

BEGRÜNDUNG

ZUR

SATZUNG

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 36 **„RÜCKWÄRTIGE WOHNBEBAUUNG AM KAMP“**

DER

GEMEINDE OSTERRÖNFELD
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

BESTEHEND AUS

TEIL I
ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE

TEIL II
UMWELTBERICHT

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE

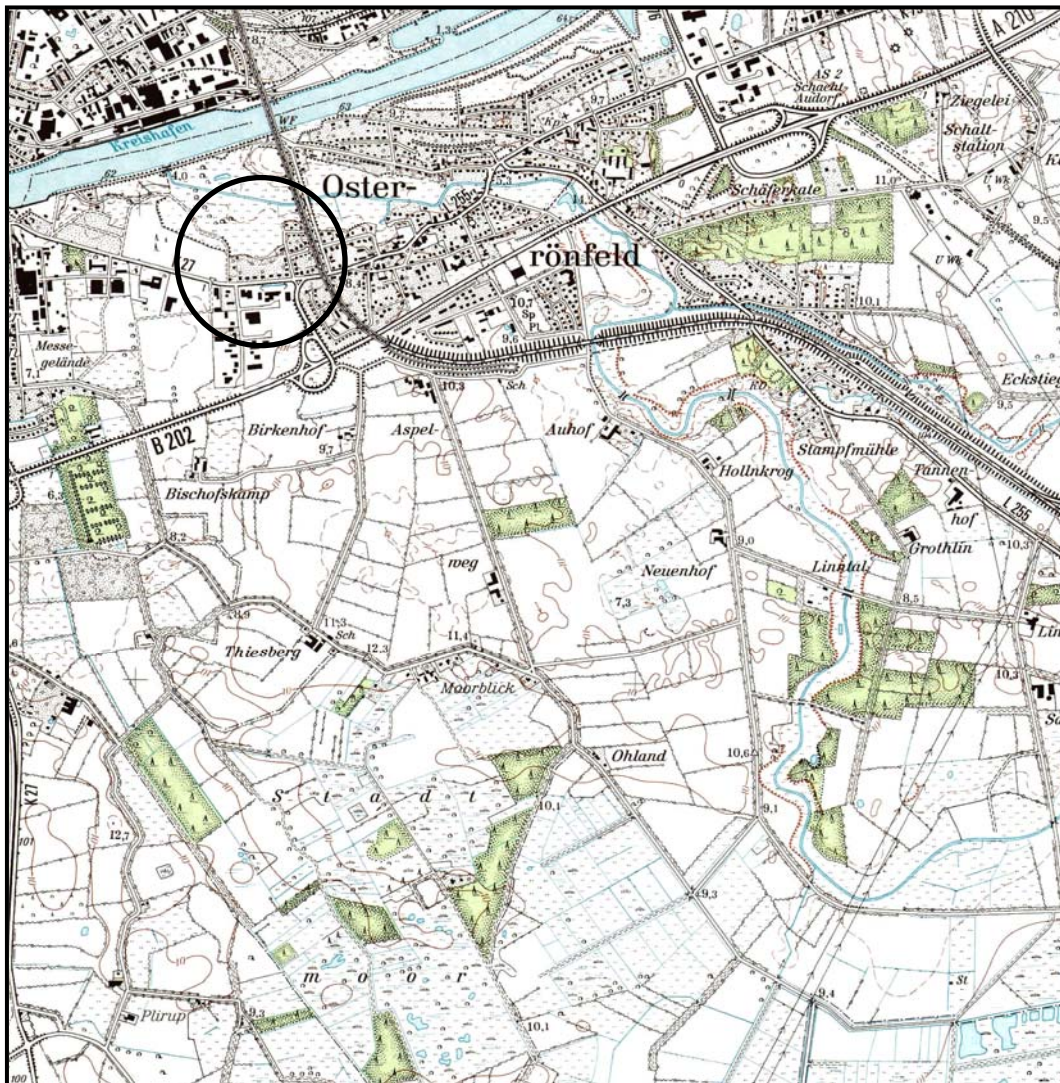
TEIL I

DER

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 36



**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36
„Rückwärtige Wohnbebauung Am Kamp“
der Gemeinde Osterrönfeld
Kreis Rendsburg-Eckernförde**

Verfahrensstand nach BauGB

§4(1)



§4(2)



§3(2)



§4a(3)



