



# **Gemeinde Wensin**

## **Bebauungsplan Nr. 1, 3. Änderung und Ergänzung**

für das Gebiet

„Im Glin Haus-Nr. 16, 18, 20, 22 und 24“

Begründung

**Entwurf August 2022**

Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. § 4 (2) BauGB  
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

## Inhalt

### 1 Allgemeines

### 2 Lage und Umfang des Plangebietes

### 3 Planungsanlass und Planungsziele

### 4 Planungsinhalte

#### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### 4.3 Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

#### 4.4 Gestalterische Festsetzungen

### 5 Naturschutz

#### 5.1 Vermeidung, Minimierung, Eingriffe

#### 5.2 Geschützte Biotope

#### 5.3 Artenschutz

### 6 Verkehrliche Erschließung

### 7 Ver- und Entsorgung

### 8 Hinweise

#### 8.1 Archäologischer Denkmalschutz

#### 8.2 Grundwasserschutz

## Anlage:

Entwurf 3. Änd. des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

## 1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Wensin hat auf ihrer Sitzung am 18.05.2022 beschlossen, für das Gebiet „Im Glin Haus-Nr. 16, 18, 20, 22 und 24“ den Bebauungsplan Nr. 1, 3. Änderung aufzustellen. Mit dieser Planung wird die geordnete Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche planungsrechtlich gesichert.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Platinhaltes (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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 Grundfläche liegt deutlich unterhalb von 10.000 m<sup>2</sup> und das Plangebiet liegt in der Ortslage von Garbek. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung durch Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt.

Nach dem Regionalplan für den (damaligen) Planungsraum I von 1998 liegt die Gemeinde Wensin im ländlichen Raum und besitzt keine zentralörtlichen Funktionen. Die ländlichen Räume sind keine Schwerpunktbereiche für den Wohnungsbau, sie sollen aber dennoch unter Berücksichtigung ihrer Eigenart mit ihren vielfältigen Funktionen als eigenständige, gleichwertige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden. Der Landesentwicklungsplan vom 17.12.2021 gibt für die Gemeinden im ländlichen Raum bis 2036 einen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von max. 10% des Wohnungsbestandes vom 31.12.2020 vor. Unter Berücksichtigung der seit 2021 realisierten Wohneinheiten ergibt sich für Wensin ein noch verfügbarer Entwicklungsspielraum von maximal 42 Wohneinheiten.

Die Gemeinde verfügt über einen Flächennutzungsplan, der die Grundstücke 16 und 18 als Mischgebietsfläche, die übrigen Flächen als Wohnbaufläche darstellt. Die Planung ist somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst, so dass die Gesamtfläche dann als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Der festgestellte Landschaftsplan (Landschaftsplanung Schleef, 25.11.2002) stellt das Plangebiet als bebaute Ortslage dar.

Der Landschaftsrahmenplan von Januar 2020 stellt das Plangebiet, sowie den gesamten Raum zwischen dem Stocksee und dem Wardersee als „Dichtezentrum

Seeadlervorkommen“ dar. Es wird davon ausgegangen, dass die geringfügige zusätzliche bauliche Ausnutzung des Plangebietes, sowie sämtliche Bebauung in diesem Raum, keine Beeinträchtigungen des Seeadlervorkommens bewirkt und somit kein Widerspruch besteht.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Holsteinische Schweiz.

## 2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Garbek an der Ringstraße Im Glin. Es umfasst die bebauten Grundstücke Im Glin 16, 18, 20, 22 und 24 und besitzt eine Größe von ca. 0,39 ha.



Rot: Plangebiet, M 1:1200

Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

## 3 Planungsanlass und Planungsziele

Aufgrund konkreter Nachfrage möchte die Gemeinde zusätzliche Wohnbaufläche schaffen. Hierfür soll mittels geänderter Festsetzungen und einer Ergänzung des ursprünglichen Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 eine geordnete Nachverdichtung ermöglicht werden.

Mit der sog. „Innenentwicklungsnovelle 2013“ wurde das Baugesetzbuch geändert und es erfolgte die gezielte Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde zum ausdrücklichen Ziel der städtebaulichen Entwicklung bestimmt (§ 1 Abs. 5 BauGB). Vor diesem Hintergrund wird nun die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 durchgeführt.

## **4 Planungsinhalte**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und entspricht der Bestandsnutzung und der der näheren Umgebung.

Im Plangebiet sind die ansonsten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da diese Nutzungsformen insbesondere aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und der von ihnen verursachten Emissionen im Hinblick auf die Wohnruhe der bestehenden Bebauung als nicht verträglich beurteilt werden.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Diese ermöglicht eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung und erlaubt eine Grundstücksausnutzung, die auch eine barrierefreie, oft eingeschossige und verhältnismäßig flächige Bebauung ermöglicht.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 8,50 m wird sichergestellt, dass auch individuell geplante Wohnhäuser errichtet werden können und die neuen Wohnhäuser insgesamt nicht als Fremdkörper erscheinen, sondern sich harmonisch in die vorhandene Bau- und Höhenstruktur einfügen.

