

Begründung

Bebauungsplan Nr. 29

für das Gebiet

„Sondergebiet für den Fremdenverkehr am Nord-Ostsee-Kanal“

der Gemeinde Osterrönfeld


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

Juli 2003

Dipl.-Ing. Helmut Hansen Architekt + Stadtplaner Am Gymnasium 2 24768 Rendsburg

- *Änderungen gemäß Genehmigungsbescheid 67.23.90 – Osterrönfeld – 13 vom 09.07.2003 der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg – Eckernförde für den Bebauungsplan Nr. 29 „Sondergebiet für den Fremdenverkehr am Nord – Ostsee – Kanal“ der Gemeinde Osterrönfeld.*

Osterrönfeld, den. 24. Jul. 2003


- Jörg Sibbel
Der Bürgermeister

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Aufgrund der „Ländlichen Struktur- und Entwicklungsanalyse“ (LSE) hat sich herausgestellt, dass Osterrönfeld über ein Potenzial zur Erhöhung der Wirtschaftskraft durch den Fremdenverkehr und Tourismus am Nord – Ostsee – Kanal verfügt.

Nach der Prüfung, welcher Bedarf besteht und welche Arten der Nutzung an diesem Standort am besten geeignet sind, fiel die Wahl auf eine Servicestation für den Fremdenverkehr und eine Gaststätte. Da der Begriff Servicestation rechtlich nicht eindeutig ist, wurde dieser Begriff im Zuge des förmlichen Verfahrens aus der Planung entfernt (s. Kapitel 2.5.1 Seite 3).

Im Interesse einer städtebaulich geordneten Entwicklung der Gemeinde Osterrönfeld und um eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten unter Berücksichtigung von umweltschützenden Belangen hat die Gemeinde Osterrönfeld beschlossen, den B-Plan 29 für das Gebiet „Servicestation am Nord – Ostsee – Kanal“ aufzustellen. Die Gebietsbezeichnung wurde im Zuge des förmlichen Verfahrens umbenannt in „Sondergebiet für den Fremdenverkehr am Nord-Ostsee-Kanal“.

2. Verfahren der Bauleitplanung

2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 29 wurde am 08.02.2001 von der Gemeindevertretung beschlossen.

2.2 Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB

Der B-Plan Nr. 29 wird zum Teil aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2000 und zum Teil aus der am 21.11.2002 rechtswirksamen Änderung des Flächennutzungsplanes 2000 entwickelt.

Das geplante sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gewerbe für den Fremdenverkehr“ entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan 2000.

Für das geplante Mischgebiet ist eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2000 notwendig.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 18.10.2001 von der Gemeindevertretung durch Beschluss aufgestellt und ist am 21.11.2002 rechtsverbindlich geworden.

2.3 Berücksichtigung des Landschaftsplanes

Die Planung des B-Planes Nr. 29 weicht zum Teil von den Darstellungen des festgestellten Landschaftsplanes der Gemeinde Osterrönfeld ab.

Der Landschaftsplan stellt auf den in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 29

einbezogenen Flächen folgendes dar:

B-Plan Nr. 29

Landschaftsplan

Sonstiges Sondergebiet	z. T. Ruderalfläche als Bestand
Zweckbestimmung:	z. T. Wohngebiet als Bestand
Gewerbe für den Fremden- Fremdenverkehr	

Mischgebiet	Wohngebiet als Bestand
-------------	------------------------

Der Landschaftsplan trifft für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 29 keine planerischen Aussagen.

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2000) ist ein 100 m breiter Streifen entlang des Nord-Ostsee-Kanals als „Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems“ dargestellt. Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb dieser Darstellung.

Aufgrund der vom Land Schleswig-Holstein in Auftrag gegebenen ländlichen Struktur- und Entwicklungsanalyse stellte sich heraus, dass sich Flächen im Bereich der historischen Eisenbahnhochbrücke mit Schwebefähre über den Nord – Ostsee – Kanal, auf der Seite Osterrönfelds, im besonderen gut eignen würden, dass Angebot an Einrichtungen und Gewerbe für den Fremdenverkehr zu erweitern.

Die Gemeinde Osterrönfeld kaufte deshalb die geeigneten Flächen am Nord – Ostsee – Kanal auf, um ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: „Gewerbe für den Fremdenverkehr“ auszuweisen.

Auf diesen lange Zeit brach liegenden Flächen haben sich nach § 15 a LNatSchG geschützte sonstige Sukzessionsflächen entwickelt.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2000 haben Gespräche mit dem Landesamt für Natur und Umwelt mit Sitz in Flintbek stattgefunden, in denen es um Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 15 a LNatSchG ging. In diesen Vorgesprächen wurde der Gemeinde eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt, da es sich bei dieser Planung um öffentliches Interesse handelt.

Zur Regelung des Ausgleiches für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wurde das Büro des Landschaftsarchitekten Bendfeld – Schröder – Franke beauftragt einen landschaftsplanerischen Fachbeitrag abzugeben (LPF).

Zur Einsparung von Aufwendungen für die Planung wurde darauf verzichtet, die für den Eingriff notwendigen Ausgleichsflächen in den B-Plan; Planzeichnung (Teil A) mit aufzunehmen.

Die Übernahme in den B-Plan erfolgt nach Fertigstellung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages, mit genauer Flurstücksbezeichnung und der Festsetzung, dass die Maßnahmen entsprechend dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag auszuführen sind, im Text (Teil B).

Die Gemeinde verfügt über ausreichend Ausgleichsflächen innerhalb der Gemeinde.

Die Ausgleichsflächen werden mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg – Eckernförde abgestimmt.

2.4 Abstimmung der Planung mit benachbarten Gemeinden und dem zentralen Ort

Die Abstimmung fand im Zuge der Träger öffentlicher Belange statt. Von den Nachbargemeinden wurden keine Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Auch die Stadt Rendsburg als zentraler Ort, hat aufgrund des geringen Ausmaßes zu den geplanten Wohneinheiten keine Bedenken geäußert.

2.5 Änderungen von Planinhalten nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

2.5.1 Änderungen aufgrund der Stellungnahme der Landesplanungsbehörde vom 28.01.02

Die Landesplanungsbehörde regte in ihrer o.g. Stellungnahme vom 28.01.02 an, die im B-Plan Nr. 29 als Art der baulichen Nutzung textlich festgesetzte „Servicestation“ zu konkretisieren und inhaltlich rechtseindeutig abzugrenzen, da es sich um einen rechtlich unbestimmten Begriff handelt. Bei der Prüfung zur Berücksichtigung der Stellungnahme stellte sich heraus, dass der gewünschte Schwerpunkt der baulichen Nutzung nicht die Servicestation ist, sondern die Gaststätte. Deshalb wird die rechtlich unbestimmte „Servicestation“ im B-Plan Nr. 29 aus den Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung genommen.