§10



Stand: 02.08.2013

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlagen	2
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung	3
3. Allgemeines Planungsziel	4
4. Einzelheiten der Planung	4
4.1 Art der baulichen Nutzung	4
4.2 Maß der baulichen Nutzung	5
4.3 Erschließung	6
4.4 Immissionsschutz	6
4.5 Landschaftspflegerische Festsetzungen	9
4.6 Bundeswehrtechnische Belange	
5. Ver- und Entsorgung, Denkmalschutz, Altlasten	10
6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung	13

Anlage 1: Immissionsschutzgutachten (wird vor Auslegung angefügt)

1. Planungsgrundlagen

Für das Gemeindegebiet von Osterrönfeld gilt der Flächennutzungsplan aus dem Jahre, der das Gelände auch als Wohnbaufläche ausweist. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist damit Genüge getan.

Maßgeblich für die Planungen der Gemeinde sind der Regionalplan für den Planungsraum III (Amtsbl. Schl.-H. 20001, Seite 49) sowie der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP; Amtsbl. Schl.-H. 2010, Seite 719). Die Gemeinde Osterrönfeld liegt nach dem neuen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein im Stadtumlandbereich des Mittelzentrums Rendsburg. Nach dem Regionalplan für den Planungsraum III hat die Gemeinde Osterrönfeld eine planerische Wohnfunktion zugeteilt bekommen. Entsprechend der Ziffern 2.5 Abs. 5 und 2.9 des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 können Gemeinden auf der Basis interkommunaler Vereinbarungen den Umfang von wohnbaulichen Flächenentwicklungen festlegen. Diese Vereinbarungen hat die Gebietsentwicklungsplanung Rendsburg (jetzt Entwicklungsagentur) mit Unterzeichnung der entsprechenden Verträge getroffen.

Die Gemeinde Osterrönfeld ist Mitglied der Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg. Im Jahr 2006 haben die Mitglieder der Gebietsentwicklungsplanung einen Entwicklungsplan unterzeichnet, der die regional abgestimmten Potentiale für die wohnbauliche Flächenentwicklung in drei zeitlichen Prioritäten enthält. Aufgrund der demographischen Veränderungen, die mit einer Reduzierung des Wohnungsneubaubedarfs sowie einer veränderten Nachfragestruktur einhergeht, wurde eine turnusmäßige Überprüfung und erste Fortschreibung des Entwicklungsplanes erarbeitet.

Im Rahmen der Gebietsentwicklungsplanung haben sich die beteiligten Kommunen auf die Festlegungen von Potenzialflächen für Gewerbe und Wohnen (vor allem im Außenbereich) verständigt. Die vorliegende Fläche ist keine Entwicklungsfläche entsprechend des Entwicklungsplans. Sie ist als sogenannte „Weißfläche“ dargestellt. In der bisherigen Kooperationspraxis wurden diese Flächen als „unbedenklich“ im Hinblick auf das Mengengerüst des Entwicklungsplans behandelt. Die Innenbereichserhebung der GEP Rendsburg stuft den vorliegenden Plangeltungsbereich bisher nicht als Potenzialfläche ein. Er gehört zu dem nicht in eine Innenentwicklungsprioritätenstufe

eingegliederten bereits bebauten Bereich. Die Planungen fallen daher nicht unter die Vereinbarungen der Gebietsentwicklungsplanung.

Auch der festgestellte Landschaftsplan der Gemeinde Osterrönnfeld sieht für den jetzigen Planbereich Wohnnutzung vor. Grünordnerische oder landschaftspflegerische Planungen und Belange stehen daher der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 grundsätzlich nicht entgegen. Vergleiche hierzu auch den Umweltbericht als Teil II dieser Begründung.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Die Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 im Gemeindegebiet von Osterrönnfeld kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden. Das Gebiet ist wie folgt abgegrenzt:

im Süden durch die Straße Am Kamp, im Westen durch die Ostgrenze des Stichweges Am Kamp sowie der Grundstücke Am Kamp 24a bis 24e sowie Am Kamp 28 und 30, im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 76/3 und 68/8 sowie 68/7 der Flur 1 Gemarkung Osterrönnfeld, im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 77/12 und 77/14 (Am Kamp 10)

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Am Kamp 12 bis 22 a-c einschließlich der hinter liegenden Grundstücksteile. Es liegt im Nordwesten der Gemeinde Osterrönnfeld, westlich der Rendsburger Hochbrücke über den Nord-Ostsee-Kanal auf der Südseite des Kanals, angrenzend an dortige landwirtschaftliche Außenbereichsflächen. Im Süden verläuft die Straße Am Kamp als Landesstraße 255, im Südosten des Plangebietes zweigt die Dorfstraße ab, auf der die Landesstraße 255 weitergeht und die zur Anschlussstelle zur Bundesstraße 202 führt.

