangeltungsbereiches nicht eingehalten werden.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind in der geltenden Flächennutzungsplanung der Stadt Wilster (vgl. **Abb. 8a** auf Seite 16) aufgrund der bisher ausgeübten Nutzung Flächen für die Versorgung mit der Zweckbestimmung „Stadtwerke“ und als Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „kulturelle und soziale Einrichtungen“ (vgl. **Abb. 8b** auf Seite 16) dargestellt.

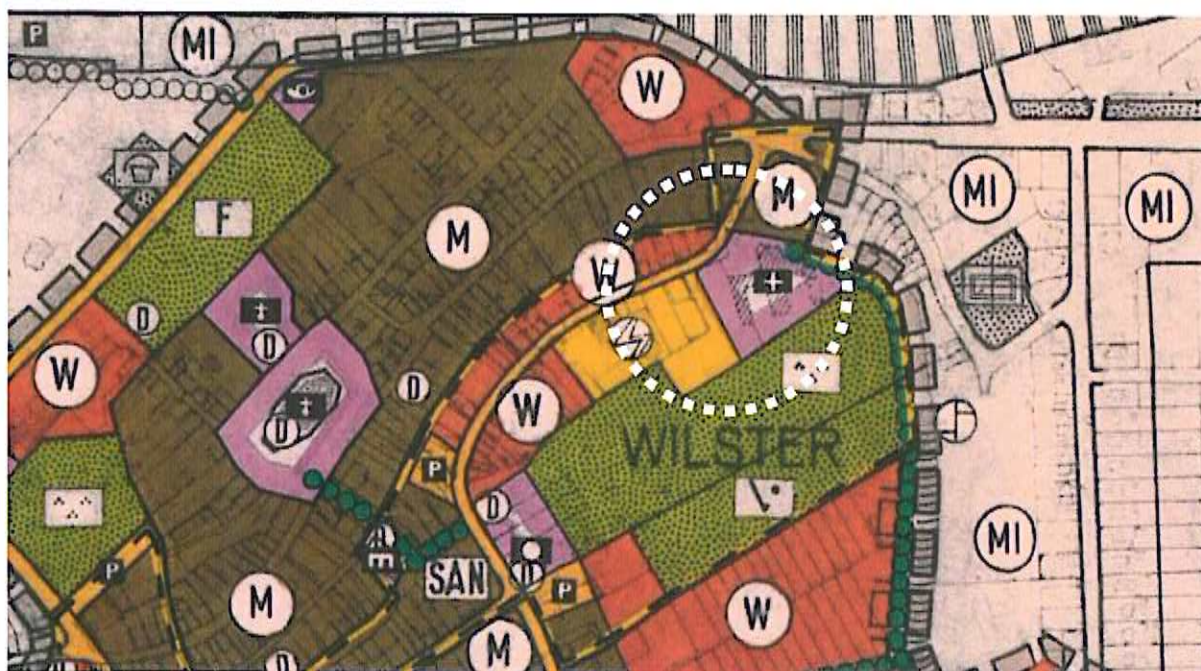


Abb. 8a

Auszug aus der rechtswirksamen **2. Änderung des Flächennutzungsplanes**, das Plangebiet und die angrenzende Stadtstruktur betreffend

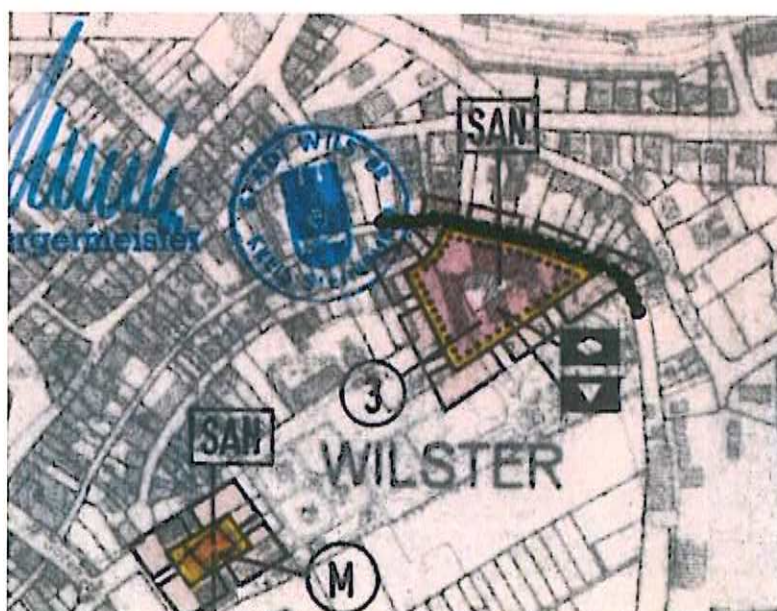


Abb. 8b

Auszug aus der rechtswirksamen **4. Änderung des Flächennutzungsplanes**, den Bereich der heutigen Kindertagesstätte „Schwalben-nest“ und die angrenzende Stadtstruktur betreffend

4.2 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Im hier gewählten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB'13 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies ist hier der Fall.



Die Flächennutzungsplanung entspricht dem städtebaulichen Belang, entsprechend der bisherigen Planungssituation Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Stadtwerke“ für die Betriebsflächen am Standort der Stadtwerke / Bauhof Wilster und Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen für „kulturelle und soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ entsprechend der Bestandssituation planerisch vorzuhalten.

Im Zuge von Umstrukturierungsmaßnahmen der Stadtwerke Wilster am Standort „Klosterhof“ können im räumlich funktionalen Zusammenhang mit der bestehenden Kindertagesstätte „Schwalbennest“, die aufgrund ihrer Gebäudeform und dem Grundstückszuschnitt bzw. -nutzung keine Erweiterungsmöglichkeiten zulässt, Flächen frei geräumt werden für die Errichtung eines 2-Gruppen Kindergartens. Zugleich soll die Fläche mit dem Verwaltungsgebäude der Stadtwerke Wilster am „Klosterhof“, ausgehend von der Bestandssituation, zukunftsfähig ausgerichtet und demzufolge einer neuen Bodennutzung als Mischgebiet (MI) zugeführt werden. Somit begründet die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan anzupassen. Dieser Schritt erfolgt im Sinne von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung.

