

Begründung

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20

für das Gebiet

„Seekamp“

der Gemeinde Osterrönfeld

**Auftraggeber:
Gemeinde Osterrönfeld
Der Bürgermeister
Schulstraße 36
24783 Osterrönfeld**

Dezember 2004

Architekturbüro Hansen Architekten + Stadtplaner Am Gymnasium 2 24768 Rendsburg

1. Einführung

1.1. Anlass der Planung

Die bisher für eine Erweiterung des Friedhofes geplante Fläche wird in dem geplanten Umfang nicht mehr benötigt. Die Kirche hat eine Teilfläche veräußert. Der neue Eigentümer möchte hier neues Wohnbauland erschließen und hat einen entsprechenden Antrag bei der Gemeinde Osterrönhof gestellt.

Aufgrund der Anfrage des privaten Bauträgers bei der Gemeinde Osterrönhof soll die östlich an das Wohngebiet „Kanalredder“ angrenzende Teilfläche entsprechend der östlich angrenzenden Nutzung in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Im Sinne einer städtebaulich und gestalterisch geordneten Entwicklung und zur Berücksichtigung umweltschützender Belange ist die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 20 mit der Gebietsbezeichnung „Seekamp“ der Gemeinde Osterrönhof notwendig.

2. Verfahren der Bauleitplanung

2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 20 wurde am **01.04.2004** von der Gemeindevertretung beschlossen.

2.2 Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB

Die am **01.04.2004** aufgestellte 2. Änderung des B-Planes Nr. 20 für das Gebiet „Seekamp“ wird im Parallelverfahren aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.3 Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sollen frühzeitig aufeinander abgestimmt werden. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden und dem zentralen Ort, der Stadt Rendsburg, erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. In diesem Rahmen wurden die Nachbargemeinden und der zentrale Ort über die Planung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

2.4 Beteiligung der Bürger (§ 3 BauGB)

Gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom **17.06.2004** wurden die Bürger frühzeitig über die Ziele, Zwecke und voraussichtliche Auswirkungen im Rahmen einer Bürgeranhörung am **22.06.2004** informiert.

Genau wie die Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange werden die Bürger zu einem Zeitpunkt informiert und beteiligt, in dem die Lösung für die bestmögliche städtebauliche Ordnung und Entwicklung noch gestaltbar und eine planerische Abwägung zwischen denkbaren Alternativen noch möglich ist.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung haben Bürger erneut die Gelegenheit zur Einsicht und Stellungnahme. Hierzu dient die ortsübliche Bekanntmachung, dass der Plan ausgelegt wird, als Anstoßfunktion.

2.5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB frühzeitig über die Planung informiert und aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.

2.6 Abstimmung mit dem Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Osterrönfeld trifft für den Planbereich folgende Aussagen:

Bestand:	Planung:
Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Friedhof Der Planbereich ist umgrenzt mit Laubgehölzstreifen.	Erhalt der Laubgehölzstreifen keine Entwicklungsziele

Im Erläuterungsbericht wird unter dem Kapitel 2.7.2 Grünflächen folgende allgemein gehaltene Aussage über den Friedhof gemacht:

Im Flächennutzungsplan sind mehrere Grünflächen gemäß § 5 BauGB dargestellt. An der Kieler Straße am östlichen Ortseingang liegt ein Kleingartenbereich. Weiter westlich befindet sich der Friedhof, dessen Hauptweg von einer Lindenallee (Stammdurchmesser 60 cm) gesäumt wird. Am westlichen und östlichen Rand stehen ebenfalls Linden (30 – 60 cm Stammdurchmesser) – kombiniert mit einem zur Hecke geschnittenen Knick. Neben der Kapelle steht eine mächtige Eiche (Stammdurchmesser ca. 90 cm). Die Erweiterungsfläche ist von niedrigen Hecken und Baumpflanzungen umgeben. Der Baumbestand prägt an dieser Stelle das Ortsbild. Es bleibt zu prüfen, ob der bereits in der Varendorf'schen Karte dargestellte Friedhof gemäß § 5 Abs. 2 DSchG als historische Grünanlage einzustufen ist.

Die Planung der 2. Änderung des B-Planes weicht vom Landschaftsplan ab. Er widerspricht aber nicht den landschaftsplanerischen Entwicklungszielen des Landschaftsplanes der Gemeinde Osterrönfeld.

2.7 Prüfung der Umweltverträglichkeit im Bauplanungsrecht

Das Planungsvorhaben der 2. Änd. des B-Planes Nr. 20 der Gemeinde Osterrönfeld fällt nicht unter die Vorhaben, die sich gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UPVG) vom 12.02.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001, einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterziehen müssen. Es handelt sich hierbei zwar um den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO für die sonstige bauliche Anlage 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² beträgt (s. Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, bauplanungsrechtliche Vorhaben mit der Nr. 18.7.2) ist eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Dieser Wert wird durch das Plangebiet mit einer möglichen Versiegelung durch geplante Bauflächen und Zufahrtswegen gemäß LPS von ca. 2.100 m² nicht erreicht.

3. Übergeordnete Planung

3.1 Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998

Osterrönfeld gehört zu den Gemeinden im Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen ohne zentralörtliche Einstufung, aber aufgrund eines umfangreichen interkommunalen Vertrages mit der Stadt Rendsburg, als anerkannter regionaler Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt zur Stärkung der ländlichen Räume. Diese Gemeinden können planerische Funktionen (Wohnen/Gewerbe und Dienstleistungen) als besondere Funktion erhalten. Osterrönfeld hat aufgrund der interkommunalen Abstimmung mit dem zentralen Ort Rendsburg und der besonderen Eignung planerische Funktionen übernommen.

Im fortgeschriebenen Regionalplan für den Planungsraum III wurde für Osterrönfeld eine planerische Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion eingetragen.

3.2 Fortschreibung 2000 des Regionalplanes für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte) des Landes Schleswig-Holstein -Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde- vom 20.12.2000, veröffentlicht im Amtsblatt Schleswig-Holstein vom 26.02.2001 (Nr. 9) S. 49

Der Plan ist auf den Zeitraum bis zum Jahr 2013 ausgerichtet.
Der Regionalplan sagt folgendes über die Gemeinde Osterrönfeld aus:

Einwohner	
VZ 1987	3376
am 31.12.96	3929
Wohneinheiten:	
am 31.12.94	1399
am 31.12.96	1512
Raumkategorie nach LROPI	SUB
Einstufung/Gemeindefunktion:	Planerische Wohnfunktion (W) Planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion (G)
Textliche Ergänzungen und Hinweise:	Sitz des Amtes Osterrönfeld; Grund- und Hauptschule; Fachschule für Landwirtschaft; Fachhochschulbereich Kiel; Zentrales Umspannwerk „Audorf“ der Preussen Elektra AG mit Spitzenlast-Gasturbinenkraftwerk; Erweiterung des Kreishafens (ist nicht mehr vorgesehen); Ausstellungsgelände (gehört durch Flächentausch mit Rendsburg zur Stadt Rendsburg).

Die Gemeinde gehört zu dem Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen des zentralen Ortes Rendsburg.

