

# Stadt Wilster

Kreis Steinburg



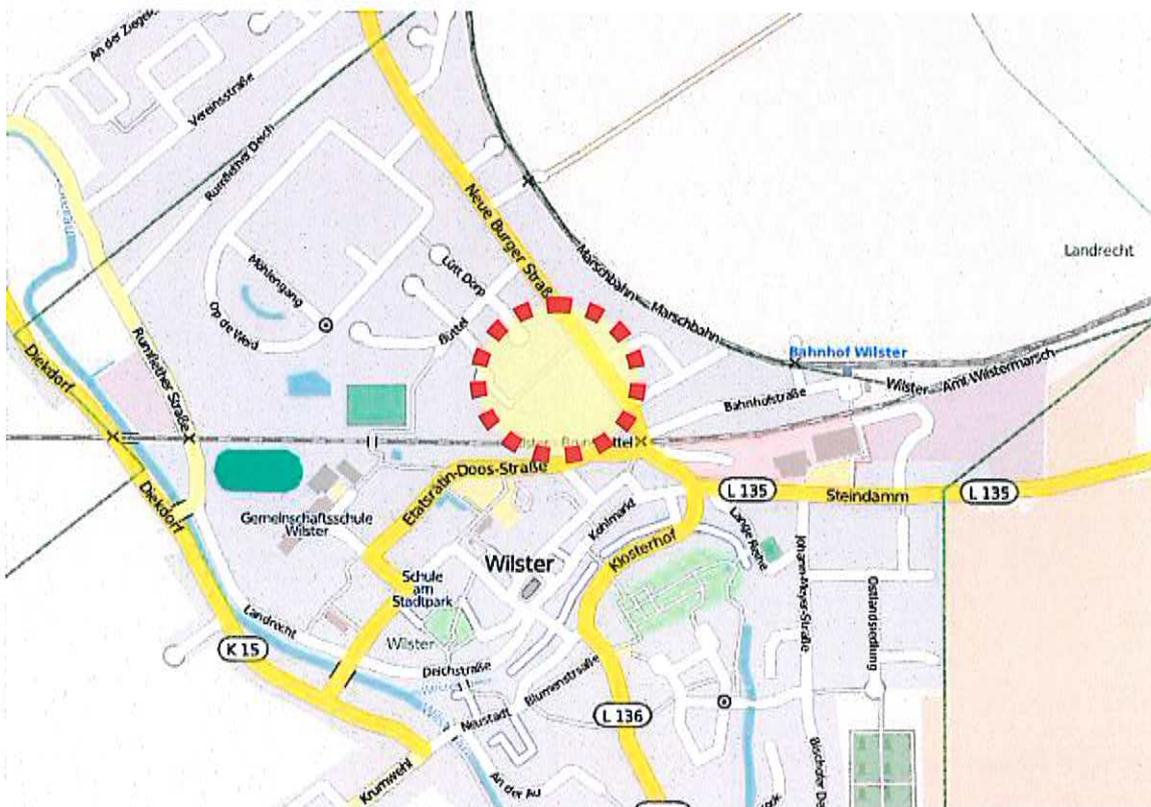
## Begründung

(ohne Umweltbericht)

### Satzung

zur

### 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A



Stadt Wilster - Der Bürgermeister



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 (Stadtplaner)  
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation 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 (Landschaftsplaner)

Planungsstand vom 12.12.2012 (Plan Nr. 2.0)

# Stadt Wilster

Kreis Steinburg

## Begründung

(ohne Umweltbericht  
beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)  
Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB'11

zur

### 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A

für das Gebiet:

südöstlich der Bebauung Altenkoog Nr. 3 und Nr. 10,  
südwestlich der Bebauung Neue Burger Straße Nr. 23 und 25,  
nordwestlich der bebauten Grundstücksflächen  
Neue Burger Straße Nr. 21,  
nordöstlich der Bebauung Tütermoor Nr. 10 und 12

und zugleich Aufhebung der  
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A für diesen Bereich

Beratungs- und Verfahrensstand:  
Ratsversammlung vom 12.12.2012  
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss  
Bekanntmachung mit 2. FNP-Anpassung

Planverfasser:  
**BIS-SCHARLIBBE**  
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 12.12.2012 (Plan Nr. 2.0)



## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	-----	7
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	9
2.1	Planverfahren	-----	9
2.2	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	10
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	-----	11
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben	-----	12
4.1	Entwicklungsgebot	-----	12
4.2	Anpassung des Flächennutzungsplanes	-----	13
4.3	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	14
5.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	-----	15
6.	Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange	-----	19
7.	Immissionsschutz	-----	25
8.	Verkehr	-----	25
9.	Ver- und Entsorgung	-----	26
10.	Brandschutz	-----	27
11.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A	-----	27
12.	Bodenschutz	-----	28
13.	Archäologische Denkmale	-----	28



### Quellenverzeichnis:

- Folgende von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und anerkannte Naturschutzverbände haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht bzw. mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen:
  - Landrat des Kreises Steinburg, Kreisbauamt - Regionalentwicklung, mit Schreiben vom 12.11.2012, verspätet eingegangen am 19.11.2012
  - Landrat des Kreises Steinburg, Amt für Umweltschutz - Wasserwirtschaft, mit Schreiben vom 05.11.2012, verspätet eingegangen am 12.11.2012
  - Stadtwerke Wilster mit Schreiben vom 06.11.2012, verspätet eingegangen am 07.11.2012
  - NABU S-H mit Schreiben vom 30.10.2012
  - Landwirtschaftskammer S-H mit Schreiben vom 29.10.2012
  - Deich- und Hauptsievelverband Wilstermarsch mit Schreiben vom 16.10.2012
  - Landrat des Kreises Steinburg, Amt für Umweltschutz - Untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 04.10.2012
- Landesplanerische Stellungnahme zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A der Stadt Wilster im Rahmen der Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 LaplaG in Mitschrift des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht mit Erlass vom 15.10.2012
- Bebauungsplan Nr. 8A der Stadt Wilster (mit Rechtskraft vom 09.04.1986) mit
  - 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A (mit Rechtskraft vom 30.06.1989)
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Wilster mit
  - 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (Rechtswirksamkeit vom 18.09.1988)
  - 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (Rechtswirksamkeit vom 22.06.2000)
- Festgestellter Landschaftsplan der Stadt Wilster (Stand vom 20.06.2000)
- „Lage- und Höhenplan“ mit örtlicher Vermessung vom 22.08.2012 und dem Katasterbestand vom 14.08.2012 als amtliche Planunterlage für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A der Stadt Wilster
- Digitales Orthophoto 40color (DOP 40c) im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Nachbargemeinde Dammfleth mit Nutzungsgenehmigung vom 09.06.2008 (Geschäftszeichen: 12 - 562.6 - S 377/08)
- Topographische Karte 1:5.000 (4. Auflage 2011) mit der Grundaktualität: 02/ 2011 als Plangrundlage für die 3. FNP-Anpassung



