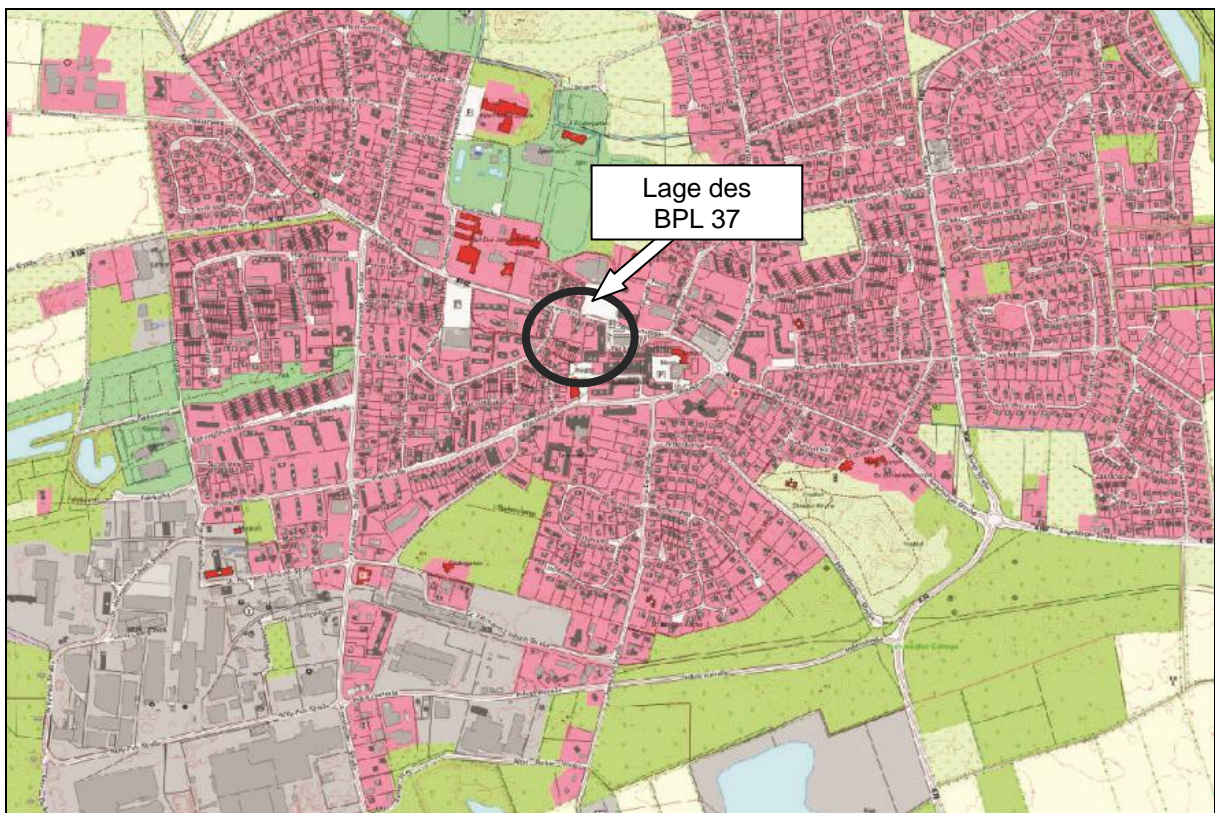


# Bebauungsplanes Nr. 37

südlich der Neumünsterstraße, östlich der Ostlandstraße,  
nördlich der Reihenhäuser Ostlandstraße 1 - 11 (ungerade  
Hausnummern) und westlich des Grundstücks Neumünsterstraße 13

## Begründung



**STADT WAHLSTEDT**  
**Kreis Segeberg**

Stand: Satzungsentwurf, 20. Oktober 2021

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen .....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich .....	5
1.4 Angaben zum Bestand .....	5
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>6</b>
2.1 Anlass der Planung .....	6
2.2 Ziele der Planung .....	6
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans.....</b>	<b>7</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. ....	7
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz .....	10
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	14
3.4 Hinweise .....	16
<b>4. Flächen und Kosten.....</b>	<b>17</b>

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2019 (GVOBl. Sch.-H. S. 398).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Beim Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Wahlstedt handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in verfahrensrechtlicher Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich die des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 3.2). Das Erfordernis, dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, entfällt.

