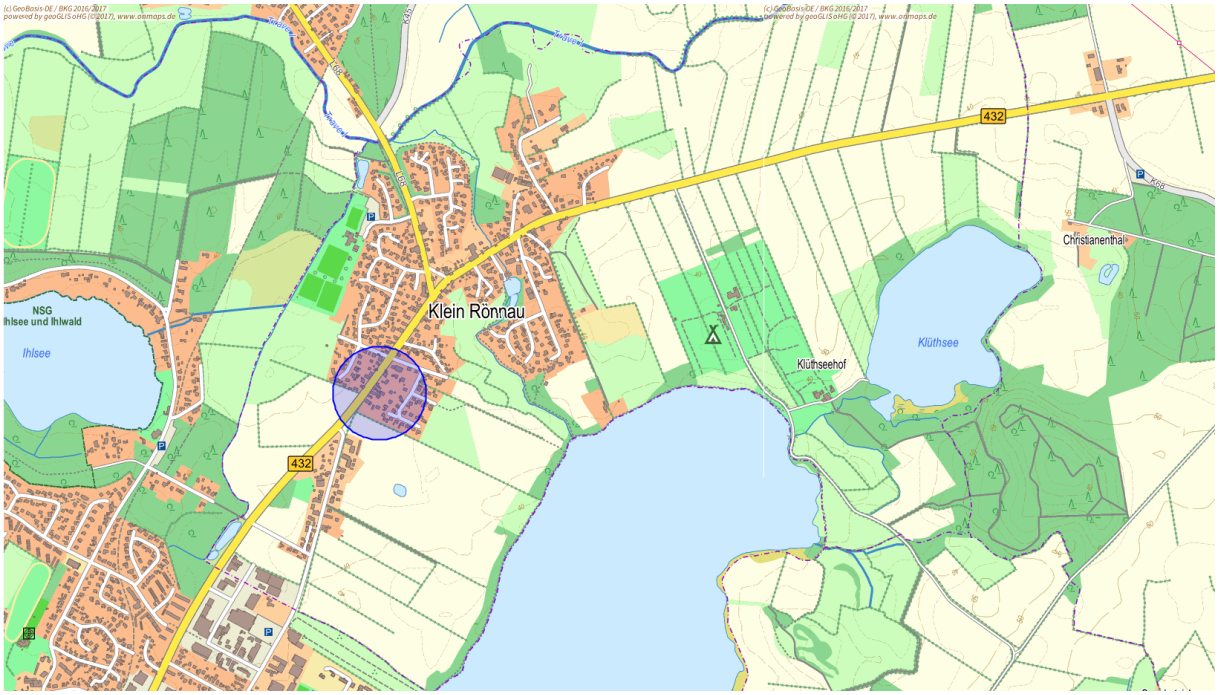
Satzung der Gemeinde Klein Rönnau über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet “Grundstücke Eutiner Straße 2 – 12 sowie Rahland 7, 8, 17 bis 20“

Begründung

Änderungen sind grau hinterlegt



ENTWURF
GV 01.02.2018

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Klein Rönnau hat in ihrer Sitzung am 01.12.2016 beschlossen für das Gebiet „Grundstücke Eutiner Straße 2 bis 16 sowie Rahland 7, 8, 17 bis 20“ die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aufzustellen. Das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut. Mit dieser Planung werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes an die Anforderungen einer zeitgemäßen Bebauung angepasst.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58)

Durch die Planung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet und es gibt keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von Natura 2000 – Gebieten. Die Bebauungsplanänderung wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung und –bericht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan vom 22.09.2016 stellt das Plangebiet angrenzend an die Eutiner Straße als Gemischte Baufläche, im Bereich der Straße Rahland als Wohnbaufläche dar.

Der Landschaftsplan (Trüpper, Gondesen und Partner, 28.07.1997) stellt das Plangebiet als bebauten Bereich dar und enthält keine Entwicklungsvorschläge.

