



Zusammenfassende Erklärung

zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10
der Gemeinde Osterrönfeld (Kreis Rd.-Eck.)

Für das Gebiet ‚Am Kamp‘

B2K

Bearbeitung:
B2K Kühle und Koerner PartG mbB | Architekten & Stadtplaner
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 04 31 / 59 67 46-0 - Fax: 04 31 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

Stand:
27.01.2026

Art des Verfahrens:
Regelverfahren | Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) | Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)
Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) | Beschleunigtes Verfahren (§ 13b 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**

Inhalt

1.	ALLGEMEINES	3
2.	VERFAHRENSABLAUF	3
3.	ÜBERSICHT	3
4.	UMWELTBELANGE	4
5.	BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG.....	4
6.	ANDERE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN / ALTERNATIVEN	6

1. Allgemeines

Nach § 10 BauGB wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Osterrönfeld rechtskräftig. Dem Bauleitplan ist gemäß § 10a BauGB eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen der Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen die Pläne nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (vgl. § 10a Abs. 1 BauGB).

2. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	29.06.2020
Frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	19.05.2025 – 20.06.2025 (Öfftl. Auslegung, Internet)
Frühz. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB	12.05.2025 – 20.06.2025
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	10.12.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	22.12.2025 – 26.01.2025 (Öfftl. Auslegung, Internet)
Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	11.12.2025 – 19.01.2026
Satzungsbeschluss	28.01.2026

3. Übersicht

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Osterrönfeld für das heutige ‚Gewerbegebiet Walter-Zeidler-Straße‘ stammt aus dem Jahr 1978 und wurde zuletzt 2005 im Rahmen der 2. Änderung angepasst. Die rund 13,7 Hektar Plangebiet sind mittlerweile alleamt voll belegt und die Flächenreserven für weitere (nennenswerte) bauliche Entwicklungen erschöpft.

Nach dieser kompletten Entwicklung und Ausschöpfung des vorhandenen Gewerbegebietes zeigen sich jedoch auch weiterhin (aktuelle) Bedarfe. So besteht nicht nur die Nachfrage „von außerhalb“, auch bereits im Bestandsgebiet angesiedelte Betriebe wollen sich erweitern. Aufgrund der günstigen (zusammenhängenden) Lage mit der baulichen und nutzungs-technischen Vorprägung sowie der hervorragenden Verkehrsanbindung ist damit zu rechnen, dass auch weiterhin entsprechende Gewerbeflächen am Standort nachgefragt sein werden.

Darüber hinaus besteht in Osterrönfeld der Bedarf zur Errichtung eines neuen Feuerwehrstandortes. Der bisherige wird den wachsenden Anforderungen aus einsatztaktischer und feuerwehrtechnischer Sicht nicht mehr gerecht und ist daher bereits mittelfristig nicht mehr akzeptabel.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des ‚Gewerbegebietes Walter-Zeidler-Straße‘ sowie die Integration eines neuen Feuerwehrstandortes (mit Erweiterungspotenzial) geschaffen werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Osterrönfeld (Stand für das Plangebiet: Neufassung, 2001) weist einen Teil des Plangebietes bereits als ‚Gewerbliche Baufläche‘ (G) aus. Das Areal der ehemaligen Bundesstraßenanbindung ist als ‚Örtliche Hauptverkehrsstraße‘ mit integrierter ‚Grünfläche‘ dargestellt. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsplanung bedingt daher in Teilen eine Anpassung dieser Darstellung, welche im Rahmen der (im Parallelverfahren durchgeführten) 12. Änderung des Flächennutzungsplanes umgesetzt wird.

4. Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) BauGB erfolgte im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung(en) auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet und beschrieben werden.

Die Ausgangssituation innerhalb des Plangeltungsbereiches lässt sich folgendermaßen umreißen: Das von Straßen und bestehenden Gewerbegrundstücken umschlossene Areal stellt eine Restfläche dar, die großenteils lange ungenutzt war, so dass sich durch Sukzession ein Waldbestand etablieren konnte. An der Vegetation und den urig gewachsenen Bäumen (insbesondere Eichen) ist zu erkennen, dass auf einem großen Teil des Geländes eine Gehölzentwicklung durch Sukzession stattgefunden hat; soweit erkennbar sind im westlichen Plangebietsteil keine oder kaum Gehölzpflanzungen durchgeführt worden.

Insbesondere die westliche waldartige Gehölzfläche vermittelt einen naturnahen Eindruck und ist von Stieleiche dominiert. Die östliche Teilfläche innerhalb des inzwischen zurückgebauten Straßenohrs war ursprünglich von Straßenflächen umgeben und wurde vollständig als Gehölzfläche angelegt. Ehemalige Fahrbahnflächen, die rekultiviert worden sind, und straßenbegleitende Randstreifen stellen sich aktuell wiesenartig dar.

Damit die Gewerbeansiedlung möglich wird und der neue Feuerwehrstandort geschaffen werden kann, muss die ca. 1,86 ha große Waldfläche beseitigt werden. Diese sog. Waldumwandlung führt zu der Verpflichtung, einen Ersatzwald an anderer Stelle in dem Flächenverhältnis 1 : 2 anzulegen bzw. auf ein geeignetes Ökokonto zuzugreifen, um der Ausgleichsverpflichtung gerecht zu werden.

