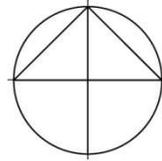


# 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Osterrönfeld für das Gebiet " Ohldörp"

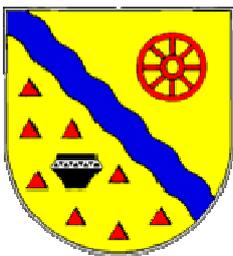
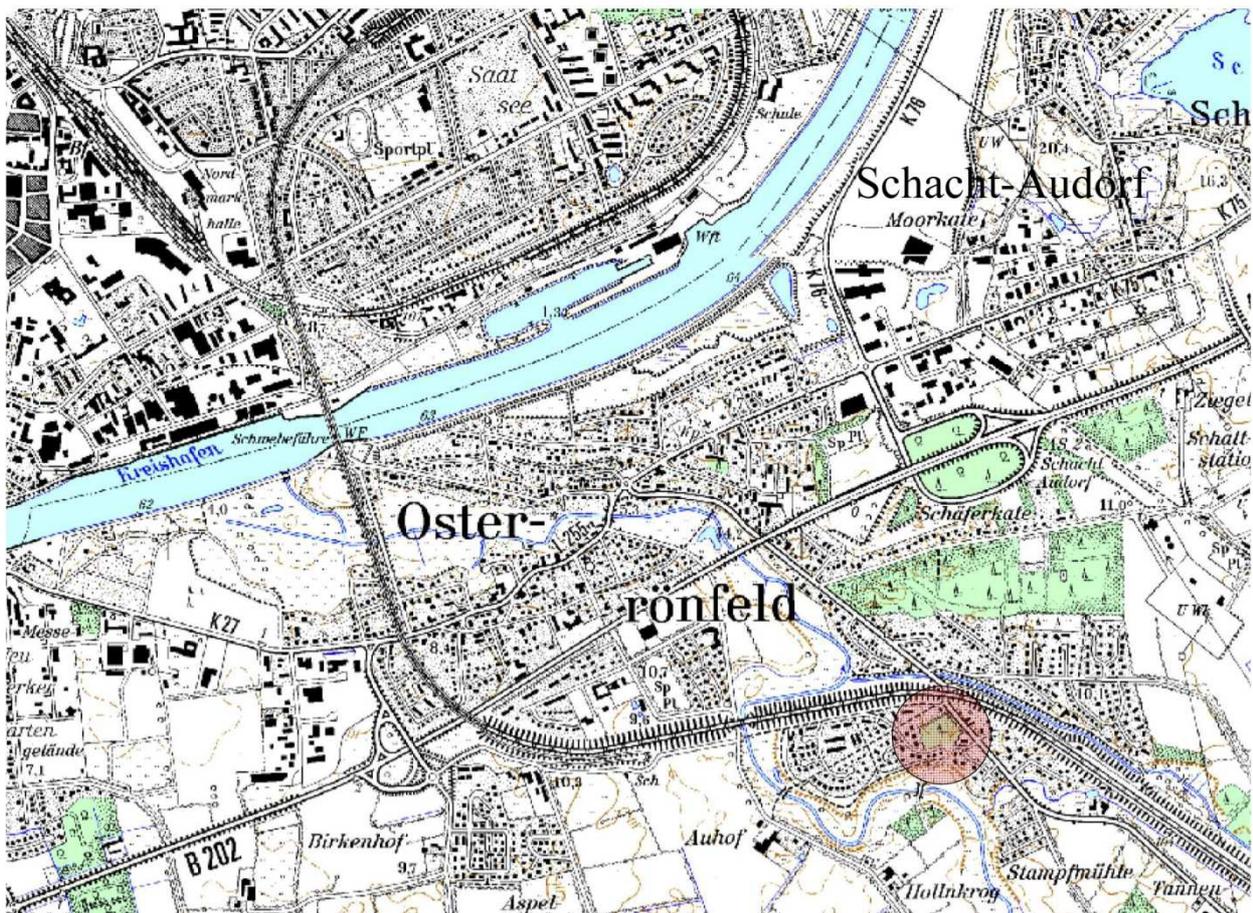
## Begründung – Entwurf

Verfahren nach § 13 a BauGB (ohne Umweltbericht)

### ÜBERSICHTSPLAN



M 1 : 25000



Gemeinde Osterrönfeld

-Der Bürgermeister-  
über

Amt Eiderkanal

-Der Amtsvorsteher-  
Schulstraße 36

24783 Osterrönfeld

Tel.: 04331-8471-0

FAX:04331-8471-71

email: [info@amt-eiderkanal.de](mailto:info@amt-eiderkanal.de)

[www.amt-eiderkanal.de](http://www.amt-eiderkanal.de)

Stand: 05.09.2014

## **Teil A (städtebaulicher Teil)**

### **Inhalt**

1.	Einleitung .....	4
1.1	Anlass der Planung .....	4
2.	Verfahren der Bauleitplanung .....	5
2.1	Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach §13a BauGB.....	5
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) nach § 8 Abs. 3 BauGB .....	6
2.3	Entwicklung aus dem Landschaftsplan.....	6
2.4	Grünordnungsplan.....	7
2.5	Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.....	7
2.6	Prüfung der Umweltverträglichkeit im Bauplanungsrecht.....	7
2.7	Feststellung der Pflicht zur Durchführung einer strategischen Umweltprüfung (SUP-Pflicht) gem. § 14 UVPG .....	10
2.8	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB.....	11
3.	Übergeordnete Planungen .....	11
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB.....	11
3.1.1	Unterrichtung der Landesplanungsbehörde.....	13
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.Dezember 2000, veröffentlicht im Amtsblatt Schleswig-Holstein vom 26. Februar 2001 (Nr. 9) S. 49 .....	14
3.3	Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (AöR).....	15
4.	Nachrichtliche Übernahmen .....	16
4.1	Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 21 LNatSchG .....	16
5.	Lage des Planänderungsbereiches und Übernahme der Bezeichnungen.....	17
6.	Plangeltungsbereich.....	18
7.	Plangebietsgröße .....	19
8.	Siedlungsentwicklung.....	19
9.	Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	21
9.1	Ziel und Zweck der Ursprungsplanung: .....	21
9.2	Ziel und Zweck der Planänderung: .....	22
9.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	22
10.	Umweltbelange .....	22

---

10.1	Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:.....	23
10.2	Auswirkung der Planung auf gesetzlich geschützte Biotop.....	24
10.3	Artenschutz .....	24
10.4	Immissionen .....	25
10.5	Umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter .....	27
10.6	Orts- und Landschaftsbild.....	28
11.	Infrastruktur .....	29
12.	Planerisches Konzept und Inhalte des Bebauungsplanes .....	29
13.	Erschließung .....	34
13.1	Äußere Erschließung.....	34
13.2	Innere Erschließung .....	36
13.3	Ruhender Verkehr .....	37
14.	Bodenordnung.....	37
15.	Bodengutachten .....	38
16.	Ver- und Entsorgung .....	38
16.1	Wasserversorgung .....	38
16.2	Stromversorgung.....	38
16.3	Wärmeversorgung.....	38
16.4	Entwässerung .....	38
16.4.1	Regenwasser: .....	38
16.4.2	Schmutzwasser:.....	39
16.5	Abfallentsorgung .....	39
16.6	Telekommunikation .....	39
16.7	Brandschutz .....	39
17.	Kosten.....	39
18.	Zu beachtende Hinweise .....	40
Anlage 1: Isophonen für die Nacht und den Tag .....		40
Anlage 2: Empfehlungen für passive Schallschutzmaßnahmen ► Blatt 1 und 2.....		40

# 1. Einleitung

## 1.1 Anlass der Planung

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 (B-Plan Nr. 25) wurde 1998 von der Gemeindevertretung Osterrönfeld beschlossen. Die durch den Bebauungsplan entwickelten Wohnquartiere sind bis auf das Quartier H, mit den Flurstücken 89/1, 89/2 und 182 der Flur 7 in der Gemarkung Osterrönfeld (siehe Abb. 1), vollständig bebaut. Zum Zeitpunkt der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 25 war der Eigentümer der v. g. Flurstücke nicht verkaufsbereit. Eine Bebauung des Wohnquartiers H wurde bisher nicht durchgeführt. Das Grundstück liegt brach.



Abb. 1  
Übersichtsplan o. M.  
Quartier H: grün markiert

Der Investor möchte die Grundstücke entsprechend des aktuellen Wohnungsbedarfs bebauen. Es wird ein Bedarf an Mehrfamilienhäusern mit kleineren Wohnungen (1 bis 3 Zimmer) gesehen, der mit den bisherigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 25 im Quartier H nicht umsetzbar ist.

Es wurde an einen Investor veräußert, der nun beabsichtigt, das Gebiet entsprechend der im B-Plan Nr. 25 festgesetzten Art der baulichen Nutzung, als Allgemeines Wohngebiet, zu entwickeln.

Weiterhin möchte der Investor der zunehmenden Nachfrage nach kompakten zweigeschossigen Einfamilienhäusern in Einzel-, wie auch in Doppelhausbauweise unter Beibehaltung der max. zulässigen Firsthöhe Rechnung tragen. Der B-Plan Nr. 25 muss hierzu ein sechstes Mal geändert werden.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Berücksichtigung umweltschützender Belange hat die Gemeinde Osterröföfeld beschlossen, die 6. Änderung des B-Planes Nr. 25 aufzustellen.

## **2. Verfahren der Bauleitplanung**

### **2.1 Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach §13a BauGB**

Die Aufstellung der 6. Änderung des B-Planes Nr. 25 für das Gebiet „Ohldörp“ wurde am **16.06.2014** von der Gemeinde Osterröföfeld beschlossen.

Die Gemeindevertretung hat beschlossen für das Verfahren der 6. Änderung des B-Planes Nr. 25 das beschleunigte Verfahren nach §13 a BauGB anzuwenden, da es sich bei der Änderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (Nachweis im Kapitel 2.6).

Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (Nachweis im Kapitel 2.6).

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b liegen nicht vor. Das FFH-Gebiet "Wehrau und Mühlenau" mit dem Gebietscode 1724-302 liegt zwischen 30 m und 60 m vom Plangebiet entfernt. Das Gebiet zwischen dem FFH -Gebiet und dem Plangebiet ist mit Wohnhäusern bebaut. Die Beeinträchtigung von Europäischen Vogelschutzgebieten kann ausgeschlossen werden, da keine europäischen Vogelschutzgebiete in Osterröföfeld vorhanden sind.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

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

Der Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Auf Beschluss der Gemeindevertretung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB wurde mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird und wo die Öffentlichkeit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Ihr wurde eine Frist gegeben, innerhalb der sie sich zur Planung äußern konnte, da von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs.1 BauGB abgesehen wird.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, in den Fällen gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, wo die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

## **2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) nach § 8 Abs. 3 BauGB**

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde stellt für den Bereich Wohnbauflächen dar. Die 6. Änderung des B-Planes Nr. 25 entwickelt sich somit gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus dem F-Plan der Gemeinde.