Das Plangebiet ist mit Einfamilienhäusern überwiegend in Einzelhausform bebaut. Auf den Grundstücken Am Kamp 12 und 14 sind Doppelhäuser und auf dem Grundstück Am Kamp 22 a-c ein Mehrfamilienhaus vorhanden. Im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes sind Waldflächen vorhanden, die mit Knicksystemen durchsetzt sind.

Die Umgebung des Plangebietes ist bis auf den nördlichen Teilbereich ebenfalls von Wohnbebauung in überwiegender Einzelhausform geprägt. Unmittelbar westlich des Plangebietes ist eine Reihenhauserzeile vorhanden. Nördlich leitet das Plangebiet in die freie Landschaft über, die dann in die Böschung zum Nord-Ostsee-Kanal übergeht. Dieser

Bereich wird landwirtschaftlich genutzt. Ca. 100 m weiter östlich verläuft die Eisenbahnhochbrücke über den Nord-Ostsee-Kanal.

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 14.000 m², die insgesamt für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt wird.

3. Allgemeines Planungsziel

Durch die bereits erwähnte Gebietsentwicklungsplanung wird der Gemeinde Osterrönnfeld eine Erweiterung der Wohnbauflächenpotentiale vorgegeben. Um keine reinen Außenbereichsgrundstücke mit den daraus bedingten grünordnerischen und landschaftspflegerischen Nachteilen überplanen zu müssen, soll nun die Errichtung von bis zu 8 neuen Wohneinheiten in diesem Ortsteil ermöglicht werden. Er ist durch die im Osten und Westen weiter nach Norden reichende Wohnbebauung auch auf den hinter liegenden Grundstücksteilen bereits durch Wohnnutzung vorgeprägt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind hier nicht so erheblich wie auf reinen Außenbereichsgrundstücken. Die Bebauung dieser Flächen ist aber bauordnungsrechtlich nur nach der Erstellung eines Bebauungsplanes möglich, weil diese Grundstücke ohne Bebauungsplan tatsächlich dem Außenbereich des § 35 BauGB zuzuordnen sind.

Durch die Ausweisung dieser neuen Wohnbebauung wird auch der nördliche Ortsrand von Osterrönnfeld Richtung Nord-Ostsee-Kanal arrondiert und grünordnerisch eingebunden. Die Bebauung der Gemeinde Osterrönnfeld wird damit an dieser Stelle und an diesem Ortsrand abgeschlossen. Weitere Bebauung ist hier zukünftig nicht vorgesehen.

4. Einzelheiten der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet vorgegeben. Damit wird die Bebauungscharakteristik des Umgebungsbereiches aufgegriffen und im Plangebiet fortgesetzt. Die Grundstücke liegen noch innerhalb des eigentlichen Bebauungszusammenhangs der Gemeinde Osterrönnfeld und sollen deshalb neben einer reinen Wohnnutzung eventuell auch die Möglichkeit bieten, weitere Nutzungsarten eines

allgemeinen Wohngebietes wie z.B. nicht störende Handwerksbetriebe oder soziale und gesundheitliche Berufsgruppen ansiedeln zu können. Dies wäre z.B. in einem reinen Wohngebiet nur erschwert möglich. Durch die Ausweisung allgemeiner Wohngebietsflächen kann also eine typische dörfliche Nutzungslage geschaffen werden, wie sie auch rund um das jetzige Plangebiet bereits vorhanden ist.

