

Gemeinde Radbruch

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 16 a „Kindergarten Op´n Donnerloh“, 1. Änderung

Kurzbegründung

Stand: Vorentwurf 02/2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 a i.V.m. § 3 (1) BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Radbruch durch:



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Inhalt

1.	Anlass und Ziel	3
2.	Bestand, Lage und Begrenzung	4
3.	Vorgaben	4
3.1	Flächennutzungsplan	4
3.2	Bisheriges Planungsrecht	4
4.	Geplante Änderungen	5
4.1	Nutzungsänderung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen	5
4.3	Parkplatz	6
5.	Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit	6
6.	Bauleitplanerisches Verfahren	7

1. Anlass und Ziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 „Kindergarten Op´n Donnerloh“ hat die Gemeinde Radbruch 2009 entsprechend den damaligen Bedürfnissen und Anforderungen einen neuen Kita-Standort ausgewiesen.

Das vorhandene Gebäude ist mittlerweile hinsichtlich seines Raumangebots und der Anzahl der zu betreuenden Kinder und Kleinkinder nicht mehr auskömmlich. Geplant ist daher am vorhandenen Standort ein neues eigenständiges Gebäude für die Kinderkrippe zu bauen.

Dafür soll der bisher als „Jugendzentrum“ genutzte Teil der Gemeinbedarfsfläche als Erweiterung für das Kita-Gelände genutzt werden. Der Jugendtreff soll an anderer Stelle in Radbruch weiter bestehen. Hierfür ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel der geplanten Umstrukturierung und Erweiterung ist u. a. auch, die anfallenden Stellplatzverkehre soweit dies im Rahmen der Nutzung städtebaulich sinnvoll ist, von dem eigentlichen Kita-Gelände fernzuhalten. Dazu soll straßenbegleitend ein öffentlicher Parkplatz eingerichtet werden.

Die Planung dient der Innenentwicklung, in dem vorhandene Erschließungspotenziale genutzt werden und der bereits vorhandene Kita-Standort weiterentwickelt wird. Der Bebauungsplan wird daher als „Maßnahme der Innenentwicklung“ eingestuft und soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Die notwendigen Anwendungsvoraussetzungen werden erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt weniger als 20.000 m².
- Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen außerdem auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (FFH / EU-Vogelschutzgebiete).
- Sogenannte „schwere Unfälle“ im Sinne des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) können ausgeschlossen werden.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Umweltbericht) kann verzichtet werden.

2. Bestand, Lage und Begrenzung

Der Gemeinbedarfsstandort liegt am südlichen Siedlungsrand von Radbruch. Erschlossen wird das Plangebiet über die Straße „Op´n Donnerloh“. Nördlich grenzt die Einzelhausbebauung eines Wohngebiets, das über die Stichstraße „Am Alten Schulgarten“ erschlossen wird, an.

Südlich und westlich des Plangebiets liegt der durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägte freie Landschaftsraum.



Luftbild mit Bereich der geplanten Änderung am Gemeinbedarfsstandort (Quelle: Nibis Kartenserver, LGLN)

3. Vorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind als inhaltliche Vorgaben für den Bebauungsplan insoweit von Bedeutung, als sie vorgeben, was für den Bebauungsplan nach dem Planungswillen der Gemeinde erforderlich ist.

