

## Begründung

---

---

**2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7a**

**für das Gebiet**

**„Hofstelle Selk“**

**der Gemeinde Osterrönfeld**

---

---

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

**März 2005**

---

---

**Architekturbüro Hansen**

**Architekten + Stadtplaner**

**Am Gymnasium 2**

**24768 Rendsburg**



## **1. Einführung**

### **1.1. Anlass der Planung**

Der Spielplatz „Aukamp“ einschließlich des öffentlichen Weges, der den Spielplatz sowohl vom Aukamp wie auch vom Dorfblick erschließt, werden in Ihrer Funktion nicht mehr benötigt. Der Spielplatz wird von den Kindern nicht angenommen und liegt als Grünfläche brach. Weitere Aufwendungen der Gemeinde, den Spielplatz zu unterhalten, sind hier nicht gerechtfertigt.

Die Gemeinde beabsichtigt die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ aufzugeben und als Baugrundstück auszuweisen.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Berücksichtigung umweltschützender Belange beschließt die Gemeinde Osterrönfeld den Bebauungsplan Nr. 7 a (B-Plan Nr. 7 a) „Hofstelle Selk“ ein zweites mal zu ändern.

## **2. Verfahren der Bauleitplanung**

### **2.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 7 a wurde am **17.06.2004** von der Gemeindevertretung beschlossen.

### **2.2 Vereinfachtes Verfahren**

Der Umfang der Änderung ist geringfügig und beschränkt sich auf einen abgrenzbaren Bereich.

Der Spielplatz liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils Osterrönfelds. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergibt, nicht wesentlich verändert.

Die Größe des geplanten Baugrundstückes fügt sich in die vorhandene umgebende Baustruktur ein.

Die Erschließung als sogenanntes „Pfeifengrundstück“ ist über die Gemeinestraßen „Aukamp“, bzw. Dorfblick gesichert.

Die sich daraus ergebene rückwärtige Lage ist ebenfalls im Ortsbildgefüge der näheren Umgebung mit prägender Auswirkung vorhanden.

Aufgrund dieser Sachlage beschließt die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anzuwenden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auf Beschluss der Gemeindevertretung abgesehen.

### **2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) gem. § 8 Abs. 4 BauGB**

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 7 a entwickelt sich aus dem F – Plan.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen als Bestand dar. Innerhalb der Wohnbauflächen wurde ein Spielplatz im Bestand verzeichnet.

Auf die konkrete Darstellung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz wurde in diesem Fall verzichtet, da es sich lediglich um eine ca. 340 m<sup>2</sup> große Fläche handelt.

Die Aufnahme des Planzeichens „Spielplatz“ in den F-Plan dient nur dem Zweck, dass die Gemeinde einen Überblick über die gesamte Anzahl und Lage der öffentlichen Spielplätze erhält und bei Planungen ggfls. berücksichtigen kann.

Im Zuge der Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird der Flächennutzungsplan überprüft und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist geändert, bzw. neu aufgestellt.

In diesem Zusammenhang entfällt das Planzeichen „Spielplatz“ im Wohngebiet „Aukamp“

#### **2.4 Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)**

Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sollen frühzeitig aufeinander abgestimmt werden. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden und dem zentralen Ort, der Stadt Rendsburg, erfolgt im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB. In diesem Rahmen werden die Nachbargemeinden und der zentrale Ort über die Planung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

#### **2.5 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Öffentlichkeit wird im Zuge der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes die Gelegenheit zur Einsicht und Stellungnahme gegeben. Hierzu dient die ortsübliche Bekanntmachung, dass der Plan ausgelegt wird, als Anstoßfunktion. Die Öffentlichkeit wird im Zuge der öffentlichen Auslegung darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

#### **2.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung informiert und aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.

#### **2.7 Abstimmung mit dem Landschaftsplan**

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

Bestand:

Planung:

---

Wohngebiet

keine Entwicklungsziele

---

Die Planung der 2. vereinfachten Änderung des B-Planes 7 a weicht nicht von den Feststellungen des Landschaftsplans ab.

### 3. Übergeordnete Planung

#### 3.1 Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998

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

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

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

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

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

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

#### 4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich umfasst die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ mit der Flurstücksbezeichnung 46/62 und dem öffentlichen Fuß- und Radweg mit der Flurstücksbezeichnung 46/69 der Flur 3 in der Gemarkung Osterrönfeld.

Der Plangeltungsbereich wird folgendermaßen umgrenzt:

- im Norden: von den mit Wohnhäusern bebauten Grundstücken Aukamp Nr. 26 und Nr. 28 mit den Flurstücksbezeichnungen 46/15 und 46/58.
- im Osten: von den mit Wohnhäusern bebauten Grundstücken Aukamp Nr. 30 und Dorfblick Nr. 29 mit den Flurstücksbezeichnungen 46/28 und 46/31.
- im Süden: von der Gemeindestraße „Dorfblick“ mit der Flurstücksbezeichnung 46/68 und dem mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück Dorfblick Nr. 27 mit der Flurstücksbezeichnung 46/61.
- im Westen: von dem mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück Aukamp Nr. 24 mit der Flurstücksbezeichnung 46/61.
- im Nord-Westen:  
von der Gemeindestraße „Aukamp“ mit der Flurstücksbezeichnung 46/13.