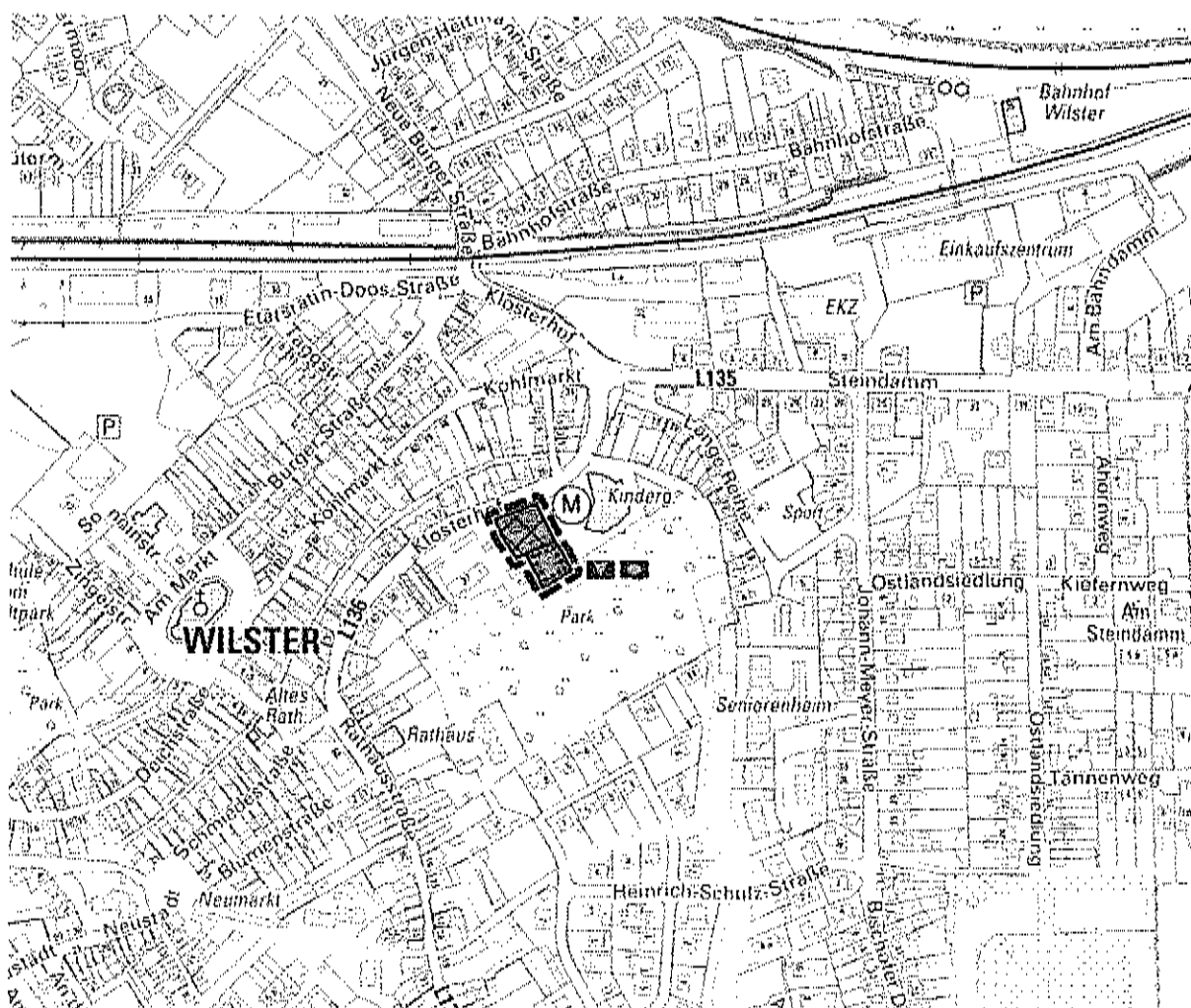


Abb. 9



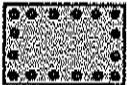


Auszug aus der Planzeichnung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Berichtigung und Anpassung an die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3



Die Abweichungen in Bezug auf die geplante Art der baulichen Nutzung als gemischte Baufläche (M) und als Fläche für den öffentlichen und privaten Gemeinbedarf im Zuge der Umwidmung vorhandener Versorgungsflächen wird gemäß § 13a BauGB im Zuge der redaktionellen Anpassung des Flächennutzungsplanes (vgl. **Abb. 9** unten auf Seite 17) im Rahmen dieses Planaufstellungsverfahrens vorgenommen. Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch Berichtigung zusammen mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ortsüblich bekannt gemacht.

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 2253)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	Abgrenzung des räumlichen Änderungsbereiches der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zug der Berichtigung an die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3	
	Art der baulichen Nutzung	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
	Gemischte Bauflächen	§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
	Einrichtungen und Anlagen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf	
	Flächen für den Gemeinbedarf	§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Abb. 10

Auszug aus der **Planzeichenerklärung** zur **15. Änderung des Flächennutzungsplanes** im Zuge der Berichtigung und Anpassung an die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (Planungsstand vom 02.12.2014)



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

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. 7 BauGB.

Entsprechend den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) und der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes, Planungsraum IV, geht die Stadt Wilster für die geplante Nachverdichtung dieser innerstädtisch gelegenen Fläche unter den Aspekten einer städtebaulich geordneten Entwicklung von folgenden landesplanerischen Aspekten aus.

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 Maßnahmen zur Verbesserung und Stärkung der wirtschaftlichen Struktur vorzunehmen. Dies beinhaltet auch den Ausbau und die Sicherung der hierfür erforderlichen sozialen Infrastruktur. Dies ist für die Wahrnehmung der Funktionen der Stadt Wilster als Unterzentrum insgesamt von besonderer Bedeutung.

Mit der Überplanung des zuvor beschriebenen Planbereiches (vgl. Kapitel 3.) beabsichtigt die Stadt Wilster für diesen innerstädtisch gelegenen Bereich der Stadt eine städtebaulich geordnete Entwicklung einzuleiten, die technischen und die soziale Infrastruktureinrichtungen hierfür zu nutzen und eine derzeit untergenutzte Fläche (Garagenhof) für einen dringend benötigten Neubau eines 2-Gruppen Kindergartens zu reaktivieren, der dem öffentlichen und zugleich auch einem möglich späteren privaten Gemeinbedarf zugeordnet wird.

Die Stadt Wilster geht entsprechend dem Vorangestellten davon aus, dass die städtischen Planungsabsichten den Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen werden. Diese Planauffassung wurde seitens der Landesplanungsbehörde in der Staatskanzlei des Ministerpräsidenten des Landes S-H mit Erlass vom 13.11.2014 bestätigt.

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

Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 5 und 12 BauGB)

Die innerhalb des Plangebietes am „Klosterhof“ vorhandene Bebauung wird nach der besonderen Art ihrer Nutzung als Mischgebiet (MI), wie vorangestellt städtebaulich begründet, festgesetzt (vgl. **Abb. 11** auf Seite 20).

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebiets werden für das Mischgebiet (MI) Einschränkungen der allgemein bzw. der ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt. Danach sind Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten entsprechend den textlichen Festsetzungen (Teil B) unzulässig.



Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Betriebsflächen der Stadtwerke Wilster werden, wie bereits im Ursprungs-Bebauungsplan und seiner Änderungen, als Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt (vgl. auch nachfolgende **Abb. 11** auf Seite 20).

