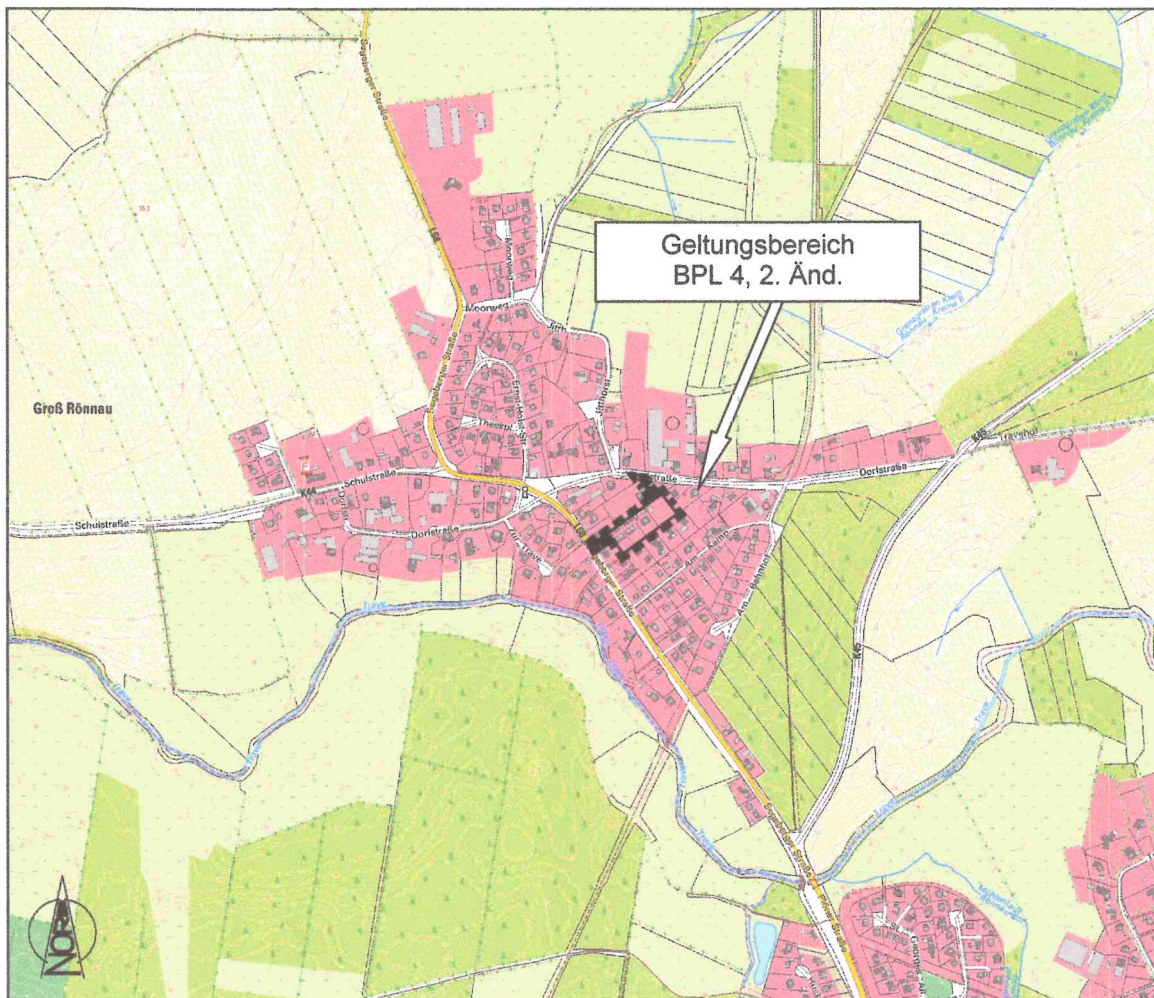


# 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

für das Gebiet der Grundstücke südlich der 'Dorfstraße' und  
nordöstlich der 'Segeberger Straße' (L 68)

## Begründung



**GEMEINDE GROß RÖNNAU**  
**Kreis Segeberg**

Stand: Sitzung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen.....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen .....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.4 Angaben zum Bestand .....	7
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>7</b>
2.1 Anlass der Planung.....	7
2.2 Ziele der Planung.....	7
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>8</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise usw.....	8
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz.....	11
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	13
3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	14
3.5 Hinweise .....	14
<b>4. Kosten .....</b>	<b>15</b>

