



# **Gemeinde Groß Rönau**

---

## **Bebauungsplan Nr. 5**

für das Gebiet

„Fläche nördlich des Grundstücks Segeberger Straße 39  
und südwestlich des Grundstücks Segeberger Straße 41  
und 41a“

**Begründung**

## **Inhalt**

### 1 Allgemeines

### 2 Lage und Umfang des Plangebietes

### 3 Planungsziele

### 4 Planungsinhalte

#### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

#### 4.3 Mindestgrundstücksgrößen, Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

#### 4.4 Gestalterische Festsetzungen

#### 4.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### 4.6 Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabfluss

### 5 Naturschutz

#### 5.1 Vermeidung, Minimierung, Eingriffe

#### 5.2 Gesetzlicher Biotopschutz

#### 5.3 Besonderer Artenschutz

#### 5.4 Schutzgebiete

### 6 Verkehrliche Erschließung

### 7 Ver- und Entsorgung

### 8 Immissionen

### 9 Archäologie

### 10 Hinweise

#### 10.1 Grundwasserschutz

#### 10.2 Löschwasser

### Anlagen

Baulückenerfassung, März 2017

Baugrunduntersuchung, Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz – GBU, 04.02.2020

Immissionsschutzstellungnahme, Landwirtschaftskammer, 25.09.2019

## 1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Groß Rönau hat auf ihrer Sitzung am 28.10.2019 beschlossen, für das Gebiet „Fläche nördlich des Grundstücks Segeberger Straße 39 und südwestlich des Grundstücks Segeberger Straße 41 und 41a“ den Bebauungsplan Nr. 5 aufzustellen. Mit dieser Planung wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche planungsrechtlich für eine Wohnbebauung vorbereitet und gesichert.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und
- 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 Grundfläche liegt deutlich unterhalb von 10.000 m<sup>2</sup> und das Plangebiet schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Groß Rönau an. Der Bebauungsplan wird zur Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan vom 01.05.1999 stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst.

Der festgestellte Landschaftsplan (Planungsbüro Wichmann, 10.02.1999) stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche mit dem Zusatz Wasserschongebiet dar. Ein Wasserschongebiet ist hier bis heute nicht ausgewiesen worden. Durch den allgemeinen Baulandmangel hat sich die Zielsetzung hinsichtlich der Nutzung ortsnaher Flächen geändert. Die Gemeinde möchte dem Baulandmangel durch die Ausweisung von Bauflächen entgegenwirken. Hierzu sind moderate Erweiterungen der Ortslage und die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen nicht zu vermeiden.

Nach dem Regionalplan für den (damaligen) Planungsraum I von 1998 liegt die Gemeinde Groß Rönau im ländlichen Raum und besitzt keine zentralörtlichen Funktionen. Die ländlichen Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart mit ihren vielfältigen Funktionen als eigenständige, gleichwertige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden. Der Landesentwicklungsplan in der Entwurfsfassung für die Fortschreibung gibt für die Gemeinden im ländlichen Raum bis 2033 einen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von



ansässigen oder ehemalige Ortsansässige, aber auch Ortsfremde, die die dörfliche Struktur und die Nähe zu Bad Segeberg schätzen.

Mit der sog. „Innenentwicklungsnovelle 2013“ wurde das Baugesetzbuch geändert und es erfolgte die gezielte Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde zum ausdrücklichen Ziel der städtebaulichen Entwicklung bestimmt (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich wurde in 2017 eine Baulückenerfassung für das gesamte Gemeindegebiet durchgeführt. Sie liegt der Begründung an. Von den seinerzeit ermittelten 6 kurzfristig verfügbaren Baulücken und einem Leerstand stehen lt. einer aktuellen Nachfrage heute noch eine Baulücke für den Eigenbedarf und 2 Baulücken für den allgemeinen Markt kurzfristig innerhalb der nächsten 5 Jahre zur Verfügung. Diese potentiellen Bauflächen sind auf den landesplanerisch vorgegebenen Entwicklungsrahmen anzurechnen. Es ergibt sich somit ein Entwicklungsspielraum von bis zu 19 Wohneinheiten bis 2033.

