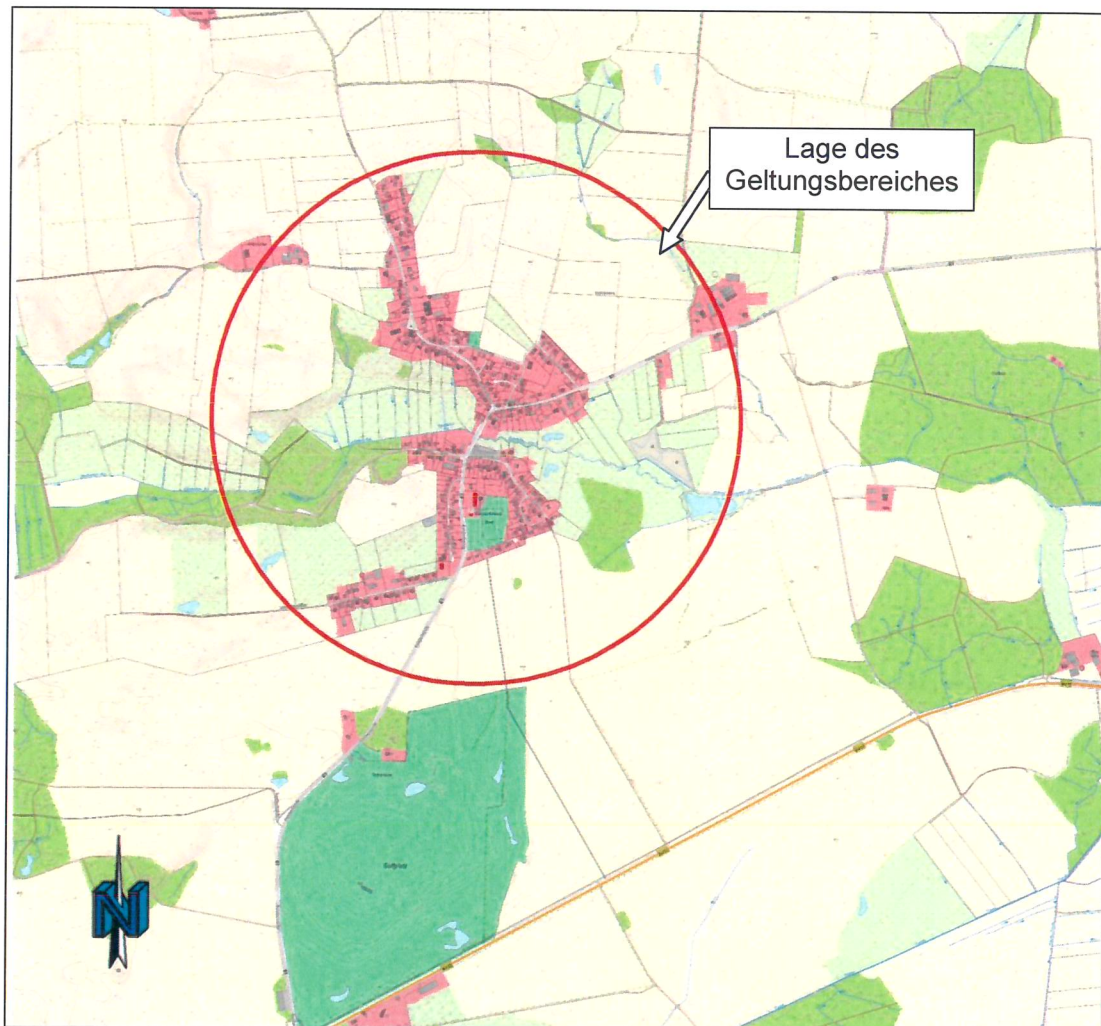


Gemeinde Wensin

Kreis Segeberg

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Garbek nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Begründung



Stand: Sitzung 30. September 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Grundlagen	3
2. Verfahrensablauf	3
3. Übergeordnete Planvorgaben	4
3.1 Landesplanerische Vorgaben	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
4. Beschreibung des Plangebietes	6
5. Planungsrechtliche Situation / Ziel der Planung	6
6. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten	7
7. Inhalte der Satzung	7
7.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	7
7.2 Klarstellungssatzung.....	8
7.3 Ergänzungssatzung	9
8. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	12
9. Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht	13
10. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	21
11. Hinweise / weitere Fachbelange	21
12. Flächen und Kosten	23

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Satzungsverfahrens sind

- die Gemeindeordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 28. Februar 2003 (GVOBl. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2018 (GVOBl. S. 6),
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063).

2. Verfahrensablauf

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	24.01.2019
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	15.05.2019
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	02.08.2019
Öffentliche Auslegung	05.08. – 06.09.2019
Satzungsbeschluss	

Zum Verfahren:

Die Neuaufstellung der Innenbereichssatzung zur Klarstellung der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich und zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Ortsteil Garbek der Gemeinde Wensin erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

Die Satzungen nach § 34 BauGB (Innenbereichssatzungen) bedürfen keiner Umweltprüfung und daher keines Umweltberichts. Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Satzung ist, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Anlage 1 zum LUVPG nicht begründet wird (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB) und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Diese Voraussetzung ist im Ortsteil Garbek gegeben.

Bei der Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) entfällt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Bei der Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB) dagegen zur Anwendung. Daher ist für das hiesige Satzungsverfahren eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung für die auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen erforderlich.

Das Artenschutzrecht der §§ 44 ff. BNatSchG ist vollumfänglich auf alle Satzungsvarianten anzuwenden.

3. Übergeordnete Planvorgaben

3.1 Landesplanerische Vorgaben

Die Gemeinde Wensin, zu der der Ortsteil Garbek zählt, ist dem Nahbereich der Städte Bad Segeberg und Wahlstedt zugeordnet, die nach § 4 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 gemeinsam als Mittelzentrum eingestuft sind. Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) ordnet die Gemeinde Wensin dem Stadt-Umland-Bereich (10 km Radius) der Stadt Bad Segeberg zu.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) weist die Gemeinde Wensin als ländlichen Raum aus. Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion decken im Hinblick auf die Wohnraumversorgung den örtlichen Bedarf ab. Bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne gilt für die Gemeinde Wensin ein Wohnungsbauentwicklungsrahmen im Zeitraum von 2010 bis 2025, bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009, im Umfang von bis zu 10 %.

Am 27.11.2018 wurde der Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes beschlossen. Als Sofortmaßnahme, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen, wurde mit Offenlegung des Planentwurfes der wohnbauliche Entwicklungsrahmen aktualisiert. In Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, wie die Gemeinde Wensin, können bezogen auf ihren höheren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2017 wieder 10 % zusätzliche Wohnungen errichtet werden. Das Kontingent des Wohnbauentwicklungsrahmens wird damit wieder auf Null gesetzt.