4. **Plangeltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 20 „Seekamp“**

Der Plangeltungsbereich umfasst einen Teil der ursprünglich für eine Erweiterung des Friedhofes geplanten Flächen, die östlich an das Wohngebiet „Kanalredder“ angrenzen mit der Flurstücksbezeichnung 23/16 der Flur 4 Gemarkung Osterrönfeld und Teilflächen vom Flurstück 23/14 (Transformatorstation) zur Abschirmung der Transformatorstation mit einer Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen. Weiterhin wird ein Teil der Kieler Straße mit der Flurstücksbezeichnung 54/11 einbezogen, um ein Sichtfeld zur besseren Einsehbarkeit für Kraftfahrzeuge zu sichern, die aus dem geplanten Wohngebiet in die übergeordnete Straße einbiegen wollen und um den Lindenbestand entlang der Kieler Straße in diesem Bereich soweit möglich dauerhaft zu erhalten.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: von den Wohnhäusern mit ihren Grundstücken Kanalredder Nrn. 43, 45 und 51, mit den Flurstücksbezeichnungen 29/163, 29/158 und 29/159, von den Wohnhäusern mit ihren Grundstücken in der Kieler Straße Nrn. 3, 5, 7, 9 und 11 mit den Flurstücksbezeichnungen 23/15 tlw. 504/25, 506/25, 508/25 und 25/5 tlw., von dem Flurstück 23/14 (Standort Transformator) und dem Flurstück 23/17 (gebliebene Fläche für die Friedhofserweiterung).
- im Osten: von den Wohnhäusern mit ihren Grundstücken Kanalredder 21 und Kieler Str. 5, mit den Flurstücksbezeichnungen 30/48 und 504/25, dem Flurstück 23/14 (Standort des Transformators) und dem Flurstück 54/14 (Kieler Straße)
- im Süden: von den Wohnhäusern mit ihren Grundstücken Bargesch Nrn. 5, 7, 9, 11 und 13, mit den Flurstücksbezeichnungen 51/8, 51/15, 51/16, 51/17 und 51/18 und dem Wohnhaus mit dem Grundstück Mühlenweg Nr. 1 mit der Flurstücksbezeichnung 51/2, sowie dem Flurstück 23/14 (Standort des Transformators).
- im Westen: von der Friedhofsanlage der Gemeinde Osterrönfeld mit der Flurstücksbezeichnung 23/17, dem Grundstück mit Wohnhaus in der Kieler Straße Nr. 3 mit der Flurstücksbezeichnung 23/15 tlw. und dem Flurstück 54/11 (Kieler Straße).

Alle vorgenannten Flurstücke liegen in der Flur 4 und in der Gemarkung Osterrönfeld

5. **Größe des Plangebietes**

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,80 ha.

6. **Lage im Raum**

Die Gemeinde Osterrönfeld gehört zum Kreis Rendsburg-Eckernförde. Sie liegt an der Bundesstraße 202, die quer durch das Gemeindegebiet von Osten nach Westen verläuft und den Ortskern in einen nördlichen und einen südlichen Bereich teilt.

Da die B 202 direkt an die A 210 anschließt, gelangt man von Osterrönfeld in ca. 5 Minuten zur A 7 oder in ca. 20 Minuten nach Kiel. Von der B 202 gelangt man in anderer Richtung zur Bundesstraße 77 und von dort aus in Richtung Itzehoe oder

Rendsburg/Schleswig. Nach Itzehoe werden ca. 60 Minuten benötigt und nach Schleswig ca. 40 Minuten.

Folgende -Gemeinden und Städte gehören zu den Nachbarkommunen der Gemeinde Osterrönfeld: Rendsburg, Schacht-Audorf, Schülldorf, Emkendorf, Jevenstedt und Westerrönfeld.

Im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg gehört Osterrönfeld zu den Gemeinden, die direkt am Südufer des Kanals liegen.

Von Osterrönfeld ist die Stadt Rendsburg bzw. der gesamte nördlich gelegene Teil Schleswig-Holsteins über die Rader Hochbrücke (A 7), den 1,2 km langen Rendsburger Kanaltunnel (B 77) oder mit den Kanalfähren, z.B. Anlegestelle „Nobis Krug“ in Schacht-Audorf oder mit der Schwebefähre mit dem Anlegeplatz unter der Eisenbahnhochbrücke in der eigenen Gemeinde zu erreichen.

Das Schienennetz der Deutschen Bahn AG verläuft durch Osterrönfeld in Richtung Kiel, Flensburg, Hamburg und überquert den Nord-Ostsee-Kanal über die Rendsburger Eisenbahnhochbrücke. Der ca. 20 m hohe Bahndamm, der zur Eisenbahnhochbrücke führt, teilt die Gemeinde in einen nord-östlichen und in einen süd-westlichen Bereich.

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 20 „Seekamp“ grenzt westlich an die Friedhofsanlage, östlich an das Wohngebiet im Kanalredder und liegt an der Kieler Straße (K 75), von der die Wohnbauflächen auch erschlossen werden sollen.

Osterrönfeld ist an das öffentliche Verkehrsnetz der Verkehrsgemeinschaft Rendsburg-Eckernförde angeschlossen und wird z.Zt. von den Bussen der Autokraft GmbH für folgende Strecken bedient:

1. Kiel-Westensee-Emkendorf-(Rendsburg)-Deutsch-Nienhof-Rumohr-Kiel mit der Linie Nr. 1670
2. Rendsburg-Emkendorf-Bokel-Nortorf und zurück mit der Linie Nr. 1572
3. Rendsburg-Achterwehr-Kiel und zurück mit der Linie Nr. 1672
4. Rendsburg-ZOB-Osterrönfeld-Schacht-Audorf und zurück mit der Linie Nr. 16

Die nächste Bushaltestelle für das geplante Wohngebiet liegt in unmittelbarer Nähe (Friedhof Osterrönfeld).

7. Siedlungswachstum

In der Gemeinde Osterrönfeld leben mit Stand 22.04.2004:
5126 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Osterrönfeld

Es sind zwischen 7 – 14 Wohneinheiten geplant.

Nach Auskunft des Statistischen Landesamtes befanden sich am 31.12.1994 insgesamt 1399 Wohnungen in der Gemeinde Osterrönfeld.

Daraus ergibt sich folgender allgemeiner Entwicklungsrahmen:

20 % vom Wohnungsbestand 1994 =	280 WE
./. Entwicklung bis zum 31.12.2002 =	588 WE
./. Baufertigstellungen 2003 =	38 WE
(Wohnungen insgesamt für 2003 standen zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest).	

Die Gemeinde Osterrönfeld hat bis zum Ende des Jahres 2003 den Entwicklungsrahmen für die planerische Vorsorge von 20 % um ca. 346 Wohneinheiten überschritten.

Osterrönfeld gehört zu den Gemeinden im Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen ohne zentralörtliche Einstufung. Aber aufgrund eines umfangreichen interkommunalen Vertrages mit der Stadt Rendsburg ist die Gemeinde als regionaler Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt zur Stärkung der ländlichen Räume anerkannt. Deshalb darf Osterrönfeld sich über den örtlichen Bedarf hinaus wohnbaulich entwickeln. (Planerische Vorsorge für den Wohnungsbau möglichst über 20 % des heutigen Wohnungsbestandes bis zum Jahr 2010). Bei Planungen, die nicht im interkommunalen Vertrag geregelt sind, ist eine weitere kooperative Abstimmung mit Rendsburg notwendig. Die Stadt Rendsburg wird frühzeitig an der Planung beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme zur Planung abzugeben.

8. Soziale Infrastruktur- und Wohnfolgeeinrichtungen

Die Gemeinde verfügt über folgende Infrastruktur- und Wohnfolgeeinrichtungen.

8.1 Bildung und Freizeit

- öffentliche Grund- und Hauptschule im Ort
- Verein „Betreute Grundschule Osterrönfeld“
- Kursangebote der Volkshochschule
- kirchlicher Kindergarten im Ort
- Kindertagesstätte im Wohngebiet „Ohldörp“
- Musikurse
- Fachhochschule für Landwirtschaft

8.2 Kulturelle Einrichtungen

- Bürgerzentrum mit Bühne

8.3 Einrichtungen des Gesundheitswesens

- Ärzte
- Apotheke

8.4 Altenwohn- und Pflegeeinrichtungen

- Pflegeheim Margeritenhof
- Altenwohnanlage in der Schulstraße
- Altenwohnanlage im Wohngebiet „Ohldörp“

8.5 Jugendtreffpunkte, Bürgerhäuser

- Bürgerzentrum mit vielfältigem Angebot
- Jugendraum

8.6 Behörden, Post, Verwaltung, Polizei

- Gemeindeverwaltung
- Poststelle im Einkaufsmarkt
- Polizei
- Feuerwehr
- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein

8.7 Kirchen und sonstige Einrichtungen

- Kirche
- Friedhofskapelle
- Pastorat

8.8 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Freizeiteinrichtungen

- Sporthalle
- Sportplatz
- Tennisanlage
- beheiztes Freibad
- Spielplätze
- Grillplatzanlage

9. Ziel, Zweck und Auswirkung der Planung

9.1 Ziel und Zweck der Planung

- zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Ortsentwicklung der Gemeinde Osterrönfeld im Sinne des BauGB und der BauNVO
- zur Berücksichtigung von umweltschützenden Belangen
- Vorbereitung von Wohnbauflächen in zentraler Lage zur bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum an geeigneten Standorten
- Erhalt von prägenden ortstypischen Grünstrukturen und schützenswerten Einzelbäumen
- Verkehrsberuhigung durch Fahrbahnquerschnitt, der nur einen Begegnungsverkehr bei verminderter Geschwindigkeit zulässt
- Sicherung von Flächen für den ruhenden Verkehr
- Berücksichtigung der Verkehrssicherheit

9.2 Wesentliche Auswirkung der Planung

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Osterrönfeld wirkt sich aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes nur unwesentlich auf die Siedlungsentwicklung und Infrastruktur der Gemeinde Osterrönfeld und der Nachbargemeinden aus.