Zur anteiligen Deckung des allgemeinen Baulandbedarfs sowie für die Sicherung der Dorfstruktur und den Fortbestand des vorhandenen dörflichen Lebens werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Zuwachs von bis zu 19 Wohneinheiten geschaffen.

## **4 Planungsinhalte**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der Nutzung wird angelehnt an die Bebauung der näheren Umgebung. Eine Festsetzung als „Dorfgebiet“ oder „Mischgebiet“ kommt nicht in Betracht, da diese Nutzungsformen in der näheren Umgebung nicht prägend vorhanden sind und eine solche Nutzung auch langfristig nicht angestrebt wird. Aus diesem Grund wurde die Art der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Neben einer Wohnnutzung sind auch nicht störende Handwerksbetriebe und als Ausnahme auch nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Onlinehandel) zugelassen. Mit dieser Nutzungsmöglichkeit sollen auch mögliche Bedarfe abgedeckt werden, die über das Wohnen hinausgehen, aber wohnverträglich sind.

Im Plangebiet sind die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungsformen insbesondere aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und der von ihnen verursachten Emissionen im Hinblick auf die Wohnruhe der umliegende Bebauung als nicht verträglich beurteilt werden.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Dies erlaubt eine Grundstücksausnutzung, die auch eine barrierefreie, oft eingeschossige und verhältnismäßig flächige Bebauung ermöglicht und mit der auch die lt. Stellplatzsatzung anzulegenden 2 Stellplätze pro Wohneinheit ohne ungewollte Einschränkung des Wohngebäudes auf dem Grundstück angelegt werden können.

Durch die Zulässigkeit der Zweigeschossigkeit wird die Möglichkeit eröffnet, den Versiegelungsgrad zu minimieren ohne auf Wohnfläche verzichten zu müssen. Dies ist förderlich für den Klima- und den Artenschutz.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 8,50 m wird gewährleistet, dass alle gängigen Haustypen und auch individuell geplante Wohnhäuser errichtet werden können. Die neuen Wohnhäuser werden insgesamt nicht als Fremdkörper erscheinen, sondern sich in die ortstypische Bau- und Höhenstruktur einfügen und das Ortsbild hier im Übergang zur freien Landschaft nicht übermäßig belasten.

#### **4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Es werden ausschließlich Einzelhäuser zugelassen, da hierfür die größte Nachfrage besteht und diese der typisch dörflichen Baustruktur entsprechen. Zusammen mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße wird sichergestellt, dass die zukünftige Bebauung sich harmonisch in die bestehende Situation der Ortslage einfügen wird.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Bauordnungsrecht und dem Naturschutzrecht werden die Baugrenzen insgesamt großzügig festgesetzt, um zukünftigen Bauherren einen möglichst großen Spielraum bei der Ausnutzung des Grundstücks und der Gestaltung der Freiflächen zu ermöglichen. Zur Sicherung gärtnerisch genutzter Vorgärten und aus Gründen der Verkehrssicherheit wird zusätzlich bestimmt, dass Nebenanlagen, Garagen und Carports einen Abstand von 3 m zur öffentlichen Erschließungsstraße einhalten müssen.

#### **4.3 Mindestgrundstücksgrößen, Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude**

Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße orientiert sich an der aktuellen Nachfrage. Sie bildet einen Kompromiss zwischen traditionellen Grundstücksgrößen ländlicher Orte und dem Trend zu immer kleineren Grundstücken mit wenig Freifläche. Mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 650 m<sup>2</sup> bleiben die Grundstücke auch für junge Familien bezahlbar und sichern ein Mindestmaß an Freiflächen. Die reduzierte Grundstücksgröße trägt insbesondere auch dazu bei, den Flächenverbrauch zu reduzieren und damit einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Zur Steuerung der Wohn- und Besiedlungsdichte wird die maximale Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Dies fördert die Wohnruhe und führt insbesondere für die an der Segeberger Straßen gelegenen, bereits vom Straßen-

verkehrslärm betroffenen Grundstücke zu einer nur moderaten zusätzlichen Belastung. Um die Intensität einer Bebauung mit Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports auf ein ortsangepasstes, gebietsverträgliches Maß zu begrenzen, werden auf den Grundstücken 4 bis 8 eine (1) Wohneinheit je Einzelhaus, auf den übrigen Grundstücken 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zugelassen.