Das Sondergebiet „Servicestation, Gaststätten“ wird umbenannt in Sondergebiet „Gaststätten“.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird erweitert um folgende bauliche Nutzungen: Tagungs- und Schulungsstätte und Fahrradverleih mit Werkstatt, Freizeiteinrichtungen für Erholungszwecke, z.B. Sauna, Wasserbewegungsbecken etc.

Die Gebietsbezeichnung „Servicestation am Nord-Ostsee-Kanal wird umbenannt in „Sondergebiet für den Fremdenverkehr am Nord-Ostsee-Kanal“

2.5.2 Änderungen aufgrund von Anregungen vom

1. Investor:

Da ein Verbindungsgang zwischen den geplanten Gebäuden auf den in Aussicht genommenen Grundstücken Nr. 1 und 2 errichtet werden soll, muss der vorhandene Knick mit der Nummer „1“ in einer Breite von max. 3,00 m durchbrochen werden. Die Zulässigkeit wird über eine textliche Festsetzung getroffen. (Buchstabe A, Ziffer 6.6) Der Knickdurchbruch wird in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz mit einbezogen.

Ergänzung der Art der Nutzung im Sonstigen Sondergebiet um:

- Freizeiteinrichtungen für Erholungszwecke, darunter sind folgende Einrichtungen zu verstehen:
z.B. Sauna, Wasserbewegungsbecken, Schwimmbecken, Solarium, Massagepraxis, Fitnessraum, Gymnastikraum etc.

Anlagen, für die die Freizeitlärm-Richtlinie des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 22. Juni 1998 – 222.572.712.600 – gilt und genehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG werden in die Art der Nutzung „Freizeiteinrichtungen für Erholungszwecke“ nicht mit einbezogen.

Änderung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sonstigen Sondergebiet

- Erhöhung der GRZ von 0,5, auf 0,6

Verschiebung der Baugrenzen im geplanten Mischgebiet

- Richtung Norden bis zu einem Abstand von 3,00 m von der Grundstücksgrenze
- Richtung Westen bis an den 1,00 m breiten Saumstreifen der zu erhaltenden Knickanlage.
Dem Antrag des Investors, die Baugrenze bis an den westlichen Knickfuß zu setzen, wurde aus Gründen des Naturschutzes (Minimierungsgebot des LNatSchG) nicht zugestimmt.
- Richtung Süden wird der Abstand zur Grundstücksgrenze auf 8,00 m reduziert.

Verschiebung der Baugrenzen im Sonstigen Sondergebiet

- Richtung Süden wird der Abstand zur Grundstücksgrenze auf 8,00 m reduziert.

Weiterhin wurde angemerkt, dass es sich bei der festgesetzten max. Höhenentwicklung in den textlichen Festsetzungen unter Buchstabe A Nr. 2.1.4 und 2.1.5 nicht um NN-Höhen handelt, sondern um absolute Höhen. Der Zusatz „über NN“ wird gestrichen. Die festgesetzten Höhen gelten ab den Bezugspunkten p1 oder p2 und dürfen den jeweiligen Bezugspunkt um max. 22 m bzw. um max. 16 m überschreiten.

2. Stadtplaner

Die Zuwegung für das in Aussicht genommene Grundstück Nr. 2 wird über eine Baulast auf dem in Aussicht genommenen Grundstück Nr. 1 sichergestellt. Die Verkehrsfläche der Zuwegung erhält ein Profil in einer Breite von 3,00 m Fahrbahn mit beidseitigem Grünstreifen von 0,50 m.

3. Landschaftsarchitekt

Die textlichen Festsetzungen werden zur Sicherung der notwendigen Ausgleichsflächen um eine Festsetzung ergänzt, die Lage und Größe der Ausgleichsflächen enthält.

2.6 Änderungen von Planinhalten nach Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

2.6.1 Änderungen aufgrund von Anregungen der TöB

2.6.1.1 Wasser- und Schifffahrtsamt Kiel-Holtenau

1. Die Ziffer 6 der vorgelegten Begründung ist in der Begründung doppelt vergeben worden:

1. „Größe des Planungsgebietes“
2. „Lage im Raum“

Die Bezifferung der Begründung wird ab dem Kapitel 6 „Größe des Planungsgebietes in eine richtige Reihenfolge korrigiert aus „Lage im Raum“ wird Kapitel 7 usw.

Der Schutzstreifen zum Betrieb und zu Unterhaltungszwecken der Bundeswasserstraße wurde im Kapitel „Lage im Raum“ als Erholungsschutzstreifen ausgewiesen. Weiterhin wurde er in den Kapiteln „Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes“ (5) und „Umwelt (11.2) als Erholungsschutzstreifen benannt.

Gemäß § 11 LNatSchG ist 50 m von der Uferkante von Gewässern ein Schutzstreifen für Erholungszwecke freizuhalten. Diese Flächen werden zum Teil von der Nutzung als Schutzstreifen zum Betrieb und zu Unterhaltungszwecken der Bundeswasserstraße überlagert.

Die Begründung wird unter den vorgenannten Kapiteln entsprechend ergänzt. Ebenso der Eintrag in der Planzeichnung (Teil A) und im Übersichtsplan. Weiterhin wird diesbezüglich eine Erläuterung in das Kapitel „Übergeordnete Planungen und Restriktionen“ eingefügt.

Das Kapitel 13.3 „Entwässerung“ durch neues Kapitel 14.3 der Begründung sagt aus, dass Schmutz- und Regenwasserentsorgung durch Anschluss an die Vollkanalisation des Abwasserzweckverbandes Wirtschaftsraum Rendsburg im Trennsystem erfolgt.

Richtig ist, dass das Schmutzwasser an die Vollkanalisation des AWZ angeschlossen wird.

Die Einleitung des Niederschlagswassers ist in das gemeindliche System vorgesehen. Es wird jedoch noch vorher geprüft, ob die Kapazität des gemeindlichen Systems dafür ausreicht und wie weit eine Versickerung auf den Grundstücken möglich ist.

Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, wo die Bodenbeschaffenheit dies zulässt. Zulässig ist auch das Sammeln in Zisternen oder Teichen.

Die Begründung wird dementsprechend im Kapitel 14.3 überarbeitet.

Damit der Schiffsverkehr von den Beleuchtungsanlagen aus dem Planungsgebiet zukünftig nicht geblendet wird, wurde eine Festsetzung in den Text (Teil B) integriert, mit der Aussage, dass Beleuchtungsanlagen innerhalb der Baugebiete so angeordnet werden müssen, dass sie den Schiffsverkehr nicht blenden.

2.6.1.2 Kreis Rendsburg-Eckernförde VIa – Bauamt – Planung

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen werden zugunsten des Flurstückes 49/89 der Flur 1 in der Gemarkung Osterrönfeld konkretisiert.

Die Begründung wird auf Seite 10, Ziffer 9, Unterziffer 5, hinsichtlich der Aussage, dass zu dem Saumstreifen 1,00 m Schutzabstand gehalten wird, korrigiert.

