

BEGRÜNDUNG

zur Satzung der Gemeinde

KLEIN RÖNNAU

Kreis Segeberg

über den

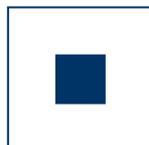
BEBAUUNGSPLAN NR. 5

„SEEWEG“

12. ÄNDERUNG

für das Gebiet

„PLESSER STRASSE“



STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR

EBERHARD GEBEL, JAN GEBEL
STADTPLANER, ARCHITEKTEN
23795 BAD SEGEBERG WICKELSTRASSE 9
T 04551-81520 F 04551-83170
stadtplanung.gebel@freenet.de

INHALT

1	Allgemeine Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Bestand und Lage des Gebietes	3
2	Planungsziele	4
3	Entwicklung des Planes	4
4	Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
4.1	Löschwasserversorgung.....	5
4.2	Verkehrerschließung für Fahrzeuge der Feuerwehr.....	5
4.3	Sonstiges.....	5
5	Naturschutz und Landschaftspflege	5
6	Umweltbericht.....	5

1 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Klein Rönnau hat in ihrer Sitzung am 05.07.2006 die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Seeweg“ für das Gebiet „Plesser Straße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst das Flurstück 52/5 der Flur 1 der Gemarkung Klein Rönnau und weist eine Größe von etwa 4400 m² auf.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5, zuletzt geändert durch die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, ist der Änderungsbereich wie folgt festgesetzt: WA, nur Doppelhäuser mit max. 2 WE zulässig, zweigeschossige Bauweise, GRZ 0,25, GFZ 0,5, Satteldach 20°. Weiter ist die Errichtung von DREMPeln und Gauben ausgeschlossen

Das Aufstellungsverfahren findet gemäß § 244 BauGB nach dem BauGB in der nach dem 20.07.2004 geltenden Fassung statt.

Bei der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 handelt es sich aufgrund der fehlenden örtlichen Verkehrsflächen gem. § 30 (1) BauGB um einen einfachen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 20.07.2004
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage M 1:1000 des Katasteramtes Bad Segeberg.

Mit der Ausarbeitung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde das Büro für Stadtplanung und Architektur, Eberhard Gebel und Jan Gebel in Bad Segeberg beauftragt.

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Gebiet der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt in der zentralen Ortslage Klein Rönnaus, ist bebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine vorhandene Wohnbebauung
- im Westen durch den Mühlenbach
- im Osten durch die Wilhelm-Kistenmacher-Straße
- im Süden durch den Mühlenteich

Die benachbarten Bereiche sind geprägt durch eine lockere Wohnbebauung in Form von Einfamilienhausgebieten.

2 Planungsziele

Planungsziel der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist es, die Festsetzungen des Bebauungsplanes an inzwischen geänderte Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

Es hat sich herausgestellt, dass die bisher vorgesehene Konzeption mit geplanten „generationsübergreifenden“ großen Wohnungen nicht angenommen wurde. Diese ursprünglich angedachte Wohnform wird zugunsten einer marktgerechten, wirtschaftlicheren Bebauungsform aufgegeben.

3 Entwicklung des Planes

Der Plangeltungsbereich ist entsprechend der vorangegangenen 11. Änderung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Folgende Änderungen sind vorgesehen:

Änderung von Doppelhaus in Einzelhaus, Änderung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten

Da das ursprünglich geplante „Generationsübergreifende Wohnen“ nicht realisiert werden konnte, wird die bisherige Festsetzung Doppelhaus mit 2 WE pro Doppelhaushälfte aufgegeben und in Einzelhaus geändert, die Anzahl der zulässigen WE wird auf 8 WE pro Einzelhaus geändert.

GFL Flächen

Da die bisher vorgesehene Teilung des Grundstücks nicht mehr erforderlich ist, können die durch die mit der Teilung verbundenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte teilweise entfallen. Eine bisher auch vorhandene Fußwegverbindung zu dem Mühlengrundstück bleibt erhalten.

