

# Satzung der Stadt Wahlstedt

**über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 - Elmhorst/Rüßweg  
für das Gebiet nördlich des Hasselkamps, östlich der Dorfstraße und westlich  
der Siedlung Bergkoppel**

---

## **Begründung**

---

### Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
  2. Lage und Umfang des Plangebietes
  3. Planungsziele
  4. Inhalt der Planung
  5. Ver- und Entsorgung
  6. Umsetzung der Planung
  7. Kosten
- 

### 1. Allgemeines

Die Stadtvertretung Wahlstedt hat in ihrer Sitzung am 06.05.2002 beschlossen, für das Gebiet „Nördlich des Hasselkamps, östlich der Dorfstraße und westlich der Siedlung Bergkoppel“ die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 aufzustellen. Mit dieser Planung soll eine Vergrößerung der bebaubaren Bereiche erreicht werden.

Mit der Ausarbeitung des Planes wurde der Kreis Segeberg beauftragt.

Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) und

- Die Landesbauordnung (LBO) vom 10. 01.2000 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Wahlstedt. Es wird eingegrenzt von der Dorfstraße im Osten, dem Hasselkamp im Süden und westlich der Siedlung Bergkoppel.

Es umfasst die Bebauung beidseitig des Elmhorstes und des Rübweges.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,71 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000.

## 3. Planungsziele

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 soll eine Vergrößerung der bebaubaren Bereiche auf den vorhandenen Grundstücken geschaffen werden.

Durch diese planerische Innenentwicklung können zusätzliche kostengünstige Bebauungsmöglichkeiten angeboten werden, ohne dass weitere Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen. Vorrangiges Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist es durch Nachverdichtung in besiedelten Bereichen die Zersiedelung der freien Landschaft zu mildern.

## 4. Inhalt der Planung

Das vorhandene Gebiet ist durch den Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung + Ergänzung überplant worden, der am 04. Juli 1997 in Kraft getreten.

Die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch diese 3. Änderung in folgenden Punkten verändert:

- Die Grünschneise in Ost-Westrichtung im Verlauf einer ehemaligen Flurgrenze , die durch ein Anpflanzgebot und Erhaltungsbindung gesichert wurde, wird ersatzlos aufgehoben. Diese Festsetzung ist so nicht umsetzbar, weil sie weit in die Eigentumsrechte der Grundstücksbesitzer eingreift. Dazu gehört auch die ersatzlose Aufhebung der textlichen Festsetzung Nr. 5.1.
- Heute besteht für die Eigentümer oder ihre Familien vielfach ein zusätzlicher Bedarf an Wohnraum, der auf den vorhandenen Grundstücken befriedigt werden könnte. Viele Grundstücke sind aufgrund der ursprünglichen Siedlungskonzeption

so groß geschnitten, dass sie sich für eine zusätzliche Bebauung anbieten. Auf anderen Grundstücken wäre zumindest ein Erweiterungsbau möglich.

Mit der 3. Änderung sollen daher die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1, 2. Änderung und Ergänzung so modifiziert werden, dass eine zeitgemäße und maßvolle Nachverdichtung des Baugebietes durch die Eigentümer erfolgen kann. Auf dem vorderen Grundstücksteil kann max. 1 Einzelhaus mit einer Grundfläche bis zu max. 150 m<sup>2</sup> und bis zu 2 Wohnungen errichtet werden. Im hinteren Grundstücksteil ist die Errichtung einer Wohnung bis zu einer Grundfläche von max. 100 m<sup>2</sup> zulässig.

Aus diesem Grunde werden die Baugrenzen und damit die überbaubaren Grundstücksflächen neu gefasst.

- Die textliche Festsetzung Nr. 5.3, die besagt, dass in den Erschließungsstraßen an den angegebenen Stellen Laubbäume zu pflanzen sind, wird ersatzlos gestrichen.

Unverändert aus dem Bebauungsplanes Nr. 1, 2. Änderung und Ergänzung übernommen werden die Festsetzungen über Art der Nutzung (Allgemeines Wohngebiet), die Bauweise (eingeschossige Einzelhäuser), die Baugestaltung und die örtlichen Verkehrsflächen.

#### Ausgleichsmaßnahmen

Durch die 3. Änderung werden keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet, da das Maß der baulichen Nutzung insgesamt nicht erhöht wird.

#### 5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung und Entsorgung im Plangebiet ist vollständig vorhanden. Zusätzliche Bauvorhaben können an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

#### 6. Umsetzung der Planung

Das Plangebiet steht vollständig in Privateigentum. Die Umsetzung der Planung erfolgt durch die jeweiligen Grundeigentümer. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung sind nicht vorgesehen.

## 7. Kosten

Für die Umsetzung der Planung sind keine kostenrelevanten städtebaulichen Maßnahmen erforderlich.

Stadt Wahlstedt  
Der Bürgermeister

Planverfasser:  
Kreis Segeberg  
Der Landrat  
Planungsamt

---

(Bürgermeister)

---

(Stadtplanerin)