2.6.1.3. Kreis Rendsburg-Eckernförde Untere Naturschutzbehörde (UNB)

Die Ausgleichsbilanz für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wird nach Anregung des UNB überarbeitet.

Die im B-Plan Nr. 29 textliche Festsetzung zur Sicherung der Ausgleichsfläche und Maßnahmen muss gemäß der überarbeiteten Ausgleichsbilanz vom Büro Bendfeld/Schröder/Franke, Kiel, geändert werden (s. Kapitel 11).

2.6.1.4 Kreis Rendsburg-Eckernförde Untere Denkmalschutzbehörde

Um den Anregungen der Unteren Denkmalschutzbehörde Rechnung zu tragen, wurden im Text (Teil B) die örtlichen Bauvorschriften unter „Dacheindeckungen“ und durch die Ziffern 1.3 „Materialien für Fassaden“, 1.4 „Werbeanlagen“, 2.1 „Leuchtwerbung“ und 2.2. „Anordnung von Beleuchtungsanlagen“ ergänzt.

Die Begründung wird um ein Kapitel zum Denkmalschutz und in dem Kapitel Festsetzungen im Bebauungsplan unter „Örtliche Bauvorschriften“ ergänzt.

2.6.1.5 Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Hamburg/Schwerin und DB Netz AG 21079 Hamburg

Die auf das Plangebiet von der benachbarten Bahnanlage einwirkenden Immissionen sind innerhalb der Planung zu berücksichtigen.

Deshalb werden die überbaubaren Grundstücksflächen als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

Die Begründung wird unter dem Kapitel „Festsetzungen und Kennzeichnungen im Bebauungsplan Nr. 29“ um eine Erläuterung hinsichtlich v.g. textl. Festsetzung und unter dem Kapitel „Umwelt“ um Empfehlungen zum Schallschutz gemäß Schallgutachten ergänzt.

3. Übergeordnete Planungen und Restriktionen

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. Diesen 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 und Neumünster, der Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde vom 20.12.2000 (Amtsblatt Schleswig-Holstein v. 26.02.2001 Seite 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.

3.3 Nachrichtliche Übernahmen

3.3.1 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Umgebungsbereich der Rendsburger Eisenbahnhochbrücke, die als besonderes Kulturdenkmal nach § 5 DSchG unter Denkmalschutz gestellt ist.

Zu einem Kulturdenkmal gehört auch seine Umgebung, die ebenfalls möglichst denkmalgerecht bewahrt oder denkmalgerecht gestaltet werden sollte.

Deshalb besteht innerhalb des Umgebungsbereiches, zu dem das Plangebiet gehört, das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Die Veränderungen der Umgebung müssen denkmalverträglich sein.

Durch die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 29 wurde in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde eine Auswahl im kleineren Rahmen an Farben für die Dacheindeckung und Materialien für die Fassaden getroffen, die eine grundsätzliche Verträglichkeit zum Erscheinungsbild der Eisenbahnhochbrücke herstellen.

Werbe- und Belichtungsanlagen wurden in den Formen, die das Kulturdenkmal stören könnten, ausgeschlossen.

Die Übernahme von örtlichen Bauvorschriften in den Bebauungsplan soll nicht einer denkmalgerechten Genehmigung vorgreifen.

Im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens entscheidet die Untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Dadurch kann es im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens noch zu weiteren Einschränkungen und Auflagen kommen.

3.3.2 Gewässer- und Erholungsschutzstreifen/Bundeseigene Ufergrundstücke

Gemäß § 11 LNatSchG ist es an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und kleineren Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 ha in einem Abstand von 50 m von der Uferlinie gemessen, verboten, bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu ändern.

Entlang des Nord-Ostsee-Kanals ist ein Gewässer- und Erholungsschutzstreifen nachrichtlich gemäß § 11 LNatSchG zu übernehmen.

Innerhalb des Erholungsschutzstreifens liegen bundeseigene Ufergrundstücke für den Betrieb und die Unterhaltung der Bundeswasserstraßen gemäß Verfügung der Wasser- und Schifffahrtsdirektion Nord vom 06.06.1991, Az.: A4-141.6/0. Diese Flächen dienen u.a. Erweiterungs- und Sicherungsmaßnahmen am Nord-Ostsee-Kanal.

Auf diesen Flächen sind die Belange des § 11 LNatSchG zurückgestellt.

- *Aufgrund der Baumaßnahmen der Wasser- und Schifffahrtsdirektion Nord Neubauamt Nord – Ostsee – Kanal zur Sicherung des Nord – Ostsee – Kanals, wurde der Nord – Ostsee – Kanal in dem Maße verbreitert, dass diese Maßnahme sich auf den Geltungsbereich des B – Planes Nr. 29 auswirkt.*

Der B – Plan Nr. 29 wurde vor Beendigung der Baumaßnahmen aufgestellt. Innerhalb des Planverfahrens ergab sich durch die Verbreiterung eine Verschiebung der Uferlinie ins Landesinnere, so dass der nachrichtlich in die Planung übernommene Erholungsschutzstreifen gem. §11LNatSchG ebenfalls dementsprechend verschoben werden muss.

Die neue Lage des Erholungsschutzstreifens erforderte eine Ausnahme von den Verboten des § 11 Abs. 1 LNatSchG, damit das Sondergebiet für den Fremdenverkehr am Nord – Ostsee – Kanal überhaupt bebaut werden kann.

Die dafür zuständige Untere Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg – Eckernförde hat mit dem Genehmigungsbescheid vom 09.07.2003 mit dem Aktenzeichen: 67.23.90 – Osterrönfeld –13 einer Behauung innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens entsprechend der Darstellung des der Genehmigung beigefügten Lageplans zugestimmt. Diese Darstellung wird in den B – Plan Nr. 29 übernommen.

Die Genehmigung wurde mit folgenden Nebenbestimmungen erteilt:

Zusätzlich zu den bereits ermittelten Ausgleichserfordernissen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 29 der Gemeinde Osterrönfeld von 1.366 m² für das Schutzgut Boden und 2.144 m² für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften ist eine Ausgleichsfläche von 1000 m² aus der Nutzung zu nehmen und naturnah zu entwickeln.

Die Lage der Ausgleichsfläche ist vor Beginn der Baumaßnahmen für das Bebauungsplangebiet mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und bis spätestens zum Beginn der ersten Baumaßnahme bereitzustellen.

Osterrönfeld, den

24. Jul. 2003

- Jörg Sibbel -
Der Bürgermeister

4. Prüfung der Umweltverträglichkeit im Bauplanungsrecht

Das Planungsvorhaben des B-Planes Nr. 29 der Gemeinde Osterrönfeld fällt nicht unter die Vorhaben, die sich gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UPVG) vom 12. Februar 1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001, einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterziehen müssen.

5. Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Plangeltungsbereich umfasst die brach liegenden Flurstücke 49/93 und 49/89 der Flur 1, Gemarkung Osterrönfeld. Auf diesen Flächen sind das Sonstige Sondergebiet (49/93) und das Mischgebiet (49/89) geplant.