Dachgauben

Dachgauben passen hier in der entsprechenden Größe und Gestaltung zu den Gebäuden und stellen keine Störung dar. Zudem ist durch den Einbau von Dachgauben eine bessere Wohnraumausnutzung möglich. Da sich der Plangeltungsbereich jedoch im unmittelbaren Umgebungsbereich der als Kulturdenkmale eingetragenen Wassermühle und des Müllerhauses befindet, wird die vorher unzulässige Errichtung von Dachgauben nur in eingeschränkter Weise über die textliche Festsetzung der Bebauungsplanänderung umsetzbar. Die Errichtung von Dachgauben ist zulässig, soweit sie ausschließlich auf der nach Norden exponierten Dachflächen von Gebäude Plesser Straße 1/3/5/7 sowie auf der nach Osten gewandten Dachfläche von Gebäude Plesser Straße 2/4/6/8 angeordnet sind. Es dürfen maximal zwei Dachgauben in Dreiecksausführung pro Wohngebäude errichtet werden. Die Gesamtlänge der Dachgauben pro Wohngebäude darf die Hälfte der Firstlänge der baulichen Anlage nicht überschreiten.

Baugrenzen

Die Baugrenzen werden dem erforderlichen Gebäudeflächenbedarf angepasst und erweitert.

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes sind nicht geändert und somit in diesen Plan übernommen worden.

4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

4.1 Löschwasserversorgung

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 – IV – 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

4.2 Verkehrserschließung für Fahrzeuge der Feuerwehr

Für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen gleich oder weiter 50 m von der Öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, der LBO 2000 § 5 (4) S-H entsprechend, sind Flächen nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Pkt. 4.4 zu planen und gemäß Pkt. A 6 zu 4.4.1 o.g. DIN mit der Brandschutzdienststelle (Vorbeugender Brandschutz) Kreis Segeberg abzustimmen.

4.3 Sonstiges

Die übrige verkehrliche Erschließung sowie die weitere Ver- und Entsorgung sind vorhanden und gesichert.

5 Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Planung werden keinerlei Eingriffe vorbereitet.

6 Umweltbericht

1 Einleitung

1.a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanänderung

Angaben zum Standort

Das Gebiet der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt in der zentralen Ortslage Klein Rönna, ist bebaut und wird im Norden durch vorhandene Wohnbebauung, im Westen durch den Mühlenbach, im Osten durch die Wilhelm-Kistenmacher-Straße sowie im Süden durch den Mühlenteich begrenzt. Die benachbarten Bereiche sind geprägt durch eine lockere Wohnbebauung in Form von Einfamilienhausgebieten.

Art der Vorhaben und Festsetzungen

Der Plangeltungsbereich ist entsprechend der vorangegangenen 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Folgende Änderungen sind vorgesehen:

Änderung von Doppelhaus in Einzelhaus, Änderung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten
Da das ursprünglich geplante „Generationsübergreifende Wohnen“ nicht realisiert werden konnte, wird die bisherige Festsetzung Doppelhaus mit 2 WE pro Doppelhaushälfte aufgegeben und in Einzelhaus geändert, die Anzahl der zulässigen WE wird auf 8 WE pro Einzelhaus geändert.

GFL Flächen

Da die bisher vorgesehene Teilung des Grundstücks nicht mehr erforderlich ist, können die durch die mit der Teilung verbundenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte teilweise entfallen. Eine bisher auch vorhandene Fußwegverbindung zu dem Mühlengrundstück bleibt erhalten.

Dachgauben

Dachgauben passen hier in der entsprechenden Größe und Gestaltung zu den Gebäuden und stellen keine Störung dar. Zudem ist durch den Einbau von Dachgauben eine bessere Wohnraumausnutzung möglich. Da sich der Plangeltungsbereich jedoch im unmittelbaren Umgebungsbereich der als Kulturdenkmale eingetragenen Wassermühle und des Müllerhauses befindet, wird die vorher unzulässige Errichtung von Dachgauben nur in eingeschränkter Weise über die textliche Festsetzung der Bebauungsplanänderung umsetzbar. Die Errichtung von Dachgauben ist zulässig, soweit sie ausschließlich auf der nach Norden exponierten Dachflächen von Gebäude Plesser Straße 1/3/5/7 sowie auf der nach Osten gewandten Dachfläche von Gebäude Plesser Straße 2/4/6/8 angeordnet sind. Es dürfen maximal zwei Dachgauben in Dreiecksausführung pro Wohngebäude errichtet werden. Die Gesamtlänge der Dachgauben pro Wohngebäude darf die Hälfte der Firstlänge der baulichen Anlage nicht überschreiten.