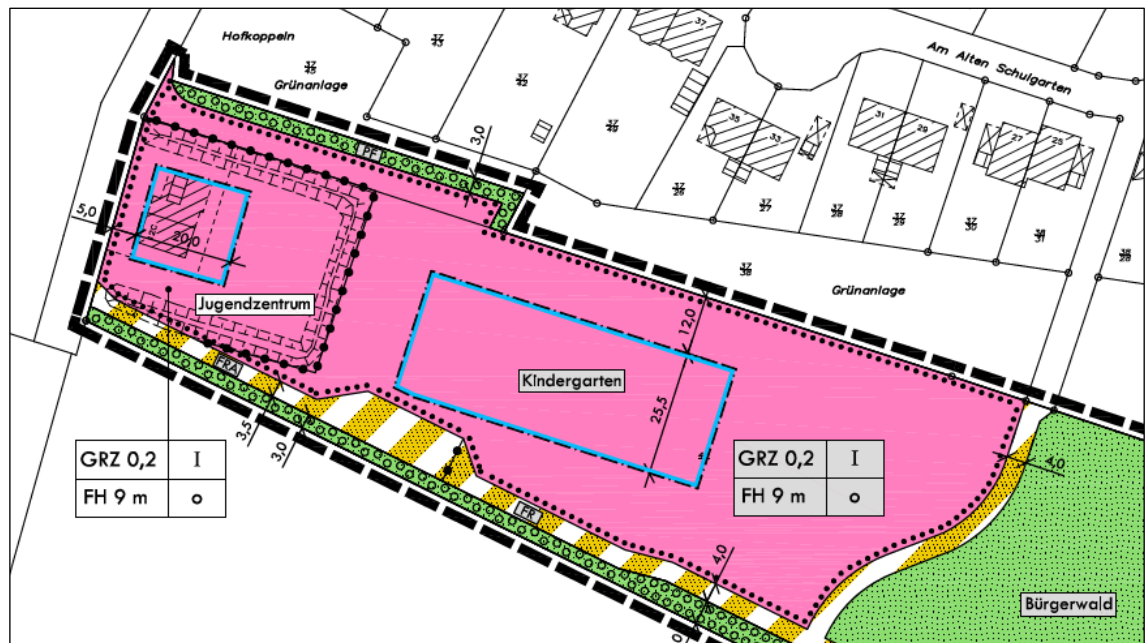
Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der geplanten Änderung Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten und soziale Zwecke) dar.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die geplanten Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes können gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bei Bedarf im Wege der Berichtigung angepasst werden, da mit dieser Anpassung keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets zu erwarten ist.

3.2 Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 16 „Kindergarten Op´n Donnerloh“. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind

als Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kindergarten“ und „Jugendzentrum“ festgesetzt. Die Bebauung soll in einer offenen, eingeschossigen Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 erfolgen.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 16 „Kindergarten Op´n Donnerloh“

4. Geplante Änderungen

4.1 Nutzungsänderung

Der Bereich des bisherigen Jugendzentrums wird zukünftig Teil des Kita-Geländes. Die im Rahmen der Zweckbestimmung zulässigen Gemeinbedarfsnutzungen werden über die textliche Festsetzung 1.1 näher bestimmt.

Die Gemeinde plant zudem, im Dachgeschoss des Neubaus 5 Wohnungen unterzubringen. Aufgrund des so geplanten Nutzungsspektrums ist die Ausweisung einer reinen Gemeinbedarfsfläche nicht möglich, da Wohnungen nicht den Status einer Gemeinnützigkeit besitzen. Zu alleinigen Sicherung des Planungsziels ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 Abs. 2 BauNVO erforderlich, in dem die so geplante Zweckbestimmung (Gemeinbedarf mit Wohnen) planungsrechtlich abgesichert werden kann.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Der Kita-Standort soll im Sinne eines schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden in seinen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten stärker ausgenutzt werden können. Vermieden werden soll die Ausweisung neuer Standorte durch Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen im Außenbereich.

Die Ausnutzung der Innenentwicklungspotenziale wird durch eine Erhöhung der Grundflächenzahl erreicht (GRZ 0,4). Die räumliche Anordnung der Baukörper wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen gesichert. Dabei bleibt es Planungsziel der Gemeinde, bei der baulichen Entwicklung und der möglichen Nachverdichtung einen hinreichend großen Abstand zur Wohnbebauung im Norden zu sichern. Im Bereich des Sondergebiets kann dieser Abstand geringer ausfallen, da die nördliche Wohnbebauung

dort in einem größeren Abstand zum Sondergebiet liegt und zusätzlich die im Plangebiet festgesetzte Gehölzpflanzung eine abschirmende Funktion übernimmt.

Aufgrund der Bodenverhältnisse kann von einer Sammlung und Versickerung innerhalb des Plangebiets ausgegangen werden.