Weiterhin werden vom Flurstück 65/8 (bestehender Parkplatz an der Schwebefähre) in der Flur 1, Gemarkung Osterrönfeld, Teilflächen einbezogen, auf denen

28 öffentliche Parkplätze und ein Busabstellplatz geplant sind.
Der Plangeltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: von dem der Sukzession überlassenen und für Betriebs- und Unterhaltungszwecke dienenden Schutzstreifen am Nord – Ostsee – Kanal mit der Flurstücksbezeichnung 17/20 der Flur 1
- im Osten: von dem mit einem Wohnhaus bestandenen Flurstück 49/90 der Flur 1
- im Süden: von der Fährstraße mit der Flurstücksbezeichnung 87/4 der Flur 1
- im Süd-Westen: von der Straße „An der Hochbrücke“ im Bereich des Warteraumes für die Mitfahrt in der Schwebefähre mit der Flurstücksbezeichnung 65/8 der Flur 1
- im Westen: Von den angelegten zur Erholung dienenden Schutzflächen des Nord – Ostsee – Kanals mit Fußweg und Sitzbänken mit der Flurstücksbezeichnung 17/20 der Flur 1

Alle vorgenannten Flurstücke haben die Gemarkung Osterrönfeld.

6. Größe des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,44 ha.
Davon entfallen:

1. ca. 1529 m² Sonstiges Sondergebiet „Gaststätten“
Zweckbestimmung: Gewerbe für den Fremdenverkehr
2. ca. 908 m² Mischgebiet
3. ca. 384 m² Stellplätze für Fahrräder und PKW
4. ca. 332 m² zu erhaltene Knickanlagen, mit Saumstreifen,
zu erhaltene Böschung mit Baum- und Gehölzbestand
5. ca. 268 m² Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
6. ca. 697 m² öffentliche Parkplatzanlage
7. ca. 107 m² öffentlicher Weg mit Hecke

7. Lage im Raum

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

Folgende Gemeinden gehören zu den Nachbargemeinden von Osterrönfeld:
Rendsburg, Schacht - Audorf, Schülldorf, Emkendorf, Jevenstedt und Westerrönfeld.

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.

Im 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 des B-Planes Nr. 29 liegt am Südufer des Nord - Ostsee - Kanals nahegelegen zur Eisenbahnhochbrücke mit Schwebefähre direkt an der Straßenkreuzung „An der Hochbrücke / Fährstraße und grenzt an den zur Erholung dienenden Schutzstreifen des Nord - Ostsee - Kanals.

Von den in Aussicht genommenen Grundstücken ist ein freier Blick über den Kanal nach Rendsburg und Umgebung möglich.

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

1. Kiel - Westensee - Ernkendorf-(Rendsburg)-Deutsch Nienhof - Rumohr - Kiel mit der Linie Nr. 1670
2. Rendsburg - Emkendorf - Bokel - Nortorf und zurück mit der Linie 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

8. Siedlungswachstum

In der Gemeinde Osterrönfeld leben mit Stand vom 25.10.2001 4786 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Osterrönfeld.

Die Gemeinde weist durch den B-Plan Nr. 29 1 Baugrundstück für Mischbauweise aus. Auf dem Grundstück sollen Einzel- oder Doppelhäuser entstehen.

Es sind bis zu 4 Wohneinheiten möglich.

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 94 =	280 WE
./. Baufertigstellungen 95 - 99 =	370 WE

Die Gemeinde Osterrönfeld hat bis zum Ende des Jahres 1999 den Entwicklungsrahmen für die planerische Vorsorge von 20 % um 90 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).

9. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

- zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung der Gemeinde Osterrönfeld im Sinne des BauGB und der BauNVO
- Prüfung, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist
- zur Berücksichtigung von umweltschützenden Belangen
- zur Berücksichtigung von Belangen des Denkmalschutzes
- Stärkung der Wirtschaft durch sanften Tourismus
- Schaffung von öffentlichen Parkplätzen mit Busabstellplatz
- Verknüpfung mit vorhandenem Fuß- und Radwegenetz
- Berücksichtigung der Verkehrssicherheit

10. Festsetzungen und Kennzeichnungen im Bebauungsplan Nr. 29

10.1 Festsetzungen

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

Die Gemeinde plant am Nord – Ostsee –Kanal auf dem Flurstück 49/93 eine Gaststätte mit der Möglichkeit bei Bedarf Schulungs- und Tagungsräumlichkeiten, Freizeiteinrichtungen für Erholungszwecke, z.B. Sauna, Wasserbewegungsbad, Schwimmbekken, Solarium, Massagepraxis, Fitnessraum, Gymnastikraum etc., (darunter sind nicht Anlagen für die die Freizeitlärm-Richtlinie des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 22. Juni 1998 – 222.572.712.600 – gilt und genehmigungsbedürftige

Anlagen nach BImSchG gemeint) und ein Fahrradverleih inklusive Werkstatt zur Verbesserung der Angebote in Schleswig-Holstein für den Fremdenverkehr einzurichten. Diese Eigenart des Baugebietes ist mit den Baugebieten nach §§2 – 10 BauNVO nicht vereinbar. Deshalb wird hier ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Zweckbestimmung ist als Gewerbe für den Fremdenverkehr festgelegt.

Art der Nutzung (§ 11 (2) BauNVO)

Sondergebiet „Gaststätten“

- Zulässig sind:
1. Gaststätten
Innerhalb der Gaststätten können Bars, die gegenüber dem gesamten Betrieb von untergeordneter Bedeutung sind, im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise zugelassen werden.
 2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 3. Tagungs- und Schulungsstätte
 4. Freizeiteinrichtungen für Erholungszwecke, z.B. Sauna, Wasserbewegungsbad, Schwimmbecken, Solarium, Massagepraxis, Fitnessraum, Gymnastikraum etc.
(Anlagen, die für die Freizeitlärm-Richtlinie des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 22.Juni 1998 – 222.572.712.600 gilt und genehmigungsbedürftige Anlage nach BImSchG sind in die Art der Nutzung „Freizeiteinrichtungen für Erholungszwecke“ nicht mit einbezogen).
 5. Fahrradverleih mit Werkstatt

Weiterhin soll zwischen vorhandenem Wohngebiet an der Fährstraße und dem geplanten Sonstigen Sondergebiet ein Mischgebiet entstehen.

Hier ist neben der Wohnnutzung Gewerbe geplant, welches das Wohnen nicht wesentlich stört, z.B. eine kleine Boutique, Büroräume, Arztpraxen oder ein kleines Hotel.

Zu den zulässigen Bars zählen auch Tanzcafes und Nachtbars mit Musikdarbietung, wenn die Verabreichung von Getränken gegenüber der Musikdarbietung und der Tanzmöglichkeit deutlich im Vordergrund steht.