- Satzung -



**Abb. 1**  
Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung des **Plangeltungsbereiches** der  
**7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A**  
(Satzung vom 12.12.2012)

### Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Äußerung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB
- Unterrichtung der Landesplanung § 19 LaplaG
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB § 4 Abs. 1 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung  
§ 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung  
§ 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB mit 2. FNP-Anpassung



## 1. Planungserfordernis

Die städtischen Gremien haben die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A für den Bereich des baulich vorgeprägten Bereiches zwischen der Bebauung „Altenkoog / Neue Burger Straße / Tütermoor“ beschlossen (vgl. auch **Abb. 2** und **Abb. 3** unten sowie **Abb. 10** und **Abb. 11** auf Seite 18), um für diesen bisher als Pferdeweide genutzten Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umwidmung dieser bisher in der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8A als Grünfläche festgesetzten Fläche (vgl. **Abb. 5** auf Seite 8) in eine Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit maximal 3 Einfamilienhausgrundstücken zu schaffen.

Die aus den Jahren 1986 und 1989 stammende Planung (vgl. **Abb. 4** und **Abb. 5** auf Seite 8) wird für den o. g. Bereich heute und in Zukunft nicht mehr als Pferdeweide genutzt, so dass diese innerstädtische und von Wohnbebauung umgebende Fläche eine wohnbauliche Arrondierung erfordert. Die verkehrliche Anbindungsmöglichkeit ist im Bereich der Wendepflanzanlage am „Tütermoor“ gegeben, so dass öffentliche Infrastruktur- und Erschließungsmaßnahmen mit dieser kleinen wohnbaulichen Arrondierung nicht verbunden sein werden und somit bestehende Infrastruktureinrichtungen im Sinne einer „Innenentwicklung“ genutzt werden können.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8A und die 3. Änderung lassen die angestrebte Nutzung der Freiflächen bauplanungsrechtlich nicht zu, so dass ein Änderungsverfahren erforderlich wird. Hierbei ist und wird auf die örtlich vorgefundene Bestandssituation (vgl. **Abb. 2** und **3** auf dieser Seite), auch die angrenzende Nachbarschaft betreffend, entsprechend Rücksicht genommen.



**Abb. 2** Blick über die Wendepflanzanlage „Altenkoog“ auf das Plangebiet mit der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung im Bereich „Tütermoor“ im Hintergrund  
(R. Pollok 14.08.2012)

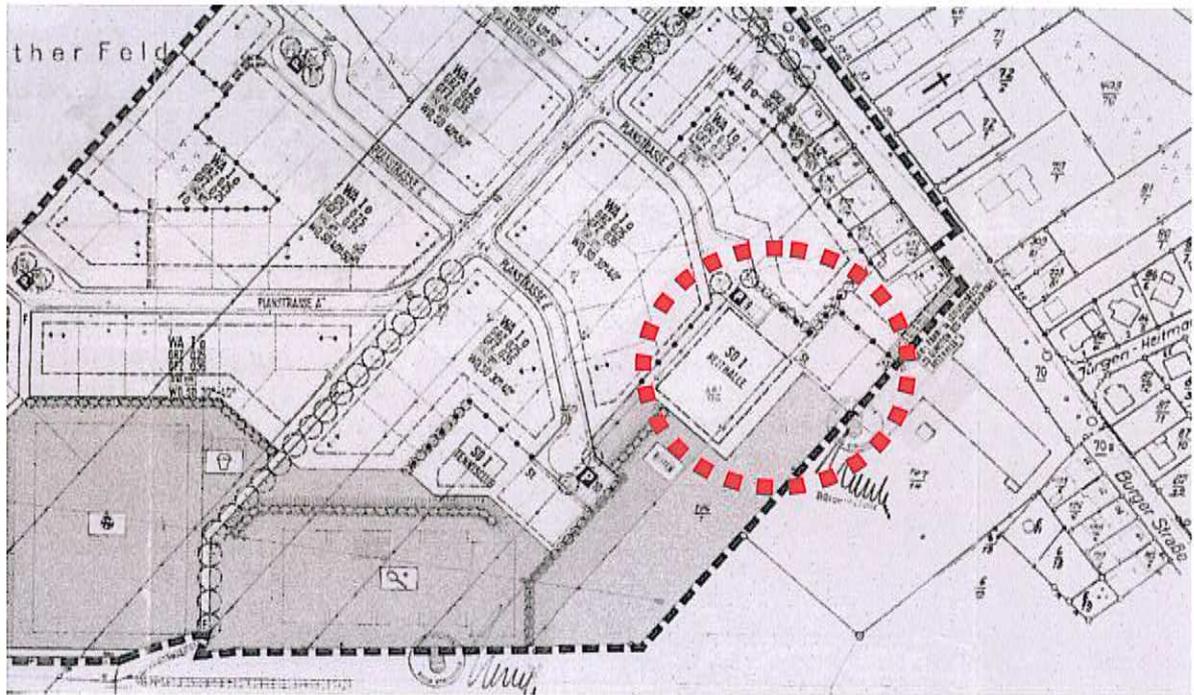


**Abb. 3** Blick von Norden seitlich der Bebauung Neue Burger Straße Nr. 23 mit Blick in Richtung Plangebiet und die umgebende Bebauung im Bereich der Wendepflanzanlage am „Tütermoor“  
(R. Pollok 14.08.2012)

