



## 3. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8B „Rumflether Feld“

Für die Bereiche:

Teilbereich 1: Op de Weid Nr. 45 - 59 (fortl. unger. Nr.) und  
Nr. 64 - 72+72a (fortl. ger. Nr.)

Teilbereich 2: östlich Op de Weid, nördlich Möhlengang Nr. 9 - 11,  
südlich und westlich von Entwässerungsgräben

Teilbereich 3: beiderseits „Peerkoppel“ und „Op de Weid“,  
südlich „Neue Burger Straße“ (L 135) und Neue Burger Straße  
Nr. 79, östlich Rumflether Deich Nr. 46 - 54 (fortl. ger. Nr.)

## Begründung

## Satzung

im Rahmen  
der Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss  
der Bekanntmachung nach § 10 BauGB



Auftraggeber:

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

Planverfasser:

**BIS·S**

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe  
Hauptstraße 2b, 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)

Planungsstand vom 18.06.2018 (Plan Nr. 2.0)



## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	-----	6
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	10
2.1	Planverfahren	-----	10
2.2	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	11
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	-----	12
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben	-----	13
4.1	Entwicklungsgebot	-----	13
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	13
5.	Inhalte der Planänderungen	-----	14
6.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	-----	18
7.	Immissionsschutz	-----	18
8.	Verkehr	-----	19
9.	Ver- und Entsorgung	-----	19
10.	Brandschutz	-----	19
11.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8B	-----	20
12.	Bodenschutz	-----	20
13.	Archäologische Denkmale	-----	21



**Anlage:**

- „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag“ mit „Prüfung der Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8B auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft“ (Günther & Pollok, Landschaftsplanung, Itzehoe mit Bearbeitungsstand vom 04.12.2017)

**Quellenverzeichnis:**

- Folgende von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und private Personen 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:
  - Der Landrat des Kreises Steinburg, Kreisbauamt - Kreisentwicklung mit Schreiben vom 24.05.2018
  - Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes S-H, Kampfmittelräumdienst mit Schreiben vom 17.05.2018
  - Der Landrat des Kreises Steinburg, Amt für Umweltschutz - Abteilung Wasserwirtschaft mit Schreiben vom 09.05.2018
  - Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Itzehoe mit Schreiben vom 07.05.2018
  - Der Landrat des Kreises Steinburg, Amt für Umweltschutz - Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 07.05.2018
  - Archäologisches Landesamt SH, Obere Denkmalschutzbehörde mit Erlass vom 18.04.2018
  - private Person (1) mit Stellungnahme vom 18.05.2018