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 § 1 a BauGB und dem Gebot gemäß Landesnaturschutzgesetz, die Versiegelung der Bodenflächen zu minimieren, festgesetzt.

Deshalb wurden die GRZ unterhalb der Obergrenzen nach § 17 BauNVO festgelegt.

Das Maß der Bebauung wurde einerseits durch Festlegung der Geschossigkeit und andererseits durch Festlegung der Firsthöhe für die Hauptgebäude beschränkt.

Da es sich bei dem Gelände nicht um ein ebenes Gelände handelt, sondern eine Hanglage mit abfallendem Gelände zur Fährstraße aufweist, wurden die Bezugspunkte „p1 und p2“ festgelegt, von deren festgelegten Höhen über NN die max. absolut festgesetzte Firsthöhe zu bemessen ist.

Die natürliche Profilierung des Geländes ist so weit wie möglich zu erhalten.

Die max. Höhen für die Nebenanlagen und Garagen werden unabhängig von dem natürlichen Gelände festgesetzt. Hier muss die max. Wandhöhe von 3,00 m ab fertiger Höhe des Erdgeschossfußbodens eingehalten werden.

Die festgelegte max. Firsthöhe im Sonstigen Sondergebiet lassen ein Übertreten der vorhandenen umliegenden Bebauung zu.

In dieser Lage, auch mit Höhenbezügen zur Eisenbahnhochbrücke, ist ein solitäres Gebäude städtebaulich vertretbar.

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

Osterrönfeld weist entsprechend der Nachfrage Grundstücke für nur Einzel- bzw. nur Einzel- oder Doppelhäuser aus.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, um den offenen Charakter der vorhandenen Bebauung aufzunehmen.

Es wurden Baugrenzen festgesetzt, die den späteren Bauherren die größtmögliche Flexibilität der Gebäudestellung ermöglichen.

Zur westlichen Böschung, die erhalten bleiben soll, wird ein Abstand von 5,00 m gehalten. Für die Festlegung der Baugrenze zur Fährstraße wurde die vorhandene Gebäudeflucht der vorhandenen Bebauung aufgenommen. Ansonsten wurden die Baugrenzen mit 3 m Abstand (Mindestabstand zur Grundstücksgrenze nach LBO) festgesetzt mit Ausnahme der nördlichen Baugrenze im Sonstigen Sondergebiet. Hier wurde die Baugrenze direkt bis auf die vorh. nördliche Flurstücksgrenze gezogen. Dadurch soll den Bauherren die Möglichkeit gegeben werden, das geplante Gebäude bis an die Grenze bauen zu können, da auf dieser Seite bauplanungsrechtlich keine Bedenken bestehen, den Abstand nach § 6 LBO durch Eintragung einer Baulast zu regeln. Bei den angrenzenden Flächen handelt es sich *t/w.* um den Erholungsschutzstreifen des Nord – Ostsee – Kanals und teilweise um bundeseigene Ufergrundstücke für den Betrieb und die Unterhaltung der Bundeswasserstraßen.

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

Zur Vermeidung einer nicht kalkulierbaren Wohndichte, ist die Anzahl der zulässigen Wohnungen beschränkt.

Eine Überforderung des Wohnumfeldes soll vermieden werden.

5. 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 Straßen gewährleisten.

Zur Ermittlung wurde die EAE 85/95 als Richtlinie verwendet.

Die Flächen in Sichtdreiecken sind von der Bebauung freizuhalten.

Bewuchs darf eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten.

6. 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 Baugebieten einen Lebensraum zu bewahren, die Baugebiete klimatisch durch Pflanzung von heimischen Laubbäumen zu verbessern und einen harmonischen Übergang zum bestehenden Landschaftsbild herzustellen, wurde ein Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten heimischen Gehölzen festgesetzt.

Im Zuge des Minimierungsgebotes nach Landesnaturschutzgesetz wurden Maßnahmen im B-Plan Nr. 29 festgesetzt, die den Versiegelungsgrad senken. Hierzu gehört die textliche Festsetzung unter Buchstabe A. Nr. 5.5- 6.5.

Die vorhandenen Knicks und Gehölzstrukturen werden soweit wie möglich erhalten. Parallel zu den vorhandenen und geplanten Knicks wird ein 1,00 m breiter Saumstreifen festgesetzt, der von jeglicher Nutzung und Bepflanzung freizuhalten und der Eigenentwicklung zu überlassen ist, um den Knicks und ihrer Saumvegetation bessere Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Für einen Verbindungsgang der beiden in Aussicht genommenen Grundstücke Nr. 1 und Nr. 2 ist ein Knickdurchbruch in einer Breite bis zu max. 3,00 m im Knick mit der Bezeichnung „1“ zulässig.

Die Knickanlagen mit Saumstreifen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 29 werden den privaten Grundstücken zugeordnet.

Die westliche Böschung ist zur Erhaltung des natürlichen Landschaftsbildes gesamt mit Baum- und Gehölzbestand zu erhalten.

Um den gesamten Eingriff auszugleichen, sind zusätzlich Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches notwendig. Weiterhin kann nicht der gesamte Ausgleich in Osterrönfeld erfolgen, da in Osterrönfeld aktuell keine Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Rendsburg-Eckernförde wurde vereinbart, dass das Ausgleichsdefizit aus Osterrönfeld von dem in Bovenau vorhandenen Ökokonto abgebucht werden kann. Hierüber ist im B-Plan eine textliche Festsetzung getroffen worden.

Die Maßnahmen sind entsprechend den Empfehlungen und Darstellungen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages durchzuführen.

Die Ausgleichsflächen in Bezug zum B-Plan Nr. 29 werden mit der Größe und den geplanten Maßnahmen durch eine textliche Festsetzung gesichert.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 1 - 3 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.

Die festgesetzte Dachneigung von 12° bis 30° wurde gewählt, um ein steil ausgebautes Dachgeschoss zu vermeiden.

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 wesentlich einengen.

Die gestalterische Freiheit der Bauherrn soll nicht zu sehr beschränkt werden.

Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes müssen jedoch im besonderen Maße Rücksicht auf das nah gelegene besondere Kulturdenkmal, die Rendsburger Eisenbahnhochbrücke, nehmen.

Deshalb wurden in den Bebauungsplan mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmte gestalterische Festsetzungen einbezogen.

Die textlichen Festsetzungen konzentrieren sich auf gestalterische Grundzüge zur Vermeidung, dass das Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung in seinem Erscheinungsbild erheblich gestört wird.

Im Rahmen dieser Festsetzungen soll den Bauherrn und Architekten gestalterische Freiheit gelassen werden, bei Übernahme der Verantwortung, die Harmonie zwischen Baudenkmal, Siedlung und Landschaft herzustellen.

Damit der Schiffsverkehr vor Blendungen geschützt wird, sind Beleuchtungsanlagen so anzuordnen, dass keine Blendwirkung auf den Schiffsverkehr übergeht.