## **2.3 Entwicklung aus dem Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan stellt für den Bereich potentielle Baugebiete für Wohn-Mischbebauung fest.

Durch die 6. Änderung des B-Planes Nr. 25 bleibt die Festsetzung des Ursprungsplanes von Allgemeinen Wohngebieten für den Plangeltungsbereich unverändert bestehen. Die Planung weicht nicht von den Feststellungen des Landschaftsplanes ab.

## **2.4 Grünordnungsplan**

Der gesamte Ausgleich für den Eingriff in Boden und ins Knicknetz konnte innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 25 nachgewiesen werden. Der Ausgleich für den Wegfall von Wald wurde durch die Anpflanzung von Neuwald außerhalb des Plangeltungsbereiches kompensiert. Der Grünordnungsplan vom Landschaftsarchitekturbüro Bendfeldt ▪ Schröder ▪ Franke heute Bendfeldt ▪ Hermann ▪ Franke aus 24116 Kiel hat als fachbegleitender Plan zum B-Plan den notwendigen Ausgleich ermittelt und die notwendigen Maßnahmen festgestellt, die durch den B-Plan festgesetzt und nach Rechtskraft insgesamt umgesetzt wurden. Dadurch wurde auch für das geplante Wohnbauquartier "H" der im Ursprungsplan geplante Eingriff vollständig kompensiert. Hierin enthalten ist auch der geplante Knickdurchbruch im nordwestlichen Knick, der das Quartier "H" durch einen öffentlichen Weg (Fuß- und Radweg), der von der Planstraße "d" abgeht, an das öffentlichen Wegenetz anbindet.

## **2.5 Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**

Die benachbarten Kommunen und der zentrale Ort, die Stadt Rendsburg, werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung informiert und gebeten, die vorliegende Planung der Gemeinde Osterrönfeld mit ihren Planungsüberlegungen abzustimmen.

## **2.6 Prüfung der Umweltverträglichkeit im Bauplanungsrecht**

Die Gemeindevertretung hat beschlossen für das Verfahren der 6. Änderung des B-Planes Nr. 25 das beschleunigte Verfahren nach §13 a BauGB anzuwenden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Um jedoch ohne Vorprüfung des Einzelfalls den § 13a BauGB anwenden zu können, darf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Weiterhin darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen.

Prüfung: Die Größe des Änderungsbereiches beträgt insgesamt ca. 15.200 m<sup>2</sup>. Hieraus kann schon ableiten werden, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO in jedem Falle weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen wird.

Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO:

Durch die Planzeichnung (Teil A) werden festgesetzt:

Geplante Inhalte	Allgemeines Wohngebiet	Flächengrößen ca. m <sup>2</sup>	Zulässige GRZ u. mögliche Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO	max. zulässige Versiegelung ca. m <sup>2</sup>	
				GRZ	Überschreitung
Netto Wohnbauflächen	WA 16	5.084,00	0,35 m <sup>2</sup> zzgl. Überschreitung bis max. GRZ von 0,5	5.084 x 0,35~ 1.779,00	5.084 x 0,15 ~ 763,00
Netto Wohnbauflächen	WA 17	886,00	0,35 zzgl. Überschreitung bis max. GRZ von 0,5	886 x 0,35~ 310,00	886 x 0,15~ 133,00
Netto Wohnbauflächen	WA 18	5.117,00	0,40 zzgl. 50 % Überschreitung	5.117 x 0,4~ 2.047,00	5.117 x 0,2~ 1.023,00
		11.087,00		4.136,00	1.919,00 *  * Zur Minimierung des Eingriffs wurde festgesetzt, dass Parkflächen, Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten aus wasserdurchlässigem Pflaster bzw. aus Natursteinen mit großem Fugenanteil herzustellen sind.
Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und		2.546,00			

Landschaft (bestehender und geschützter Knick, zu pflanzender Knick, Saumstreifen)					
		2.423,00	./.	./.	./.
Flächen zur Anpflanzung einer Hecke		50,00			
		50,00	./.	./.	./.
Öffentliche Straßenverkehrs- flächen:					
- Planstraße „d“		762,00		762,00	
-öffentlicher Fuß- und Radweg		79,00		79,00	
-öffentliche Parkflächen		76,00		76,00	
Grünflächen i.S. von §127 Abs. 2 Nr.4 BauGB in Form von befestigten , überfahrbaren Randstreifen, z. B. mit Sickerpflaster		143,00		143,00	
		1.060,00	./.	1.060,00	./.
private Straßenverkehrs- flächen, Private Wohnwege „i, j, s und t“		360,00		360,00	
Grünflächen i.S. von §127 Abs. 2 Nr.4 BauGB in Form von		78,00		78,00	

befestigten , überfahrbaren Randstreifen, z. B. mit Sickerpflaster					
		438,00	./.	438,00	./.
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsan- lagen mit der Zweckbestimmun- g: Müllstandort		16,00		16,00	
		16,00	./.	16,00	./.
Flächen gesamt		15.197,00		5.650,00	1.919,00
Versiegelte Flächen gesamt:				7.569,00	

Nach dieser Ermittlung beträgt die Größe der Grundflächen im Sinne des § 19 BauNVO, die durch die Planung versiegelt werden dürfen, ca. max. 7.569 m². Die geplante zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Danach begründet das Vorhaben gem. der Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UPVG) keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es muss keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden.

## **2.7 Feststellung der Pflicht zur Durchführung einer strategischen Umweltprüfung (SUP-Pflicht) gem. § 14 UVPG**

Die Planung gehört zu den Vorhaben, für die gem. § 14 b Abs. 1 Nr. 1 UVPG (Anlage 3 Nummer 1.8) eine obligatorische strategische Umweltprüfung durchzuführen ist.

Gem. § 14 d UVPG besteht jedoch die Ausnahme für Pläne oder Programme nach § 14b Abs. 1 und § 14 c, die nur geringfügig geändert werden oder die die Nutzung kleiner Gebiete auf lokaler Ebene festlegen, eine Strategische Umweltprüfung nur dann durchzuführen, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne von § 14 b Abs. 4 ergibt, dass der Plan oder das Programm voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Bei der 6. Änderung des B-Planes Nr. 25 handelt es sich um eine geringfügige Änderung der bisherigen Festsetzungen. Die GRZ für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete WA 16a +WA 16b wird von 0,25 auf 0,35 angehoben. Die zulässige Überschreitung von ursprünglich max. 50 % durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 und durch bauliche Anlagen unterhalb

der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird auf eine max. zulässige GRZ von 0,5 reduziert .

In WA 17 wird die zulässige GRZ von 0,4 auf 0,35 reduziert und die zulässige Überschreitung ebenfalls auf max. 0,5 abgesenkt.

In WA 18 werden die Festsetzung dahin gehend erweitert, dass auch Mehrfamilienhäuser mit max. 10 WE möglich sind, jedoch unter Beibehaltung der bisherigen zulässigen Firsthöhe von 10,00 m und der Zulässigkeit von max. zwei Vollgeschossen.

Durch die Änderungen sollen bestehende Potentiale im Innenbereich in städtebaulich geordneter Weise optimal nachverdichtet und ausgenutzt werden können. Dieses entspricht dem Ziel der Landesplanung, die Inanspruchnahme neuer Flächen gering zu halten und damit die vorhandenen Ressourcen zu schonen, sowie die finanzielle Auswirkungen auf die Kommunen für die Bereitstellung von Infrastruktur wirtschaftlich zu gestalten. Bei den geplanten Änderungen wurde jedoch darauf geachtet, dass sich die geplante Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild einfügt (keine Erhöhung der zulässigen Firsthöhe).

Durch die Anhebung der zulässigen Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige höhere Versiegelung der Bodenflächen von ca. 464 m<sup>2</sup> durch Wohngebäude und von ca. 84 m<sup>2</sup> durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Für die Grundflächen von Parkflächen, Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten besteht jedoch weiterhin, wie auch im Ursprungsplan schon festgesetzt, die Verpflichtung den Eingriff dadurch zu minimieren, diese Flächen aus wasserdurchlässigem Pflaster bzw. aus Natursteinen mit großem Fuganteil herzustellen. Dadurch werden diese Flächen nicht zu 100 % versiegelt sondern nur zu ca. 50 %.

## **2.8 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

Von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

## **3. Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB**

Der B-Plan Nr. 25 wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung im Jahre 1997 den Zielen der Landesplanung angepasst.

Der seit dem 04. Oktober 2010 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP), der den Landesraumordnungsplan (LROPI) vom 4. Juni 1998 (Amtsbl. Schl.-H. 1998 S. 493) in der Fassung der Teilfortschreibung 2004 vom 17. Januar

2005 (Amtsbl. Schl.-H. S. 99) ersetzt, hat u. a. als neues Ziel der Raumordnung festgelegt, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat. Mit diesem Ziel soll der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung auf die bereits besiedelten Bereiche konzentriert werden, um den Flächenbedarf für die weitere Siedlungsentwicklung, besonders im Außenbereich, deutlich zu reduzieren und damit den offenen Landschaftsraum schützen. Zur Deckung des Flächenbedarfs für städtebauliche Entwicklungen soll auch unter den Gesichtspunkten der Wirtschaftlichkeit und der Energieeinsparung zukünftig geeigneten Flächen der Vorrang gegeben werden, die kostengünstig an die vorhandene Infrastruktur angebunden werden können. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von Ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotentiale mit entsprechender Eignung im Innenbereich ausschöpfen können.

Die Gemeinde Osterröfeld gehört zu den 13 Gemeinden, die seit 2002 interkommunal zusammen arbeiten und speziell für diese kooperative Zusammenarbeit die Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (AöR) gegründet haben.

Ein Schwerpunkt dieser Zusammenarbeit ist die bedarfsgerechte (kontingentierte) Flächenentwicklung für Wohnen und Gewerbe. Hierzu wurde ein Flächenentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum aufgestellt, der mit dem Stand vom 30.07.2008 vorliegt. Von einigen Ausnahmen abgesehen, sind die Innenentwicklungspotentiale in dem Flächenentwicklungsplan unberücksichtigt, da eine Beschränkung der Kommunen (im Sinne einer kontingentierten Entwicklung) im Innenentwicklungsbereich nicht angestrebt wurde, da der Vorrang der künftigen Flächenentwicklung in den beteiligten Kommunen verstärkt auf die Innenentwicklung gelenkt werden sollte (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), die somit generell Priorität genießt.