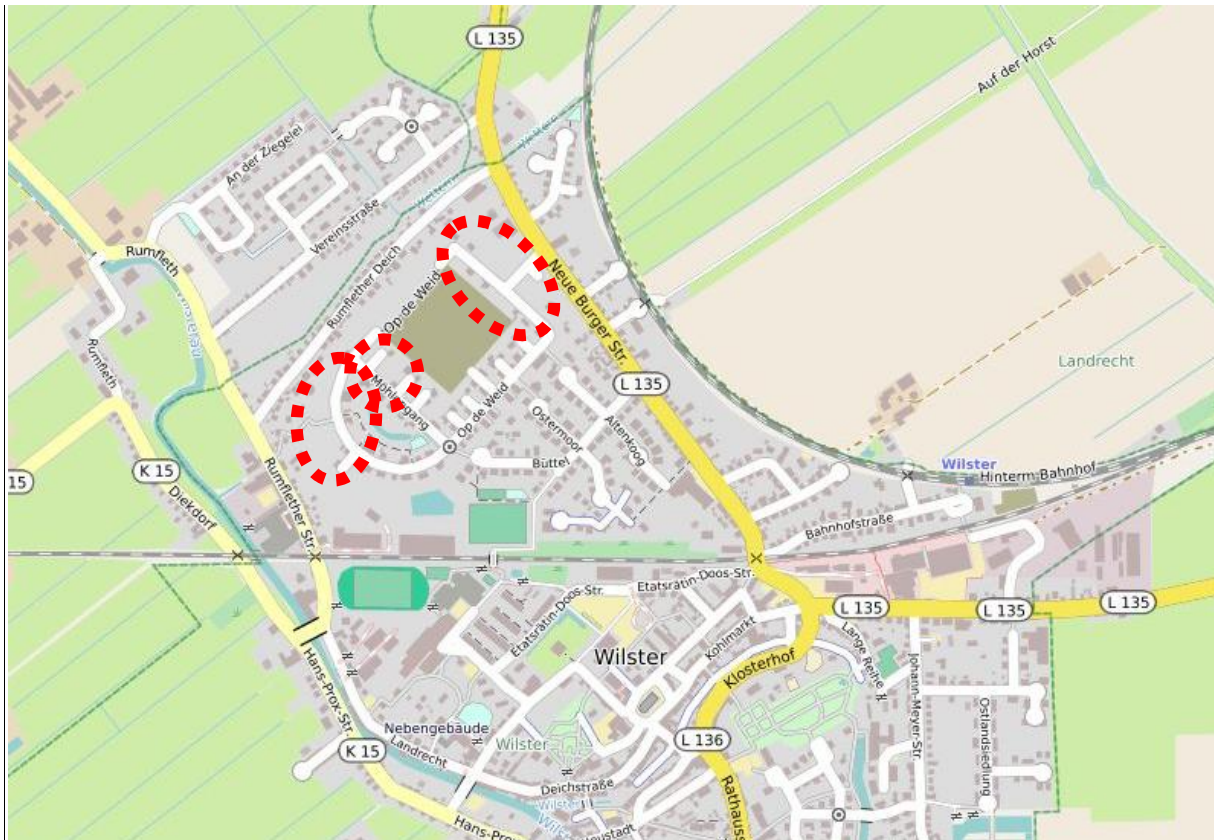
Bebauungsplan Nr. 8B „Rumflether Feld“ der Stadt Wilster (mit Rechtskraft vom 10.02.1998) mit:

„Schalltechnischer Begutachtung“ (Bearbeitungsstand vom 04.08.1997)

„Grünordnungsplan“ (Bearbeitungsstand im Februar 1997)

- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8B (mit Rechtskraft vom 22.02.2002)
- 2. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8B (mit Rechtskraft vom 18.11.2005)
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Wilster einschließlich der rechtswirksam gewordenen Änderungsverfahren
- Festgestellter Landschaftsplan der Stadt Wilster (Stand vom 20.06.2000)
- Aktueller Flurkartenauszug mit Katasterbestand vom 05.07.2017 als amtliche Planunterlage für die 3. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8B der Stadt Wilster

Fotos: Peter Scharlibbe, Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe, 18.12.2017



**Abb. 1**  
Kennzeichnung der Teilbereiche des **Plangeltungsbereiches**  
der **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8B**

### Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Unterrichtung der Landesplanung § 11 Abs. 2 LaplaG
- ⊗ Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung  
§ 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung  
§ 13 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB



## 1. Planungserfordernis

Die städtischen Gremien haben die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8B für drei Teilbereiche innerhalb des bereits realisierten Teils des Wohngebietes „Rumflether Feld“ (vgl. auch **Abb. 5** auf Seite 9) beschlossen, um einerseits mehrere Abweichungen von der seinerzeit geplanten Parzellierung und Änderungen, die im Zuge der Realisierung von Wohnbauvorhaben vorgenommen worden sind, auf Grundlage des aktuellen Katasters richtig zu stellen und andererseits östlich der Zufahrtsstraße „Peerkoppel“ zum Plangebiet eine zweigeschossige Wohnbebauung mit Orientierung zur „Neue Burger Straße“ planungsrechtlich abzusichern.