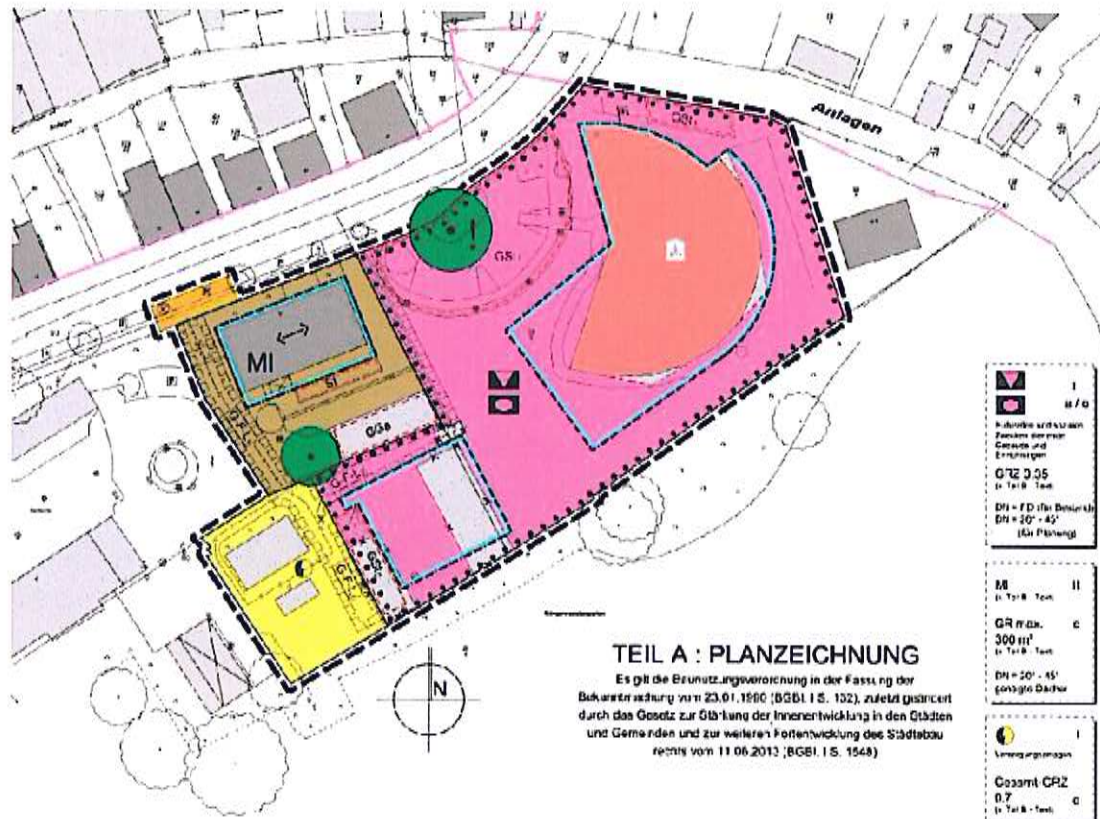


Abb. 11

Auszug aus der **Satzung der Planzeichnung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3**
 (Planungsstand vom 02.12.2014)

Diese bodenrechtlich relevante Nutzungsart beinhaltet mit diesem Änderungsverfahren nicht mehr das am „Klosterhof“ befindliche Verwaltungsgebäude. Bereits heute wird das Verwaltungsgebäude auch für Wohnzwecke genutzt. Diese Nutzungsmischung entspricht eher der Nutzungsart eines Mischgebietes. Um die Betriebsflächen der Stadtwerke Wilster zukunftsfähig aufzustellen, hat die Stadt Wilster beschlossen, mit dieser Bebauungsplanänderung diesen Teilbereich als Mischgebiet festgesetzt mit den o. g. Nutzungseinschränkungen.

Die Kindertagesstätte „Schwalbennest“ wurde mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Diese bodenrechtliche Festsetzung wird mit diesem Änderungsverfahren dahingehend konkretisiert, dass sich die o. g. Zweckbestimmungen sowohl auf den öffentlichen wie auch auf den privaten Gemeinbedarf beziehen soll (vgl. nachstehende **Abb. 11** auf Seite 20). Dies sichert der Stadt Wilster auch für die Zukunft, dass die innerhalb des Plangebietes vorhandenen bzw. geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen unabhängig vom Grundstückseigentümer oder von der Trägerschaft immer Bestandteil der städtischen sozialen Infrastruktur sein werden.



Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind, ausgehend von der Bestandssituation, auf das notwendige Maß beschränkt worden, mit dem eine Einbindung der neuen Baufläche in die stadtstrukturellen örtlichen Gegebenheiten gesichert und für den Bestand eine hinreichende Flexibilität bei späteren Erweiterungsvorhaben erreicht werden kann, wobei der Grundstückszuschnitt und die Anbindungen an das öffentliche Straßennetz (Grundstückerschließungen) bereits rahmengebend für die Planung sind.

Überbaubare Flächen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

In die Bebauungsplansatzung sind Ausnahmen dahingehend aufgenommen worden, wonach

- o die festgesetzten Baugrenzen die zur öffentlichen Verkehrsfläche liegenden, ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile, wie Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 5,0 m sowie
- o die innerhalb der Fläche für den öffentlichen und privaten Gemeinbedarf festgesetzten Baugrenzen für die dem ständigen Aufenthalt dienenden Terrassen ausnahmsweise um bis zu 25 m²

überschritten werden dürfen. Dies sichert eine hinreichende Flexibilität bei der Ausgestaltung der gebäudebezogenen Freiflächen.

Stellplätze, Carports, Garagen und gebietstypische Nebenanlagen sind entsprechend den Regelungen der LBO auch weiterhin außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Grundfläche für Stellplätze, Carports und Tiefgarage mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:

(nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO)

Aufgrund der örtlichen Bestandssituation und der Vorhabencharakter sind die gesetzlichen Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, wo nach die GRZ bzw. die GR max. um 50% durch die Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden darf, nicht hinreichend ist. Notwendige und vorhandene Stellplatzanlagen sowie deren Zuwegungen zuzüglich gebietsbezogener Nebenanlagen führen zu Überschreitungen der o. g. 50%-Regelung.

Dementsprechend hat die Stadt Wilster mit dieser Bebauungsplanänderung Ausnahmen aufgenommen, wonach

- o die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beträgt für die Fläche des öffentlichen und privaten Gemeinbedarfs insgesamt maximal 1.000 m² und für das Mischgebiet maximal 380 m² beträgt,



- innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen, bezogen auf den Plangeltungsbereich, die Grundfläche der Hauptgebäude um die Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis auf eine Gesamt-Grundflächenzahl von 0,7 ausnahmsweise überschritten werden darf,
- die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (G-F-L₁-Recht und G-F-L₂-Recht) nicht auf die festgesetzten Grundflächen für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO der jeweils zugeordneten Grundstücke anzurechnen sind, da diese Flächen in ihrer Funktionalität vergleichbar sind mit einer öffentlichen Erschließungsform.

Höhe baulicher Anlagen:

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets und der überwiegenden Bestandssituation wird die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse, wonach ein Vollgeschoss für die Gemeinbedarfsfläche und bis zu zwei Vollgeschosse für das Mischgebiet für ausreichend gehalten.

Für das Mischgebiet werden über den Erlass von örtlichen Bauvorschriften ergänzende Regelungen vorgenommen, wonach der Ausbau des Dachgeschosses als Staffelgeschosß unzulässig ist. Zudem wird entsprechend der Bestandssituation die Hauptfirstrichtung festgesetzt, so dass die Traufständigkeit des straßenraumwirksamen Gebäudes auch zukünftig prägend sein wird.

Die vorgenannten Festsetzungen sollen einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudekubatur ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeiten und den umgebenden Siedlungsraum sicherstellen.

Bauweise:

(§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Für das Mischgebiet und für den Bereich der Neubebauung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird eine offene > o < Bauweise festgesetzt.

Im nordöstlichen Bereich der Fläche für den öffentlichen und privaten Gemeinbedarf mit abweichender Bauweise > a < sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig. Diese Festsetzung bezieht sich auf die vorhandene Kindertagesstätte „Schwalbennest“ und der halbrunden Gebäudeform.

Mit Abriss des Garagenanlage im südlichen Bereich der heutigen Betriebsflächen der Stadtwerke Wilster und dem geplanten Neubau eines 2-Gruppen Kindergartens sind im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung Regelungen zu treffen, mit denen der heutigen angrenzenden Bestandssituation Rechnung getragen werden kann.

