

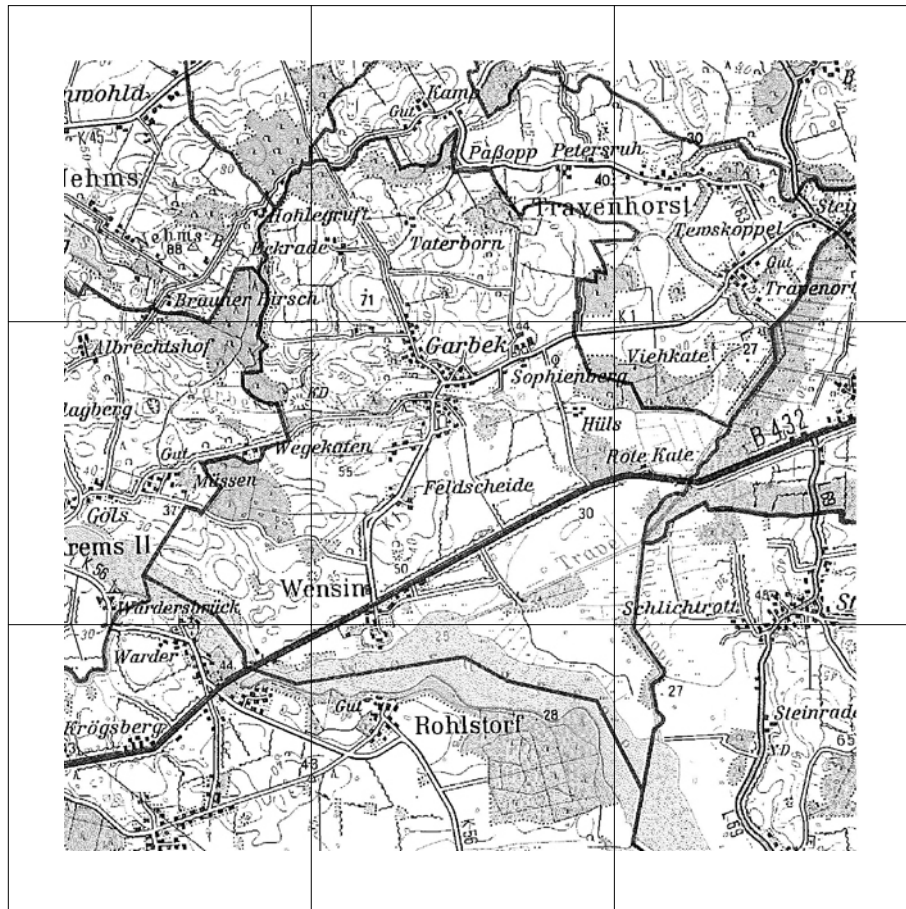
# Gemeinde Wensin

Kreis Segeberg

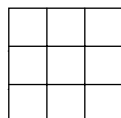
## Bericht zu Innenentwicklungspotenzialen im Gemeindegebiet

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Planstand: GV 31.01.2013



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail [stolzenberg@planlabor.de](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

## **Innenentwicklungspotenziale in der Ortslage Wensin**

Die Gemeinde Wensin strebt mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in verschiedenen Teilgebieten der Ortslage die Entwicklung von Baugrundstücken zur Deckung des konkreten örtlichen Bedarfs an.

Gemäß den im Landesentwicklungsplan 2010 aufgeführten Zielen der Raumordnung und Landesplanung hat hinsichtlich baulicher Siedlungstätigkeit die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung (vgl. Ziff. 2.5.2 Abs. 6 LEP 2010). Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Flächenreserven in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.

Um eine Übereinstimmung mit den landesplanerischen Zielen gewährleisten zu können, hat die Gemeinde Wensin im vorliegenden Bericht die Siedlungsstruktur hinsichtlich der Verfügbarkeit von Innenentwicklungspotenzialen und Baulücken überprüft. Aus der entsprechenden Übersicht sollen keine planungs- oder bauordnungsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Darstellung und Bewertung dienen demzufolge nur der verwaltungsinternen Abstimmung. Die Innenentwicklungspotenziale werden wie folgt eingeschätzt:

### **Freiflächen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB**

Die innerhalb der Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne ermöglichten Wohnbaugrundstücke sind ohne Ausnahme vollständig baulich entwickelt. In der Gemeinde Wensin bestehen daher gegenwärtig keine Flächenreserven für Wohnbaugrundstücke aus rechtskräftigen Bebauungsplänen.