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Datum</b>
Aufstellungsbeschluss	07.12.2020
Frühz. Öff.-Beteiligung gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB	03.05. - 04.06.2021
Frühz. TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	28.04.2021
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	21.06.2021
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	01.07.2021
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	05.07. - 04.08.2021
erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	06.09.2021
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB	16.09.2021
Ern. öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	20.09. - 19.10.2021
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

## 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Wahlstedt ist nach § 4 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 gemeinsam mit der Stadt Bad Segeberg als Mittelzentrum eingestuft. Diese Einordnung wurde im Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) und im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) übernommen.

Der LEP formuliert für Mittelzentren als Ziel der Raumordnung in Ziffer 2.2.2: „Die Zentralen Orte der mittelzentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln.“

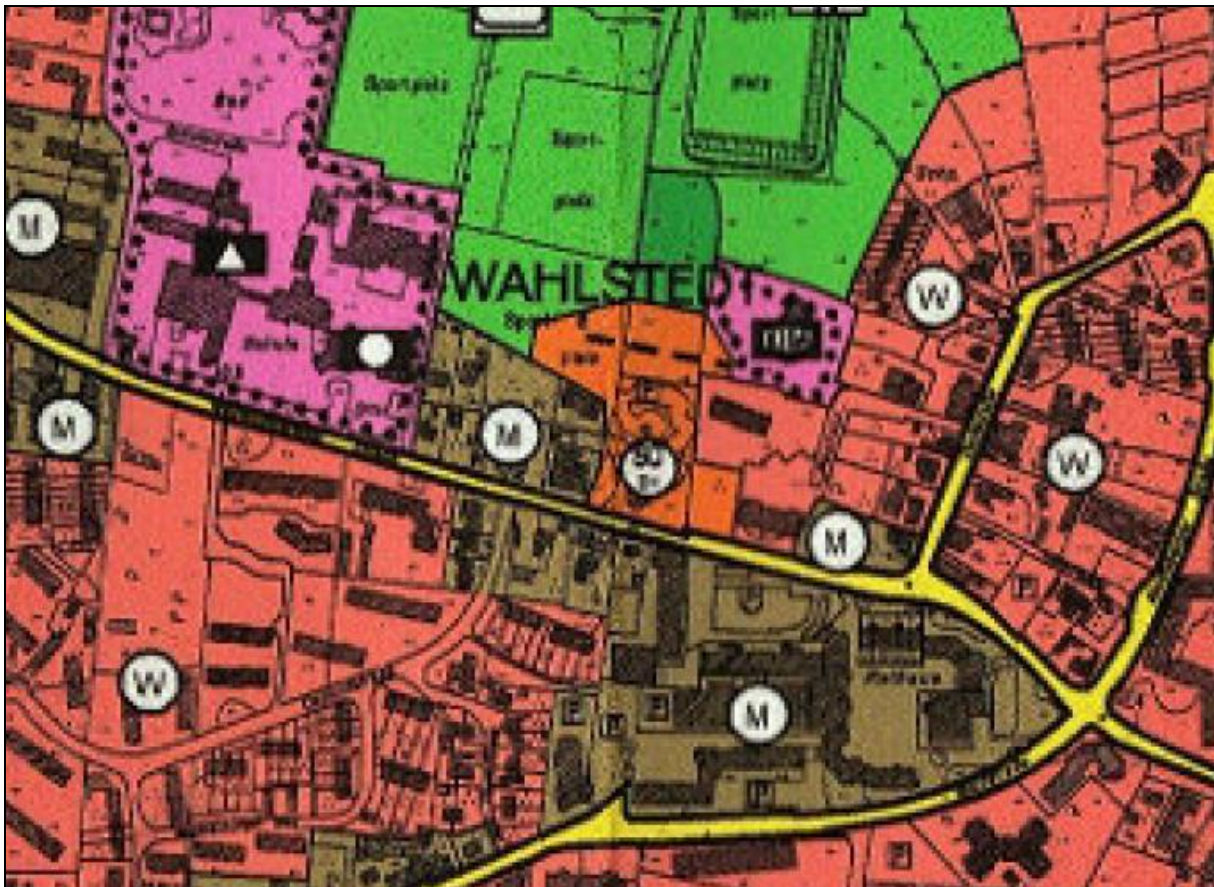
Zur Wohnraumversorgung wird im LEP in Ziffer 2.5.2 teils als Ziel, teils als Grundsatz formuliert: „Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen. Sie werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion. Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen.“