Zur weiteren Berücksichtigung des Ziels der Raumordnung, der Innenentwicklung den Vorrang vor Außenentwicklung zu geben, wurde 2008 ein Planungsbüro von der GEP beauftragt, die vorhandenen Flächenpotentiale (Bestandsaufnahme ohne normativen Charakter) mit entsprechender Eignung im Innenbereich der beteiligten Kommunen aufzuzeigen, die noch ausgeschöpft werden können (Ermittlungspflicht nach § 1a Abs. 2 BauGB).

Die Flächen des Plangebietes der 6. Änderung des B-Planes Nr. 25 „Ohldörf“ wurden mit Stand vom 27.06.2011 als Potentialflächen mit Baurecht, jedoch mit ersichtlichen Realisierungshemmnissen in der Bestandsaufnahme erfasst.

Zu dem Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren die Flächen noch mit "Wald" bestanden und standen nicht zum Verkauf. Die Umwandlung der Waldflächen in Wohnbaugebiete hat

bereits im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 25 stattgefunden. Die Ersatzaufforstung für den Ausgleich der Waldumwandlung hat die Gemeinde Osterröfeld im Jahre 1999 realisiert. Die Flächen sind zwischenzeitlich ab gerodet und an einen Investor verkauft, der die Flächen nun wohnbaulich entwickeln möchte.

Durch die 6. Änderung des B-Planes Nr. 25 soll die bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen des Wohnquartiers H erhöht werden. Die Ziele der Änderung passen sich den Zielen des Landesentwicklungsplanes Schleswig- Holstein 2010 an.

### **3.1.1 Unterrichtung der Landesplanungsbehörde**

Gem. § 11 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes (LaPlaG) in der Neufassung vom 27.01.2014 haben Gemeinden der Landesplanungsbehörde frühzeitig die beabsichtigte Aufstellung von Bauleitplänen anzuzeigen (Planungsanzeige). Parallel ist das Innenministerium, Abteilung Ausländer- und Integrationsangelegenheiten, Stadtentwicklung, Wohnraumförderung, Bauaufsicht und Vermessungswesen, -IV 2-, zu informieren.

Gem. § 11 Abs. 3 LaPlaG kann die Landesplanungsbehörde auf die Planungsanzeige verzichten. Näheres dazu regelt die Planungsbehörde.

Gem. Ziffer 2.4 des Erlasses des Innenministeriums vom 19. März 2014 ergeben sich Einzelheiten für die Planungsanzeige aus dem Erlass "Planungsanzeigen sowie Unterrichtungen nach dem Landesplanungsgesetzes" vom 12. Oktober 2006 (Amtsbl. Schl. -H. S. 1406). Dieser Erlass ist am 31. 10 2011 formell außer Kraft getreten. In der Praxis werden seine Regelungen inhaltlich weiterhin angewendet, bis auf der Basis des überarbeiteten Landesplanungsgesetzes ein neuer Erlass in Kraft tritt.

Aus dem am 31. 10 2011 formell außer Kraft getretenen Erlass "Planungsanzeigen sowie Unterrichtungen nach dem Landesplanungsgesetzes" vom 12. Oktober 2006 (Amtsbl. Schl. -H. S. 1406) geht hervor, dass auf die Anzeigepflicht bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen, die sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln und in denen die Festsetzung von Kleinsiedlungsgebieten, besonderen, reinen oder allgemeinen Wohngebiete, Dorf- oder Mischgebieten oder Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) vorgesehen ist, verzichtet werden kann.

Im Übrigen sind - außer in den Fällen der selbstständigen Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB sowie in Gemeinden innerhalb der Ordnungsräume für Tourismus und Erholung - Planungsanzeigen entbehrlich, wenn Belange der Raumordnung nicht oder nur unwesentlich berührt sind.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und setzt Allgemeine Wohngebiete fest. Weiterhin werden durch die Änderung Belange der Raumordnung nur unwesentlich berührt.

Im Quartier "H" sind durch die Festsetzungen im Ursprungsplan zwischen 30 WE und 60 WE möglich und zulässig.

Durch die 6. Änderung der Festsetzungen im B-Plan Nr. 25 sind im Quartier "H" zwischen mind. 21 WE und 56 WE möglich und zulässig. Die Abweichung der Mindestanzahl erklärt sich daraus, dass in WA 18 durch die Änderung auch die Errichtung von Einfamilienhäusern mit nur einer Wohneinheit ermöglicht wird. Die Abweichung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten kommt dadurch zustande, dass in WA 17 ausschließlich Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten, anstatt wie im Ursprungsplan nur Hausgruppen, festgesetzt sind.

Die Landesplanungsbehörde des Landes Schleswig- Holstein wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung unterrichtet.

**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.Dezember 2000, veröffentlicht im Amtsblatt Schleswig-Holstein vom 26. Februar 2001 (Nr. 9) S. 49**

Der Plan ist auf den Zeitraum bis zum Jahr 2015 ausgerichtet.

Der Regionalplan sagt Folgendes über die Gemeinde Osterröfeld aus:

Einwohner:

VZ 1987	3376
am 31.12.99	4456

Wohneinheiten:

am 31.12.94	1399
am 31.12.99	1745

Raumkategorie nach LROPI      SUB (Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen)

Einstufung/Gemeindefunktion:      W = Planerische Wohnfunktion  
G = Planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion

Textliche Ergänzungen und Hinweise:      \*Sitz des Amtes Osterröfeld; Grund- und Hauptschule; Fachhochschule für

Landwirtschaft; Fachhochschulbereich Kiel;  
Zentrales Umspannwerk " Audorf" der  
Preussen Elektra AG mit  
Spitzenlastturbinenwerk; Erweiterung des  
Kreishafens, Ausstellungsgelände

*\*Die textlichen Ergänzungen und Hinweise sind veraltet und entsprechen nicht dem aktuellen Stand.*

*Aktueller Stand der textlichen Ergänzungen und Hinweise:*

*Sitz des Amtes Eiderkanal; Grundschule; Fachhochschule für Landwirtschaft; Fachhochschulbereich Kiel; Zentrales Umspannwerk "Audorf" e.on/Netz GmbH mit Spitzenlast- Gasturbinenkraftwerk; Erweiterung des Kreishafens (ist nicht mehr vorgesehen); Schwerlasthafen Rendsburg Port; Ausstellungsgelände (gehört durch Flächentausch mit Rendsburg zur Stadt Rendsburg)*

*Die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Osterrönfeld beträgt mit Stand vom 29.08.2014 → \*5.075*

*\*Daten: Bürgerbüro des Amtes Eiderkanal*

Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung ist weiterhin gegeben.

### **3.3 Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (AÖR)**

Die Gemeinden Alt Duvenstedt, Borgstedt, Fockbek, Jevenstedt, Nübbel, Osterrönfeld, Rickert, Schacht-Audorf, Schülldorf, Schülup b. Rendsburg und Westerrönfeld und die Städte Büdelsdorf und Rendsburg kamen Anfang 2002 überein, eine Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg durchzuführen.

Die Gebietsentwicklungsplanung betrifft die Wirtschafts-, Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ebenso wie die weitere Entwicklung der sozialen, kulturellen und technischen Dienste/Angebote und infrastrukturellen Leistungen.

Als ein von den beteiligten Kommunen beschlossenes (flächenbezogenes) Entwicklungskonzept ist der Entwicklungsplan gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Flächen sind nicht im Entwicklungsplan als Potentiale aufgeführt, da für diese Flächen bereits Baurecht besteht. Der innerhalb der GEP vereinbarte Strukturfond in Höhe von 2.500,00 € für jede neu

errichtete Wohneinheit zielt auf die Flächenentwicklung (Wohnbauflächen), soweit diese auf einer im Entwicklungsplan genau definierten (räumlich abgegrenzten) Potentialfläche entsteht. Ein Strukturfond ist somit nicht zu entrichten.

#### **4. Nachrichtliche Übernahmen**

Nach anderen gesetzlichen Grundlagen festgesetzte Planungen und Nutzungsregelungen sind in Bauleitplanverfahren nachrichtlich zu übernehmen (Nachrichtliche Übernahmen).

Die gesetzliche Grundlage für die Pflicht zur Übernahme ergibt sich aus § 5 Abs. 4 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB.

##### **4.1 Gesetzlich geschützte Biotop gem. § 21 LNatSchG**

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Knickanlagen gehören nach dem § 21 Abs. 1 Nr. 4 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG), i. V. m. § 30 BNatSchG, zu den gesetzlich geschützten Biotopen. Diese Vorschrift wird in die 6. Änderung des B-Planes Nr. 25 nachrichtlich übernommen. Gemäß der Biotopverordnung (BiotopV SH 2009) vom 22. Januar 2009 in der Fassung vom 11.06.2013 ist dem Knickwall ein Knicksaum in einer Breite von 0,50 m, gemessen ab dem Knickwallfuß, vorzulagern.

Gemäß § 21 Abs. 3 LNatSchG kann eine Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG von dem Verbot des § 30 Abs. 2 BNatSchG für Knicks von der Unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Für die Erschließung des Plangebietes werden zwei Knickdurchbrüche benötigt, 6 m für die Planstraße "d" und 5 m für die private Zufahrt "s". Die Länge der Knickdurchbrüche beträgt insgesamt 11 m. Zur Freihaltung der Sichtfelder ist eine Knickverschiebung in einer Länge von insgesamt 40 m notwendig. Berührt ist das Flurstück 182 der Flur 7 in der Gemarkung Osterrönfeld.

Diesbezüglich wurde am 21.05.2014 ein Antrag auf Zusicherung nach § 108a LVwG auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung für die beim Vollzug der Planzeichnung notwendigen Eingriffe in den Knickbestand bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg- Eckernförde (UNB) gestellt.

