



## **Stadt Wahlstedt**

Bebauungsplan Nr. 7, 4. Änderung

für das Gebiet

„Alte Landstraße Süd“

---

Begründung

---

## **Inhalt**

- 1 Allgemeines
- 2 Planungsanlass und Planungsziele
- 3 Verfahren
- 4 Planungsinhalte
- 5 Eingriffsregelung
- 6 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

## **1 Allgemeines**

Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr der Stadt Wahlstedt hat in seiner Sitzung am 03.07.2023 beschlossen, für das Gebiet „Alte Landstraße Süd“ die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 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).

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.

## **2 Planungsanlass und -ziele**

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Es besteht aus Grundstücken, die bis auf einzelne bereits geteilte Grundstücke, alle eine Größe von > 1000 m<sup>2</sup> besitzen. Im Laufe der Zeit hat sich gezeigt, dass die im Ursprungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 zu knapp bemessen ist, um den heutigen Anforderungen an eine ressourcenschonende und zeitgemäße Bebauung gerecht zu werden. Anfragen und Anträge haben dies bestätigt und den Wunsch nach einer stärkeren Verdichtung und einem größeren Gestaltungsspielraum verdeutlicht. Mit der Planänderung wird diesen heutigen Anforderungen Rechnung getragen und eine erweiterte Möglichkeit der Verdichtung zugelassen.



### 3 Verfahren

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 6,4 ha mit einer Nettobaufläche von rd. 5,6 ha. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ist eine max. Grundfläche von insgesamt rd. 2,23 ha zulässig.

	Nettobauland	GRZ	GRZ + 50% Überschreitung
Ursprungsplan	55.642 m <sup>2</sup>	0,2 = 11.128 m <sup>2</sup>	16.692 m <sup>2</sup>
11. Änderung	55.642 m <sup>2</sup>	0,4 = 22.257 m <sup>2</sup>	33.385 m <sup>2</sup>

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Da die festgesetzte Grundfläche zwar über 20.000 m<sup>2</sup>, aber unter 70.000 m<sup>2</sup> liegt, kann das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommen, wenn durch eine Vorprüfung des Einzelfalles die Einschätzung erlangt werden kann, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten sind. Hierzu erfolgt eine Vorprüfung entsprechend der Anlage 2 zum BauGB.

Bei der Vorprüfung ist die Tatsache besonders zu berücksichtigen, dass das Ziel der Planung nicht die erstmalige wohnbauliche Nutzung des Plangebietes ist, sondern vielmehr die Nachverdichtung eines vollständig umgesetzten Bebauungsplanes handelt. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, der städtebaulich sinnvolle Erweiterungs- und Neubauten ordnet und zulässt.

Grundlage der Vorprüfung sind die Aussagen im Landschaftsplan der Gemeinde, im Regionalplan und Landschaftsrahmenplan, eine Ortsbegehung und eine Potentialabschätzung im Hinblick auf den Artenschutz.

Beim Bestand handelt es sich um bereits bebaute, tlw. nachverdichtete, überwiegend große Grundstücke. Die meisten Freiflächen werden gärtnerisch genutzt, es gibt aber auch umfangreiche Versiegelungen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.

Bei der überschlägigen Vorprüfung der Umweltauswirkungen ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen vollständig umgesetzten Bebauungsplan handelt. Alle Beeinträchtigungen, die bisher bereits zulässig sind, können unbeachtet bleiben. Aus Gründen der Rechtssicherheit bzw. zur Schaffung einer breiten Abwägungsbasis, werden sie in die Prüfung einbezogen.

## **Überschlägige Vorprüfung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.2 i.V.m. Anlage 2 BauGB**

### **3.1 Merkmale des Bebauungsplanes in Bezug auf:**

**3.1.1** „das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 UVPG über die Umweltverträglichkeit setzt“

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine reine Bestandsplanung. Bauliche Anlagen oder Maßnahmen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG nach sich ziehen würden, werden durch die Planung nicht vorbereitet.