### **4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Es werden neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen, da diese ein verdichtendes, flächensparendes Bauen ermöglichen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Bauordnungsrecht werden die Baugrenzen insgesamt großzügig festgesetzt, um einen möglichst großen Spielraum für die Nachverdichtung zu gewähren.

Da die Straße Im Glin mit einer Breite zwischen 5 und 6 m relativ schmal bemessen ist, wird aus Gründen der Verkehrssicherheit zusätzlich bestimmt, dass Carports, Garagen und Nebenanlagen einen Abstand von mind. 3 m zur Straße einhalten müssen. Dadurch wird sichergestellt, dass spielende Kinder oder rangierende Fahrzeuge durch den Fahrzeugverkehr auf der Straße weniger gefährdet werden.

### 4.3 Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Zur Steuerung der Wohn- und Besiedlungsdichte wird die maximale Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt. Um die Intensität einer Bebauung mit Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports auf ein ortsangepasstes, verträgliches Maß zu begrenzen und um die bestehende Wohnruhe nicht über Gebühr zu belasten, werden je Einzelhaus 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zugelassen.

### 4.4 Gestalterische Festsetzungen

Es werden nur wenige gestalterische Festsetzungen getroffen, um den Grundstückseigentümern einen möglichst großen Spielraum zu lassen. Sie orientieren sich an der Bestandsbebauung und tragen so zu einem harmonischen Gesamtbild bei.

Das Verbot von Schotter-, Kies- und Splittflächen erfolgt aus Gründen des Artenschutzes zur Förderung der stark gefährdeten Insektenfauna.

## 5 Naturschutz

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 immer zu Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter des Naturhaushaltes und zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

### 5.1 Vermeidung, Minimierung, Eingriffe

Bei der Standortwahl wurde darauf geachtet, keine für den Naturschutz hochwertige Fläche in Anspruch zu nehmen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um seit Jahrzehnten gärtnerisch gestaltete Hausgärten mit großen Rasenflächen.

Innerörtlich gibt es keine verfügbaren Flächen, die weniger Konfliktpotential besitzen. Aufgrund der allgemeinen Knappheit an Bauflächen und Wohnraum ist eine Inanspruchnahme und damit Beeinträchtigung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht vermeidbar.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen wurden die Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl, der Haustypen, der Wohneinheiten sowie der Gebäudehöhen und der Gestaltung der Gebäude so getroffen, dass sie eine nachfragegerechte, zeitgemäße Bebauung ermöglichen, dabei aber die Ausnutzbarkeit und damit die Beeinträchtigungen auf ein ortsangepasstes Maß begrenzen.

Faktisch wäre bei maximaler Ausnutzung der GRZ (Hauptanlage + Nebenanlagen + Carport, Garage oder Stellplatz) eine Neuversiegelung von bis zu 560 m<sup>2</sup> zuläs-

sig. Hierfür wäre nach dem Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013 eine Kompensation von 1:0,5, also von 260 m<sup>2</sup> zu erbringen.

Die Beeinträchtigungen (Eingriffe) gelten insgesamt jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt und zulässig. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

## **5.2 Geschützte Biotope**

Kommen im Plangebiet nicht vor.

## **5.3 Artenschutz**

Für den Artenschutz wertgebende Strukturen sind im Plangebiet nicht nennenswert vorhanden. In den Hausgärten dominieren die Rasenflächen. Vereinzelter Strauch- und Heckenbewuchs ist vorhanden. Es kann mit sog. „Allerweltsvogelarten“ gerechnet werden, die wenig störepfindlich sind und sich jedes Jahr neue Brutplätze suchen. Diese Arten reagieren auf den Verlust einzelner Gehölze durch ein Ausweichen in die Nachbargärten. Streng geschützte Arten werden aufgrund der spezifischen Lebensraumanforderungen dieser Arten und Artengruppen nicht erwartet.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote von den zu erwartenden Auswirkungen der Planung nicht betroffen werden.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind im und am Plangebiet nicht vorhanden.

## **6 Verkehrliche Erschließung**

Alle Grundstücke grenzen unmittelbar an die Straße Im Glin an.

Das Plangebiet ist mit den Linien 7700, 7722 und 7725 an den ÖPNV angebunden. Es gibt Busverbindungen nach Bad Segeberg, Schlamersdorf und Hutzfeld. Die Linie 7700 Bad Segeberg – Schlamersdorf – Bad Segeberg bietet Fahrten auch in den Ferien und sonnabends an.

## **7 Ver- und Entsorgung**

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Plangebiet bereits vorhanden und ausreichend bemessen für die Bewältigung der geringfügigen Erweiterung der Nutzung. Mögliche zusätzliche Wohneinheiten werden hieran angeschlossen.

## 8 Hinweise

### 8.1 Archäologie

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG 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.

### 9.2 Grundwasserschutz

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

-----  
Gemeinde Wensin  
Der Bürgermeister

Garbek, den

\_\_\_\_\_  
Buthmann