Einer Öffnung der bestehenden, gesetzlich nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG besonders geschützten Knickstrukturen wurde per email vom 21.05.2014 von der UNB an den beiden beabsichtigten Stellen vorab zugesagt, wenn die nachfolgend aufgelisteten Anforderungen seitens des Bauherren erfüllt werden:

- Beschränkung der beiden Knickdurchbrüche auf max. 5 m bzw. 6 m, zzgl. einer vorsichtigen Knickverschiebung von 25 m bzw. 15 m (zur Herstellung des Sichtdreiecks),

- innerhalb des Sichtdreiecks sind die dort befindlichen Überhälter zu erhalten
- Nachweis einer Knickneuanlage im Verhältnis von 1 : 2, entsprechend insgesamt 102 m,
- Schließen eines bestehenden, ca. 3,5 m breiten Knickdurchbruchs an der Bokelholmer Chaussee durch Wiederherstellen des Knickwalles in den Abmessungen 3,0 m Wallfußbreite, Wallhöhe min. 1,2 m, Walkronenbreite min. 1,2 m, und anschließender 2-reihiger Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und Gehölzen (Pflanzabstand innerhalb der Reihen 0,8 m, Reihenabstand 0,8 m),

Um die Anforderungen der UNB zu sichern wurden entsprechende Festsetzungen im B-Plan getroffen. Der Ausgleich für den Eingriff wird im Verhältnis 1:2 vorgenommen. Insgesamt sind 102 m Knickneuanlagen wie vor beschrieben herzustellen. Durch die Schließung der ehemaligen Zufahrt zum Flurstück 182 können 4 m (nicht wie o. g. angenommen 3,5 m) und durch die Schließung der bestehenden Zufahrten zum Flurstück 89/1 können weitere 15 m innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ausgeglichen werden. 83 m werden über ein anerkanntes Ökokonto, *welches noch benannt und hier aufgeführt wird*, ausgeglichen.

Der Knickdurchbruch für den Fuss- und Radweg wurde aus dem Ursprungsplan (B-Plan 25) in der Breite und mit der ungefähren Lage in die Änderung übernommen. Der Knickdurchbruch in einer Breite von 2,50 m wurde in die Eingriffs- Ausgleichbilanzierung zum B-Plan Nr. 25 aufgenommen und im Rahmen der Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen des B-Planes Nr. 25 bereits ausgeglichen.

## **5. Lage des Planänderungsbereiches und Übernahme der Bezeichnungen aus dem B-Plan Nr. 25**

Der Geltungsbereich der 6. vereinfachten Änderungen des B-Planes Nr. 25 grenzt nordöstlich an die Bokelholmer Chaussee (L 255) und südlich an die Gemeindestraße "Ohldörp". Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Wohnquartier "H" des Ursprungsplanes.

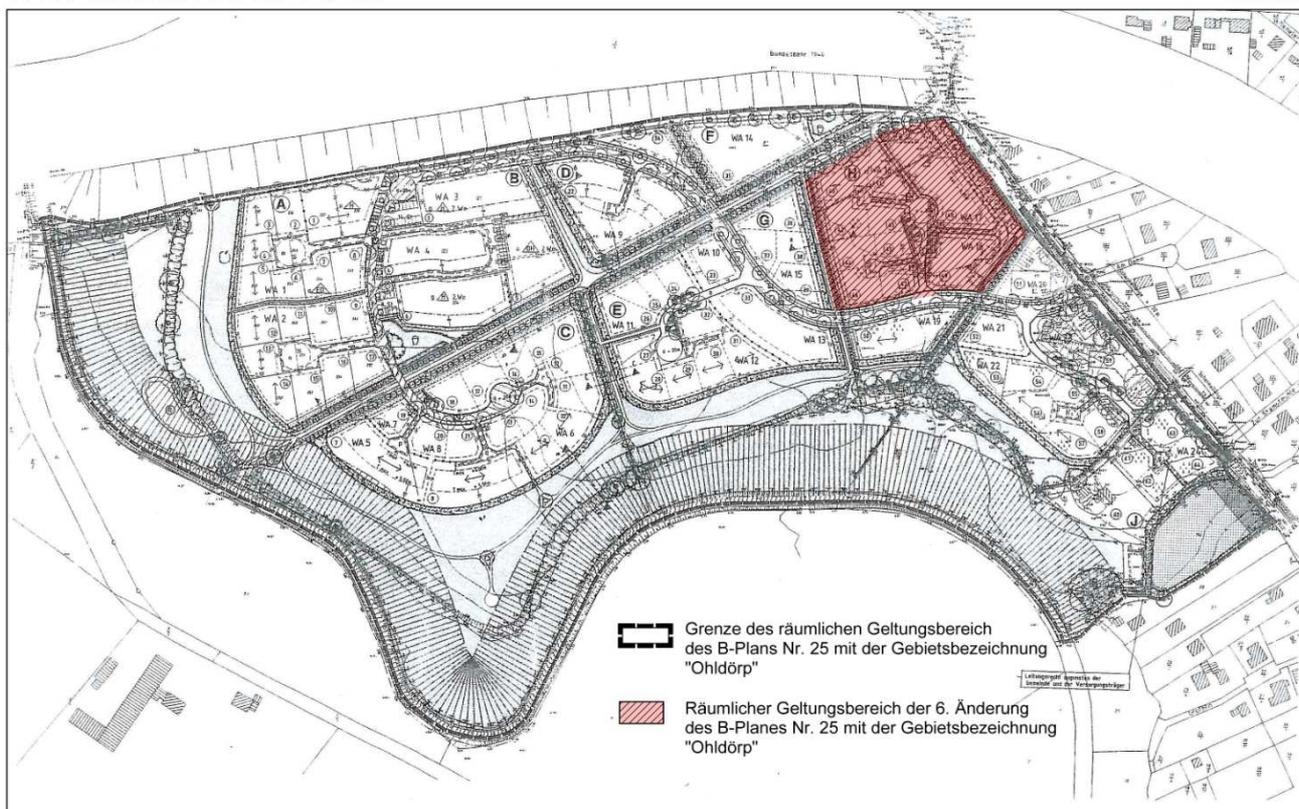
Die Bezeichnungen für das Wohnquartier, für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, für die Planstraßen und für die Standorte für Müllbehälter wurden unverändert in die 6. Änderung des B-Planes Nr. 25 übernommen, bzw. aufgrund der geplanten unterschiedlichen Festsetzungen im nördlichen und südlichen Bereich von WA 16 hinsichtlich der geplanten Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse auf 2 und der Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (nur in WA 16 a) wurde WA 16 differenziert untergliedert in WA 16 a und WA 16b. Fortlaufend ergänzt wurden sie durch den in der Änderung neu geplanten privaten Wohnweg "t".

Die Nummerierung der in Aussicht genommenen Grundstücke des Ursprungsplanes wurde aufgrund der neuen Aufteilung geändert. Die bisherigen in Aussicht genommenen

Grundstücksnummern von 40 bis 49 werden ersetzt durch die Grundstücksnummern 1 bis 13.

## ÜBERSICHTSPLAN

o.M.



### 6. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich der 6. Änderung des B-Planes Nr. 25 umfasst die Flurstücke 89/1, 89/2, 182, 183, 184 tlw., 187, 160 tlw. und 95 tlw. der Flur 7 in der Gemarkung Osterrönsfeld.

Der Plangeltungsbereich wird folgendermaßen umgrenzt:

- Im Nordosten: von der Bokelholmer Chaussee (L 255)
- Im Südosten: von der Wohnbebauung im "Ohldörp"
- Im Süden: von der Gemeindestraße "Ohldörp"
- Im Südwesten: von einer öffentlicher Wegverbindung innerhalb des Wohngebietes "Ohldörp"
- Im Nordwesten: von einer öffentlicher Wegverbindung innerhalb des Wohngebietes "Ohldörp"
- Im Norden: von Flächen der DB Netz AG, die als öffentliche Wegeverbindungen genutzt werden und den öffentlichen Weg, der von Nord-Ost bis Süd-

West quer durchs gesamte Wohngebiet Ohldörp verläuft und diesen an die Bokelholmer Chaussee anbindet.

## 7. Plangebietsgröße

Die Größe des Geltungsbereiches der 6. Änderung des B-Planes Nr. 25 beträgt ca. 1,52 ha.

Durch die Planzeichnung (Teil A) werden festgesetzt:

Inhalte	m <sup>2</sup>
Netto Wohnbauflächen (Allgemeine Wohngebiete)	11.087,00
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft /private Grünflächen <b>„Knickbestand einschließlich Saumstreifen und geplanter Knick einschließlich Saumstreifen“</b>	2.546,00
Flächen zur Anpflanzung einer Hecke (örtliche Bauvorschrift)	50,00
Öffentliche Verkehrsfläche Planstraße "d"	762,00
Grünflächen i.S. von §127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB „Befestigter , überfahrbarer Randstreifen“ -öffentlich-	143,00
Öffentliche Verkehrsfläche, Flächen zum Parken	76,00
Öffentliche Verkehrsfläche, Fuß- und Radweg	79,00
private Verkehrsflächen, Zufahrten „i“, „j“, " s"+ "t"	360,00
Grünflächen i.S. von §127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB „Befestigter , überfahrbarer Randstreifen“ -privat-	78,00
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Müllstandort	16,00
<b>Flächen WA gesamt:</b>	<b>15.197,00</b>

## 8. Siedlungsentwicklung

Die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Osterrönfeld beträgt mit Stand vom 29.08.2014 → 5.075\*

\*Daten: Bürgerbüro des Amtes Eiderkanal

Durch den B-Plan Nr. 25 wurden ursprünglich im Wohnquartier "H", bei Ausnutzung der größtmöglichen zulässigen Wohndichte, Planungsrecht für ca. 60 Wohneinheiten geschaffen. Der Ursprungsplan sieht in WA 17 und WA 18 die Zulässigkeit von Reihenhäusern mit je 2 Wohneinheiten je Reihnhaus (WE) vor. Bei schmalen Reihenhaustypen (6 m Breite) wären ca. 20 Reihenhäuser möglich. Daraus könnten mind. ca. 20 WE und max. ca. 40 WE entstehen. In WA 16 wird der Anteil an Doppelhäusern auf 30 % geschätzt, das heißt, von den ursprünglich insgesamt 8 in Aussicht genommenen Grundstücken werden ca. zwei mit Doppelhäusern bebaut. Daraus ergeben sich in Doppelhausbauweise mind. 4 WE und max. 8 WE und in Einzelhausbauweise mind. 6 und max. 12 WE.

Im Quartier "H" sind durch die Festsetzungen im Ursprungsplan zwischen 30 WE und 60 WE möglich und zulässig.

Die ursprünglich geplante Anzahl von Wohneinheiten (WE) wird durch die Zulassung der Möglichkeit, drei Mehrfamilienhäuser mit max. je 10 WE in WA 18 zu errichten, nicht erhöht. Für WA 17 wurden die Festsetzungen dahin geändert, dass für den Bereich nur Einzelhäuser mit je 2 WE zulässig sind. Insgesamt können in WA 17 und WA 18 somit max. 34 WE entstehen. Da für WA 18 weiterhin die Bebauung auch mit Hausgruppen zulässig bleiben soll und durch die Änderung in WA 18 auch eine Bebauung mit Einzelhäusern mit 1 WE zulässig ist, woraus ca. 8 Grundstücke resultieren sind durch die Änderung in WA 18 zwischen mind. 8 WE und max. 30 WE möglich.