**3.1.2** „das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne oder Programme beeinflusst“

Pläne oder Programme, die den Zielen und Auswirkungen des Bebauungsplanes zuwiderlaufen würden, sind nicht existent.

**3.1.3** „die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung“

Durch den Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gefördert und gesichert werden, ohne unbebaute Außenbereichsflächen zu beanspruchen. Umweltbezogene und gesundheitsbezogene Erwägungen wurden geprüft und berücksichtigt (Festsetzung von Ersatzbepflanzungen).

**3.1.4** „die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme“

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine Bestandsüberplanung in einem wohnbaulich geprägten Bereich in der Ortslage handelt, in welcher keine konfliktträchtigen Nutzungen ausgeführt werden, bestehen keine umweltrelevanten oder gesundheitlichen Probleme für den Bebauungsplan.

### **3.1.5 „die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften“**

Der vorliegende Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die genannten Umweltvorschriften.

## **3.2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete , insbesondere in Bezug auf**

### **3.2.1 „die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen“**

Durch den Bebauungsplan soll zur Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen die Nachverdichtung eines bereits bebauten Gebietes ermöglicht werden.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu Versiegelungen, die über das heutige Maß hinausgehen und in geringem Maß zu einem in Relation zur Plangebietsgröße geringen Verlust an Grünstruktur

Diese Bebauungsmöglichkeiten sind auf Dauer angelegt und nur durch einen nicht wahrscheinlichen Abriss umkehrbar. Die Auswirkungen beziehen sich auf die Schutzgüter Boden, (Versiegelung), Wasser (Verringerung der Versickerungsmenge) und den Auswirkungen auf das Ortsbild.

### **3.2.2 „den kumulativen und grenzwertüberschreitenden Charakter der Auswirkungen“**

Aufgrund des Planungsanlasses und der Zielsetzung einer städtebaulich sinnvollen und wünschenswerten, zeitgemäßen Nachverdichtung ist auch in der kumulativen Zusammenfassung nicht von einem grenzwertüberschreitenden Charakter der Planung auszugehen.

### **3.2.3 „die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)“**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind keine Risiken für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit verbunden.

### **3.2.4 „den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen“**

Die durch die Umsetzung des Bebauungsplans verursachten Auswirkungen

beschränken sich auf den unmittelbaren Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Eine vollständige Umsetzung führt im Maximum zu einer zusätzlichen Versiegelung von rd. 1,1 ha zzgl. 50% Überschreitung.

Zudem wäre ein Verlust an Gehölzsubstanz nicht ausgeschlossen, was zu einem temporären Habitatverlust für einzelne Arten führen kann. Dies betrifft jedoch nur einzelne Grundstücke und nicht das gesamte Gebiet, so dass die Verluste unterhalb der Erheblichkeitsschwelle liegen dürften.

**3.2.5** „die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten“

Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist mit der vorliegenden Planung nicht verbunden.

**3.2.6** „folgende Gebiete“

**3.2.6.1** „Natura 2000- Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes“

Natura 2000 Gebiete sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

**3.2.6.2** „Naturschutzgebiete gemäß § 23 Bundesnaturschutzgesetz“

Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

**3.2.6.3** „Nationalparke gem. § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes“

Nationalparke sind von der Planung nicht betroffen.

**3.2.6.4** „Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebietes gem. §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes“

Biosphärenreservate und gelegene Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

**3.2.6.5** „gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes“

Gesetzlich besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

**3.2.6.6** „Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes“

Von der Planung sind weder Wasserschutzgebiete, Heilquellengebiete noch Überschwemmungsgebiete betroffen.

**3.2.6.7** „Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen überschritten sind“

Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen überschritten sind, sind weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden, noch in der näheren Umgebung.