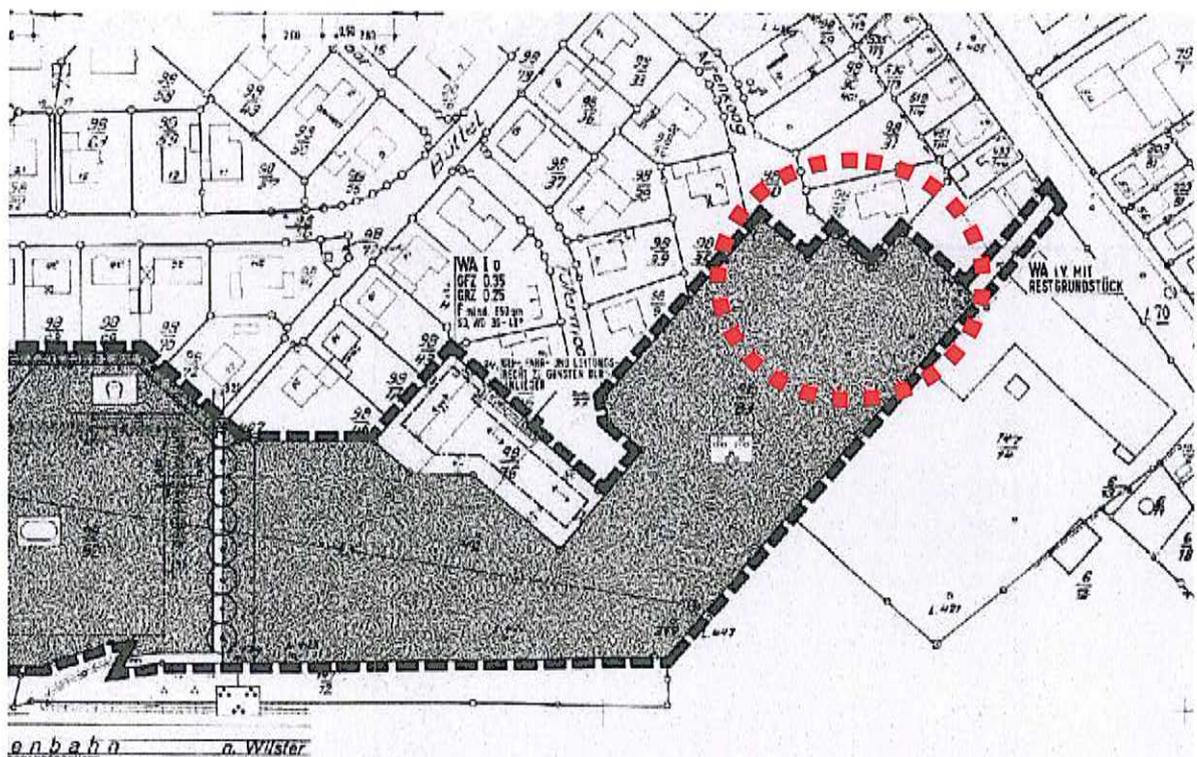
Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Vitalisierung einer ansonsten untergenutzten Fläche im Sinne einer Nachverdichtung (vgl. auch **Abb. 1** auf Seite 6) haben die städtischen Gremien beschlossen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für so genannte „Bebauungspläne der Innenentwicklung“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



- Satzung -



**Abb. 4**  
 Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtskräftigen **Bebauungsplanes Nr. 8A (1986)**



**Abb. 5**  
 Ausschnitt aus der Planzeichnung der rechtskräftigen  
**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A (1989)**



- Satzung -

Die von der Ratsversammlung am 12.12.2012 beratende und in der endgültigen Planfassung als Satzung beschlossene 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A beinhaltet die Bewertung der heutigen Bestandssituation und die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Planungsträger aus den nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren sowie die landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 15.10.2012 entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung wurde entsprechend der Abwägung redaktionell angepasst.

## 2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen 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 Vorhabens (wohnbauliche Arrondierung des Wohngebietes am „Altenkoog / Tütermoor“) die Voraussetzungen zur Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A 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 m<sup>2</sup> 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. 8A mit den maßgeblichen Änderungen 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. Gleiches gilt für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB („Öffentlichkeitsbeteiligung“).



Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde allerdings der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, sich im Rahmen der öffentlichen Beratungen in den städtischen über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet zu lassen und haben hierbei Gelegenheit zur Äußerung erhalten.

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

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Wilster wird gemäß § 13a BauGB für den Bereich des Plangeltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A im Zuge der Berichtigung an die neue Planungssituation angepasst (siehe 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 vorgetragenen 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 Ausweisung von maximal drei Wohnbaugrundstücken als Arrondierung eines bestehenden Wohngebietes war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen auf der Planungsebene der Bebauungsplanung nicht sinnvoll, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht direkt betroffen war.



