Gemeinde
Klein Rönnau

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6, 22. Änderung

für den Bereich
„Fläche westlich Ton Hus Nr. 2 (Neubau eines Krippenhauses) und westlich der Grundstücke Huskoppelallee 1 und 3, nördlich der Straße Ton Hus sowie östlich der Tennisplätze"

Begründung

Inhalt

1 Allgemeines

2 Lage und Umfang des Plangebietes

3 Planungsanlass und Planungsziele

4 Planungsinhalt, Festsetzungen

5 Umweltbelange

6 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

7 Hinweise, Kosten

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Klein Rönnau hat in ihrer Sitzung am 25.9.2019 beschlossen, die 22. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 durchzuführen. Mit dieser Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Erweiterungsgebäudes für die Kindertagesstätte der Gemeinde sowie die Errichtung einer Fahrzeughalle für den gemeindlichen Bauhof geschaffen werden. Im Landschaftsplan der Gemeinde ist der Bereich des Hus Rönnau als Baugebiet dargestellt.

Rechtsgrundlagen für die Bebauungsplanänderung sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (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).

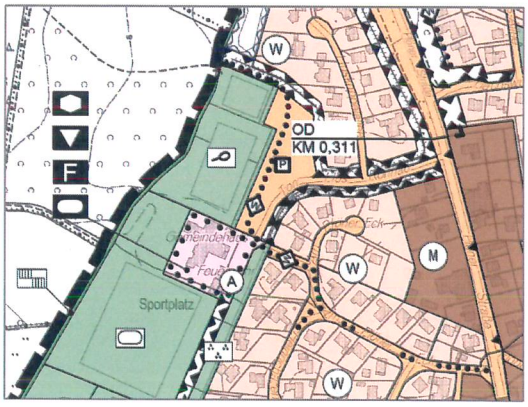

Abb. 1: Flächennutzungsplan 2016 (Auszug)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2016 enthält für das Gelände des Hus Rönnau eine Darstellung als Gemeinbedarfsfläche und nördlich anschließend eine bestandsorientierte Darstellung der Parkplatzfläche. Mit dem geplanten Anbau für den Kindergarten wird die Gemeinbedarfsfläche geringfügig überschritten. Die geplante Fahrzeughalle für den Bauhof nimmt eine ganz untergeordnete Teilfläche der Stellplatznutzung in Anspruch und widerspricht damit nicht der Grundkonzeption des F-Plans. Die Bebauungsplanänderung konkretisiert insofern die Darstellungen des Flächennutzungsplans und entspricht daher noch dem Entwicklungsgebot.

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt, die materiellen Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Es handelt sich hier um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung, da Flächen, die im Siedlungszusammenhang liegen und die schon jetzt bebauungsakzessorisch genutzt werden, einer baulichen Nutzung zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben zugeführt werden. In der Rechtsfolge der Anwendung des § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich der 22. Änderung liegt westlich der Plöner Straße am Ortsrand. Er umfasst den Standort des Hus Rönnau mit der nördlich anschließenden Parkplatzfläche. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 1,3 ha. Die genaue Lage und Abgrenzung der Fläche ergibt sich aus der Planzeichnung 1:1000.

Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich der 22. Änderung

3 Planungserfordernis und Planungsziele

Der bestehende gemeindliche Kindergarten, der im Hus Rönnau untergebracht ist, stößt an seine Kapazitätsgrenzen. Aufgrund des anhaltenden und auch in Zukunft zu erwartenden Zuzugs junger Familien und der daraus resultierenden hohen Geburtenzahl ist die Erweiterung erforderlich. Der Erweiterungsbau soll sich

westlich an das bestehende Gebäude anschließen auf einer Fläche, die derzeit noch als Außengelände für den Kindergarten genutzt wird. Das verbleibende Außengelände ist ausreichend groß, um auch künftig die Anforderungen zu erfüllen. Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 6 in der Fassung der 13. Änderung stellt den Standort des Hus Rönnau zwar als Gemeinbedarfsfläche dar. Die westliche Abgrenzung wird jedoch durch den geplanten Anbau überschritten. Daher ist es erforderlich, die Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche entsprechend zu erweitern. Eine Änderung der zulässigen Nutzungsart ist hiermit nicht verbunden.