Der Regionalplan für den Planungsraum I (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998 stellt die Stadt Wahlstedt ebenfalls als gemeinsames Mittelzentrum mit der Stadt Bad Segeberg dar. Dieser führt unter Ziffer 5.1 aus: "Die Zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden." Unter Ziffer 5.6.2 führt der Regionalplan ergänzend aus: "Die Städte Bad Segeberg und Wahlstedt ergänzen einander gegenseitig und haben sich zu einem leistungsfähigen Mittelzentrum entwickelt. Sie sollen künftig gemeinsam auch die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes für den Verdichtungsraum Hamburg übernehmen. [...] Parallel dazu sollen Bad Segeberg und Wahlstedt in ihrer Funktion als Wohnstandort ausgebaut werden."

Der wirksame Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg und Wahlstedt aus dem Jahr 2005 stellt das Plangebiet als 'Gemischte Baufläche' (M) dar, so dass dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.



### ***Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan***



#### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 0,38 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 befindet sich zentral innerhalb der bebauten Bereiche der Stadt Wahlstedt. Konkret handelt es sich um das Gebiet südlich der 'Neumünsterstraße', östlich der 'Ostlandstraße', nördlich der Reihenhäuser 'Ostlandstraße 1 - 11' (ungerade Hausnummern) und westlich des Grundstücks 'Neumünsterstraße 13'.

#### **1.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet wird von einer innerstädtischen Freifläche eingenommen. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist bereits versiegelt. Der südliche Bereich ist von einer Grünfläche gekennzeichnet. In topographischer Hinsicht ist das Plangebiet nahezu unbewegt. Die mittlere Höhe des Plangebietes liegt bei ca. 42,00 m über NHN.

Umgeben ist das Plangebiet von gemischten Nutzungen. Während in Richtung Süden und Westen vorwiegend Wohnbebauung an das Plangebiet anschließt, die sich sowohl aus Einzel-, Reihen-, als auch aus Mehrfamilienhäusern zusammen-

setzt, befinden sich im Norden und im Osten überwiegend Einzelhandels-, Dienstleistungs- und sonstige Gewerbebetriebe.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Anlass der Planaufstellung ist die Bereitschaft eines Bauherrn, im Plangebiet auf einer brachliegenden innerstädtischen Freifläche ein viergeschossiges Gebäude mit Geschäftsräumen im Erdgeschoss und Wohnungen in den übrigen Geschossen zu errichten. Gegenwärtig gilt für das Plangebiet § 34 BauGB und das Gebot des Einfügens. Einen Bebauungsplan gibt es nicht. Um das geplante Gebäude in seiner verdichteten Bauweise zu ermöglichen und um dem Bedarf an dringend benötigtem Wohnraum zu begegnen, soll der Bebauungsplan Nr. 37 aufgestellt werden, da das geplante Vorhaben nach der Innenbereichsvorschrift § 34 BauGB nicht umsetzbar ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Zielsetzung, im Rahmen der aktiven stadtplanerischen Steuerung die wohnbauliche Entwicklung zu lenken und das Angebot für den örtlichen und regionalen Wohnungsbedarf zu verbessern. Gleichzeitig sollen kleinteilige Dienstleistungs-, Einzelhandels- und Gewerbeflächen bereitgestellt werden, die das Angebot des zentralen Versorgungsbereiches ergänzen. Dafür soll durch qualitative Innenentwicklung durch Nachverdichtung dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Das Plangebiet weist eine sehr gute Erschließungslage auf und befindet sich zentral im besiedelten Stadtbereich von Wahlstedt.