Im LEP schließt die Gemeinde Wensin direkt an den 'Vorbehaltsraum Natur- und Landschaft' an. Südlich der Gemeinde im Bereich des 'Wardersees' verläuft die Biotopverbundachse auf Landesebene. Ergänzend dazu liegt die Gemeinde Wensin im 'Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung'. Dieser umfasst Räume, die sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen. [...] In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden, so heißt es hierzu im LEP 2010.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998, weist die Gemeinde Wensin ebenfalls als 'ländlichen Raum' und als ein 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung' aus. Südlich der Gemeinde im Bereich des 'Wardersees' ist im Regionalplan ein 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur- und Landschaft (Gebiet mit Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem)' sowie ein 'Vorranggebiet für den Naturschutz' dargestellt.

Bewertung der landesplanerischen Vorgaben für die Aufstellung der Satzung:

Die Aufstellung der Innenbereichssatzung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Mit der Satzung werden keine Grundlagen für raumrelevante Entwicklungspotentiale oder Entwicklungshemmnisse gelegt, sondern lediglich vorhandenen Baurechte geordnet bzw. kleinteilig ergänzt. Die Satzung dient zum ganz überwiegenden Teil der Klarstellung bauplanungsrechtlicher Zulässigkeitsvorschriften.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wensin aus dem Jahr 1994 stellt die bebauten Bereiche des Ortsteils Garbek überwiegend als 'Gemischte Bauflächen' (M) dar. Westlich der Straße 'Feldscheide' ist eine 'Wohnbaufläche' (W) dargestellt. Außerhalb der bebauten Bereiche sind 'Flächen für die Landwirtschaft' und 'Flächen für Wald' ausgewiesen. Südlich der bebauten Bereiche des Ortsteils Garbek schließt das 'Sondergebiet Gemeinschaftseinrichtungen' (SO) an. Östlich der bebauten Ortsteile ist eine 'Fläche für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung' (T) dargestellt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



4. Beschreibung des Plangebietes

Die überörtliche verkehrliche Erschließung sowie die Verbindung des nördlichen und südlichen Ortsteils erfolgt über die K 1 ('Segeberger Straße'). In Richtung Süden verläuft die K 1 zur B 432, die zwischen Bad Segeberg und Scharbeutz verkehrt. In Richtung Nordosten führt die K 1 zur L 69, die eine Querverbindung zwischen der A 21 und der B 432 darstellt. Durch den Ortsteil verkehren die Buslinien 7700, 7722 und 7725.

Der Ortsteil Garbek ist durch die 'Garbeker Au' in zwei Bereiche unterteilt. Die Siedlungsstruktur hat sich überwiegend entlang der zentralen Straßenzüge z. T. bandartig entwickelt, von der kurze Straßenzüge abzweigen. Sie ist dörflich geprägt und wird überwiegend von lockeren Einfamilienhausstrukturen dominiert. Innerhalb des Ortsteils gibt es z. T. große Freiflächen, die von bebauten Strukturen umrahmt sind. Im südlichen Bereich handelt es sich bei der Freifläche um einen Sportplatz. Im Ortsteil Garbek befinden sich einzelne landwirtschaftliche Hofstellen. Die Grundstücke der überwiegenden Einfamilienhausstruktur gliedern sich in Vorgärten bzw. Hofplätze, bebaute Bereiche und Gartenland. Der Ortsteil ist mit Baum- und Gehölzbestand durchzogen. An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Waldflächen an.

5. Planungsrechtliche Situation / Ziel der Planung

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ermächtigt Gemeinden, durch eine Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen (Klarstellungssatzung). Darüber hinaus ermöglicht § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Gemeinden, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Ergänzungssatzung). Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

Für den Ortsteil Garbek besteht seit dem Jahr 1985 eine Innenbereichssatzung. Nach über 30 Jahren haben sich nun Grenzfälle für die Zuordnung von Flächen in die baurechtlichen Zulässigkeitsvorschriften der §§ 34 (Innenbereich) oder 35 BauGB (Außenbereich) ergeben, die der Klärung bedürfen. Daher soll die Satzung neu aufgestellt und an die z. T. abweichende Bebauung angepasst werden. Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB schafft die Gemeinde nun eine verbindliche, an den aktuellen Bestand angepasste, Vorgabe für die bauliche Entwicklung im Ortsteil Garbek. Die Satzung legt die eindeutige Abgrenzung zwischen dem Innen- und dem Außenbereich fest.

Das Erfordernis der Klarstellung ergibt sich aufgrund der Frage, welche bebauten Bereiche im Ortsteil Garbek dem Innenbereich zuzuordnen sind. Gerade die „weichen Ortsränder“ im Bereich zum Übergang zur freien Landschaft bedürfen dieser Klarstellung. Darüber hinaus ist neben der eigentlichen Festlegung des Innenbereichs die Einbeziehung einzelner unbebauter Außenbereichsflächen als Ergänzung im unmittelbar räumlichen Zusammenhang mit dem bebauten Bereich relevant.

Die Satzung soll Klarheit schaffen über bauliche Entwicklungsmöglichkeiten in dem Ortsteil auf der Grundlage des § 34 BauGB. Sie zielt ab auf den Umgang mit Entwicklungsmöglichkeiten aus dem Bestand und kleinteiliger Erweiterung auf der Grundlage einer einheitlichen Rechtsanwendung.

Es besteht der Anspruch, in Zukunft und mit Hilfe der Satzung auf Bauverlangen kurzfristig mit einer planungsrechtlich sicheren Beurteilung reagieren zu können. Zudem hat die Gemeinde den Wunsch, dass Entscheidungen über Bauanfragen nicht den unterschiedlichen Würdigungen der Einzelfälle, sondern einer vereinbarten Leitlinie folgen, die innerhalb der Gemeinde baurechtlich abgestimmt ist. Die Satzung ist nicht als operatives Instrument der Ortsentwicklung vorgesehen. Sie dient nur der Klärung von Fragen, die sich aus dem Bestand ergeben.

6. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

Der Gemeinde Wensin sind die demographischen Prognosen für die zukünftig eher stagnierende oder auch rückläufige Zahl der Wohnbevölkerung und deren Struktur bekannt. Es besteht deshalb derzeit kein Anlass, auf Planungsmittel zurückzugreifen, die eine große bauliche Außenentwicklung oder grundlegende Veränderungen der Nutzungsstruktur planungsrechtlich vorbereiten. Die Gemeinde behält sich solche Schritte für den Bedarfsfall vor.

7. Inhalte der Satzung

7.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst den Ortsteil Garbek der Gemeinde Wensin. Die Satzung gilt für die bebauten Bereiche des Ortsteils. Ausgenommen von der Satzung sind die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne. Dabei handelt es sich um folgende Gebiete:

- 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet 'Im Glin', rechtskräftig seit dem Jahr 1986;
- Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet südlich der 'Segeberger Straße' im Ortsteil Garbek, Gebiet 'Osterende', rechtskräftig seit dem Jahr 1996;
- Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet nördlich der K 1 und östlich des 'Eichenweges', rechtskräftig seit dem Jahr 2001;
- Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet Garbek, westlich der 'Segeberger Straße' (K 1), nördlich der 'Lindenstraße' und südlich des 'Kirchenweges', rechtskräftig seit dem Jahr 2013
- Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet 'Mühlenberg 43, 45 und 47', rechtskräftig seit dem Jahr 2016.

