



## VORENTWURF

## Kurzbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 39  
der Gemeinde Osterrönfeld,  
Kreis Rendsburg-Eckernförde  
,Neue Mitte: Dorfstraße'

Für das Gebiet nördlich der 'Dorfstraße',  
östlich 'Auredde' und südwestlich 'Wehraltal'



**B2K & dn Ingenieure** Architekten . Ingenieure . Stadtplaner  
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 04 31 / 59 67 46-0 - Fax: 04 31 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

**Bearbeitung:**

**Stand:**  
**08.03.2021**

**Art des Verfahrens:**

Regelverfahren | Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) | Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)  
Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) | **Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)**

**Stand des Verfahrens:**

**§ 3 (1) BauGB | § 4 (1) BauGB** | § 3 (2) BauGB | § 4 (2) BauGB | § 4a (2) BauGB | § 4a (3) BauGB | § 1 (7) BauGB | § 10 BauGB

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung, Planungsziele</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage, Größe und Nutzung</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Rechtsgrundlagen und Verfahren</b>	<b>5</b>
3.1.	Rechtliche Grundlagen	5
3.2.	Verfahren	6
<b>4.</b>	<b>Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben</b>	<b>6</b>
4.1.	Landes- und Regionalplanung	6
4.2.	Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg	9
4.3.	Flächennutzungsplan	9
4.4.	Landschaftsplan	10
4.5.	Räumliches Leitbild	11
4.6.	Städtebaulich-freiräumliches Realisierungskonzept	11
<b>5.</b>	<b>Plangebiet / Städtebauliches Konzept</b>	<b>12</b>
5.1.	Plangebiet / Bestandssituation	12
5.1.1.	Städtebauliche Struktur	12
5.2.	Planungsüberlegungen	13
5.2.1.	Städtebauliches Konzept	13
5.2.2.	Nutzungskonzept	14
5.2.3.	Freiraumkonzept	14
5.2.4.	Erschließungskonzept	14
<b>6.</b>	<b>Inhalte der Planung</b>	<b>16</b>
6.1.	Art der baulichen Nutzung	16
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	17
6.3.	Bauweise	19
6.4.	Stellplätze und Nebenanlagen / Ruhender Verkehr	19
6.5.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	19
6.6.	Grünordnung	19
6.7.	Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen	21
6.8.	Werbeanlagen	21
6.9.	Erschließung / Verkehrsflächen	22
<b>7.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>23</b>
<b>8.</b>	<b>Altlasten</b>	<b>24</b>
<b>9.</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>24</b>
<b>10.</b>	<b>(Archäologischer) Denkmalschutz</b>	<b>24</b>
<b>11.</b>	<b>Weitere Hinweise</b>	<b>25</b>

## 1. Anlass der Planung, Planungsziele

Der Neubaubedarf in Schleswig-Holstein ist weiterhin überdurchschnittlich hoch. Insgesamt werden bis 2030 rund 154.000 zusätzliche Wohneinheiten benötigt, die Hälfte davon bereits bis 2019. Entsprechend müssten jährlich knapp 16.000 statt der derzeit geplanten 10.000 Einheiten auf den Markt kommen (Prognose des Statistikamtes von März 2017).

Aus der „Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein“ geht hervor, dass ab 2020 das Bevölkerungswachstum zwar abflacht, der Bedarf an Wohneinheiten aber weiterhin hoch bleiben wird oder sogar weiter ansteigt, da die Zahl der Haushalte von 2015 bis 2030 um fast 80.000 wächst.

Durch die Individualisierung der Gesellschaft und veränderte Lebensstile ändern sich auch die Anforderungen und Vorstellungen in Bezug auf Art, Lage, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnens. Angesichts dieser wachsenden Ansprüche der Menschen müssten über die gesamte Periode knapp 177.000 neue Wohneinheiten gebaut werden.

Die Gemeinde Osterrönfeld steht als attraktiver Wohnstandort aufgrund der zentralen räumlichen Lage am Nord-Ostsee-Kanal und nahe der Stadt Rendsburg vor der Herausforderung, die stetig wachsende Nachfrage aufzufangen und das entsprechende Angebot zu schaffen. Die Gemeinde kommt diesem Siedlungs- und Abwanderungsdruck aus den Ballungszentren bereits seit geraumer Zeit geordnet und in angemessen Maße entgegen; dennoch ist die Versorgung mit bezahlbarem (Miet-)Wohnraum auch künftig eine der wichtigsten kommunalen Aufgaben, damit sich die Schieflage auf dem Wohnungsmarkt nicht weiter verschärft.

Zur Entlastung des Nachfragemarktes ist im Sinne des Baugesetzbuches („Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen“) die (Re-) Aktivierung vorhandener Wohnbaupotenzialflächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges im Zuge eines entsprechenden Flächenmanagements zu bevorzugen. Dabei soll neben der vorrangigen Entlastung der Nachfrage auch verstärkt das Prinzip der Nachhaltigkeit in die Planungen eingebunden werden und dafür ökologische Grundsätze ebenso Berücksichtigung finden wie ökonomische Notwendigkeiten.

Die Gemeinde Osterrönfeld hat im Jahr 2019 die Liegenschaft ‚Dorfstraße 11‘ in zentraler Ortslage erworben. Nach dem Wegfall der vorherigen Nutzung existieren in diesem Bereich rund um den stark sanierungsbedürftigen Gebäudebestand der ehemaligen ‚Hofstelle Schnoor‘ nur brachliegende Rasenflächen. Diese Flächen sollen, gemeinsam mit den denkmalgeschützten Hofensemble, reaktiviert und einer ihrer zentralen Lage entsprechenden Nutzung zugeführt werden.

Im Zuge der Umsetzung des landes- und kommunalpolitischen Ziels, den Wohnungsbau in Schleswig-Holstein voranzubringen, soll auf den innerörtlichen Brachflächen eine neue Ortsmitte in Form eines Wohnquartiers mit ergänzenden sozialen und kleingewerblichen Nutzungen sowie Dienstleistungsangeboten entwickelt werden. Das Plangebiet stellt das größte Potenzial für eine nachhaltige, innerörtliche Entwicklungsmaßnahme in Osterrönfeld dar und kann einen erheblichen Beitrag für das vorrangige Ziel, kommunalen Wohnungsbau zu betreiben und dadurch ein entsprechendes Angebot im Ort zu schaffen, leisten. Darüber hinaus soll die Reaktivierung der ehemaligen Hofstelle zur „Neuen Mitte“ dem Bedürfnis der Menschen nach zentralen Treffpunkten und sozialen Angeboten adäquat Rechnung tragen.

Das Plangebiet soll daher durch die beabsichtigte Umwandlung eine neue, öffentliche Identität erhalten. Die historische Ausgangslage und der Charakter im zusammenhängenden Siedlungsgefüge sollen dabei weitestgehend erkennbar bleiben. Ziel ist es, durch die Entwicklungsmaßnahme die „Neue Mitte“ mit dem umliegenden Ort zu verbinden und für alle Bürger attraktive Angebote zu schaffen; etwa durch Realisierung einer öffentlichen Parkanlage und der Unterbringung von Gemeinbedarfs- und Dienstleistungseinrichtungen.

Mit dem Bebauungsplan sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein städtebaulich, sozial und funktional vielfältiges Quartier geschaffen werden, dass mit seiner Bebauungsstruktur die gemeindlichen Zielsetzungen erfüllen kann und sich zugleich harmonisch in das bestehende Umfeld einfügt. Dabei sollen Qualitäten entwickelt werden, die nicht nur den künftigen Bewohnern und Nutzern, sondern vielmehr allen Osterrönfeldern zu Gute kommen. Durch die Integration einer zentralen Parkanlage wird zudem ein positiver Impuls für das Freiraumangebot im gesamten Ort geschaffen und die denkmalgeschützten und identitätsstiftenden Baurelikte der ehemaligen Hofstelle sollen erhalten, saniert und einer neuen (öffentlichen) Nutzung zugeführt werden.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen besteht aufgrund der mit den Planungen verbundenen Sach- und Fachfragen (Baurecht, Erschließung, Hydraulik, ruhender Verkehr, Freiraum etc.) das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

## **2. Lage, Größe und Nutzung**

Die Gemeinde Osterrönfeld liegt unmittelbar an der Südseite des Nord-Ostsee-Kanals, gegenüber der Stadt Rendsburg. Sie hat ca. 5.075 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2019). Sie wird von der Bundesstraße 202 durchquert und liegt westlich der Anschlussstelle der Bundesautobahn 7/210. Osterrönfeld befindet sich im Zuständigkeitsgebiet des Amtes Eiderkanal, das seinen Sitz im Ort hat.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 liegt zentral im primären Siedlungsbereich von Osterrönfeld. Die Entfernung zum Nahversorgungszentrum im Bereich des Gewerbegebietes beträgt knapp 1200 m und ist in rund zwei Fahrminuten zu erreichen.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 17.280 m<sup>2</sup> (1,72 ha) auf.