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2019 (GVObI. Sch.-H. S. 398).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Groß Rönnau handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in verfahrensrechtlicher Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich die des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 3.2). Das Erfordernis, dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, entfällt.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	17.09.2020
Frühz. Öff.-Beteiligung gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	07. - 23.12.2020
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	25.01.2021
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	25.02.2021
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	01.03. - 01.04.2021
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	27.04.2021

## 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04. Oktober 2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13. Juli 2010 (LEP 2010; Amtsblatt Schleswig-Holstein, S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).

Die Gemeinde Groß Rönnau ist dem Nahbereich der Städte Bad Segeberg und Wahlstedt zugeordnet, die nach § 4 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 gemeinsam als Mittelzentrum eingestuft sind. Die Gemeinde befindet sich zugleich im 10-km-Umkreis um das Mittelzentrum Bad Segeberg/Wahlstedt.

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) 2010 wird in Kapitel 1.5 Folgendes ausgesagt: "Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben."

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) weist die Gemeinde Groß Rönnau als ländlichen Raum aus. Dort werden die ländlichen Räume als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume beschrieben, die gestärkt werden sollen. "Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die Bedeutung der ländlichen Räume als Natur- und Erholungsräume soll nachhaltig gesichert werden. Der Vielfalt und Unterschiedlichkeit der ländlichen Räume sollen teilräumliche Strategien und Entwicklungskonzepte Rechnung tragen, die endogene Potenziale nutzen."

Für die wohnbauliche Entwicklung ist zu berücksichtigen, dass der Gemeinde Groß Rönnau gemäß dem Landesentwicklungsplan (LEP) keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist. Daher gilt, dass bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31. Dezember 2009, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent errichtet werden dürfen (vgl. Kap. 2.5.2 LEP).

Am 27. November 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 Groß Rönnau, können, bezogen auf ihren höheren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2017, erneut 10 % zusätzliche Wohnungen errichtet werden. Das Kontingent des Wohnbauentwicklungsrahmens wurde damit wieder auf null gesetzt.

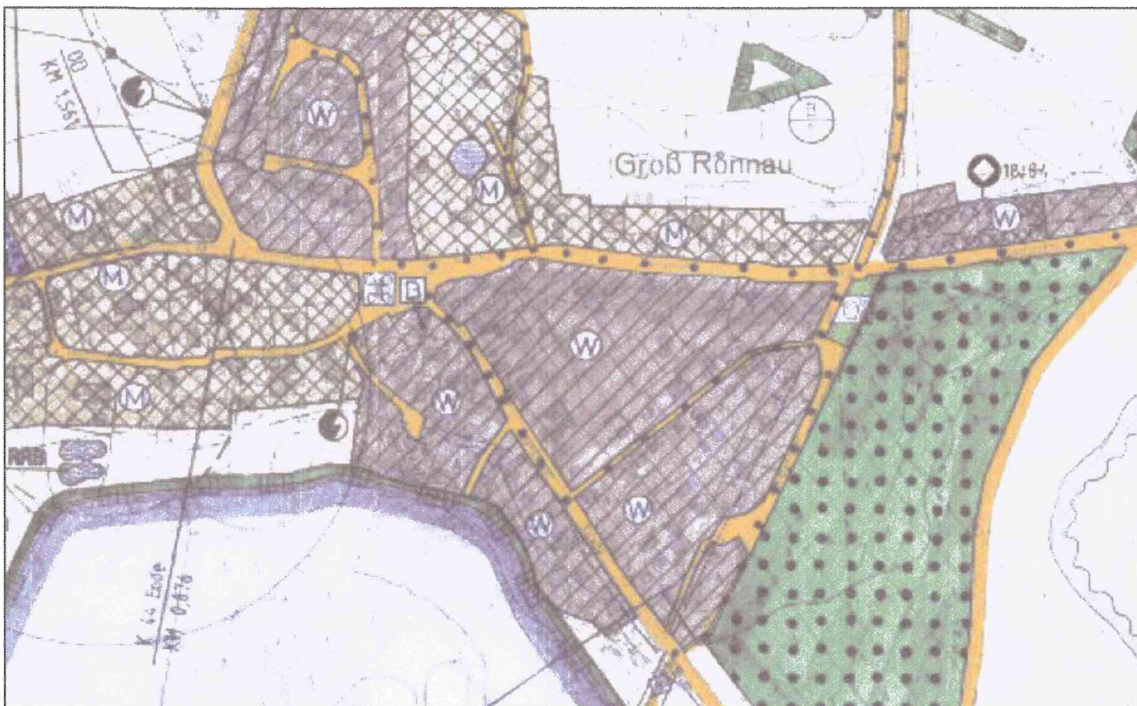
Laut dem Regionalplan für den Planungsraum I (Stand: Fortschreibung 1998) liegt die Gemeinde Groß Rönnau im Stadt- und Umlandbereich des Mittelzentrums Bad Segeberg/Wahlstedt. In Kapitel 3.4 'Ländliche Räume' wird dazu Folgendes ausgeführt: "Die Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum sind die eher städtisch geprägten Siedlungsgebiete im Umkreis von Bad Segeberg/Wahlstedt, Mölln und Ratzeburg sowie von Neumünster. Sie sollen