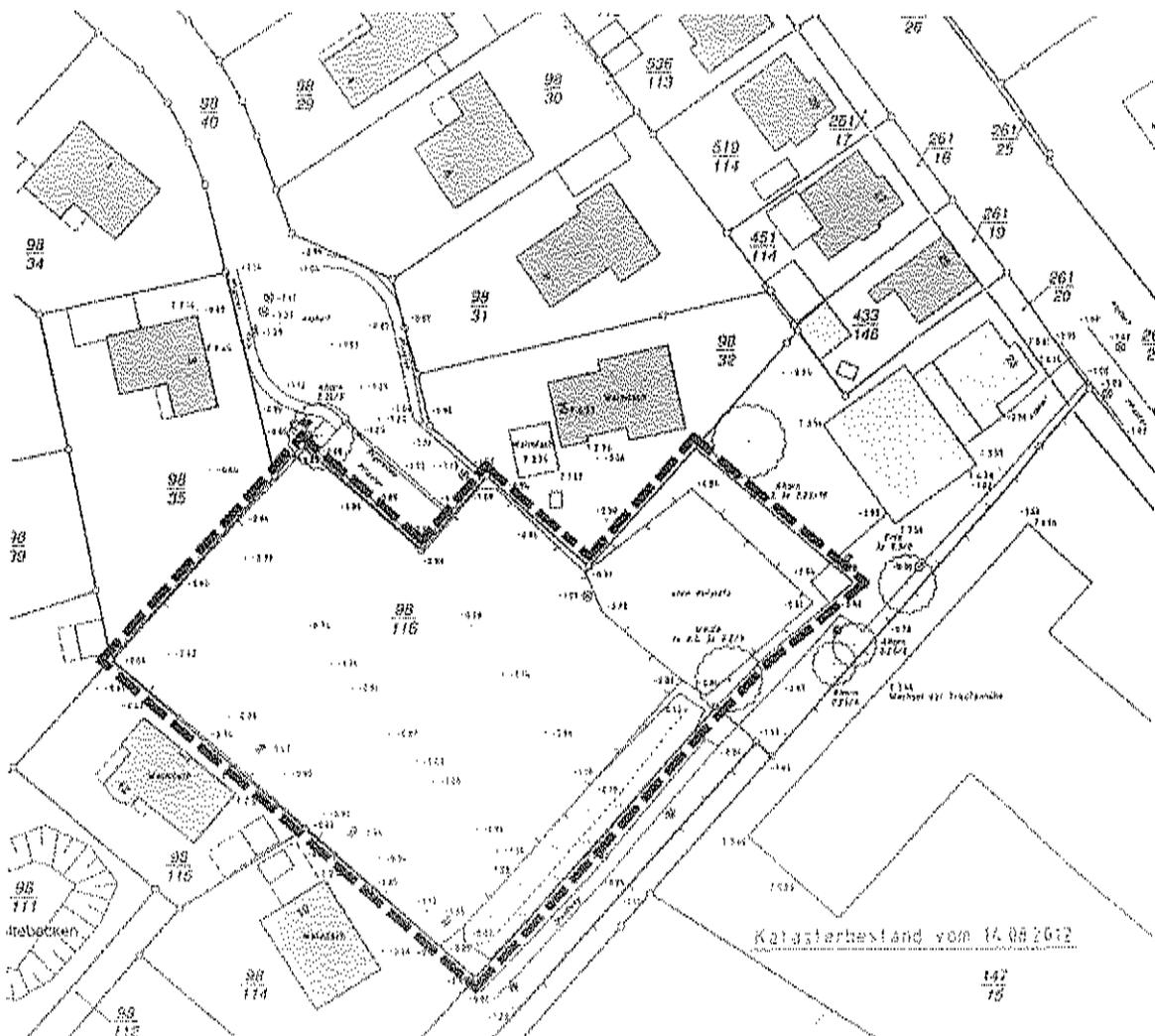
- Satzung -

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

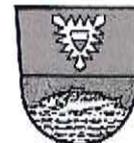
Der räumliche Plangeltungsbereich (vgl. **Abb. 6** unten) der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A wird begrenzt:

- im Norden durch die Grundstücksflächen der Bebauung Neue Burger Straße Nr. 23
- im Nordosten durch die bebauten Grundstücksflächen Neue Burger Straße Nr. 21
- im Südwesten durch die Bebauung Tütermoor Nr. 10 und 12
- im Nordwesten durch die Bebauung Altenkoog Nr. 3 und 10 und die Wendepflanzanlage am „Altenkoog“

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst ausschließlich Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA)



**Abb. 6**  
Abgrenzung des Plangeltungsbereiches  
der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A (Stand vom 12.12.2012 - Plan Nr. 2.0)  
auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes und zugleich als amtliche Planunterlage



#### 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die städtischen Gremien haben auf Grundlage der geltenden Flächennutzungs- und Bebauungsplanung Nr. 8A und der örtlich vorgefundenen Planungssituation für den vorgeannten Planbereich die Aufstellung einer 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine wohnbauliche Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung als Abschluss des Wohnbaugebietes „Tütermoor / Altenkoog“ schaffen zu können.

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

Mit Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für den Bereich des Plangeltungsbereiches nicht eingehalten werden.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind in der geltenden Flächennutzungsplanung der Stadt Wilster (vgl. **Abb. 7** unten) aufgrund der zuvor ausgeübten Nutzung als Pferdeweise im Planbereich als Grünflächen dargestellt.

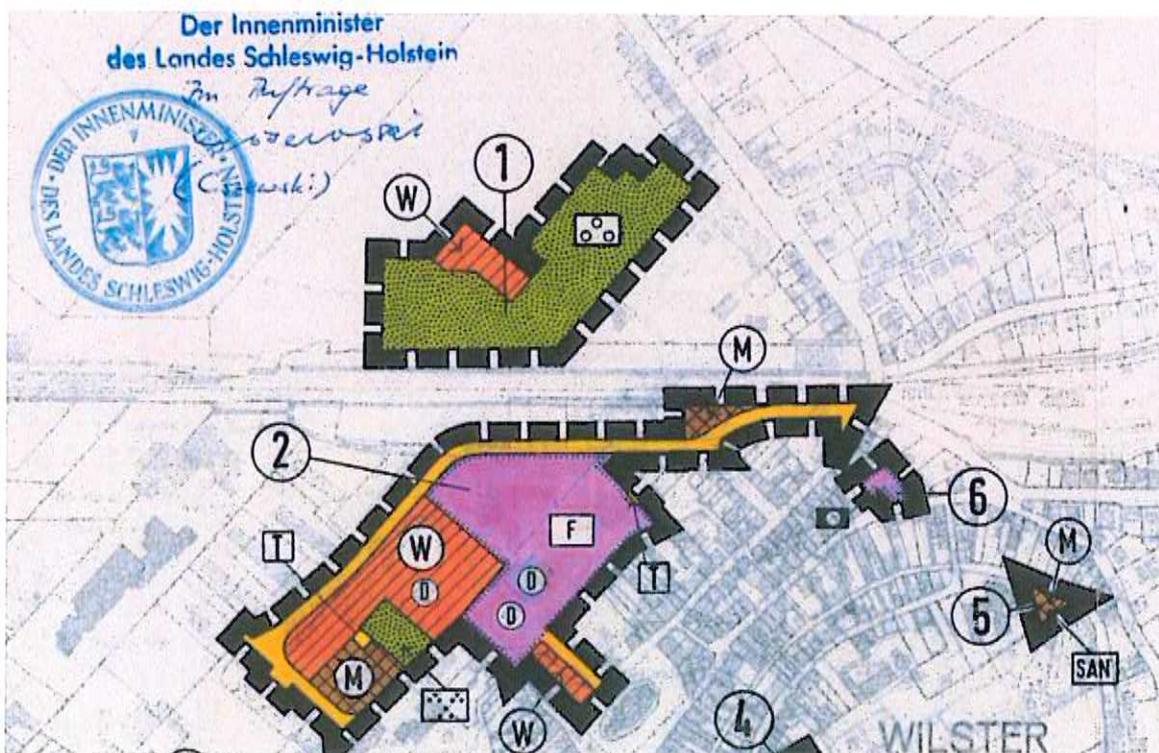


Abb. 7

Auszug aus der rechtswirksamen **6. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
Teiländerungsbereich (1), das Plangebiet und die angrenzende Stadtstruktur betreffend