An das Plangebiet grenzen:

- im Norden die Siedlungsbebauung der Straße ‚Wehrautal‘ sowie ein Gehölzbestand als Abgrenzung zur freien Landschaft;
- im Osten die Wohnbebauung entlang der Straße ‚Wehrautal‘;
- im Süden der Straßenkörper der ‚Dorfstraße‘ sowie die gegenüberliegende, straßenbegleitende Bebauung und
- im Westen die Wohnbebauung im Bereich der Straße ‚Auredde‘.

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches wird in dem beiliegenden Gestaltungskonzept dargestellt, die räumliche Lage im Gemeindegebiet kann dem Übersichtsplan entnommen werden. Die strukturelle Einbindung des Plangebietes in das örtliche Umfeld wird im nachfolgenden Luftbild dargestellt.





Abbildung 1 Strukturelle Lagesituation des Plangebietes, Luftbild (Google Maps)

Das Plangebiet weist von Norden nach Süden ebenso ein Höhengefälle auf (von ca. 2,50 m (ü. NHN) im Übergang zum Gehölzbestand im Norden auf ca. 7,15 m (ü. NHN) im Bereich der ehemaligen Hofstelle) wie von Osten nach Westen (von ca. 7,90 m (ü. NHN) im Bereich der Straße ‚Wehrau‘ auf ca. 3,20 m (ü. NHN) im Übergang zur westlich gelegenen Bestandsbebauung).

Die Flächen selbst sind, abgesehen von dem Gebäudebestand der ehemaligen Hofstelle und dessen versiegelten Flächen, unbebaut und zeichnen sich durch einen einfachen Rasenbewuchs sowie im nördlichen Bereich durch einen Baum- und Gehölzbestand aus.

### 3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

#### 3.1. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Gemeinde Osterrönfeld (Kreis Rendsburg-Eckernförde) erfolgt nach:

- dem *Baugesetzbuch* (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1739);
- der *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBO. I S. 1057, 1062);
- der *Planzeichenverordnung* (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;
- dem *Bundesnaturschutzgesetz* (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 VO des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362) geändert worden ist;
- dem *Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein* (LNatSchG-SH) in der Fassung vom 24. Februar 2010, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13. November 2019 (GVObI. S. 425) geändert worden ist sowie

- der *Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein* (LBO-SH) in der Fassung vom 22. Januar 2009, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Oktober 2019 (GVBl. S. 398) geändert worden ist.

### **3.2. Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Gemeinde Osterrönfeld (Kreis Rendsburg-Eckernförde) erfolgt auf Grundlage des formellen Aufstellungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung vom 21.04.2020 und wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Die Entscheidung, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB anzuwenden wird damit begründet, dass es sich bei den überplanten Flächen de facto um reine Innenbereichsflächen handelt und das anvisierte Vorhaben (Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung innerörtlicher Siedlungsflächen) dem Grundgedanken des § 13a entspricht. Die Kriterien, die einem § 13a-Verfahren zugrunde zu legen sind, werden hier erfüllt:

- ✓ Lage innerhalb des Siedlungsbereiches
- ✓ Eingefasst durch umliegende Bebauungs- und Siedlungsstrukturen
- ✓ Keine konträren Ziele der Raumordnung
- ✓ Keine Auskragungen in den Außenbereich
- ✓ Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000m<sup>2</sup>

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Bei den Flächen handelt es sich um einen bereits erschlossenen Bereich innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs.

Durch die Planung wird das FFH-Gebiet ‚Wehrau und Mühlenau‘ tangiert, jedoch nicht berührt oder beeinträchtigt. Überdies werden keine Natura-2000-Gebiete oder sonstige schützenswerte Naturräume tangiert oder beeinträchtigt (Bundesamt für Naturschutz (BfN); abgefragt am 25.02.2020).

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

## **4. Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben**

Nach § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Diese sind entsprechend § 1 Abs. 3 und 4 BauGB den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen.

### **4.1. Landes- und Regionalplanung**

#### **4.1.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP, 2010)**

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) ist die Grundlage der räumlichen Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 und orientiert sich an den Leitbildern und Handlungsstrategien, die von der

Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) für die räumliche Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland festgelegt worden sind.

Das übergeordnete Leitbild des Landesentwicklungsplanes soll die Entwicklung für alle Teilräume Schleswig-Holsteins ermöglichen und die vorhandenen Potenziale nachhaltig, umweltverträglich und zukunftsorientiert ausschöpfen, sodass alle Regionen gleichwertige Lebensverhältnisse bieten können.



Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Osterrönfeld folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Befindet sich im *Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum*
- Liegt nahe einer *Landesentwicklungsachse (A7)*
- Liegt innerhalb des *10km-Umkreises* um das Mittelzentrum Rendsburg
- Liegt auf einer *Biotopverbundachse (Landesebene)*
- Wird von zwei *Bundesautobahnen (A7, A210)* tangiert
- Wird von einer *Bundesstraße (B202)* gesäumt
- Wird durch eine *zwei- oder mehrgleisige Bahnstrecke* durchquert
- Liegt nahe eines *Kanalhafens*

Derzeit befindet sich der Landesentwicklungsplan in der Fortschreibung. Der Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (Amtsbl. Schl.-H. 2018, S. 1181) ist bereits zu berücksichtigen. Für die Gemeinde Osterrönfeld ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem LEP 2010.

Die Begründung zu den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung legt dar, die s.g. Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum als „regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen“ gestärkt werden und dadurch „Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben“ sollen. Diese Bereiche zeichnen sich durch ein herausgehobenes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie durch Einpendlerüberschüsse aus und bieten im Vergleich zum übrigen ländlichen Raum ein größeres Angebot an Infrastruktur.

Der Landesentwicklungsplan formuliert überdies zum Thema „Wohnungsversorgung“ die folgenden Grundsätze und Ziele:



Alle Gemeinden des Landes sollen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit einem entsprechenden Wohnraumangebot sicherstellen. Dieses Angebot soll die künftig absehbare Nachfrage decken und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrage angemessen Rechnung tragen.

#### 4.1.2. Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der Regionalplan für den Planungsraum III beinhaltet Ziele und Grundsätze zur räumlichen Entwicklung der örtlichen Funktionen der Städte und Gemeinden in seinem Geltungsbereich. Eine Fortschreibung der Regionalpläne steht noch aus, sodass weiterhin der derzeit noch gültige Regionalplan aus dem Jahr 2000 als maßgebende Planungsvorgabe anzusehen ist.

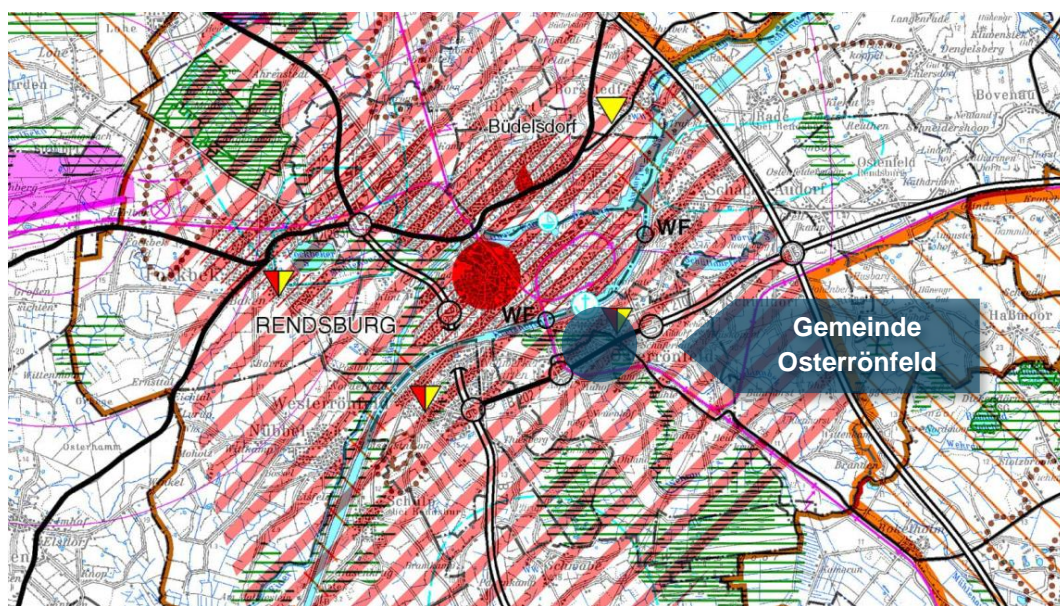


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan Schleswig-Holstein (2000)

Für die Gemeinde Osterrönfeld ergeben sich aus dem Regionalplan folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Befindet sich im *Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum*
- Liegt im *Nahbereich des Mittelzentrums Rendsburg*
- Hat eine *planerische Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion* als besondere Funktion einer Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung
- Wird von zwei *Bundesautobahnen (A7, A210)* tangiert
- Wird von einer *Bundesstraße (B202)* gesäumt
- Wird durch eine *zwei- oder mehrgleisige Bahnstrecke* durchquert
- Liegt nahe eines *Kanalhafens* (regional und überregional bedeutsam)

In Schleswig-Holstein werden in den nächsten Jahren alle Regionalpläne vollständig neu aufgestellt. Die Neuaufstellung der Regionalpläne erfolgt dann für die drei neuen Planungsräume. Die bisherigen Pläne gelten bis dahin weiter.