Um die Wohnruhe nicht über Gebühr zu beeinträchtigen, werden aber die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten des § 4 der BauNVO, nämlich „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen“ ausgeschlossen. Diese Nutzungsarten würden sowohl die Wohnnutzung im Plangebiet als auch im Umgebungsbereich zu sehr stören.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer offenen eingeschossigen Bauweise unter Festlegung auf Einzel- und Doppelhäuser entsprechend der Bebauungstypik der Umgebung vorgegeben. Die Grundflächenzahl von 0,25 und die in der textlichen Festsetzung zugelassenen maximalen zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte erlauben die Errichtung familientechnisch gut nutzbarer Gebäude, in denen z.B. auch Einliegerwohnungen für Familienangehörige untergebracht werden können. Auf der anderen Seite kann die Bebauung durch die relativ kleine Grundflächenzahl nicht zu groß werden, um negative Auswirkungen für die im Norden angrenzende freie Landschaft sowie für die umgebende Wohnbebauung zu verhindern. Zukünftige Gebäude werden sich in die vorhandene Bebauungsstruktur der Gemeinde Osterrönnfeld einpassen.

Da zur Erschließung aller hinterliegenden Grundstücke relativ lange Auffahrtsbereiche entstehen und eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen errichtet werden muss, wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, die die Überschreitung der Grundflächenzahl für Zufahrten und Stellplätze bis zu einer Gesamthöhe einer Grundflächen von 0,50 zulässt.

Durch die textliche Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus wird aber auch verhindert, dass keine Mietwohnungsgebäude größeren Ausmaßes entstehen können, die baurechtlich als Einzelhaus einzustufen sind. Außerdem wird die Erschließung der hinterliegenden Neubaubereiche über private Wohnwege erfolgen, weshalb nicht zu viel Verkehr durch zu viele Wohneinheiten entstehen soll.

Bei einer eingeschossigen Bauweise ist der Ausbau des Dachgeschosses möglich. Dies darf nur nicht so groß erfolgen, dass ein Vollgeschoss dort entsteht.

Die Baugrenzen wurden großzügig festgelegt, um den Standort der zukünftigen, neuen Gebäude nicht zu genau und einschränkend für die Grundstückseigentümer vorzugeben. Da die zukünftige Grundstücksaufteilung noch nicht bekannt ist, wären grundstücksbezogene Baufelder wahrscheinlich nicht zu realisieren und lägen oft an den falschen Stellen. Da die geringe Grundflächenzahl von 0,25 keine überdimensionierte Bebauung zulässt und relativ große Grundstücke vorgibt, wird verhindert, dass trotz großer Baufelder eine zu verdichtete Bebauung entstehen kann.

4.3 Erschließung

Die südlichen Grundstücke sind direkt über die Straßen Am Kamp erschlossen. Das vorhandene Gebäude in der Nordwestecke des Plangebietes (Am Kamp 22 a – c) ist bereits über einen privaten Stichweg an die Straße Am Kamp angebunden. Dieser wird ein kleines Stück nach hinten verlängert und kann die angrenzenden Grundstücksteile mit erschließen.

Auch die weiteren rückwärtigen Neubauflächen werden an zwei private Stichwege angebunden, die ebenfalls als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger im Bebauungsplan ausgewiesen werden. Die Errichtung öffentlicher Erschließungsstraßen ist für die Erschließung dieser wenigen Grundstücke unwirtschaftlich und nicht notwendig.

Entsprechende Müllstandorte sind jeweils zu Beginn der Erschließungsstichwege festgesetzt worden. Da die Müllfahrzeuge die Privatwege ohne Wendehammer nicht befahren können.

4.4 Immissionsschutz

Die Fortschreibung des Entwicklungsplanes der Gebietsentwicklungsplanung für den Stadt-Umland-Bereich Rendsburg stuft das westlich an den jetzigen Planbereich angrenzende Gebiet westlich des nördlichen Straßenstummels „Am Kamp“ als Entwicklungspotentialfläche für gewerbliche Bauflächen der ersten Prioritätsstufe ein. Für diesen Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 33 B der Gemeinde Osterrönfeld, der in seinem östlichen Teil zunächst eingeschränktes Gewerbegebiet ausweist, bevor in den westlichen Teilen dieses Bebauungsplanes uneingeschränkte Gewerbegebietsflächen festgesetzt sind.

Die eingeschränkten Gewerbegebiete sind noch einmal unterteilt. In der südlichen Bereich, im GEE2, sind laut textlicher Festsetzung unter anderem „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ erlaubt. In dem nördlich daran angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet GEE1 sind unter anderem „hafenbezogene Gewerbebetriebe“ zugelassen.