#### **4.4 Gestalterische Festsetzungen**

Das Plangebiet liegt am Ortsrand und bildet somit den Übergang des Ortes in die unbebaute Landschaft. Aus diesem Grund wird besonderer Wert gelegt auf ein harmonisches Gesamtbild. Alle gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, neue Gebäude nicht als dorfuntypische Fremdkörper erscheinen zu lassen, die als solche in die Landschaft einwirken. Alle gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an dem Bestand der benachbarten Wohnbebauung und aufgrund der Ortsrandlage auch an den Farben der freien Landschaft.

#### **4.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um eine Durchgrünung des Plangebietes zu fördern, wird die Pflanzung eines Laubbaumes oder eines Obstgehölzes in definierter Qualität festgesetzt. Um mit der Pflanzung möglichst auch positive Effekte für die heimische Insektenfauna zu fördern, wird für die Laubgehölze die Einschränkung „heimische Gehölzarten“ vorgegeben.

Hierzu gehören z.B.:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Sal-Weide (*Salix caprea*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Ebenfalls zur Förderung der Insektenfauna wird die Gestaltung der Freiflächen ohne offene Bodenflächen und stattdessen mit Verwendung von Kies, Schotter oder Splitt nicht zugelassen.

#### **4.6 Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses**

Da der Boden ausreichend sickertfähig ist, soll auch das Straßenwasser versickert werden. Die Straße erhält beidseitig eine Sickermulde. Das Wasser größerer Regenereignisse wird über die Sickermulden gezielt zu einer Sickerfläche im südlichen Abschnitt des Plangebietes abgeleitet. Auf dieser Fläche wird eine Sickermulde flach ausgeschoben.

Da die Fläche nicht vollständig für die Versickerung benötigt wird, soll sie als öffentliche Grünfläche parkartig gestaltet werden. Die Fläche soll einen Treffpunkt für die Anwohner\*innen bieten. Hier können Bänke aufgestellt und ein Gemein-

schaftsgrillplatz mit Sitzgelegenheit eingerichtet werden. Spielgeräte für Kinder können bei Bedarf ergänzt werden.

Die Fläche wird als Streuobstwiese angelegt und einmal jährlich gemäht. Das Betreten der Fläche und die Ernte von Obst durch die Anwohner\*innen sind ausdrücklich erwünscht. Auf diese Weise können Kinder das Heranwachsen von Nahrungsmitteln und deren Ernte erleben.

Die Obstbäume und auch die extensiv genutzte Wiese bieten zudem Nahrung für die gefährdete Insektenfauna.

## 5 Naturschutz

Die Belange des Naturschutzes umfassen die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, sonstige Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie den besonderen Artenschutz, Schutzgebiete und den besonderen Biotopschutz. Eine Bebauung führt immer zu Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter des Naturhaushaltes und zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

### 5.1 Vermeidung, Minimierung, Eingriffe

Bei der Standortwahl wurde darauf geachtet, keine für den Naturschutz hochwertige Fläche in Anspruch zu nehmen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche, die an die Bebauung entlang der Segeberger Straße anschließt. Entlang der Westseite und der Ostseite verläuft ein Knick, der im Westen innerhalb des Plangebietes liegt und im Osten außerhalb. Innerörtlich gibt es keine verfügbaren Flächen, die weniger Konfliktpotential besitzen. Aufgrund der allgemeinen Knappheit an Bäuflächen und Wohnraum ist eine Inanspruchnahme und damit Beeinträchtigung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht vermeidbar.