Für den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet nördlich des 'Eichenweges' wurde ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Die rechtskräftigen bzw. im Verfahren befindenden Bebauungspläne machen eine Größe von ca. 60.621 m² aus.

Der Geltungsbereich dieser Satzung wird durch die Abgrenzungslinien in der Karte im Maßstab 1 : 2.500 festgelegt. Die Karte ist Teil der Satzung. Die rechtskräftigen Bebauungspläne und der Bebauungsplan, der sich gegenwärtig im Verfahren befindet, sind in der Karte nachrichtlich dargestellt, sind aber nicht Bestandteil der Satzung. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 300.592 m², von denen ca. 276.464 m² auf die Klarstellungssatzung und ca. 24.128 m² auf die Ergänzungssatzung entfallen.

Die Darlegung der Abgrenzung:

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung orientiert sich an der vorhandenen Satzung aus dem Jahr 1985 und an in der Örtlichkeit abzulesenden ortsbaulichen Zäsuren, die eine sinnhafte Grenzziehung ergeben. Ergänzend zu der damit verbundenen erneuten Klarstellung der Innenbereichsflächen aus der damaligen Satzung werden fünf weitere Flächen im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB klargestellt und vier Fläche werden ergänzt und einbezogen im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

7.2 Klarstellungssatzung

Insgesamt wird eine Fläche von ca. 276.464 m² klargestellt. Von dieser Fläche fallen bereits ca. 260.443 m² auf die ursprüngliche Satzung. Ergänzend klargestellt werden vier Teilflächen. Diese sind in der Karte gelb dargestellt und mit den Nummerierungen A bis D versehen.

Teilfläche A:

Bei der Teilfläche A der Klarstellungssatzung handelt es sich um zwei durch eine kleinere Ergänzungsfläche getrennte Flächen mit einer Größe von insgesamt ca. 4.827 m² im nördlichen Siedlungsbereich westlich der Straße 'Mühlenberg' und südlich der Straße 'Alten Redder'. Die vorderen Grundstücksbereiche werden bereits von der rechtskräftigen Klarstellungssatzung aus dem Jahr 1985 erfasst. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich zum Teil Wohngebäude, die nur anteilig im Geltungsbereich der Satzung liegen. Die übrigen Bereiche werden als Gartenland genutzt. In Richtung Westen fallen die Grundstücke ab. Die Grenzen der Satzung und damit die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich sind nicht eindeutig. Im Zuge der Klarstellung werden die entsprechenden Bereiche nunmehr vollumfänglich in die Klarstellungssatzung aufgenommen.

Teilfläche B:

Die Teilfläche B, die ebenfalls klargestellt wird, liegt westlich der Straße 'Mühlenberg' auf Höhe des 'Eichenweges' und umfasst eine Fläche von ca. 972 m². Die Teilfläche ist bereits bebaut mit einem Wohngebäude und von baulichen Strukturen umgeben. Die Satzung wird hier entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur angepasst.

Teilfläche C:

Die Teilfläche C, die klargestellt wird, befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand und misst eine Größe von ca. 6.191 m². Die Fläche befindet sich südlich des

Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 und ist bereits zum Teil bebaut oder wird als Garten genutzt. Die vorderen Grundstücksbereiche werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 erfasst. Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich ist durch die zum Teil vorhandene Bebauung nicht eindeutig. Es erfolgt mit der Klarstellung eine Anpassung an die vorhandene Siedlungsstruktur. Die Teilfläche schließt zwar nicht direkt an die Klarstellungssatzung an, aber an den Bebauungsplan Nr. 2, der damit nicht dem Außenbereich zuzurechnen ist.

Teilfläche D:

Die Teilfläche D, die klargestellt wird, liegt am östlichen Rand des bebauten Ortsteils Garbek südlich der Straße 'Im Glin'. Die Fläche grenzt unmittelbar südlich an den Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 und umfasst eine Fläche von ca. 1.989 m². Die Teilfläche ist bereits bebaut und von baulichen Strukturen umgeben. Die Satzung wird hier entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur angepasst. Die Teilfläche schließt zwar nicht direkt an die Klarstellungssatzung an, aber an die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1.

Durch eine an den Bestand angepasste Klarstellung ergibt sich zur alten Klarstellungssatzung eine Abweichung von zusätzlichen ca. 813 m², die sich auf das Plangebiet verteilen.

7.3 Ergänzungssatzung

Die Gemeinde Wensin macht von der Ermächtigung des Gesetzgebers Gebrauch und bezieht gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Garbek ein mit dem Ziel, dort als planungsrechtliche Zulässigkeitsvorschrift § 34 BauGB anzuwenden. Insgesamt werden fünf Flächen einbezogen. Dies erfolgt durch die farbliche Darstellung der Flächen in orange in der Karte. Die Flächen sind mit der Nummerierung 1 bis 5 versehen.

Teilfläche 1:

Die Teilfläche 1, die mit in den Innenbereich einbezogen wird, befindet sich am äußeren nördlichen Siedlungsrand westlich der Straße 'Mühlenberg' und nördlich der Straße 'Alten Redder' und weist eine Größe von ca. 10.848 m² auf. Die Fläche wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt, weist aber durch die südlich und östlich angrenzende Wohnbebauung eine bauliche Prägung auf. Vorgesehen für eine bauliche Entwicklung dieser Teilfläche sind ca. 7.943 m², auf die vorhandenen Verkehrsflächen entfallen ca. 2.417 m². Entlang der Straße 'Mühlenberg' befindet sich ein Knick, der nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt ist und erhalten werden soll und daher nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung steht. Zusammen mit einem drei Meter breiten Knickschutzstreifen nimmt dieser eine Fläche von ca. 977 m² ein. In Richtung Süden steigt der Knick zu einem hohen Wall an. Ca. 891 m² sind als Fläche für Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Die Satzung wird hier entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur mit dem Ziel der Arrondierung angepasst. Eine Erschließung der Teilfläche könnte zum einen im Norden erfolgen, wo der vorhandene Knick endet oder im Süden über die Straße 'Alten Redder'. Zusätzlich ist ein Knickdurchbruch vorhanden, der ebenfalls für die Erschließung genutzt werden kann.

Auf der Teilfläche 1 könnten, bedingt durch die Vorgabe der Mindestgrundstücksgröße von 700 m², die topographischen Verhältnisse, die ungünstige Erschließungssituation, dem vorhandenen Knick und dem Zuschnitt der Teilfläche, insgesamt ca. sieben Wohngebäude entstehen. Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, so dass bis zu 14 Wohneinheiten auf der Teilfläche 1 entstehen könnten.