2 Planungsanlass und –ziele

Im Rahmen einer Zulässigkeitsprüfung für eine Bauvoranfrage wurde festgestellt, dass die ausgefertigten Bebauungspläne von der Gemeinde, des Innenministeriums und dem Kreis als Baugenehmigungsbehörde unterschiedlich angewendet werden. Im Laufe der Zeit hat sich zudem gezeigt, dass einzelne Festsetzung wie z.B. die Geschossigkeit oder die Bauweise nicht den heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße Bebauung entsprechen. Hierzu wurden im Rahmen der allgemeinen Nachfrage nach Bauland für wohnbauliche, aber auch für gewerbliche Nutzung, in der Gemeinde wiederholt entsprechende Anfragen an die Gemeinde herangetragen. Die aktuelle Planänderung schafft Rechtsklarheit und ermöglicht den Bauwilligen eine zeitgemäße Bebauung.

Die Ziele des Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung mit dem Ziel eine geordnete, ortsangepasste Nachverdichtung zu ermöglichen,
- Gewährleistung einer ortstypischen Bebauung,
- Schaffung eines verbindlichen Rahmens für eine zeitgemäße Bebauung,
- Wahrung der Verkehrssicherheit durch die Verpflichtung zur Anlage von Stellplätzen auf den Baugrundstücken.

3 Planungsinhalte

3.1 Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgrößen

Die maximale Firsthöhe wird mit 9,00 m bezogen auf die Oberkante der Erschließungsstraße festgesetzt. Mit dieser Begrenzung wird sichergestellt, dass Neubauten nicht als Fremdkörper erscheinen und es durch die Bebauung nur zu einer moderaten Veränderung des gewachsenen Ortsbildes kommt. In Anbetracht der gestiegenen Anforderung an die Energieeinsparung und die daraus resultierenden geänderten Dachaufbauten erscheint dies geboten.

Die Nachfrage nach großen Grundstücken ist in der Vergangenheit stark zurückgegangen. Hinzu kommt der Wunsch vieler Bauherren, altengerecht nur noch ebenerdig zu bauen. Dies zusammen führt zu einer deutlich intensiveren Grundstücksausnutzung. Eine Grundflächenzahl von 0,3 in Kombination mit Mindestgrundstücksgrößen von 600 m² für ein Einzelhaus und 400 m² für eine Doppelhaushälfte ermöglicht in den Teilbereichen 1 und 3 eine solche Bebauung. Gleichzeitig wird zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung die Nachverdichtung damit reguliert und ein ortsangepasster Gartenanteil gesichert.

Teilbereich 2 besitzt aufgrund seiner Größe von 3.012 m² das Potential für bis zu 6 Wohneinheiten. Direkte Zufahrten zur Eutiner Straße sind aufgrund der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze nicht genehmigungsfähig, eine Anbindung an die Straße Rahland kommt aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht in Betracht. Die Anbindung kann nur durch Überfahrt über das Grundstück Eutiner Straße 2 erfolgen. Die heute vorhandene Zufahrt ist steil und erfordert beim Einbiegen in die Eutiner Straße die Querung des Fußweges und des Radweges, wobei die Eutiner Straße aufgrund des Baumbestandes nicht gut einsehbar ist. Dies birgt dort im Bereich des Ortseinganges und der zumeist erhöhten Geschwindigkeit der Fahrzeuge ein nicht unerhebliches Gefahrenpotential. Um hier die Verkehrssituation nicht zu verschärfen, wird die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes Eutiner Straße 2a nur moderat erweitert und auf insgesamt 2 Wohneinheiten beschränkt. Dadurch wird zudem sichergestellt, dass das Grundstück Eutiner Straße 2 durch den zusätzlichen Verkehr nicht wesentlich stärker belastet wird als heute bereits durch die Zufahrtsverkehr zum vorhandenen Wohnhaus.

3.2 Bauweise, Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Um flächensparendes und günstigeres Bauen zu unterstützen, werden neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen. Die Beschränkung der Wohneinheiten dient dem Schutz der Wohnruhe. Neue Wohngebäude sollen sich in den Bestand im Hinblick auf die Nutzungsintensität einfügen und diesen nicht über Gebühr belasten.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen sind derart festgesetzt, dass die Bauherren einen größtmöglichen Spielraum bei der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück erhalten.

