



**STADT WAHLSTEDT**

**Kreis Segeberg**

**BEGRÜNDUNG ZUR 9. ÄNDERUNG UND ER-  
WEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12  
„NEUMÜNSTERSTRAßE/  
OSTLANDSTRAßE/DANZIGER WEG“**

für das Gebiet nördlich des Hauses Grüner Weg 7, östlich der Straße Grüner Weg, südlich der Ostlandstraße und westlich der Häuser Mecklenburger Weg 25 – 33 als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

**Auftraggeber:**



**Stadt Wahlstedt**  
Der Bürgermeister  
Markt 3  
23812 Wahlstedt

**Auftragnehmer:**



**IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung**  
Rendsburger Landstraße 196-198  
24113 Kiel  
Tel.: 0431 / 64959 - 0  
Fax: 0431 / 64959 - 59  
E-Mail: [info@ipp-kiel.de](mailto:info@ipp-kiel.de)  
[www.ipp-kiel.de](http://www.ipp-kiel.de)

## Inhalt

<b>I</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>5</b>
1.	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	5
1.1	Ziele und Zwecke der Planung	5
1.2	Anlass und Erforderlichkeit	5
2.	Beschreibung des Plangebietes	6
2.1	Räumliche Lage	6
2.2	Geltungsbereich	6
2.3	Gebiets-/Bestandssituation	7
2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.	Planerische Ausgangssituation u. rechtliche Rahmenbedingungen	9
3.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	9
3.2	Flächennutzungsplan	9
<b>II</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>10</b>
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen u. informelle Planungskonzepte	10
1.1	Planungsalternativen	10
1.2	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	10
1.3	Verkehrskonzept	11
1.4	Technisches Erschließungskonzept	11
1.5	Landschaftsplanerisches Konzept	12
1.6	Klimaschutz	13
<b>III</b>	<b>Grundzüge der Planfestsetzungen</b>	<b>14</b>
1.	Bauliche Nutzung	14
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	14
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	14
2.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB)	15
2.1	Bauweise (§ 22 BauNVO)	15
2.2	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)	16
3.	Mindestgrößen für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	16

4.	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	16
5.	Erschließung	16
5.1	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)	16
5.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)	16
6.	Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25, 25a BauGB)	17
7.	Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	17
7.1	Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO)	17
8.	Flächenbilanz	18
<b>IV</b>	<b>Umwelt und Denkmalschutz</b>	<b>19</b>
1.	Umweltbericht / Umweltprüfung	19
2.	Artenschutz	19
3.	Regelungen für den Denkmalschutz	19
<b>V</b>	<b>Anhang</b>	<b>20</b>
1.	Rechtsgrundlagen	20
2.	Quellenverzeichnis	21
3.	Anlagen	21

# **I Planungsgegenstand**

## **1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit**

### **1.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der 9. Änderung und Erweiterung des Baubauungsplanes Nr. 12 der Stadt Wahlstedt sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der ein- und zweigeschossigen Wohnbebauung innerhalb zentraler Lage der Stadt Wahlstedt geschaffen werden.

### **1.2 Anlass und Erforderlichkeit**

Die Stadt Wahlstedt hat im Jahr 2010 die Erstellung eines Wohnungsbaukonzeptes in Auftrag gegeben (*GEWOS – Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH*). Die Auswertung hat ergeben, dass im Bereich des Geschosswohnungsbaus ein großes Überangebot besteht. Außerdem sind gravierende Mängel in der Bausubstanz vorzufinden. Aufgrund dieser Tatsachen wurden innerhalb Wahlstedts bereits mehrfach Rückbaumaßnahmen im Bereich des Mehrfamilienhaussegmentes durchgeführt.

Gleichzeitig besteht eine Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern, weshalb die Schaffung neuer Baugrundstücke als sinnvoll erachtet wird.