als eigenständige Siedlungs-, Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkte zur Stärkung des ländlichen Raumes weiterentwickelt werden."

Ergänzend dazu liegt die Gemeinde Groß Rönnau nach den Darstellungen im LEP und im Regionalplan 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.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in seiner zurzeit wirksamen Fassung als 'Wohnbaufläche' (W) dar. Der Bebauungsplan Nr. 4 in seiner Ursprungsfassung trifft keine Baugebietsausweisung für den gesamten Geltungsbereich. Da es bei der hiesigen Planung vorwiegend darum geht, die Erschließung für ein Baugrundstück neu zu ordnen, wird ebenfalls wie im Ursprungsplan auf eine Festlegung der Art der baulichen Nutzung verzichtet. Der Bebauungsplan widerspricht damit nicht den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

### ***Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan***



### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Süden des besiedelten Gemeindegebietes der Gemeinde Groß Rönnau und weist eine Größe von 0,45 ha auf. Konkret

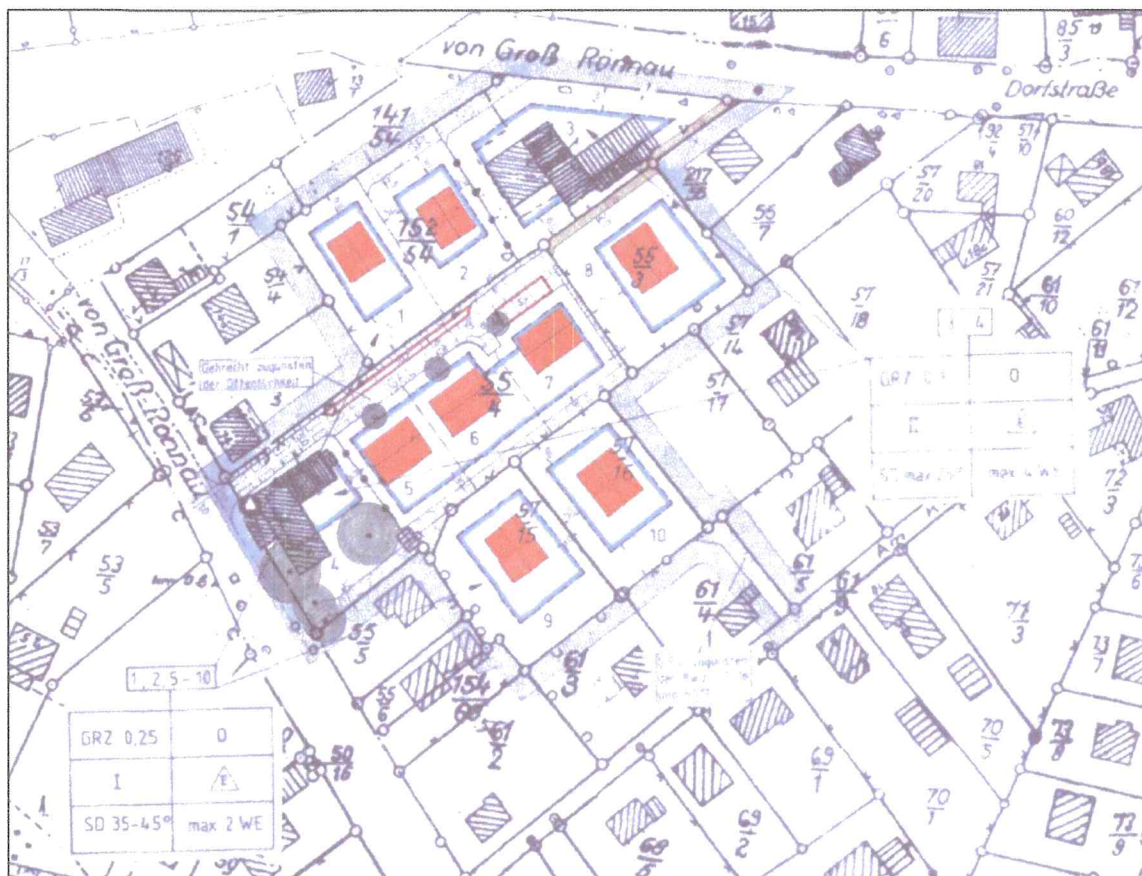
handelt es sich um das Gebiet der 'Grundstücke südlich der Dorfstraße und nordöstlich der Segeberger Straße (L 68)'.