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 auch innerhalb von Baugebieten erweitern und verbessern. Deshalb ist die Verwendung von standortgerechten, heimischen Bäumen, Gehölzen und Hecken festgesetzt.

Damit das Baugebiet tatsächlich mit Grün durchflutet wird, sind mittel- bis großkronige Baumarten festgesetzt. Den Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist zu folgen.

Weiterhin sind standortgerechte heimische Hecken entlang des öffentlichen Weges festgesetzt. Einfriedigungen sind aus freiwachsenden oder geschnittenen Laubgehölzhecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen zugelassen. Zur Vermeidung der Verschattung des Nachbargrundstückes ist die Höhe auf max. 0,80 m festgelegt.

10.2 Kennzeichnungen

10.2.1 Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Durch den Schienenverkehrslärm wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 von tagsüber 60 dB (A) für das Mischgebiet teilweise und von nachts 50 dB (A) erheblich überschritten.

Die Schutzbedürftigkeit des Sonstigen Sondergebietes „Gaststätten“ hängt von seiner Zweckbestimmung und seiner Nutzungsart ab. Da der Bebauungsplan verschiedene Arten der Nutzung zulässt, ist eine genaue Einstufung der Schutzbedürftigkeit zu diesem Zeitpunkt nicht möglich. Aber selbst wenn das Sonstige Sondergebiet „Gaststätten“ als Gewerbegebiet eingestuft wird, werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von nachts überschritten, so dass Maßnahmen zum Schallschutz für Aufenthaltsräume, speziell für Schlafräume, in jedem Fall erforderlich sind.

Die Wichtigkeit des Standortes für den Tourismus zur Erhöhung der Wirtschaftskraft für Osterrönfeld bzw. für den Wirtschaftsraum Rendsburg macht es erforderlich, dass von den schalltechnischen Orientierungswerten abgewichen wird.

Die Kompensation soll durch bauliche Schallschutzmaßnahmen erfolgen.

Deshalb wurden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) innerhalb der Planzeichnung mit einem Planzeichen umgrenzt, das Flächen kennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. Empfehlungen für passive Schallschutzmaßnahmen gem. Schallgutachten wurden im Kapitel „Umwelt“ der Begründung beschrieben.

11. Natur und Umwelt

11.1 Natur

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Sondergebiet für den Fremdenverkehr am Nord-Ostsee-Kanal“ stellt gemäß § 6 LNatSchG einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft dar.

Für den Verursacher besteht die Verpflichtung, die Beeinträchtigungen zu vermeiden oder so gering wie möglich zu halten.

Die Beurteilung des Eingriffs und die Festlegung der örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes nach § 1a BauGB wird bei Planungsgebieten mit geringer Größe (ca. bis 2 ha) durch einen landschaftsplanerischen Fachbeitrag als ausreichend angesehen.

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes nach Abschnitt IV Unterabschnitt 3 LNatSchG. Die vorhandene Sonstige Sukzessionsfläche ist jedoch gemäß § 15a LNatSchG gesetzlich geschützt, die Knicks gemäß § 15b LNatSchG. Für die Behandlung von Knicks gilt – des weiteren – der Knickerlass vom 30.08.1996 (Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten = MUNF)

Die vorhandenen Knickanlagen einschließlich ihrer Saumstreifen, die aufgrund der Planung bestehen bleiben können, sind als zu erhalten festgesetzt.

Um gemäß § 8 LNatSchG die Beeinträchtigung der Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten und um Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen, ist ein fachlicher Beitrag in Form eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages (LPF) notwendig. Hierfür wurde das Büro der Landschaftsarchitekten Bendfeldt / Schröder / Franke aus Kiel beauftragt. Inhalte aus dem Fachbeitrag werden, soweit sie für die Übernahme in den B-Plan, gemäß Runderlass-IV63-510.335/x33-5120 des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.98, geeignet sind, in den B-Plan übernommen.

Zur verbindlichen Übernahme in den B-Plan stehen die folgenden Paragraphen zur Verfügung:

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Der Fachbeitrag gibt weiterhin ausführlich über das grünplanerische Konzept Minimierungs-, Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen Auskunft.

Da die Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches vom B-Plan Nr. 29 der Gemeinde Osterrönfeld nicht ausgeglichen werden können, ist ihre Kompensation an anderer Stelle erforderlich. Die Kompensation soll auf dem Flurstück 36, Flur 10 der Gemarkung Osterrönfeld erfolgen. Es handelt sich – hierbei – um eine ca. 3.000 m² große, von Knicks umgebene Fläche innerhalb der Feldflur von Osterrönfeld, die – bislang – von der Gemeinde als Bauhoffläche genutzt wird.

Die Fläche grenzt direkt an den Bereich, der im Landschaftsplan als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ vorgeschlagen wurde sowie an einen Schwerpunktbereich des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

Zieht man die vorhandenen Gehölzstrukturen von der Flächengröße des Flurstücks ab, bleibt eine Fläche von 2.400 m², die für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen geeignet ist.

Die anliegende Tabelle, aus dem LPF entnommen, stellt die im Rahmen des B-Planes

verursachten Eingriffe sowie die zugehörigen Kompensationsleistungen zusammenfassend dar.

Der Ausgleich für das Landschaftsbild wird durch Baumpflanzungen kompensiert. Im Bereich der öffentlichen Park- und privaten Stellplätze sowie auf der privaten Grünfläche sollen 11 Bäume als Hochstämme neu gepflanzt werden. Im Wurzelraum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m² freizuhalten. Dabei sollen großkronige Bäume der Arten Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus* oder Spitz-Ahorn *Acer platanoides* verwendet werden.

Ziele sind eine Durchgrünung des Gebietes und eine Beschattung der Park- sowie Stellplätze. Neben ihren ökologischen Funktionen sollen sie zur Neugestaltung des Gebietes beitragen und dienen damit auch als Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe in das Landschaftsbild.

Schutzgutbezogene Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

Beitragendes Schutzgut	Flächengröße und Wert	Art und Größe des Eingriffs	Ausgleichsverhältnis	Ausgleichsbedarf	Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen
BODEN	Sonstige Sukzessionsfläche	Versegelung: 2.731 m ²	1.: 0,5	1.366 m ²	Abbuchung von 507 m ² vom Ökokonto Nr. 1 "Fläche nördlich Ehlersdorf" der Gem. Bovenau. Abbuchung von 2.225 m ² vom Ökokonto Nr. 2 "Fläche nördlich der Bebauungsgebiete Nr. 2 u. 5" der Gemeinde Bovenau (Doppelte Flächengröße, da extensiv genutzte Ausgleichsfläche) > Eingriff ausgeglichen
WASSER	Sonstige Sukzessionsfläche	Versegelung und Verlust von Versickerungsflächen		Versickerung im Baugebiet	s. Boden
KLIMA/ LUFT	Mäßig vorbelasteter Bereich	Geringfügige Änderung des Mikroklimas durch Versegelung u. Bebauung. Erhöhte Schadstoffbelastung durch leicht erhöhten Kfz-Verkehr		nicht erforderlich	
ARTEN- U. LEBENSGE- MEIN- SCHAFTEN	Sonstige Sukzessionsfläche (Besondere Bedeutung für den Naturschutz)	Verlust von 2.144 m ²	1.: 1	2.144 m ²	Nutzungsaufgabe von 2.400 m ² einer bislang als Bauhoffläche genutzten Parzelle. Schaffung von Mutterboden und Anlage eines wechselfeuchten Bereiches bzw. Kleingewässers > Eingriff ausgeglichen
	Knicks	Verlust von 29 m Knick	1.: 2	58 m	Abbuchung von 58 m Knick vom Knickökokonto Bovenau > Eingriff ausgeglichen
LAND- SCHAFTS- BILD	Anthropogen geprägtes Ortsbild	Dem Raum angepasste Veränderungen des Ortsbildes			Durchgrünung des B-Plangebietes. angepasste Architektur der Gebäude > Eingriff ausgeglichen