Teilfläche 2:

Die Teilfläche 2 befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich westlich der Straße 'Mühlenberg' und südlich der Straße 'Alten Redder'. Die vorderen Grundstücksbereiche werden bereits von der rechtskräftigen Klarstellungssatzung aus dem Jahr 1985 erfasst. Insgesamt weist die Teilfläche eine Größe von ca. 2.543 m² auf. Die Teilfläche 2 wird zurzeit von Hausgärten und einer intensiv als Pferdeweide genutzten Fläche eingenommen, grenzt aber unmittelbar an vorhandene Bebauung an. Im südlichen Bereich befindet sich ein Knick, der gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt ist und erhalten bleiben soll. Von der gesamten Fläche stehen aber nur ca. 1.947 m² für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Die übrigen Flächen verteilen sich auf den vorhandenen Knick, den Knickschutzstreifen und die geplanten Eingrünungsmaßnahmen.

Die Satzung wird hier entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur mit dem Ziel der Arrondierung angepasst. Eine Erschließung müsste über die bebauten vorderen Grundstücksbereiche erfolgen. Insgesamt könnten bedingt durch die Mindestgrundstücksgröße und die unterschiedlichen Flächeneigentümer auf der Teilfläche zwei weitere Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten entstehen.

Teilfläche 3:

Die 3.289 m² große Teilfläche 3 befindet sich südlich der Bebauung an der Straße 'Blangen Diek' und wird gegenwärtig als Gartenfläche genutzt. Im Süden befindet sich ein Knick, der nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt ist und erhalten werden soll und daher nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung steht. Durch das Einbeziehen der Teilfläche 3 in die Satzung wird Hinterliegerbebauung ermöglicht. Der Gartenbereich des Grundstückes 'Blangen Diek 6' wurde nicht in die Satzung einbezogen, da westlich eine Waldfläche angrenzt, zu der ein 30 m Waldabstand einzuhalten ist.

Eine Erschließung könnte über die vorderen Bestandsgrundstücke erfolgen. Dazu kann es erforderlich sein, dass Nebengebäude abgerissen werden müssen. Die Teilfläche ist baulich vorgeprägt und führt durch die Aufnahme zu einer Arrondierung der Siedlungsstruktur. Vorgesehen für eine bauliche Entwicklung dieser Teilfläche sind ca. 2.862 m². Die übrige Fläche entfällt auf den vorhandenen Knick, den Knickschutzstreifen und die vorgesehene Fläche für Eingrünungsmaßnahmen.

Auf der Teilfläche 3 könnten drei Wohngebäude mit bis zu sechs Wohneinheiten entstehen. Bedingt durch die Vorgabe der Mindestgrundstücksgröße von 700 m² kann auf den Grundstücken 'Blangen Diek 2 und 2a' nur gemeinsam ein Gebäude entwickelt werden.

Teilfläche 4:

Die Teilfläche 4 befindet sich am südlichen Siedlungsrand südlich der 'Lindenstraße' und weist eine Größe von ca. 4.604 m² auf. Die Fläche wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt, weist aber durch die nördlich und westlich angrenzende Wohnbebauung eine bauliche Prägung auf. Vorgesehen für eine bauliche Entwicklung dieser Teilfläche sind ca. 3.640 m². Die übrigen Bereiche fallen auf die festgesetzte Heckenpflanzung als Eingrünungsmaßnahme und die Anbauverbotszone. Die Satzung wird hier entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur mit dem Ziel des Lückenschlusses angepasst. Eine Erschließung der Teilfläche kann über die 'Lindenstraße' erfolgen. Zu beachten ist, dass es sich bei der 'Lindenstraße' um eine geschützte Allee mit altem Baumbestand handelt. Die Anzahl der Zufahrten sollte möglichst gering gehalten und nicht versiegelt werden. Östlich grenzt die K 1 an die Teilfläche, die in diesem Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt. Daher ist hier eine 15 m breite Anbauverbotszone beachtlich.

Insgesamt wären im Teilbereich 4 vier Wohngebäude mit bis zu acht Wohneinheiten denkbar unter Berücksichtigung der Anbauverbotszone im Osten.

Teilfläche 5:

Die Teilfläche 5 befindet sich am äußeren südöstlichen Siedlungsrand südlich der Bebauung 'Lindenstraße' und weist eine Größe von ca. 2.844 m² auf. Von diesen entfallen ca. 270 m² auf die zu erhalten festgesetzten Gehölze und die festgesetzte Eingrünungsmaßnahme. Die Ergänzungsfläche ist bereits z. T. bebaut, die übrigen Bereiche werden als Gartenflächen genutzt. Die Genehmigung der vorhandenen baulichen Anlagen erfolgten nach § 35 BauGB. Der Teilbereich ist daher baurechtlich dem Außenbereich bis dato zugerechnet worden. Im Laufe der Entwicklung ist die Abgrenzung nicht mehr eindeutig zwischen Innen- und Außenbereich. Daher soll die Fläche nun vollumfänglich dem Innenbereich zugeordnet werden. Durch die bereits vorhandene Bebauung sind die Entwicklungsspielräume gering. Es ist denkbar, dass im Teilbereich 5 voraussichtlich zwei weitere Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten entstehen können. Angedacht ist aber in diesem Bereich eher die Erweiterung der bestehenden gewerblichen Nutzung und nicht die Schaffung eines weiteren Wohngebäudes.

Begründung:

Für die Bereiche der Ergänzungssatzung besteht zum jetzigen Zeitpunkt immer die Möglichkeit, dass Baugesuche gestellt werden, obwohl sie eher dem Außenbereich zugeordnet sind. Diese werden in jedem Einzelfall die grundsätzliche Frage nach der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschrift aufwerfen. Dies soll nun geklärt werden. Zudem möchte die Gemeinde, dass auf diesen Flächen das Gebot des Einfügens nach Art und Maß der baulichen Nutzung verbindlich wird. Die Voraussetzung dafür ist die rechtssichere Zuordnung der Flächen zum Innenbereich gem. § 34 BauGB. Im Falle der

Zuordnung eines Vorhabens gem. § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich wäre das Gebot des Einfügens hier unbeachtlich und auf die reine Rücksichtnahme begrenzt. Diese Entwicklung soll nicht eintreten.

Insgesamt wird eine Fläche von ca. 24.128 m² in die Ergänzungssatzung mit aufgenommen und damit dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB baurechtlich zugeordnet. Damit ist die Fläche im Verhältnis zum gesamten Satzungsgebiet zwar nicht völlig unerheblich, ordnet sich aber dem Bestand deutlich unter. Die einbezogenen Bereiche weisen eine bauliche Prägung durch die angrenzenden Gebäude sowie einen Anschluss an das gemeindliche Siedlungsgefüge auf. Mit ihrer Inanspruchnahme ergibt sich weder ein lokal noch regional geänderter Nutzungsschwerpunkt. Im Zusammenspiel mit dem vorhandenen baulich-räumlichen Siedlungsgerüst des Ortsteils Garbek sind die Flächen sich anbietende Siedlungsflächen. Diese Situation berechtigt zur Inanspruchnahme der Möglichkeit, die vorgeprägten Flächen in den Innenbereich der Satzung einzubeziehen.