Gegenwärtig gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 4, der im Jahr 2001 Rechtskraft erlangte, in Verbindung mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 aus dem Jahr 2017. Bei der 1. Änderung handelt es sich lediglich um eine textliche Änderung, die Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen im Plangebiet zum Inhalt hat.

Der Bebauungsplan Nr. 4 in seiner Ursprungssatzung in Verbindung mit der 1. Änderung treffen für das Plangebiet folgende zentrale Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: keine Gebietsausweisung;
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 ist anzuwenden;
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,25;
- Ausschließlich offene Bauweise zulässig;
- Ausschließlich Einzelhäuser zulässig;
- Ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß;
- Maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- Ausschließlich Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad zulässig.

#### **Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 4**



## **1.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet befindet sich inmitten der bebauten Bereiche der Gemeinde Groß Rönnau und wird von mehreren Wohngrundstücken mit zugehörigen Hausgärten eingenommen. In den Randbereichen sind vereinzelt Gehölze anzutreffen. Das Plangebiet ist bereits bis auf ein Grundstück vollständig bebaut. Bei der unbebauten Fläche handelt es sich gegenwärtig um eine Grünfläche.

Umgeben ist das Plangebiet überwiegend von Wohnbebauung, die sich vor allem aus lockeren Einzel- und Doppelhausstrukturen mit zugehörigen Hausgärten zusammensetzt. Zusätzlich finden sich vereinzelt landwirtschaftliche Betriebe in der näheren Umgebung des Plangebietes.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Das Plangebiet ist bereits seit knapp 20 Jahren mit einem Bebauungsplan überplant und nahezu vollständig bebaut. Lediglich ein Grundstück ist noch nicht bebaut. Das Plangebiet wird in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 4 durch eine mit GFL-Rechten zu belastende Fläche von der 'Segeberger Straße' erschlossen. Da im Bereich der vorgesehenen Erschließung des östlichen Grundstücks mittlerweile ein Carport gebaut worden ist, kann das Grundstück nicht in der Form, wie es im Bebauungsplan Nr. 4 vorgesehen ist, erschlossen werden.

Anlass der Planänderung ist die Neuordnung der Erschließung für das östliche Grundstück. Dieses soll künftig über eine mit GFL-Rechten zu belastende Fläche von der 'Dorfstraße' aus über das nördlich anschließende Grundstück erschlossen werden. Durch die Neuordnung der Erschließung ist auf dem Grundstück eine Anpassung der Baugrenzen erforderlich. Darüber hinaus soll auch die Möglichkeit geschaffen werden, Gebäude mit einer geringeren Dachneigung zu bauen. Mit dieser Änderung wird modernen Bauwünschen entsprochen.

### **2.2 Ziele der Planung**

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Aktivierung einer Innenbereichsfläche. Im Vordergrund der Planung steht die Neuordnung der Erschließung für ein Baugrundstück.