11.2 Umwelt

Das Umfeld des Planungsgebietes wird durch den Nord – Ostsee – Kanal, die historische Eisenbahnhochbrücke mit Schwebefähre und dem Kreishafen auf der Rendsburger Seite stark geprägt.

Die Schwebefähre stellt von Osterrönfeld nach Rendsburg eine Verbindung her und wird sowohl von Einheimischen wie auch, aufgrund ihrer Attraktion, vom Fremdenverkehr frequentiert.

Die Schwebefähre stellt Ihren Betrieb um 23.00 Uhr ein.

Der nahegelegene Fuß- und Radweg entlang des Nord – Ostsee – Kanal ermöglicht in freier Landschaft ein ungestörtes Spazieren gehen und Radeln am Kanal und lädt zu Sonntagsausflügen ein.

Die Sammelstraßen der Gemeinden „An der Hochbrücke und Fährstraße“ werden gemäß Verkehrsgutachten „April 2000“ der Gemeinde Osterrönfeld folgendermaßen durch Kraftfahrzeuge belastet:

1. An der Hochbrücke = 1.070 KFZ / d
2. Fährstraße = 400 KFZ / d

Erfahrungswerte hinsichtlich der Verkehrsbelastungen haben ergeben, dass aufgrund der o. g. Belastung die Werte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nicht überschritten werden.

Die ruhige attraktive Lage am Nord – Ostsee – Kanal wird zeitweise unterbrochen, wenn ein Schiff vorbeifährt oder ein Zug über die Eisenbahnhochbrücke fährt. Andererseits belebt es den durch historische, technische Anlagen geprägten städtebaulichen Raum.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren erfolgt die Beurteilung der akustischen Verhältnisse.

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 29 liegt im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Rendsburger Hochbrücke, so dass mit Schallimmissionen durch Verkehrslärm zu rechnen ist.

Die Gemeinde beauftragte die Schallschutz Nord GmbH, 24361 Langwedel, ein Schallgutachten für den Bebauungsplan Nr. 29 zu erstellen.

Die Untersuchungen im Rahmen dieses Gutachtens ergaben, dass durch Schienenverkehrslärm der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 von tagsüber 60 dB (A) für Mischgebiete teilweise überschritten und der schalltechnische Orientierungswert von nachts 50 dB (A) erheblich überschritten wird.

Die Schallimmissionen werden durch Schienenverkehr verursacht. Schallimmissionen durch Straßenverkehr sind von untergeordneter Bedeutung und haben keinen Einfluss auf das Endergebnis.

Im Bebauungsplan werden die Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

Das Schallgutachten gibt für die baulichen Vorkehrungen Empfehlungen für passive Schallschutzmaßnahmen von Außenbauteilen auf der Grundlage der VDI-Richtlinien 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen).

Im Schallgutachten sind die Bereiche mit den erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßnahmen der Außenbauteile in der Beilage 4 dargestellt. Beispiele für das Schalldämmmaß von Außenbauteilen sind in den Beilagen 5.1 und 5.2 aufgeführt.

Die o.g. Beilagen aus dem Schallgutachten werden der Begründung als Anlage beigelegt.

Die Empfehlung gilt für Schlafräume.

Für Aufenthaltsräume, die nur tags genutzt werden, kann das Schalldämmmaß 5 dB niedriger sein.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Lüftung während der Nacht empfehlen wir Schallschutzfenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen. Alternativ können auch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen im Wand- oder Deckenbereich eingebaut werden.

Von der geplanten Bebauung darf während sowie nach der Bauzeit keine Blendwirkung für die Schifffahrt ausgehen.

12. Erschließung

Das Sonstige Sondergebiet und das Mischgebiet werden über eine Zufahrt von der Fährstraße erschlossen. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind 14 Stellplätze für die geplante Gaststätte festgesetzt, ebenso Stellplätze für Fahrräder. Der Bereich der Einfahrt wurde gleich am Anfang des Grundstückes festgesetzt um die Besucher der Gaststätte nicht in die Fährstraße zu ziehen.

Zur Sicherung für das Mischgebiet ist auf dem in Aussicht genommen Grundstück Nr. „1“ eine Baulast zugunsten des Grundstückes 2 der Gemeinde und der Versorgungsträger eingetragen.

Hierfür eignen sich die v.g. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen.

Die bestehende Parkplatzanlage an der Schwebefähre wird gemäß der im B-Plan Nr. 29 geplanten Parkplatzanlage umgebaut und neu geordnet. Es entstehen 28 Parkplätze für PKW's und ein Busparkplatz.

Für die Knotenpunkte im Straßenverkehr sind Sichtfelder nach EAE/85/95 bemessen um zu sichern, dass die notwendigen Sichtfelder freigehalten werden.

Es wurde die Knotenpunktform Anliegerstraße / Sammelstraße gewählt. Die Höchstgeschwindigkeit wurde mit 50 km/h bemessen.

Es wurde eine Anfahrt von 3,0 m ab Fahrbahnrand gewählt.

Die Schenkellänge beträgt anhand dieser Grundlagen 60 m.

Neben der Eisenbahnhochbrücke muss ein 30 m breiter Streifen freigehalten werden, auf dem Kräne bzw. Hubsteiger für zukünftige Baumaßnahmen und Brückenprüfung an der Eisenbahnhochbrücke aufgestellt werden können.

13. Bodenordnung

Die Flurstücke 49/93, 49/89 und 87/4 (Fährstraße) der Flur 1, Gemarkung Osterrönfeld, befinden sich im Eigentum der Gemeinde Osterrönfeld.

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.

Die Einleitung des Niederschlagswassers ist in das gemeindliche System vorgesehen. Es wird jedoch noch vorher geprüft, ob die Kapazität des gemeindlichen Systems dafür ausreicht und wie weit eine Versickerung auf den Grundstücken möglich ist.

Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, wo die Bodenbeschaffenheit dies zulässt. Zulässig ist auch das Sammeln in Zisternen oder Teichen.