Aus diesen planungsrechtlichen und städtebaulichen Zielsetzungen ergeben sich für dieses Änderungsverfahren drei Teiländerungsbereiche, die der Abbildung 5 auf Seite 9 zu entnehmen sind.

Zudem wurden Änderungen, die sich aufgrund einer veränderten Entwässerung von Teilbereichen des Wohngebietes und demzufolge auch eine andere Parzellierung des betroffenen Teilbereiches zur Folge hatte, in dieses Änderungsverfahren aufgenommen. Die betrifft insbesondere den Teilbereich 2, aber auch den Teilbereich 3. Denn dort (vgl. auch nachstehende Abb. 2, entnommen dem „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag, s. Anlage) wird ein Entwässerungsabschnitt in der planungsrechtlich festgesetzten Form aufgrund einer geänderten Entwässerung nicht mehr benötigt, so dass hier eine Anpassung, Zusammenfassung der beiden Baufelder, erfolgen soll.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 8b, Darstellung der 1. Vereinfachten Änderung, mit dem jetzt betroffenen Bereich zwischen den Baufeldern 2 und 3 (⇒ rote Umrandung)

Hierbei wird auf die örtlich vorgefundene Bestandsituation (vgl. Bestandsfotos im Kapitel 5) entsprechend Rücksicht genommen.



**Abb. 3**  
**Wohngebiet**  
**„Rumflether Feld“**  
mit der umgebenden  
Bebauung der Stadt  
Wilster und der Nach-  
bargemeinde Nortorf  
aus der Luft  
betrachtet



**Abb. 4**  
Ausschnitt aus der Planzeichnung zum  
Bebauungsplan Nr. 8B,  
1. ver. Änderung





**Abb. 5** Abgrenzung der drei Teilbereiche des Plangeltungsbereiches der  
**3. (ver.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8B**, auf Grundlage einer aktuellen Katastergrundlage vom Juli 2017



Da die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berührt werden, hat die Stadt Wilster nach Prüfung der Voraussetzungen zur Einleitung eines „vereinfachten Verfahrens“ beschlossen, das Planaufstellungsverfahren nach § 13 BauGB anzuwenden (vgl. Kapitel 2.1).

Ziel der Stadt Wilster ist es somit, ausgehend von Planfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8B einschließlich der rechtskräftigen Änderungen eine Aktualisierung des Bebauungsplanes Nr. 8B entsprechend der örtlichen Bebauungs- und Planungssituation vorzunehmen, ohne jedoch das städtebauliche Konzept zum Wohngebiet Rumflether Feld zu ändern.

Die vom Bauausschuss am 04.07.2018 beratene und von der Ratsversammlung am gleichen Tage am 04.07.2018 in der endgültigen Planfassung als Satzung beschlossene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8B beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Inhalte aus den rechtskräftigen Änderungen und des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 8B selbst und die örtlichen Gegebenheiten sowie die Ergebnisse aus dem „Landschaftsplanerischen Fachbeitrages“ (s. Anlage) und die Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Planungsträger sowie der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Planbegründung, die Planzeichnung mit Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen wurden entsprechend der Gesamtabwägung klarstellend angepasst.

## 2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt ergänzt durch das „Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben (am 01.06.2017 in Kraft getreten) und durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ (am 13.05.2017 in Kraft getreten) und zuvor auch 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 „soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“. Die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

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

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. In diesem Planungsfall kommen örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

### 2.1 Planverfahren

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB wurden vor Einleitung und Durchführung der Beteiligungsverfahren durch die städtischen Gremien mit dem Ergebnis geprüft, dass