10. Festsetzungen in der 2. Änderung des B-Planes Nr. 20

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die geplante Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung des in der näheren Umgebung vorherrschenden Gebietscharakters als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dadurch wird eine Verträglichkeit zu der angrenzenden Gebietsnutzung hergestellt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die zulässige GRZ wurde unter Berücksichtigung des Aspektes, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, nach § 1a BauGB und dem Gebot gemäß Landesnaturschutzgesetz, die Versiegelung der Bodenflächen zu minimieren, ermittelt.

Zur Einfügung in das bereits geprägte Ortsbild der Gemeinde Osterrönfeld wurde eine offene, aufgelockerte, nicht zu dichte Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde neben der Festsetzung einer max. zulässigen Grundflächenzahl durch Baufenster eingeschränkt. Innerhalb dieser Baufenster ist eine Flexibilität der Gebäudestellung möglich.

Zur Vermeidung von maßstabsprengenden Gebäuden sind die max. zulässige Geschossigkeit, die Wandhöhen für Garagen und Nebenanlagen und die Firsthöhen der Hauptgebäude beschränkt.

Nebengebäude und Garagen werden durch die max. zulässige Wandhöhe den Hauptgebäuden untergeordnet.

Um zu verhindern, dass Gebäude mit Pultdächern ihre Firstwand mit einer zulässigen Firsthöhe bis zu 10,00 m mit einem zulässigen Grenzabstand von 3,00 m an das Nachbargrundstück bauen, wurde die zulässige Höhe von Firstwänden der Pultdächer bis zu einem Abstand von 7,00 m ab der Grundstücksgrenze, auf 6,00 m beschränkt.

Im Hinblick darauf, dass die geplante Wohnbebauung zukünftig den östlichen Siedlungsrand zum Friedhof bildet, wurde, um eine zum Siedlungsrand gelockerte, mit Grün verzahnbare Bebauung zu ermöglichen, die GRZ und die max. zulässige Geschossigkeit in WA 1 niedriger festgesetzt als in WA 2.

Der durch WA 2 westlich überplante Bereich grenzt an die im Kanalredder errichteten Mehrfamilienhäuser, die den städtebaulichen Raum in diesem Bereich mit einer Firsthöhe von ca. 10,00 m in einer 2-geschossigen Bauweise prägen. Deshalb ist hier eine GRZ von 0,3 und eine 2-geschossige Bauweise zulässig.

Damit die Ausbildung des Siedlungsrandes nicht durch unangemessene aufgerissene Fassaden gestört wird, wurde die Wandhöhe der Süd-West- und der Westfassaden auf max. 3,50 m beschränkt.

3. Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

Um die Maßstäblichkeit von Hauptgebäuden den kleinen Grundstücken anzupassen, aber trotzdem die Errichtung von Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen (z.B. Terrassen) nicht zu erschweren, wird hierfür eine Überschreitung auf kleinen Grundstücken zugelassen.

4. Bauweise, Baulinien, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gemeinde Osterröfnfeld möchte den vorhandenen Ortscharakter, der in diesem Bereich durch eine offene, nicht zu dichte Bauweise geprägt ist, auch bei Ausweisung neuer Bauflächen beibehalten.

Zur Anpassung an die vorhandene umliegende Bebauung wurde die Bauweise als „offen“ und in WA 1 nur für Einzelhausbauweise und in WA 2 in Doppel- oder Einzelhausbauweise festgesetzt.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zur Vermeidung einer nicht kalkulierbaren Wohndichte und zur städtebaulichen Ordnung, z.B., um die Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze) kalkulieren zu können, ist die Anzahl der zulässigen Wohnungen beschränkt. Eine Überforderung des Wohnumfeldes soll vermieden werden.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In Straßeneinmündungsbereichen, z.B. Knotenpunktform Anliegerstraße/Haupt-sammelstraße sind zur Verkehrssicherheit Sichtdreiecke zu ermitteln, die den Verkehrsteilnehmern ein sicheres Einmünden in die übergeordneten Straße gewährleisten.

Zur Ermittlung wurde die RAS-K-1 (Ausgabe 1988) als Richtlinie verwendet. Das Sichtfeld erhält eine Schenkellänge von 70 m und eine Anfahrtsicht (Abstand vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße = 3,0 m)

Die Flächen in Sichtdreiecken sind von der Bebauung freizuhalten.
Bewuchs darf eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten.

7. Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Fläche an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Einfahrtsbereich für Fahrzeuge zur Friedhofspflege wird in den Bereich der verbleibenden Friedhofserweiterungsfläche verlegt.

Der Einfahrtsbereich für die Erschließung des Friedhofes wurde unter Mitverwendung der bereits vorhandenen Zufahrt des Flurstückes 23/15 der Flur 4 in der Gemarkung Osterrönnfeld (Kieler Straße 3) festgelegt. Dadurch wird erreicht, dass der Lindenbestand nicht durch eine weitere Zufahrt in seiner Entwicklung gestört wird bzw. wegfallen muss.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Um den heimischen Tieren, hauptsächlich Kleintieren wie z.B. Vögel, Igel, Kaninchen und Kleinstlebewesen auch innerhalb von Wohngebieten einen Lebensraum zu bewahren, die Wohngebiete klimatisch durch Pflanzung von heimischen Laubbäumen zu verbessern und einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft herzustellen, wurde ein Pflanz- und Erhaltungsgebot von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten heimischen Gehölzen festgesetzt. Zur Sicherheit der anwohnenden Kinder sollten nur ungiftige Sträucher verwendet werden.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden soweit wie möglich erhalten. Um dem Baumbestand bessere Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, wurde die Baugrenze zurückgesetzt.

Für die Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft oder auch deren Minimierung sind gemäß des landschaftsplanerischen Fachbeitrages vom Büro für Landschaftsarchitektur und Freiraumplanung Olaf Görnig folgende Maßnahmen vorgesehen:

Begrünung der Grundstücke

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume im Bereich der Wendeanlage sind mit der Qualität – Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm, mit Drahtballierung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Der Standort kann aufgrund der entstehenden Zufahrten um 3,00 m variieren.

Hinsichtlich der Angrenzung und Beschattung der Gartengrundstücke kann zwischen folgenden mittelwüchsigen Arten gewählt werden, wobei sich die Auswahl hinsichtlich eines homogenen Erscheinungsbildes auf zwei Arten beschränken sollte:

Acer campestre	(Feldahorn)
Aesculus x camea „Briotii“	(Scharlachkastanie)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Corylus colurna	(Baum-Hasel)
Robinia Pseudoacacia „Casque Rouge“	(Rotblühende Robinie)
Sorbus aucuparia	(Gew. Eberesche)
Sorbus intermedia	(Schwed. Mehlbeere)

Grundstücksabgrenzungen

Die Grundstücksabgrenzungen sind, mindestens entlang der Erschließungsstraßen, aus lebenden Hecken herzustellen. Alternativ können Trockenmauern, höchstens bis 0,60 m Höhe, vorgesehen werden. Folgende Heckenpflanzen der Qualität – verpflanzter Strauch, drei Triebe, 60 – 100 cm / Heister, zweimal verpflanz, 80 – 100 cm – sind wahlweise zu verwenden:

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Ligustrum vulgare	(Liguster)

Fest verfügte Steinmauern, Sichtschutzwände, Koniferen- und immergrüne Laubgehölzhecken (Ausnahme: Eiben und Liguster) sind auf dem gesamten Grundstück als Abgrenzung unzulässig.