Die Begründung zum Regionalplan zeigt auf, dass innerhalb des Planungsraumes Mitte u.a. die Gemeinde Osterrönfeld eine besondere planerische Wohnfunktion und/oder eine Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion hat. Die Gemeinde soll sich „aufgrund ihrer räumlichen Lage, ihrer Infrastrukturausstattung und ihrer Flächenpotenziale in den Bereich Wohnen und/oder Gewerbe stärker entwickeln als die üblichen nicht zentralörtlich eingestuften Gemeinden.“



#### **4.2. Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg**

Im Jahr 2003 wurde für den „Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg“ ein erster Entwicklungsplan zur Steuerung der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung beschlossen. An diesem Gebietsentwicklungsplan (GEP) sind die 13 Gemeinden, Alt Duvenstedt, Borgstedt, Büdelsdorf, Fockbek, Jevenstedt, Nübbel, Osterrönfeld, Rendsburg, Rickert, Schacht-Audorf, Schülp, Schülldorf und Westerrönfeld beteiligt. Die dritte Fortschreibung dieser Gebietsentwicklungsplanung wurde im Jahr 2015 erarbeitet und der aktualisierte Gebietsentwicklungsplan am 11.10.2016 von den 13 Mitgliedsgemeinden beschlossen. Die Aufgabe der Entwicklungsagentur besteht darin, eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung innerhalb des Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburgs sicherzustellen, um eine Konkurrenz zwischen den Städten und den angrenzenden Stadtumlandbereichen zu vermeiden.

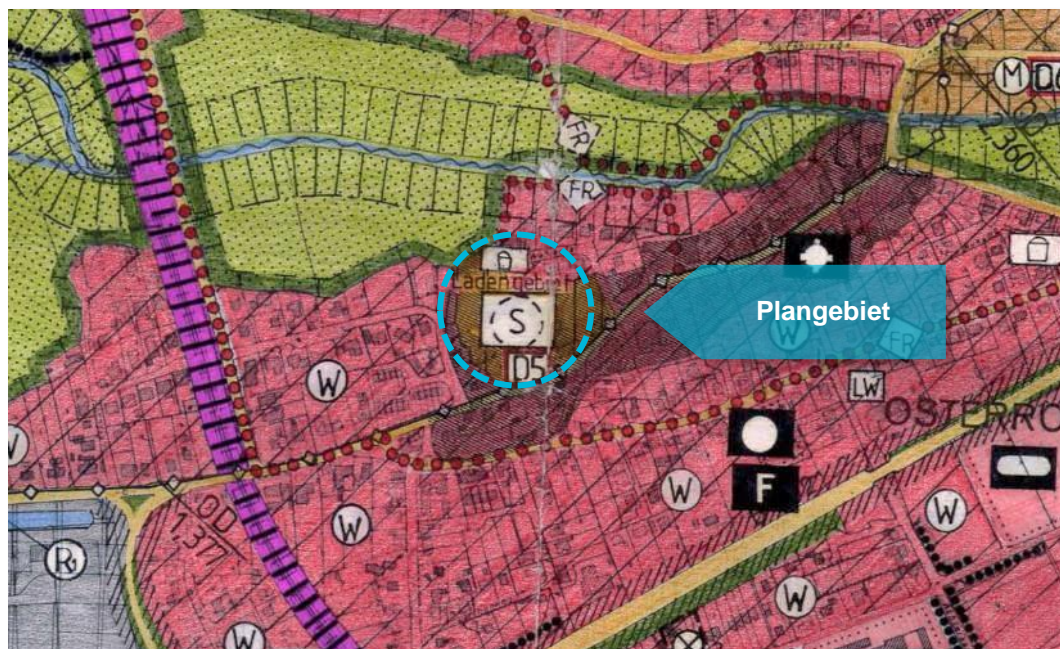
Wie im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010) dargelegt wurde, wird das Maß der baulichen Entwicklung festgelegt, indem die Anzahl der Wohneinheiten genannt wird, die bezogen auf den Wohnungsbestand (Stand 31.12.2017) bis 2030 gebaut werden können. Durch die Kooperation innerhalb des Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburgs besteht jedoch die Möglichkeit, über den eigentlichen Entwicklungsrahmen der einzelnen Gemeinden hinaus zu wachsen. Der Gebietsentwicklungsplan (Stand 2016) legte für die Gemeinde Osterrönfeld einen Entwicklungsrahmen von 150 Wohneinheiten in den Jahren von 2016 bis 2026 und darauffolgend fest, von denen 20 Einheiten auf die Innenentwicklung entfallen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 befindet sich als eine solche Entwicklungsfläche im Innenbereich.

Aufgrund der derzeit laufenden Bauleitplanverfahren (Stand: Februar 2021) in Osterrönfeld und im Hinblick auf die zu erwartende größere Anzahl Wohneinheiten im Zuge der Entwicklungsmaßnahme des Bebauungsplanes Nr. 39, wird die festgelegte Anzahl von 20 Einheiten für die Innenentwicklung überschritten werden. Aufgrund der gesamtörtlichen Bedeutung der „Neuen Mitte“, vor allem als eine Entwicklung im Sinne des Grundsatzes des Baugesetzbuches („Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen“), wird die (Re-) Aktivierung der hier vorhandenen Wohnbaupotenzialfläche innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges und die damit verbundene Überschreitung des im GEP festgelegten Innenentwicklungskontingents als vertretbar angesehen.

#### **4.3. Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“ und die Belange des Landschaftsplanes zu berücksichtigen.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Osterrönfeld wird die gesamte Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Ladengebiet‘ dargestellt. Im nördlichen Übergang zur Straße ‚Wehrautal‘ befindet sich die Darstellung für einen Spielplatz. Zudem ist der gesamte Bereich Bestandteil des ‚auf lange Sicht geplanten Ortszentrums‘ als ergänzende Darstellung ohne Normcharakter. Der denkmalgeschützte Gebäudebestand der ehemaligen Hofstelle wird ebenfalls ausgewiesen.



**Abbildung 4** Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan Osterrönfeld

Der Bebauungsplan Nr. 39 kann daher nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden, was eine Änderung erforderlich macht.

Ein Verfahren zur Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes ist im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der 13. Änderung (durch Berichtigung) angepasst.

Die künftige Darstellung für das Gebiet des Plangebietes wird entsprechend der zugrundeliegenden Planungsabsichten eine Aufteilung zwischen einer Gemischten Baufläche (M) (zur Realisierung eines Urbanen Gebietes (MU) im Bereich entlang der ‚Dorfstraße‘), Wohnbaufläche (W) (für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im rückwärtigen Bereich für die geplanten Baugrundstücke) und Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Öffentliche Parkanlage‘ für den Quartierspark sein.

#### 4.4. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Osterrönfeld stellt das gesamte Plangebiet im Bestand als landwirtschaftliche Nutzfläche dar, wobei der überwiegende Teil als Grünland und der östliche Übergangsbereich zur Straße ‚Wehrautal‘ als Acker / Brache ausgewiesen wird.

In der Planung weist der Landschaftsplan für den im Bestand als Grünland festgelegten Bereich die Darstellung eines potentiellen Baugebietes für Wohn- und Mischbebauung auf. Zudem wird der Bereich der ehemaligen Hofstelle um die Darstellung eines einfachen Kulturdenkmals ergänzt.

Der Landschaftsplan (Stand der Fortschreibung 2010) stellt daher eine über die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes (s.o.) hinausgehende bauliche Entwicklung des Plangebietes dar und entspricht damit den Grundsätzen und Zielen des Bebauungsplanes Nr. 39.



#### 4.5. Räumliches Leitbild

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet sowie einen linear beidseitig entlang der ‚Dorfstraße‘ verlaufenden Bereich ein räumliches Leitbild als Darstellung ohne Normcharakter auf. Der Schwerpunkt wird dabei auf eine qualitative Innenentwicklung des ausgewiesenen Bereiches zu einem ‚auf lange Sicht geplanten Ortszentrum‘ gesetzt. Das Plangebiet selbst wird bereits dabei, spätestens aber durch die (zeitlich) aktuellere Fortschreibung des Landschaftsplanes, als eines der Schlüsselprojekte im Kern des inneren Siedlungsgebietes erkannt, in dem sich durch konsequente Innenentwicklung und Flächenkonversion wertvolle Siedlungsreserven mobilisieren lassen. Die Funktionsveränderung im Zuge der geplanten Maßnahme zur „Neuen Mitte“ soll genutzt werden, um einen zentralen Wohn-, Arbeits- und Dienstleistungsstandort in der Nähe zum primären Siedlungskern zu entwickeln und den örtlichen Defiziten, bspw. bei der (Miet-)Wohnungs- oder Freiraumversorgung, Rechnung zu tragen. Dieses Leitbild der Ortsentwicklung steht im fortlaufenden Diskurs innerhalb der verschiedenen gemeindlichen Gremien.