In jüngerer Vergangenheit ist es in manchen Ortslagen dazu gekommen, dass die Stellplätze auf den Grundstücken aufgrund geringer Grundstücksgrößen nicht ausreichten und deshalb Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden mussten. Es kann dabei leicht zu Behinderungen bei der Durchfahrt kommen und die Durchfahrt für Feuerwehr oder Rettungsdienst scheint nicht immer gesichert. An der Straße abgestellte Fahrzeuge verändern zudem das Ortsbild vielerorts negativ und besitzen ein gewichtiges Gefährdungspotenzial für spielende Kinder.

Das Plangebiet liegt direkt an der B 432. Ein Abstellen von Fahrzeugen entlang der Bundesstraße ist nicht zulässig. Damit der ruhende Verkehr sich nicht auf die Straße Rahland verlagert, wird die Anlage von Stellplätzen verbindlich vorgeschrieben. Durch die Festsetzung einer Mindestanzahl von 2 Stellplätzen bezogen auf die Wohneinheiten wird sichergestellt, dass die öffentlichen Verkehrsflächen entlastet und nur eingeschränkt für das Abstellen von Kraftfahrzeugen benötigt werden. Dies trägt maßgeblich zur Verkehrssicherheit bei.

3.4 Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen zu Dachformen und –neigungen sowie der Ausschluss von zurückgesetzten Außenwänden (Staffelgeschosse) orientieren sich an der prägenden Umgebung und tragen dazu bei, dass neue Gebäude sich in den Bestand einfügen und nicht als Fremdkörper in Erscheinung treten.

4 Eingriffe, gesetzlicher Biotopschutz, besonderer Artenschutz, Natura 2000

Das Plangebiet ist geprägt von Bebauung und intensiver gärtnerischer Nutzung. Im und am Plangebiet gibt es keine Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile. In den Gärten findet sich Gehölzbewuchs mit stark variierenden Flächenanteilen und unterschiedlichen Qualitäten. Dabei handelt es sich überwiegend um Ziergehölze und Hecken. Die einzigen Bäume im Plangebiet mit Stammumfängen über 1 m befinden sich auf dem Grundstück Eutiner Straße 2a. Hier stehen südlich des Wohnhauses 1 Birke (Stammdurchmesser ca. 60 cm), 1 Ahorn (Stammdurchmesser ca. 40 cm) und eine Hainbuche (Stammumfang ca. 40 cm) sowie randlich 6 Tannen (Stammdurchmesser je ca. 20 cm). Entlang der Straßenfront zur Eutiner Straße befindet sich Laubgehölzbewuchs auf der Straßenböschung der Grundstücke Eutiner Straße 2 und 2a. Die Straßenbäume entlang der Eutiner Straße stehen au-

ßerhalb des Plangebietes. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft außerhalb ein Knick.

4.1 Eingriffsregelung

Eine Bebauung führt faktisch immer zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Das aktuelle Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Ursprungsplanes Nr. 3, dadurch sind unabhängig von der bisherigen Umsetzung des Ursprungsplanes Eingriffe, die heute bereits zulässig sind, nicht als zusätzliche Eingriffe zu bilanzieren. Bei gleichbleibender GRZ kommt es zu keiner über das bisherige Maß hinausgehenden zusätzlichen Versiegelung. Da der Versiegelungsgrad gleich bleibt, wird auch der Wasserhaushalt nicht über das bisherige zulässige Maß hinausgehend beeinträchtigt. Gleiches gilt auch für die Schutzgüter Klima und Luft.

Einzig der Gehölzbestand und das Ortsbild erfahren durch die geänderten Baugrenzen bei deren Ausnutzung eine Veränderung. Für die Fällung von Gehölzen mit einem Stammumfang von über einem Meter ist pro angefangene 1 m Stammumfang ein Obstbaum oder sonstiger Laubbaum in definierter Qualität als Ersatz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Dabei ist für jeden Ersatzbaum eine Fläche von mind. 4 x 4 m für ein ungestörtes Wurzelwachstum von Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen freizuhalten.

Die Veränderung des Ortsbildes ergibt sich aus den erweiterten Möglichkeiten der räumlichen Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken. Da das Plangebiet aber fast vollständig bebaut ist und die betroffenen Bereiche kaum einsehbar sind, ist diese geringfügige Veränderung unerheblich. Aufgrund der fehlenden Raumwirksamkeit der zusätzlichen Bebauung ist das Landschaftsbild nicht betroffen.