Die städtebaulichen Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an moderne Bauwünsche und Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung;

- Neuordnung der Erschließung für ein Baugrundstück;
- Vorgabe einer maßstäblichen und gestalterisch an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Aktivierung einer Innenbereichsfläche als Maßnahme der Nachverdichtung.

### 3. Inhalte des Bebauungsplans

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird aus praktischen Erwägungen, insbesondere dem Grund der leichteren Handhabbarkeit, die erste Variante angewendet, damit nicht die Ursprungssatzung, die 1. Änderung und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 parallel gelesen werden müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen. Insofern sind einige Festsetzungen aus der Ursprungsfassung, soweit sie nicht der Anpassung bedurften, übernommen worden.

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Es wird, wie in der Ursprungsfassung, keine **Art der baulichen Nutzung** festgesetzt. Die Gemeinde Groß Rönnau ist geprägt von einer Mischung landwirtschaftlicher Nutzungen und dörflichem Wohnen. Da innerhalb des räumlich begrenzten Plangebietes selbst keine landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen anzutreffen oder vorgesehen sind, scheidet die Festsetzung eines 'Dorfgebietes' (MD) aus rechtlichen Gründen aus. Insofern handelt es sich vorliegend um einen **einfachen Bebauungsplan** i. S. d. § 30 Abs. 3 BauGB, in dem Vorhaben zum einen den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen dürfen und zum anderen sich ihre Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird, wie im Ursprungsplan, eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,25 festgesetzt. Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils 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. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der

festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ausnahmsweise zulässig und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnen, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird. Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) unberücksichtigt zu lassen.

Im Plangebiet ist für **Terrassen** und **Überdachungen von Freisitzen** festgesetzt, dass diese, abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO), einen Abstand von mind. 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten haben. Aufgrund der liberalisierten Abstandflächenregelung benötigen bauliche Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 LBO, u. a. Terrassen und Überdachungen von Freisitzen, keine eigenen Abstandflächen mehr. Sie wären damit ohne Abstandsflächen zulässig. Ohne eine planerische Festsetzung würde dies bedeuten, dass die bezeichneten Anlagen direkt an die Nachbargrenze heranrücken könnten. Die damit einhergehende Verdichtung würde der städtebaulichen Intention widersprechen. Um dort die gebotenen Qualitäts- und Sozialabstände einzuhalten, wird für das gesamte Plangebiet die vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsregelung festgesetzt. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind innerhalb der landesrechtlichen Grenzabstände ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

Die festgesetzten **Baugrenzen** orientieren sich an den Baugrenzen der Ursprungssatzung. Durch an der Himmelsrichtung ausgerichtete Baugrenzen wird dafür gesorgt, dass eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf eine Beschattung der Nachbargrundstücke ermöglicht wird. Es wird eine Abfolge der einzelnen Baukörper gewährleistet, so dass ungestörte und besonnte Gartenflächen und hausnahe Terrassen entstehen können. Die Lage und Größe der bebaubaren Flächen ist so koordiniert, dass deren Schattenwurf und Wirkung hinsichtlich der Nachbargrundstücke auf bestimmte Bereiche begrenzt ist und so grundstücksbezogene, unbebaute Garten- und Ruhezonen möglich sind. Im Gegensatz zur Ursprungssatzung wird, bedingt durch die geänderte Erschließungssituation, das Baufenster des östlichen Grundstücks in Richtung Westen verschoben.

Um einer ortsuntypischen Verdichtung entgegen zu wirken, sind im Plangebiet, genau wie in der Ursprungssatzung, ausschließlich **Einzelhäuser (E)** in **offener Bauweise (o)** zulässig.

Im gesamten Plangebiet gilt als Höhenbegrenzung wie in der Ursprungssatzung ein **Vollgeschoss (I)** als Höchstmaß.

Die zulässige maximale **Traufhöhe (TH)** beträgt 4,00 m, die zulässige maximale **Firsthöhe (FH)** beträgt 9,00 m. Bezugspunkt für Gebäude im südwestlichen Baufenster ist der in der Planzeichnung kenntlich gemachte Höhenbezugspunkt 1 (HBP 1), Bezugspunkt für Gebäude im nordöstlichen Baufenster ist der in der Planzeichnung kenntlich gemachte Höhenbezugspunkt 2 (HBP 2). Auftragende technische Gebäudeteile wie Lüftungsrohre, Antennen,

Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen, da von diesen eine nur untergeordnete optische Wirkung ausgeht..