Für die Regenwasserentsorgung von Straßen- und Gewerbeflächen werden die "Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation" mit aktuellem Stand berücksichtigt.

14.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist durch den Anschluss an das Ortsnetz der Schleswig AG Rendsburg möglich.

14.5 Abfallbeseitigung

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

Das Sonstige Sondergebiet, wie auch das Mischgebiet werden nicht von Anliegerstraßen mit am Ende liegendem Wendehammer für Müllfahrzeuge erschlossen. Deshalb werden diese Gebiete nicht direkt von dem Entsorgungsunternehmen angefahren. Zur Abfallentsorgung müssen die Bio- und Abfalltonnen sowie die Wertstoffsäcke an die von den Müllfahrzeugen befahrene Fährstraße gestellt werden.

14.6 Stromversorgung

Das Baugebiet wird - wie der gesamte Gemeindebereich - an das Stromversorgungsnetz der Schleswig AG angeschlossen.

14.7 Fernmeldewesen

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

14.8 Erschließungskosten

Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten für noch herzustellende Erschließungsanlagen und Parkplatzanlagen betragen einschließlich zwei Regenabläufen, Straßenbeleuchtung und Kabel

brutto € 60.000,00

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 24. Juli 2003



Stand: 25.10.2001/24.05.2002/26.06.2002/25.03.2003/25.04.2003/08.05.2003/17.07.2003

Anlagen:

Beilagen Nr. 4, Nr. 5.1 und Nr. 5.2

aus dem Schallgutachten der Schallschutz Nord GmbH, 24361 Langwedel

Nord-Ostsee-Kanal

Rad- und Wanderweg

± 0.00

49
94

Gemarkung Osterrönfeld

Flur 1

50 III
0,5 0

2 II
0,4 0



Wartehalle

49
93

II

I

007+
008+
005+
004+

36

GASTSTÄTTE

49
89

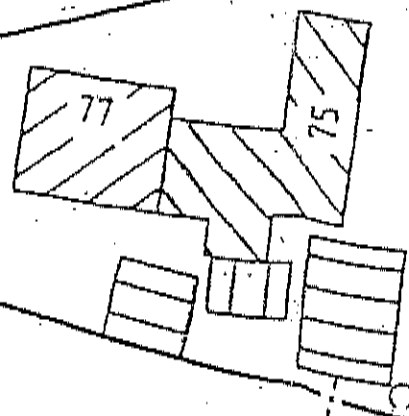
HWE

Weg

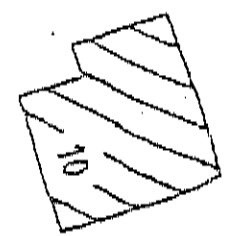
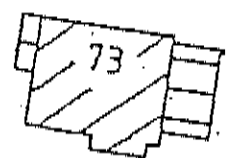
+3.00
+4.00
+3.00
+3.00

Fährstraße

Am der Hochbrücke



51
19



Empfehlungen für passive Schallschutzmaßnahmen *

von Außenbauteilen

* Für Wohnräume, die nur tagsüber genutzt werden.

kann das Schalldämm-Maß
des nächst niedrigeren Bereichs gewählt werden.

Lärmpegelbereich ① : bewertetes Schalldämm - Maß
der Außenbauteile von 47 dB

Lärmpegelbereich ② : bewertetes Schalldämm - Maß
der Außenbauteile von 48 dB

auf schalldämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume achten

Beilage Nr. 4
Empfehlungen für passive
Schallschutzmaßnahmen
M 1. 500

Beispiele für das Schalldämm-Maß von Außenbauteilen

Bauelement	Aufbau	flächenbezogene Masse in kg/m ²	bewertetes Schalldämm-Maß	Schallschutzklasse nach VDI 2719
biegesteife einschalige Wand	fugendicht gemauerte Wand aus Ziegeln oder Kalksandstein	105 150 210 320	37 dB 41 dB 45 dB 50 dB	
Einfachfenster mit Isolierverglasung	Gesamtglasdicke ≥ 6 mm, Scheibenzwischen- raum ≥ 12 mm, umlaufende Doppelfalzdich- tung des Fensterflügels erforderlich	---	30 dB	Klasse 2
Einfachfenster mit Isolierverglasung	Gesamtglasdicke ≥ 10 mm, Scheibenzwischen- raum ≥ 16 mm, umlaufende Doppelfalzdich- tung des Fensterflügels erforderlich	---	35 dB*	Klasse 3
Verbundfenster mit Isolierverglasung	Gesamtglasdicke > 14 mm, Scheibenzwischen- raum > 50 mm, umlaufende Doppelfalzdich- tung des Fensterflügels erforderlich	---	40 dB*	Klasse 4
Kastenfenster mit Isolierverglasung	Gesamtglasdicke > 12 mm, Scheibenzwischen- raum > 100 mm, umlaufende Doppelfalzdich- tung des Fensterflügels erforderlich	---	45 dB*	Klasse 5

* **Wichtiger Hinweis:** Bei der Ausschreibung von Fenstern muß das erforderliche bewertete Schalldämm-Maß $R'_{w,P}$ (Prüfstandswert) mindestens um das Vorhaltemaß von 2 dB über dem, für den jeweiligen Verwendungszweck erforderliche Wert R'_{w} liegen.

Wir empfehlen, das Schalldämm-Maß von Fenstern durch ein Prüfzeugnis bestätigen zu lassen.

Beispiele für das Schalldämm-Maß von Außenbauteilen

Bauelement	Aufbau	flächenbezogene Masse in kg/m ²	bewertetes Schalldämm-Maß
Dachsträgen bzw. Decken	<u>Oberseite:</u> Dacheindeckung mit Anforderungen an die Dichtheit (z.B. Falzdachziegel nach DIN 456, Betondachsteine nach DIN 1115 mit einer Unterspannbahn oder in Pappdocken verlegt).		
	<u>Dämmschicht:</u> Faserdämmstoffe nach DIN 18165 Teil 1, $s_D > 60$ mm, Type W-w, Ws oder Wd, mit flächenbezogenem Strömungswiderstand > 5 kN s/m.		
	<u>Unterseite:</u> Spanplatten oder Gipskartonplatten > 12 mm ohne / mit Zwischenlattung.	---	> 35 dB
	<u>Oberseite:</u> Dacheindeckung mit Anforderungen an die Dichtheit (z.B. Falzdachziegel nach DIN 456, Betondachsteine nach DIN 1115 in Pappdocken verlegt).		
	<u>Dämmschicht:</u> Faserdämmstoffe nach DIN 18165 Teil 1, $s_D > 120$ mm, Type W-w, Ws oder Wd, mit flächenbezogenem Strömungswiderstand > 5 kN s/m.	---	40 - 45 dB
	<u>Unterseite:</u> Gipskartonplatten 2 x 12,5 mm		

Weitere Beispiele können der Seite 54, Beiblatt 1 zur DIN 4109 entnommen werden.