### **Freiflächen innerhalb in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne nach § 33 BauGB**

Für die Bebauungspläne Nr. 5 (Gebiet „Nördlich des Eichenweges“) und Nr. 6 (Gebiet „Westlich der Segeberger Straße, nördlich des Lindenweges und südlich des Kirchenweges“) ist die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB noch nicht durchgeführt worden. Der im Normalverfahren aufgestellte B-Plan Nr. 5 hat damit noch keinen Verfahrensstand gem. § 33 BauGB erreicht.

Der B-Plan Nr. 6 wird hingegen als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Gemäß § 33 (3) BauGB kann ein Vorhaben vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen-

gensteht, der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und die Erschließung gesichert ist. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist vor Erteilung der Genehmigung Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben, soweit sie dazu nicht bereits zuvor Gelegenheit hatten.

In der Gemeinde Wensin bestehen damit in eingeschränktem Maße Bebauungsmöglichkeiten im Bereich des ehemaligen Kirchgrundstückes, wobei als Planungsziel bereits die Errichtung einer seniorengerechten Wohnanlage formuliert wurde. Weitere Bebauungspläne befinden sich nicht in Aufstellung.

### **Freiflächen in Bereichen gemäß § 34 BauGB**

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans intensiv mit einer Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet auseinandergesetzt. Wie in der Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (siehe hierzu Begründung Ziffer 2.2.1.d) dargestellt, sind in der Ortslage Garbek gegenwärtig kaum Baulücken gegeben. Um einen Überblick über die im Siedlungsbereich vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu erhalten, hat die Gemeinde eine Übersicht potenzieller Baumöglichkeiten erstellt, die eine verkehrliche Anbindung haben und bebaubar erscheinen. Dazu zählen auch Lücken zwischen Gebäuden, die sich im Zusammenhang des bebauten Ortsteils befinden und bei denen sich die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage von Bauvorhaben aus § 34 BauGB ableitet. Die Abgrenzung der seit 1985 rechtskräftigen Innenbereichssatzung („Satzung der Gemeinde Wensin über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Garbek“) wurde dabei berücksichtigt.

Baulich unentwickelte Teilflächen, die gegenwärtig als Bauergärten sowie dorftypische Grün-, Frei- und Spielflächen oder anderweitig genutzt sind und demnach nicht unmittelbar bebaut werden können, wurden ebenfalls kenntlich gemacht. Hierzu zählt die unbebaute Fläche im straßennahen Bereich Mühlenberg 33, die als Zufahrt des hier gelegenen Viehhaltungsbetriebs genutzt wird. Darüber hinaus ist eine Fläche nördlich Blangen Diek, die einem angrenzenden bebauten Grundstück zugeordnet und durch die Bestimmungen des Waldabstandes gemäß § 24 LWaldG nur eingeschränkt bebaubar ist, als Garten bzw. prägende Freifläche ausgewiesen.

In der beiliegenden Darstellung wurden auch die Bereiche gekennzeichnet, die in der Kartengrundlage (DGK 5) noch keine Bebauung aufweisen, jedoch zwischenzeitlich bebaut wurden.

### **Freiflächen im Geltungsbereich des wirksamen Flächennutzungsplans**

Mit der im Jahr 2001 genehmigten 1. Änderung des Flächennutzungsplans hat die Gemeinde den Bereich nördlich der Straße Eichenweg als Baufläche ausgewiesen. Die als Wohnbau- und teilweise Gemischte Baufläche dargestellten Bereiche werden gegenwärtig mit dem Bebauungsplan Nr. 5 überplant. Für den innerhalb des Immissionskreises eines westlich gelegenen Viehhaltungsbetriebs liegenden Teilbereich (rd. 1.000 m<sup>2</sup>), der als Gemischte Baufläche ausgewiesen wurde, wird momen-

tan ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Im Rahmenkonzept des Bebauungsplanes ist für diesen Teilbereich eine Nutzung als Siedlungs- und Erschließungsfläche angedeutet, die jedoch in Abhängigkeit von der immissionsrechtlichen Beurteilung flächenmäßig angepasst oder zurückgenommen werden muss.

Weitere nicht entwickelte Bauflächen sind im geltenden F-Plan nicht ausgewiesen.

