



## **Stadt Wahlstedt**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6d, 5.  
Änderung

für das Gebiet

„Westlich der Dorfstraße, nördlich Dorfstraße 9, südlich Dorfstraße 15, östlich Dorfstraße 13 a“

---

Begründung

---

## **Inhalt**

### 1 Allgemeines

### 2 Planungsanlass und Planungsziele

### 3 Planungsinhalte

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 3.3 Bauweise und Überbaubare Fläche

#### 3.4 Naturschutz, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### 4 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 5 Hinweise

### 6 Kosten

## **Anlagen**

- „Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG für die Vorhabenbezogene 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6D der Stadt Wahlstedt“, ALSE GmbH, 26.08.2024
- „Vorhabenbezogene 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6D der Stadt Wahlstedt - Bestandskarte Biotoptypen“, ALSE GmbH, 20.08.2024
- „Baumgutachten zum BV Dorfstr. 11, 23812 Wahlstedt“, Prof. Dr. habil. Hartmut Balder, Oktober 2024

## 1 Allgemeines

Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr der Stadt Wahlstedt hat in seiner Sitzung am 25.03.2024 beschlossen, für das Gebiet „Westlich der Dorfstraße, nördlich Dorfstraße 9, südlich Dorfstraße 15, östlich Dorfstraße 13 a“ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6d, 5. Änderung aufzustellen.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zuletzt geänderten 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).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 90/4, 90/5 und 90/28, alle Flur 8 in der Gemarkung Wahlstedt. Es hat eine Größe von 1.097 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche liegt deutlich unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup>. Durch die Planung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet und es gibt keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von Natura 2000 – Gebieten. Die Bebauungsplanänderung wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung und –bericht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