**3.2.6.8** „Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 des Raumordnungsgesetzes“

Die Stadt Wahlstedt besitzt keine hohe Bevölkerungsdichte. Sie gehört zum Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt und somit zu den zentralen Orten. Ihr sind im Rahmen der Raumordnung zentrale Funktion zugewiesen. Mittelzentren nehmen für einzelne Regionen eine Versorgungsfunktion wahr. Sie bieten Versorgungsmöglichkeiten für Güter und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs (z.B. weiterführende Schulen, Krankenhäuser, Behörden). Hierfür soll ein Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen, aber auch für den Wohnungsbau gesichert werden

**3.2.6.9** „in amtlichen Listen Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind“

Im Plangebiet sind weder Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder als archäologisch bedeutende Landschaften eingestufte Gebiete vorhanden.

### **Ergebnis der Vorprüfung**

Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass von dem Bebauungsplan keine voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ausgehen. Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würden, werden nicht vorbereitet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte, für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten.

Die Voraussetzungen für die zur Anwendung des seit 1.1.2007 geltenden § 13 a BauGB liegen vor. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden

## **4 Planungsinhalte**

Grundlage für die planerischen Überlegungen bildet u.a. das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Wahlstedt 2023 (ISEK).

Die im ISEK formulierten Leitziele sind grundsätzlich im Rahmen der Planungen miteinander und gegeneinander abzuwägen. So soll der Innerentwicklung mit „Mut zur Dichte“ der Vorrang gegeben werden vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Dabei sollen aber innerstädtische qualitätvolle Grünräume erhalten und weiterentwickelt werden.

Der Grünbestand der einzelnen Grundstücke ist unterschiedlich. Der Großteil der Grundstücke ist arm an Gehölzen und eher artenarm mit Rasenflächen gestaltet. Einzelne Grundstücke weisen aber auch Laubgehölzbestand auf. Verluste, die durch die Umsetzung der Planung entstehen, werden im Plangebiet kompensiert.

Das Plangebiet wird geprägt von Wohnhäusern zum Teil auf für heutige Verhältnisse großen Grundstücken. Die Grundstücke besitzen tlw. Größen, die aus städtebaulicher Sicht für eine stärkere Verdichtung geeignet wären. Die Festsetzung der Grundflächenzahl wird daher geändert und auf 0,4 erhöht. Dies ermöglicht zusätzliche Wohngebäude und begünstigt z.B. die Errichtung von barrierefreien, eingeschossigen Wohngebäuden, die i.d.R. verhältnismäßig hohe Grundflächen besitzen. Durch die Zulässigkeit der Verdichtung werden dringend benötigte Wohnbauflächen geschaffen, ohne eine weitere Zersiedelung durch die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Die Stadt hält es vor diesem Hintergrund für vertretbar, im Rahmen der Abwägung der Nachverdichtung den Vorzug zu geben.

## **5 Eingriffsregelung**

Die Belange des Naturschutzes umfassen die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, sonstige Arten und Biotop, 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.

Bei der Standortwahl für die Nachverdichtung wurde darauf geachtet, keine für den Naturschutz hochwertigen Flächen in Anspruch zu nehmen. Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen vollständig umgesetzten Bebauungsplan. Alle Grundstücke sind bereits bebaut und tlw. auch bereits nachverdichtet. Die Freiflächen sind überwiegend von Rasenflächen geprägt. Lediglich wenige Grundstücke verfügen über einen nennenswerten Gehölzbestand. Der Versiegelungsgrad ist grundstücksangepasst.

Zur grundsätzlichen Minimierung der Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt wurde die Festsetzung der Grundflächenzahl so getroffen, dass sie eine zeitgemäße Bebauung mit diversen neuen Wohneinheiten ermöglicht, dabei aber durch die Neuanspflanzungen bei möglichen Gehölzrodungen einen – wenn auch reduzierten – Anteil an Grünfläche schafft.