Insgesamt könnten auf den Ergänzungsflächen ca. 18 Wohngebäude errichtet werden. Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig, so dass durch die Ergänzungssatzung ein Entwicklungspotenzial von bis zu 36 neuen Wohneinheiten im Ortsteil Garbek gegeben sein wird. Da in ländlichen Gemeinden, wie die Gemeinde Garbek, vor allem Einfamilienhäuser mit großen Gärten realisiert werden und da auch einige Eigentümer gegenwärtig keine baulichen Entwicklungen beabsichtigen, ist davon auszugehen, dass es vermutlich deutlich weniger Wohneinheiten sein werden.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Die Satzung konzentriert sich auf den ortsplanerischen Kerninhalt zur Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich. Die Gemeinde Wensin behält sich vor, im Bedarfsfall Planungsinstrumente zur Steuerung von Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. zur Gestaltung einzusetzen. Im Rahmen dieser Satzung werden lediglich folgende Festsetzungen getroffen:

Grundfläche (GR):

Die GR von Wohngebäuden darf maximal 180 m² betragen. Die GR entspricht unter Berücksichtigung des Gebotes des Einfügens den vorhandenen baulichen Strukturen und korrespondiert mit der Mindestgröße der Baugrundstücke, so dass eine für ländliche Räume untypische Verdichtung ausgeschlossen wird. Im Ergebnis dürfen dann 180 m² je Hauptnutzung eingenommen werden. Die Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt am Wohngebäude sind bei der Ermittlung der GR im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen, da von derartigen Flächen nicht die Wirkung wie von Gebäuden ausgeht. Die Satzung schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf. Die oben erwähnten Terrassen sind gleichfalls bei der GR i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu beachten.

Mindestgröße für Wohnbaugrundstücke:

Als zweites Regulativ, einer zu großen Verdichtung vorzubeugen, ist im Bereich der Ergänzungssatzung festgesetzt, dass die Mindestgröße für Wohnbaugrundstücke 700 m² zu betragen hat.

Begrenzung der Wohneinheiten:

Ebenfalls zur Steuerung einer maßvollen Verdichtung wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Zulässigkeit von Vorhaben:

Innerhalb der festgesetzten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB. Innerhalb der festgesetzten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zunächst nach den oben benannten Festsetzungen, im Übrigen nach § 34 BauGB.

Knickschutzstreifen:

Zum Teil befinden sich auf den Ergänzungsflächen Knickstrukturen. Entlang der Knicks sind entsprechend Knickschutzstreifen festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Knickschutzstreifen ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.

9. Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht

Die Einschränkungen des § 34 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB erstrecken sich nicht auf die Aufstellung von Klarstellungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Dennoch sei darauf hingewiesen, dass die vorliegende Satzung keine Zulässigkeit von Vorhaben nach sich zieht, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht begründen. Ebenso werden infolge der Satzung keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB berührt. Schutzgüter im Sinne der vorgenannten Regelung sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der 'Natura 2000-Gebiete' nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. Insofern liegen die rechtlichen Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB für die Aufstellung der Satzung vor.

In § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist geregelt, dass bei Satzungen, die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden, die Eingriffe zu ermitteln und auszugleichen sind. Aus diesem Grund sind zur Anwendung der Eingriffsregelung der Ergänzungsbereich der Satzung, der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) aufgestellt wird, und der restliche Geltungsbereich, der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) aufgestellt wird, zu unterteilen.

<u>Flächenaufstellung</u>	
Klarstellungssatzung	276.464 m ²
<u>Ergänzungssatzung</u>	<u>24.128 m²</u>
Gesamtfläche	300.592 m ²

Die vorliegende Satzung beachtet das Minimierungsgebot gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB, indem sie die dargestellten und einbezogenen Flächen auf das notwendige Maß begrenzt und nur für solche Flächen die Innenbereichseigenschaft klargestellt wird, die ohnehin im Zweifelsfall bebaut werden könnten. Die einbezogenen Außenbereichsflächen sind so klein gewählt, wie es sich aus der örtlichen Situation anbietet und wie es die gewollte, ortsplanerisch geordnete Entwicklung sinnvoll erscheinen lässt. Insbesondere findet keine isoliert wirkende Außenentwicklung auf naturschutzfachlich besonders relevanten Flächen statt.

Bei Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Eingriffe zu ermitteln und durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen. Eine ausführliche Darlegung der Umweltbelange in Form eines Umweltberichtes ist hingegen nicht erforderlich.

Durch die Planung werden vier bisherige Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen. Die Ergänzungsflächen haben eine Größe von insgesamt ca. 24.128 m². Insgesamt können, abhängig von den Grundstückszuschnitten, voraussichtlich 18 zusätzliche Baugrundstücke entstehen. Die Baugrundstücke fügen sich in den bisherigen Siedlungsbestand ein.

Bei der einbezogenen Teilfläche 1 handelt es sich um eine Ackerfläche, die an vorhandene Grundstücke, die Straße 'Mühlenberg' sowie an landwirtschaftliche Flächen grenzt. Zu beachten ist der Knick, der sich im östlichen Bereich zum Teil entlang der Straße 'Mühlenberg' befindet. Ein Knickdurchbruch ist bereits vorhanden. Knicks sind gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Zum Schutz des Knicks ist ein 3 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art. Bei dem nachfolgenden bauaufsichtlichen Verfahren ist ein ausreichender Abstand der potentiellen Gebäude zu dem Knick zu berücksichtigen. Die Abstände ergeben sich aus den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 17. Januar 2017. Diese sind ebenso bei der Pflege des Knicks zu beachten. Zur Erschließung der Fläche kann die vorhandene Zufahrt an der Straße 'Mühlenberg' genutzt werden. Auch ist eine Erschließung über die Straße 'Alten Redder' denkbar. Eine Knick-Beseitigung ist nicht erforderlich. Sollte sich unerwartet jedoch auf der Baugenehmigungsebene herausstellen, dass eine Beeinträchtigung des Knicks nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine entsprechende naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 21 Abs. 2 LNatSchG bzw. eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg zu stellen und der betroffene Abschnitt im Verhältnis 1 : 1 bzw. 1 : 2 auszugleichen. Diese Vorgaben sind allesamt auf der Ebene der Baugenehmigung zu beachten und zu beauftragen.

Dadurch, dass an zwei Seiten Siedlungsbereiche an die Ackerfläche angrenzen, ergibt sich eine Vorbelastung, wie sie für Siedlungsränder charakteristisch ist. Bei der Nutzung dieser Flächen wird eine Eingrünung im Westen und Norden der Teilfläche erforderlich. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans aus dem Jahr 2002 ist der Bereich der TF 1 bereits als geplante Mischbaufläche dargestellt. Ebenfalls ist die Lage des Knicks dargestellt.