- Danach darf die innerhalb des Mischgebietes (MI) planzeichnerisch als Gemeinschaftsanlage (GGa) nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzte Fläche und zugleich die vorhandene Garagenanlage gegenüber der Fläche des öffentlichen und privaten Gemeinbedarf ohne Grenzabstand bestehen bleiben.



- Mit der Neubebauung auf der Fläche für den öffentlichen und privaten Gemeinbedarf ist unter Beachtung der Belange der Belichtung und Besonnung sowie des Brandschutzes ein Mindestabstand zu der o. g. ein Mindestabstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

Örtliche Bauvorschriften:

(§ 84 LBO)

Im Sinne des „Einfügen“ in die umgebende Bebauungsstruktur werden für die vorhandene und für die geplante Bebauung örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (Dächer und Dachneigungen, Dachgeschosse, Hauptfirstrichtung) gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO) textlich nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt bzw. zur Neugestaltung des Stadtbildes erforderlich sind.

Ansonsten lassen sich die städtischen Gremien von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ in diesem Planungsfall leiten und beabsichtigen nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen vorzunehmen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der Bestandssituation eher in den Beschränkungen zum Maß gesehen.



6. Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange (§§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a BauGB)

Mit Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht baulich geprägten Flächen im Außenbereich nicht verbunden.

Der Plangeltungsbereich (vgl. auch **Abb. 6** auf Seite 14) umfasst Flächen des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs, die in der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (vgl. **Abb. 4** auf Seite 8) als „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Stadtwerke“ und als Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „kulturelle und soziale Einrichtungen“. Teilflächen im Bereich des Plan-Vorhabens sind als Gemeinschaftsstellplätze und -garagen festgesetzt und den o. g. Nutzungen zugeordnet; sie haben eine gesonderte Anbindung zur Straße „Klosterhof“.

Durch die vorhandenen (Garagen-)Bebauungen auf dem Betriebsgelände der Stadtwerke Wilster, die durch weitere Bebauungen im Bereich des Betriebsgeländes, im Bereich des nordöstlich gelegenen Kindergartens sowie entlang der nordwestlichen Seite des „Klosterhof“ unterstrichen werden, wirken bereits bauliche Anlagen auf das Plangebiet, das somit neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 nach § 30 BauGB der Planbereich auch nach § 34 BauGB zu bewerten wäre (vgl. auch **Abb. 12** und **Abb. 13** unten auf Seite 24). Es handelt sich demzufolge um Flächen des Innenbereiches.

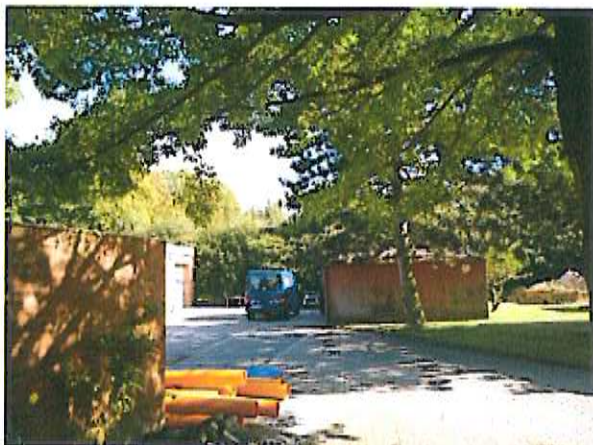


Abb. 12 Blick vom Betriebshof der Stadtwerke Wilster auf den Garagenhof (hinten links im Bild), der zur Umsetzung der Planung aufgehoben werden soll.
(R. Pollok 27.08.2014)



Abb. 13 Blick von „Klosterhof“ auf den nordöstlich im Plangebiet vorhandenen Kindergarten „Schwalbennest“ mit dem Eingangsbereich und vorgelegerten Stellplätzen
(R. Pollok 27.08.2014)

Dementsprechend ergeben sich aufgrund der baulichen Prägung des Gebietes unter Anwendung des § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) keine „naturschutzrechtlichen“ Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass keine Kompensationsmaßnahmen hierfür erforderlich werden bzw. nach dem allgemeinen Städtebaurecht (BauGB) begründet sind.



Davon ausgenommen sind die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange nach dem BNatSchG, die in der Bauleitplanung grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Insbesondere ist zu klären und darzulegen, ob und ggf. in welchem Maße geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. geschützte Landschaftselemente (Landschaftswälle / Knick) nach § 21 LNatSchG durch die Planung betroffen sind oder sein könnten.

In diesem Planungsfall werden keine geschützten Biotope betroffen sein.

Bestand, Bewertung und Prüfung artenschutzrechtlicher Belange

Die Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG werden wie folgt in die Planung eingestellt:

Bewuchs / Pflanzen:

Im und am Plangebiet sind Biotoptypen gemäß der Bestandsaufnahme Günther & Pollok Landschaftsplanung vom 27.08.2014, wie in der nachfolgenden **Abb. 14** abgebildet und beschrieben vorhanden:

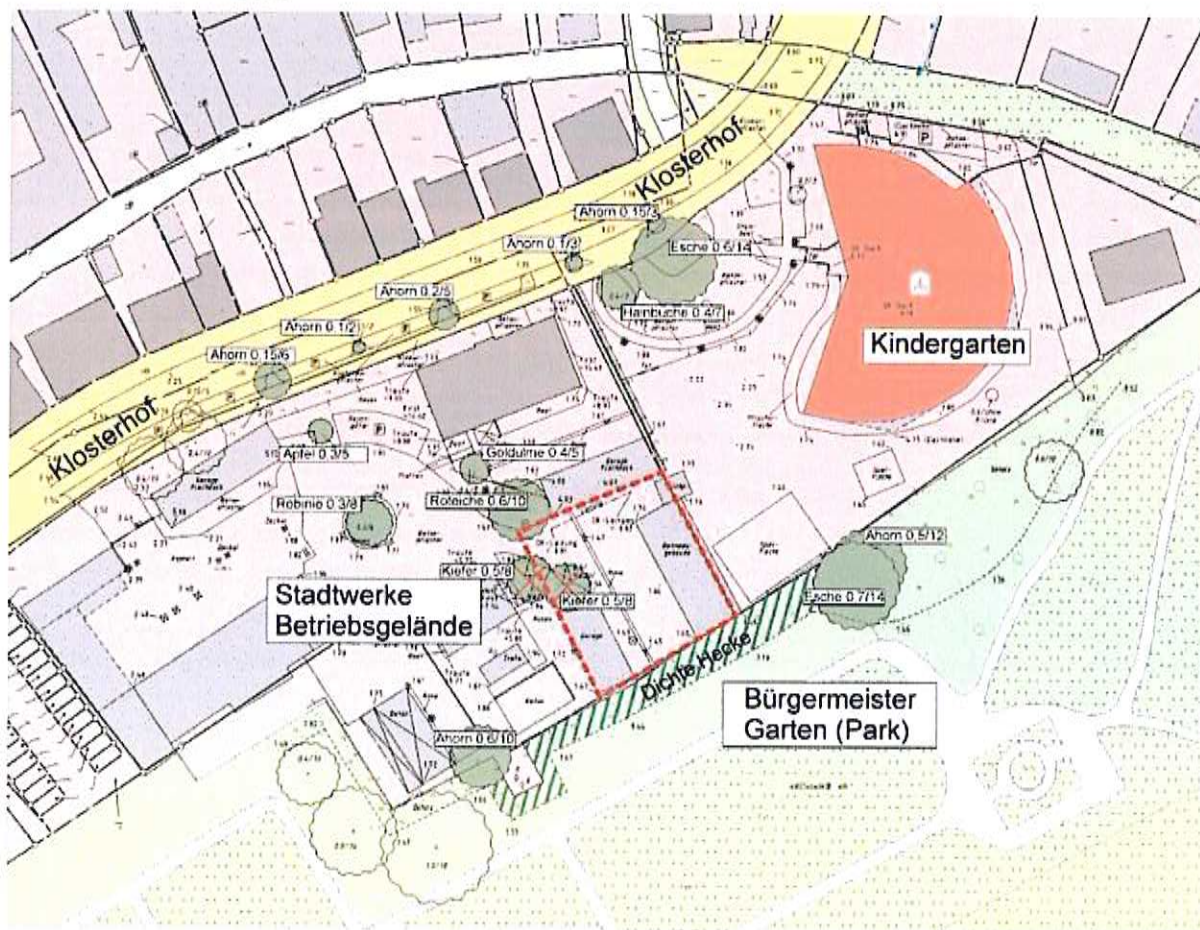


Abb. 14

Darstellung der Nutzungen und **Biotoptypen** innerhalb und am Rande des Plangebietes mit Hervorhebung der Straßen- und Großbäume sowie einer dichten Strauchhecke am Rand zum Parkgelände „Bürgermeistergarten“



Innerhalb des Plangeltungsbereiches dieser 5. Änderung des Bebauungsplans N. 3 wachsen 2 Kiefern, die aufgrund der Lage im Bereich der geplanten Baumaßnahme zur Errichtung einer 2-Gruppen KiTa (vgl. **Abb. 16** auf Seite 26) nicht erhalten werden können - die Bäume sind in der **Abb. 14** (auf Seite 25) mit einem „X“ gekennzeichnet.

Nordwestlich der beiden o. g. Kiefern steht eine Roteiche in geringer Entfernung zum Plan-Vorhaben (vgl. auch **Abb. 16** unten auf Seite 26). Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden Schutzvorkehrungen gemäß DIN 18920 erforderlich sein.

Die sonstigen Großbäume werden von der Planung nicht betroffen sein. Hervorzuheben sind die Bäume und eine dichte, geschlossene Hecke im Bereich des südlich / südöstlich angrenzenden Parks „Bürgermeister Garten“ (vgl. **Abb. 15** auf Seite 26).

Ansonsten sind innerhalb des Plangeltungsbereiches Bebauungen mit Gebäuden und befestigten Betriebsflächen bestimmend, in die einzelne Grünflächen als Scherrasen und gestaltete Zierstrauchpflanzungen eingestreut sind.

Bäume ab ca. 0,6 m Stammdurchmesser erreichen eine Größe oder eine Wuchsform, durch die sie als ortsbildprägend zu bezeichnen sind. Bäume dieser Größe sind innerhalb des Plangeltungsbereiches und außerhalb angrenzend vorhanden (vgl. **Abb. 14** auf Seite 25); es sind:

- Roteiche nordwestlich des eigentlichen Plan-Vorhabens
- Esche auf der Verkehrsinsel vor dem Kindergarten
- Esche östlich des Plangeltungsbereiches im „Bürgermeister Garten“
- Ahorn südwestlich des Plangeltungsbereiches im „Bürgermeister Garten“



Abb. 15 Blick aus dem „Bürgermeister Garten“ auf die hohe Hecke, die den Park gegenüber dem Betriebsgelände der Stadtwerke abgrenzt.
(R. Pollok 27.08.2014)



Abb. 16 Blick auf Großbäume im Plangeltungsbereich nördlich des Plan-Vorhabens. Es sind von links nach rechts gesehen und mit Pfeilen markiert: 1 Goldulme, 1 Roteiche und 2 Kiefern.
(R. Pollok 27.08.2014)



Der südlich gelegene „Bürgermeister Garten“ ist eine vielgestaltige hochwertige Parkanlage, deren Gehölzbestand einschließlich der heckenartigen Einfassungen eine Gesamtheit darstellt, die aufgrund der Planung nicht gestört werden darf und entsprechend den Planfestsetzungen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 auch nicht beeinträchtigt werden wird.

„Der Garten selbst war ursprünglich ganz in französischer Art streng geometrisch angelegt und dann durch Zukauf erweitert worden. Doch auch der neu erworbene hintere Teil war zunächst wohl in französischer Manier eingerichtet worden, wie aus einer Lithographie des 19. Jahrhunderts geschlossen werden kann. Den Abschluss des Gartens bildete damals wie heute ein kleiner Teich, nur dass auf seiner Ostseite noch ein kleines Gartenhaus, das sogenannte Badehaus gestanden hat. Ein weiteres großes Gartenhaus auf der Höhe des heutigen städtischen Kindergartens ist vermutlich erst nachträglich in die gesamte Anlage hinein gebaut worden, wodurch allerdings die Symmetrie des alten Konzepts verloren ging. Gleichzeitig mit der Errichtung des großen Gartenhauses wird der hintere Teil des Gartens englisch verändert worden sein.“

Im und am Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG vorhanden und es bestehen dort keine Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG. Auch ein FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet besteht nicht in einer planungsrelevanten Nähe zum Plangebiet.

Es ist aufgrund der biogeografischen Situation, der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen in Verbindung mit den ausgeübten Nutzung innerhalb des Plangebiets unter anderem als Garagenhof und Betriebsgelände der Stadtwerke Wilster mit eingestreuten kleinen gestalterischen Grünanlagen sowie aufgrund der Bodenverhältnisse nicht zu erwarten, dass innerhalb des Plangebietes artenschutzrechtlich prüfungsrelevante Pflanzenarten vorkommen könnten.

Daher ist eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG nicht zu erwarten. Auch vom LLUR wurden keine besonderen Pflanzenvorkommen mitgeteilt.

Tiervorkommen:

Eine Anfrage beim LLUR ergab, dass im Plangebiet keine möglicherweise relevanten Tier-vorkommen bekannt sind.

Als faunistische Potenzialabschätzung sind folgende potenzielle Vorkommen streng geschützter Arten im Sinne eines Bestandes festzuhalten und in der Planung bzw. bei der Planumsetzung zu berücksichtigen:

- Fledermäuse können Sommerquartiere in benachbarten Bestandsgebäuden auch hinter Fassadenverkleidungen und in kleinen Spaltenlebensräumen nutzen.
Im Bereich des von der Planumsetzung betroffenen Garagenhofes sind aufgrund der geringen Höhe der Gebäude weder Sommer- noch Winterquartiere zu erwarten.
Von den nah gelegenen Gebäuden aus kann das Plangebiet als Nahrungshabitat aufgesucht werden.
- Fledermäuse können auch in Großbäumen (ab ca. 0,4 m Stammdurchmesser) kleine Höhlen oder abgelöste Rindenpartien als Sommerquartier bzw. Tagesversteck nutzen.



Die nahe des eigentlichen Plan-Vorhabens wachsenden Kiefern sind allerdings nicht als geeignete Habitatbäume anzusehen, da Kiefern aufgrund der Harzbildung nicht angenommen werden.