- durch die beabsichtigten Änderungen (Veränderungen in der Grundstücksparzellierung, Lage von teilgebietsbezogenen Entwässerungsgräben und Verzicht von Entwässerungsmaßnahmen sowie der Modifizierung der Geschossigkeit für ein kleineres Baufeld im straßenzugewandten Bereich der L 136 und einer Klarstellung von planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften) die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berührt werden, denn
  - die teilweise veränderte Parzellierung, entstanden durch Zusammenlegung von bereits geteilten Grundstücken oder aufgrund einer anders vorgenommenen Grundstücksteilung nach Bedarf, führt nicht zu einer stärkeren Verdichtung des Wohngebietes, denn es wurden eher kleinere zu größeren zusammengefasst, wobei die festgesetzte GRZ ebenfalls unverändert Anwendung gefunden hat,
  - die Lage von teilgebietsbezogenen Entwässerungsgräben ist entsprechend den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes grundsätzlich zulässig, sofern diese an den Grundstücksrändern liegen; hat jedoch zu einer Modifizierung der Parzellierung geführt,
  - planungsrechtlicher Verzicht auf einen kleineren Teilabschnitt eines Entwässerungsgrabens aufgrund einer technisch veränderten Entwässerung in dem betroffenen Bereich,
  - die Klarstellungen in den textlichen Festsetzungen und in den örtlichen Bauvorschriften werden nicht zu städtebaulich relevanten Veränderungen führen
- eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung mit den Planänderungen nicht besteht
- da keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind und
- EU-Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB nicht betroffen sind.

Die städtischen Gremien haben daher beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB („Öffentlichkeitsbeteiligung“) und von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden sowie der sonstigen Planungsträger nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abzusehen.

Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Sitzung des Bauausschusses am 01.02.2018 Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und deren Auswirkungen gegeben.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des „vereinfachten Verfahrens“ nach § 13 BauGB nicht erforderlich.

## 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. Kinderspielflächen, 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 teilweise Überplanung einer innerstädtischen Fläche, die bereits seit längerem als Wohngebiet „Rumflether Feld“ entwickelt wird, war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen auf der Planungsebene des vereinfachten Bebauungsplanänderungsverfahrens nicht sinnvoll und erforderlich, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe bereits im Zuge der Ursprungs-Bebauungsplanung berücksichtigt worden sind und mit diesem Änderungsverfahren das städtebauliche Konzept grundsätzlich unverändert bleibt..

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

Der räumliche Plangeltungsbereich (vgl. **Abb. 5** auf Seite 9) der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8B erfasst drei Teilbereiche. Dies sind:

Teilbereich 1: Op de Weid Nr. 45 - 59 (fortl. unger. Nr.)  
und Nr. 64 - 72+72a (fortl. ger. Nr.)

Teilbereich 2: östlich Op de Weid, nördlich Möhlengang Nr. 9 - 11,  
südlich und westlich von Entwässerungsgräben

Teilbereich 3: beiderseits „Peerkoppel“ und „Op de Weid“, südlich „Neue Burger Straße“  
(L 135) und Neue Burger Straße Nr. 79, östlich Rumflether Deich Nr. 46 - 54  
(fortl. ger. Nr.)



#### 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die städtischen Gremien haben auf Grundlage der geltenden Flächennutzungs- und Bebauungsplanung Nr. 8B und der örtlich vorgefundenen Bebauungs- und Nutzungssituation für den vorgenannten Planbereich die Aufstellung einer 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8B im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen, um Abweichungen von der seinerzeit durchgeführten Parzellierung und Änderungen, die im Zuge der Realisierung von Wohnbauvorhaben vorgenommen worden sind, auf Grundlage des aktuellen Katasters richtig zu stellen und östlich der Wohngebietszufahrtsstraße „Peerkoppel“ eine zweigeschossige Wohnbebauung mit Orientierung zur „Neue Burger Straße“ planungsrechtlich abzusichern.

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

Mit Aufstellung der 3. (ver.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8B kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, eingehalten werden, da bodenrechtlich relevante Änderungen mit diesem Änderungsverfahren nicht verbunden sind.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind in der geltenden Flächennutzungsplanung der Stadt Wilster vollflächig, ohne weitere Differenzierung der bodenrechtlich relevanten Nutzung, als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

##### 4.2 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 „alt“, geht die Stadt Wilster für die planungsrechtliche Richtigestellung und Modifizierung bestehender Baurechte 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.