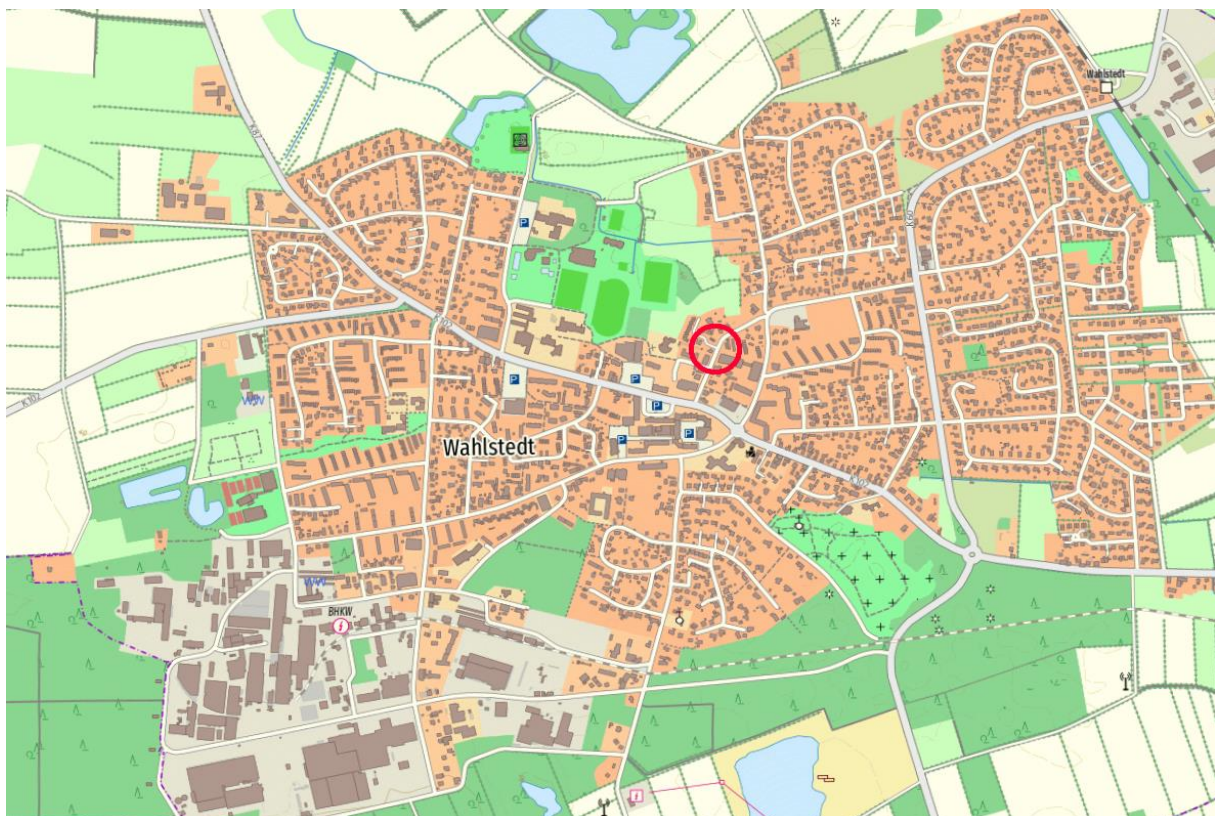


Abb. 1: Übersichtsplan, rot = Lage Plangebiet

## **2 Planungsanlass und Planungsziele**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage und ist derzeit mit einem Einfamilienhaus bebaut, welches bereits seit geraumer Zeit nicht mehr bewohnt ist. Das Gebäude ist abgängig. Das Grundstück macht einen verwilderten Eindruck.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Plangebietes in der Dorfstraße 8 – 10 wurde in 2018 die Betreuungseinrichtung „Fachpflegezentrum Wahlstedt“ errichtet. Die Einrichtung ist ausgelastet. Der Betreiber möchte nun auf dem Grundstück Dorfstraße 11 ein Mehrfamilienhaus mit 23 Wohneinheiten errichten. Es sollen 20 2-Zimmer Wohnungen und 3 1-Zimmer Wohnungen entstehen. Die Wohnungen stehen dem allgemeinen Markt grundsätzlich zur Verfügung, sollen aber vorrangig an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Fachpflegeeinrichtung vergeben bzw. für diese vorgehalten werden. Durch das Bereithalten von Wohnungen unmittelbar gegenüber der Fachpflegeeinrichtung gewinnt eine Anstellung in der Einrichtung an Attraktivität. Dieses ist in der heutigen Zeit mit dem akuten Mangel an Pflegekräften von ganz besonderer Bedeutung.

Ein aktueller Bauantrag konnte nicht genehmigt werden, da das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6d, einschl. seiner bisherigen Änderungen, widerspricht und eine Befreiung von diesen Festsetzungen nicht zulässig ist.

Die Stadt Wahlstedt sieht sich in einer gesamtgesellschaftlichen Verpflichtung, der allgemeinen Wohnungsknappheit planerisch zu begegnen und die Voraussetzungen für die Errichtung zusätzlichen Wohnraums zu schaffen. Dabei kommt der Nachverdichtung und der konsequenten Wiedernutzbarmachung aufgegebenen Grundstücke innerhalb der Ortslagen eine zentrale Bedeutung zu. Aus diesen Gründen, aber auch aus Gründen des Klimaschutzes und um den Flächenverbrauch zu reduzieren, unterstützt die Stadt das Vorhaben des Investors. Der Bebauungsplan Nr. 6d wird vorhabenbezogen geändert, wodurch die Grundlage für Realisierung des städtebaulich sinnvollen Vorhabens geschaffen wird.

## **3 Planungsinhalte**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der Zielsetzung des Vorhabens und ist angelehnt an die Bebauung der näheren Umgebung.

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Folgende baulichen Nutzungen sind zulässig:

1 Wohnhaus mit 23 Wohnungen und Tiefgarage und einer Grundfläche von max. 630 m<sup>2</sup>

3 oberirdische Stellplätze,  
Zufahrten, Fußwege, Rampe zur Tiefgarage,  
2 Müllsammelplätze,  
Nebenanlagen sowie gestalterische Elemente der Freiraumplanung  
mit einer Gesamtgröße von max, 250 m<sup>2</sup>

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit der Zulassung von 3 Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss wird eine zeitgemäße Verdichtung im Gebiet ermöglicht, wodurch ein Teil des akuten Wohnraumbedarfs abgemildert werden kann. Durch die Beschränkung des obersten Geschosses auf ein Staffelgeschoss wird das Gebäude weniger massiv in Erscheinung treten. Die Kubatur greift die der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen Einrichtung auf, mit der das Vorhaben im Zusammenhang steht.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 12,50 m wird sichergestellt, dass die neuen Wohnhäuser nicht gänzlich aus dem Rahmen der Umgebung herausfallen und als Fremdkörper erscheinen.