Der übrige Ausgleich, insbesondere die sich aus dem Artenschutzrecht ergebende Kompensation wird in unmittelbarer Nähe auf einem gemeindeeigenen ca. 2,47 ha großen Flurstück an der nahen Wehrau im Hoheitsbereich der Gemeinde Osterrönfeld erbracht. Die sich aus dem Artenschutzgutachten ergebenden Verpflichtungen zur Eingriffsvermeidung, -minderung und dem Ausgleich werden berücksichtigt.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine privaten Stellungnahmen abgegeben. Aufgrund dessen wurden keine Inhalte der Planung angepasst und/oder geändert.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen. Die Aus- und Bewertung dieser Stellungnahmen hatte folgendes Ergebnis:

- Die notwendige Abstimmung mit der Entwicklungsagentur (Wirtschaftsraum RD) wurde vorgenommen.
- Die im Zuge der Waldumwandlung notwendigen Ausgleichsbedarfe und -flächen wurden ermittelt und mit der zuständigen Behörde abgestimmt.
- Ein Gesamtentwässerungskonzept wurde erarbeitet, die notwendigen Berechnungen erstellt und die daraus resultierenden Maßnahmen mit den zuständigen Behörden abgestimmt.
- Die Planzeichnung (Teil A) wurde erarbeitet / inhaltlich überarbeitet / ergänzt.
- Die Begründung wurde erarbeitet / ergänzt.
- Der Umweltbericht mit qualifizierter Eingriffs-Ausgleichsbewertung wurde erstellt.
- Nachrichtliche Übernahmen wurden berücksichtigt und in die Planunterlagen eingearbeitet.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden sechs private Stellungnahmen abgegeben. Die Aus- und Bewertung dieser Stellungnahmen hatte folgendes Ergebnis:

- Die Regelungen bzw. Maßnahmen zum Artenschutz wurden um weitere Maßnahmen redaktionell ergänzt.
- Die Begründung wurde redaktionell ergänzt.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen. Die Aus- und Bewertung dieser Stellungnahmen hatte folgendes Ergebnis:

- Der notwendige Antrag zur Waldumwandlung wurde gestellt und seitens der zuständigen Behörde positiv beschieden.
- Die Vorbereitungen zu notwendigen privatrechtlichen Vereinbarungen (Vertragsschlüsse etc.) wurden durchgeführt.
- Die Planzeichnung (Teil A) wurde redaktionell ergänzt.
- Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurden redaktionell angepasst / ergänzt.
- Die artenschutzrechtlichen Hinweise zum Bebauungsplan wurden redaktionell ergänzt.
- Die Begründung wurde redaktionell ergänzt.

6. Andere Planungsmöglichkeiten / Alternativen

Grundlage für die Auswahl des Standortes bildet das 2023 erarbeitete Ortsentwicklungskonzept (OEK) sowie die durchgeführten Standortprüfungen „Gewerbe“ und „Feuerwehr“ aus 2022/23.

Im Hinblick auf das Planvorhaben der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 sind im OEK folgende relevante Aussagen und Handlungsempfehlungen enthalten: In Bezug auf die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde wird eine Erweiterung des Gewerbegebietes „Walter-Zeitler-Straße“ inklusive der Berücksichtigung eines Neubaus der Freiwilligen Feuerwehr an diesem Standort als Handlungsempfehlung für die gewerbliche Entwicklung formuliert. Weiterhin wird für den Themenbereich „Daseinsvorsorge und Dorfgemeinschaft“ der Neubau der Freiwilligen Feuerwehr als Schlüsselprojekt formuliert und folgerichtig eine Realisierung des neuen Feuerwehrgerätehauses im Rahmen der Gewerbegebietserweiterung mit Berücksichtigung zusätzlicher Flächen für potenzielle Erweiterungsmaßnahmen angeraten.

Im Ergebnis der Standortprüfung „Gewerbe“ weist die Fläche des Plangebietes im Vergleich zu den weiteren vier geprüften Standorten sowohl in Bezug auf die fachlichen Bewertungskriterien als auch in Bezug auf die Flächenverfügbarkeit die beste Eignung für die Realisierung weiterer Gewerbeflächen auf.

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchung zur Standortprüfung „Feuerwehr“ ist jede der potenziellen Flächen für den Neubau der Feuerwehr mit gewissen Hemmnissen verbunden. Im Vergleich aller Flächen besitzen die Flächen 1 (Plangebiet) und 2 die beste Eignung bzw. die geringsten Entwicklungshemmnisse. Durch einen im Plangebiet verorteten Neubau können die Anforderungen der HFUK (Hanseatischen Feuerunfallkasse) umgesetzt und die Hilfefristen im Brandfall eingehalten werden. Durch die integrierte Lage und die gute verkehrliche Anbindung wird auch eine gute Erreichbarkeit für die Einsatzkräfte sichergestellt. Nicht zuletzt verfügt der Standort über ausreichend Flächenkapazitäten, um einer potenziellen Erweiterung der Feuerwehr bereits Rechnung zu tragen.

Osterrönfeld, den

Gemeinde Osterrönfeld

.....
Bürgermeister

.....
Siegel

Aufgestellt:

Kiel, den 27.01.2026

B2K
Architekten | Stadtplaner