Fassaden und Dachbegrünungen

Bauliche Anlagen, wie Garagen und Nebenanlagen mit einem Flachdach, sind mit Dachbegrünungen herzustellen und gegebenenfalls mit Kletterpflanzen einzugrünen.

Alle fensterlosen Fassaden, ab einer Mindestbreite von 4,00 m, sind mit geeigneten Kletterpflanzen einzugrünen. Hierbei ist auf die Verträglichkeit der gewählten Kletterpflanzen mit der vorhandenen Substanz zu achten.

Private Grünfläche entlang der Stellplätze und der südlichen Baugebietsgrenze

Auf der die Stellplätze einfassenden Grünfläche sind zwei mittelwüchsige Bäume der Qualität – Hochstamm, dreimal verpflanz, Stammumfang 18 – 20 cm, mit Drahtballierung – zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Aus folgenden Arten kann gewählt werden:

Acer campreste	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Crataegus monogyna „Stricta“	(Säulenweißdom)

Des weiteren sind auf den Grünflächen vereinzelte, blütenreiche Solitärgehölze zu pflanzen. Aus folgenden Arten, der Qualität, Solitär, dreimal verpflanz, 125 – 150 cm, kann gewählt werden:

Amelanchier lamarckii	(Felsenbirne)
Buddleia alternifolia	(Schmalblättriger Sommerflieder)
Philadelphus coronarius	(Bauern-Jasmin)
Rosa „Fritz Nobis“	(Parkrose)
Rosa „Frühlingsduft“	(Parkrose)
Rosa „Ghislaine de Féligonde“	(Strauchrose)
Spiraea nipponica	(Jap. Strich-Spiere)
Weigela florida	(Weigelie)

Die verbleibenden Flächen sind mit strapazierfähigen, konkurrenzstarken und blütenreichen Stauden in Kombination mit bodendeckenden Rosen herzustellen.

Knickerhalt, Erhalt der Baumreihe und Erhalt und Ergänzung des Gehölzstreifens

Die im Baugebiet befindlichen Gehölzstrukturen sind zu erhalten und nachhaltig zu sichern.

Die Lücke des ebenerdigen Gehölzstreifens entlang der westlichen Baugebietsgrenze ist mit folgenden Gehölzen, der Qualität – verpflanzter Strauch, 3 bis 4 Triebe, 60 – 100 cm / Heister zweimal verpflanzt, 125 – 150 cm – zu schließen:

Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hundsrose)
Sorbus aucuparia	(Gew. Eberesche)

Der Pflanzabstand beträgt 1,00 m x 1,00 m gegeneinander versetzt.

Befestigungsmaterialien

Die Stellplätze sind aus wassergebundenen Materialien herzustellen, beispielsweise aus Schotterrasen, Sand oder gebrochenen Natursteinen.

Niederschlagswasserbehandlung

Gemäß des „Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten, IV 63-510.335/X33-5120“ vom 03.07:98 ist gering verschmutztes Niederschlagswasser im Untergrund zu versickern.

Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nach § 202 Baugesetzbuch ist der Oberboden bei allen Bauvorhaben zu schützen. Daher ist dieser getrennt vom Unterboden separat zu bergen und auf Mieten zu lagern. Bei einer mehrere Monate langen Lagerungsdauer, sind die Oberbodenmieten mit Gründümpfpflanzen anzusäen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Ausgleichsdefizit von 1.100 m² wie auch der flächige Ausgleich des ökologisch beeinträchtigen Knicks von 250 m² wird über die von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannte Ökokontofläche „Fläche an der Linnbek“ der Gemeinde Osterrönfeld, Gemarkung Osterrönfeld, Flur 8, Flurstück 33/3, voll kompensiert.

Geplante Maßnahmen dem Erläuterungsbericht zum Antrag auf Anerkennung des Ökokontos (Bendfeldt-Schröder-Franke) übernommen:

Die gesamte Fläche wird der Sukzession überlassen und soll sich – langfristig – in ein gehölzbetontes Biotop entwickeln. Um den erwähnten Sandtrockenrasenarten Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, wird auf ca. 300 m² der Fläche etwa 5 – 10 cm Oberboden abgetragen und abgefahren, um – so – Pionierstandorte zu schaffen. Im nachfolgenden Planauszug wird der Bereich des Bodenabtrages ersichtlich. Die genaue Lage wird bei der Durchführung der Maßnahme anhand des vorhandenen Bestandes bestimmt. Auch die abgeschobene Fläche wird dann der Sukzession überlassen und kann sich ungestört entwickeln. Es wäre wünschenswert, nach ca. 5 – 10 Jahren durch eine erneute kurze Begehung festzustellen, ob es sinnvoll ist, durch eine weitere gezielte Störung neue offene Standorte für Sandtrockenrasen zu schaffen.

Der Bereich der Gehölzanpflanzung ist ebenfalls dem nachfolgenden Plan zu entnehmen und als Ergänzung des vorhandenen Bruchwaldes ökologisch sinnvoll.

Folgende Gehölze der Qualität – verpflanzter Strauch, drei/vier Triebe, 60 – 100 cm bzw. Heister, 2 x v, 125 – 150 cm – sind zu verwenden:

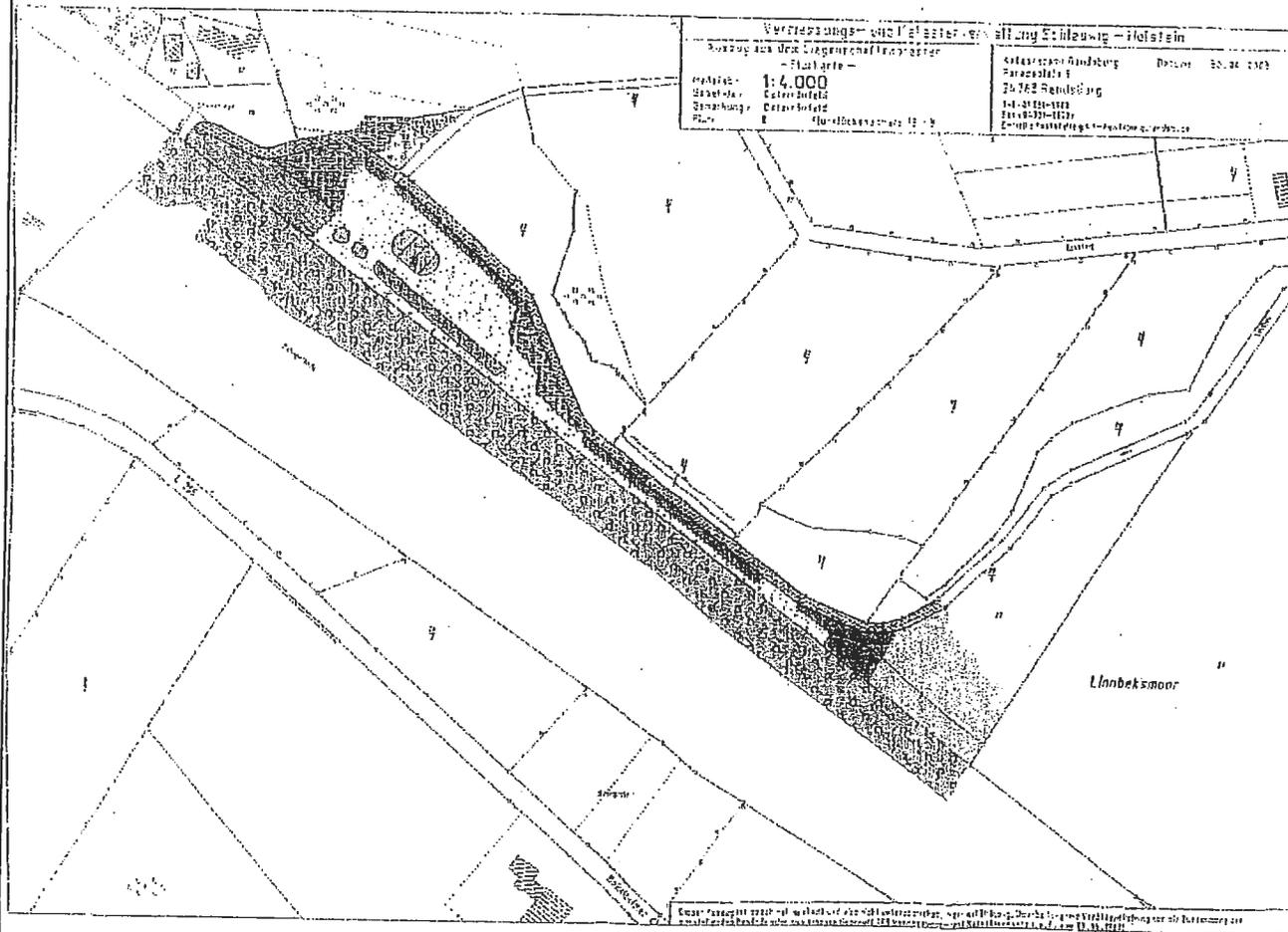
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix fragilis</i>	Knackweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide

Der Pflanzabstand beträgt 1,00 m x 1,00 m, gegeneinander versetzt.