Die Stadt Wilster geht aufgrund des Plancharakters dieses vereinfachten Änderungsverfahrens im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens davon aus, dass Ziele der Raumordnung nicht betroffen sein werden, da mit den beabsichtigten Korrekturen und Klarstellungen die wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Wohngebietes „Rumflether Feld“ innerhalb einzelner Teilbereiche verbessert und der Bestandssituation angepasst werden sollen.



5. Inhalte der Planänderung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Teilbereich 1:



Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 8B, 1. Änd.



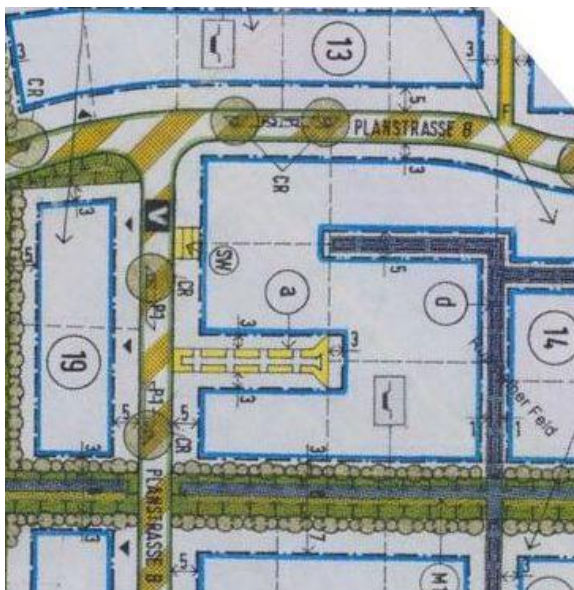
3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 8B





Gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanung Nr. 8B wurden für den Teilbereich 1 Ergänzungen in Bezug auf die Entwässerung im Süden des Teilbereiches vorgenommen und dementsprechend auch dies Flächen, angrenzend an den „verkehrsberuhigten Bereich“ flächengenau als Versorgungsfläche festgesetzt. Auch die Wegeführung wurde im südlichen Bereich an die baulich hergestellte Situation angepasst. Dementsprechend wurden die überbaubaren Flächen dieser Bestandssituation angepasst, wobei die Abstände zum öffentlichen Straßenraum und zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen in dem im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten Maßen beibehalten und übernommen wurden.

**Teilbereich 2:**



Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 8B, 1. Änd.



3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 8B



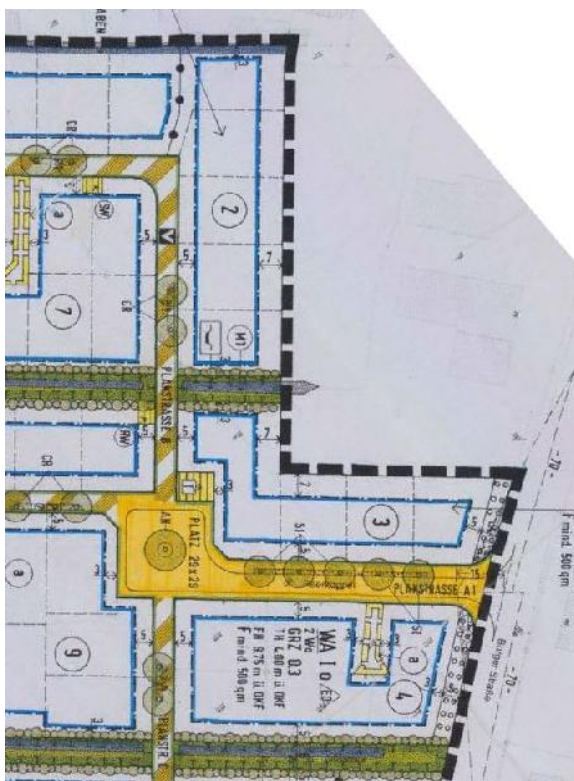
Gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanung Nr. 8B wurden für den Teilbereich 2 eine modifizierte Grabenentwässerung im Norden des Änderungsbereiches planzeichnerisch entsprechend dem zwischenzeitlich hergestellten Ausbauzustand festgesetzt. Demzufolge und unter Berücksichtigung einer großzügigeren Parzellierung der Grundstücksflächen sowie einer dementsprechend mittigen privaten Erschließung wurden die überbaubaren Flächen an