Durch geeignete Festsetzungen wird die Minimierung der Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gewährleistet. Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl, der Wohneinheiten sowie der Gebäudehöhen und der Gestaltung der Gebäude wurden so getroffen, dass sie eine nachfragegerechte, zeitgemäße Bebauung ermöglichen, dabei aber die Ausnutzbarkeit und damit die Beeinträchtigungen auf ein ortsangepasstes Maß begrenzen.

Faktisch wäre bei maximaler Ausnutzung der GRZ (Hauptanlage + Nebenanlagen + Carport, Garage oder Stellplatz) und der Herstellung der Erschließungsstraße eine Neuversiegelung von bis zu 4.800 m<sup>2</sup> möglich und der Ortsrand würde sich in die freie landwirtschaftlich genutzte Landschaft verschieben.

Diese Beeinträchtigungen (Eingriffe) gelten insgesamt jedoch gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt und zulässig. Eine Kompensation ist nicht erforderlich. Unabhängig von einer Verpflichtung zur Kompensation wird im Norden des Plangebietes ein Knick neu angelegt, wodurch die Neubebauung von

der angrenzenden freien Landschaft abgegrenzt wird. Zudem wird im südlichen Teilbereich eine extensiv genutzte Streuobstwiese angelegt.

## 5.2 Geschützte Biotope

Entlang der West- und der Ostseite verlaufen Knicks im und am Plangebiet,

Das Plangebiet wird im Westen und im Osten von Knicks begrenzt. Diese gehören nach dem Naturschutzrecht zu den gesetzlich besonders geschützten Biotopen. Sie dürfen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG weder beseitigt noch erheblich beeinträchtigt werden. Der Knick im Westen liegt innerhalb des Plangebietes, der Knick im Osten befindet sich außerhalb.

Knick im Westen:

Der Knickwall ist angepflügt, aber dennoch gut ausgeprägt. Krautschicht und Gehölzbewuchs sind durchgängig dicht. Die Gehölzarten entsprechen den typischen „Bunten Knicks“, vorrangig sind Hasel, Holunder, Schneeball, Schlehe zu finden. Auf dem Knick befinden sich 2 Überhälter i.S.d. Durchführungserlasses zum Knickschutz (20.01.2017). Dabei handelt es sich von Süd nach Nord um:

Eiche, Stammdurchmesser 50 cm

Eiche, Stammdurchmesser 70 cm

Der Knick ist naturschutzfachlich hochwertig.

Knick im Osten:

Der Knickwall ist ebenfalls angepflügt, aber doch noch deutlich ausgeprägt. Krautschicht und Gehölzbewuchs sind tlw. lückig. Der Knickabschnitt wurde stärker gepflegt als auf der Westseite. Etwas mittig des Abschnittes befindet sich ein Eichenüberhälter mit einem Stammdurchmesser von 50 cm. Dieser Knickabschnitt ist von mittlerer naturschutzfachlicher Qualität.

Die Knickabschnitte und die Überhälter wurden entspr. der Vermessung nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und über einen 3 m breiten Knickschutzstreifen, der von Bebauung, Versiegelung, Aufschüttung und Abgrabung freizuhalten ist, vor Beeinträchtigungen geschützt. Eingriffe in die Knicks sind nicht vorgesehen.

Auf einer Gesamtlänge von 264 m wird der Abstand der Baugrenzen zum Knickfuß nicht entsprechend dem Knickerlass mit 8,5 m, sondern mit 5 m festgesetzt. Diese Reduzierung ist erforderlich, um eine für die Sonneneinstrahlung günstige Ausrichtung der Wohnhäuser zu ermöglichen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Klimaschutzes, ist es sinnvoll Gebäude mit einer Firstrichtung von West nach Ost anzuordnen. Dadurch wird eine effektivere Nutzung von Solaranlagen, ggf. sogar die Errichtung von Passivhäusern möglich.