Die Ökokontofläche beträgt insgesamt 8.590 m², abzüglich des Ausgleichsbedarfs für den Bebauungsplan Nr. 20 (1.100 m² + 250 m² Gehölzpflanzung) und zwischenzeitlich verfolgter Planungen (Bebauungsplan Nr. 29 = > 1.000 m²) verbleiben noch 6.240 m².

ÖKOKONTO DER GEMEINDE OSTERRÖNFELD

„FLÄCHE AN DER LINNBEK“



Vermessungs- und Katasteramt
 Abteilung Schleswig-Holstein
 Katasteramt Rendsburg Datum: 20.06.2003
 Parzellennr. 1
 24.762 Rendsburg
 1:4.000
 Osterrönhof
 Osterrönhof
 Fläche: 12,9

BESTAND + PLANUNG

- LEGENDE**
- Bestand**
- Gehölzbestände**
- Buchenwald (S. 15a LfH/Schö) 1
 - Gähle 2
 - Gehölzraum 3
- Wasser- und Feuchflächen**
- Linnbek 4
 - Eggenfeld (S. 15a LfH/Schö) 5
- Ruderalflächen**
- Ruderalfl. (1. F.) (S. 15a LfH/Schö) 6
 - Biotopkomplex
Baldemir 7
- Landwirtschaftliche Nutzflächen**
- Grünland 8
- Planung**
- Oberbodenverb. (O) 9
 - Sukzession (S) 10

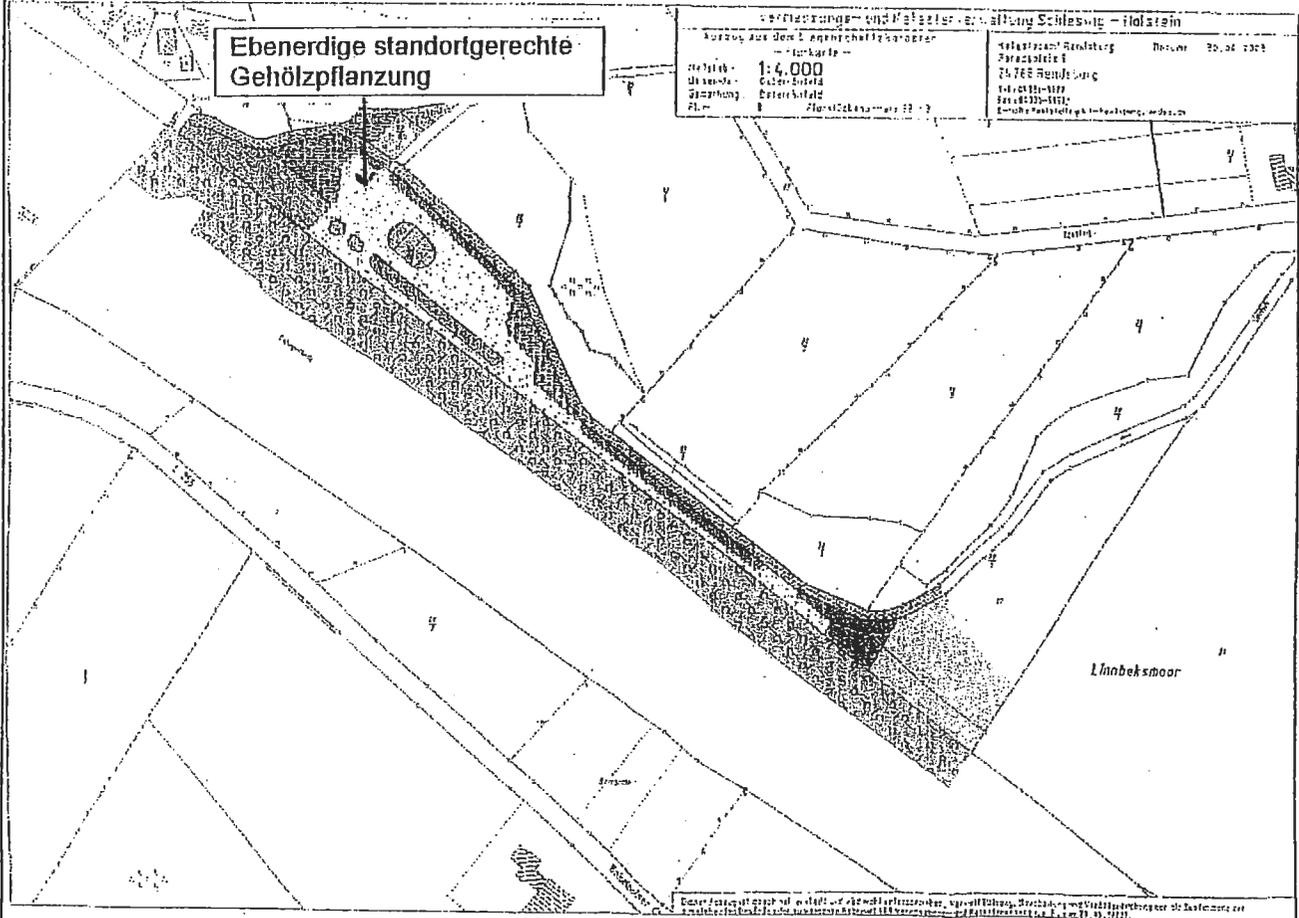
13

Planverfasser
BENDFELD • SCHRÖDER • FRANKE

ÖKOKONTO DER GEMEINDE OSTERRÖNFELD „FLÄCHE AN DER LINNBEK“

Ebenerdige standortgerechte
Gehölzpflanzung

Vermessungs- und Katasteramt Schleswig - Holstein
Karte aus dem Ländlichen Kataster
- Flurkarte -
Maßstab: 1:4.000
Blatt: Osterröfeld
Gemarkung: Osterröfeld
Fl.-Nr.: 1/1
Flurkataster-Nr.: 22 1 3
Katasteramt Rendsburg
Parzellennr.: 24 765 Rendsburg
14.01.1999
14.01.2000
14.01.2001
14.01.2002



BESTAND + PLANUNG

- LEGENDE**
- Bestand**
- Gehölzbestände**
- Bruchwald (§ 15a LNatSchG)
 - Gehölz
 - Gehölzstamm
- Wasser- und Feuchflächen**
- Linnbek
 - Soggenfeld (§ 15a LNatSchG)
- Nuderalflächen**
Nuderalflur (z. B. § 15a LNatSchG)
- Biotoptypisches Biotandauer
- Landwirtschaftliche Nutzflächen**
- Grünland
- Planung**
- Überbodenzone
 - Schutzzone

14

Planverfasser
BENDFELD • SCHRÖDER • FRANKE

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Das Einfügungserfordernis im B-Plan bezüglich der Fassaden, Fenster und Dächer (Form, Neigung, Aufbauten, Einschnitte, Material und Farbe) ist ausschließlich durch die Übernahmen von örtlichen Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO) nach § 9 Abs. 4 BauGB möglich.