#### 4.6. Städtebaulich-freiräumliches Realisierungskonzept (Bebauungsstudie)

Im Rahmen der vorbereitenden Planungsüberlegungen der gemeindlichen Entscheidungsträger wurde für das Plangebiet ein erhöhter Umnutzungsdruck erkannt. Nach dem Erwerb der Liegenschaft durch die Gemeinde im Jahr 2019 wurde daher durch den Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung am 21.04.2020 das formelle Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 39 eingeleitet. Zur Visualisierung des Umnutzungs- und Bebauungspotenzials der Fläche wurde zunächst ein städtebaulich-freiräumliches Realisierungskonzept in Form einer Bebauungsstudie erstellt. Diese Bebauungsstudie enthält neben den grundsätzlichen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen der Gemeinde Osterrönfeld auch die Ergebnisse einer informellen Vorab-Beteiligung der direkten Anwohner des Plangebietes im Zuge eines im September 2020 durchgeführten Workshops.

**Abbildung 5** Bebauungsstudie, 02/2021 (B2K Kiel)





Das Realisierungskonzept dient im weiteren Planverfahren auch zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4(1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3(1) BauGB) und soll im sich anschließenden kooperativen Abstimmungsprozess zwischen Gemeinde, Fachplanern, übergeordneten Behörden und Öffentlichkeit zu einem Masterplan und dem daraus abgeleiteten Bebauungsplan weiterentwickelt werden.

Die Bebauungsstudie und der daraus zu entwickelnde Masterplan geben die künftige städtebauliche und freiraumplanerische Struktur des Plangebietes vor und legen die grundsätzlichen Funktionen und Qualitäten der einzelnen Flächen fest. Dem ‚technischen‘ Bebauungsplan vorgeschaltet, werden somit auf einer deutlich plakativeren Ebene die konzeptionellen Zielaussagen funktional, gestalterisch, landschaftsplanerisch und verkehrstechnisch sichtbar gemacht. Darüber hinaus werden die Ergebnisse und Kernaussagen des gesamten Planungsprozesses in einer verfahrensbegleitenden Dokumentation festgehalten.

## 5. Plangebiet / Städtebauliches Konzept

### 5.1. Plangebiet / Bestandssituation

Das ca. 17.280 m<sup>2</sup> (1,72 ha) große Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich von Osterrönfeld; eingebettet zwischen dem Freiraumkorridor ‚Wehrau‘ im Norden und der ‚Dorfstraße‘ im Süden sowie den Wohngebieten entlang der Straßen ‚Wehraulal‘ im Osten und ‚Auredde‘ im Westen. Die überplanten Flächen befinden sich gänzlich im Eigentum der Gemeinde Osterrönfeld.

Das Grundstück selbst präsentiert sich neben den Bestandsgebäuden der ehemaligen Hofstelle im Bereich der ‚Dorfstraße‘ als Grünfläche mit durchgehendem Rasenbewuchs ohne Bebauung. Die Freiraum- und Grünstruktur beschränkt sich überwiegend auf Spontanvegetation auf den Freiflächen, lediglich im Übergang zum heutigen Wendehammer am ‚Wehraulal‘ befinden sich einige Baumpflanzungen. Im nördlichen Grundstücksbereich wird die Abgrenzung zur freien Landschaft bzw. dem sich anschließenden Grünraum (FFH-Gebiet) ‚Wehrau‘ durch einen linearen, entlang der Grundstücksgrenze verlaufenden, Baum- und Gehölzbestand ausgebildet.



Abbildung 6 Blick auf denkmalgeschütztes Hofensemble (l.); rückwärtiger Bereich Wehraulal (r.)

#### 5.1.1. Städtebauliche Struktur

Das Umfeld des Plangebietes ist durch eine heterogene Siedlungs- und Bebauungsstruktur geprägt, welche die Veränderungs- und Nutzungsprozesse infolge der langjährigen Ortsentwicklung abbilden. Die Vielzahl von Bebauungstypologien reicht vom „klassischen“ Einfamilienhaus über Reihenhäuser bis zum Mehrfa-

milienhaus; ebenso finden sich Gebäude des Dienstleistungs- und Bewirtungsgewerbes („Hochbrücken Apotheke“, „Kühls Gasthof“ etc.) in der Nähe wieder.

Das Geschossniveau der Gebäude in der Umgebung liegt vorwiegend bei einem (I) Vollgeschoss, in den meisten Fällen mit ausgebautem Dachgeschoss und maximal zwei (II) Vollgeschossen im Bereich von Mehrfamilienhäusern Richtung Osten und Südosten.



**Abbildung 7** Bebauungsstruktur Wehrautal (l.); Ecke Dorfstraße / Auredder (r.)

## 5.2. Planungsüberlegungen

Der Bebauungsplan Nr. 39 dient der Umsetzung des städtebaulich-landschaftsplanerischen Zielkonzepts der Gemeinde Osterrönfeld, welches die Entwicklung einer „Neuen Mitte“ für den gesamten Ort in Form eines intensiv genutzten, sinnvoll vernetzten Quartiers mit unterschiedlichen Bebauungstypologien, verschiedenen Wohnraumangeboten, einem Anteil kleingewerblicher Nutzungen, den vorhandenen Baudenkmälern als Ankerpunkten mit Platz für Dienstleistungsangebote, hochwertige Aufenthaltsflächen, gestaltete Wegeführungen und diversen unmittelbaren Zugängen zu einem neuen, zentralen Quartierspark vorsieht.

### 5.2.1. Städtebauliches Konzept

Durch die Umwandlung des Plangebietes soll ein Ort für alle Osterrönfelder geschaffen werden; ein durchmischtes, familienfreundliches Quartier zum Wohnen, Arbeiten und Verweilen, das sich funktional, städtebaulich und typologisch durch seine zentrale Rolle im künftigen Leben des Ortes auszeichnet. Die Bebauungsstudie (s.o.) sieht für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 39 die Ausbildung von drei klar abgrenzbaren Quartieren vor, die jeweils durch den Quartierspark sowohl voneinander getrennt wie auch miteinander verbunden werden.

Entsprechend der im Umfeld vorherrschenden heterogenen Bautypologien sollen im Plangebiet sowohl Grundstücke für die „klassische“ Einzelhausbebauung wie auch ein großes Baufeld für kommunalen Wohnungsbau entstehen. In den sich ergebenden Innenbereichen können geschützte private und halbprivate Freiflächen und Verkehrsräume verortet werden.

Die im Plangebiet im Bereich der ‚Dorfstraße‘ bestehenden geschützten Denkmäler der ehemaligen Hofstelle sollen weitestgehend erhalten und in den Planentwurf integriert werden. Lediglich der zeitlich später einzuordnende, rückwärtige Anbau des Haupthauses soll baulich entfernt und durch einen behutsam an den Bestand angepassten Neubau ergänzt werden.

### 5.2.2. Nutzungskonzept

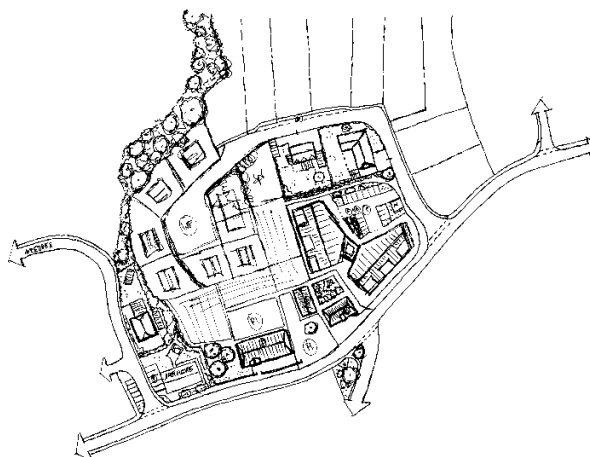
Neben Wohnungen und Baugrundstücken sollen im Plangebiet auch kleingewerbliche Nutzungen, Dienstleistungs- und ggf. Bewirtungsangebote mit öffentlichem oder halböffentlichem Nutzungscharakter für den gesamten Ort entstehen. Für die Unterbringung dieser Nutzungen, bspw. mit Gastronomie, Ortsmuseum o.ä., ist das Areal um die künftigen zentralen Orts- und Quartiersplätze im Bereich der ehemaligen Hofstelle mit seinem vorhandenen (zu sanierenden) Gebäudebestand prädestiniert.

Der Bereich westlich des geplanten Quartiersparks ist für die Unterbringung von mehreren „klassischen“ Baugrundstücken für private Bauherren vorgesehen. Hier ist neben Einzelhäusern auch die Etablierung von zeitgemäßen Wohnformen wie einer zentral orientierten, altersgerechten Reihenhausbauung denkbar.

In dem östlich gelegenen Bereich des neuen Quartiers sollen vor allem oder sogar ausschließlich Wohnungen entstehen. Dieses Areal dient der Versorgung des Ortes mit (Miet-)Wohnraum aus kommunaler Hand und kann neben einer großflächigen, zusammenhängenden Wohnanlage ggf. auch durch Bebauungen mit kleinere Einheiten wie Reihenhausscheiben o.ä. ergänzt werden.