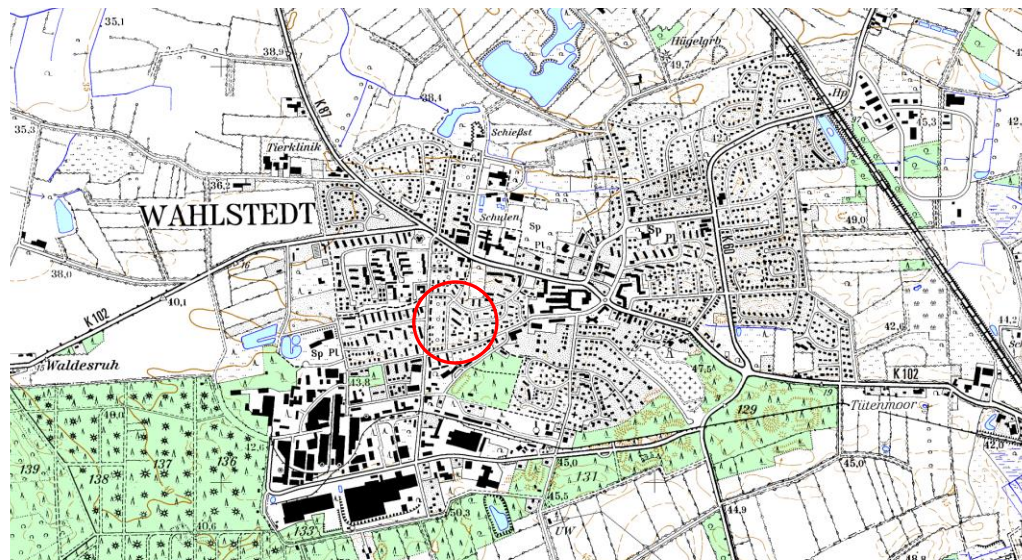
Laut Aussage der Stadt sollen vor Ausweisung neuer Baugebiete am Stadtrand in erster Linie die vorhandenen Nachverdichtungspotenziale ausgenutzt und diesem Umstand mit der Aufstellung entsprechender Bebauungspläne Rechnung getragen werden.

Mit dieser Änderungsplanung sollen daher die vorhandenen Wachstumspotentiale Wahlstedts im Bereich der individuellen Wohnhausbebauung unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Nachverdichtung ausgenutzt werden.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Neumünsterstraße/Ostlandstraße/Danziger Weg“ befindet sich in zentraler Lage der Stadt Wahlstedt.



**Abb. 1:** Lage der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Wahlstedt

### 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von etwa 7.300 m<sup>2</sup> umfasst das Flurstück 18/42 sowie Teile der Flurstücke 15/113 und 18/20.



**Abb. 2:** Geltungsbereich der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 (in Schwarz umgrenzt)

Die westliche Grenze des Geltungsbereiches wird durch die Wohnbebauung entlang der Straße *Grüner Weg* gebildet, im Norden wird der Geltungsbereich durch die *Ostlandstraße* begrenzt.

Im Osten grenzt der Planbereich an die Wohnbebauung des *Mecklenburger Weges 25–33* (Flurstücke 21/23, 21/26 und 21/27), im Süden an die Flurstücke 18/46 und 18/45 mit dem Wohngebäude *Grüner Weg 7*.

Zur Umsetzung der verkehrlichen Anbindung des Wohnbaugebietes ist die westlich verlaufende Straßenverkehrsfläche *Grüner Weg* Teil des Geltungsbereichs (Teile der Flurstücke 15/13 und 18/20)

Das zu überplanende Flurstück 18/42 befindet sich derzeit in privatem Eigentum.

### 2.3 Gebiets-/Bestandssituation

Das Plangebiet ist gegenwärtig bis auf zwei westlich gelegene Garagenhöfe un bebaut. Die vorherige Wohnbebauung in Form von zwei Mehrfamilienhäusern wurde 2012 aufgrund von Leerstand und gravierenden baulichen Mängeln zurückgebaut. Dadurch sind ungeordnete Freiräume innerhalb des Stadtgrundrisses entstanden sind.