Faktisch wäre bei maximaler Ausnutzung der GRZ einschl. einer zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine gegenüber heute zusätzliche Versiegelung von rd. 1,67 ha möglich, was eine Kompensation von rd. 0,84 ha erfordern würde. Zudem würde sich das ohnehin hochbaulich geprägte Ortsbild weiter verfestigen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7 mit seinen Änderungen 1 bis 3 ermöglicht bereits heute die zulässige Rodung von Gehölzbeständen und den Abriss von Gebäuden. Insofern bereitet die aktuelle Planänderung diesbezüglich keine zusätzlichen Eingriffe vor.

Die wenigen in den Gärten vorhandenen Ziergehölze sind Nahrungs- und Bruthabitat für die Gilde der gebüschbrütenden Vogelarten. Bei den zu erwartenden Vogelarten handelt es sich um angepasste, störungsunempfindliche Arten, die auf eine Störung mit einem kurzzeitigen Ausweichen auf die Nachbarflächen reagieren werden. Dabei wird ein Ausweichen um weniger als 1.000 m von Ornithologen artenschutzrechtlich als nicht erheblich für den Gesamtlebensraum bewertet. Nach Beendigung der Bauarbeiten werden die betr. Flächen wieder Habitatfunktionen übernehmen können. Störungsempfindliche Arten werden aufgrund der heutigen Nutzung der Flächen ausgeschlossen.

Es kann nicht sicher ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet nicht auch Habitatqualität für gebäude- und höhlenbewohnende Fledermäuse besitzt. Bei der Fällung von Bäumen oder dem Abriss von Gebäuden ist dies besonders zu beachten.

Haselmäuse, Amphibien, und Reptilien werden aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Plangebiet ausgeschlossen.

Es sind keine Gründe erkennbar, die eine von der Planänderung verursachte erhebliche Beeinträchtigung geschützter Arten grundsätzlich befürchten lassen. Es ist jedoch erforderlich, dass im Bauantrags-/Bauanzeigeverfahren der Grünbestand auf Tierbesatz überprüft wird. Die Pflicht zur Prüfung wird im Bebauungsplan festgesetzt. Sollte ein Tierbesatz nachgewiesen werden, ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Unter Beachtung der Rechtslage und der beschriebenen Vorgehensweise kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG von der Planung nicht berührt werden.

Gesetzlich geschützte Biotope kommen im Plangebiet nicht vor, grenzen aber in Form von Knicks im Norden, Osten und Süden unmittelbar an.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts wird die Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Zur Förderung der gefährdeten Insektenfauna wird die Gestaltung der Freiflächen ohne offene Bodenflächen und stattdessen mit Verwendung von Kies, Schotter oder Splitt nicht zugelassen.

## Übersicht

<b>Durch die Planänderung ermöglichte Eingriffe</b>	<b>Minimierung</b>	<b>Kompensation</b>
<p><b>Schutzgut Boden</b>                      Neuversiegelung von max. 16.693 m<sup>2</sup> (GRZ + 50%)                      Verlust sämtlicher Bodenfunktionen</p>	<p>Inanspruchnahme von baulich vorbelasteten Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz</p>	<p>Multifunktionaler Ausgleich in Form von Anpflanzungen auf den Eingriffsgrundstücken. Je 50 m<sup>2</sup> Neuversiegelung ist ein heimisches Laubgehölz oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.</p>
<p><b>Schutzgut Wasser</b>                      Verstärkter Abfluss des Niederschlagswassers</p> <p>Keine Beeinträchtigung des Grundwassers.</p> <p>Keine Beeinträchtigung von Gewässern</p>	<p>Festsetzung der Pflicht zur Versickerung auf den Eingriffsgrundstücken.</p>	<p>Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p>
<p><b>Schutzgut Klima, Luft</b>                      Keine Beeinträchtigung des Groß- oder Kleinklima.</p> <p>Keine Beeinträchtigung der Luftqualität.</p>	<p>Minimierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p>	<p>Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p>
<p><b>Schutzgut sonstige Biotope und Arten</b>                      Verlust bisher unversiegelter Vegetationsfläche</p> <p>(Die Rodung des Gehölzbestandes innerhalb der überbaubaren Fläche ist bereits heute aufgrund der Lage im Bebauungsplan zulässig. Die Planänderung schafft diesbzgl. keine <u>zusätzlichen</u> Rechte)</p>	<p>Inanspruchnahme von baulich vorbelasteten Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.</p> <p>Zur grundsätzlichen Förderung der gefährdeten Insektenfauna wird die Gestaltung der Freiflächen ohne offene Bodenflächen und stattdessen mit Verwendung von</p>	<p>Multifunktionaler Ausgleich in Form von Anpflanzungen auf den Eingriffsgrundstücken. Je 50 m<sup>2</sup> Neuversiegelung ist ein heimisches Laubgehölz oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.</p>