### **2.2 Ziele der Planung**

Die Planungsziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Förderung der qualitativen Innenentwicklung durch Nachverdichtung;
- Aktivierung einer brachliegenden Innenbereichsfläche;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung eines kurz- und mittelfristigen örtlichen und regionalen Bedarfs an Wohnraum;
- Bereitstellung von kleinteiligen Gewerbe-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsflächen;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

### 3. Inhalte des Bebauungsplans

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein **'Mischgebiet' (MI)** gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Das festgesetzte 'Mischgebiet' dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohnungen in den Geschossen oberhalb des Erdgeschosses;
- Geschäfts- und Bürogebäude;
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- sonstige Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO ist im Plangebiet in den Erdgeschossen eine Wohnnutzung unzulässig. In den übrigen Geschossen ist eine Wohnnutzung allgemein zulässig. Die Erdgeschossflächen sollen für Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistungen vorbehalten bleiben und den zentralen Versorgungsbereich durch ein breitgefächertes Angebot ergänzen.

Um den Charakter des Siedlungsgefüges nicht zu stören, werden die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen. Sie widersprechen hinsichtlich ihrer teilweise extensiven Platzansprüche und ihres Erscheinungsbildes den Schutzansprüchen und Zielsetzungen der Planung.

Die in überwiegend gewerblich geprägten Teilen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein, ansonsten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ebenfalls, um einen Attraktivitätsverlust des Gebietes zu vermeiden, ausgeschlossen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten findet seine Ursache darin, dass bereits eine einzelne dieser Anlagen indirekt wirksame Nachbareffekte auslösen kann, die angrenzende Nutzungen, insbesondere die Qualitäten der benachbarten Wohnstandorte, beeinträchtigen. Auch Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Freiberufler sehen sich nach anderen Standorten um bzw. ziehen die Ansiedlung in der Nähe einer Vergnügungsstätte erst gar nicht in Betracht. Hinzu kommt, dass die im Plangebiet gelegene wohnbauliche Nutzung insbesondere vor nächtlicher Ruhestörung geschützt werden soll.

Unter dem Begriff 'Vergnügungsstätte' im städtebaulichen Sinne fallen im Wesentlichen fünf Gruppen von unterschiedlicher Vergnügungsweise:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen;
- Diskotheken;
- Spiel- und Automatenhallen;

- Wettbüros und
- Swinger-Clubs.

Gaststätten mit gelegentlichen, unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen (z. B. einmal im Monat) sind städtebaurechtlich nicht als Vergnügensstätten einzustufen und somit zulässig.

Werbeanlagen für Fremdwerbung sind innerhalb des Plangebietes ebenfalls unzulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ermöglicht es Kommunen, aus städtebaulichen Gründen die Art und das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13 a BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zugelassen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bewahrt wird. Ergänzend dazu legt § 1 Abs. 9 BauNVO fest, dass, wenn nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig sind oder nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, dies durch besondere städtebauliche Gründe zu rechtfertigen ist.

Werbeanlagen für Fremdwerbung können als selbstständige Anlagen bestimmt werden. Damit fallen sie nicht unter die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Als dienende Nebenanlage des Betriebes können nur Werbeanlagen für Eigenwerbung an der Stätte der Leistung angesehen werden. Eine Werbeanlage der Außenwerbung, die Fremdwerbung zum Gegenstand hat, stellt keine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO dar, sondern lässt sich als selbstständige Hauptnutzung qualifizieren. Werbeanlagen für Fremdwerbung stellen somit eine Unterart einer gewerblichen Nutzung dar (vgl. VGH Bad.-Württ., Ur. v. 16.04.2008 - 3 S 3005/06 - VBIBW 2008, 445). Damit können Sie Gegenstand bauplanerischer Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sein. Werbeanlagen für Fremdwerbung werden innerhalb des Plangebiets für unzulässig erklärt. Da sonstige Gewerbebetriebe aber weiterhin zulässig sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) und lediglich eine Unterart der gewerblichen Nutzung ausgeschlossen wird, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung eines 'Mischgebietes' trotz des Ausschlusses gewahrt (vgl. VGH Bad.-Württ., Ur. v. 24.01.2017 - 8 S 2081/16, 13). Das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbebetrieben, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, wird durch den Ausschluss von Werbeanlagen für Fremdwerbung nicht in Frage gestellt.