**Abb. 3:** Luftbild des Geltungsbereiches

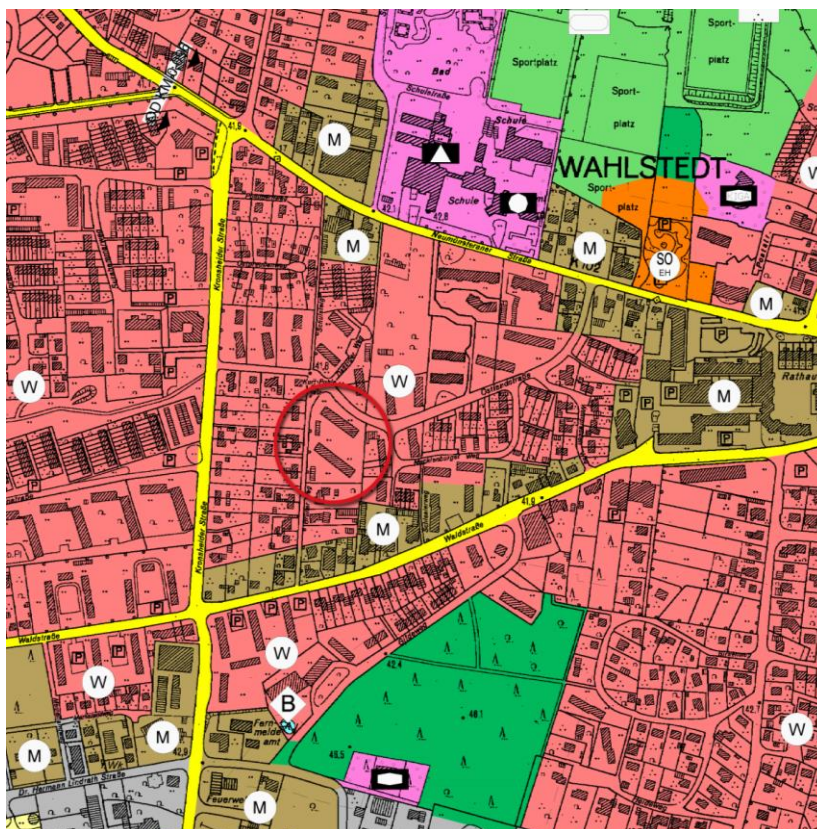
Nach dem Rückbau der vorhandenen Gebäude wurde die Fläche mit Oberboden ange deckt und angesät, so dass sie sich jetzt als innerörtliche Rasenfläche darstellt. Im Randbereich dieser Fläche stehen mehrere ältere Bäume, fast ausschließlich Spitzahorn sowie eine Eiche und eine Rotbuche. Die Stammdurchmesser liegen zwischen 60 und 80 cm.

## 2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die vorgesehene Planung liegt innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Wahlstedt und berücksichtigt die Grundzüge der vorhandenen Struktur des Siedlungsgebietes. Daher kommt es hier zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Neben der Schaffung neuer innerstädtischen Baumöglichkeiten für Reihen- und Einfamilienhäuser dient die Wiedernutzbarmachung der ungeordneten Fläche dem allgemeinen Wohl im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung (§§ 1 Abs. 5 Satz 1, 1a Abs. 2 BauGB), da hierdurch die Inanspruchnahme weiterer Landschaftsräume mittelbar vermieden wird.

Die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Neumünsterstraße/Ostlandstraße/Danziger Weg“ wird aus dem Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt entwickelt, der im Jahre 2005 rechts-wirksam geworden ist.



**Abb. 4:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt, 2005



### **3. Planerische Ausgangssituation u. rechtliche Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).

Wahlstedt bildet gemeinsam mit Bad Segeberg das Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt. Gemäß Landesplanung – Regionalplan für den Planungsraum I / 5.1(7), Fortschreibung 1998 – sollen zentrale Orte einschließlich der Stadtrandkerne Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sein. Die Städte Bad Segeberg und Wahlstedt ergänzen einander und haben sich zu einem leistungsfähigen Mittelzentrum entwickelt. Sie sollen künftig gemeinsam auch die Funktion eines Entwicklung- und Entlastungsstandortes für den Verdichtungsraum Hamburg übernehmen. Das günstige Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten und die gute Lage im Schnittpunkt überregionaler Straßenverbindungen sind die Voraussetzungen dafür, dass sich dieser Siedlungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt weiterentwickeln kann.

Aus diesen Gründen soll die Funktion von Bad Segeberg sowie von Wahlstedt als Wohnstandort ausgebaut werden.

Dieser Zielsetzung sollen beide Städte durch eine vorausschauende, der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnbauflächen gerecht werden.