Beeinträchtigungen oberhalb der Erheblichkeitsschwelle sind durch die Unterschreitung des empfohlenen Abstandes nicht unbedingt zu erwarten. Da die Fest-

setzung von 5 m jedoch nicht der naturschutzrechtlichen Empfehlung folgt, wird unter Berücksichtigung der Qualität des Knicks vorbeugend ein Ersatz im Verhältnis 1:0,2 für die theoretische Möglichkeit einer Beeinträchtigung vorgenommen.

Es ergibt sich ein theoretischer Kompensationsbedarf von gerundet **53 m**. Der erforderliche Ersatz erfolgt durch die Neuanlage eines 60 langen Knicks entlang der nördlichen Plangebietsgrenze. Da auch hier die Abstände der Baugrenzen zum Knickfuß flächenbedingt nicht den empfohlenen Abstand von  $1 \times FH_{max.}$ , also 8,50 m des Knickerlasses entsprechen, kann die Neuanlage nur mit dem Faktor 0,8 angerechnet werden. Das entspricht 48 m.

Da es sich um lediglich hypothetische Beeinträchtigungen der bestehenden Knicks handelt und nicht um tatsächlich vorbereitete Eingriffe, wird auf weitere Knickanlage im Plangebiet verzichtet. Es sollen keine zusätzlichen Konflikte zwischen Gartengestaltung und gesetzlichem Knickschutz geschaffen werden.

### **5.3 Artenschutz**

Es werden keine aktuellen Kartierungen der Fauna durchgeführt. Die Prüfung des Artenschutzes erfolgt mittels einer Potentialabschätzung auf der Grundlage zweier Ortsbegehungen im Frühjahr und einer Datenrecherche. Die für den Artenschutz wertgebenden Strukturen im Plangebiet sind die vorhandenen Knicks. In diese wird nicht eingegriffen.

Die Knickgehölze sind Nahrungs- und Bruthabitat für die Gilde der gebüschbrütenden Vogelarten. Dies hat sich bei den Ortsbesichtigungen im Frühjahr bestätigt. Es konnten rufende und balzende Tiere (Blaumeisen, Grasmücken, Amseln) sowie Individuen mit Nistmaterial im Schnabel ausgemacht werden. Bei den Vogelarten handelt es sich um angepasste, störungsunempfindliche Arten, die auf eine Störung mit einem kurzzeitigen Ausweichen auf die benachbarten Knicks reagieren werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten und Anlage der Gärten mit zusätzlichen Gehölzen wird das Plangebiet wieder Habitatqualität für diese Arten besitzen, so dass keine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung zu befürchten ist.

Bodenbrüter werden aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit Maschineneinsatz, Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auch in der Brut- und Setzzeit sowie der geringen Flächengröße ausgeschlossen.

Aufgrund des Anteils an Haselsträuchern in den Knicks besitzen diese Potential als Habitat für Haselmäuse. Bei den Ortsbesichtigungen wurde gezielt nach Nester und Fraßspuren gesucht. Dabei wurden in allen Abschnitten weder Kobel noch Haselnussschalen mit den typischen senkrecht zum Loch verlaufenden Zahnabdrücken gefunden. Dies erlaubt jedoch keinen sicheren Rückschluss auf das Fehlen von Haselmäusen. Nussschalen sind im Frühjahr oftmals nicht mehr aufzufinden und die Kobel sind häufig durch Frühjahrswinde verweht. Auch wenn ein Vorkommen von Haselmäusen nicht nachgewiesen werden konnte und es auch keine bekannten Nachweise für dieses Gebiet in den Kartierungen der Stiftung

Naturschutz und in der Landesdatenbank gibt, so kann es nicht sicher ausgeschlossen werden.

Da in die für den Artenschutz wertgebenden Knicks nicht eingegriffen wird, werden keine Beeinträchtigungen geschützter Arten erwartet, die über das allgemeine Lebensrisiko hinausgehen. Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote von den zu erwartenden Auswirkungen der Planung nicht betroffen werden.