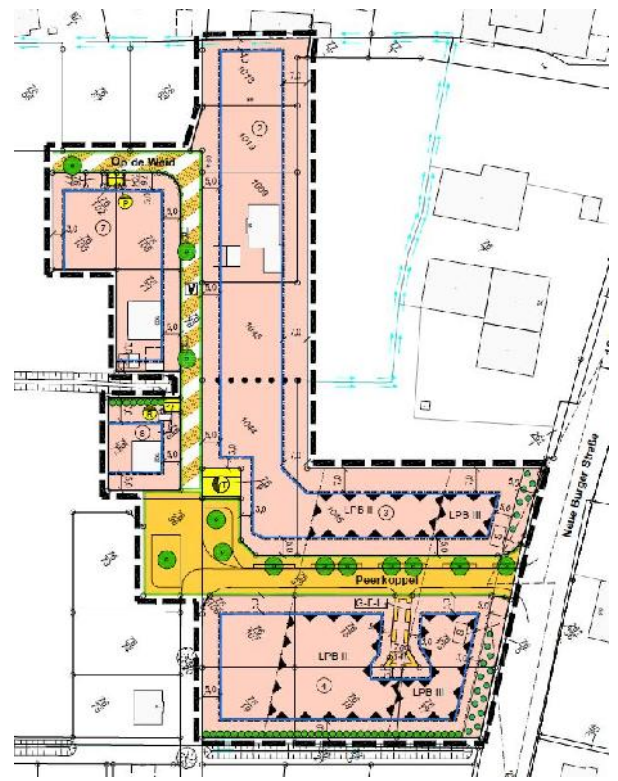
die Bestandssituation angepasst, wobei die Abstände zum öffentlichen Straßenraum, zur privaten Wohnwegerschließung und zu den Gräben in dem im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten Maßen beibehalten und übernommen wurden.

**Teilbereich 3:**

Gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanung Nr. 8B wurden für den Teilbereich 3 eine Anpassung an die technisch vollzogene Entwässerung berücksichtigt, so dass eine Zusammenführung der überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete 2 und 3 erfolgen konnte.



Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 8B, 1. Änd.



3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 8B







Für den damit verbundenen Fortfall des Grabens ist ein zusätzlicher naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich, der im Zuge einer Überprüfung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelt wurde; vgl. hierzu die Ausführungen im nachfolgenden Kapitel 6.



Die überbaubaren Flächen wurden an die Bestands- und neue Planungssituation angepasst, wobei die Abstände zum öffentlichen Straßenraum, zur privaten Wohnwegerschließung und zu den angrenzenden Grundstücksflächen / zu den Gräben in dem im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten Maßen beibehalten und übernommen wurden.

Für das Baugebiet (4), östlich „Peerkoppel“, wurde unter Beibehaltung der absoluten Höhe baulicher Anlage eine Zweigeschossigkeit festgesetzt, wobei bei Gebäuden, die diese Zweigeschossigkeit ausnutzen, die Errichtung des Dachgeschosses im Sinne eines Staffelgeschoss (als Nicht-Vollgeschoss) dann nicht mehr zulässig ist. Die Zweigeschossigkeit ist nur für das Baugebiet 4, das zur „Neue Burger Straße“ orientiert ist, zulässig und soll hier in den Straßenraum räumlich wirken können.

Zugleich erfolgen planungsrechtliche Ergänzungen und Klarstellungen entsprechend den heutigen gesetzlichen Anforderungen, die wie folgt für alle drei Änderungsbereiche gleichermaßen gelten.