Besonderer städtebaulicher Grund (§ 1 Abs. 9 BauNVO) für den Ausschluss von Werbeanlagen für Fremdwerbung ist die Sicherstellung der hohen städtebaulichen und atmosphärischen Gestaltungsqualität im Plangebiet. Überproportionale Fremdwerbeanlagen, die als sehr ortsbildprägend angesehen werden können, bergen die Gefahr, die Eigenart und städtebauliche Besonderheit des Gebietes zu überformen. Dies soll durch den Ausschluss von Werbeanlagen für Fremdwerbung verhindert werden und die städtebaulichen Qualitäten des Gebietes sicherstellen. Diese Gründe rechtfertigen den Ausschluss von Fremdwerbeanlagen im Plangebiet. "Eine städtebauliche Relevanz kommt einem Vorhaben jedoch insbesondere dann zu, wenn die zu beurteilende Anlage eine städtebauliche relevante Entwicklung einleiten kann. Eine städtebauliche Relevanz der einzelnen Anlage ist dementsprechend dann anzunehmen, wenn sie gerade in ihrer gedachten Häufung das Bedürfnis nach einer ihre Zulässigkeit regelnden verbindlichen Planung hervorruft" (VGH Bad.-Württ., Ur. v. 24.01.2017 - 8 S 2081/16, 12).



Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird im Plangebiet eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,4 festgesetzt und somit auch eine in der Stadtmitte typische verdichtete Bauweise ermöglicht. Die GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Die hohe Überschreitungsmöglichkeit ist für die große Anzahl an erforderlichen Stellplätzen notwendig.

Die festgesetzten **Baugrenzen** ermöglichen den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses. Zusätzlich werden ausreichend Flächen für die benötigten Stellplätze von hochbaulichen Anlagen freigehalten. Gebäude sind ausschließlich in **offener Bauweise (o)** zulässig. Da im Plangebiet eine eher verdichtete Bauweise angestrebt wird, wird hier kein Haustyp festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet gelten vier **Vollgeschosse (IV)** als Höchstmaß. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzte **Firsthöhe (FH)** begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländeniveau angepasste Bebauung erfolgt. Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt 15,00 m über dem Bezugspunkt. Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt (HBP). Auftragende technische Gebäudeteile wie Lüftungsrohre, Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen, da von diesen nur eine untergeordnete optische Wirkung ausgeht.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen. **Windkraftanlagen**, auch als Nebenanlagen, sind unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Festsetzung findet ihre Ursache darin, dass die Aufstellung selbständiger Solaranlagen und von Windrädern mit optischen und akustischen Auswirkungen verbunden ist, die dem geplanten Charakter des Mischgebietes widersprechen würden. Mit der Möglichkeit, Solarmodule an Fassaden und auf Dächern zu installieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Westlich und östlich des Baufensters sind großzügige **Stellplatzanlagen (St)** festgesetzt. Diese sind über die 'Ostlandstraße' anfahrbar. Dort ist auch ein **'Bereich für Ein- und Ausfahrten'** festgesetzt. Darüber hinaus sind keine weiteren Zufahrten zulässig, damit der Verkehrsfluss auf der 'Neumünsterstraße' nicht beeinträchtigt wird.

Unter Beachtung des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung sind lediglich Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Dächer sowie die Anzahl der Stellplätze für Wohnungen.

Die **Dachneigung** muss mindestens 12 Grad betragen. Zulässig sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächer. Die festgesetzten **Dachformen** und Dachneigungen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen

zulässig. Die **Dacheindeckung** ist im gesamten Plangebiet nur in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zulässig. Gründächer sind im Plangebiet zulässig. Bei Gründächern darf von den Festsetzungen zur Dachform, -neigung und -farbgestaltung abgewichen werden.