### 5.2.3. Freiraumkonzept

Ausgehend von dem denkmalgeschützten Ensemble der ehemaligen Hofstelle mit ihren erhaltenswerten Freiräumen im Vorgartenbereich zur ‚Dorfstraße‘ wird zwischen den einzelnen Quartiersflächen ein etwa 2.000 m<sup>2</sup> großer Quartierspark als „Grüner Anger“ entstehen, der öffentlich durch alle Bürger Osterrönfelds mitgenutzt werden soll. Ein wesentliches Anliegen bei der Gestaltung der Freiräume, zu denen neben dem Park auch das dort untergebrachte Wege- und Verbindungsnetz und die Spiel- und Aufenthaltsflächen zählen, ist die Einbindung der bisher ungenutzten Rasenflächen in das Gefüge des neuen Quartiers und die Nutzarmachung dieser Flächen für die Öffentlichkeit als einen selbstverständlichen Teil des gesamten Ortes. Um eine angemessene Freiraumgestaltung zu entwickeln, die dazu geeignet ist eine neue Ortsidentität zu schaffen, ist die Ausschreibung eines freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbes o.ä. denkbar.



Im Übergangsbereich zur nördlich gelegenen freien Landschaft bzw. dem Freiraumkorridor des FFH-Gebietes ‚Wehrau‘ liegt bereits heute ein linearer Baum- und Gehölzbestand. Um diesen angemessenen Übergang zwischen den innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Baugrundstücken und dem geschützten Naturraum auch weiterhin in Gänze zu erhalten, wird er als Bestandteil des Bebauungsplanes mit einer entsprechenden Festsetzung versehen und somit unangetastet im Sinne seiner Funktionen für Flora und Fauna berücksichtigt.

### 5.2.4. Erschließungskonzept

Das Plangebiet ist über die ‚Dorfstraße‘ im Süden und die Straße ‚Wehrau‘ im Osten an das örtlich-lokale Straßennetz angebunden. Die äußere Erschließung des neuen Quartiers erfolgt sowohl über diese vorhandenen Straßenräume wie



auch über eine geplante Verlängerung des ‚Wehrautals‘ in Richtung Westen, die entlang der geplanten Baugrundstücke in einen Wendehammer (D=16 m) mit öffentlichen Stellplätzen und einer Zu- und Ausfahrt für Müll- und Rettungsfahrzeuge mündet. Die innere Erschließung über diese Verlängerung erfolgt als Stichstraße; die Durchfahrbarkeit Richtung ‚Auredde‘ für Anwohner oder Externe wird durch die Errichtung von (ggf. elektronischen) Klapppfosten o.ä. unterbunden.

Der Grundgedanke des gesamten Plangebietes ist so ausgelegt, dass die Nutzung des privaten Pkw auf ein mögliches bzw. nötiges Minimum reduziert werden kann. Hierzu sind vielfältige Einzelmaßnahmen wie bspw. die Unterbringung von CarSharing-Plätzen, Ladesäulen für E-Mobilität etc. vorstellbar. Im Zuge der Gesamtmaßnahme ist in diesem Sinne zudem auch die Ausweisung eines getrennten Fuß- und Radweges entlang des gesamten Bereiches des Plangebietes an der ‚Dorfstraße‘ vorgesehen, der in östliche und westliche Richtung perspektivisch weitergeführt werden soll.

Die Straßen, Wege und „sonstigen“ Freiflächen werden neben dem „Grünen Anger“ als Quartierspark und den Vorgärten als Teil des Freiraums im Plangebiet verstanden. Neben den verkehrlichen Belangen müssen sie daher auch gestalterischen Ansprüchen und Anforderungen an ihre Aufenthaltsqualität gerecht werden. Dabei wird insbesondere angestrebt, die Straßenräume des verlängerten ‚Wehrautals‘ als Mischverkehrsflächen mit Begrünung, durchgängigen Belagsmaterialien u.ä. auszubilden. In diesem Kontext sind auch die Wegeverbindungen innerhalb des „Grünen Angers“ sowie die öffentlichen Platz- und Wegeflächen des gesamten Quartiers hervorzuheben.

#### Pkw-Stellplätze

Die zugrundliegende Bebauungsstudie (s.o.) sieht eine Unterbringung aller erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen (privaten) Grundstücken vor. Dies gilt sowohl für die geplanten Baugrundstücke im westlichen Bereiche wie auch für die Wohnanlage im Osten des Plangebietes, wo eine rückwärtig-integrierte Stellplatzanlage sowohl den ruhenden Verkehr der dortigen Bewohner als auch von Besuchern aufnehmen soll. Obgleich nicht in der Bebauungsstudie vorgesehen, soll der Bebauungsplan die Möglichkeit zur Errichtung von Tiefgaragen o.ä. in diesem Bereich nicht ausschließen.

Innerhalb des zentralen Bereiches der „Neuen Mitte“ auf dem Areal der ehemaligen Hofstelle ist, vor allem im Hinblick auf die dort vorgesehenen Nutzungen, die Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen im rückwärtigen Bereich des Hauptgebäudes vorgesehen. Diese Fläche kann als Multifunktionsfläche bei Bedarf auch für Wochen-/Bauernmärkte oder andere öffentliche Veranstaltungen genutzt werden.

Für das Plangebiet wird nach aktuellem Planungsstand aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes, der guten verkehrlichen Anbindung sowie des anvisierten Wohnungsangebotes und der gewünschten Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs von einem an die Größe der jeweiligen Wohneinheit gekoppelten Stellplatzschlüssel von 1-1,5 Stellplätze je Wohneinheit ausgegangen.

#### Fahrradstellplätze

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Verbreitung von E-Bikes und Lastenrädern steigt auch die Wertigkeit von Fahrrädern. Im Zuge der zugrundeliegenden Planungsgedanken sollen daher eine großzügige Anzahl an (offenen und abschließbaren) Fahrradstellplätzen sowie ggf. Stellplätze mit E-Ladesäulen und für Lastenräder innerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehen.

## **6. Inhalte der Planung**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich Osterrönfelds und soll gemäß den gemeindlichen Planungszielen in ein gemischt-genutztes Quartier mit dem Schwerpunkt auf Wohnen umgewandelt werden, dessen Flächen sich um einen zentralen Quartierspark entwickeln.

Die Nutzungsvorgaben für die einzelnen Gebietsbereiche werden nach den beabsichtigten Strukturzielen und der jeweiligen Lagegunst differenziert:

- Der rückwärtige, westlich des geplanten Quartiersparks gelegene Bereich für private Baugrundstücke wird entsprechend dem dort anvisierten Planungsziel als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.
- Der straßenbegleitende Bereich entlang der ‚Dorfstraße‘ wird angesichts der beabsichtigten Nutzungsmischung aus (kommunalem) Wohnungsbau und öffentlichen, sozialen und kleingewerblichen Nutzungen im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudeensembles der ehemaligen Hofstelle als Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO ausgewiesen.

#### Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Um die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Nutzung „Wohnen“ im geschützten, rückwärtigen Areal des Plangebietes zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festsetzen.

Mit der geplanten Wohnnutzung nimmt der Bebauungsplan die vorhandene Vorprägung dieses Bereiches aus dem unmittelbaren Umfeld auf und setzt diese sinnvoll in Form eines Lückenschlusses im Siedlungsgefüge fort. Im Zusammenspiel mit den dort angrenzend bereits vorhandenen Wohnbebauungen und der geplanten infrastrukturellen Anbindung kann durch die Entstehung neuer Baugrundstücke für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser die störungsfreie Funktionsfähigkeit des rückwärtigen Bereiches insgesamt gestärkt und die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dauerhaft gewährleistet werden.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes schließt zudem nicht aus, dass einzelne Räume in den Wohngebäuden gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden können. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt werden, denkbar und allgemein zulässig. Somit kann der zunehmenden Bedeutung zur Ausübung von Dienstleistungen in enger Verknüpfung mit der eigenen Wohnnutzung (z.B. Grafikdesign, Mediation, Steuerberatung o.ä.) ebenso Rechnung getragen werden wie der Einrichtung von adäquaten Heimarbeitsplätzen, mit denen Unternehmen ihren Mitarbeitern die vollständige oder zeitweise Arbeit von zu Hause ermöglichen. Zudem kann hierdurch eine sehr kleinteilige Funktionsmischung gefördert werden, die zu einer dem Quartier zuträglichen verkehrssparsamen Lebens- und Siedlungsform beiträgt.

Aufgrund der beabsichtigten Mischnutzung des neuen Quartiers, mit dem Schwerpunkt auf Wohnraumangeboten, soll der Bebauungsplan nur sinnvolle wohnergänzende Nutzungen zulassen, also solche Nutzungen, die im Prinzip den Charakter eines zusammenhängenden Wohnquartiers nicht (erheblich) stören bzw. ihn sinnvoll ergänzen. Aufgrund dessen werden ggf. Nutzungen ausgeschlossen werden, die aufgrund ihres hohen Flächenverbrauches und der ggf. einhergehenden Schadstoffgefährdungen bzw. entstehenden Emissionen nicht mit dem gewünschten Charakter des Plangebietes und seinem bestehenden Umfeld vereinbar (z.B. Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Die Ansiedlung bzw.