Der Bebauungsplan Nr. 33 B beinhaltet aber auch die textliche Festsetzung Ziffer 6.2 „Schutz vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet“, die „zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33 B vor Gewerbelärm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Betriebe und Anlagen zulässt, deren Emissionen die folgenden Emissionskontingente (...) nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten.“ Dabei gilt für das südlichere eingeschränkte Gewerbegebiet GEE2 ein Wert von 40 und für das nördlichere eingeschränkte Gewerbegebiet GEE1 von 50.

Es kann also davon ausgegangen werden, dass auch für das Gewerbegebiet, das im Osten des jetzigen Plangeltungsbereiches im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 B liegt, ausreichender Immissionsschutz für die angrenzende Wohnbebauung vorgeschrieben worden ist.

Der Flächennutzungsplan weist südlich der Straße Am Kamp gewerbliche Baubereiche aus, also gegenüber dem jetzigen Plangebiet. Für diesen Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Osterrönnfeld und insbesondere dessen 1. Änderung, die anschließend an einen 25 m breiten Grünstreifen südlich entlang der Straße Am Kamp, uneingeschränkte Gewerbegebietsflächen ausweisen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 beinhaltet allerdings eine textliche Festsetzung folgenden Inhalts:

„Zugelassen sind Anlagen, von denen Lärm einer solchen Lautstärke ausgeht, dass in ihrem Einwirkungsbereich die in der VDI-Richtlinie 2058 Blatt 1 für die betroffenen Gebiete festgelegten Lautstärkewerte nicht überschritten werden.“

Es kann also davon ausgegangen werden, dass in den südlich angrenzenden Gewerbegebieten ebenfalls nur solche Gewerbebetriebe angesiedelt worden sind, die das Wohnen nördlich der Straße Am Kamp im jetzigen allgemeinen Wohngebiet nicht wesentlich stören.

Nördlich des Plangebietes, wiederum nördlich der dortigen Freiflächen, die als FFH-Gebiet eingestuft sind, wurde „der neue Hafen Kiel-Canal“ eingerichtet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 B sowie des Planfeststellungsverfahrens für den Bau und Betrieb der Hafenanlage des „Nerune Hafens Kiel Canal“ wurde eine Lärmuntersuchung erstellt, die sowohl den Gewerbe- als auch den Verkehrslärm beurteilt hat. Diese Lärmuntersuchung ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 33 B sowie des Planfeststellungsverfahrens geworden. Da diese Lärmuntersuchung aus dem Jahre 2008 stammt und keine wesentlichen Veränderungen der Situation im Hafenbereich eingetreten sind, kann die Lärmuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 33 B und zum Planfeststellungsverfahren hinsichtlich des Hafenlärms jetzt auch für den Bebauungsplan Nr. 36 Anwendung finden. Im Rahmen der Lärmuntersuchung wurde als nächst gelegene schutzbedürftige Bebauung auch der Bereich des jetzigen Bebauungsplanes Nr. 36 mit untersucht. Im Rahmen dieser Immissionsschutzuntersuchung wurde auch festgestellt, dass „zusammenfassend festzuhalten ist, dass der geplante Hafenbetrieb mit dem Schutz der Nachbarschaft tags grundsätzlich verträglich ist. Vielmehr verbleiben noch Spielräume für weitere Entwicklungen. In der Nacht ist jedoch nur ein wasserseitiger Containerumschlag im begrenzten Umfang möglich. Andere Umschlagstätigkeiten sowie Lkw- Zu- und Abfahrten sind für den Regelbetrieb auszuschließen. Die Sicherstellung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an den Hafenbetrieb wird im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses festgeschrieben.“ (Ziffer 6.3 der Lärmuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 33 B)

Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Wohnbebauung im jetzigen Plangebiet durch die Regelungen im Planfeststellungsbeschluss für den Neubau des Hafens auch ausreichend vor Hafenlärm geschützt ist.

Um im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 aber auch hinsichtlich des vorliegenden Verkehrslärms gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, muss nun noch ein Immissionsschutzgutachten, das den Straßen, Bahn- und Schiffsverkehr berücksichtigt, erarbeitet werden. Dessen Ergebnisse werden in Form von Lärmpegelbereichen und passiven Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan Nr. 36 aufgenommen. Das Gutachten, auf dessen Ausführungen verwiesen wird, wird als Anlage 1 Bestandteil dieser Begründung

So kann insgesamt ein ausreichender Schutz der Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 36 vor allen Lärmarten sicher gestellt werden.