Laubbäume mit einer ausreichenden Größe werden vom Vorhaben nicht betroffen sein, so dass mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ein betroffenes Fledermausvorkommen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden kann.

- o An Gebäuden und in den Gehölzen aller Art (auch innerhalb des Plangebiets) können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen, die die vorhandenen Habitatstrukturen annehmen könnten.

Für diese Lebensräume typische Arten sind z. B. Amsel, Zaunkönig, Zilpzalp, Rotkehlchen, Buchfink, Grünfink, Haussperling, Kohlmeise und Blaumeise. Diese Arten sind alle allgemein verbreitet, nicht selten und in ihrer Lebensweise an Siedlungsräume angepasst.

- o Vorkommen von standortgebundenen Großvögeln, großen Höhlenbrütern und Koloniebrütern sind hingegen nicht ermittelt worden und auch nicht anzunehmen. Die von einer Planumsetzung betroffenen Kiefern sind gut einsehbar und weisen keine entsprechenden Brutvogelvorkommen auf.

- o Das Vorkommen der Haselmaus in Hecken und Gebüsch wird aufgrund der relativ intensiv gepflegten Ziergeholzplantagen im Plangeltungsbereich ausgeschlossen.

- o Aufgrund der Geländestruktur, der vorkommenden Biotoptypen und der innerstädtischen Lage ist nicht damit zu rechnen, dass weitere relevante Tierarten zu erwarten sind. Ggf. vereinzelt im Gebiet anzutreffende Individuen der Amphibienarten Erdkröte, Teichmolch und Grasfrosch z. B. aus der teilweise naturnahen Parkanlage „Bürgermeister Garten“ sind artenschutzrechtlich nicht relevant. Die Arten sind gemäß der Roten Liste für Schleswig-Holstein (2003) nicht den Gefährdungsstufen 1 bis 3 zugeordnet.

Hinsichtlich der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung ist zu bewerten bzw. die Frage zu beantworten, ob Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sein können.

Bei sinngemäßer Anwendung der Anlage 1 der Unterlage „Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ (LBV-SH 2013) ergibt sich nachfolgende Zusammenstellung:

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Amphibien	Nein	Es sind im Plangebiet keine Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume als potenzielle Habitate vorhanden. Aufgrund der innerstädtischen Lage in Verbindung mit der Straße „Klosterhof“ ist auszuschließen, dass hier eine bedeutende Wanderroute für Amphibien bestehen könnte. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>



Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Reptilien	Nein	Es sind keine realen oder potenziellen Vorkommen vorhanden. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>
Vögel	Ja	Einzelgehölze sind für die Vögel der Siedlungsgebiete und Siedlungsgehölze von sehr hoher Bedeutung. Das Plangebiet ist aufgrund der jetzigen Nutzungsweise für Offenlandvögel nicht geeignet. Es sind im Plangebiet keine Horste von Groß- und Greifvögeln vorhanden, keine Höhlenbäume (z. B. von Spechten) und keine Brutkolonien als bezeichnende Brutplätze standortgebundener Arten betroffen bzw. vorhanden.
Säugetiere - Fledermäuse	Nein	Mögliche Quartiere insbesondere von Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus liegen möglicherweise außerhalb des Plangebiets in benachbarten Gebäuden oder Großbäumen, die jedoch aufgrund dieser Planung nicht verändert werden. Bezüglich des Nahrungsreviers werden keine erheblichen Veränderungen auftreten, da die Arten auch im Siedlungsbereich jagen. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>
Säugetiere - sonstige	Nein	Es bestehen entweder keine geeigneten Habitatstrukturen oder das Plangebiet liegt nicht im bekannten Verbreitungsgebiet. Haselmausvorkommen werden ausgeschlossen. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>
Fische und Neunaugen	Nein	Es sind im Plangebiet keine Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, <i>so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</i>
Libellen	Nein	Die beiden Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie (Große Moosjungfer, Grüne Mosaikjungfer) sind an Gewässerhabitate gebunden. Es sind im Plangebiet keine Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, <i>so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</i>



Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Käfer	Nein	Die Arten Eremit, Heldbock, Gelbrand und Breitflügel-tauchkäfer kommen nicht vor; geeignete Habitatstruktu-ren bestehen nicht. Es sind keine Gewässerhabitate vorhanden und keine Altbäume vom Eingriff betroffen. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>
Weichtiere	Nein	Schmale Windelschnecke, Bauchige Windelschnecke, Kleine Flussmuschel: Es sind im Plangebiet keine Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, <i>so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</i>

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten wäh- rend der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. [...]
(Zugriffsverbote).

Eingriffe in Gehölze sind artenschutzrechtlich nur dann relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen. Bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 14. März (vgl. § 27a LNatSchG) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten zu erwarten. § 39 Abs. 5 BNatSchG beinhaltet eine hiervon abweichende Fristregelung für den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar.

Außerhalb dieses Zeitraumes ist davon auszugehen, dass hier gemäß § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserstätten der nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützter Arten, hier der europäischen Vogelarten bestehen.

Es ist aufgrund der obigen Fristsetzung davon auszugehen, dass die Vogelarten dann wäh- rend der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf andere Gehölze in den umliegen- den Gartenbereichen ausweichen können. Geeignete Ausweichhabitate sind in ausreichen- dem Umfang im Nahbereich des bebauten Stadtgebietes und des „Bürgermeister Garten“ vorhanden.



Es ist im nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren sicherzustellen, dass die vorstehenden Maßgaben eingehalten und keine Beeinträchtigungen lokaler Populationen von zu schützenden Tierarten auftreten werden.

Im Zuge der Planrealisierung sind daher keine weiteren Maßnahmen einschließlich CEF - Maßnahmen zu ergreifen.

Bezüglich aller anderen Tierarten und Tiergruppen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verletzungen der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Die von der Planung betroffenen Flächen als Lebensräume für Ubiquisten [Arten, die überall vorkommen oder vorkommen können] sind von geringer Bedeutung.

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

Aufgrund der Bestandssituation (vgl. **Abb. 2a/2b** und **Abb. 6a** bis **Abb. 6f** auf den Seiten 7, 10 und 11) gehen die städtischen Gremien davon aus, dass Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm für das Plangebiet über das heute bestehende Maß nicht zu erwarten sind. Die vorhandene Bebauung musste im Zuge der bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren die entsprechenden Nachweise auf Grund der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 führen.

Das eigentliche Vorhaben liegt hinter der Straßenrandbebauung „Klosterhof“ auf den rückwärtigen Grundstücksflächen und wird zudem durch die abschirmende Bebauung durch den Verkehrslärm nicht wesentlich betroffen sein.

Die Anforderungen an den Wärmeschutz (Isolierverglasung) führen bereits zu einer wesentlichen Abschirmung der Innenräume vor den äußeren Geräuscheinflüssen, so dass zusätzliche Maßnahmen nicht erforderlich werden und durch die Gebäudegestaltung bzw. Grundrissgestaltung ggf. im Einzelfall optimiert werden können.

8. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der Straße „Klosterhof“ als äußere Erschließung vorhanden. Die Plangebietserschließung erfolgt teilgebiets- und grundstücksbezogen direkt vom „Klosterhof“ aus.