Pro Wohnung sind mindestens zwei **Stellplätze**, pro 30 m<sup>2</sup> für Kunden zugängliche gewerbliche Fläche ist ein Stellplatz auf dem Baugrundstück bereitzustellen. Hintergrund dieser Festsetzung ist ein realistisch einzuschätzender Motorisierungsgrad der zukünftigen Haushalte und die wenigen öffentlichen Parkplatzflächen in der Umgebung des Planbereiches sowie der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen.

### **3.2 Landschaftspflege und Artenschutz**

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Außerdem ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich (mit Ausnahme von geschützten Biotopen) ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

#### **Landschaftsrahmenplan (2020)**

Laut Landschaftsrahmenplan befindet sich das Plangebiet in einem Trinkwassergewinnungsgebiet.

#### **Landschaftsplan (1997)**

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet bereits als gemischte Baufläche und Siedlungsfläche im Stadtgebiet dargestellt. Zudem sind drei Einzelbäume dargestellt, die gegenwärtig aber nicht mehr vorhanden sind.

#### **Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützten Biotope.

Das Plangebiet wird von einer innerstädtischen Freifläche eingenommen. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist bereits versiegelt. Der südliche Bereich ist von einer Grünfläche gekennzeichnet. Es ist geplant, ein viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Mit der Planung werden weitere Flächenversiegelungen vorbereitet und damit Bodenfunktionen zerstört. Das

Plangebiet befindet sich aber bereits im Innenbereich, eine Bebauung und Versiegelung des Plangebietes wäre auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 34 BauGB und dem Gebot des Einfügens möglich.

Laut der 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein' - Teil B Bodenart, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016, stehen im Plangebiet überwiegend sandige Böden an. Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen. Von der Firma Erwatec Ingenieurgesellschaft für Baugrundgutachten und Umwelttechnik mbH aus Kiel wurde am 11. März 2021 eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Insgesamt wurden 10 Bohrungen mit einer Teufe von 6 m niedergebracht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgefundenen Sande zur Versickerung von Regenwasser geeignet sind. Daher ist textlich festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen im Plangebiet zu versickern ist. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen.

Im Plangebiet gibt es kein Oberflächen-Gewässer. Grundwasser konnte im Rahmen der Baugrunduntersuchung erst in einer Tiefe von 3,90 bis 4,50 m unter der Geländeoberkante festgestellt werden. Der Bemessungswasserstand kann mit 2,40 m unter Bezugspunktniveau angenommen werden. Negative Auswirkungen für das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Aus diesem Grund führt die Planung zu keinen negativen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

Aufgrund der geringen Flächengröße und da das Plangebiet bereits anteilig versiegelt ist, wird die geplante Nutzung lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Das Plangebiet ist bereits anteilig versiegelt. Großbäume sind nicht vorhanden. Die die in der Umgebung stockenden Bäume bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. In den Gehölzen sind Arten wie Amsel, Zaunkönig, Rotkehlchen, Heckenbraunelle sowie verschiedene Grasmücken-Arten zu erwarten. In den Bäumen können sowohl Vogelarten vorkommen, die im Geäst brüten (Buchfink, Ringeltaube, Elster), als auch Vogelarten, die in Baumhöhlen brüten (Kohlmeise, Blaumeise, Buntspecht, Kleiber). Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz. Die zu erwartenden Vogelarten sind allesamt weit verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf.

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen, Gebüsch und Gehölzen (falls erforderlich) in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Laut dem digitalen Atlas Nord befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Das Plangebiet befindet sich aber anteilig in einem archäologischen Interessensgebiet. Im Rahmen von Erdarbeiten ist § 15 Denkmalschutzgesetz (DschG) beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks 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 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.