Um einen für das Plangebiet untypischen Charakter eines Geschosswohnungsbaus mit einer Vielzahl von **Wohnungen** zu verhindern, wird, genau wie in der Ursprungssatzung, deren **Anzahl** begrenzt. So sind im Plangebiet maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen. **Windkraftanlagen**, auch als Nebenanlagen, sind unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Festsetzung findet ihre Ursache darin, dass die Aufstellung selbständiger Solaranlagen und von Windrädern mit optischen und akustischen Auswirkungen verbunden ist, die dem geplanten Charakter des dörflichen Wohnens widersprechen würden. Mit der Möglichkeit, Solarmodule an Fassaden und auf Dächern zu installieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL)** sind festgesetzt zugunsten der Anlieger, der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorger und Medienträger sowie der Gemeinde Groß Rönnau.

Unter Beachtung des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung sind lediglich Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Dächer sowie Garagen und Stellplätze.

Die **Dachneigung** muss mindestens 20 Grad betragen. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Die festgesetzten **Dachformen** und die Mindestdachneigung beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die **Dacheindeckung** ist im gesamten Plangebiet nur in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zulässig. Gründächer sind im Plangebiet zulässig. Bei Gründächern darf von den Festsetzungen zur Dachform, -neigung und -farbgestaltung abgewichen werden. Durch die Festsetzung wird der Anblick geneigter Dächer in der Gemeinde Groß Rönnau aufgegriffen.

Pro Wohnung sind mindestens zwei **Stellplätze** oder **Garagen** auf dem jeweiligen Wohngrundstück vorzuhalten. Hintergrund ist ein realistisch einzuschätzender hoher Motorisierungsgrad der Haushalte, der hohe Pendleranteil in der Gemeinde, die wenigen öffentlichen Parkplatzflächen in der Umgebung des Planbereiches und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen.

### **3.2 Landschaftspflege und Artenschutz**

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich, z. B. für zusätzliche Flächenversiegelungen, ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

#### **Landschaftsrahmenplan (2020)**

Im Landschaftsrahmenplan besteht für das Plangebiet keine Ausweisung.

#### **Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotope.

Das Plangebiet befindet sich inmitten der bebauten Bereiche der Gemeinde Groß Rönnau und wird von mehreren Wohngrundstücken mit zugehörigen Hausgärten eingenommen. In den Randbereichen sind vereinzelt Gehölze anzutreffen. Das Plangebiet ist bereits bis auf ein Grundstück vollständig bebaut. Bei der unbebauten Fläche handelt es sich gegenwärtig um eine Grünfläche.

Die geplante Bebauung wird zu der Beseitigung der Grünfläche führen. Das Plangebiet ist aber bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 4 überplant, in Zuge dessen entsprechende Flächenversiegelungen vorbereitet wurden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden gegenüber der Ursprungssatzung keine weiteren Flächenversiegelungen vorbereitet. Es wird dieselbe Grundflächenzahl (GRZ) wie in der Ursprungssatzung festgesetzt.

Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört. Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es zur Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, wird ausdrücklich auf die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen, die unterhalb der textlichen Festsetzungen unter 'Hinweise' aufgenommen wurde.

Laut der 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein' - Teil B Bodenart, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016, stehen im Plangebiet Reinsande an. Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Im Plangebiet gibt es kein Oberflächen-Gewässer. Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände liegen derzeit keine Angaben vor. Im Gelände deutet nichts darauf hin, dass das Grundwasser oberflächennah, d. h. mit einem Flurabstand bis max. 1,00 m, anstehen könnte. Auswirkungen für das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Aufgrund der anstehenden Sandböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet vermutlich möglich. Die Planung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser', da eine Bebauung bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 planungsrechtlich vorbereitet wurde.