### **3.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche**

Die vorhandene Struktur der näheren Umgebung wird neben großvolumigen Baukörpern insbesondere von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise wird sichergestellt, dass sich das Bauvorhaben in die ortstypische Bauweise einfügt.

Die Baugrenzen sind an den Vorhabenentwurf angepasst.

### **3.4 Naturschutz, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Belange des Naturschutzes umfassen die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, sonstige Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie den besonderen Artenschutz, Schutzgebiete und den besonderen Biotopschutz. Eine Bebauung führt allgemein zu Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter des Naturhaushaltes und zu einer Veränderung des Ortsbildes.

#### Eingriffsregelung:

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Teilfläche eines vollständig umgesetzten Bebauungsplans. Durch die Planänderung werden Eingriffe vorbereitet, die den heute zulässigen Eingriffsumfang hinsichtlich der Baugrenzen/-linien, der GRZ I und II sowie der Geschossigkeit überschreiten.

Diese Beeinträchtigungen (Eingriffe) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt und zulässig. Eine detaillierte Eingriffsbilanzierung und eine Kompensation sind nicht erforderlich.



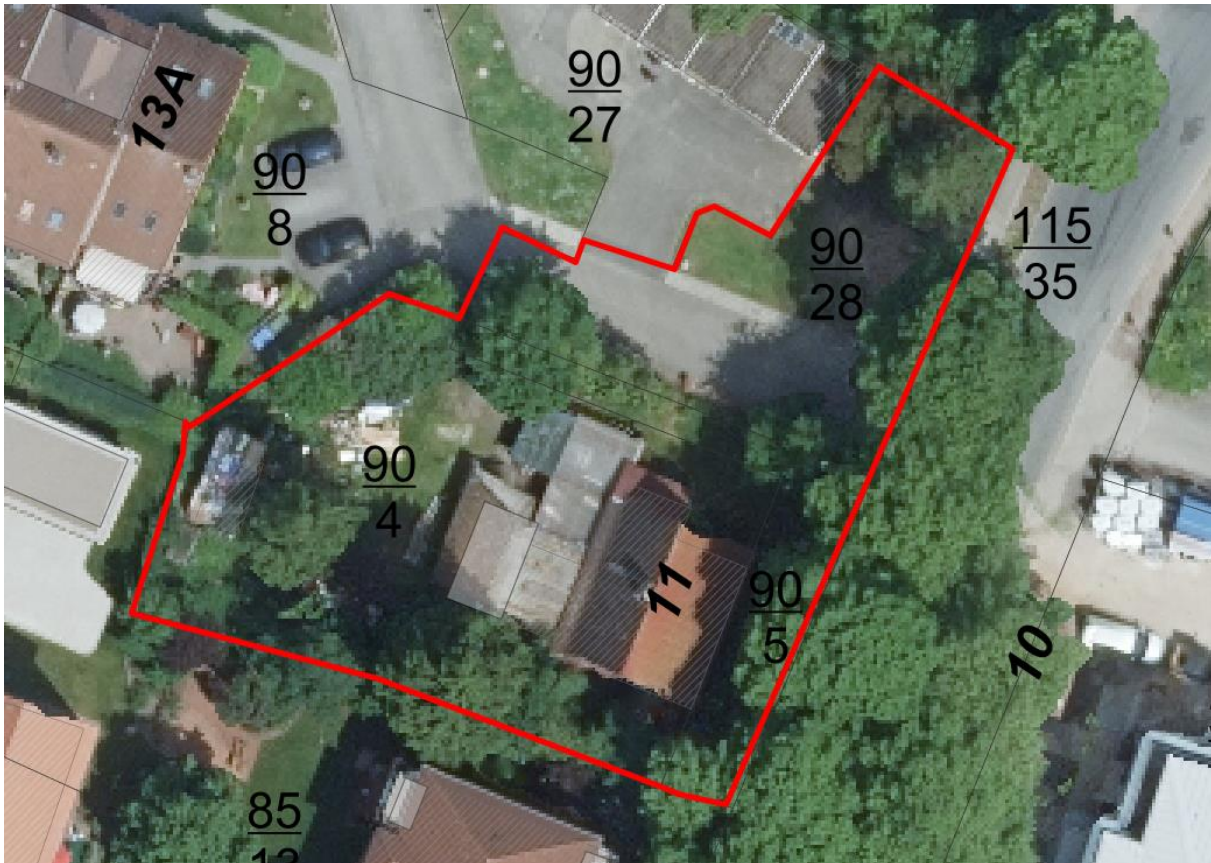


Abb. 2: Luftbild 2021, rot = Plangebiet

### Gesetzlicher Biotopschutz

Zur naturschutzrechtlichen Beurteilung wurde eine Biotoptypenkartierung beauftragt. Diese ist Bestandteil der Begründung und liegt ihr an („Vorhabenbezogene 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6D der Stadt Wahlstedt - Bestandskarte Biotoptypen“, ALSE GmbH, 20.08.2024). Gesetzlich geschützte Biotope kommen im Plangebiet nicht vor.

Außerhalb entlang der Dorfstraße stehen auf Höhe des Plangebietes 3 Linden, die zu einer gesetzlich besonders geschützten Allee gehören und nicht beeinträchtigt werden dürfen. Um zu klären, ob für die Umsetzung des Bauvorhabens baubegleitende Schutzmaßnahmen erforderlich sind, wurde ein Baumgutachten in Auftrag gegeben. Der Baumgutachter („Baumgutachten zum BV Dorfstr. 11, 23812 Wahlstedt“, Prof. Dr. habil. Hartmut Balder, Oktober 2024) kommt zu dem Ergebnis, dass baubedingte Schäden an den geschützten Bäumen nur über Schutzmaßnahmen während der Bauphase verhindert werden können. Die Maßnahmen aus dem Gutachten und die Nachweispflicht sind textlich verbindlich festgesetzt. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung und liegt ihr an.