In WA 16a und WA 16b wird der Anteil an Doppelhäusern ebenfalls auf 30 % geschätzt, das heißt, von den insgesamt 10 in Aussicht genommenen Grundstücken werden drei mit Doppelhäusern bebaut. Daraus ergeben sich in Doppelhausbauweise mind. 6 WE und max. 12 WE und in Einzelhausbauweise mind. 7 und max. ca. 14 WE.

Im Quartier "H" sind durch die Festsetzungen in der 6. Änderung des B-Planes 25 zwischen mind. 21 WE und 56 WE möglich und zulässig.

### Strukturdaten:

Bruttobauland:	<b>ca. 15.200 m<sup>2</sup></b>
Nettobauland:	<b>ca. 11.087m<sup>2</sup></b>
Bruttowohndichte:	<b>ca. 723 m<sup>2</sup>/WE - 272 m<sup>2</sup>/WE</b>
Nettowohndichte:	<b>ca. 528 m<sup>2</sup>/WE - 198 m<sup>2</sup>/WE</b>
Zahl der Wohneinheiten:	<b>ca. 21 WE - 56 WE</b>
Größe der Haushalte (Ø Belegungsdichte) :	<b>1,95 Einwohner</b>
Anzahl der Einwohner gesamt	<b>ca. 41 E - 109 E</b>
Bruttowohndichte:	<b>ca. 371 m<sup>2</sup>/E - 140 m<sup>2</sup>/E</b>
Nettowohndichte:	<b>ca. 270 m<sup>2</sup>/E - 102 m<sup>2</sup>/E</b>

---

Prozentualer Anteil der Verkehrsflächen, einschließlich der Grünflächen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB und der Parkflächen vom Bruttobauland:	<b>ca. 10 %</b>
Prozentualer Anteil der Verkehrsflächen, einschließlich der Grünflächen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB und der Parkflächen vom Nettobauland:	<b>ca. 13,5 %</b>
Prozentualer Anteil der privaten Grünflächen vom Bruttobauland:	<b>ca. 16 %</b>
Prozentualer Anteil der privaten Grünflächen vom Nettobauland:	<b>ca. 22 %</b>

## **9. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Ziel und Zweck des Ursprungsplanes werden durch die Änderung nicht berührt und aufrechterhalten.

### **9.1 Ziel und Zweck der Ursprungsplanung:**

1. Stärkung der Wohnfunktion des Ortes;
2. Stärkung des Ortskernes und der vorhandenen Infrastruktur;
3. Schaffung eines Angebotes zur Deckung der Nachfrage nach Ein- und Mehrfamilienhäusern;
4. Integration von flächensparenden, kostengünstigen und zeitgemäßen Bauformen (Reihen-, Ketten-, Mehrfamilien- und Stadthäuser);
5. Lärmabgewandte Ausrichtungsmöglichkeit der Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) nach Süden bzw. Südwesten von den Lärmquellen „Bahndamm“ und „L 255“;
6. Sicherung des Schutzgrünes zur Wehrau;
7. Schaffung von Grünzügen innerhalb des Gebietes mit integrierten und verknüpften Fußwegen;
8. Eingriffsregelungen, um unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen oder zu ersetzen.

## **9.2 Ziel und Zweck der Planänderung:**

Das Wohnquartier H soll entsprechend des aktuellen Wohnungsbedarfs bebaut werden.

Es wird ein Bedarf an Mehrfamilienhäusern mit kleineren Wohnungen (1 bis 3 Zimmer ► 45 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup>) für folgende Zielgruppen gesehen, der mit den bisherigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 25 im Quartier H nicht umsetzbar ist:

- Ältere Bürger der Gemeinde, die ihren Wohnraum- und Grundstücksbedarf verkleinern, jedoch in Osterröfeld wohnen bleiben möchten,
- junge Erwachsene (Singles, junge Paare),
- Mitarbeiter von neu angesiedelten Gewerbebetrieben (südlich des NOK's gelegener Wohnort in der Nähe zum Arbeitsplatz auch zur Entlastung der Kanalquerung sinnvoll).

Die Schaffung von Möglichkeiten zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern, die sich aufgrund der Beibehaltung der max. zulässigen Firsthöhe aus dem Ursprungsplan in das vorhandene Ortsbild einfügen, kommt auch dem landesweiten, städtebaulich übergeordneten Ziel entgegen, die vorhandenen Ressourcen zu schonen und bestehende Potentiale im Innenbereich oder in überplanten Gebieten in städtebaulich geordneter Weise optimal zu verdichten und auszunutzen.

Weiterhin soll der zunehmenden Nachfrage nach kompakten Einfamilienhäusern in Einzelhaus-, wie auch in Doppelhausbauweise, die oft zwei Vollgeschosse haben, Rechnung getragen werden. Hier besteht eine Nachfrage sowohl von jungen Familien wie auch von jungen Paaren, die zum Teil auch kleinere Grundstücke mit geringerem Pflegaufwand (auf Grund der Berufstätigkeit beider Partner) bzw. Kostenaufwand, am Ortsrand in infrastrukturell gut ausgestatteten Gemeinden und in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Freiflächen für die Naherholung bevorzugen.

## **9.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Nach Prüfung der folgenden Umweltbelange, sind keine wesentlichen Auswirkungen durch die Planänderung auf die Umwelt zu erwarten. Durch die 6. Änderung des B-Planes Nr. 25 sind auch keine wesentlichen Auswirkung auf die Infrastruktur zu erwarten (siehe Kapitel 11).

## **10. Umweltbelange**

Die Auswirkungen der 6. Änderung des B-Planes auf die Umwelt, wurden wie folgt geprüft:

## **10.1 Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:**

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 25 wurden die Belange des Naturschutzes durch die Aufstellung eines Begleitplanes in Form eines Grünordnungsplanes geprüft und berücksichtigt.

Der Bestand der Schutzgüter wurde aufgenommen, die Eingriffe durch die Planung bewertet und soweit wie möglich minimiert. Es wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt und umgesetzt, so dass der durch den B-Plan Nr. 25 verursachte Eingriff vollständig kompensiert werden konnte.

Durch die Änderung des B-Planes Nr. 25 werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen. Die bestehenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sollen entsprechend der Nachfrage so erweitert werden, dass in WA 18 auch Mehrfamilienhäuser mit je max. 10 Wohneinheiten, sowie im nördlichen Bereich von WA 16 (WA 16 a) Einfamilienhäuser in zweigeschossiger Einzel- und Doppelhausbauweise entstehen können. Die Festsetzung der Firsthöhe bleibt unverändert. Die GRZ für die Wohngebiete WA 16a und WA 16b wird von 0,25 auf 0,35 angehoben und für das Wohngebiet WA 17 von 0,4 auf 0,35 reduziert. Daraus ergibt sich eine mögliche zusätzliche Versiegelung der Bodenflächen gegenüber dem Ursprungsplan von ca. 464 m<sup>2</sup> durch Wohngebäude und von ca. 84 m<sup>2</sup> durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Für die Grundflächen von Parkflächen, Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten besteht jedoch weiterhin, wie auch im Ursprungsplan schon festgesetzt, die Verpflichtung den Eingriff dadurch zu minimieren, diese Flächen aus wasserdurchlässigem Pflaster bzw. aus Natursteinen mit großem Fugenanteil herzustellen. Dadurch werden diese Flächen nicht zu 100 % versiegelt sondern nur zu ca. 50 %.

Die Änderung ist ein B-Plan der Innenentwicklung und wird nach §13 a BauGB aufgestellt.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, in den Fällen gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, wo die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Da durch die 6. Änderung des B-Planes Nr. 25 die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, gilt der Eingriff in das Schutzgut "Boden" durch die geplante Nachverdichtung vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

**Fazit:** Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erwarten.

## **10.2 Auswirkung der Planung auf gesetzlich geschützte Biotope**

Der Knick entlang der Gemeindestraße "Ohldörp" war zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes Nr. 25 nicht vorhanden und gehörte auch nicht zu den im Ursprungsplan festgesetzten zu pflanzenden Knicks. Er wurde unabhängig hiervon vom damaligen Eigentümer des Flurstückes 182 aufgesetzt. Um das Wohnquartier H, wie im Ursprungsplan geplant, über die Planstraße "d" anzubinden zu können, muss der Knick in einer Breite von 6 m durchbrochen werden. Zur Freihaltung des Sichtfeldes werden zusätzlich ca. 25 m vom bestehendem Knick hinter das Sichtfeld verschoben.

Ein weiterer Knickdurchbruch in einer Breite von 5 m ist für eine zweite Zufahrt, die direkt von der Bokelholmer Chaussee das geplante allgemeine Wohngebiet WA 18 mit dem in Aussicht genommenen Grundstück Nr. 1 erschließt, vorgesehen. Zur Freihaltung des Sichtfeldes sind ca. 15 m Knickverschiebung notwendig.

Zur Kompensation der geplanten Knickdurchbrüche werden die bestehenden Knickanlagen in den Bereichen der zur Zeit noch bestehenden Zufahrten geschlossen. Hierdurch kann ein Knickersatz von 19 m innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des B-Planes Nr. 25 erfolgen. Um den mit der UNB abgestimmten Ausgleich für insgesamt 55 m Knick im Verhältnis 1:2 zu leisten, verbleiben noch 83 m, die über ein anerkanntes Ökokonto (*wird noch genau benannt*) kompensiert werden.

Die Knickdurchbrüche wurden mit der UNB im Vorwege abgestimmt, ein entsprechender Ausgleich wurde festgelegt. Es wurde die Zusicherung auf die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von der UNB zugesagt.

Fazit: Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope zu erwarten. Die bestehenden gesetzlich geschützten und ökologisch hochwertigen Knicks wurden in die 6. Änderung des B-Planes Nr. 25 nachrichtlich übernommen und festgesetzt. Die durch die Zufahrten benötigten Eingriffe können zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden. Der noch verbleibende zu leistende Ausgleich wird über ein entsprechendes anerkanntes Ökokonto abgelöst.

## **10.3 Artenschutz**

Im Rahmen der Planung sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG zu prüfen. Einem besonderen Schutz unterliegen hierbei die nach Maßgaben des europäischen Rechtes geschützten Tier- und Pflanzenarten, d.h. die Arten die im Anhang IVa FFH-RL aufgeführt sind sowie alle heimischen Vogelarten, die durch die EU Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt sind.