- In den Baugebieten der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete darf die jeweils festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 50% überschritten werden.
- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (G-F-L<sub>1+2</sub>-Recht) sind nicht auf die festgesetzte Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO der zugeordneten Grundstücke anzurechnen.
- Innerhalb der Baugebiete des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei Realisierung einer Einzelhausbebauung maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude und bei Realisierung einer Doppelhausbebauung (in Realteilung) maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen geschlossene Einfriedungen jedweder Art (im Sinne „blickdicht“, wie z. B. Mauern) grundsätzlich unzulässig, wobei dies nicht für Friesenwälle oder Trockenmauern gilt.

Darüber hinaus erfolgten Klarstellungen zu der Gewässerunterhaltung, die entsprechend in den textlichen Festsetzungen gekennzeichnet sind.



## 6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (§§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 BauGB)

Mit Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8B ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht baulich geprägten Flächen im Außenbereich nicht verbunden.

Mit diesem Änderungsverfahren wurde zur Prüfung, welche Auswirkungen diese Planänderung hinsichtlich der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung hat, ein „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag“ erstellt (vgl. Anlage dieser Planbegründung) und es sollen Umfang und Art der zuzuordnenden zusätzlichen Kompensationserfordernisse ermittelt werden.

Da durch dieses Planänderungsverfahren keine bestehenden Gewässer / Gräben verändert werden erfolgt demzufolge auch mit diesem Änderungsverfahren keine gesonderte Betrachtung der artenschutzrechtlich relevanten Artengruppe der Amphibien.

Aufgrund des Entfallens einer ca. 250 m<sup>2</sup> großen Kompensationsfläche und der Zulässigkeit von weiteren Eingriffen in das Schutzgut Boden von 113 m<sup>2</sup> entsteht bezüglich des Schutzgutes Boden ein Kompensationserfordernis von insgesamt 363 m<sup>2</sup>.

Zur Erreichen einer Kompensation wird der Kompensationsfaktor 1:1 angesetzt, da im Wesentlichen (⇒ auf 250 m<sup>2</sup>) eine bereits vorgesehene Kompensationsfläche beansprucht wird und da darüber hinaus die zusätzlichen Eingriffsflächen (⇒ 113 m<sup>2</sup>) einen Bereich mit oberflächennah anstehendem Grundwasser und einem guten Potenzial zur Entwicklung höherwertiger Biotoptypen der feuchten bis nassen Standorte betreffen.

Dementsprechend wird diesem planungsrechtlich zu erwartenden Eingriff eine ausreichend große Teilfläche des Flurstücks 46, Flur 2, Gemarkung Aebtissinwisch, aus dem Vorrats-Ausgleichsflächenpool des Amtes Wilstermarsch zugeordnet, so dass das ermittelte Kompensationserfordernis von 363 m<sup>2</sup> vollständig abgegolten wird.

Darüber hinaus gehende Kompensationserfordernisse werden durch dieses Änderungsverfahren nicht ausgelöst.

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

Die Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 8B werden entsprechend den gutachterlichen Untersuchungsergebnissen (vgl. Quellenverzeichnis) als planzeichnerische und textliche Festsetzungen unverändert in dieses Änderungsverfahren übernommen.

Dementsprechend werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für die Gebäude innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Flächen im Abstand bis zu 60 m von der Mittelachse der Neue Burger Straße (L 135) Maßnahmen der Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz vor schädlichen Geräuschimmissionen festgesetzt. Demzufolge sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume an den der „Neue Burger Straße“ (L 135) abgewandten Seite der Gebäude anzuordnen. Ersatzweise sind an den der „Neue Burger Straße“ (L 135) zugewandten Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechend Lärmpegelbereich II - IV vorzusehen. Die Lage der Lärmpegelbereiche sind den Eintragungen in der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.



