



## **Stadt Wahlstedt**

### Bebauungsplan Nr. 30, 1. Änderung

für das Gebiet

„Nördlich der Kieler Straße, westlich und östlich des  
Blocksberges und südlich des Bahrenbrooks“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschluss durch die  
Stadtvertretung vom Datum folgende Satzung über die 1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus dem Text, erlassen:

---

Text

---

## **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem in der Anlage beigefügten Lageplan.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.

## **3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 2 BauGB)**

**3.1** Je 50 m<sup>2</sup> Flächenneuversiegelung oder für die Rodung von Laubbäumen mit einem Stammdurchmesser über 20 cm ist ein heimisches Laubgehölz oder ein Obstbaum jeweils mit einem Stammumfang 10 – 12 cm, mit Ballen, Anpflanzgröße mind. 1,5 m Höhe auf dem Baugrundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**3.2** Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind sie gleichartig zu ersetzen.

**3.3** Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Splittflächen ist außerhalb von Terrassen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen unzulässig. Ein max. 0,50 m breiter Streifen um das Gebäude ist zulässig.

**3.4** Das Niederschlagswasser ist zu versickern. Das Sammeln in Teichen und Zisternen sowie die Weiterverwendung als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung ist zulässig. Die Pflicht zur Versickerung entfällt, wenn vom Bauherrn/von der Bauherrin gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Boden nicht ausreichend sicherfähig ist.

**3.5** Unmittelbar vor der Fällung oder Rodung von Gehölzen oder dem Abriss von Gebäuden sind diese auf den Besatz von Brutvögeln, Fledermäusen und Haselmäusen sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu überprüfen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Sollten Individuen oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten nachgewiesen werden, ist die Umsetzung des Vorhabens erst zulässig, wenn eine Zustimmung/Ausnahmegenehmigung der zuständigen oberen Naturschutzbehörde vorliegt.

## **4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Für Neu-, Um-, An- und Ausbauten gilt:

**4.1** Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume ist im Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.

**4.2** Im gesamten Plangebiet sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der notwendige hygienische Luftwechsel auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

**4.3** Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone und Loggien) sind bis zu einem Abstand von 70 m, gemessen von der Straßenmitte der Kieler Straße nur in geschlossener Bauweise oder auf der lärmabgewandten Seite zulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete tags eingehalten wird.

**4.4** Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Bauantrags-/Bauanzeigeverfahren gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

## **Hinweise**

### 1. Allgemeiner Artenschutz

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung von Vorhaben sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Schutzbestimmungen gemäß § 39 Abs. 1 und 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Demnach dürfen insbesondere Lebensstätten wildlebender Tiere und Pflanzen nicht ohne vernünftigen Grund beeinträchtigt und zerstört werden. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69ff BNatSchG.

2. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes einschl. der Änderungen gelten weiterhin unverändert fort.

### Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr der Stadt Wahlstedt vom 03.07.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Abdruck in der Segeberger Zeitung am 11.07.2023 sowie durch Bereitstellung im Internet am 11.07.2023 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 11.07.2023 in der Segeberger Zeitung hingewiesen.

2. Auf Beschluss des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr der Stadt Wahlstedt vom 03.07.2023 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1

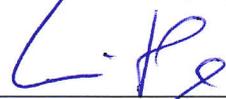
BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3. Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr der Stadt Wahlstedt hat am 03.07.2023 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 und die Begründung beschlossen und zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bestimmt.
4. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus dem Text sowie der Begründung haben in der Zeit vom 19.07.2023 bis 25.08.2023 während folgender Zeiten: Mo. bis Do. 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Mo. bis Di. 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr, sowie Do. von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Wahlstedt, Markt 3, Zimmer 36 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Zusätzlich bestand die Möglichkeit einen Termin für die Einsichtnahme außerhalb der genannten Zeiten zu vereinbaren. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 11.07.2023 in der Segeberger Zeitung sowie durch Bereitstellung im Internet am 11.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 11.07.2023 in der Segeberger Zeitung hingewiesen. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.wahlstedt.de/bauleitplanung](http://www.wahlstedt.de/bauleitplanung) zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 18.07.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr der Stadt Wahlstedt hat am 22.01.2024 den geänderten Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 30 und die Begründung beschlossen und zur erneuten verkürzten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
7. Der geänderte Entwurf des B-Planes, bestehend aus dem Text sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.02.2024 bis 19.02.2024 während folgender Zeiten: Mo. bis Do. 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Mo. bis Di. 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr, sowie Do. von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Wahlstedt, Markt 3, Zimmer 36 nach § 3 Abs.2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Zusätzlich bestand die Möglichkeit einen Termin für die Einsichtnahme außerhalb der genannten Zeiten zu vereinbaren. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 26.01.2024 in der Segeberger Zeitung sowie durch Bereitstellung im Internet am 26.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 26.01.2024 in der Segeberger Zeitung hingewiesen. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2

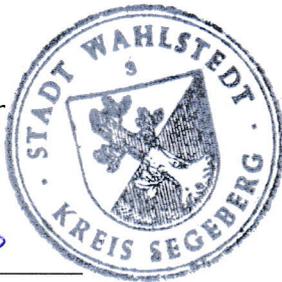
BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.wahlstedt.de/bauleitplanung](http://www.wahlstedt.de/bauleitplanung) zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4a Abs. 2 BauGB am 30.01.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
9. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.05.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
10. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30, bestehend aus dem Text, wurde am 06.05.2024 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Stadt Wahlstedt  
Der Bürgermeister  
*in Vertretung*



(Bürgermeister)  
Erster Stadtrat



Wahlstedt, den 19.06.2024

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Stadt Wahlstedt  
Der Bürgermeister  
*in Vertretung*



(Bürgermeister)  
Erster Stadtrat



Wahlstedt, den 19.06.2024

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 24.06.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) ist ebenfalls hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 25.06.2024 in Kraft getreten.

Stadt Wahlstedt  
Der Bürgermeister  
in Vertretung



(Bürgermeister)  
Erster Stadtrat



Wahlstedt, den 25.06.2024