Die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Wahlstedt steht den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt, der im Jahre 2005 rechtswirksam geworden ist, wird der Geltungsbereich der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Damit lässt sich diese Änderung und Erweiterung mit den dargestellten Zielen und Zwecken der Planung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln.

## II Planinhalte

### 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen u. informelle Planungskonzepte

#### 1.1 Planungsalternativen

Vergleichbare Baulandflächen innerhalb zentraler Lage Wahlstedts stehen zurzeit in dieser Qualität und Größe für den individuellen Wohnungsbau nicht zur Verfügung (siehe auch I / 1.2).

#### 1.2 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Im südlichen Plangebiet ist eine Bebauung mit sechs freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen. Dieser Bereich (östlich *Grüner Weg*) ist bereits jetzt schon durch entsprechende Einfamilienhausbebauung gekennzeichnet. Die Mindestgröße der EFH-Grundstücke beträgt 500 m<sup>2</sup>, nur in Ausnahmen ist eine zweite Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig. Vorgesehen ist eine gartenbezogene eingeschossige Bebauung mit einer geringen Versiegelung der Grundstücksflächen.

Den nördlichen Abschluss des Planbereichs bildet eine Reihenhausbebauung, welche einen städtebaulichen Bezug zu den nord-östlichen angrenzenden Mehrfamilienhäusern (*Ostlandstraße*, *Danziger Straße*) darstellt.



**Abb. 5:** Städtebaulicher Vorentwurf zur 9. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 12

Die Wohnbauflächen werden durch die Straßen „Grüner Weg“ sowie „Ostlandstraße“ angeschlossen, die innere Anbindung der Einfamilienhäuser erfolgt über Privatstraßen.

Die in der Nähe gelegenen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Kindergarten sowie die nahe liegenden Nahversorgungseinrichtungen ergeben außerdem gute Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Flächenentwicklung an dieser Stelle.

### **1.3 Verkehrskonzept**

#### Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl über die „Ostlandstraße“ (Reihenhäuser) als auch über die Straße „Grüner Weg“ (EFH).

Die innere Erschließung der Einzelhausgrundstücke erfolgt über Privatstraßen mit einer Ausbaubreite von 4,0 m (Wohnweg A und B).

#### Ruhender Verkehr

Eine ausreichende Anzahl an Parkmöglichkeiten für den öffentlichen ruhenden Verkehr ist entlang der Straße „Grüner Weg“ vorhanden.

Die Wohnbauflächen der Einzelhausgrundstücke bieten ausreichende Flächengrößen zur Herstellung von mindestens 2 Stellplätzen je Wohneinheit.

#### ÖPNV

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr wird über die Buslinien Nr. 7900 und 7930 hergestellt. Die Haltestellen sind fußläufig gut erreichbar.

### **1.4 Technisches Erschließungskonzept**

Die äußere Erschließung des Gebietes ist über die entsprechenden Infrastrukturen (Telekommunikation-, Elektrizität-, Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen sowie Abfallbeseitigung) sichergestellt.

#### Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

#### Wärmeversorgung

Die Stadt Wahlstedt hat für einen Teil ihres Stadtgebietes eine Fernwärmesatzung erlassen, nach der ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht. Der Planungsbereich liegt in diesem Satzungsgebiet. Für die Fernwärmeversorgung ist die E.ON Hanse Wärme GmbH zuständig.

#### Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung

Zuständig für die Abfallentsorgung ist der Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

Um eine problemlose Abfallbeseitigung zu gewährleisten, sind die Rest-, Bioabfall- und Papierbehälter der rückwärtigen Grundstücke, die über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu erreichen sind, am Abfuhrtag an der Straße „Grüner Weg“ bereitzustellen.

#### Telekommunikation

Die Einrichtungen zur Telekommunikation werden durch die Deutsche Telekom AG oder durch einen anderen Anbieter hergestellt.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes wird durch die Energie und Wasser Wahlstedt / Bad Segeberg GmbH & Co KG (ews) sichergestellt.

#### Schmutzwasserentsorgung

Das im Baugebiet anfallende Abwasser wird nach wie vor in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation und dann in das bestehende Kanalnetz abgeleitet.

#### Niederschlagswasser

Das gesamte im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser wird in das vorhandene Regenwassernetz (Trennsystem) eingeleitet. Die Querschnitte sind ausreichend dimensioniert.