Im Planungsgebiet soll eine gelockerte, abwechslungsreiche, doch in den Grundzügen der Bauleitplanung geordnete Baustruktur entstehen. Um eine in diesem Bereich schon vorherrschende Homogenität in den Wohnbaugebieten zu erlangen, hält die Gemeinde es für notwendig, Dachformen und Dachneigungen der geplanten Baukörper in dieser städtebaulichen Lage der umgebenden Bebauung anzupassen. Deshalb wird eine Dachneigung zwischen 25° und 45° festgesetzt. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten sind hiervon ausgenommen.

Die Festsetzung der Dachneigung für Pultdächer weicht von o.g. Festsetzung ab, da bei steiler geneigten Pultdächern schwer bzw. gar nicht nutzbare Dachräume entstehen und die Firsthöhe unwirtschaftlich wird. Deshalb ist für Pultdächer abweichend von v.g. Festsetzung eine Dachneigung zwischen 15° und 30° zulässig.

Die gestalterische Festsetzung im B-Plan Nr. 20 „Seekamp“, dass die Gebäude mit roten Ziegeln zu verblenden sind, hat die Wohngebiete „Kanalredder und Seekamp“ diesbezüglich gestalterisch geprägt.

Um diese prägende Wirkung auf die Ortsgestalt aufzunehmen, jedoch nicht starr fortzuführen, wurde der gestalterische Spielraum für Bauherren und Architekten in Beziehung zum Gebäudestand in der näheren Umgebung durch Ausnahmen erweitert.

Die Ausnahme, andere Baustoffe zu verwenden als Ziegel, ist im Erdgeschoss bis zu 20 % der Wandanteile, im Dachgeschoss bis zu 100 % zulässig.

Die Farbgestaltung dieser Wände soll aber keine störende Wirkung auf die Menschen erzeugen. Deshalb sind leuchtende und reflektierende Farben nicht zulässig.

Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen sollen in der Gestaltung den Hauptkörpern angepasst werden.

Die Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen dürfen durch Flachdächer und Holzbauweise von der Gestaltung der Hauptkörper abweichen.

Jedes Doppelhaus soll einheitlich in Art und Farbe der Baustoffe und der Dachneigung gestaltet werden, um den vorherrschenden Einzelhauscharakter im Wohngebiet zu erhalten.

Der Bebauungsplan soll das Nutzungskonzept und die formale Gestaltungsmöglichkeit der Architekten nicht einengen.

Für Dacheindeckungen sind grelle Farben ausgeschlossen, die zu wesentlichen Störungen des dörflichen Ortsbildes führen würden.

Im Zuge der Ökologisierung des Bauordnungsrechtes wurden die Gemeinden ermächtigt, auch für den Umweltschutz bedeutsame Regelungen zum Gegenstand örtlicher Bauvorschriften zu machen.

Die Gemeinde möchte den Lebensraum für Flora, Fauna und Vogelwelt im Wohngebiet erweitern und verbessern. Deshalb ist die Verwendung von standortgerechten, heimischen Bäumen, Gehölzen und Hecken festgesetzt.

Damit das Wohngebiet tatsächlich mit Grün durchflutet wird, sind mittelkronige Baumarten festgesetzt. Den Empfehlungen der grünordnerischen Stellungnahme ist zu folgen.

Im Vorgartenbereich sind nur Einfriedigungen aus lebenden Hecken mit standortgerechten heimischen Gehölzen oder aus bepflanzten Trockenmauern in einer Höhe von maximal 0,60 m zugelassen.

11. Natur und Umwelt

11.1 Natur

Um gemäß § 8 LNatschG die Beeinträchtigung der Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten und um Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen, ist gem. LNatschG die Aufstellung eines Grünordnungsplanes notwendig. Die Gemeinde hat einen Antrag an die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Rendsburg-Eckernförde mit der Bitte um Ausnahme von der Verpflichtung zur Aufstellung eines Grünordnungsplanes (gem. § 6 Abs. 1 LNatschG) gestellt. Die UNB hat mit Schreiben vom 18.06.04 unter dem Aktenzeichen 67.23.90-Osterrönfeld der Ausnahme zugestimmt.

Die Belange des Naturschutzes sollen in Form eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages berücksichtigt werden.

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag (LPF) bilanziert den notwendigen Ausgleich für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft und entwickelt Maßnahmen für den Ausgleich im Sinne des Naturschutzgesetzes. Die Vorschläge werden in die textlichen Festsetzungen des B-Planes übernommen.

Das Büro des Landschaftsarchitekten Olaf Görnig, Rendsburg, wurde mit der Herstellung des LPF beauftragt. Die Stellungnahme gibt Auskunft über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Minimierungsmaßnahmen, Ausgleichsbilanz und Ratschläge zum Bepflanzen und Pflegen der nach
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
festgesetzten Flächen.

Dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag vom Landschaftsarchitekten Olaf Görnig und der Umwelttechnikerin Silke Schünemann wurde folgendes entnommen:

1. Beurteilung des Eingriffes in Natur und Landschaft sowie der Ausgleichbarkeit

Die Beurteilung des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt in Anlehnung an den gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998 – IV63 – 510.335/X33-5120.

Nach Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen von Beeinträchtigungen im Planungskonzept durch

- Minimierung des Versiegelungsgrades
- Erhalt der Gehölzstrukturen (Baumreihen, Knicks, Einzelbäume und Gehölzstreifen)
- Einbindung der Gebäude in die Landschaft und in das Ortsbild
- Begrünungsfestsetzungen im Plangebiet

soll hier eine Betrachtung hinsichtlich des Ausgleichs von Eingriffen in die einzelnen Schutzgüter erfolgen.

1.1 Beurteilung der Eingriffe auf die einzelnen Schutzgüter

1.1.1 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Durch die Entstehung eines Bauvorhabens werden grundsätzlich ökologische Austauschbarrieren entstehen. Diese innerörtliche Grünfläche ist zum Zeitpunkt der Landschaftsplanaufstellung als Fläche mit „mäßigem Biotopwert“ bewertet worden, hat sich jedoch im Laufe der Jahre, aufgrund der extensiven Nutzung zu einem für Flora und Fauna wertvollen Lebensraum entwickelt. Sie ist jedoch als relativ isoliert anzusprechen, da ihre Anbindung an ähnliche Biotopstrukturen durch die von allen Seiten angrenzende Bebauung beeinträchtigt wird. Ein Artenaustausch der Fauna findet hauptsächlich über die vorhandenen Gehölzstrukturen statt. Insofern ist der Erhalt der Knicks, Baumreihen und Gehölzstreifen von hoher ökologischer Bedeutung und zusammen mit den beabsichtigten Baum- und Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken hinsichtlich dieses Schutzgutes als positiv zu bewerten.

Die Minimierungs-, Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen gleich in ihrer Gesamtheit die entstehenden Eingriffe in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften vollständig aus.

1.1.2 Schutzgut Wasser

Bedingt durch die Versiegelung ist das Grundwasser betroffen. Gering verschmutztes Niederschlagswasser ist, gem. o.g. Erlass, im Untergrund zu versickern. Die Möglichkeit der Versickerung ist somit grundsätzlich zu prüfen und wenn realisierbar, sollte eine Versickerung den standörtlichen Gegebenheiten angepasst verfolgt werden.

1.1.3 Schutzgut Boden

Der größte Eingriff durch die beabsichtigte Bebauung erfolgt in das Schutzgut Boden, wobei durch die entstehende Versiegelung die gesamten Bodenfunktionen in diesem Bereich verloren gehen.

Nach dem oben aufgeführten Erlass ist eine Bodenversiegelung dann ausgeglichen, wenn eine gleich große Entsiegelung erfolgt.

Die hier vorliegenden Bodenverhältnisse sind als normal einzustufen, insofern handelt es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, so dass der Ausgleich aus hergestellt ist, wenn mindestens im Verhältnis 1:0,5 für Gebäudeflächen und Nebenanlagen, oder mindestens im Verhältnis 1:0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge, Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und zu einem naturnahen Biotop entwickelt werden.