4.2 Gesetzlicher Biotopschutz

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft außerhalb des Plangebietes ein Knick. Der Bewuchs ist dicht mit vielen Überhältern, die Krautschicht und der Wall sind gut ausgeprägt. Der Knick ist hochwertig und gehört zu den nach dem Naturschutzrecht gesetzlich besonders geschützten Biotopen, die weder beseitigt noch beeinträchtigt werden dürfen. Um den Knick dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen, wird ein 9 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt, der von Bebauung, Versiegelung, Aufschüttung und Abgrabung freizuhalten ist.

4.3 Besonderer Artenschutz

Die vorhandenen Gehölzbestände sind die für den Artenschutz wertgebenden Strukturen. Sie sind Nahrungs- und Bruthabitat für die Gilde der gebüschbrütenden Vogelarten. Es dürfte sich dabei aufgrund der hohen Nutzungsintensität der Flächen und der relativen Naturferne vorrangig der Gärten um wenig anspruchsvolle, störungsunempfindliche Arten handeln. Sofern die Gehölze von Neubebauung betroffen werden, kann während der Bauphase mit einem Ausweichen der Vögel auf benachbarte Strukturen ausgegangen werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten und Anlage der Gärten wird das Plangebiet wieder Habitatqualität für diese Arten besitzen, so dass keine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung zu befürchten ist.

Der vorhandene Baumbestand mit Stammdurchmessern über 30 cm ist potentielles Quartier und Fortpflanzungsstätte für höhlenbewohnende Fledermaus- und Vogelarten. Ein Vorkommen ist nicht völlig auszuschließen.

Sofern solcher Baumbestand von Neubebauung betroffen ist, ist über eine Bauzeitenregelung sicherzustellen, dass es zu keinen Tötungen kommt. Um die Habitatverluste zu kompensieren wird für die Beseitigung von Großgehölzen mit über 1 m Stammumfang ein Ersatz festgesetzt.

Der vorhandene Bestand mit Altgebäuden ist potentieller Brutplatz für gebäudebewohnende Fledermausarten. Ein Vorkommen ist eher unwahrscheinlich, aber nicht völlig auszuschließen. Sofern ein Abriss erfolgt, ist vor Beginn der Abrissarbeiten das Gebäude durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Sollten Individuen nachgewiesen werden, ist über eine Bauzeitenregelung sicherzustellen, dass es zu keinen Tötungen kommt.

Ein Vorkommen von Haselmäusen kann aufgrund der Anteile an Haselnuss im Knick nicht ausgeschlossen werden. In den Kartierungen der Stiftung Naturschutz und in der Landesdatenbank sind keine Vorkommen nachgewiesen. Da sich der Knick außerhalb des Plangebietes befindet und naturschutzrechtlich weder beseitigt noch erheblich beeinträchtigt werden darf, werden Beeinträchtigungen potentiell vorkommender Haselmäuse als unwahrscheinlich beurteilt.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass bei Beachtung der Bauzeitenregelung und der Kompensation möglicher Gehölzverluste davon ausgegangen werden kann, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG von den zu erwartenden Auswirkungen nicht betroffen werden.

4.4 Natura 2000

Als Bestandteil des europäischen Schutzgebietsverbundes NATURA 2000 beginnt in Richtung Süden in der Innenstadt von Bad Segeberg gelegen in einer Entfernung von rd. 2,5 km das FFH-Gebiet DE 2017-302 „Segeberger Kalkberghöhlen“.

Die Gebietsbeschreibung führt zu den Segeberger Kalkberghöhlen Folgendes aus:

Neben den Kalkberghöhlen als einzige Gips-Großhöhle Norddeutschlands sind die vorkommenden Anhang II-Arten Teichfledermaus, Bechsteinfledermaus und Großes Mausohr von besonderer Bedeutung. Übergreifendes Ziel der Schutzgebietsausweisung der Erhalt der Höhle als herausragender Lebensraum für zahlreiche Fledermausarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sowie als einziger Lebensraum des endemischen Segeberger Höhlenkäfers. Die Höhle wird nicht unmittelbar von der aktuellen Bauleitplanung berührt. Es gilt jedoch, den „günstigen Erhaltungszustand“

zu wahren und nicht zu verschlechtern. Hierzu gehört auch die weitgehend ungestörte Erreichbarkeit für Teichfledermaus, Bechsteinfledermaus und Großes Mausohr.