**5.4 Schutzgebiete** nach dem Naturschutzrecht sind im und am Plangebiet nicht vorhanden.

## 6 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an die Segeberger Straße (Landesstraße 68) erfolgt über die bestehende Ackerzufahrt. Eine Änderung oder Verlegung der Zufahrt ist nicht genehmigungsfähig, da sich das Plangebiet außerhalb der verkehrlichen Ortsdurchfahrtsgrenze befindet.

Die innere Erschließung erfolgt mit einer 9 m breite Erschließungsstraße mit Baumpflanzungen und Parkplätzen. Im Norden ist ein Wendeplatz mit ausreichender Kehre für ein Müllfahrzeug vorgesehen. Zusätzlich werden hier weitere Parkplätze angelegt. Nicht genutzte Freiflächen können durch Anpflanzungen gestaltet werden.

Die Erschließung der Grundstücke 5 und 6 erfolgt über private Stichwege mit einer Breite von 4 m und entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Das Plangebiet ist mit der Buslinie 411 an den ÖPNV angebunden.

## 7 Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Gasversorgung sowie die Frischwasserversorgung erfolgen über den Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen.

Telekommunikationseinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Sollten im Zuge der Erschließung entsprechende Installationen vorgesehen werden, so sind diese möglichst frühzeitig beim Versorgungsträger schriftlich anzuzeigen und abzustimmen.

Für das neue Baugebiet ist eine Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden sicherzustellen. Dabei können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m mit eingerechnet werden. Die erste Entnahmestelle mit mindestens 24 m<sup>3</sup>/h muss in einer maximalen Entfernung von 75 m zu den

geplanten Grundstücken liegen. In der Mitte des Plangebietes ist daher eine zusätzliche Löschwasserentnahmestelle angeordnet.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Kanalnetz mit einer Druckleitung zum Klärwerk nach Bad Segeberg. Das Leitungssystem ist ausreichend dimensioniert und das Klärwerk verfügt über ausreichende Kapazitäten, die zusätzlichen Schmutzwassermengen aufzunehmen.

Zur Klärung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde eine Baugrunduntersuchung beauftragt. Der Gutachter (Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz – GBU, 04.02.2020) kommt zu dem Ergebnis, dass der Boden ausreichend sickerfähig ist, um das anfallende Regenwasser aufzunehmen. Eine Versickerung wird daher für die Baugrundstücke verpflichtend festgesetzt. In Abhängigkeit vom möglichen mittleren höchsten Wasserspiegel kann auf den nördlichen Grundstücken voraussichtlich eine Versickerung über Rigolen, auf den südlichen über Mulden erfolgen. Die Versickerungsart ist auf Bauantragsebene im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung zu klären. Das Straßenwasser wird über straßenparallele Mulden versickert.