Die Erschließung der Fläche für den öffentlichen und privaten Gemeinbedarf erfolgt für die Kindertagesstätte „Schwalbennest“ (vgl. **Abb. 2a / 2b** auf Seite 7, **Abb. 6a** bis **Abb. 6c** auf Seite 10) im Norden des Plangebietes. Hier sind auch die Stellplätze an der nördlichen Gebäudeseite und im Halbrund vor dem Eingangsbereich angeordnet.

Die Zuwegung für den geplanten Neubau eines 2-Gruppen Kindergartens erfolgt an der Westseite des Verwaltungsgebäudes der Stadtwerke Wilster direkt vom „Klosterhof“ auf der Energietrasse der Stadtwerke nach Süden (vgl. **Abb. 17a** und **Abb. 17b** auf Seite 33). Am „Klosterhof“ (vgl. **Abb. 6e** auf Seite 11) müssen im neuen Zufahrtsbereich ein Straßenbaum und Parkplatzflächen an die neue Situation angepasst werden. Notwendige Stellplätze werden direkt vor dem Neubau des 2-Gruppen Kindergartens nachgewiesen. Die Zuwegung wird zusammen mit der Energietrasse als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (G-F-L₁) gesichert.



Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung innerhalb des Plangebiets entsprechend der jeweils beantragten Nutzung durch den Antragsteller auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Die Stellplätze können auch außerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen nachgewiesen werden. Hierbei sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu beachten.

Die Feuerwehrezufahrten, notwendige Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten. Die vorhandene Feuerwehrezufahrt im Nordosten der Kindertagesstätte „Schwalbennest“ wird durch diese Bauleitplanung nicht verändert.

9. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind als Bestandteil der äußeren Erschließung vorhanden. Für die erforderlichen baulichen Maßnahmen im Zuge der Realisierung des Neubaus eines 2-Gruppen Kindergartens (vgl. **Abb. 3** auf Seite 8) wird der Anschluss an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz vollzogen. Für die Einordnung und Behandlung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind die Richtlinien der DIN 1998 maßgebend und zu beachten.

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches zur Bebauung frei zu legenden Flächenanteile werden an die vorhandene Frischwasserversorgung angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung ist nicht öffentlich-rechtlich geregelt, so dass auch kein Anschluss- und Benutzungszwang derzeit besteht.

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser einschließlich des Dachflächenwassers ist kontrolliert dem vorhandenen Leitungsnetz zuzuleiten, sofern nicht im Rahmen der Bauantragstellung eine hiervon abweichende Regelung getroffen wird.

Aufgrund der Bestandssituation, die durch diese Bebauungsplan-Änderung in Bezug auf das zulässige Maß der Versiegelung grundsätzlich nicht verändert wird, geht die Stadt Wilster davon aus, dass Veränderungen an der Vorflutsituation nicht entstehen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Erdwärmesondeanlagen, die die Erdwärme mit Tiefbohrungen nutzen, frühzeitig vor Ausführung der Bohrarbeiten bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Steinburg anzuzeigen sind.

Die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen ist im Rahmen der nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen und zu beachten, soweit erforderlich.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des geplanten Neubaus einer 2-Gruppen Kindergartens auf rückwärtigen Grundstücksteilflächen innerhalb des Plangebietes ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich. Das Plan-Vorhaben wird seitens der Telekom als kleine unterirdische Erweiterung im Rahmen bestehender Netzstruktur angesehen. Dies ist im Zuge der Grundstückerschließung durch den Antragsteller zu beachten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme mindestens 3 Monate vor Baubeginn der zuständigen Niederlassung schriftlich anzuzeigen.



Die innerhalb des Plangebietes auf dem Betriebsgrundstück der Stadtwerke Wilster vorhandenen Versorgungsleitungen und baulichen Anlagen (vgl. auch nachfolgende **Abb. 17a**) sind zu beachten und im Zuge der Realisierung des Planvorhabens zu berücksichtigen.

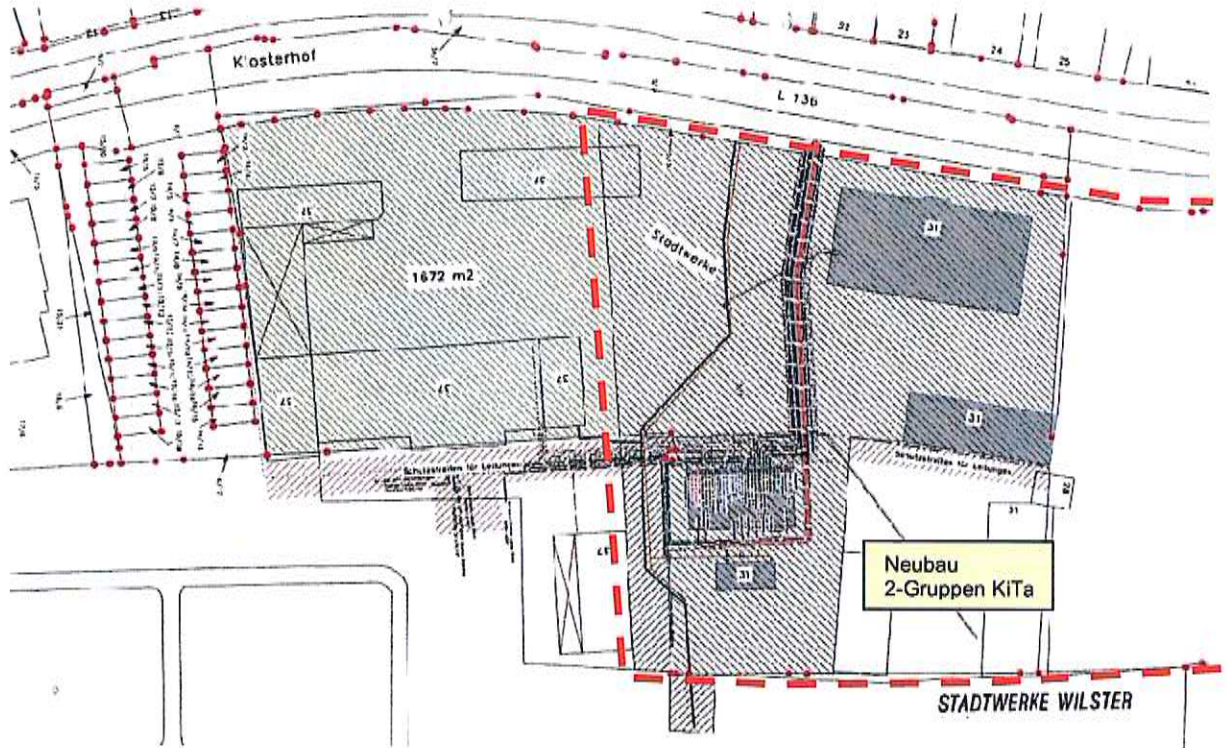
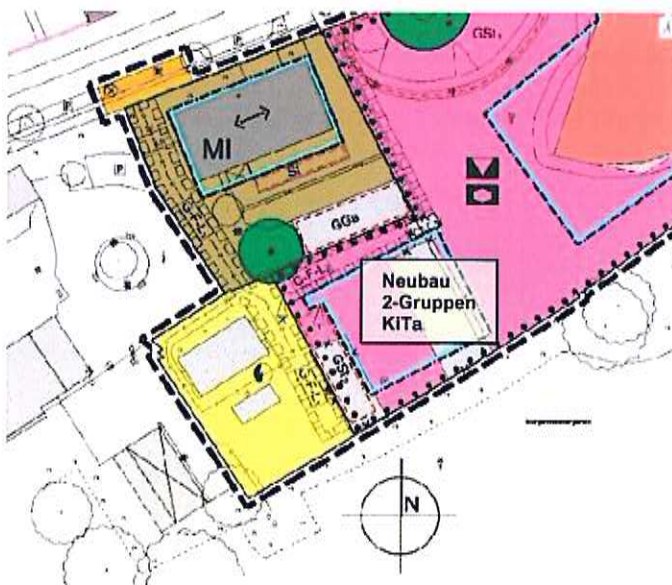