Zusätzlich ist im Zuge der Durchführung der Baumaßnahmen zu überprüfen, ob die Eignung der Böden für eine Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers gegeben ist.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des B-Plan-Gebietes wird über Leitungsanschlüsse sichergestellt.

### **1.5 Landschaftsplanerisches Konzept**

Der vorhandene Baumbestand wird weitgehend erhalten. Aufgrund notwendiger Erschließungsmaßnahmen entfallen vier Großbäume (3 x Spitzahorn, 1 x Rotbuche) sowie fünf Kleinbäume (3 x Kirsche, 2 x Spitzahorn). Die kleineren Bäume werden als nicht ortsbildprägende Bäume eingestuft. Sie unterliegen keinem Schutzstatus und sind artenschutzrechtlich nicht von Bedeutung. Daher beschränkt sich die Artenschutzuntersuchung (s. Anlage) auf die vier Großbäume, bei denen laut Gutachten bei Baumentnahme keine diesbezügliche Relevanz durch Habitatverlust vorliegt und deren Zustand außerdem als nicht vital einzustufen ist. Eine Fällung der Bäume ist außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist nach § 27 a LNatSchG (15.3.- 01.10.) vorzunehmen. Bei den zu erhaltenden Bäumen ist die Verkehrssicherheit zu überprüfen.

Im Zuge der Erschließung wird pro Einzelhausgrundstück die Pflanzung mindestens eines heimischen, standortgerechten Laubbaumes festgesetzt. Dadurch wird für entfallende Bäume ein Ersatz innerhalb des Gebietes erreicht. Es sind standortgerechte, heimische Baumarten in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen. Als Baumarten werden Hainbuche, Feldahorn, Schwedische Mehlbeere und Spitzahorn (auch Sorten der genannten Arten) festgesetzt.

## **1.6 Klimaschutz**

Das Neubaugebiet soll einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung leisten.

Der Bebauungsplan fördert die Nutzung passiver und aktiver Solarenergiesysteme durch eine entsprechende Orientierung der Baufelder, geringe Gebäudeverschattungen sowie offenere Festsetzungen hinsichtlich der Dachgestaltung. Ebenso wird eine möglichst geringe Versiegelung durch die Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt.

### **III Grundzüge der Planfestsetzungen**

#### **1. Bauliche Nutzung**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

###### Allgemeine Wohngebiete

Das Plangebiet der 9. Änderung und Erweiterung des Baubauungsplanes Nr. 12 der Stadt Wahlstedt „Neumünsterstraße / Ostlandstraße / Danziger Weg“ dient vorwiegend dem Wohnen; die Wohnbauflächen sind entsprechend als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung der Wohnqualität und aufgrund der störenden Emissionen durch erhöhte motorisierte Individualverkehre sind die sonst in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 Abs. 5 BauNVO) unzulässig.

Ebenso sind zur Sicherung der Wohnqualität die sonst in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund ihrer erheblichen Flächeninanspruchnahme bzw. der störenden Emissionen durch die hohe Anzahl motorisierter Individualverkehre nicht zulässig.

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

###### Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem allgemeinen Wohngebiet auf 0,3 und 0,4 festgesetzt. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sowie zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes erhalten die Baufelder für Einzelhäuser eine erhöhte Freiflächenversorgung. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird daher mit 0,3 festgesetzt.

Um ein ausreichendes Maß der baulichen Nutzung in dem Baufeld für die Hausgruppe zu ermöglichen, wird für dieses die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

###### Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Anzahl der Vollgeschosse ist im Bereich der Einzelhäuser entsprechend der umliegenden Bebauung auf ein Geschoss begrenzt.