Die GFN, Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH aus Molfsee wurde beauftragt, eine Artenschutzrechtliche Bewertung gem. §§ 44, 45 BNatSchG vorzunehmen. Die Bewertung liegt mit dem Stand vom 25.08.2014 mit dem Ergebnis vor,

dass die mögliche Schädigung / Tötung sowie Störung von Individuen europäischer Vogel und Fledermausarten durch eine Bauzeitregelung sicher ausgeschlossen werden kann. Unter Berücksichtigung der folgenden Maßnahmen verstößt der Eingriff nicht gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG. Eine Beantragung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 45 BNatSchG ist somit nicht erforderlich:

1. Festlegung von Bauzeitfenstern:

Für die potentiell vorkommenden Arten ist eine zeitliche Einschränkung des Eingriffs, insbesondere der Beginn der Baufeldräumung bzw. Abbrucharbeiten eine wichtige Vermeidungsmaßnahme. Wenn der Eingriff außerhalb der Zeit erfolgt, in der Vogelnester belegt sind, ist eine Schädigung/Tötung von Individuen durch die Bauarbeiten sicher ausgeschlossen. Die Baufeldräumung muss außerhalb der Brutzeit (15.03. bis 30.09.) sowie Wochenstubenzeit (15.05. bis 31.07.) und dem Zeitraum einer Winterquartiernutzung (16.10. bis 15.04. bzw. 01.11. bis 31.03., siehe Kap. 4.3.1) durchgeführt werden.

2. „Fledermausschonende“ Abrissmethode:

Eine Schädigung von Individuen kann auch in den entsprechenden Zeiträumen wirksam vermieden werden, indem vor dem eigentlichen Abriss mit schwerem Gerät z.B. mit Schlägen einer Baggerschaufel starke Erschütterungen am Bauwerk erzeugt werden, die die Tiere zum Verlassen des Quartiers bewegen. Bei akuten Gefährdungslagen verlassen Fledermäuse i.d.R. auch tagsüber ihre Quartiere, sofern die Temperaturen nicht zu tief sind, d.h. sie physiologisch in der Lage sind, zu flüchten. Nach mehrfach wiederholten Schlägen/Erschütterungen kann dann nach ca. 15 min mit den eigentlichen Abrissarbeiten begonnen werden.

Fazit: Die vor genannten Maßnahmen (Bauzeitregelung und Fledermausschonende Abrissmethode) werden berücksichtigt. Somit sind keine wesentlichen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu erwarten.

## **10.4 Immissionen**

Wegen der Nähe zur Bahnlinie und zur Landesstraße 255 bestanden im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 25 Bedenken, ob die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden können.

Deshalb wurde das Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH, 24259 Westensee, beauftragt, im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 25 „Ohldörp“ ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen.

Die Hinweise aus diesem Gutachten, die im Zuge fortführender Planungen zu beachten sind, wurden unverändert in die 6. Änderung des B-Planes Nr. 25 übernommen.

Folgende Hinweise zum Immissionsschutzgesetz aufgrund der Nähe zur L 255, die unmittelbar am nord-östlichen Rand des Planungsgebietes verläuft und zum Bahndamm, der das Planungsgebiet im Norden begrenzt sind in der 5. vereinfachten Änderung des B-Planes zu beachten:

Die Untersuchungen im Rahmen dieses Gutachtens ergaben, dass tagsüber in einer Entfernung bis zu 250 m von der L 255 der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet überschritten wird. In den weiter entfernt liegenden Baugebieten wird der schalltechnische Orientierungswert entweder eingehalten oder unterschritten (s. Anlage Nr. 3.1 im Schallgutachten).

Nachts wird im gesamten Baugebiet der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet erheblich überschritten. Die erheblichen Überschreitungen werden durch Schallimmissionen der Bahn verursacht (s. Anlage Nr. 3.2 im Schallgutachten).

Die Gemeinde Osterröfeld hat sich für folgende Schallschutzmaßnahmen entschieden, welche hier als Hinweise für die zukünftigen Bauherren in der verbindlichen Bauleitplanung einfließen und von diesen berücksichtigt werden sollen:

Im Bereich zwischen der 59dB(A)-Isophone und der Straße (Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV, siehe auch Anlage 1 der Begründung) sollen an der zur Straße zugewandten Seite der Wohnhäuser keine Fenster von Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind, angeordnet werden. Für den übrigen Bereich sind passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen (siehe Anlage 2 ,Blatt 1 und 2 der Begründung)

Die Anlage Nr. 2 (Blatt 1 + 2) der Begründung gibt Empfehlungen für passive Schallschutzmaßnahmen gegen Straßenverkehrslärm für Wohn- und Schlafräume. Im Einzelfall gilt die jeweils höhere Anforderung der Anlage Nr. 2 der Begründung.

An der von der Schallquelle abgewandten Seite kann der nächst niedrigere Bereich für passive Schallschutzmaßnahmen gewählt werden.

Für das Schallgutachten wurden Zahlen verwendet, in denen bereits künftige Steigerungen der Verkehrsbelastung enthalten sind.

Die Verkehrsbelastung der Bahnstrecke wurde wie folgt zugrunde gelegt: tags: 99 Züge + 26 Güterzüge, nachts: 21 Züge + 20 Güterzüge.

Die Prognosezahlen der Deutschen Bahn AG für das Jahr 2025 für die Bahnstrecke Hamburg - Flensburg gehen von folgenden Zahlen aus: 89 Züge am Tage und in der nacht 37 Züge, davon 11 Güterzüge.

Hieraus geht hervor, dass im Schallgutachten mit einer Steigerung gerechnet wurde, die die Prognosezahlen der Deutschen Bahn AG für das Jahr 2025 sogar überschreitet.

Die Verkehrsbelastung der L 255 wurde wie folgt angenommen:

4470 Kfz in 24 Stunden. Daraus wurden folgenden Verkehrsstärken gem. RLS 90 ermittelt: Mtags = 268 Kfz/h  
Mnachts = 36 Kfz/h

Der LKW -Anteil wurde mit 5,7 % berechnet und es wurde von einer höchstzulässigen Geschwindigkeit von 50 km /h ausgegangen.

Die durch Zählung von den Landesbetrieben für Straßenbau und Verkehr in Schleswig-Holstein im Jahre 2005 ermittelten durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen, die in einer Verkehrsmengenkarte zusammengefasst wurden, zeigen, dass der Verkehr im Abschnitt der L 255 zwischen Einmündung K 75 und Einmündung K41/K30 eine Verkehrsmenge von 2032 Kfz in 24h aufweist. Verglichen mit den Zahlen aus den Vorjahren bedeutet dieses, dass der Verkehr in diesem Abschnitt stetig abgenommen hat.

Der LKW -Anteil beträgt 2005 ca. 3 %.

Es wurde im Schallgutachten von Verkehrsmengen ausgegangen, die eine Verkehrsbelastung verursachen, die aufgrund der bestehenden Lage bisher nicht erreicht sind.

Durch die 6. Änderung des B-Planes Nr. 25 wird keine größere Verkehrsbelastung verursacht, als durch den Ursprungsplan. Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten wird durch die Änderung nicht erhöht.

Zeitweise ist von einer Belastung der Wohnbevölkerung durch Baulärm und Baustellenverkehr auszugehen, die jedoch durch die 6. Änderung des B-Planes Nr. 25 gegenüber der Ursprungsplanung nicht zunimmt, sondern generell bei der Erschließung von Baugebieten verursacht wird und als vorübergehend zu bezeichnen ist.

## **10.5 Umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter**

In der Nähe des Plangebietes befindet sich das Viadukt der Deutschen Bahn Netz AG als Überquerung der L 255 im Bereich der Bokelholmer Chaussee/Bahnhofstraße. Zum heutigen Zeitpunkt steht dieses Viadukt unter Denkmalschutz und ist in das Denkmalsbuch eingetragen. Durch die 6. Änderungen des B-Planes Nr. 25 bleibt die bisherige zulässige Firsthöhe unverändert. Der freie Blick von der L 255 bleibt unverändert erhalten.

## 10.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Wohngebiet „Ohldörp“ wurde durch den B-Plan Nr. 25 und den bisher erfolgten und rechtskräftigen 5 Änderungen des B-Planes Nr. 25 städtebaulich geordnet und durch deren Festsetzungen entsprechend geprägt.

Der nähere bebaute Umgebungsbereich des Plangebietes wird sowohl von Einfamilienhäusern in Einzel-, Doppel- oder Kettenhausbauweise in ein- und zweigeschossiger Bauweise geprägt. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein Mehrfamilienhaus in zweigeschossiger Bauweise. Nördlich des Plangebietes befindet sich der begrünte Bahndamm der Deutschen Bahn Netz AG.

Um durch die Änderungen das Plangebiet auch weiterhin in die vorhandene Bebauung optimal zu integrieren, wird die in allen Baugebieten festgesetzte zulässige Firsthöhe von 10 m, durch die das Maß der baulichen Entwicklung entscheidend bestimmt wird, unverändert in die 6. Änderung des B-Planes übernommen. Einer Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse ist nur für den nördlichen Teilbereich von WA 16 geplant. Für den südlichen Teilbereich wird die eingeschossige Bauweise in Anpassung an die westlich benachbarte Wohnbebauung unverändert in die 6. Änderung des B-Planes Nr. 25 übernommen. Die Erhöhung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von eingeschossig auf zweigeschossig für das geplante Wohngebiet WA 16 a wird auf Grund der Beibehaltung der max. zulässigen Firsthöhe auf 10 m als unkritisch gesehen, auch im Hinblick, dass zwischen dem benachbarten Wohnquartier "G" ein ca. 11 m breiter Redder liegt und im Norden WA 16a an einen öffentlichen Weg grenzt und der dahinterliegende Bereich nicht für eine Bebauung vorgesehen ist und den Bahndamm im Hintergrund hat. Hier befindet sich ein Spielplatz. Das Quartier H wird insgesamt allseitig von Grünzügen mit integrierten öffentlichen Fußwegverbindungen sowie öffentlichen Verkehrsflächen umgrenzt und nimmt dadurch eine gewisse Insellage ohne direkt angrenzende bebaute Wohngrundstücke ein.

Die Bäume entlang der Bokelholmer Chaussee und entlang der öffentlichen Fußwegverbindungen im Norden und Westen des Plangebietes, die sich hauptsächlich innerhalb des Knickbestandes befinden, werden, wie im Ursprungsplan vom Landschaftsplaner vorgegeben, in der 6. Änderung des B-Planes Nr. 25 unverändert als zu erhalten festgesetzt.

Abweichend vom Ursprungsplan werden zwei weitere Bäume im Bereich der neu geplanten Zufahrt von der Bokelholmer Chaussee als zu erhalten festgesetzt. Auf die im Ursprungsplan als zu pflanzend geplanten Bäume im Bereich der geplanten Garagenanlagen kann aufgrund des reichhaltigen Baumbestandes, der als zu erhalten festgesetzt wird und das Plangebiet rundherum eingrünt, verzichtet werden. Im Bereich der Planstraße "d" sind zur Begrünung im Bereich der Wendeanlage zwei Bäume zu pflanzen.