Alle vorgenannten Flurstücke liegen in der Flur 3 und in der Gemarkung Osterrönfeld

#### 5. Größe des Plangebietes

Die Größe des Planungsgebietes beträgt insgesamt ca. 670 qm. Davon sind ca. 340 qm öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und ca. 330 qm Verkehrsflächen mit der Nutzung als Fuß- und Radwegverbindung zum Spielplatz.

#### 6. Ziel, Zweck und Auswirkung der Planung

Ziel und Zweck: - Umnutzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, die den von der Gemeinde beabsichtigten Zweck nicht mehr erfüllt.  
Der Spielplatz wird von Kindern und Jugendlichen aufgrund des in unmittelbarer Nähe entstandenen attraktiveren Alternativ-Angebotes nicht mehr besucht.

- Zuführung einer neuen Nutzung, die sich in die Art der baulichen Nutzung der vorhandenen Bebauung städtebaulich einfügt.

- Im Interesse einer geordneten Entwicklung der Gemeinde Osterrönfeld im Sinne des BauGB und der BauNVO

Auswirkung: - Da der Spielplatz nicht mehr genutzt wird ist davon auszugehen, dass kein Bedarf besteht.

Ursachen hierfür können sein:

- das attraktivere Alternativangebot in unmittelbarer Nähe
- die städtebauliche Struktur: Eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern mit meist weniger als 2 WE auf großen Grundstücken, die dazu führt, dass sich Spielgeräte für Kleinkinder zumeist im eigenen Garten befinden
- der Wandel der Bedürfnisse

Die Gemeinde erfüllt ihre Verantwortlichkeit gegenüber den Kindern und Jugendlichen damit, dass sie in unmittelbarer Nähe Möglichkeiten geschaffen hat, wo sie beim Spielen im Freien ihre körperlichen, geistigen und seelischen Fähigkeiten entwickeln können.

- Der öffentliche Fuß- und Radweg wird entwidmet.
- Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird bilanziert und an geeigneter Stelle ausgeglichen.  
Im B-Plan werden Festsetzungen getroffen, die den Eingriff minimieren.

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und auf die Umwelt zu erwarten.

## **7. Aufhebungen von Festsetzungen und neue Festsetzungen im B-Plan Nr. 7 a**

### **7.1 Aufhebungen:**

öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“  
Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußweg“

### **7.2 Neue Festsetzungen:**

- Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenzen
- Grundflächenzahl max. 0,3
- Anzahl der Vollgeschosse max. 1
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Planungsrechtliche Festsetzungen (A), Ziffern 1 bis 2
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften Ziffer 1 – 1.2

## **8. Einfügung in das Ortsbild**

Im Wohngebiet „Aukamp“ befinden sich Einfamilienhäuser mit geneigten Dächern. Die Gemeinde will durch die Planung die Eigenart des Gebietes nicht verändern. Deshalb wurden die Festsetzungen am Bestand ausgerichtet.

Um den uneingeschränkten Ausbau des Dachgeschosses zu ermöglichen, wurde auf die Geschossflächenzahl verzichtet.

Damit eine gewisse Homogenität der Nebenanlagen, Garagen und offenen Garagen zu den Hauptgebäuden erzielt wird, sind sie den Hauptgebäuden gestalterisch anzupassen.

Um eine kostengünstige Bauweise für Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen zu ermöglichen, ist für diese Anlagen ausnahmsweise Flachdach- und Holzbauweise zulässig.

## **9. Erschließung**

Die Erschließung des geplanten Baugrundstückes ist gesichert. Die Erschließung soll über die Gemeindestraße Dorfblick erfolgen.

## **10. Bodenordnung**

Die Fläche des Plangebietes mit den Flurstücksbezeichnungen 46/62 und 46/69 der Flur 3 in der Gemarkung Osterrönfeld befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

## **11. Ver- und Entsorgung**

### **11.1 Brandschutz**

Löschwasser wird durch die von den Stadtwerken Rendsburg im Gemeindegebiet vorhandenen Hydranten nach DIN 2000 gewährleistet.

### **11.2 Wasserversorgung**

Das Baugrundstück wird an die bestehende zentrale Wasserversorgung der Stadtwerke Rendsburg angeschlossen.

### **11.3 Entwässerung**

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

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

Wenn die Bodenverhältnisse für eine Versickerung des unbelasteten Regenwassers geeignet sind, kann es auch auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

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

### **11.4 Gasversorgung**

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

### **11.5 Abfallbeseitigung**

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

**11.6 Stromversorgung**

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

**11.7 Fernmeldewesen**

Anschluss an vorhandene Fernmeldeanlagen ist möglich.

**12. Erschließungskosten**

fallen nicht an

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

Sträucher und sonstige Bepflanzungen?

Osterrönhof, den .....

*1. April 2005*

- Jörg Sibbel – Der Bürgermeister -

Stand: 13.10.04/03.03.05/31.03.05