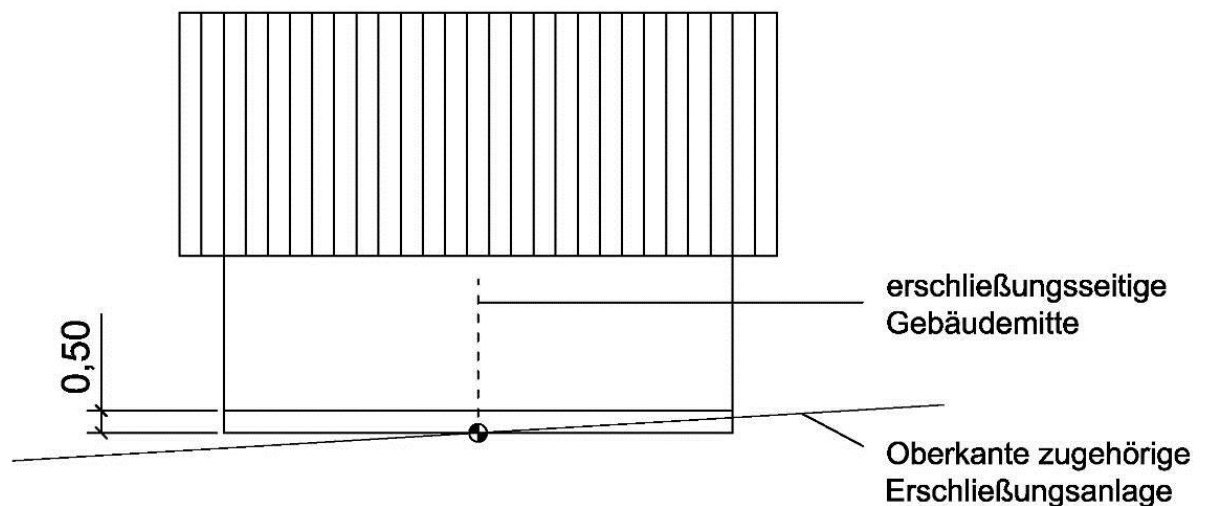
Als städtebaulicher Übergang von der Einzelhausbebauung zu dem nord-östlich angrenzenden Geschosswohnungsbau sind für die Hausgruppe bis zu zwei Vollgeschosse zulässig.

###### Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Ziel ist es, das vorhandene natürliche Geländeprofil weitgehend zu erhalten und unnötige Bodenbewegungen zu vermeiden. Ebenso soll sich das Wohnbauggebiet mit einer einheitlichen Höhenlandschaft in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Da eine Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse keine exakte Aussage zur baulichen Gesamthöhe trifft, ist in den Bauflächen mit einem Vollgeschoss die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 9,0 m bzw. mit zwei Vollgeschossen auf 10,5 m festgesetzt.

Diese festgesetzten Höhen erlauben ein ausreichendes Maß zur Realisierung des Vollgeschosses bzw. der Vollgeschosse einschließlich möglicher ausgebauter Dachgeschosse. Den Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe bildet die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen.

Damit die zukünftige Bebauung möglichst natürlich in die Topographie des Plangebietes eingebunden wird und Schwierigkeiten hinsichtlich der Entwässerung von ablaufendem Oberflächenwasser vermieden werden, darf die maximale Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen nicht mehr als 0,50 m über der Höhenkote der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche bzw. des zugehörigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes liegen (gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte).



**Abb. 6:** Höhenlage Gebäude

Um die Maßstäblichkeit des Gesamterscheinungsbildes zu gewährleisten, ist bei Flachdächern und Nebenanlagen die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 3,00 m ab Oberkante Gelände begrenzt.

## **2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB)**

### **2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Innerhalb der Wohnbauflächen der Einzelhausgrundstücke gilt die offene Bauweise zur Errichtung von Einzelhäusern.

Bei der Baufläche für die Hausgruppe gilt ebenfalls die offene Bauweise, allerdings darf der Baukörper die Länge von 50 m überschreiten (abweichende Bauweise).

## **2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Die Baugrenze wird zur Sicherung einer geordneten Bebauung und Verhinderung des Heranrückens der Bebauung an die erschließungsseitigen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen im Plangebiet festgesetzt. Die ausgewiesenen Baufenster ermöglichen unterschiedliche Varianten zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes.