Aufgrund der geringen Flächengröße werden die geplante Nutzung und der damit verbundene Verlust einer Grünfläche lokalklimatisch keine Auswirkungen haben. Das Plangebiet befindet sich inmitten bebauter Bereiche, so dass keine Eingrünung erforderlich ist.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Die randlichen Gehölzstrukturen und die in der Umgebung stockenden Bäume bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. In den Gehölzen sind Arten wie Amsel, Zaunkönig, Rotkehlchen, Heckenbraunelle sowie verschiedene Grasmücken-Arten zu erwarten. In den Bäumen können sowohl Vogelarten vorkommen, die im Geäst brüten (Buchfink, Ringeltaube, Elster), als auch Vogelarten, die in Baumhöhlen brüten (Kohlmeise, Blaumeise, Buntspecht, Kleiber). Die zu erwartenden Vogelarten sind allesamt weit verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf. Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Sollte es erforderlich werden, einzelne Gehölze zu beseitigen, ist zu beachten, dass dies aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeit in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig ist. Eine Beseitigung von Gehölzen innerhalb der Brutzeit wäre nur dann möglich, wenn durch einen Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass sich in den Gehölzen keine Brutvögel befinden.

Wenn der genannte Zeitraum für Gehölzbeseitigungen eingehalten wird, sind Auswirkungen auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten nicht zu erwarten.

Laut dem digitalen Atlas Nord befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Das Plangebiet befindet sich aber anteilig in einem archäologischen Interessensgebiet. Generell ist im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmal-

schutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies 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 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.

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das Plangebiet einwirken, als auch dadurch, dass sie vom Plangebiet ausgehen. Das Plangebiet ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 4 überplant. Die kleinteiligen Änderungen dieser 2. Änderung werden zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen.

#### **Ermittlung des Eingriffs**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 im Jahr 2001 wurden bereits eine bauliche Entwicklung des Plangebietes und ein Eingriff mit entsprechenden Flächenversiegelungen planungsrechtlich vorbereitet. Es wird, wie im Ursprungsplan, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Da es sich im vorliegenden Fall um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Darüber hinaus werden keine zusätzlichen Flächenversiegelungen vorbereitet.

### **3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 4 überplant. Hinsichtlich der Versorgung (Wasserversorgung einschl. Brandschutz, Fernmelde-einrichtungen, Gas, Elektroenergie) sowie der Entsorgung (Abfall, Regen- und Schmutzwasser) ergeben sich keine Änderungen. Lediglich das östliche Grundstück wird nicht mehr, wie die anderen Grundstücke, über die mit GFL-Rechten zu belastende Fläche von der 'Segeberger Straße' erschlossen, sondern über eine mit GFL-Rechten zu belastende Fläche von der 'Dorfstraße'. Aufgrund einer Carportanlage kann das Grundstück über die in der Ursprungssatzung festgesetzte GFL-Fläche nicht erschlossen werden.

Aus brandschutztechnischer Sicht ist folgende Anforderung zu beachten: Da Gebäude mit einem Abstand von mehr als 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden können, ist deren Zufahrt als Feuerwehrezufahrt gemäß den Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr auszuführen. Am Ende dieser Zufahrten sind Bewegungsflächen mit einer Größe von 7 m x 12 m vorzusehen.

### **3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht durchgeführt werden sollen, wird dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

### **3.5 Hinweise**

#### Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich zu einem großen Teil in einem archäologischen Interessensgebiet. Es wird deshalb ausdrücklich auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies 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, Sachgebiet: Bodenschutz, anzuzeigen.

#### Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind 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 ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg zu stellen.

#### Schutz des Oberbodens

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

Einsichtnahme in Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. Ä.) können während der Dienststunden im Amt Trave Land in 23795 Bad Segeberg, Waldemar-von-Mohl-Straße 10, eingesehen werden.

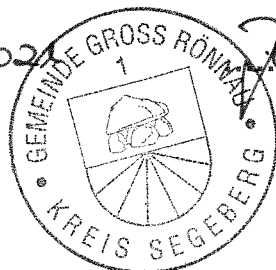
#### 4. Kosten

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 31. August 2020 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 02. November 2020 erteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Rönnau hat diese Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 in ihrer Sitzung am 27. April 2021 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Groß Rönnau, den 12.05.2021



*Joachim Rathje*  
Joachim Rathje  
(Bürgermeister)