- Satzung -

#### 4.2 Anpassung des Flächennutzungsplanes

Die Abweichung in Bezug auf die geplante Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird gemäß § 13a BauGB im Zuge der redaktionellen Anpassung des Flächennutzungsplanes ( vgl. **Abb. 8** und **Abb. 9** auf Seite 13 und 14) im Rahmen dieses Änderungsverfahrens vorgenommen und die 2. Anpassung des Flächennutzungsplanes zusammen mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A ortsüblich bekannt gemacht.



**Abb. 8**

Auszug aus der Planzeichnung zur **2. Anpassung des Flächennutzungsplanes** an die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A (Planungsstand vom 31.08.2012)



- Satzung -

## 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)

Plan- zeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	Abgrenzung des räumlichen Änderungsbereiches der 3. Anpassung des Flächennutzungsplanes an die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A	
	Art der baulichen Nutzung	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
	Wohnbauflächen	§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

### Abb. 9

Auszug aus der **Planzeichenerklärung zur 2. Anpassung des Flächennutzungsplanes** an die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A (Planungsstand vom 31.08.2012)

#### 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 Maßnahmen zur Verbesserung und Stärkung der wirtschaftlichen Struktur auch die Vorhaltung von Wohnbauflächen, auch über den örtlichen Bedarf hinaus, vorzunehmen. Dies ist für die Wahrnehmung der Funktionen der Stadt 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 Infrastruktureinrichtungen hierfür zu nutzen und eine derzeit untergenutzte Fläche für eine wohnbauliche Arrondierung bestehender Wohngebiete zu reaktivieren.



Mit Erlass der Abteilung Landesplanung in der Staatskanzlei des Ministerpräsidenten des Landes S-H in Mitschrift des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht im Innenministerium des Landes S-H vom 15.10.2012 wird bestätigt, dass die städtischen Planungsabsichten Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen.

## **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 BauGB)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA), wie vorangestellt städtebaulich begründet, festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets insgesamt sowie zum Erhalt des Stadt- und Landschaftsbildes werden für das allgemeine Wohngebiet Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt. Danach sind innerhalb des Plangebiets Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlage für Verwaltungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen (Teil B) unzulässig.

### Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine grundstücksbezogene Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Mindestgrundstücksgröße und durch die Festsetzung der absoluten Höhe baulicher Anlagen als Wand- und Firsthöhe in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind auf das notwendige Maß beschränkt worden, mit dem eine Einbindung der Bauflächen in die stadtstrukturellen örtlichen Gegebenheiten gesichert und eine hinreichende Flexibilität bei der Realisierung der Bauvorhaben erreicht werden kann, wobei der Grundstückszuschnitt und die Anbindungen an das öffentliche Straßennetz (Grundstückerschließungen) bereits rahmengebend für die Planung sind.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine Staffelung der höchstzulässigen Grundfläche, so dass einerseits am westlichen Plangebietsrand eher kleiner und am östlichen Plangebietsrand eher ein größeres Wohngebäude errichtet werden kann. Dies steht in Verbindung mit der Lage des Grundstücks zur Erschließungsstraße und zum Plangebietszuschnitt.

Die grundstücksbezogen festgesetzte höchstzulässige Grundfläche (GR max.) darf innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ausschließlich nur für Terrassen einschließlich Stützmauern, sofern diese erforderlich sind, als bauliche Anlagen ausnahmsweise pro Wohnbaugrundstück um bis zu maximal 30 m<sup>2</sup> überschritten werden.



- Satzung -

In Abhängigkeit zu den überbaubaren Flächen und zur Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen soll nach Auffassung der städtischen Gremien eine unangemessen verdichtete Bauweise vermieden werden können.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) hat die Ratsversammlung im Rahmen ihrer Abwägung keinen Gebrauch gemacht. Die Stadt Wilster sieht es unter den heutigen und auch zukünftigen Anforderungen, die sich aus dem stetig steigenden Wohnflächenbedarf und auch aus der Notwendigkeit begrenzter Finanzmittel für die Grundstückseigentümer bei der Unterbringung der Familienangehörigen mittel- und langfristig ergeben können, für angemessen, das Dachgeschoss (mit der Begrenzung der Gebäudehöhe) nach den gesetzlichen Regelungen der LBO' 09 ergeben, ausbauen zu dürfen.

Weitergehende Erfordernisse, dies aus städtebaulichen Gründen durch Festsetzung einer GFZ weiter einzuschränken, sieht die Stadt Wilster nicht als gegeben an, da zudem mit der Nutzungseinschränkung des Dachgeschossausbaus durch eine niedrigere GFZ keine städtebaulichen Wirkungen erreicht werden. Das Erscheinungsbild und die städtebauliche Ordnung würden sich in der Kubatur dadurch nicht nachhaltig verändern.

#### Überbaubare Flächen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt als „Bauteppich-Festsetzung“, wobei diese großzügig gewählte Festsetzung durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 650 m<sup>2</sup> wiederum eingeschränkt wird, so dass innerhalb der Plangebietes maximal 3 Einzelhäuser entstehen können.

In die Bebauungsplansatzung ist eine Ausnahme dahingehend aufgenommen worden, wonach die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise durch

- o Kellerersatzräume und Fahrradunterstände bis 2 m Tiefe und einer Fläche von 9 m<sup>2</sup> sowie
- o Wintergärten, die allseitig einschließlich Dach aus Glas hergestellt sind, bis zu einer Tiefe von 3 m und einer Fläche von 25 m<sup>2</sup>

überschritten werden, wenn die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung gesichert und die unterirdische Leitungstrasse beachtet werden. Dies sichert den künftigen Bauherren eine hinreichende Flexibilität bei der Positionierung der Gebäude.