Entwicklung solcher Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird zudem als nicht realistisch angesehen.

Das Vorhaben mit der geplanten primären Wohnnutzung entspricht der vorrangigen gemeindlichen Zielsetzung zur Wohnraumschaffung. Neben Mietwohnungen wird auch die Möglichkeit zur Errichtung des Eigenheimes noch immer verstärkt nachgefragt und kann auch in Osterrönfeld nicht mehr zufriedenstellend bedient werden.

#### Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Der die ‚Dorfstraße‘ begleitende Bereich des Plangebietes mit dem gesamten Gebäude- und Gartenbestand der ehemaligen Hofstelle sowie den Areal der geplanten östlichen Wohnanlage soll als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen werden. Mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Mai 2017 hat der Gesetzgeber diese Festsetzungsmöglichkeit zur Entwicklung verdichteter, innerörtlicher Gebiete mit dem Ziel, die Innenentwicklung zu fördern, eingeführt.

Das Urbane Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, welche die Wohnnutzung nicht (wesentlich) stören. Im Unterschied zum Mischgebiet ist im Urbanen Gebiet ausdrücklich keine Gleichgewichtung der verschiedenen Nutzungsarten erforderlich, allerdings ist das Vorhandensein einer Nutzungsmischung ein wesentliches charakteristisches Merkmal des Urbanen Gebietes, sodass nicht eine allein-zulässige Nutzung festgesetzt werden kann.

Mit der geplanten Festsetzung des Urbanen Gebietes in diesem Bereich des Plangebietes soll gewährleistet werden, dass neben den anvisierten (öffentlichen) Nutzungen durch Kultur, Kleingewerbe, Dienstleistungen, Schank- und Speisewirtschaft etc. im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudeensembles zukünftig auch die Wohnnutzung im östlichen Teil des Plangebietes etabliert werden kann. Diese Bestrebung entspricht dem dringenden Gesamtinteresse Osterrönfelds, im Sinne der landes- und bundespolitischen Zielsetzungen, den (kommunalen) Wohnungsbau zu intensivieren um damit Engpässe auf dem lokalen Wohnungsmarkt zu reduzieren. Wohnen und Arbeiten sollen daher hier gemeinsam entwickelt werden und gegenseitige potenzielle Störungen auf ein verträgliches Maß beschränkt bleiben, damit die für das Urbane Gebiet angestrebte Funktionsmischung gewährleistet werden kann.

## **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

Zielsetzung für die Entwicklung des Plangebietes ist es, im Sinne eines flächensparenden und nachhaltigen Städtebaus innerhalb der örtlichen Gegebenheiten, neben der Ausweisung von Baugrundstücken auch einen dichteren und urbanen Strukturwandel mit hoher Aufenthaltsqualität in zentraler Ortslage zu realisieren.

Die dafür erforderlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Urbanen Gebiet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (oder ggf. einer absoluten maximalen Grundfläche) und einer Zahl der Vollgeschosse bzw. Gebäudehöhen als absolute Höhen in m über Normal-Höhen-Null (NHN) oder bezogen auf festzulegende Höhenbezugspunkte (HBP) getroffen.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die städtebaulichen Planungsziele mit ihren jeweiligen Eigenarten in den verschiedenen Bereichen des Plangebietes erfordern eine Baukörperausweisung,



um die wesentlichen Elemente des zugrundeliegenden Realisierungskonzeptes sicherzustellen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) soll durch eine entsprechende Festlegung von Baufeldern sowohl eine größtmögliche Flexibilität bei der Ausnutzung der (privaten) Baugrundstücke ermöglicht wie auch eine gewisse Einheitlichkeit bei der Aufstellung der Hauptgebäude sichergestellt werden, um einen homogenen und dem vorhandenen Siedlungsbild im unmittelbaren Umfeld entsprechenden Gesamteindruck des rückwärtigen Quartiers zu gewährleisten.

In dem Urbanen Gebiet (MU) wird durch die baukörperbezogene Festsetzung der überbaubaren Fläche sowohl der denkmalgeschützte Bestand wie auch die geplante städtebauliche Grundkonzeption des Realisierungskonzeptes gesichert. Die entsprechenden Baufenster sollen insgesamt zwei erkennbare und klar abgegrenzte Quartiersbereiche schaffen, die sich auf ihre jeweilige Eigenart (öffentliche Nutzungen im Bereich der ehemaligen Hofstelle und private Wohnnutzung im östlichen Teilbereich für die geplante Wohnanlage) beziehen. Zudem sollen durch die im Bebauungsplan festzulegenden Baugrenzen (und ggf. Baulinien) die im Realisierungskonzept vorgesehenen Raumkanten entlang der Straßenkörper sowie in Abgrenzung zum Quartierspark planungsrechtlich gewährleistet werden. Beim Zuschnitt der Baufenster sollen zudem die Belange der Vernetzung zwischen öffentlichem und privatem Raum ebenso berücksichtigt werden wie die Unterbringung von privaten oder halbprivaten Rückzugs- oder Freiräumen, die auch zur Durchgrünung und Auflockerung des gesamten Gebietes beitragen.

Für die denkmalrechtlich geschützten Bereiche des Gebäudeensembles werden enge Baukörperfestsetzungen getroffen. Allerdings sind hier, in noch zu erfolgender Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde, auch Neu- bzw. Anbauten mit geringfügiger Überschreitung der bisherigen Baukörpergrenzen denkbar. Diese Festsetzungen sollen ein Einschleichen eines Neu- bzw. Anbaus an das Hauptgebäude gemäß den Planungsgedanken des Realisierungskonzeptes ermöglichen. Insgesamt soll dabei im Zusammenwirken mit dem Denkmal eine starke, in den Proportionen ausgewogene und angepasste Architektur mit Wiedererkennungswert entstehen, die allerdings den gesamträumlichen Eindruck des schützenswerten Gebäudebestands nicht beeinträchtigt sondern ihn vielmehr noch stärker herausstechen lässt.

Grundsätzlich sollen die Baufenster so ausgelegt sein, dass sich alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen befinden können. Dies gilt auch für Balkone, Erker und Terrassen, da diese im Regelfall als Gebäudeteil im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO angesehen werden. Ggf. werden Regelungen zur Klarstellung von zulässigen Abweichungen getroffen, welche die Kriterien bei der Beurteilung von Überschreitungen definieren.

#### Geschossigkeiten als Höchstmaß / Gebäudehöhe als Höchstmaß

Für das gesamte Plangebiet wird der Bebauungsplan eine variierende Höhenentwicklung der einzelnen Bauflächen durch die Festsetzung von Geschossigkeiten und damit verbundenen maximalen Gebäudehöhen vorsehen. So soll der individuellen Lage, Funktion und beabsichtigten Raumwirkung Rechnung getragen werden. Zudem soll durch eine Differenzierung der Geschossigkeiten innerhalb der einzelnen Baufenster eine interne Gliederung erreicht werden, die auch die vorhandene Heterogenität der Umgebung aufnimmt und Möglichkeiten zur städtebaulichen Akzentuierung, insbesondere im Bereich entlang der ‚Dorfstraße‘, schafft. Für die Gebäude der ehemaligen Hofstelle soll durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan die Erhaltung ihrer schützenswerten Bestandskubaturen sichergestellt werden.

### **6.3. Bauweise**

Für das Plangebiet ist die Ausweisung einer offenen Bauweise beabsichtigt. Aufgrund des Planungszieles zur Unterbringung von „klassischen“ Baugrundstücken mit Einfamilien-, Doppel- und/oder Reihenhausbauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) erfolgt dort ggf. eine Festlegung der maximal zulässigen Anzahl von Wohneinheiten sowie dem jeweiligen Bautypus.

### **6.4. Stellplätze und Nebenanlagen / Ruhender Verkehr**

Den zugrundeliegenden städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet entsprechend, soll eine möglichst auto- und verkehrsreduzierte Erschließung realisiert werden. Die notwendigen Stellplätze sollen gänzlich auf den (privaten) Grundstücken selbst hergestellt werden, wodurch eine Nutzung des öffentlichen Parkraums durch die künftigen Bewohner nach Möglichkeit vermieden wird, so dass die freien Stellplatzflächen (nur) dem Besucherverkehr zur Verfügung stehen können.

Neben den „klassischen“ Einzelhausgrundstücken, für die aufgrund der Erfahrungswerte ein Stellplatzschlüssel von mindestens 1,5-2 Stellplätzen je Wohneinheit beabsichtigt wird, soll ein hoher Anteil der geplanten Wohnungen als autoarmes Wohnen mit einem verminderten Stellplatzschlüssel errichtet werden. Durch die hierbei geplante Festlegung der Stellplatzanzahl gekoppelt an die Wohnungsgrößen soll sowohl die Zahl der Fahrzeuge insgesamt wie auch die Zahl der entsprechenden Stellflächen auf ein notwendiges Minimum reduziert werden.

Obgleich gemäß Bauungsstudie auch für die geplante Wohnanlage die Unterbringung der Stellplätze oberirdisch vorgesehen ist, soll der Bebauungsplan die Errichtung unterirdischer Stellplatzanlagen (Tiefgaragen) nicht ausschließen, da eine ggf. höhere Anzahl von Stellplätzen nicht ohne weiteres mit der Schaffung eines möglichst hochwertigen und familiengerechten Wohnumfeldes vereinbar ist.