### **Bewertung des konkreten örtlichen Bedarfs**

Im Zuge der Aufstellung des B-Plans Nr. 5 für das Gebiet nördlich der Straße Eichenweg haben die Gemeinde sowie der private Investor das Interesse an örtlichen Baugrundstücken erhoben. Demnach ist von mind. 8 Interessenten auszugehen. Kurzfristig soll diesem Bedarf durch die Entwicklung des B-Planes Nr. 5 mit seinen voraussichtlich 12 Baugrundstücken entsprochen werden.

Als Teilprojekt einer Fördermaßnahme zur Existenzsicherung eines Dorfes im ländlichen Raum („Ideen vom Küchentisch“) wird über den B-Plan Nr. 6 die Entwicklung einer Seniorenwohnanlage in der Ortslage Garbek angestrebt. Die Nachfrage nach einer Mitgliedschaft in der Bau- und Wohngenossenschaft Garbek e.G. weist auf einen hohen Bedarf hin.

Langfristig sollen in geringem Umfang weitere Wohnbaugrundstücke im Bereich einer in der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ausgewiesenen Baufläche westlich der Segeberger Straße, südlich der Lindenstraße (Teilgebiet 2) entwickelt werden.

### **Zusammenfassung**

Aus der Erhebung der Innenentwicklungspotenziale und der beiliegenden Darstellung ergibt sich, dass in der Ortslage im Bereich des B-Planes Nr. 6 sowie bei vier Bauflächen unmittelbar eine Wohnbebauung erwartet werden kann. Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6 werden die Bebauungsmöglichkeiten durch die funktionale Festlegung auf seniorengerechtes Wohnen und die Anbauverbotszone eingeschränkt. Der oben beschriebene konkret geäußerte Bedarf an Baugrundstücken kann über die unbebauten Baugrundstücke in der Ortslage nicht gedeckt werden. Weiterhin ist nicht bekannt, ob hier Veräußerungsabsichten bestehen.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 5 sollen bis zu 12 Baugrundstücke nördlich des Eichenweges ausgewiesen werden. In Abhängigkeit von der immissionsrechtlichen Einschätzung werden hier ggf. noch weitere vier Baugrundstücke ermöglicht. Das neu im Flächennutzungsplan ausgewiesene Teilgebiet 2 ermöglicht eine Ausweisung von max. 6 Baugrundstücken, auf denen langfristig eine Einzelhausbebauung ermöglicht werden soll. Da in den Wohngebäuden ggf. Einliegerwohnungen berücksichtigt werden, ist auf den insgesamt max. 22 Baugrundstücken von einem kurz- bis mittelfristigen Zuwachs der Wohneinheiten auszugehen, der dem durch die Landesplanungsbehörde gesetzten Entwicklungsspielraum von 34 zusätzlichen Wohnungen bis zum Jahr 2025 entspricht. Zwei neue Wohneinheiten sind bereits zwischen Ende 2009 und Ende 2011 geschaffen worden.

Teilgebiet 1, das gegenwärtig durch den B-Plan Nr. 6 überplant wird, soll als Seniorenwohnanlage entwickelt werden. Hier sollen auf dem ehemaligen Kirchengrundstück eine Pflegeeinrichtung bzw. seniorengerechte Wohnungen mit Betreuungsmöglichkeit und dazu gehörige Nutzungen ermöglicht werden. Aufgrund der Altersentwicklung der Bevölkerung sind derartige Bedarfe auch im ländlichen Raum festzustellen, die insbesondere in zentraler Ortslage berücksichtigt werden sollten, um der ländlichen Bevölkerung im Alter ein Verbleiben in ihrem Dorf bzw. auf dem Lande zu ermöglichen.

Im Teilgebiet 3 (Feldscheide) sollen geringfügige bauliche Erweiterungen ermöglicht werden, um Gästeunterkünfte für Golfspieler zu schaffen und damit der touristischen Zielrichtung stärkeres Gewicht beizumessen.

Gemäß den landesplanerischen Grundsätzen strebt die Gemeinde eine bauliche Entwicklung im Hauptort Garbek an, um dem örtlichen Baulandbedarf in Zuordnung zu den hier befindlichen Infrastruktureinrichtungen zu decken und insbesondere junge Familien an den Ort zu binden. Weiterhin soll Senioren auf dem Lande Wohnen mit Betreuung in integrierter Lage im ländlichen Raum angeboten werden. Die dazu im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zusätzlich ausgewiesenen Bauflächen sollen die mittel- bis langfristige Nachfrage mit einem Zeithorizont bis zum Jahr 2025 decken und dabei die Ortslage Garbek behutsam arrondieren. Der vorgegebene Entwicklungsrahmen des Landesentwicklungsplanes wird beachtet.