Stellplätze, Carports, Garagen und gebietstypische Nebenanlagen sind entsprechend den Regelungen der LBO auch weiterhin außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Von einem generellen Ausschluss dieser Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen, wie seitens des Kreisbauamtes vorgeschlagen, hat die Ratsversammlung abgesehen, da gerade im straßenzugewandten Bereich, aber auch im rückwärtigen Grundstücksbereich, die o. g. baulichen Anlagen aus der wohnbaulichen Nutzung heraus sinnvoll und zu erwarten sind.

Städtebauliche bzw. ortsstrukturelle Gründe, dies nicht zuzulassen und dementsprechend auszuschließen sind auch unter Berücksichtigung der umgebenden Einfamilienhausbebauung, für die Stadt Wilster nicht erkennbar gewesen, um eine solch nutzungseinschränkende Festsetzung zu treffen.



- Satzung -

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

(nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes darf die Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO eine höchstzulässige Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (G-F-L) belastete Fläche ist nicht auf die Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO des allgemeinen Wohngebietes, geplante Grundstücke (2) und (3) anzurechnen, 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 sowie unter dem Gebot des sich „Einfügen“ gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung wird seitens der Stadt Wilster eine Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Wand- und Firsthöhe unter den vorgenannten Aspekten für erforderlich gehalten.

Sie soll einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudekubatur (ausbaufähiges Dach entsprechend den Regelungen der LBO) ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeiten und den umgebenden Landschafts- und Siedlungsraum sicherstellen.

Die festgesetzten höchstzulässigen Wand- und Gebäudehöhen beziehen sich mit ihrem Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) jeweils auf die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante des jeweils an das betreffende Baugrundstück angrenzenden öffentlichen oder privaten Straßenabschnittes.

Bauweise:

(§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend dem freistehenden Einfamilienhauscharakter eine offene > o < Bauweise festgesetzt.

Zudem sind entsprechend der das Plangebiet umgebenden Einfamilienhausbebauung und den hierzu erfolgten planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungs - Bebauungsplanes einschließlich der Änderungsverfahren auch im Plangebiet nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten im Sinne des klassischen Einfamilienhauses zulässig.



- Satzung -

#### Örtliche Bauvorschriften:

(§ 84 LBO)

Im Sinne des „Einfügen“ in die umgebende Bebauungsstruktur werden für die geplante Wohnbebauung örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z. B. Dachneigung, Nebenanlagen und Sockelhöhen usw.) 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 äußeren Gegebenheiten eher in den Beschränkungen zum Maß und zur Höhe baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen.

#### Anmerkung:

Im Hinblick auf eine älter werdende Bevölkerung möchte die Stadt Wilster die Grundstückseigentümer und die zukünftigen Grundstückserwerber für dieses Thema sensibilisieren und darauf aufmerksam machen, im Rahmen ihrer Hochbau- und Freiraumplanung an eine möglichst barrierefreie Gestaltung im und außerhalb des Hauses zu achten.



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

Mit Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht baulich geprägten Flächen im Außenbereich nicht verbunden. Der Plan Geltungsbereich umfasst Flächen des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs, die in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A (vgl. **Abb. 5** auf Seite 8) als private Grünfläche „Wiese“ festgesetzt sind.

Durch die vorhandenen Bebauungen auf den angrenzenden Grundstücken, die durch die umgesetzte Bebauung auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 8A im Bereich „Altenkoog“ und der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A im Bereich „Tütermoor“ unterstrichen werden, und durch eine fußläufige Verbindung am südöstlichen Rand des Plangebietes zwischen der Neue Burger Straße und der Straße „Tütermoor“ wirken bereits bauliche Anlagen auf das Plangebiet, das somit bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu bewerten ist (vgl. auch **Abb. 10** und **Abb. 11** unten). Es handelt sich um Flächen des Innenbereiches.

Dementsprechend ergeben sich aus der baulichen Prägung des Gebietes unter Anwendung des § 13a BauGB 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 sind keine geschützten Biotope betroffen.



**Abb. 10** Blick von der geplanten Anbindung „Altenkoog“ in südwestliche Richtung über das Plangebiet auf die Bestandsbebauung „Tütermoor“, die auf Grundlage der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A entstanden ist.

(R. Pollok 14.08.2012)



**Abb. 11** Blick aus südwestlicher Richtung von der Bebauung „Tütermoor“ über das Plangebiet auf die Bebauung „Altenkoog“, am Bildrand rechts ist ein Gebäude an der Burger Straße noch erkennbar.

(R. Pollok 14.08.2012)