4.5 Landschaftspflegerische Festsetzungen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich an ein Schutzgebiet Natura-2000, das FFH-Gebiet DE1724-302 Wehrau und Mühlenau. Eine Beeinträchtigung dieses so genannten Netzes Natura-2000 durch eine Städtebauplanung ist zu verhindern. Entsprechende Schutzgebiete sind bei der Planung zu berücksichtigen. Es ist daher notwendig, zu diesen schützwürdigen Gebieten und Flächen einen ausreichenden Abstand zur Neubebauung und eine Abschirmung durch Grünbereiche zu schaffen.

Da das Plangebiet den zukünftigen neuen Bebauungsabschluss der Gemeinde Osterrönfeld bilden wird, wird die Nordgrenze als Ortsrandeingrünung mit einer entsprechenden Pflanzbindungsfläche versehen. Diese muss durchgehend einen gleichmäßig breiten Streifen entlang aller betroffenen Grundstücke aufweisen. Außerdem ist eine landschaftspflegerisch ausreichende und vernünftige Ortsrandeingrünung nur dann gewährleistet, wenn dieser Grünstreifen tatsächlich durchgängig eine Breite von 5 m aufweist. Schmalere Grünstreifen erfüllen eine entsprechende landschaftspflegerische Wirkung nicht. Deshalb ist diese 5 m breite Pflanzbindungsfläche am Nordrand des Plangebietes ausgewiesen worden.

Hinzu kommt, dass der 5 m breite Grünstreifen in der Örtlichkeit als knickähnliche Struktur bereits vorhanden ist und deshalb unverändert erhalten bleiben soll. Entsprechende Ausführungen sind auch in der so genannten FFH-Vorprüfung im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan Nr. 36 (erstellt von der Ingenieurgesellschaft Gosch-Schreyer-Partner mit Datum vom 09.08.2011) dargelegt. Diese FFH-Vorprüfung wird als Anlage des Umweltberichtes (Teil II) Bestandteil der Begründung.

Zusätzlich muss die Baugrenze 3 m Abstand von diesem Pflanzstreifen halten, damit eine gute Entwicklung der dortigen Pflanzbestände in Zukunft gewährleistet werden kann. Der daraus resultierende 8 m Abstand zur nördlichen Plangebietsgrenze muss aus Gleichbehandlungsgrundsätzen für alle Grundstücke gleichmäßig gelten.

Da die für Neubebauung zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen groß genug sind, so dass sogar mehrere Neubauten realisiert werden können, kann dem Grundstückseigentümer auch zugemutet werden, die geplanten Neubauten auf den Grundstücksflächen so anzuordnen, dass der Grünstreifen in voller Breite berücksichtigt wird. Die vorhandenen Bauflächen sind ausreichend groß bemessen, so dass auch die notwendigen Grenzabstände für die Neubebauung untereinander eingehalten werden

können. Der Landschafts- und Naturschutz kann daher Vorrang vor den Interessen der Grundstückseigentümer haben.

Außerdem wird das im Plangebiet vorhandene Knicksystem sowie die Rostkastanie zwischen den Grundstücken Am Kamp 14 und 16 als zu erhalten dargestellt. Entlang der Knicks ist dort, wo es noch möglich ist, ein beidseitiger Knickschutzstreifen festgelegt.

Nähere Einzelheiten zu landschaftspflegerischen Überlegungen und zu den notwendigen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen können dem Umweltbericht, der Teil II dieser Begründung ist, entnommen werden.

4.6 Bundeswehrtechnische Belange

Durch die im Betreff aufgeführten Planungen werden Belange der Bundeswehr berührt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Interessenbereiches der Verteidigungsanlage Brekendorf. Des Weiteren sind Schutzbereiche für Anlagen und Geräte der militärischen Flugsicherung für den Flugplatz Hohn betroffen.

Gegen die Planungen hat das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel jedoch keine Bedenken erhoben. Unter die textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis auf die zu beachtenden Schutzbereiche der Bundeswehr aufgenommen. In die Begründung werden noch erläuternde Aussagen über die bundeswehrtechnischen Belange eingefügt. So wird sichergestellt, dass bei zukünftigen Baugenehmigungsverfahren die Schutzbelange der Bundeswehr Beachtung finden, auch wenn die jetzigen Städtebauplanungen diesen nicht entgegenstehen.