Im Rahmen der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das zukünftige Mischgebiet einwirken, als auch dadurch, dass sie vom Mischgebiet ausgehen. Der Bau eines Wohn- und Geschäftshauses auf einer brachliegenden Innenbereichsfläche im Zentrum der Stadt Wahlstedt wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die neue Bebauung wird vergleichsweise gering sein und sich für die Anwohner unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bewegen.

### **Ermittlung des Eingriffs**

#### **a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Es ist beabsichtigt auf einer innerstädtischen Freifläche ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Eine Bebauung mit entsprechenden Versiegelungen ist auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich. Die geplante verdichtete Bauweise, die sich vorwiegend in der Gebäudehöhe widerspiegeln, ist aber nach § 34 BauGB und dem Gebot des Einfügens nicht umsetzbar, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

#### **b) Schutzgut Boden**

Die Planung führt zu Flächenversiegelungen durch die Errichtung des Gebäudes und die Anlage von befestigten Außen- und Stellplatzflächen.

#### **1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen**

Für das 'Mischgebiet' (MI)  
ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

2.352 m<sup>2</sup> x 0,4

941 m<sup>2</sup>

Die festgesetzte GRZ darf durch die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.352 m<sup>2</sup> x 0,9

2.117 m<sup>2</sup>

Summe bebaubare Grundstücksflächen

2.117 m<sup>2</sup>

Insgesamt sind bereits ca. 697 m<sup>2</sup> versiegelt.

### **Summe der zulässigen Neuversiegelungen:**

2.117 m<sup>2</sup> - 697 m<sup>2</sup>

1.420 m<sup>2</sup>

### **2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen**

Es werden keine Teilversiegelungen festgesetzt.

Die oben aufgeführten Flächenversiegelungen (Vollversiegelungen) stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

In einem Normalverfahren würden die Flächenversiegelungen auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 - 5310.23)* - vom 09. Dezember 2013 und den in der Anlage beigefügten '*Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung*' bilanziert werden.

Die Flächenversiegelungen wären laut Runderlass im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Für die Flächenversiegelung würde sich ein Ausgleichsbedarf von 710 m<sup>2</sup> ergeben (1.420 m<sup>2</sup> x 0,5).

**Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, werden die Eingriffe zwar nach dem o. g. Runderlass bilanziert, ein Ausgleich ist aber nicht erforderlich. Die Bilanzierung dient vielmehr der Übersicht über die zu erwartenden Eingriffe.**

### **c) Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser**

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Die im Plangebiet vorgefundenen Sande sind zur Versickerung von Regenwasser geeignet. Daher ist festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen im Plangebiet zu versickern ist. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen. Für das Grundwasser ergeben sich keine

Auswirkungen. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

#### **d) Schutzgut Klima/Luft**

Der Verlust der Grünfläche wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft' haben. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

#### **e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

##### **Verluste von Biotopflächen**

##### Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

- Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt.

##### Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Grünfläche.

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biotoptypen stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Im Runderlass ist geregelt, dass bei der Beseitigung von Flächen, die eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz haben, ein eigenständiger Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' erbracht werden muss. Werden hingegen Flächen beseitigt, die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, reichen als Ausgleich die Ausgleichsmaßnahmen aus, die für die Schutzgüter 'Boden', 'Wasser' und 'Landschaftsbild' erbracht werden.

**Da keine geschützten Biotope beseitigt werden, ist im vorliegenden Fall kein Ausgleich erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.**

#### **f) Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich zentral innerhalb der bebauten Bereiche der Stadt Wahlstedt, wo eine Eingrünung zum Schutz des Landschaftsbildes nicht erforderlich wird.

### **3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

#### Verkehr

Das Plangebiet wird über die 'Ostlandstraße' erschlossen. Diese führt in Richtung Norden zur 'Neumünsterstraße' (K 102). Die K 102 führt in Richtung Südosten zur B 206 und in Richtung Nordwesten in die umliegenden Nachbargemeinden bis zur K 114.