Eingriffberechnung:

gem. Runderlass IV63-510.335/X33-5120 vom 03.07.98 ergibt sich folgende Eingriffs-/Ausgleichsberechnung:

Ausgehend von den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan:

1. WA I (GRZ 0,25 zzgl. 50 % für Nebenanlagen)

Grundstücke Nm. 1 + 4 + 5		
~ 1.890 m ² x	(0,25 + 0,125)	708,75 m ²
→ 708,75 m ² x	0,5	354,38 m²

2. WA I (GRZ max. 0,45)

Grundstücke Nm. 2 + 3		
~ 880 m ² x	0,45	396,00 m ²
→ 396,00 m ² x	0,5	198,00 m²

3. WA II (GRZ 0,3 zzgl. 50 % Nebenanlagen)

Grundstück Nr. 6		
~ 665 m ² x	(0,3 + 0,15)	299,25 m ²
→ 299,25 m ² x	0,5	149,63 m²

4. WA II (GRZ max. 0,5)

Grundstücke Nm. 7 + 8		
~ 665 m ² x	0,5	332,50 m ²
→ 332,50 m ² x	0,5	166,25 m²

5. Verkehrsflächen (Erschließungsstraße und Stellplätze)

353,00 m ² x	0,5	176,50 m²
-------------------------	-----	-----------------------------

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsflächen

20,00 m ² x	0,5	<u>10,0 m²</u>
		1.054,76 m ²

gerundet **1.100,00 m²**
=====

Das Ausgleichsdefizit für das geplante Baugebiet beträgt gerundet 1.100,00 m². Das Ausgleichsdefizit wird aus dem gemeindlichen Ökokonto „Fläche an der Linnbek“ herausgelöst.

Durch die Entstehung des Baugebietes ist der mit Punkt 13 im Bestandsplan des landschaftspflegerischen Fachbeitrages gekennzeichnete ebenerdige Gehölzstreifen, nach § 15b LNatSchG auch als Knick anzusprechen, grundsätzlich in seiner ökologischen Funktion gefährdet. Die ökologische Wertminderung wird auf ca. 50 % geschätzt.

Entsprechend bietet die Gemeinde eine Gehölzflächenpflanzung entsprechend des Knickerlasses wie folgt an:

Beeinträchtiger Knick mit 70 m Länge.
Bei 50%iger Beeinträchtigung ergibt sich hieraus die Neuerstellung von 35 m Knick. Anstelle eines Knicks kann auch eine ebenerdige Gehölzpflanzung mit dem Faktor 7 vorgesehen werden.

Hieraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 245 m², gerundet 250 m².

Diese Gehölzpflanzung soll auf der v.g. gemeindlichen Ökokontofläche erfolgen.

1.1.4 Landschaftsbild / Ortsbild

Da das Planvorhaben vollständig von Wohnbebauung bzw. angrenzender örtlicher Hauptverkehrsstraße mit dahinterliegender Wohnbebauung umschlossen ist, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ als relativ gering einzustufen.

Die offene Bauweise der bereits vorhandenen umliegenden Bebauung wird auch in der Planung zum Bebauungsplan Nr. 20 verfolgt. Sie fügt sich in die umgebende Siedlungsstruktur hinsichtlich Höhe und baulicher Substanz ein. Zudem ist das geplante Wohnbaugebiet im Westen, Norden und Osten durch vorhandene, gut ausgebildete Gehölzstrukturen eingegrünt.

Hinsichtlich der Ortsbildgestaltung ist der vorliegende Bebauungsplan zusammen mit den landschaftsplanerischen Vorgaben der inneren Durchgrünung und Gestaltung des Baugebietes des Fachbeitrages geeignet, die entstehenden baulichen Entwicklungen in das Landschafts- bzw. Ortsbild einzupassen.

2. Gesamtbeurteilung

Zusammenfassend ist eine vollständige Kompensation des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“ zu verzeichnen.

Die Eingriffe in das Schutzgut „Wasser“ können aufgrund der Niederschlagsversickerung auf den Grundstücken (soweit es die Bodensondierungen bestätigen) voll kompensiert werden.

Die Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ sind durch den Versiegelungsgrad gegeben. Die erfolgte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergab für das Bauvorhaben selbst ein Ausgleichsdefizit von 0,1100 ha.

Dieses Defizit wird über die unter Kapitel 10 Nr. 8 genannten Maßnahmen kompensiert.

Die Eingriffe in das Schutzgut „Landschaftsbild/Ortsbild“ sind, über die Bepflanzungs-, Gestaltungs- und Erhaltungsmaßnahmen im Plangebiet selbst, kompensiert. Insgesamt tragen alle Maßnahmen bei ihrer Umsetzung zu einer weitestgehenden Kompensation der durch das Bebauungsgebiet entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft bei.

11.2 Umwelt

Die geplanten Wohnbauflächen werden durch den das Planungsgebiet umgrenzenden Laubgehölzbestand eingegrünt.

Das geplante Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung (hierbei handelt es sich um städtebaulich schutzbedürftige Gebiete) mit seiner Art der Nutzung ein.

Die hauptsächlich durch eine offene gelockerte 1- bis 2-geschossige Bauweise geprägte Umgebung soll in der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommen und fortgeführt werden.

Die Verkehrsbelastung auf der Kieler Straße (K 75) beträgt gem. Verkehrsentwicklungsplan April 2000 der Gemeinde Osterrönfeld mit Zählung von 1999: 5580 Kfz/d (Tabelle 5.5. Seite 59)

Der LKW-Anteil beträgt gem. Tabelle 3.5 Seite 23: 6,2 %.

Mit einer Zunahme der Verkehrsbelastung in den folgenden Jahren aufgrund weiterer städtebaulicher Entwicklungen, z.B. der Gemeinde Schacht-Audorf oder Schülldorf, ist zu rechnen.

Die Zunahme der Verkehrsbelastung bis zum Jahr 2020 wird im Verkehrsentwicklungsplan April 2000 gem. Tabelle 5.5 Seite 59 mit 9190 Kfz/d prognostiziert, bzw. bei Umsetzung der planerisch angedachten Umgehungsstraße (Variante 4) mit einer Verkehrsbelastung von 8570 Kfz/d).

Aufgrund des Abstandes der Baugrenze von ca. 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der K 75 ist aufgrund von Erfahrungswerten davon auszugehen, dass zusätzlicher aktiver Schallschutz nicht notwendig ist.

Es ist jedoch zu empfehlen, im Zuge der Objektplanung die Zunahme der Verkehrsbelastung durch entsprechende Wahl des bewerteten Schalldämm-Maßes gem. DIN 4109 (Schalldämmung im Hochbau) und der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmungen von Fenstern und ihren Zusatzeinrichtungen) zu berücksichtigen.

Für den Beurteilungspegel am Arbeitsplatz, in Arbeitsräumen oder Büroräumen gem. der Arbeitsstätten-Verordnung sollte auch die Zunahme der Verkehrsbelastung berücksichtigt werden.

Die geplante Gebietsart entspricht einer städtebaulich geordneten Entwicklung. Innerhalb des geplanten Wohngebietes sind die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete tags von max. 55 dB und nachts von max. 40 – 45 dB einzuhalten.

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist kein Spielplatz geplant.

Für Kleinkinder können privat auf den einzelnen Grundstücken Spielmöglichkeiten geschaffen werden.

Zusätzlich befindet sich ein öffentlicher Spielplatz mit Rodelberg und Bolzplatz in nur 300 m Entfernung. Der öffentliche Spielplatz ist gut über das öffentliche Fuß- und Radwegenetz zu erreichen.

12. Erschließung

Das Plangebiet wird von der Kieler Straße (K 75) über einen privaten Wohnweg mit am Ende liegenden Wendehammer für PKW's mit einem Durchmesser von 12 m erschlossen.

Der private Wohnweg ist ca. 56 m lang.

Der Kreisbogenradius im Straßeneinmündungsbereich beträgt 10 m.

Die Breite des privaten Wohnweges innerhalb des Einmündungsbereiches beträgt die ersten ca. 10 m mindestens 5,0 m.

Die Breite von 5 m reicht für einen Begegnungsverkehr von PKW/PKW bei unverminderter Geschwindigkeit (50 km/h) und für einen Begegnungsverkehr von

LKW/PKW bei verminderter Geschwindigkeit (40 km/h) gem. den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) aus.

Es ist also ausreichend Platz vorhanden, wenn im privaten Wohnweg ein PKW wartet, um in die Kieler Straße einbiegen zu können und gleichzeitig z.B. ein LKW von der Kieler Straße in den privaten Wohnweg einbiegen will.