5. Ver- und Entsorgung, Denkmalschutz, Altlasten

Die vorhandenen Grundstücke in der Straße Am Kamp sind vollständig und ausreichend an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Ein Anschluss der Neubebauung an die in der Straße Am Kamp verlaufenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist möglich. Die Anschlussleitungen werden über die privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte verlegt werden. Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Straße Am Kamp sind ausreichend dimensioniert, um die ca. 8 neuen Wohneinheiten ordnungsgemäß mit zu versorgen.

Das Plangebiet wird stromtechnisch durch Leitungen der Schleswig-Holstein Netz AG versorgt. Für die Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG

können unter leitungsauskunft@sh-netz.com. angefordert werden. Gleichzeitig weist der Betreiber darauf hin, dass für den Ausbau des Versorgungsnetzes im Bebauungsplan ein Zeitraum von 3 Monaten benötigt wird und bittet daher um entsprechend rechtzeitige Abstimmung für die Baudurchführung.

Da im Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Osterrönnfeld die für eine reibungslose Durchführung der Müllabfuhr maßgebenden Unfallverhütungsvorschriften beachtet wurden und die Durchführung der Müllabfuhr bei einer Bauausführung entsprechend des Planes ohne Probleme möglich ist, hat die AWR mbH, als Betreiber der Müllabfuhr, zu dem geplanten Bebauungsplan keine Einwendungen.

Die zusätzlich anfallenden Regen- und Schmutzwassermengen dürfen die bestehenden Regen- und Schmutzwasseranlagen nicht überlasten. Gemäß § 60 WHG sind die vorhandenen Abwasseranlagen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Abwassertechnik anzupassen.

Bei Anschluss von mindestens zwei Häusern verlegt der Abwasserzweckverband in GFL-Rechten öffentliche Kanäle, von denen die Hausanschlussleitungen abgehen. Die Eintragungen der GFL-Rechte müssen zu Gunsten der Entsorger erweitert werden. Die GFL-Wege sollen so erstellt werden, dass sie von einem 40-t-Fahrzeuge befahren werden können.

Der Schmutzwasserkanal in der Straße Am Kamp ist ausreichend dimensioniert und hat eine Tiefe von ca. 2,2 bis 2,5 m. Sollte das Gelände im hinteren Bereich der Bebauung nicht stark abfallen, kann davon ausgegangen werden, dass ein Anschluss im freien Gefälle möglich sein wird. Dies ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen. Ansonsten wird der Einsatz von Kleinpumpwerken erforderlich. Baulich werden drei Anschlussschächte in der Straße Am Kamp sowie ca. 180 m Freigefällekanal DN 150 mit Kontrollschächten erforderlich.

Die Errichtung neuer Wasser-Einleitungsstellen oder die höhere Beaufschlagung bestehender Einleitungsstellen – auch durch indirekte Einleitung – in die Bundeswasserstraße Nord-Ostsee-Kanal sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Kiel-Holtenau anzuzeigen. Die Anzeigepflicht ergibt sich aus § 31 Bundeswasserstraßengesetz.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Zur Trassensicherung muss die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen. Vor diesem Hintergrund weist die Deutsche Telekom vorsorglich darauf hin, dass sie die TK-Linien nur dann verlegen kann, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bon, im Grundbuch erfolgt ist.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Das Archäologische Landesamt kann zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (In der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg – Eckernförde keine Altablagerungen und keine Altstandorte. Sollten jedoch bei der Umsetzung der Planvorgaben der verbindlichen Bauleitplanung Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises umgehend unter der Telefonnummer 04331/202-517 in Kenntnis zu setzen. Die weiteren Maßnahmen werden von dort aus abgestimmt.

6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Öffentlich rechtliche bodenordnende Maßnahmen werden zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht durchgeführt werden. Die Gemeinde Osterrönfeld setzt auf privaten Grunderwerb bzw. –verkauf. Öffentliche Straßenverkehrsflächen müssen nicht an die Gemeinde veräußert werden. Die Erschließung erfolgt auf privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die im Eigentum der Grundstückseigentümer verbleiben.

Durch diese Bauleitplanung ausgelöste Finanzierungskosten kommen auf die Gemeinde Osterrönfeld nicht zu. Die Planungskosten werden der Gemeinde von den Grundstückseigentümern von der Hand gehalten. Öffentliche Erschließungen müssen nicht hergestellt werden.