Um Autofahrern, die das Plangebiet verlassen, ein sicheres Einmünden in die 'Ostlandstraße' zu ermöglichen, sind Sichtfelder gemäß der 'Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen', RAS 06 (Ausgabe 2006), Ziffer 6.3.9.3 ausgewiesen. Die Sichtfelder müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs dauernd freigehalten werden. Auch die Anlage von Müllcontainerstellplätzen sowie die zum Einwerfen und zum Entleeren notwendigen Halteflächen müssen außerhalb des Sichtfeldes vorgesehen werden. Innerhalb der Sichtfelder dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.

Um das Baufenster herum ist eine großzügige Stellplatzanlage (St) festgesetzt. Diese ist über die 'Ostlandstraße' anfahrbar. Dort ist entsprechend ein 'Bereich für Ein- und Ausfahrten' festgesetzt. Darüber hinaus sind keine weiteren Zufahrten zulässig, damit der Verkehrsfluss auf der 'Neumünsterstraße' nicht beeinträchtigt wird.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die nächsten Haltestellen 'Wahlstedt, Marinesiedlung' und 'Wahlstedt, An der Eiche' befinden sich in ca. 200 m Entfernung. An beiden Haltestellen verkehren folgende Buslinien:

- 7900: Bad Segeberg – Fahrenkrug – Wahlstedt;
- 7920: Wahlstedt – Heidmühlen – Latendorf – Boostedt;
- 7930: Bad Segeberg – Wahlstedt – Fehrenbötzel - Rickling – Trappenkamp.

#### Wasserversorgung

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist die Energie und Wasser Wahlstedt/Bad Segeberg GmbH & Co KG zuständig.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden im Umkreis von 300 m. Löschwasser in ausreichender Menge kann aus den vorhandenen Hydranten in den umliegenden Straßen entnommen werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Löschwasserversorgung gesichert ist.

#### Abwasserentsorgung

##### a) Regenwasser

Von der Firma Erwaterc Ingenieurgesellschaft für Baugrundgutachten und Umwelttechnik mbH aus Kiel wurde am 11. März 2021 eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Insgesamt wurden 10 Bohrungen mit einer Teufe von 6 m niedergebracht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgefundenen Sande zur Versickerung von Regenwasser geeignet sind. Daher ist festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen im Plangebiet zu versickern ist. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen.

#### b) Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann über das Kanalnetz, das in der 'Neumünsterstraße' und in der 'Ostlandstraße' vorhanden ist, entsorgt werden.

#### Fernmeldeeinrichtungen

Die Stadt Wahlstedt ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

#### Gas und Elektroenergie

Die Stadt Wahlstedt ist an das Erdgas- und Stromnetz der Schleswig-Holstein Netz AG angeschlossen.

#### Abfall

Für die Abfallentsorgung sind die Bestimmungen des Wege-Zweckverbandes der Gemeinden des Kreises Segeberg maßgeblich.

### **3.4 Hinweise**

#### Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich anteilig in einem archäologischen Interessensgebiet. Es wird auf § 15 DSchG hingewiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks 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.

#### Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. Sept. 2017 (BGBl. I S. 3465), verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Segeberg, Sachgebiet: Bodenschutz, anzuzeigen.

### Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen, Gehölzen und die Baufeldräumung in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

### Schutz des Oberbodens

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.)

Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen.

Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten.

Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen.

### Einsichtnahme in Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. Ä.) können während der Dienststunden bei der Stadt Wahlstedt, Bauverwaltung, Markt 3, 23812 Wahlstedt, eingesehen werden.

## **3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

## **4. Flächen und Kosten**

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

<b>Grundnutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozent</b>
Mischgebiet (MI)	2.352	62,6
Verkehrsflächen	1.404	37,4
<b>Gesamtfläche</b>	<b>3.756</b>	<b>100,0</b>

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom

14. April 2020 an die Stadt gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 03. Februar 2021 erteilt. Der Eigentümer des im Plangebiet gelegenen Baugrundstückes hat sich gegenüber der Stadt Wahlstedt zur Kostenübernahme verpflichtet.

Die Stadtvertretung der Stadt Wahlstedt hat die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 37 in ihrer Sitzung am ..... durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

**Wahlstedt, den**

.....  
**Matthias Bonse  
(Bürgermeister)**