Die Teilfläche 2 wird zurzeit von Hausgärten und einer intensiv als Pferdeweide genutzten Fläche eingenommen. Der Teilbereich grenzt an die vorhandene Bebauung und an landwirtschaftliche Flächen. Im südlichen Bereich befindet sich ein Kompensationsknick, der auch als solches in der Zeichnung dargestellt ist. Der Knick ist gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Zum Schutz des Knicks ist ein 3 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art. Bei dem nachfolgenden bauaufsichtlichen Verfahren ist ein ausreichender Abstand der potentiellen Gebäude zu dem Knick zu berücksichtigen. Die Abstände ergeben sich aus den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 17. Januar 2017. Diese sind ebenso bei der Pflege des Knicks zu beachten. Die Erschließung dieser rückwärtigen Grundstücksbereiche muss über die vorderen Grundstücke von der Straße 'Mühlenberg' aus erfolgen. Eine Knick-Beseitigung ist nicht erforderlich. Sollte sich unerwartet jedoch auf der Baugenehmigungsebene herausstellen, dass eine Beeinträchtigung des Knicks nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine entsprechende naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 21 Abs. 2 LNatSchG bzw. eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg zu stellen und der betroffene Abschnitt im Verhältnis 1 : 1 bzw. 1 : 2 auszugleichen. Diese Vorgaben sind allesamt auf der Ebene der Baugenehmigung zu beachten und zu beauftragen.

Für diese Teilfläche liegt ebenfalls eine Vorbelastung vor, wie sie für Siedlungsränder charakteristisch ist. Eine Eingrünung wird im westlichen Bereich erforderlich, wo nicht bereits der Kompensationsknick liegt. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans aus dem Jahr 2002 ist der Bereich der TF 2 größtenteils als geplantes Landschaftsschutzgebiet und als Eignungsfläche für den Biotopverbund dargestellt. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft jedoch weiter südlicher (vgl. folgende Abbildung).

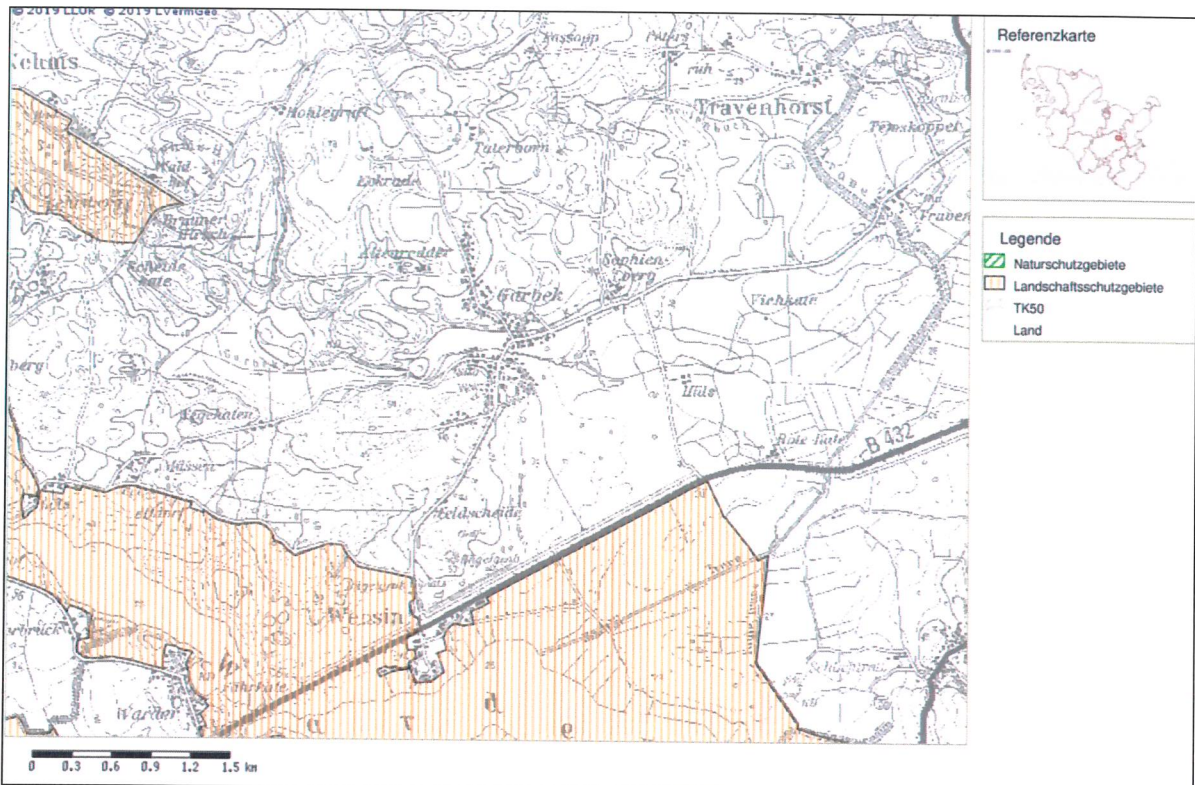


Abbildung 1: Lage Landschaftsschutzgebiet (Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein)

Die Teilfläche 3 wird zurzeit von Hausgärten eingenommen. Der Teilbereich grenzt an die vorhandene Bebauung und an landwirtschaftliche Flächen. Im Westen befindet sich ein Wald. Der Wald ist gemäß § 30 BNatSchG geschützt. Aufgrund des Waldes ist ein 30 m breiter Waldabstand einzuhalten. Im südlichen Bereich befindet sich zum Teil ein Knick, der auch in der Zeichnung dargestellt ist. Der Knick ist gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Zum Schutz des Knicks ist ein 3 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art. Bei dem nachfolgenden bauaufsichtlichen Verfahren ist ein ausreichender Abstand der potentiellen Gebäude zu dem Knick zu berücksichtigen. Die Abstände ergeben sich aus den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 17. Januar 2017. Diese sind ebenso bei der Pflege des Knicks zu beachten. Die Erschließung dieser rückwärtigen Grundstücksbereiche muss über die vorderen Grundstücke von der Straße 'Blangen Diek' aus erfolgen. Eine Knick-Beseitigung ist nicht erforderlich. Sollte sich unerwartet jedoch auf der Baugenehmigungsebene herausstellen, dass eine Beeinträchtigung des Knicks nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine entsprechende naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 21 Abs. 2 LNatSchG bzw. eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg zu stellen und der betroffene Abschnitt im Verhältnis 1 : 1 bzw. 1 : 2 auszugleichen. Diese Vorgaben sind allesamt auf der Ebene der Baugenehmigung zu beachten und zu beauftragen.