Abb. 3: Bestandssituation Hus Rönnau - Luftbild

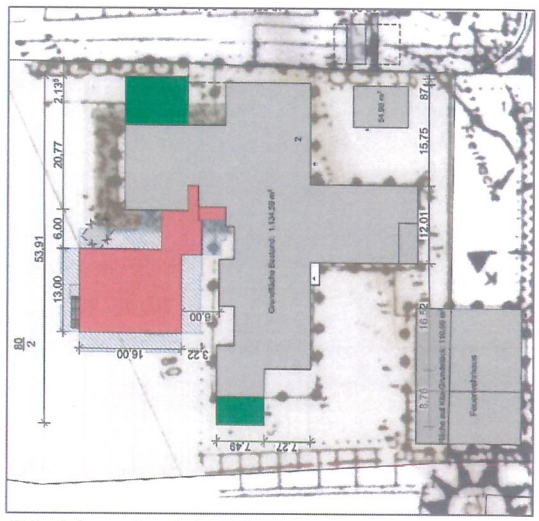

Abb. 4: Lageplan Anbau Kita Hus Rönnau

Der kleine gemeindliche Bauhof unterhält ein Mehrzweckfahrzeug (Typ Hako Multicar) mit einem Mitarbeiter. Das Fahrzeug ist mit Anhänger, Schneepflug und diversen Kleinteilen derzeit auf einem gemeindeeigenen Grundstück untergestellt, das verkauft werden soll. Als Ersatz ist eine neue Fahrzeughalle erforderlich, in die neben dem Zusatz- und Kleingerät auch eine kleine Werkstatt sowie ein Sozialraum für den Bauhofmitarbeiter integriert werden soll. Als Standort bietet sich eine Teilfläche in Randlage des gemeindeeigenen Parkplatzes am Hus Rönnau an, die in den zurückliegenden Jahren auch schon einmal für die vorübergehende Aufstellung von Wohncontainern erschlossen und genutzt wurde. Dieser Bereich ist jedoch im rechtwirksamen Bebauungsplan Nr. 6 in der Fassung der 11. Änderung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz" festgesetzt, so dass auch hier eine Änderung erforderlich wird.

4 Planungsinhalte, Festsetzungen

a) Erweiterung Kita

Abb. 5 zeigt einen Auszug aus der 11. und die 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6. Inhalt der vorliegenden 22. Änderung ist es, eine nach Westen be-

Abb. 5: B-6, 11. Änd. (links) und 13. Änd. (rechts)

darfsgerecht erweiterte einheitliche Gemeinbedarfsfläche festzusetzen. Die bestehende Festsetzung der Eingeschossigkeit für die Gemeinbedarfsfläche wird beibehalten.

b) Fahrzeughalle Bauhof

Weiterhin soll für eine Teilfläche im Osten des Parkplatzgeländes eine Änderung in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof" erfolgen. Hier soll anstelle von 8 Parkplätzen ein Zweckgebäude für eine Fahrzeughalle mit integriertem Sozialraum in den Abmessungen von ca. 10mx8m errichtet werden mit der Möglichkeit zur späteren Erweiterung. Dieser Standort innerhalb der Parkplatzfläche bietet sich aufgrund der hier bereits vorhandenen Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen besonders an. Die Änderungsfläche liegt unmittelbar am bestehenden Lärmschutzwall, so dass im Hinblick auf etwaige zusätzliche Lärmimmissionen für das dahinter liegende Wohngebiet eine ausreichende Abschirmung gegeben ist. Auch für diese Gemeinbedarfsfläche wird eine Eingeschossigkeit festgesetzt.

Abb. 6: B-6, 11. Änd. (Auszug) mit künftiger Bauhoffläche

5 Umweltbelange

Die Darstellung der Umweltbelange beschränkt sich räumlich auf den Änderungsbereich und inhaltlich auf die Betroffenheit geschützter Arten und Biotope.

5.1 Artenschutz

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um Siedlungsflächen. Ein Knick begrenzt die Parkplatzfläche im Westen und Süden, auf dem zu den Wohngebieten gelegenen Lärmschutzwall ist heimischer Gehölzbestand vorhanden. Hier sind auch einzelne Haselsträucher vorhanden, so dass ein Vorkommen der Haselmaus nicht ausgeschlossen werden kann. Im Bereich der künftigen Bauhoffläche bestehen lediglich zwei junge Haselsträucher. Eine Ortsbesichtigung im November 2019 hat keine Hinweise auf ein konkretes Vorkommen der Haselmaus ergeben. Daher kann festgestellt werden, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nicht berührt werden.

5.2 Geschützte Biotope, Wald

Ein Knick begrenzt die Parkplatzfläche nach Westen, liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs der 22. Änderung. Die geplanten Baumaßnahmen tangieren den Knick nicht. Ein kurzer bestehender Knickabschnitt im Norden der Gemeinbedarfsfläche ist nachrichtlich dargestellt, er bleibt von der Erweiterung unberührt. Waldbestände sind von der Änderung nicht betroffen.

6 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Satzungsgebiet wird vollständig und ausschließlich über die Gemeindestraße Ton Hus Rönnau erschlossen.

Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung erfolgen zentral über die vor Ort vorhandenen Leitungen.

Die Löschwasserbedarf von 48m³/h wird durch einen Unterflurhydranten neben der Zufahrt am Hus Rönnau sichergestellt. Die Entfernung zur Bauhoffläche beträgt ca. 100m.

7 Hinweise, Kosten

Der nördliche Teil der Parkplatzfläche liegt in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen (§ 15 DSchG). 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.

Die Gemeinde trägt die im Zuge der Satzungserstellung entstehenden Verfahrenskosten. Im Zusammenhang mit der Realisierung der Änderung entstehen der Gemeinde die für die geplanten Baumaßnahmen anfallenden Kosten.

Gemeinde Klein Rönnau
Der Bürgermeister

(Bürgermeister)

Gemeinde Klein Rönnau 3 Kreis Segeberg

Klein Rönnau, den 05.08.2020