## **11. Infrastruktur**

Die Gemeinde Osterrönfeld verfügt über eine Grundschule, deren Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Kinder ausreicht. Fortführende Schulen befinden sich in benachbarten Gemeinden.

Die Gemeinde hat eine Sporthalle und Sportplätze, eine Leichtathletikanlage, ein beheiztes Freibad, eine Tennisanlage, ein Jugendraum, eine Seniorenbegegnungsstätte und einen Grillplatz.

Den Belangen von Kindern wurde bereits im Ursprungplan durch die Schaffung von Kinderspielflächen innerhalb des Wohngebietes "Ohldörp" Rechnung getragen. Ebenfalls wurde im Zusammenhang mit der Entwicklung des Wohngebietes "Ohldörp" ein Kindergarten errichtet. Diese Einrichtungen sind vom Wohnquartier H gut zu erreichen.

Direkt vor dem Wohnquartier "H" befindet sich im Bereich der Anliegerstraße "Ohldörp" eine "Walking Bushaltestelle". Mit dieser Aktion "Geh-Gemeinschaft" hat die AOK an der Osterrönfelder Aukampfschule ein Präventionsprojekt gegen Übergewicht gestartet und hier einen Treffpunkt eingerichtet.

Um den Bedürfnissen von Jugendlichen gerecht zu werden, bietet die Gemeinde zahlreiche Freizeitaktivitäten an und hält Einrichtungen in der Gemeinde vor, wie z. B. Jugendraum, die von Jugendlichen genutzt werden können.

Für die Senioren besteht in einer Entfernung von ca. 2 km eine Seniorenbegegnungsstätte in der Straße "Alter Bahnhof".

Für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg mit seinen dreizehn Kommunen wurden in den vergangenen Jahren mehrere Verkehrsgutachten zu unterschiedlichen Fragestellungen hinsichtlich der Gestaltung des Straßennetzes erstellt. In diesen Gesamtverkehrsuntersuchungen ist das Wohngebiet "Ohldörp" berücksichtigt.

Fazit: Die 6. Änderung hat keine wesentliche Auswirkung auf die Infrastruktur.

## **12. Planerisches Konzept und Inhalte des Bebauungsplanes**

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um Wohnbauflächen, die bereits planungsrechtlich bebaut werden können. Durch die 6. Änderung des B-Planes Nr. 25 sollen die durch den B-Plan Nr. 25 bestehenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen entsprechend der Nachfrage so erweitert werden, dass in WA 18 auch Mehrfamilienhäuser mit je max. 10 Wohneinheiten, sowie im nördlichen Bereich von WA 16 (WA 16 a) Einfamilienhäuser in zweigeschossiger Einzel- und Doppelhausbauweise entstehen können.

Um durch die Änderungen das Plangebiet auch weiterhin in die vorhandene Bebauung optimal zu integrieren, wird die in allen Baugebieten festgesetzte zulässige Firsthöhe von

10 m, durch die das Maß der baulichen Entwicklung entscheidend bestimmt wird, unverändert in die 6. Änderung des B-Planes übernommen.

Durch die Erhöhung der GRZ von 0,25 auf 0,35 in WA 16 (WA 16 a und b) wird unter anderem dem Umstand Rechnung getragen, dass für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Größe des Baugrundstückes maßgebend ist und die im B-Plan festgesetzten privaten Grünflächen nicht zum Baugrundstück gehören. Unter Beibehaltung der grünordnerischen Zielsetzung, das Baugebiet optimal in die Landschaft unter Bildung von Grünzügen einzubinden und die vorhandenen Knickstrukturen mit breiten Saumstreifen bis auf die Durchbrüche für die geplanten Zufahrten zu erhalten, soll jedoch kostengünstiges, flächensparendes, zeitgemäßes und barrierefreies Wohnen ermöglicht werden, um auf die aktuellen Wohnbedürfnisse von Familien und von jungen, alten und behinderten Menschen eingehen zu können.

Eine Nachverdichtung findet nur minimal hinsichtlich der Erhöhung der GRZ in WA 16 a und WA 16b statt, da sich die Anzahl der auch schon im Ursprungsplan möglichen zulässigen Wohneinheiten durch die Änderung insgesamt nicht erhöhen wird.

Die Planinhalte des B-Planes Nr. 25 werden bis auf folgende Änderungen in die 6. Änderung des B-Planes Nr. 25 übernommen:

Aufgrund der neu Ordnung der Erschließungsstraßen und der in Aussicht genommenen Grundstücke müssen die Baugrenzen entsprechend angepasst werden. Im Norden, Nord- Westen und im Nord- Osten werden die Baugrenzen mit Abstand zum erhaltenen Baumbestand festgesetzt.

Ansonsten werden die Baugrenzen nach den Vorgaben des B-Planes Nr. 25 mit einem Abstand von 3 m zu den geplanten Erschließungsstraßen und mit 2 m zu den festgesetzten Saumstreifen der geschützten Knicks. die südliche Baugrenze wurde nun mit 3 m zum Saumstreifen des im B-Plan Nr. 25 noch nicht vorhandenen Knicks festgesetzt.

Abweichend wurde die östliche Baugrenze im Bereich der privaten Erschließungswege "i" und "j" von 3 m auf 2 m reduziert, da die Grundstückstiefen der hier angrenzenden Grundstücke sich verringert haben und eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke weiterhin gewährleistet sein soll. Das Heranrücken auf der östlichen Seite an die geplanten privaten Wohnwege ist städtebaulich in dem Zusammenhang zu vertreten, damit im Westen mehr Grundstücksfläche für Freiflächen zur Verfügung stehen kann.

Die Standorte für Müllbehälter werden der neuen Lage der Erschließungsstraßen angepasst. Der im Ursprungsplan geplante private Wohnweg "s" wird in der Änderung nur auf den Zufahrtbereich beschränkt, da durch die Änderung des B-Planes Nr. 25 die

Angebotsplanung in WA 18 erweitert wird und dadurch WA 18 alternativ bebaut werden kann. Möglich sind Einzelhäuser bis max. 10 Wohneinheiten wie auch Hausgruppen in Form von Reihen- oder Kettenhäusern mit je max. 2 Wohneinheiten pro Haus. Aus diesen Alternativen können sich unterschiedliche Varianten der inneren Erschließung ergeben. Es wird jedoch empfohlen, bei einer Bebauung mit Mehrfamilien- oder Reihenhäusern die Stellplätze entlang der Bokleholmer Chaussee anzuordnen (Lärmquellen zu Lärmquellen) und die Gebäude entsprechend weiter von der Straße abzurücken. Die Hinweise zum Immissionsschutz im Kapitel 10.4 sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die Standorte für Müllbehälter sind deshalb in WA 18 ebenfalls nicht festgesetzt, müssen jedoch nach Bedarf so angeordnet werden, dass die Müllbehälter von der Planstraße "d" abgeholt werden können.

Der neu geplante private Wohnweg "t" ist notwendig, damit die in Aussicht genommenen Grundstücke Nrn. 2 u. 3 nicht wie bisher über die Zufahrt von der Bokleholmer Chaussee erschlossen werden, sondern, aufgrund der für diese Zufahrt unzureichenden Sichtverhältnisse wegen des Viadukts der Bahnlinie Flensburg- Neumünster über der Bahnhofstraße/Bokleholmer Chaussee, über die Planstraße "d".

#### Zusätzliche Änderungen in WA 16:

Gliederung in WA 16a und WA 16b

Änderungen in WA 16 a:

- Erhöhung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von max. 1 auf max. 2,
- Erhöhung der Traufhöhe von 4 m auf 6,50 m,
- Erhöhung der GRZ von 0,25 auf 0,35,
- Festsetzung der zulässigen Dachneigung für zweigeschossige Bauweise auf 15° bis 30°,
- Umwandlung der bisher im Ursprungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen in private Grünflächen für den Bereich, auf dem sich die direkt angrenzenden Knicks befinden,
- Wegfall des als öffentlich geplanten Saumstreifens innerhalb des Plangebietes für den westlich angrenzenden Knick in einer Breite von einem Meter.

Änderungen in WA 16b:

- Erhöhung der GRZ von 0,25 auf 0,35,
- Umwandlung der bisher im Ursprungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen in private Grünflächen für den Bereich, auf dem sich die direkt angrenzenden Knicks befinden,

- Wegfall des als öffentlich geplanten Saumstreifens innerhalb des Plangebietes für den westlich angrenzenden Knick in einer Breite von einem Meter,
- Nachrichtliche Übernahme des im Ursprungsplanes noch nicht vorhandenen und auch nicht geplanten Knicks entlang der Straße "Ohldörp" bis auf den Bereich der geplanten Zufahrt für die Planstraße "d" (max. 6 m ), sowie neu anzupflanzender Knick auf Grund der Knickverschiebung im Bereich des Sichtfeldes (max. 25 m).
- Festsetzung eines 2 m breiten Saumstreifens als private Grünfläche entlang des Saumes des Knicks, der das Plangebiet im Süden begrenzt.

#### Zusätzliche Änderungen in WA 17:

- Reduzierung des Umfanges des Gebietes,
- Absenkung der GRZ von 0,4 auf 0,35,
- Wegfall der zulässigen Bauweise "nur Hausgruppen",
- Festsetzung der zulässigen Bauweise auf "nur Einzelhäuser",
- Umwandlung der geschlossenen Bauweise in offenen Bauweise,
- Wegfall der Festsetzung der GFZ von 0,8,
- Wegfall der nur entlang der Bokelholmer Chaussee festgesetzten Traufhöhe von max. 4 m,
- Festsetzung einer Traufhöhe von max. 6,50 m,
- Wegfall der Beschränkung der Dachformen auf Pult- und Satteldächer,
- Wegfall der zulässigen Dachneigung von 15° bis 40°,
- Festsetzung der zulässigen Dachneigung für Gebäude mit einem Vollgeschoss auf mind. 30° und max. 48° und für Gebäude mit zwei Vollgeschossen auf mind. 15° und max. 30° ,
- Wegfall der Festsetzung der Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garagen, einschließlich der zu pflanzenden Bäume zur Gliederung der Garagen,
- Schließung des Knicks durch anzupflanzenden Knick im Bereich der bisherigen Zufahrten (15 m),
- Festsetzung eines 2 m breiten Saumstreifens als private Grünfläche entlang des Saumes des Knicks, der das Plangebiet im Norden begrenzt, und des Knicks entlang der Bokelholmer Chaussee,
- Umwandlung der bisher im Ursprungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen in private Grünflächen für den Bereich, auf dem sich die direkt angrenzenden Knicks befinden.