Die Zuwegung wurde unter Rücksichtnahme auf den Lindenbestand so gelegt, dass aufgrund des einzuhaltenden Sichtfeldes nur eine Linde wegfallen muss.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im privaten Weg verlegt. Um eine öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung herzustellen, wird im Bebauungsplan für die Erschließungsflächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Gemeinde und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Schmutzwasser wird an die vorhandene Kanalisation in der Kieler Straße angeschlossen.

Gemäß einem von Dipl.-Ing. Egbert Mücke erstellten Bodengutachten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung des gering durchlässigen Geschiebemergels generell möglich. Alternativ kann das Regenwasser an die vorhandene Kanalisation im Mühlenweg angeschlossen werden.

Der private Wohnweg ist mit einer Fahrbahnbreite von 4,00 m als Mischfläche geplant. Dieser Querschnitt reicht für die Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen aus.

Zur Beruhigung des Verkehrs innerhalb des geplanten Wohngebietes sind die notwendigen Stellplätze für Besucher am Anfang des privaten Wohnweges geplant. Es sind insgesamt 5 Stellplätze in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Das entspricht prozentual gesehen zu den in Aussicht genommenen Grundstücken für den Wohnungsbau ca. 60 %.

Die Fahrbahnbreite des privaten Wohnweges wurde so geplant, dass sich PKW/PKW bei verminderter Geschwindigkeit (< 40 km/h) begegnen können.

Da -am Ende der geplanten Erschließungsstraße kein Wendehammer für Müllfahrzeuge angeordnet ist, wird die Müllabholung nicht direkt von den in Aussicht genommenen Grundstücken Nrn. 1-8 erfolgen. Zur Müllabholung müssen der Restmüllbehälter, die Bio- und die Papiertonne und die gelben Wertstoffsäcke an die Dorfstraße gebracht werden. Zum Abstellen der Abfallbehälter ist ein Standplatz für Müllbehälter festgesetzt, der den Transportweg von 15 m bei Müllabholung nicht überschreitet.

Um zu verhindern, dass das Ortsbild durch Müll- bzw. Wertstofftonnen und Wertstoffsäcke, die an den Abholtagen ungeordnet am Straßenrand stehen oder sogar herumfliegen und zu Störungen des Ortsbildes führen, wird der Bauträger vertraglich verpflichtet, den Standort entsprechend zu gestalten, z.B. durch Überdachung, Einhausung und Begrünung oder durch Einfriedung mit einer Hecke für Sicht- und Windschutz.

Durch ein Sichtdreieck mit einer Schenkellänge von 70 m und einer Anfahrtssicht (3 m vom Fahrbahnrand) gemäß RAS-K-1 (Ausgabe 1988) wurde am Knotenpunkt Planstraße/ Kieler Straße (K 75) geprüft, ob die Einsehbarkeit, wenn man vom privaten Wohnweg in die Kieler Straße einbiegen will, ausreicht. Es wird an dieser

Stelle mit einer Geschwindigkeit von 50 km/h gerechnet. Die Einsehbarkeit in den querenden Fuß- und Radweg ist ausreichend gegeben.

Damit die Sicht gewährleistet werden kann, muss eine im Linde wegfallen. Die Einsicht in die übergeordneten Straßenverhältnisse einschl. des kreuzenden Fuß- und Radweges ist dann gewährleistet.

Entlang der Kieler Straße sind im Plangeltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 20 öffentliche Parkplätze für Besucher des Friedhofes geplant.

Im Zuge der Genehmigungsplanung ist vom Erschließer bzw. Grundstückseigentümer folgendes zu berücksichtigen:

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen stellt nach Wasserrecht einen erlaubnispflichtigen Tatbestand dar.

Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sogenannten Wanne), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Er ist der Wasserbehörde mit Bauantragstellung einzureichen.

Grundsätzlich wird empfohlen, bei hochanstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Revisionsdrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen.

13. Bodenordnung

Die Fläche des Planungsgebietes mit der Flurstücksbezeichnung 23/12 tlw. der Flur 4 in der Gemarkung Osterrönfeld befindet sich und bleibt im privaten Eigentum.

Die Veräußerung der Baugrundstücke bleibt in privater Hand.

14. Ver- und Entsorgung

14.1 Brandschutz

Löschwasser wird durch die von den Stadtwerken Rendsburg im Planungsgebiet vorgesehenen Hydranten nach DIN 2000 gewährleistet.

14.2 Wasserversorgung

Die Baugebiete werden an die bestehende zentrale Wasserversorgung der Stadtwerke Rendsburg angeschlossen.

14.3 Entwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die Vollkanalisation des Abwasserzweckverbandes Wirtschaftsraum Rendsburg im Trennsystem.

Für die Regenwasserentsorgung kann bei der Gemeinde ein Antrag auf Anschluss an die Regenwasserleitung der Gemeinde gestellt werden.

Der Bauträger hat den Diplom-Ingenieur Egbert Mücke aus 24124 Kiel beauftragt, eine Baugrundbeurteilung abzugeben.

Danach ist eine Versickerung des Niederschlagswassers generell möglich. Dabei sollte jedoch folgendes berücksichtigt werden:

Die Versickerungsanlagen sind nach ATV-Arbeitsblatt A138 (s.u.) unter Berücksichtigung des gering durchlässigen Geschiebemergels zu konzipieren und auszubilden

Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser kann z.B. über Mulden, die am Fuße der vorhandenen Gehölze angeordnet werden, zur Versickerung gebracht bzw. kann es auch zur Wiederverwendung in Behältern für Regenwasser aufgefangen und gesammelt werden.

Als Grundlage für die Versickerung von Regenwasser aus dem Bereich der häuslichen Bebauung ist das ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu verwenden.

14.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist durch den Anschluss an das Ortsnetz der E.on Hanse AG Rendsburg möglich.

14.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt gem. Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

14.6 Stromversorgung

Der gesamte Gemeindebereich ist an das Stromversorgungsnetz der E.on Hanse AG angeschlossen.

14.7 Fernmeldewesen

Es werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen.

15. Erschließungskosten

Die nach dem derzeitigen Stand überschlägig ermittelten Erschließungskosten vom Ing.-Büro Rix und Soll für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 betragen:

Straßenbau einschl. Regenentwässerung, Beleuchtung,
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung brutto ca. € 121.000,00

Die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen für die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes ist durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Bauträger geregelt.

16. **Voraussichtliche Kosten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und für Anpflanzungen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen**

I. Erschließungskosten

1. Baumpflanzungen auf den Grundstücken und entlang der Stellplätze

H, 3 x v, StU 18 – 20 cm
5 Stck x 320,00 € € 1.600,00

2. Ebenerdiger Gehölzstreifen

Verpfl. Strauch, 3-4 Tr., 60 – 100 cm / Hei, 2 x v, 125-150
10 Stck x 6,00 € € 60,00

3. Grünflächen (Stellplätze / südliche Baugebietsgrenze)

Stauden und Rosenfläche
175 m² x 15,00 € € 2.625,00

Solitärgehölze
~ 15 Stck x 60,00 € € 900,00

netto € 5.185,00
=====

II. Kompensationskosten

Teilbereich des Ökokontos „Fläche an der Linnbek“ der Gemeinde Osterrörfeld

Die Gesamtfläche beträgt: 8,590,00 m²
Ausgleichsbedarf für den B-Plan Nr. 20: 1.100,00 m²
+ 250,00 m² => ~16 %

Daraus ergibt sich ein Anteil von 43 16 % an den Gesamtkosten für die Herrichtung des Ökokontos.

Die genannten Kosten versehen sich zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Die Kosten für die gesamten Maßnahmen übernimmt der Bauträger.

17. **Durchführung der Maßnahmen**

Die festzulegenden Hochstämme auf den Grundstücken sind nach Fertigstellung der Hochbauarbeiten sowie der Zufahrten herzustellen.

Der ebenerdige Gehölzstreifen und die Herrichtung der Grünflächen sind direkt nach Beendigung der Erschließungsarbeiten herzustellen.

Osterrörfeld, de

Dec. 2004

Der Bürgermeister
- Jörg Sibbel -

Stand: 02.07.04/07.09.04/27.09.04/16.12.04