Ergänzende Maßnahmen zur Etablierung einer autoarmen Umgebung wie bspw. der Unterbringung eines Car-Sharing-Angebotes, der Errichtung von Fahrradstationen (Leihrad) etc. sind nur bedingt im Bebauungsplan festsetzbar und werden daher im Zuge der weiteren Planungsüberlegungen auf nachgeordnete Regelungsinstrumente wie städtebauliche Verträge oder gemeindliche Selbstverpflichtungen verschoben.

### **6.5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärm)**

Innerhalb des Plangebietes treten, bedingt durch die innerörtliche Lage an der ‚Dorfstraße‘, Lärmimmissionen durch Verkehrslärm auf. Die Abschätzung und Untersuchung der derzeitigen und zukünftigen Lärmbelastung sowie der daraus resultierenden, ggf. notwendigen Schallschutzmaßnahmen, wird im weiteren Planverfahren durchgeführt.

### **6.6. Grünordnung**

Der öffentliche (Grün- und Frei-)Raum bildet das Grundgerüst der „Neuen Mitte“. Er ordnet das Quartier in seine einzelnen Bausteine, schafft Verbindungen untereinander, Verknüpfungen in das Umfeld und gibt Orientierung. Der öffentliche Raum beinhaltet gemäß den Grundgedanken der Bauungsstudie sowohl den Quartierspark „Grüner Anger“ wie auch die Vorgartenzonen, die Quartiersplätze und die freiraumgestalteten Straßenräume und Wegenetze.

### Öffentliche Parkanlage / Quartierspark „Grüner Anger“

Der geplante Quartierspark „Grüner Anger“ liegt als Nord-Süd-Grünachse im zentralen Bereich der „Neuen Mitte“ und soll als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt werden. Die Anlage mit einer Hauptfläche von etwa 2.000 m<sup>2</sup> erstreckt sich vom rückwärtigen (nördlichen) Rand der ehemaligen Hofstelle über etwa 90 m Länge und mit einer Ausdehnung zwischen 20 m und 30 m bis zur Straße ‚Wehrautal‘. Der „Grüne Anger“ dient in erster Linie der Versorgung des neuen Quartiers mit Grün und Freiraum und wird daher den neu entstehenden Wohnflächen zugeordnet, schafft aber zugleich auch ein attraktives und zentralörtliches Angebot an öffentlichen Grünflächen, die von allen Bewohnern Osterrönfelds genutzt werden können.

Der Park weist an all seinen äußeren Rändern eine angemessene, der jeweiligen Anschlussstruktur angepasste, Ein- bzw. Ausgangssituation auf und wird dadurch in den umgebenden Bestand angeknüpft.

Um eine mit den Grün- und Freiflächen des „Grünen Anger“ angestrebte Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität in Osterrönfeld zu erreichen, sind zudem neben Wiesenflächen zum Liegen und Verweilen auch Standorte für Spielflächen mit Angeboten für verschiedene Altersgruppen vorgesehen.

Die Freiflächen des Parks können darüber hinaus ggf. auch Funktionen im Rahmen der Regenwasserrückhaltung übernehmen, was im weiteren Planverfahren zu untersuchen und abzustimmen ist.

Der Park soll das Erscheinungsbild des neuen Quartiers im Zusammenspiel mit den sanierten Gebäuden des denkmalgeschützten Hofensembles prägen und langfristig die besondere Standortqualität der „Neuen Mitte“ definieren. Die Flächen sind somit geeignet, Identifikationszentrum nicht nur des neuen Quartiers sondern auch des gesamten Ortes zu werden. Um diesem hohen Anspruch gerecht zu werden, ist ein besonderes Augenmerk auf die künftige Gestaltung der Anlage zu legen, was bspw. durch einen nachgeordneten freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb sichergestellt werden könnte.

Die beabsichtigten Funktionen werden durch die Ausweisung als öffentliche Parkanlage abgedeckt. Diese Festsetzung erlaubt generell die Errichtung solcher Anlagen, die nach der Zweckbestimmung der Grünfläche zur normalen Ausstattung dazugehören wie bspw. Wege oder Spielplätze. Es soll genug Spielraum für eine fortwährende Anpassung der Parkanlage an die Bedürfnisse der jeweiligen Nutzergeneration geben.

### Private Grünflächen

Zwischen dem rückwärtigen (nordöstlichen) Bereich der ehemaligen Hofstelle und der sich anschließenden Baufläche für den geplanten (kommunalen) Wohnungsbau am östlichen Rand des Plangebietes soll ein, der künftigen Wohnanlage zugeordnete, „Innenhof“-Grünanlage als Grünsolitär zwischen den Bebauungen entstehen. Da diese Fläche gebäudebezogene Funktionen (Bewohnergarten mit Pflanzbeeten, Wegen, Pergola o.ä.) übernimmt, soll der Bereich als Private Grünfläche festgesetzt werden.

### Begrünungsmaßnahmen

Der in den geplanten Bauflächen sowohl des Allgemeinen Wohngebietes wie auch des Urbanen Gebietes vorherrschenden baulichen Inanspruchnahme von Flächen soll durch die Begrünung der nicht-bebauten Bereiche begegnet werden. Daher soll durch eine entsprechende Festsetzung gesichert werden, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen (mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen, Ter-



rassen o.ä.) so gestaltet werden, dass sie durch eine Begrünung und/oder gärtnerische Nutzung als Bestandteil des Grün- und Freiraums wahrgenommen werden können. Diese Festsetzung dient zugleich auch dem Ausschluss von Stein- oder Schottergärten.

#### Erhaltungsgebot

Die Festsetzung einer Erhaltungsfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes soll die dauerhafte Erhaltung des dort verorteten Baum- bzw. Gehölzbestands sicherstellen. Diese besitzen per se nicht nur eine wichtige Funktion als Bestandteil des Nahrungs- und Lebensraumes von Insekten, Kleintieren und Vogelarten sondern tragen zusätzlich auch positiv zur Steigerung des lokalen Mikroklimas bei und prägen zudem auch das Orts- und Landschaftsbild der Örtlichkeit als Abgrenzung des neuen Quartiers zur sich anschließenden freien Landschaft.

### **6.7. Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen**

Der Anspruch an ein optisch verträgliches und ansehnliches Quartier erfordert Aussagen und Festsetzungen über die Ausgestaltung der Gebäude hinsichtlich Materialität, Farben, Fassaden, Dächern und den damit zusammenhängenden Fragestellungen. Im Zusammenspiel mit den beabsichtigten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird die Qualitätssicherung des bebauten Raumes sichergestellt.

Das zentrale städtebauliche Thema der „Neuen Mitte“ ist, neben der Schaffung von privaten Baugrundstücken im rückwärtigen Bereich, sowohl die Übernahme bzw. Sicherung der vorhandenen Strukturen und ihrer Gestaltung wie auch deren Neuinterpretation. Vorhandene Charakteristika wie die zu sanierenden Bestandsgebäude der denkmalgeschützten Hofstelle oder auch die unterschiedliche Kleinteiligkeit in der Umgebung dienen als Orientierungsrahmen und werden zeitgemäß in das neue Quartier übertragen.

Die Bebauungsstudie geht davon aus, dass die Bestandsbauten der ehemaligen Hofstelle in Abstimmung mit dem Denkmalschutz gemäß ihres erhaltenswerten Gesamteindrucks saniert und einer neuen (öffentlichen) Nutzung zugeführt werden. Die vorhandenen Materialien und Eigenarten der Gebäude werden daher durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen für die künftigen Nutzungen weiterverwendbar gemacht. Der Bebauungsplan soll hierzu keine detaillierten Aussagen treffen, sondern vor allem das Ein- bzw. Anfügen des geplanten Anbaus an den räumlichen Gesamteindruck gewährleisten sowie die gestalterische Ausformung der neu geplanten Umgebungsbebauung regeln.

Das grundlegende Plankonzept verfolgt das Ziel, die ohnehin im örtlichen Umfeld vorhandenen Materialien und Raumeindrücke aufzunehmen und weiterzudenken. Ein geplantes, über den Bebauungsplan zulässiges, Spektrum von Bauten mit Ziegel- und Putzfassaden in entsprechend zu definierenden Farbtönen bietet ausreichenden Spielraum für die Entstehung eines differenzierten Stadtbildes.

Die Sicherung bzw. Schaffung eines entsprechenden Gesamteindrucks wird sich auch in den Festsetzungen zu Dachform und Dacheindeckungsmaterialien wiederfinden.

### **6.8. Werbeanlagen**

An die „Neue Mitte“ werden aufgrund der zentralen örtlichen Lage und der exponierten Stellung einiger Gebäude besondere städtebauliche und architektonische

Anforderungen gestellt. Insbesondere aufgrund der im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudeensembles geplanten Nutzungsmischung mit einem gewerblichen bzw. öffentlichen Anteil wird der Bebauungsplan Regelungen zur Gestaltung und Positionierung von Werbeanlagen treffen. Durch diese Festsetzungen sollen gestalterische Mindeststandards zur Förderung eines positiven Ortsbildes und zum Schutz der umliegenden Anlieger vor verunstaltenden oder störenden Werbeanlagen in der Nachbarschaft definiert werden.