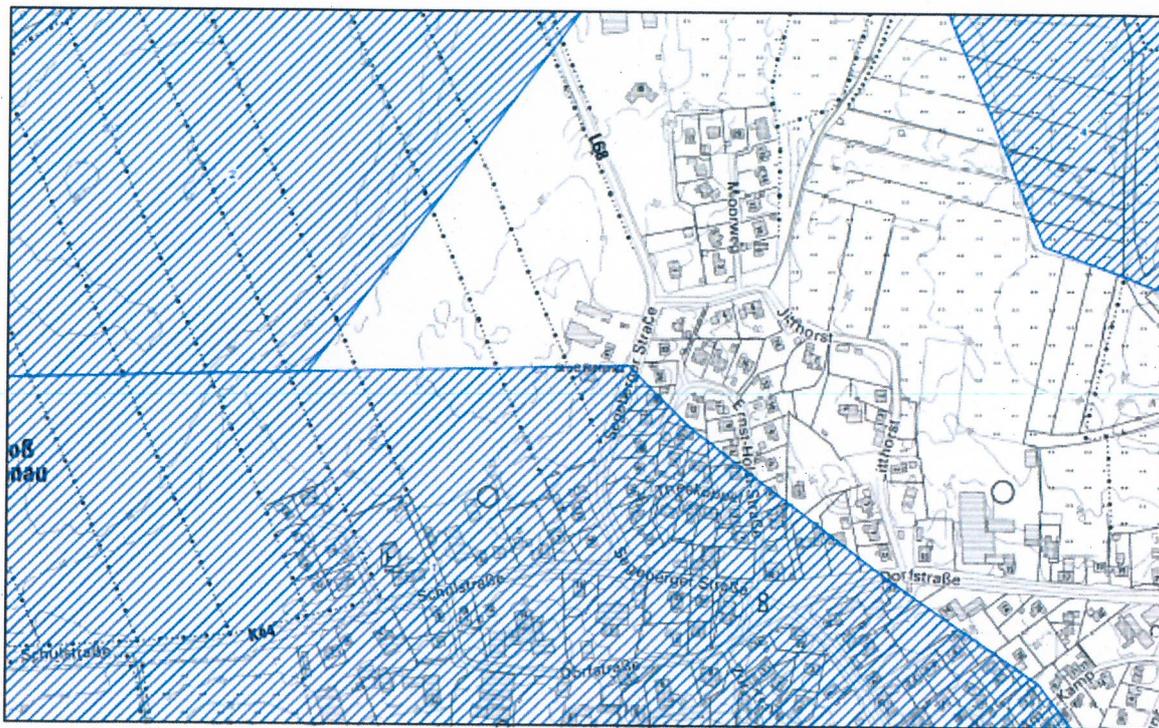
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Wege-Zweckverband zur Zentraldeponie in Tensfeld.

## **8 Immissionen**

An das am Ortsrand gelegene Wohngebiet grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen an. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen kommt es seit jeher in der Umgebung vorübergehend zu Geruchsbelästigungen sowie Lärm- und Staubimmissionen, insbesondere in der Bestell- und Erntezeit. Aufgrund der geringen Ausdehnung der Lage der Gemeinde im landwirtschaftlich geprägten Raum sind derartige vorübergehende Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen für die gesamte Ortslage als herkömmlich und ortsüblich einzustufen und insofern auch innerhalb des neuen Wohngebietes hinzunehmen.

Zur Klärung der konkreten Geruchsbelastungen wurde ein Immissionsgutachten erstellt (Landwirtschaftskammer SH, 25.09.2019), welches der Begründung anliegt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet die Richtwerte der GIRL SH (Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen, Erlass vom 02.09.2009) für Wohngebiete auf den Baugrundstücken deutlich unterschritten werden. Im gesamten Plangebiet kann von gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen ausgegangen werden.

## 9 Archäologie



Auszug aus der archäologischen Landesaufnahme

Gemeinde Groß Rönau

 archäologisches Interessensgebiet

SH  Archäologisches Landesamt  
Sachsen-Anhalt  
Orangerieplatz  
06108 Halle (Saale)



Bearbeitung  
Zuletzt geprüft: September  
Juli 2020  
GfL SH

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Daher wurde vom archäologischen Landesamt eine Voruntersuchung durchgeführt. Mit Schreiben vom 26.08.2020 teilt das Landesamt mit, dass keine relevante arch. Substanz nachgewiesen wurde und erteilt die Freigabe für die Umsetzung des Bebauungsplanes. Unabhängig davon gilt:

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.

**10 Hinweise****10.1 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.

**10.2 Löschwasser**

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

**10.3 Geothermie**

Es besteht die Möglichkeit Anlagen zur Nutzung von Erdwärme zu installieren. Hierfür muss rechtzeitig vor Baubeginn eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg beantragt werden.

Gemeinde Groß Rönnau  
Der stellv. Bürgermeister

  
Stellv. Bürgermeister

Groß Rönnau, den 16.10.2020