## **3. Mindestgrößen für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Zur Umsetzung des geplanten Gestaltungsentwurfs, welcher neben der nördlichen Reihenhausbauung eine gartenbezogene Einfamilienhausbebauung vorsieht, wird für die Einzelhausgrundstücke eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## **4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Um den gartenbezogenen und hochwertigen Eindruck des Wohnbaugebietes zu sichern, sind nur Anlagen zur Gartengestaltung, -nutzung und -bewirtschaftung wie Lauben, Freisitze, Pergolen und Garten- und Geräteschuppen als Nebenanlagen zugelassen.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

Um zu vermeiden, dass der Straßenraum und somit das Siedlungsbild von einer Vielzahl unterschiedlicher Garagen und überdachten Stellplätzen in den Vorgartenbereichen dominiert wird, ist festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze auf Grundstücken nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücke und in den seitlichen Abstandsflächen gemäß § 6 LBO zulässig sind. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen.

Für die Baugrundstücke ist nur eine Grundstückszufahrt je Wohngebäude zugelassen, die maximale Breite hierfür ist mit 4,0 m festgesetzt. Hiermit soll ungeordnetes Zufahren zu den Grundstücken vermieden sowie die Abgeschlossenheit der Baugrundstücke zum öffentlichen Raum gesichert werden.

### **5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**

Die Erschließung privater rückwärtiger Wohnbauflächen ist durch die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger sichergestellt.



## **6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25, 25a BauGB)**

Die im Text-Teil B getroffenen grünordnerischen Festsetzungen sollen zu einer zusätzlichen Durchgrünung des Gebietes und somit zu einem ansprechenden Ortsbild beitragen.

Zu diesem Zweck ist u. a. die Pflanzung mindestens eines heimischen Laubbaums je Einzelhausgrundstück festgesetzt, wodurch gleichzeitig ein Ausgleich zu den vier entfallenden Bäumen geschaffen werden soll (s. a. II / 1.5).

Zu öffentlichen Flächen sollen die privaten Grundstücke einen gewissen Schutz auf der Grundstücksinnenseite erhalten, der von öffentlichen Flächen aus möglichst attraktiv und ruhig gestaltet ist. Um eine naturbetonte Durchgrünung des Wohngebietes und eine gewisse einheitliche Gestaltung zu erzielen, sind Einfriedungen zur Straßenseite nur als lebende Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Zusätzlich wird dort auch die Herstellung eines Zaunes auf der Grundstücksinnenseite ermöglicht und alternativ die Errichtung von Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 0,70 cm.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung ist festgesetzt, dass Stellplätze und Grundstückszufahrten mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Öko- oder Sickerpflaster o. ä.) herzustellen sind.

## **7. Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

### **7.1 Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO)**

Die Gestaltung des Stadtbildes ist für die Stadt Wahlstedt ein gewichtiger Grund von öffentlichem Interesse, der gestalterische Festsetzungen begründet und es zulässt die Baufreiheit einzuschränken. Durch Regelungen zur Dach- und Außenwandgestaltung sollen gestalterische Fehlentwicklungen und Verunstaltungen im Geltungsbereich der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 sowie Auswirkungen auf angrenzende Wohnbauflächen vermieden werden.

Hierzu wurden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

#### Dachgestaltung

Die Dachlandschaft hat für das Ortsbild der Stadt Wahlstedt prägende Bedeutung. Die umgebende Bebauung weist überwiegend geneigte Dächer auf, weshalb in der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 eine Dachneigung von 22°-50° festgesetzt wird. Diese Festsetzung erlaubt ein weites Spektrum bei Realisierung von geneigten Dächern.

Um einen großen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen und das Maß der Versiegelung zu verringern, sind ebenfalls Grasdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer zugelassen.

Dachgauben und Loggien tragen durch die Gliederung des Daches wesentlich zu deren Gestaltung bei. Sie sind nur bis zu einer Länge von 4,00 m zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang (seitliche, senkrechte Begrenzung der betroffenen Dachfläche) entfernt sein.

#### Farben der Dacheindeckung

Um ein Mindestmaß an Ruhe und Einheitlichkeit im Gestaltungsbild der neuen Wohnbebauung mit der umgebenden Bestandsbebauung zu erreichen, sind die Farben der Dacheindeckung auf rote, schwarze, dunkelbraune, dunkelgrüne und dunkelgraue Pfannen- und Schiefereindeckung sowie auf Eindeckungen in Glas und Gras beschränkt. Aus ökologischen Gesichtspunkten sind außerdem Solaranlagen zulässig.

#### Außenwandgestaltung

Des Weiteren wird das harmonische Gesamtbild des Wohnbaugebietes durch ein bestimmtes Maß an Einheitlichkeit in der Außenwandgestaltung unterstützt.