## **6.9. Erschließung / Verkehrsflächen**

### Straßenverkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen über eine geplante Verlängerung der Straße ‚Wehrautal‘ in Richtung Osten und Südosten entlang der geplanten (privaten) Wohnbaugrundstücke „am Grünen Anger“. Aufgrund des prognostizierten geringen Verkehrsaufkommens in diesem Bereich ist der derzeitige Straßenausbau grundsätzlich ausreichend.

Angesichts des beabsichtigten autoarmen Quartierscharakters ist die Errichtung einer, durch entsprechende Materialien erkennbaren, Mischverkehrsfläche angedacht. Diese stellt nicht nur die grundstücksbezogene Erschließung für den motorisierten Individualverkehr sowie für Anliefer-, Müll- und Rettungsfahrzeuge sicher, sondern bietet zudem vielmehr auch Fußgängern und Radfahrern eine sichere Passage. Die konkrete Ausgestaltung der im Bebauungsplan festzusetzenden Straßenverkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich) wird Gegenstand der nachgeordneten Straßenausführungsplanung.

### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb des Plangebietes sollen im Bereich des denkmalgeschützten Hofensembles Flächen als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ festgesetzt werden. Diese Flächen fungieren künftig als Mittelpunkt des Quartiers und als zentrale Platzflächen im gesamten Ortsgefüge. Sie werden im Sinne der gemeindlichen Planungsziele Aufenthaltsorte und Treffpunkte tragen zur Ausbildung von Identität und Individualität innerhalb Osterrönfelds bei. Da sich in den Erdgeschosszonen der ehemaligen Hofstelle nach derzeitigem Planungsstand keine Wohnungen befinden werden, können die Platzflächen für Außenmöblierungen genutzt werden und damit zur Belebung des Quartiers und des gesamten Umfeldes beitragen. Ihre Nutzung soll primär Fußgängern und Radfahrern vorbehalten sein, um sie zu einem nutzbaren Teil des Freiraumsystems im Plangebiet machen zu können. Ein partielles Fahrrecht zur Erreichbarkeit der dahinterliegenden Multifunktions-/Parkplatzflächen wird ggf. ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt. Die entsprechende Befahrbarkeit für den Gelegenheitsverkehr (Müllabfuhr, Rettungsfahrzeuge, Lieferverkehr) könnte damit ebenfalls ermöglicht werden. Parkstände sollen hier nur für mobilitätseingeschränkte Personen angeordnet werden.

Entlang der ‚Dorfstraße‘ soll auf gesamter Länge des Plangebietes (und perspektivisch auch darüber hinaus) ein getrennter Geh- und Radweg realisiert werden. Hierfür wird im Bebauungsplan eine entsprechende Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Bereich für Fußgänger und Radfahrer“ festgesetzt und somit eine barrierefreie und separierte Wegeführung ermöglicht.

Innerhalb des geplanten Quartierparks werden ggf. Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht für Ver- und Entsorger, Rettungsfahrzeuge o.ä. ausgewiesen werden. Die Ost-West-Durchquerbarkeit des Plangebietes für entsprechenden Gelegenheitsverkehr (Müllabfuhr, Rettungsfahrzeuge u.ä.) über die verlängerte Straße

„Wehrautal“ in Richtung „Auredde“ wird ebenfalls durch entsprechende Ausweisungen gesichert.

#### Öffentliche Stellplätze

Neben den Stellplätzen auf den (privaten) Wohnbaugrundstücken werden im Sinne der Bebauungsstudie auch öffentliche Parkstände hergestellt. Diese sind u.a. im Bereich der Verlängerung der Straße „Wehrautal“ wie auch innerhalb der Multifunktionsflächen des Hofensembles an der „Dorfstraße“ vorgesehen. Im Bebauungsplan werden zur Sicherung der Herstellung dieser Parkflächen entsprechende Festlegungen getroffen.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Da es sich bei der Fläche um eine innerörtliche Liegenschaft handelt, sind Anschlüsse für die Energieversorgung (Strom, Gas, Wasser) und Entsorgung (Abwasser) bereits, zumindest im unmittelbaren Nahbereich, vorhanden. Im Rahmen der geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen werden neue Ver- und Entsorgungsleitungen zu schaffen sein, deren Verlauf, Organisation und Dimensionierung im weiteren Planungs- und Verfahrensverlauf mit den verschiedenen Leistungsträgern abgestimmt werden soll.

#### Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Osterrönfeld ist Mitglied im „Abwasserzweckverband Wirtschaftsraum Rendsburg“. Dieser ist für die Schmutzwasserbeseitigung zuständig und betreibt die entsprechenden Kanäle und Pumpanlagen.

Die entsprechend notwendigen Abstimmungen zur Schmutzwasserbeseitigung erfolgen im Zuge des weiteren Planverfahrens.

#### Oberflächenentwässerung

Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt in der Gemeinde Osterrönfeld über eigene Leitungssysteme. Gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie und Erlass A-RW 1 vom 01.10.2019 ist bei der Bauleitplanung besonderes Augenmerk auf die Ableitung von Niederschlagswasser zu richten und sicherzustellen, dass der natürliche Wasserhaushalt der potenziell natürlichen Ursprungsflächen als Versickerung, Verdunstung und Abfluss in ein Oberflächengewässer nicht relevant verändert wird.

Die entsprechend notwendigen Untersuchungen und Abstimmungen zur Oberflächenwasserableitung erfolgen im Zuge des weiteren Planverfahrens.

#### Löschwasser

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten in Wohngebieten so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zur Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Das Wasserversorgungsnetz innerhalb der Gemeinde Osterrönfeld ist auf Trinkwasser ausgelegt. Im Notfall können jedoch die vorhandenen Hydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – zur Wasserentnahme für Löschwasser, unter Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes W-405, genutzt werden. Die für das Gebiet relevanten bestehenden Trinkwasserleitungen in den umliegenden Straßenräumen bleiben unverändert bestehen und werden im Zuge der Erschließung des Plangebietes erweitert, wodurch der Brandschutz grundsätzlich gewährleistet ist.



Die ordnungsgemäße Versorgung mit Löschwasser aufgrund der geänderten baulichen Situation ist nachgeordnet im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

#### Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die AWR (Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde GmbH) sichergestellt. Im Zuge des weiteren Planverfahrens werden innerhalb des neuen Quartiers ggf. bereits zentrale Sammelstellen (ggf. überdacht oder unterirdisch) für Abfallbehälter vorzusehen. Diese sind am jeweiligen Entleerungstag selbst an der Straße bereitzustellen oder können alternativ durch den AWR vom Grundstück geholt und nach dem Entleeren wieder zurückgestellt werden. Dieser Hol- und Bringservice wird gesondert berechnet und ist abhängig von der Entfernung zwischen Grundstück und Straße.

### **8. Altlasten**

Etwaige Altlasten sind, obgleich derzeit nicht bekannt, aufgrund der vormaligen landwirtschaftlichen Nutzung nicht gänzlich auszuschließen. Sollten daher bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die zuständige Stelle für Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Kreises Rendsburg-Eckernförde zu informieren.

### **9. Kampfmittel**

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung gehört die Gemeinde Osterrönfeld nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren.

Zufallsfunde von Kampfmitteln sind, obgleich unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Etwaige Funde sind unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden und dürfen, aufgrund der von ihnen ausgehenden Gefahr, nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei entsprechend zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

### **10. (Archäologischer) Denkmalschutz**

Bei dem gesamten Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit Einfriedung, Vorgarten und Hopfpflaster, dem gesamten Äußeren der Scheune und des Stallgebäudes handelt es sich um geschützte Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holsteins (Eintragung am 23.04.2019).

Kulturdenkmale dokumentieren historische Ereignisse und Entwicklungen, künstlerische Leistungen, technische Errungenschaften und soziale Lebenswirklichkeiten. Als materielle Zeugen menschlichen Wirkens sind Denkmale heute ein wichtiger Teil unserer Kultur. Aufgabe des Denkmalschutzes ist es, im Interesse der Öffentlichkeit der Tradition und der Erinnerung zu dienen.

Durch die Eintragung in die Denkmalschutzliste ist für jede Veränderung an und (ggf.) in dem jeweiligen Kulturdenkmal eine Genehmigung bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde zu beantragen.

Das Plangebiet befindet sich zudem teilweise in einem archäologischen Interessengebiet (Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein von 26.09.2019), also ist hier mit archäologischer Substanz zu rechnen.

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 11. Weitere Hinweise

### Bodenordnende Maßnahmen

Sofern zur Umsetzung der Planung bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, sind diese nach derzeitigem Kenntnisstand ausschließlich auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

### Bestehendes Baurecht (Bebauungsplanung)

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Osterrönfeld. Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne haben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39 keine Gültigkeit mehr.

Aufgestellt: Kiel, den 08.03.2021