

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 21

"Ostlandstraße Nord"

der Gemeinde Osterrönfeld

1. Entwicklung des Planes

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum hat die Gemeindevertretung Osterrönfeld die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 für das Gebiet "Ostlandstraße Nord" in der Sitzung vom 6.4.1995... beschlossen.

Der Bebauungsplan wird aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Osterrönfeld entwickelt.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 91/1 und 91/2 sowie Teile der Flurstücke 47/1, 186/45, 90 und 89 der Flur 6 in der Gemarkung Osterrönfeld.

Der Geltungsbereich wird von den Flurstücken 41/1 (teilweise) und 186/45 (teilweise) im Norden, den Flurstücken 90 und 89 (teilweise) im Osten, von den Flurstücken 35/34, 48/12, 48/13, 48/14, 48/17 und 48/18 im Süden und von den Flurstücken 65/2, 42/156, 42/79, 46/12, 46/14, 46/34, 46/36', 46/51 und 46/50 im Westen begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsgebietes umfaßt ca. 3,8 ha. Hiervon entfallen auf die im Norden liegende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ca. 1,0 ha; auf die Wohnbaufläche incl. Erschließung entfallen 2,8 ha.

Die geplante Bebauung schließt im Osten als "Allgemeines Wohngebiet" an die Bebauung des B-Plangebietes Nr. 5 "Rehjahr" an.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Ostlandstraße, die im Süden des Gebietes verläuft und entsprechend den neuen Bedürfnissen auszubauen ist.

Die innere Erschließung erfolgt durch zwei verkehrsberuhigte Stichstraßen (Sackgassen) mit Wendeplätzen. Zwischen den Stichstraßen verläuft ein Geh- und Radweg, der sich nach Osten fortsetzt, um die Vernetzung mit einer späteren Bebauung zu gewährleisten.

Für die Erschließung ist es notwendig, den parallel zur Ostlandstraße verlaufenden Knickwall zweimal zu durchbrechen.

Im Bereich vorhandener Zufahrt ist der Knickwall zu schließen.

Es sind 27 Grundstücke für Wohnbebauung vorgesehen:

Die Grundstücke 1, 5 - 17 und 23 - 27 sind für Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen. Je Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt bis auf die Grundstücke 8 und 9 auf den genannten Grundstücken 0,2. Auf den Grundstücken 8 und 9 beträgt sie 0,3.

Die Grundstücke 2 - 4 und 18 - 22 sind für Bebauung mit Doppelhäusern vorgesehen. Je Doppelhaushälfte sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt auf diesen Grundstücken 0,25.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Nebenanlagen nach § 19 (4) Bau NVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Die Bebauung erfolgt in offener und eingeschossiger Bauweise.

Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung beträgt mit Ausnahme der Grundstücke 13 - 16 35 bis 45°. Auf den Grundstücken 13 - 16 ist eine Dachneigung von nur 25 - 35° zulässig.

2. Natur und Umwelt

Um gem. § 8 LNatSchG die Beeinträchtigung der Natur so gering wie möglich zu halten und um Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen, ist ein Grünordnungsplan von dem Landschaftsarchitekten Bendfeldt, Schröder u. Franke, Kiel, aufgestellt worden.

Der Ausgleichsbedarf für Knickdurchbrüche wird vollständig innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert.

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich gemäß Grünordnungsplan ergibt für die Neuversiegelung durch Straßen, Parkplätze und Bebauung einen Gesamtbedarf an Ausgleichs- und Ersatzflächen von 3.197 qm.

Davon lassen sich sinnvoll innerhalb des Geltungsbereiches Ausgleichsmaßnahmen wie Flächen zum Anpflanzen von Laubgehölzen = 206 qm (öffentliche Grünfläche) und 2,00 m breiter Saumstreifen am östlichen Knick = 270 qm, insgesamt in einer Größe von 476 qm nachweisen.

Es ergibt sich ein Defizit an Ausgleichs- und Ersatzflächen von 2.721 qm.

Da sich im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort der Rest an Ausgleichs- u. Ersatzflächen sich sinnvoll nicht schaffen läßt und die Gemeinde freiwillig den Belangen des Naturschutzes Rechnung tragen will, hat sie eine 1,41 ha große Fläche in der Wehrauniederung, Flurstück 15/2 der Flur 4 der Gemarkung Osterrönfeld erworben.