Auch für diesen Teilbereich liegt eine Vorbelastung vor, wie sie für Siedlungsränder charakteristisch ist. Eine Eingrünung wird im südlichen Bereich, der nicht von dem

Knick betroffen ist, erforderlich. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans aus dem Jahr 2002 ist der Bereich der TF 3 bereits als geplante Mischbaufläche dargestellt.

Bei der einbezogenen Teilfläche 4 handelt es sich um eine Grünlandfläche, die an vorhandene Grundstücke, die 'Lindenstraße' und die 'Segeberger Straße' sowie an landwirtschaftliche Flächen grenzt. Zu beachten ist bei dieser Fläche, dass es sich bei der Straße um eine Lindenallee handelt. Alleen sind gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Bei der Erschließung ist darauf zu achten, dass der Kronenbereich der Alleebäume nicht versiegelt wird und sie ebenfalls nicht beschädigt werden. Die Bäume sind zu erhalten. Dies ist auf der nachfolgenden Ebene der Baugenehmigung zu berücksichtigen und zu beauftragen. Dadurch, dass an mindestens zwei Seiten Siedlungsbereiche an die Grünlandfläche angrenzen, ergibt sich eine Vorbelastung, wie sie für Siedlungsränder charakteristisch ist. Im Süden der Fläche wird eine Eingrünung in Form einer Heckenpflanzung erforderlich. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans aus dem Jahr 2002 ist der Bereich der TF 4 ebenfalls bereits als Mischbaufläche dargestellt.

Die Teilfläche 5 wird zurzeit von einem bebauten Grundstück mit großer Gartenfläche eingenommen. Der Teilbereich grenzt an die vorhandene Bebauung und an landwirtschaftliche Flächen. Auch für diesen Teilbereich liegt eine Vorbelastung vor, wie sie für Siedlungsränder charakteristisch ist. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans aus dem Jahr 2002 ist der Bereich der TF 5 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Geschützte Biotope werden in allen Teilbereichen nicht beseitigt.

Zur Ermittlung der Eingriffe und des Ausgleichsumfangs in das Schutzgut Boden wird der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und 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 nebst den in der Anlage beigefügten 'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung' herangezogen. Der Runderlass trat am 01. Januar 2014 in Kraft und soll planmäßig bis einschließlich Dezember 2023 Gültigkeit besitzen.

Für die neu entstehenden Baugrundstücke ist eine Mindestgröße von 700 m² festgesetzt worden. Ebenso ist eine Grundfläche (GR) von 180 m² verbindlich. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche um bis zu 50 % für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten überschritten werden. Die Anzahl der Grundstücke ist für die jeweiligen Ergänzungsflächen in Kapitel 7.3 erläutert

Teilfläche 1

Zulässige Flächenversiegelung:

7 Grundstücke x GR 180 m ² =	1.260 m ²	
+ 50 %	630 m ²	
Zulässige Neuversiegelung	1.890 m²	1.890 m²

Teilfläche 2

Zulässige Flächenversiegelung:		
2 Grundstücke x GR 180 m ² =	360 m ²	
+ 50 %	180 m ²	
Zulässige Neuversiegelung	540 m²	540 m²

Teilfläche 3

Zulässige Flächenversiegelung:		
3 Grundstücke x GR 180 m ² =	540 m ²	
+ 50 %	270 m ²	
Zwischensumme	810 m ²	
./.. bereits vorhandene Versiegelung	60 m ²	
Zulässige Neuversiegelung	750 m²	750 m²

Teilfläche 4

Zulässige Flächenversiegelung:		
4 Grundstück x GR 180 m ² =	720 m ²	
+ 50 %	360 m ²	
Zulässige Neuversiegelung	1.080 m²	1.080 m²

Teilfläche 5

Zulässige Flächenversiegelung:		
2 Grundstück x GR 180 m ² =	360 m ²	
+ 50 %	180 m ²	
Zwischensumme	540 m ²	
./.. bereits vorhandene Vollversiegelung	439 m ²	
./.. bereits vorhandene Teilversiegelung		
ca. 449 m ² → ca. 60 % entspricht		
Vollversiegelung	269 m ²	
Zulässige Neuversiegelung	- 168 m²	- 168 m²

Summe der neu versiegelbaren Fläche 4.092 m²

Gemäß dem Runderlass sind Flächenversiegelungen im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen. Es ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von 2.046 m² (4.092 m² x 0,5) für das Schutzgut 'Boden'.

Da die Acker- bzw. intensiv genutzten Grünlandflächen sowie die Hausgärten lediglich eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, ergibt sich kein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften'.

Der Ausgleich wird dem gemeindeeigenen Ökokonto zugeordnet.

Es handelt sich bei dem Ökokonto um extensives Grünland auf dem Flurstück 6/1, der Flur 8 in der Gemarkung Wensin. Das Ökokonto wurde am 07.12.2000 anerkannt und hat derzeit noch 7.679 Ökopunkte verfügbar. Nach Abbuchung der 2.046 m² werden noch 5.633 m² für andere Vorhaben zur Verfügung stehen.