In dem Managementplan zum ca. 2,5 km entfernten FFH-Gebiet DE-2127-391 "Travetal" wird für den südlich des Geltungsbereichs angrenzenden Bereich der Erhalt von Fledermausflugkorridoren als Maßnahmenziel formuliert. Der Plangeltungsbereich befindet sich angrenzend an die bekannte Flugroute Kalkberghöhle – Segeberger See – Fischteiche. Für die Flugroute sind die vorhandenen linearen, nachtdunklen Grünstrukturen von hoher Bedeutung, trotzdem die vorhandene Bebauung im Rahland bereits bis an den Knick heranreicht. Im Zuge der Aufstellung des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 12 wurden die Flugrouten untersucht. Der Knick entlang der südlichen Plangebietsgrenze wurde nicht als bevorzugte Flugroute ermittelt. Eine Beeinträchtigung der Leitstruktur durch die zusätzliche Bebauung auf dem Grundstück Eutiner Str. 2a könnte zu einer Beeinträchtigung führen durch eine Beseitigung von Gehölzen oder/und eine intensivere Beleuchtung des Grundstücks. Um dies zu verhindern werden Festsetzungen getroffen zur dauerhaften Sicherung des Knicks, zur Kompensation von Gehölzverlusten und zur Art der Außenbeleuchtung an Gebäuden und auf den Grundstücken. Durch diese Festsetzungen wird eine Verschlechterung der Zu- und Abwanderung der Fledermäuse verhindert und der günstige Zustand bleibt gewahrt.

Hinsichtlich der FFH-Gebiete sind keine Auswirkungen der Planung erkennbar. Eine Betroffenheit der Erhaltungsziele lässt sich nicht begründen. Es sind keine von der Umsetzung der Planung verursachten Umstände oder Entwicklungen absehbar, die einen negativen Einfluss auf die Ziele der Schutzgebietsausweisung bzw. deren Arten und Biotoptypen haben könnten. Nach Lage der Dinge besteht keine ernsthafte Besorgnis nachteiliger erheblicher Auswirkungen auf das Schutzgebiet (BVerwG 13.08.2010 – 4 BN 6.10). Eine weitergehende Verträglichkeitsprüfung wird nicht erforderlich.

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Sämtliche Grundstücke sind heute verkehrlich über die Eutiner Straße oder die Straße Rahland erschlossen. Sie grenzen entweder direkt an, haben grundbuchliche Sicherungen oder Baulasteintragungen. Lediglich das Flurstück 266 hinter dem Gebäude Eutiner Straße 12 ist nicht gesichert erschlossen. Aus diesen Gründen wird eine öffentlich-rechtliche Sicherung in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des Flurstückes 266 auf dem Flurstück 265 festgesetzt.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits vorhanden und ausreichend dimensioniert. Neue Vorhaben werden daran angeschlossen.

6 Hinweise

6.1 Archäologie

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6.2 Grundwasserschutz

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

6.3 Brandschutz

Für den Feuerwehreinsatz und den Rettungsdienst sind Zufahrten und Zugänge sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend der Anforderungen der Landesbauordnung (LBO 2016) und der Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr zu planen und nachzuweisen. Der Nachweis ist auf der Vorhabenebene im Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahren zu erbringen.

6.4 Bauzeiten

Bauzeitenregelung: Zur Vermeidung der Tötung einzelner Individuen geschützter Arten sind Fällungen von Laubbäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 01.12. bis 28./29.02. durchzuführen. Die Fällungen von Nadelbäumen, kleineren Laubbäumen und sonstigen Gehölzen haben außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. zu erfolgen.

6.5

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 einschließlich seiner Änderungen verlieren ihre Rechtsgültigkeit soweit sie Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3, 5. Änderung betreffen.

Gemeinde Klein Rönnau
Der Bürgermeister

Klein Rönnau, den

_____

(Bürgermeister)