### Artenschutz

Zur Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde ein Artenschutzgutachten erarbeitet. Der „Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG für die Vorhabenbezogene 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6D der Stadt Wahlstedt“, ALSE GmbH, 26.08.2024 ist Bestandteil der Begründung und liegt ihr an. Die Gutachterin kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der im

Gutachten aufgezeigten Vorgehensweise artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können. Die Vorgehensweise und die Nachweispflicht sind textlich verpflichtend festgesetzt.

#### **4 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Dorfstraße vorhanden und ausreichend dimensioniert. Das Plangebiet ist daran bereits angeschlossen.

Aufgrund der Lage des Grundstücks in geringer Entfernung zu den Wasserwerksbrunnen und im unmittelbaren Trinkwassereinzugsgebiet darf die Grundwasserneubildung nicht relevant reduziert werden. Da nach vorliegenden Daten eine Versickerung von Niederschlagswasser gut möglich ist, ist diese vollständig auf dem Grundstück zu realisieren.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über die Dorfstraße.

In der Dorfstraße verläuft lt. Auskunft von Holsteiner Wasser eine Leitung mit einer Kapazität von 48 bis 96 m<sup>3</sup>/h. Die Löschwasserversorgung ist damit gesichert.

#### **5 Hinweise**

**5.1** Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung von Baugruben geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

**5.2** Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdräagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine dauerhafte Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (z.B. durch den Bau einer so genannten „Weißen Wanne“), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die untere Wasserbehörde auf Antrag.

#### **6 Kosten**

Für die Stadt ist die Planung kostenneutral. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

---

Stadt Wahlstedt  
Der Bürgermeister

Wahlstedt, den

---

(Bürgermeister)