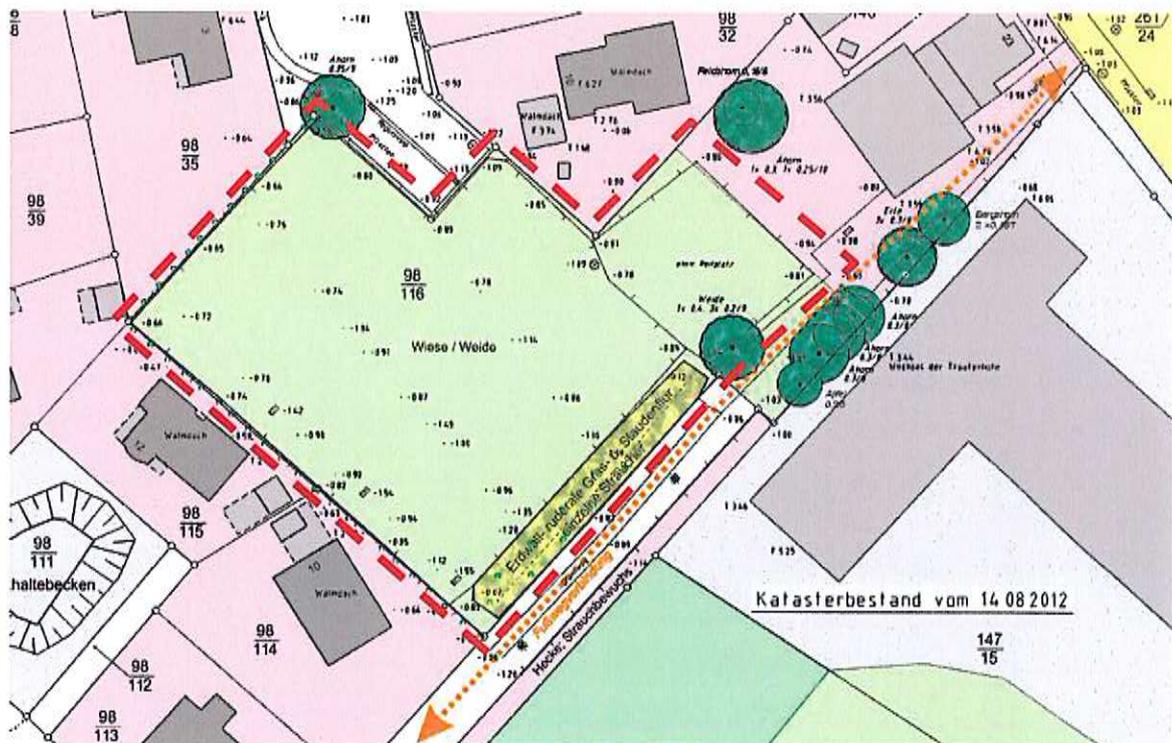
- Satzung -

### 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 nachfolgenden Abbildung vorhanden:



**Abb. 12**

Darstellung der **Biotoptypen** innerhalb und am Rande des Plangebietes  
(Bestandsaufnahme Günther & Pollok, Landschaftsplanung vom 14.08.2012)

Unter den Bäumen sind der Ahorn an der Straße „Altenkoog“, der Ahorn rückwärtig am Gebäude Neue Burger Straße Nr. 23, eine mehrstämmige Weide am Rand des ehemaligen Reitplatzes und eine unregelmäßige Baumreihe am südöstlichen Rand außerhalb des Plangebietes zu nennen (vgl. auch **Abb. 13** auf Seite 20).

Die Kennzeichnung des Plangeltungsbereichs verdeutlicht, dass von den Bäumen nur eine mehrstämmige Weide am südöstlichen Rand innerhalb des Plangeltungsbereichs steht und zudem ein Ahorn ggf. im Bereich der geplanten Verkehrsanbindung „Altenkoog“ betroffen sein könnte. Keiner dieser Bäume erreicht eine Größe oder Wuchsform, durch die der Baum als ortsbildprägend zu bezeichnen wäre.

Entlang der südöstlichen Seite innerhalb des Plangebietes besteht ein ca. 43 m langer Erdwall, der einer ruderalen Gras- und Krautflur, Brombeergebüsch und einzelnen relativ jungen Gehölzen bewachsen ist (vgl. auch **Abb. 14** auf Seite 20).



Es handelt bei dem Wall aufgrund der Herstellung vor einigen Jahren und des Zwecks zur Abschirmung gegenüber der benachbarten gewerblich genutzten Baufläche nicht um einen Knick im Sinne des § 21 LNatSchG.



**Abb. 13** Blick von NO entlang der südöstlichen Seite des Plangebiets. In der Bildmitte steht die im Plangebiet wachsende mehrstämmige Weide. Am linken Bildrand sind die parallel zum Fußweg stehenden Ahorne zu sehen.  
(R. Pollok 14.08.2012)



**Abb. 14** Blick aus südwestlicher Richtung von der Bebauung „Tütermoor“ entlang des Fußwegs zur Neue Bürger Straße: an der linken Seite des Weg ist der ruderal bewachsene Erdwall mit seinem Strauchbewuchs sichtbar.  
(R. Pollok 14.08.2012)

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

Es ist aufgrund der biogeografischen Situation, der im Plangebiet vorkommenden Biotop-typen in Verbindung mit der bisherigen Nutzung der Grünfläche als Wiese / Pferdeweide sowie aufgrund der baulichen Vorprägung und der Bodenverhältnisse nicht zu erwarten, dass in dem Plangebiet prüfungsrelevante Pflanzenarten vorkommen könnten.

Daher ist eine Verletzung der 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 Tiervorkommen 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. Von den Gebäuden aus kann das Plangebiet als Nahrungshabitat aufgesucht werden.



- Satzung -

- Fledermäuse können auch in Großbäumen (ab ca. 0,4 m Stammdurchmesser) kleine Höhlen oder abgelöste Rindenpartien als Sommerquartier bzw. Tagesversteck nutzen. Die im und am Plangebiet wachsenden Bäume erreichen knapp diese Größe, so dass mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ein Fledermausvorkommen im Plangebiet ausgeschlossen werden kann.
- An umliegenden Gebäuden und in den Gehölzen aller Art (auch innerhalb des Plangebiets) können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen, die die vorhandenen Habitatstrukturen annehmen könnten.
- Vorkommen von standortgebundenen Großvögeln, großen Höhlenbrütern und Koloniebrütern sind hingegen nicht ermittelt worden und auch nicht anzunehmen.
- Das Vorkommen der Haselmaus in Hecken und Gebüschern kann aufgrund der im Zuge der Biotoptypenaufnahme durchgeführten Suche nach Kobeln und arttypischen Fraßspuren ausgeschlossen werden.
- Aufgrund der Geländestruktur, der vorkommenden Biotoptypen und der innerörtlichen 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 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 2009) 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 Habitats vorhanden. Aufgrund der innerörtlichen Lage in Verbindung mit der Landesstraße 135 (= Neue Burger Straße) ist auszuschließen, dass hier eine bedeutende Wanderroute für Amphibien bestehen könnte. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.
Reptilien	Nein	Es sind keine realen oder potenziellen Vorkommen vorhanden. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.



- Satzung -

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



- Satzung -

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 3 Arten Eremit, Heidbock und Breiflügeltauchkäfer kommen nicht vor; geeignete Habitatstrukturen bestehen nicht. Es sind keine Gewässerhabitate vorhanden und keine Altbäume vom Eingriff betroffen. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.
Weichtiere	Nein	Schmale Windelschnecke, Bauchige Windelschnecke, Kleine Flussmuschel: Es sind im Gebiet keine Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.