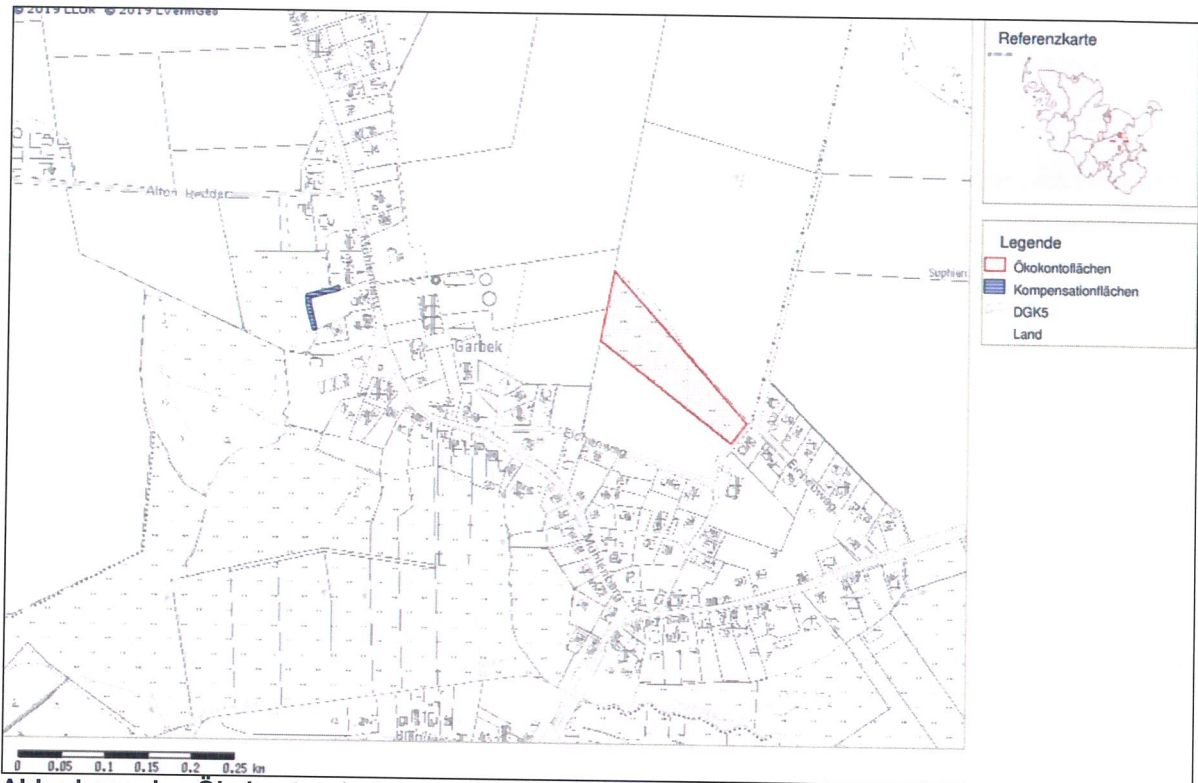


Abb.: Lage des Ökokontos (rot umrandet) - Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden (Ausgleichsbedarf insgesamt 2.046 m²) sind damit ausgeglichen.

Zur Abgrenzung zur freien Landschaft werden Heckenpflanzungen sowie der Erhalt von vorhandenen Hecken, Gehölzen und Knicks festgesetzt. Die Flächen sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Hecken sind in der auf die jeweilige Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzulegen.

Die Hecken sind zweireihig zu pflanzen. Der Reihenabstand sowie der Pflanzabstand innerhalb der Reihen betragen jeweils 1,00 m. Zwischen den äußeren Reihen und dem Zaun (zu beiden Seiten) beträgt der Abstand jeweils 1,00 m. Die Gesamtbreite der Hecken beträgt somit 3,00 m.

Zur Bepflanzung der Hecken sind einheimische, standortgerechte Gehölze (Sträucher und Heister) zu verwenden. In der Pflanzenliste sind die Gehölzarten aufgeführt, die für die Bepflanzung geeignet sind.

Aus der Pflanzenliste ist eine Auswahl hinsichtlich der zu verwendenden Gehölzarten zu treffen. Damit sich die Gehölze nicht gegenseitig verdrängen, sollten Gehölze der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Insgesamt ist darauf zu achten, dass sich die Bepflanzung der Hecken aus verschiedenen Gehölzarten zusammensetzt. Die Anlage einer Bepflanzung, die nur aus einer Gehölzart besteht, ist zu vermeiden.

Einheimische standortgerechte Gehölze für die Anlage von Hecken:

Heister

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymuseuropaea	-	Gemeines Pfaffenhütchen
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	-	Echte Brombeere (mehrere Arten)
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Für die Sträucher und Heister sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen:

- Sträucher, zweimal verpflanzt (2xv), 3-5 Triebe (Tr), ohne Ballen (oB), 60 - 100 cm;
- Heister, zweimal verpflanzt (2xv), ohne Ballen (oB), 80 - 100 cm.

Die Hecken sind wirksam gegen Wildverbiss zu schützen. Während zu der landwirtschaftlichen Fläche hin ein Wildschutzzaun (Höhe: 1,80 m) errichtet werden sollte, bietet es sich aus optischen Gründen auf den Innenseiten an, einen Maschendrahtzaun (Höhe: 1,20 m, z. B. mit grüner Kunststoffummantelung) zu verwenden.

Die im Satzungsgebiet vorhandenen Biotoptypen können von verschiedenen Vogelarten als Bruthabitat genutzt werden. Alle im Plangebiet brütenden Vogelarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz als 'europäische Vogelarten' geschützt und artenschutzrechtlich relevant. Es kommen Vogelarten vor, die im Siedlungsgebiet und dessen Umfeld geeignete Lebensbedingungen vorfinden. Es handelt sich hierbei um Arten, die nicht störungsempfindlich sind und sich durch die Nähe des Menschen nicht bedroht fühlen. Es sind euryöke Arten, die allgemein häufig und weit verbreitet sind. Der etwaige Verlust einiger der Bruthabitate wird keine Auswirkungen auf den guten Erhaltungszustand dieser Arten haben.

Sollte es erforderlich werden, einzelne Gehölze zu beseitigen, ist dies aufgrund der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nur außerhalb der Sperrfrist vom 01. März bis zum 30. September (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG) zulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist von einem Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg zu beantragen.

Ein Vorkommen von 'streng geschützten' Arten an Amphibien, Reptilien oder sonstigen Tierarten (Wirbeltiere und Wirbellose) kann ausgeschlossen werden. Das gleiche gilt für Pflanzenarten, die europarechtlich geschützt sind.

10. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die Satzung bewirkt eine deklaratorische Klärung von Zulässigkeitsvorschriften, ohne konstitutiv in die städtebauliche Steuerung einzutreten. Maßnahmen zur Bodenneuordnung sind daher nicht erforderlich. Soweit Veränderungen der örtlichen Situation erfolgen, kann die Satzung entsprechend angepasst werden.

Die Satzung trifft keine Aussagen über das Vorhandensein einer gesicherten Erschließung. Die Zulässigkeit von Vorhaben bemisst sich daher immer auch an § 34 Abs. 1 Satz 1, letzter Teil, BauGB. Seitens der Gemeinde ist es, vorbehaltlich anderer Beschlüsse, nicht beabsichtigt, weitere öffentliche Erschließungsanlagen zu errichten.

11. Hinweise / weitere Fachbelange

Bodendenkmale

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.

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 verpflichtet. Die Altlasten

sind unverzüglich dem Kreis Segeberg, Fachabteilung Wasser - Boden - Abfall, anzuzeigen.

Bodenschutz

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Naturschutz im Baugenehmigungsverfahren

Der Umgang mit den gesetzlich geschützten Biotopen wie Knicks und Alleen ist im bauaufsichtlichen Verfahren zu beachten. Abstände, Versiegelungsverbote oder eventuell erforderlicher Ausgleich sind zu beauftragen. Die gesetzlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich, der für die Eingriffe in das Schutzgut Boden erforderlich wird (insgesamt 2.046 m²), wird dem gemeindeeigenen Ökokonto auf dem Flurstück 6/1, der Flur 8 in der Gemarkung Wensin zugeordnet.

Knickschutz

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks sowie im bauaufsichtlichen Verfahren zu beachten.

Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg einzuholen.

Landwirtschaftliche Immissionen

An die Ergänzungsflächen grenzen z.T. landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt z.T. auf die Ergänzungsflächen einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

12. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

	Fläche in m ²	Prozent
Klarstellungssatzung	276.464	91,97
Ergänzungssatzung	24.128	8,03
Gesamtfläche	300.592	100,00

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 09. August 2018 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 08. März 2019 erteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wensin hat diese Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Garbek in ihrer Sitzung am 15.10.2019 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Wensin, den 30.10.2019


Jörg Buthmann
(Bürgermeister)