Abb. 17a

Übersicht der **Versorgungsleitungen und Einrichtungen** auf dem Betriebsgrundstück der Stadtwerke Wilster (der Plangeltungsbereich ist rot gestrichelt markiert)



Zur planerischen Sicherung der Hauptversorgungsleitungen werden entsprechend dem Versorgungsverlauf Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (G-F-L-Rechte) planzeichnerisch festgesetzt (vgl. nebenstehende **Abb. 17b**) und dem Versorgungsunternehmen sowie dem geplanten Kindergartenneubau als rückwärtiger Anlieger zugeordnet. Eine darüber hinausgehende Sicherung der Versorgungsleitungen mittels Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten ist erst bei einem Grundstückseigentümerwechsel erforderlich, denn derzeit ist die Stadt Wilster Eigentümerin der betroffenen Flächen.

Zudem werden die Hauptversorgungsleitungen in ihrer Lage nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt.



Im Grenzbereich befindet sich eine Gas-Hochdruckleitung der Schleswig-Holstein Netz AG, von der ein Schutzabstand von der Metern einzuhalten ist.

Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte weiterhin grundsätzlich vermieden werden.

Die Schleswig-Holstein Netz AG hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass sich im Grenzbereich zum Vorhaben eine 20 kV - Doppelleitung befindet, die zur Versorgung der gesamten Stadt Wilster mit elektrischer Energie dient.

Hiervon ist ein Schutzabstand von einem Meter einzuhalten. Eine entsprechende Trassenauskunft inklusive möglicher Ortung ist seitens des Trägers des Vorhabens vor Beginn etwaiger Bauarbeiten einzuholen.

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Steinburg und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Satzungs- und zugleich für das Gemeindegebiet geregelt.

Die Abfälle sind innerhalb des Satzungsgebiets in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln. Eine Abfallentsorgung erfolgt nur an den öffentlichen Verkehrsflächen. Der entsprechende Nachweis ist zum Nachweis der Erschließungsfähigkeit durch den Antragsteller im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu führen.

10. Brandschutz

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

Die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) werden im Rahmen eines konkreten Bauantrages im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren durch den Antragssteller nachzuweisen sein.

Durch die städtische Planung und den Charakter des geplanten Vorhaben ist keine grundsätzliche Veränderung bzw. Verschlechterung der bisherigen Situation bzw. der zuvor ausgeübten Nutzung zum vorbeugenden Brandschutz anzunehmen, die nicht im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechenden Auflagen zum Brandschutz gelöst werden könnte, so dass ein zusätzlicher Regelungsbedarf seitens der Stadt Wilster nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand nicht besteht bzw. nicht zu erkennen ist.

Die Feuerwehrezufahrt ist grundsätzlich durch die öffentliche Straße „Klosterhof“ im Norden des Plangebietes und der bestehenden Feuerwehrezufahrt nordöstlich der bestehenden Kindertagesstätte gesichert.



11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der Straße „Klosterhof“ vorhanden.

Zusätzlich erforderlich werdende tiefbautechnische Maßnahmen für die Anpassung der inneren Erschließungsflächen (private Wegeerschließung - G-F-L₁-Recht) und für den Anschluss an das vorhandene Straßennetz (vgl. Ausführungen hierzu in Kapitel 9.) im Bereich „Klosterhof“ werden im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens durch den Antragsteller nachzuweisen und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen sein.

Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

Nach § 33 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben bereits dann zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

12. Bodenschutz

12.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Baugebietes im Rahmen einer Änderung / Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, wo eine zulässige Nutzung neu bestimmt und damit wesentlich die hierdurch zukünftig mögliche Belastung der Eigenschaften und spezifischen Funktionen der anstehenden Böden gelenkt werden kann, werden im vorliegenden Planungsfall auch unter Berücksichtigung der nach § 30 BauGB auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 einschließlich der 3. Änderung bestehenden Baurechte unter planungsrechtlichen und städtebaulichen Aspekten zur Erweiterung der Flächen für den Gemeinbedarf und zur Umwidmung einer Versorgungsfläche in ein Mischgebiet bearbeitet, so dass z. B. Prüfungen von alternativ zu nutzenden bzw. auszuweisenden Flächen unter Beachtung der Bestandssituation sich nicht ergeben.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung, die eine Modifikation bestehender Bau- und Nutzungsrechte bzw. eine Flächenumwidmung zum Planungsziel hat, ergeben sich somit im vorliegenden Fall keine erkennbaren neuen Aspekte bezüglich einer Verschlechterung der Eigenschaften bzw. der Funktionen der dort anstehenden Böden. Die Ausgleichbarkeit der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind aufgrund der „Bebauungsplanung im Innenbereich“ nicht gesondert darzulegen, da diese grundsätzlich nach § 30 BauGB auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgen können.



12.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sowie der rechtskräftigen Bebauungsplanung und aufgrund der ausgeübten Nutzung sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen / Altstandorte innerhalb des Änderungsbereiches vorhanden bzw. der Stadt Wilster als Grundstückseigentümer bekannt.

12.3 Kampfmittel

Entsprechend den Darstellungen und Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sowie aufgrund der Bestandssituation ist die Stadt Wilster zunächst davon aus, dass keine Kampfmittel innerhalb des Änderungsbereiches mehr anzunehmen bzw. zu erwarten sind.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB hat der Kampfmittelräumdienst jedoch mit Schreiben vom 04.11.2014 mitgeteilt, dass Kampfmittel innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden können.

Dementsprechend erforderliche Untersuchungen / Prüfungen im Hinblick auf eine Kampfmittelfreiheit der Teilfläche für das Vorhaben werden durch die Stadt Wilster

13. Archäologische Denkmale

Entsprechend den örtlichen Kenntnissen und den Darstellungen der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung geht die Stadt Wilster im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens davon aus, dass innerhalb des Plangebietes bzw. im maßgeblichen Umfeld z. Z. keine archäologischen Denkmale vorhanden sind. Auswirkungen der städtischen Planung auf das Kulturgut sind für die Stadt Wilster nicht erkennbar.

Diese Planauffassung wurde seitens des Archäologischen Landesamtes S-H mit Erlass vom 13.10.2014 bestätigt.

Es ist jedoch im Zuge der Vorhabenrealisierung darauf zu achten, dass, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Stadt Wilster
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

- Satzung -

- Bebauungsplan der Innenentwicklung -



Die Begründung zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Wilster wurde von der Ratsversammlung in der Sitzung am 08.12.2014 gebilligt.

Stadt Wilster, den 11.12.2014

- Der Bürgermeister -



Planverfasser:

BIS·S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

gez. Dipl.-Ing. (FH)
Peter Scharlibbe

Büro für Integrierte
Stadtplanung · Scharlibbe **BIS·S**

Hauptstr. 2b · 24613 Aukrug · Tel. 04873 / 9 72 46