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 während 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'10) 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 während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf andere Gehölze in den umliegenden Gartenbereichen ausweichen können.



- Satzung -

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 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)**

Das Plangebiet liegt im rückwärtigen Bereich der „Neue Burger Straße“, abgeschirmt durch die straßenbegleitende Bebauung innerhalb der geschlossenen Ortschaft.

Die städtischen Gremien gehen aufgrund der durchschnittlichen Verkehrsdichte und der Lage sowie der Ausrichtung der Baugrundstücke und der abschirmenden Straßenrandbebauung davon aus, dass wesentliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm für das Plangebiet nicht zu erwarten sind.

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 Gebäudestellung bzw. Grundrissgestaltung ggf. im Einzelfall optimiert werden können. Dies kann durch die Orientierung der Grundstücke und der Gebäude mit ihren Freiflächen nach Süden sehr gut erreicht werden.

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

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der Straße „Altenkoog“ als äußere Erschließung vorhanden.

Die Grundstücks- und somit auch Plangebietserschließung erfolgt für das allgemeine Wohngebiet ausschließlich von dem Wendepunkt am „Altenkoog“ für das geplante Grundstück (1) und über eine an den Wendepunkt angebundene private Wohnwegerschließung für die geplanten Grundstücke (2) und (3). Für die private Wohnwegerschließung wird das bestehende Fahr- und Leitungsrecht (F-L<sub>1</sub>) genutzt, das durch die vorhandene unterirdische Hauptentsorgungsleitung bereits vorgegeben ist.

Die Überwegungs- und Leitungsrechte für die Erschließung der einzelnen Wohngebäude und weiterhin zur Sicherung der Leitungstrasse innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens durch privatrechtliche Verträge und Grunddienstbarkeiten sowie ggf. durch Baulasten frühzeitig zu sichern. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens durch den Antragsteller.



- Satzung -

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass in der gültigen Fassung innerhalb des Plangebiets entsprechend der jeweils beantragten Nutzung durch den Antragsteller auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Dies gilt auch für Besucher-Stellplätze.

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

**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 Vorhabensrealisierungen 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 zur Bebauung stehenden Flächen innerhalb des Plangebietes sind an die vorhandene Frischwasserversorgung mit Anschluss- und Benutzungszwang anzuschließen.

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

Im Rahmen der nachgeordneten Bauantragsverfahren bzw. für das Plangebiet insgesamt ist der Nachweis einer schadlosen Aufnahme des auf den jeweiligen Grundstücksflächen bzw. innerhalb des Plangebietes anfallenden zusätzlichen Oberflächenwassers vom Vorfluter gegenüber der unteren Wasserbehörde des Kreises Steinburg zu führen. Seitens der unteren Wasserbehörde ist auf dieser Grundlage zu prüfen, in wieweit vorhandene Einleitungserlaubnisse an zu passen wären. Die hierfür erforderlichen Unterlagen sind durch den jeweiligen Antragsteller der unteren Wasserbehörde rechtzeitig zur Prüfung vorzulegen.

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 der Wohnbaugrundstücke innerhalb des Plangebietes ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich. Art und Umfang werden durch den Versorgungsträger dargelegt bzw. sind im Zuge der Grundstückserschließung durch den Antragsteller zu beachten.



- Satzung -

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme mindestens 3 Monate vor Baubeginn der zuständigen Niederlassung schriftlich anzuzeigen.

Bestehende Versorgungsleitungen für Gas und Strom der Stadtwerke Wilster sind zu berücksichtigen.

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 grundsätzlich vermieden werden.

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.

Sofern keine Grundstücksentsorgung mit einem Entsorgungsunternehmen vereinbart werden kann, sind Aufstellflächen für die Wohnbaugrundstücke an der öffentlichen Verkehrsfläche („Altenkoog“) durch entsprechende Grunddienstbarkeiten für den Nutzer zu sichern. Verpflichtungen seitens der Stadt Wilster ergeben sich hieraus und aus den Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A jedoch nicht.

Der entsprechende Nachweis ist zum Nachweis der Erschließungsfähigkeit durch den Antragsteller im jeweiligen 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.

Das Löschwasser wird entsprechend den technischen Möglichkeiten mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung in Abstimmung mit der Feuerwehr an den hierfür geeigneten Stellen entnommen.

Die Feuerwehrezufahrt ist grundsätzlich durch die öffentlichen Straßen „Neue Burger Straße“ im Norden und der Straße „Altenkoog“ im Westen des Plangebietes gesichert.

## 11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als Erschließung mit der Straße „Altenkoog“ und der „Neue Burger Straße“ vorhanden.



- Satzung -

Zusätzlich erforderlich werdende Maßnahmen für innere Erschließungsflächen (privater Wohnwegerschließung - G-F-L-Recht) und für den Anschluss an das vorhandene Straßennetz werden im Rahmen der jeweils nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren entsprechend den jeweils beantragten Nutzungen und baulichen Anlagen durch den jeweiligen Antragsteller nachzuweisen und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend durch den Verursacher zu seinen Lasten zu erstellen sein.

## 12. Bodenschutz

Entsprechend den Erkenntnissen aus der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen innerhalb des Plangebiets vorhanden bzw. der Stadt Wilster auch im Rahmen der nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren nicht bekannt gemacht worden.

Sofern während der Erschließungsarbeiten Bodenverunreinigung zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinburg zu benachrichtigen. Die weiteren Maßnahmen werden von dort aus bestimmt.

## 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.

Es ist jedoch im Zuge des 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.

Die Begründung zur Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A der Stadt Wilster wurde von der Ratsversammlung in der Sitzung am 12.12.2012 gebilligt.

Stadt Wilster, den 18. 02. 2013

Planverfasser:  
**BIS-S** Büro für integrierte  
Stadtplanung - Scharlibbe  
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug



  
- Der Bürgermeister -

Büro für Integrierte  
Stadtplanung · Scharlibbe **BIS-S**  
Hauptstr. 2b · 24613 Aukrug · Tel. 04873 / 9 72 48

Bearbeiter:  
  
Dipl.- Ing. (FH)  
Peter Scharlibbe