Baugrenzen

Die Baugrenzen werden dem erforderlichen Gebäudeflächenbedarf angepasst und erweitert.

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes sind nicht geändert und somit in diesen Plan übernommen worden.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das für den geplanten Eingriff entstehende Ausgleichserfordernis wurde bereits im Rahmen der für dieses Gebiet vorangegangenen Planverfahren ermittelt und entsprechend erfüllt. Durch die vorliegende Planänderung wird die Eingriffsintensität nicht verstärkt, weitere Eingriffe werden nicht vorbereitet.

1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze und Fachplanungen

Wichtige Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz sowie das Landesnaturschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein und das Bundesbodenschutzgesetz bilden die rechtlichen Grundlagen der vorliegenden Planung. Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB i. V. m. § 21 (1) BNatSchG beachtlich, eine entsprechende Abarbeitung ist bereits im Rahmen vorangegangener Verfahren erfolgt.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Nachfolgend werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Zustand auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt und die Wirkungen auf die Umwelt bewertet. So können die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung gegeben werden.

2.a 1 Schutzgut Mensch

Die Belange des Schutzgutes Mensch sind durch die vorliegende Planänderung nicht berührt.

2.a 2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Belange des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sind durch die vorliegende Planänderung nicht berührt.

2.a 3 Schutzgut Boden

Die Belange des Schutzgutes Boden sind durch die vorliegende Planänderung nicht berührt.

2.a 4 Schutzgut Wasser

Die Belange des Schutzgutes Wasser sind durch die vorliegende Planänderung nicht berührt.

2.a 5 Schutzgut Luft und Klima

Die Belange des Schutzgutes Luft und Klima sind durch die vorliegende Planänderung nicht berührt.

2.a 6 Schutzgut Landschaft

Die Belange des Schutzgutes Landschaft sind durch die vorliegende Planänderung nicht berührt.

2.a 7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Plangeltungsbereich befindet sich im unmittelbaren Umgebungsbereich der als Kulturdenkmale eingetragenen Wassermühle und des Müllerhauses.

Durch die vorher unzulässige Errichtung von Dachgauben, die jetzt in eingeschränkter Weise über die textliche Festsetzung der Bebauungsplanänderung umsetzbar ist, wird das o. g. Schutzgut beeinträchtigt.

Da die Errichtung von Dachgauben aber nur insoweit zulässig ist, als dass sie ausschließlich auf der denkmalabgewandten, nach Norden exponierten Dachfläche von Gebäude Plesser Straße 1/3/5/7 sowie auf der nach Osten gewandten Dachfläche von Gebäude Plesser Straße 2/4/6/8 angeordnet werden dürfen, sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Darüber hinaus treten Einschränkungen hinzu, dass nur maximal zwei Dachgauben in Dreiecksausführung pro Wohngebäude errichtet werden dürfen sowie die Gesamtlänge der Dachgauben pro Wohngebäude die Hälfte der Firstlänge der baulichen Anlage nicht überschreiten darf.

2.a 8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Da nur die Belange des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter berührt sind, ist mit dem Auftreten von Wechselwirkungen mit den anderen Schutzgütern sowie von Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern nicht zu rechnen.

2.a 9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich nicht.

2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Mit dem Auftreten erheblicher Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

3 Zusätzliche Angaben

3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Technische Verfahren wurden bei der vorliegenden Umweltprüfung nicht angewendet.

3.b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Da die Belange von Natur und Landschaft nicht berührt sind und darüber hinaus nicht mit dem Auftreten erheblicher Umweltbeeinträchtigungen zu rechnen ist, ist eine Umweltüberwachung nicht erforderlich.

Vermerk: Die vorstehende Begründung zur Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Klein Rönna wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Klein Rönna in ihrer Sitzung am gebilligt.

Klein Rönna, den

.....
Bürgermeister

Stand: 14.12.2006