Daher sind als Materialien ausschließlich Mauerwerk, Holz und Glas zulässig, wobei Holzfassaden aus besäumten Brettern und Bohlen hergestellt werden müssen. Fassaden aus runden Blockbohlen sind ausgeschlossen. Garagen, angebaut oder freistehend, erhalten bei Mauerwerk die Farbgebung des jeweiligen Hauptgebäudes.

Nebenanlagen sind von den vorstehenden Vorschriften ausgenommen.

## 8. Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Größe</b>
Wohnbauflächen	6.351 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	107 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	824 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt (Größe des Plangebiets)</b>	<b>7.282 m<sup>2</sup></b>

*Tab.: 1. Flächenbilanz 9. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 12*

## IV Umwelt und Denkmalschutz

### 1. Umweltbericht / Umweltprüfung

Ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind gem. § 13 a i. V. m. § 13 BauGB nicht erforderlich. Der B-Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB umgesetzt. Nach § 13 a Absatz 1 gelten in Verbindung mit Absatz 2 bei einer versiegelten Fläche von bis zu 20.000 m<sup>2</sup> im beschleunigten Verfahren nach Absatz 2 Nr. 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich. Eine Umweltprüfung ist entbehrlich, da bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. §13 (3) von einer Umweltprüfung abgesehen werden kann.

### 2. Artenschutz

Um auszuschließen, dass geschützte Tierarten durch das Projekt beeinträchtigt werden, wurde im Januar 2014 eine Untersuchung (Biologenbüro GGv, siehe Anhang) auf streng geschützte Arten nach §10 Abs. 2 Nr. 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (hier: Haselmaus, Fledermäuse, Eremit) mit folgendem Ergebnis durchgeführt (Ausschnitte):

*Im Rahmen der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Wahlstedt sollen vier größere Bäume, drei Spitzahorn und eine Rotbuche, entnommen werden. Da größere Bäume Lebensstätten streng geschützter (BNatSchG) Tiere sein können, wurde das Biologenbüro GGv aus Altenholz-Stift mit einer Sichtung und entsprechenden Untersuchung und Beurteilung der Bäume beauftragt. [...]*

*Alle vier betrachteten Bäume sind nicht vital. Sie sind unterschiedlich stark durch mechanische Einflüsse geschädigt und teilweise von Pilzen befallen, so dass mittelfristig mit morschem Holz zu rechnen ist. [...] Eine artenschutzrechtliche Relevanz liegt bei der Baumentnahme der betrachteten Bäume 1-4 durch Habitatverlust nicht vor.*

### 3. Regelungen für den Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## V Anhang

### 1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Wahlstedt „Neumünsterstraße / Ostlandstraße / Danziger Weg“ sind die folgenden Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung:

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist.
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b>	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690) geändert worden ist.
<b>Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)</b>	Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2011 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
<b>Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG SH)</b>	Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 24. Februar 2010, GVBl. S. 301, zuletzt geändert am 13. Juli 2011, GVBl. S. 225.
<b>Landesplanungsgesetz (LPIG)</b>	In der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 232) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2005 (GVOBl. Schl.-H. S. 542).
<b>Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH)</b>	Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6) geändert am 9. März 2010 (GVOBl. S. 356) und am 17. Januar 2011 (GVOBl. S. 3).
<b>Planzeichenverordnung (PlanzV)</b>	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

## 2. Quellenverzeichnis

**Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010):** Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

**Ministerium für Ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein (2000):** Regionalplan für den Planungsraum I.

**Biologenbüro GGV (2014): Untersuchung auf streng geschützte Arten** gem. §10 Abs. 2 Nr. 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

## 3. Anlagen

**Biologenbüro GGV (2014): Untersuchung auf streng geschützte Arten** gem. §10 Abs. 2 Nr. 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die vorliegende Begründung der 9. Änderung und Erweiterung des Baubauungsplanes Nr. 12 der Stadt Wahlstedt „Neumünsterstraße / Ostlandstraße / Danziger Weg“ wurde von der Stadtvertretung der Stadt Wahlstedt in der Sitzung am ..... gebilligt.

Stadt Wahlstedt, den .....

Der Bürgermeister