

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 8, 2. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE WANGELS

FÜR DAS GEBIET HANSÜHN, SÜDWESTLICH DES WASBUCKER WEGS, BEIDSEITIG DER STRAßE
OSTSEEBLICK -GROßE KOPPEL -

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	2
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	2
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	3
3	Begründung der Planinhalte	4
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	4
3.3	Auswirkungen der Planung	4
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
3.5	Verkehr	4
3.6	Grünplanung	5
4	Ver- und Entsorgung	5
5	Kosten	5
6	Billigung der Begründung	6

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 8, 2. Änderung der Gemeinde Wangels für das Gebiet Hansühn, südwestlich des Wasbucker Wegs, beidseitig der Straße Ostseeblick -Große Koppel -

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8, 1. Änderung der Gemeinde Wangels aus dem Jahr 2004. Festgesetzt sind dort Reine Wohngebiete mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit einer Grundflächenzahl von 0,22.

Das Gebiet wird zurzeit realisiert. Dabei hat sich gezeigt, dass die Grundflächenzahl von 0,22 für viele der geplanten Vorhaben nicht ausreichend ist. Die Gemeinde Wangels erkennt dieses und möchte die Grundflächenzahl, wie im Südosten des Plangebietes, geringfügig um 0,03 auf 0,25 anheben. Insbesondere bei der Errichtung von Doppelhäusern kann so eine bessere Ausnutzung der Grundstücke sichergestellt werden.

Die Gemeinde Wangels hat am 19.08.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8, 2. Änderung beschlossen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die

einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2 Rechtliche Bindungen

Übergeordnete Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sind durch die geringe Anhebung der Grundflächenzahl nicht tangiert.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangels stellt Wohnbaufläche dar. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8. Dieser setzt Reine Wohngebiete mit nur zulässigen eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bei einer Grundflächenzahl von 0,22 fest.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Hansühn südwestlich des Wasbucker Wegs. Die Grundstücke im nördlichen Bereich sind bereits mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern mit zugehörigen Nebenanlagen bebaut. Der südöstliche Teil wird zurzeit entwickelt. Im Südosten und tlw. nordöstlich befindet sich die bebaute Ortslage Hansühn. Im Übrigen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.



Abb.: DA Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet umfasst ca. 2,4 ha und setzt sich wie im Bebauungsplan Nr. 8, 1. Änderung aus Reinen Wohngebieten, Verkehrsflächen und Grünflächen zusammen.

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen oder eine andere Standortwahl bestehen nicht, da die Gemeinde für eben dieses Gebiet die Grundflächenzahl geringfügig anheben möchte.

3.3 Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes soll die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke verbessert werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,22 ist gering und lässt insbesondere bei Doppelhäusern heute übliche Grundflächen kaum zu. Viele Bauherren verzichten auf einen Keller und benötigen entsprechende ebenerdige Abstellmöglichkeiten und einen Hausanschlussraum, der auch den Platzbedarf für Waschmaschine, Trockner etc. berücksichtigt. Insgesamt vergrößert sich die max. zulässige Grundfläche durch die Planung um knapp 14 %.

Die Anhebung der Grundflächenzahl, mit der verstärkt auch Doppelhäuser möglich sind, folgt den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches grundsätzlich. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Bodenversiegelungen bleiben auf das notwendige Maß beschränkt. Der im § 17 der BauNVO 2021 genannte Orientierungswert für Reine Wohngebiet von 0,4 bleibt deutlich unterschritten.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Grundsätzlich verbleibt es bei den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8, 1. Änderung. Diese 2. Änderung setzt lediglich die Grundflächenzahl für den nordwestlichen Teil des Neubaugebietes nun mit 0,25 statt bisher 0,22 fest. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gelten unverändert fort.

3.5 Verkehr

Belange des Verkehrs sind durch die geringfügige Anhebung der Grundflächenzahl nicht berührt. Diesbezügliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8, 1. Änderung gelten unverändert fort.

3.6 Grünplanung

Grünordnerische Belange sind durch die geringfügige Anhebung der Grundflächenzahl nicht erheblich berührt. Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8, 1. Änderung gelten unverändert fort.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die geringfügige Anhebung der Grundflächenzahl wirkt sich auf die zu betrachtenden Schutzgüter nicht erheblich aus.

Betroffen sind hier die Schutzgüter Boden und Wasser. Die Grundflächenzahl wird um 0,03 angehoben. Damit einher geht eine geringfügig größere Bodenversiegelung um knapp 14 %. Minimierend wirkt hier die nur moderate Anhebung. Der im § 17 BauNVO genannte Orientierungswert für Reine Wohngebiete bleibt deutlich unterschritten.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Die geringfügige Anhebung der Grundflächenzahl hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes. Die Vorschriften des BNatSchG sind vorhabenbezogen zu beachten, soweit Gebäude errichtet, vorhandene Bebauung erneuert oder saniert oder Grünstrukturen verändert werden sollen.

4 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die geringfügige Anhebung der Grundflächenzahl nicht berührt.

5 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

6 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wangels am 28.09.2022 gebilligt.

Wangels,

Siegel

(Christin Voß)

- Bürgermeisterin -