4.3 Parkplatz

Auf der Gemeinbedarfsflächen befinden sich derzeit rund 27 Stellplätze. Durch den Neubau des Krippengebäudes (mit den dazugehörigen Wohnungen) werden rund 12 Stellplätze entfallen. Zudem sind für den Neubau zusätzliche Stellplätze einzuplanen.

Die notwendigen Stellplätze sollen auf einer Parkplatzfläche westlich der Straße Op´n Donnerloh entstehen. Die Entwässerung der Fahrbahn und der Parkstände erfolgt über neu herzustellende Mulden. In den Entwässerungsmulden und den Grünflächen zwischen den Stellplätzen besteht die Möglichkeit, Bäume und Gehölze anzupflanzen. Der neu ausgewiesene Parkplatz wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

5. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

Die Planung wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ eingestuft. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden erfüllt. Es wird deshalb gemäß § 13 a (3) BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Die Eingriffe gelten nach den Bestimmungen des § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als bereits erfolgt oder zulässig. Gleichwohl sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planungen darzulegen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich durch die Planung folgende Auswirkungen:

- In Bezug auf die Verkehrsbelastung ist von keiner unzumutbaren Zunahme der Verkehrsbelastung auszugehen. Der aus der Erweiterung des Kita-Standortes herrührende zusätzliche Verkehr wird nach derzeitiger Einschätzung zu keiner erheblichen Einschränkung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsabläufe führen. Mit der Nutzungsänderung ist die Entstehung von Bring- und Abholverkehr in der Straße „Op´n Donnerloh“ verbunden. Eine entsprechende geringfügige Erhöhung der Geräusch-Immissionsbelastung der Anwohner entsteht - orientiert an den Öffnungszeiten von Kinderbetreuungseinrichtungen - morgens und nachmittags. Störungen der Nachtruhe oder der Sonntags- oder Feiertagsruhe werden nicht eintreten. Im Übrigen sind die von Kindergärten ausgehende Lärmentwicklung („Spiellärm“) grundsätzlich innerhalb von Wohngebieten zu tolerieren, da diese Wohnfolgenutzungen in Wohngebieten allgemein zulässig sind.
- Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Besonders geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt.
- Der Schutz besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten zu beachten. Diese Vorschriften gelten unabhängig davon, ob es sich um Baumaßnahmen in erstmalig bebauten Bereichen oder in bereits bebauten Grundstücksbereichen handelt. Durch eine Neubebauung wird im Plangebiet eine intensivere Nutzung oder bezogen auf die Erweiterungsfläche eine Nutzungsumwandlung erfolgen.

In Bezug auf die geplante Nachverdichtung im Bestand ist für die an diesen Lebensraum gebundene Tiere wird aber nicht mit dem Verlust der ökologischen Funktion ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gerechnet, da im räumlichen Zusammenhang größere Bereiche mit ähnlicher Ausstattung zur Verfügung stehen.

- Durch die Planung werden teilweise Flächen von geringem Wert für Arten und Lebensgemeinschaften betroffen (Acker).
Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden sich insofern ergeben, als eine gegenüber dem Bestand höhere Versiegelung eintreten kann.
Die Versiegelung des Bodens führt zu einem völligen Verlust der biotischen und abiotischen Potentiale des Bodens. Auf diesen Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen und Tiere nicht mehr erfüllen. Außerdem kommt es zu erhöhtem Oberflächenabfluss von den versiegelten Flächen.
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich im Wesentlichen durch die Erweiterungsfläche (Parkplatz), der jedoch aufgrund seiner Siedlungsrandlage von den umgebenden baulichen und verkehrlichen Nutzungen geprägt wird. Da auf dieser Fläche auch keine hochbauliche Entwicklung geplant ist, kann durch eine Gehölzpflanzung eine gute Abschirmung erreicht werden.
- Innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

6. Bauleitplanerisches Verfahren

Der der Gemeinde Radbruch hat in seiner Sitzung am für den Bebauungsplan Nr. 16 a „Kindergarten Op´n Donnerloh“ 1. Änderung den Aufstellungsbeschluss gefasst

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte in der Zeit vom2022. bis einschließlich2022.