Die Fläche wurde bis zum Verkauf an die Gemeinde intensiv genutzt.

In der ca. 8.500 qm umfassenden südlichen Hälfte der Fläche sind neben Arten des Wirtschaftsgrünlandes noch Feuchtezeiger in der Grasnarbe vorhanden. Die Fläche soll durch geeignete Pflegemaßnahmen wie Nutzungsintensivierung, einmalige Mahd pro Jahr und Abräumen des Mähgutes, aufgewertet werden.

Aus dem Defizit von 2.721 qm und der freiwilligen Maßnahme von 8.500 qm ergibt sich ein Überhang von 5.779 qm an Ausgleichs- und Ersatzflächen.

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches im Norden liegende durch § 15a Landesnaturschutzgesetz geschützte Fläche ist dabei nicht in die ökologische Bilanz eingeflossen.

Damit ist den Belangen des Naturschutzes Rechnung getragen und der Eingriff in Natur und Landschaft insgesamt durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege als ausgeglichen zu sehen.

Das gesamte Plangebiet wird von vorhandenen Knicks umgrenzt. Diese sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die Knickwälle auf privaten Grundstücken sind mit einem 2 m breiten Schutzsaum - gemessen vom Knickfuß - in ihrem Bestand zu sichern. Der Schutzsaum darf weder bebaut und bepflanzt noch mit Ablagerungen versehen werden, ist aber naturgemäß zu pflegen.

Der Knickwall (Öffentliche Grünfläche) an der östlichen Begrenzung des Plangebiets im Bereich der privaten Grundstücke wird ebenfalls mit einem 2 m breiten öffentlichen Schutzsaum versehen. Entlang des Schutzsaumes ist ein Zaun zu errichten.

Südlich der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und auf den Grundstücken 7 u. 21 sind private Gehölzflächen festgesetzt.

Alle neu anzulegenden Grünflächen und Gehölzstreifen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Ergänzend ist der Grünordnungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Text, aufgestellt von den Landschaftsarchitekten Benfeldt u. Partner, Kiel, Dänische Straße, verbindlich.

3. Strom- und Gasversorgung

Die Grundstücke im Plangeltungsbereich werden an das Elektroversorgungsnetz der Schleswig AG angeschlossen.

4. Abwasser- und Regenentwässerung

Die Abwasserentsorgung und Regenentwässerung der befestigten öffentlichen Flächen erfolgt durch den Abwasserzweckverband Wirtschaftsraum Rendsburg im Trennsystem. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Regenwasser soll auf den Grundstücken versickern.

5. Wasserversorgung

Das Wohngebiet wird über die bestehende zentrale Wasserversorgung der Stadt Rendsburg versorgt.

6. Abfallbeseitigung

Die gesetzliche Aufgabe der Abfallbeseitigung hat der Kreis Rendsburg-Eckernförde auf die Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg mbH übertragen.

7. Fernmeldewesen

Die Fernmeldeleitungen sind nach den Vorschriften der Telekom, Fernmeldeamt Kiel, zu verlegen.

8. Fernwärme

Es ist geplant, auf dem Grundstück Nr. 28 ein Heizwerk zu errichten, das sämtliche Grundstücke mit Fernwärme versorgen soll.

9. Erschließungskosten

Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten für die noch herzustellenden Erschließungsanlagen betragen für

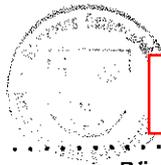
Straßenbau einschl. Regenentwässerung		
und Beleuchtung, Wasserversorgung und		
Schmutzwasserleitung	zusammen	DM 1.100.000,00
		=====

**10. Kosten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung der Landschaft**

Bodenbearbeitung, Ergänzen von Knickwällen, Vorbereiten der
Vegetationsflächen, Großbäume, Heister, Sträucher und Feld-
gehölze, Baumverankerungen, Zäune zusammen DM 80.000,00
=====

Die Kosten übernehmen die Anlieger. Die Gemeinde Osterrönfeld
übernimmt den von ihr nach den Bestimmungen des § 129 BauGB
zu tragenden Mindestanteil von 10 % des beitragsfähigen
Erschließungsaufwandes.

Osterrönfeld, den *1.2.1996*




.....
Bürgermeister

Stand: 22.06.1995,
30.10.1995
16.01.1996