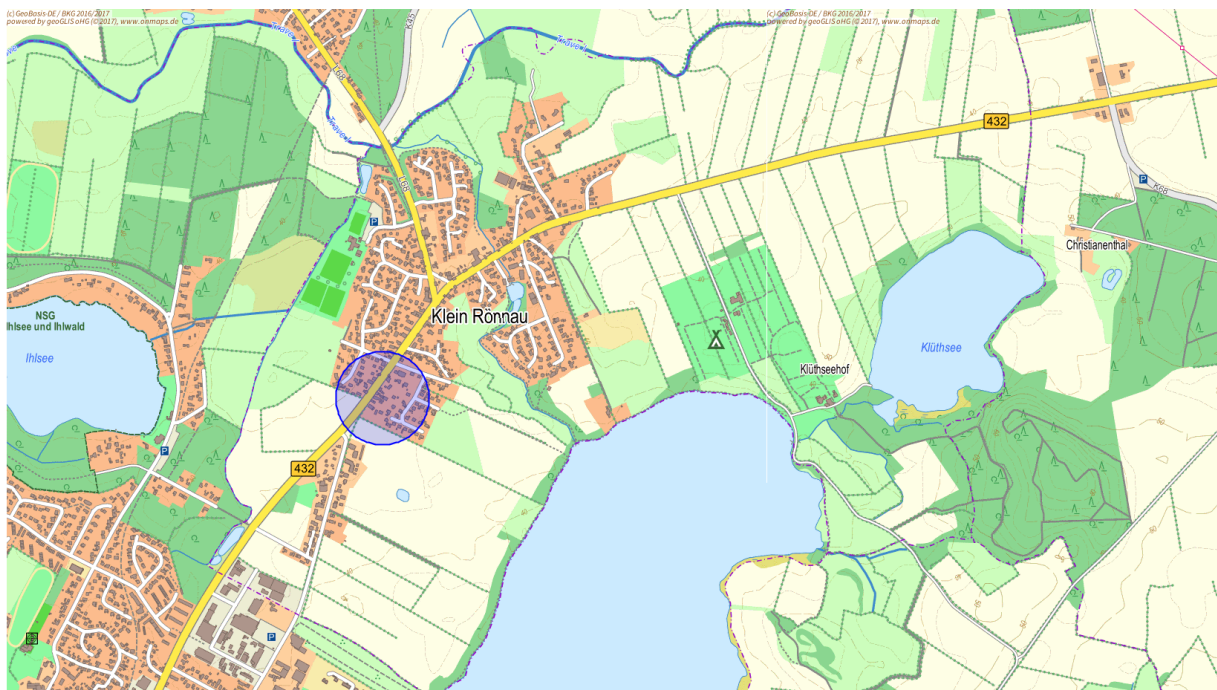


Satzung der Gemeinde Klein Rönna über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet “Grundstücke Eutiner Straße 2 – 16 sowie Rahland 1, 2, 7, 8 und 17“

Begründung



1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Klein Rönna hat in ihrer Sitzung am 01.12.2016 beschlossen für das Gebiet „Grundstücke Eutiner Straße 2 bis 16 sowie Rahland 1, 2, 7, 8 und 17 sowie Rahland 20 bis 30“ die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aufzustellen. 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.

2 Planungsanlass und –ziele

Im Rahmen einer aktuellen Anfrage wurde festgestellt, dass die ausgefertigten Bebauungspläne der Gemeinde und des Kreises als Baugenehmigungsbehörde unterschiedlich sind und die Anwendung somit rechtsunsicher ist. Im Laufe der Zeit hat sich zudem gezeigt, dass einzelne Festsetzung wie z.B. die Geschossigkeit oder die Bauweise nicht mehr den heutigen Wünschen der Bauherren entsprechen. 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 eine solche Bebauung. Gleichzeitig wird zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung die Nachverdichtung damit reguliert und ein ortsangepasster Gartenanteil gesichert.

Die Grundflächenzahl bleibt unverändert, um die gebietstypische Intensität der Bebauung zu sichern.

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 ausreichen 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 Anschluss von Staffelgeschossen 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 Grünordnung/Artenschutz/Eingriffsregelung

4.1 Bestand

Das Plangebiet ist geprägt von Bebauung und intensiver gärtnerischer Nutzung. Im und am Plangebiet gibt es keine Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft außerhalb des Plangebietes ein Knick. Der Bewuchs ist dicht mit einigen 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.

Im Plangebiet gibt es in den Gärten vereinzelt Gehölzbewuchs. Dabei handelt es sich um Ziergehölze. Die einzigen Bäume im Plangebiet befinden sich auf dem Grundstück Eutiner Straße 20a. 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 Gehölzbewuchs auf der Straßenböschung der Grundstücke Eutiner Straße 20 und 20a. Die Straßenbäume stehen außerhalb des Plangebietes.

4.2 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 um wenig anspruchsvolle, störungsunempfindliche Arten handeln. Sofern die Gehölze von Neubebauung betroffen werden, kann mit einem Ausweichen der Vögel auf benachbarte Strukturen ausgegangen werden.

Der vorhandene Baumbestand mit Stammdurchmessern über 20 cm ist potentieller Brutplatz für höhlenbewohnende Fledermaus- und Vogelarten. Ein Vorkommen ist nicht völlig auszuschließen. Sofern 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 vorhandenen 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.

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

4.3 Eingriffsregelung

Eine Bebauung führt immer zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Da das Plangebiet nicht erweitert wird, kommt es bei gleichbleibender GRZ und zusätzlichen Mindestgrundstücksgrößen 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.

Der naturschutzrechtlich besonders geschützte Knick, der im Süden an das Plangebiet angrenzt, wird durch die Festsetzung eines Knickschutzstreifens dauerhaft vor Beeinträchtigungen geschützt.

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 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 Bebauung ist das Landschaftsbild nicht betroffen.

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Sämtliche Grundstücke sind heute verkehrlich über die Eutiner Straße oder die Straße Rahland erschlossen. Bei Grundstücksteilung ist die verkehrliche Erschließung durch entsprechende Flurstückzuschnitte oder private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits vorhanden. 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 müssen Zufahrten und Zugänge sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO 2009, § 5 Abs. 1 und 2) und der DIN 14090 genügen. 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 übrigen Baufeldräumungen, 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 4. Änderung verlieren ihre Rechtsgültigkeit soweit sie Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3, 5. Änderung betreffen.

Gemeinde Klein Rönnau
Der Bürgermeister

Klein Rönnau, den

(Bürgermeister)