	Kies, Schotter oder Splitt nicht zugelassen.	
<p><b>Landschaftsbild</b>                  Die Nachverdichtung innerhalb des bestehenden, vollständig umgesetzten Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.</p> <p>Das Ortsbild verändert sich geringfügig durch die mögliche bauliche Verfestigung im hinteren Grundstücksbereich.</p>	Anpflanzungen auf den Eingriffsgrundstücken. Je 50 m <sup>2</sup> Neuversiegelung ist ein heimisches Laubgehölz oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.
<p><b>Besonderer Artenschutz</b>                  (Die Rodung des artenschutzrechtlich relevanten Gehölzbestandes innerhalb der überbaubaren Fläche und der Abriss von Gebäuden ist bereits heute aufgrund der Lage im Bebauungsplan zulässig. Die Planänderung schafft diesbzgl. keine <u>zusätzlichen</u> Rechte)</p>	Minimierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich
<p><b>Schutzgebiete, NATURA 2000</b>                  Weder im Plangebiet, noch benachbart</p>	Minimierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich
<p><b>Geschützte Biotope</b>                  Angrenzende Knicks im Norden, Osten und Süden des Plangebiets.</p> <p>Beeinträchtigungen der Knicks werden von der <u>Planänderung</u> nicht vorbereitet.</p>	Minimierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich

Unter Berücksichtigung und mit Umsetzung der aufgezeigten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die von der Planänderung vorbereiteten erheblichen Beeinträchtigungen i.S.d. § 1a BauGB hinreichend berücksichtigt.

## 6 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

**6.1** Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt für die Wohngebäude in zweiter Reihe über private Stichwege mit Anbindung an die öffentliche Straße.

**6.2** Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Trinkwasser, Fernwärme, Schmutzwasserentsorgung) sind vorhanden und ausreichend bemessen, zusätzliche Mengen und Anschlüsse zu bewältigen.

**6.3** Da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt und nicht davon ausgegangen werden kann, dass alle Eigentümer\*innen ein Interesse an einer Bebauung haben, ist es nicht möglich, für das gesamte Gebiet ein Bodengutachten zur Sickerfähigkeit zu erstellen. Baugrundgutachten werden bei Bebauung im Bestand regelmäßig erst auf der Vorhabenebene erstellt. Ein allgemeines Recht auf das Betreten von Privatgrundstücken gibt es in der Bauleitplanung nicht.

Um der gesetzlichen Anforderung an eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung gerecht zu werden, wird pauschal die Pflicht zur Versickerung festgesetzt. Eine Einleitung in das Netz ist dann nur zulässig, wenn vom Bauherrn gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass eine Versickerung aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht möglich ist oder für den Überlauf bei Starkregenereignissen.

Stadt Wahlstedt  
Der Bürgermeister

in Vertretung

(Bürgermeister)

Erster Stadtrat



Wahlstedt, den 19.06.2024