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

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der Straße „Neue Burger Straße“ (L 135) als äußere Erschließung vorhanden. Ebenso ist das innere Erschließungssystem entsprechend dem derzeitigen Realisierungsfortschritt mit den Straßen „Peerkoppel“, „Op de Weid“ und „Möhlangang“ vorhanden.

Änderungen an der äußeren bzw. inneren Verkehrsinfrastruktur oder an den privaten Wohnwegerschließungen sind mit diesem vereinfachten Änderungsverfahren nicht erforderlich.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung innerhalb der Planänderungsbereiche entsprechend der beantragten Nutzung durch den Antragsteller auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Hierbei sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu beachten. Entsprechend den textlichen Festsetzungen sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hingegen sind Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **9. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind als Bestandteil der äußeren Erschließung vorhanden. Aufgrund der Bestandssituation kann die Stadt Wilster davon ausgehen, dass wesentliche Änderungen im Ver- und Entsorgungsnetz nicht erforderlich sein bzw. keine planungsrechtliche Relevanz für die aufzustellende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8B haben werden.

Soweit erforderlich, ist für die erforderlichen baulichen Maßnahmen im Zuge der Realisierung von geplanten Bauvorhaben der Anschluss an das örtlich vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz zu vollziehen.

#### **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) können aufgrund der Bestandssituation als gesichert angenommen werden.

Die Feuerwehrezufahrt ist aufgrund der Bestandssituation und grundsätzlich durch die öffentliche Straßen „Neue Burger Straße“ (L 135), „Peerkoppel“, „Op de Weid“ und „Möhlangang“ als gesichert anzunehmen.



## **11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des 3. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8B**

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der Straße „Neue Burger Straße“ (L 135) und als innere Erschließung mit den Straßen „Peerkoppel“, „Op de Weid“ und „Möhlengang“ vorhanden.

Zusätzlich erforderlich werdende tiefbautechnische Maßnahmen werden durch dieses Änderungsverfahren ursächlich nicht ausgelöst.

## **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. 8B einschließlich der 1. und 2. Änderung bestehenden Baurechte unter planungsrechtlichen Aspekten 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 bzw. Klarstellung bestehender Bau- und Nutzungsrechte entsprechend der örtlichen Bebauungssituation 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 Bestand“ nicht gesondert darzulegen, da diese grundsätzlich nach § 30 BauGB auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8B erfolgen können.

### **12.2 Nachsorgender Bodenschutz**

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sowie der rechtskräftigen Bebauungsplanung und aufgrund der Bestandssituation innerhalb des Plangeltungsbereiches der 3. ver. Änderung sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen / Altstandorte innerhalb der Teiländerungsbereiche vorhanden bzw. der Stadt Wilster bekannt.

### **12.3 Kampfmittel**

Entsprechend der Mitteilung des LKA, Kampfmittelräumdienstes mit Schreiben vom 27.05.2015 wurde festgestellt, dass nach visueller Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden alliierten Kriegsluftbilder auf den Grundstücksflächen des Bebauungsplanes Nr. 8B und somit auch für das Plangebiet dieses Änderungsverfahrens keine Einwirkungen durch Abwurfmunition (Bombentrichter, Zerstörungen) feststellen werden konnten. Somit handelt es sich bei dem Plangebiet um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen somit aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken. Zufallsfunde von Munition können jedoch nicht ausgeschlossen werden und sind unverzüglich der Polizei zu melden.



### 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.

Gemäß § 15 DSchG (2014) ist zu beachten, dass der, der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen hat.

Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann.

Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

---

Die Begründung zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8B der Stadt Wilster wurde von der Ratsversammlung in der Sitzung am 04.07.2018 gebilligt.

Stadt Wilster, 05.07.2018

- Der Bürgermeister -



Planverfasser:

**BIS-S**

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

Dipl.-Ing. (FH)  
Peter Scharlibbe

Büro für integrierte  
Stadtplanung · Scharlibbe

**BIS-S**

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