#### Zusätzliche Änderungen in WA 18:

- Vergrößerung des Umfanges des Gebietes,
- Erweiterung der zulässigen Bauweise auf "nur Einzelhäuser und Hausgruppen",

- Festsetzung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus auf max. 10 WE
- Wegfall der Festsetzung der GFZ von 0,8,
- Wegfall der nur zur östlichen Grundstückseite festgesetzten Traufhöhe von max. 4 m,
- Wegfall der Beschränkung der Dachformen auf Pult- und Satteldächer,
- Wegfall der zulässigen Dachneigung von 15° bis 40°,
- Festsetzung der zulässigen Dachneigung für Gebäude mit einem Vollgeschoss auf mind. 30° und max. 48° und für Gebäude mit zwei Vollgeschossen auf mind. 15° und max. 30° ,
- Zulassung einer Ausnahme für Mehrfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen hinsichtlich der zulässigen Dachneigung. In diesem Fall ist eine Dachneigung zwischen mind. 5° und max. 30° zulässig,
- Schließung des Knicks durch anzupflanzenden Knick im Bereich der bisherigen Zufahrt (4 m),
- Öffnung des Knicks für die neu geplante Zufahrt in einer Breite von max. 5 m,
- zu pflanzender Knick im Bereich der Sichtfelder ( max.15 m),
- Festsetzung weiterer zu erhaltener Bäume im Bereich des Knicks entlang der Bokelholmer Chaussee,
- Festsetzung eines 2 m breiten Saumstreifens als private Grünfläche entlang des Saumes des Knicks entlang der Bokelholmer Chaussee,
- Umwandlung der bisher im Ursprungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen in private Grünflächen für den Bereich, auf dem sich die direkt angrenzenden Knicks befinden,
- Wegfall des im Ursprung geplanten Redders im östlichen Bereich für eine öffentliche Wegeverbindung zwischen den Straßen "Ohldörp" und "Bokelholmer Chaussee",
- Nachrichtliche Übernahme des im Ursprungsplanes noch nicht vorhandenen und auch nicht geplanten Knicks entlang der Straße "Ohldörp" bis auf den Bereich der geplanten Zufahrt für die Planstraße "d" (max. 6 m),
- Festsetzung eines 2 m breiten Saumstreifens als private Grünfläche entlang des Saumes des Knicks, der das Plangebiet im Süden begrenzt.

Auf die Festsetzung der Neuanpflanzung von Bäumen, die im Wesentlichen zur Gliederung für die in WA 17 des Ursprungsplanes festgesetzten Flächen für Garagen geplant waren, kann im Zusammenhang mit der Aufhebung der Festsetzung der Flächen für Garagen verzichtet werden. Das gesamte Wohnquartier wird durch die zahlreichen Überhälter innerhalb des Knickbestandes durch Bäume eingegrünt.

Um die Gemeinde zu entlasten, werden die bisher festgesetzten Knicks auf öffentlichen Grünflächen, die direkt an das Wohnquartier "H" angrenzen, in private Grünflächen

geändert. Auf den innerhalb dieser Flächen ursprünglich geplanten fußläufigen Weg soll ebenfalls zur Reduzierung der Unterhaltungskosten für die Gemeinde verzichtet werden. Dieses ist städtebaulich vertretbar, da eine Anbindung des bestehenden Fußwegnetzes an die Bokelholmer Chaussee auf kurzem Wege durch die öffentliche Straße " Ohldörp" gewährleistet ist.

Die Pflege der das Wohnquartier umgrenzenden Knicks soll von den zukünftigen Anwohnern einheitlich gepflegt werden. Um dieses Ziel zu erreichen wird dem Investor aufgetragen, die zukünftigen Grundstückseigentümer über die Kaufverträge zu verpflichten, sich diesbezüglich zusammenzuschließen um die Knicks einheitlich zu pflegen, z. B. auf den Stock zu setzen.

### **13. Erschließung**

#### **13.1 Äußere Erschließung**

Das Wohnquartier "H" soll wie im Ursprungsplan vorgesehen, von der bereits fertiggestellten Gemeindestraße "Ohldörp" erschlossen werden.

Die Zufahrt für das in Aussicht genommenen Grundstück Nr. 1 soll abweichend vom Ursprungsplan direkt von der Bokelholmer Chaussee (L 255) erfolgen, um das Gebiet günstiger und auf kurzem Wege erschließen zu können. Die notwendigen Stellplätze und deren Erschließungswege können bei einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern sowie einer Bebauung mit Reihen- oder Kettenhäusern im Osten, parallel zur Bokelholmer Chaussee, angeordnet werden und bilden damit einen Puffer zur Bokelholmer Chaussee. Die von der Bokelholmer Chaussee weiter entfernt liegenden hochwertigeren Grundstücksflächen hinsichtlich der festgelegten Schallschutzzonen, können dann im größeren Umfang für die Wohnbebauung genutzt werden. Der direkt an die Bokelholmer Chaussee angrenzende Bereich liegt in der Schallschutzzone I in der höherer Schallschutz erforderlich wird. Durch die Anordnung der inneren Erschließungsstraße und der Stellplätze bzw. Garagen parallel zur Bokelholmer Chaussee, rücken die Gebäude Richtung Westen in die Schallschutzzone II und III.

Es muss keine aufwendige Umfahrung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 18 von der Planstraße "d" bis zu diesen für die Anordnung von Stellplätzen günstigen Lage gebaut werden, die dann zusätzlich für das geplanten Wohngebiet neben den im Osten und Westen bereits angrenzenden Straßen, noch eine weitere Straße im Süden oder Norden des Plangebietes WA 18 bedeutet.

Ortsdurchfahrten dienen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke. Die direkte Erschließung der anliegenden Grundstücke beruhigt den Verkehr.

Ein weitere positive Auswirkung hat die neue Zufahrt auf die Wohnbebauung in der Straße "Ohldörp". Die Gemeindestraße ist als Sammelstraße für die Erschließung des gesamten Wohngebietes "Ohldörp" im Ursprungsplan vorgesehen. Durch die neue geplante direkt Zufahrt von der Bokelholmer Chaussee wird der Verkehr in der Straße "Ohldörp" wird reduziert.

Auch für die Tiefe des Grundstückes, die teilweise über 50 m beträgt, ist eine zweite Zufahrt unter Umständen für die Feuerwehr notwendig. Dieses muss jedoch abschließend im Rahmen der Erschließungsplanung mit der freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Osterrönfeld geklärt werden. Vorrangig ist die Planstraße "d" als Feuerwehrezufahrt für das gesamte Wohnquartier zu erschließen.

Da es sich bei der Bokelholmer Chaussee um eine Landesstraße handelt, wurde die direkte Erschließung des in Aussicht genommenen Grundstückes 1 von der L 255 frühzeitig mit dem Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr (LBV S-H), Niederlassung Rendsburg, abgestimmt.

Dem (LBV S-H), Niederlassung Rendsburg, wurde die Planung am 08.05.2014 vorgestellt und Gelegenheit gegeben, zu der geplanten Zufahrt Stellung zu nehmen.

**Ergebnis:** Keine Bedenken, wenn für die neu geplante Zufahrt zu dem in Aussicht genommenen Grundstück Nr. 1, unter Zugrundelegung der auf der Bokelholmer Chaussee (L 255) zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h, für Radfahrer und Autofahrer ein ausreichendes Sichtfeld nach RAST 06 freigehalten wird. Es dürfen keine Bäume im Sichtfeld stehen. Die Entsorgung der Müllbehälter muss, da keine Wendeanlage für Müllfahrzeuge auf dem in Aussicht genommenen Grundstück Nr. 1 vorgesehen ist, über die Planstraße "d" erfolgen.

Es wurde vom LBV S-H, Niederlassung Rendsburg angeregt, die geplante private Zufahrt nur für den PKW-Verkehr der Anlieger zu öffnen. Dieses kann nach Fertigstellung der Zufahrt durch Beschilderung kenntlich gemacht werden.

Das die Abholung der Müllbehälter von der Planstraße "d" zu erfolgen hat, wird über die textliche Festsetzung, Buchstabe A, Ziffer 2.1, gesteuert.

Damit der von den geplanten Zufahrten kommende zukünftige Verkehr verkehrssicher in die übergeordneten Straßen „ Bokelholmer Chaussee“ und „Ohldörp“ einbiegen kann, wurden im Straßeneinmündungsbereich Sichtdreiecke ermittelt.

Zur Ermittlung wurde die RAST 06 (Ausgabe 2006) als Richtlinie verwendet.

Sowohl in der "Bokelholmer Chaussee" wie auch in "Ohldörp" ist eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zulässig.

Aufgrund des querende Fuß- und Radweges bei beiden Zufahrten ist neben den Fußgängern auch mit Radfahrern zu rechnen.

Die erforderlichen Sichtdreiecke in den Bereichen der Planstraße „d“ und „s“ wurden deshalb mit einer Anfahrtsicht von 3,00 m vom Rand des Fuß- und Radweges der jeweiligen übergeordneten Straße bemessen. Das ausgewiesene Sichtfeld bezieht somit auch den Radfahrverkehr mit ein. Für die Schenkellänge wurden 70 m gewählt, da von einer max. Geschwindigkeit von 50 km/h auszugehen ist.

Mit der Wahl der Anfahrtsicht soll erreicht werden, dass die Kraftfahrzeugfahrer bevor sie in die übergeordnete Straße einbiegen, halten und sich dadurch stärker auf das Einbiegen in die übergeordnete Straße konzentrieren können.

Im Bereich der von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen dürfen gem. der Festsetzung im B-Plan Nr. 25, die unverändert in die 6. Änderung des B-Planes übernommen wird, Einfriedigungen und Bewuchs eine Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche bzw. OK Gehweg nicht überschreiten.

Im Bereich der beiden geplanten Zufahrten können ausreichende Sichtfelder nach den Vorgaben der RAS 06 ausgewiesen werden und durch Verschiebung des Knickbestandes der sich innerhalb der Sichtfelder befinden, können die Sichtfelder von Bewuchs befreit werden, welcher die Sichtweite gefährdet.

### **13.2 Innere Erschließung**

Die geplanten privaten Wohnwege „i“ und „j“ sind als Stichwege mit einem am Ende liegenden kleinen Hammer aus wirtschaftlichen und ökologischen Gründen geplant. Der geplante Hammer ist nur bedingt zum Wenden von PKW's geeignet, sondern er ist erforderlich, um mehrere am Ende liegenden in Aussicht genommenen Grundstücke zu erschließen. Bei einer Länge von ca. 38,5 m (Wohnweg "i") und ca. 27m (Wohnweg "j") ist der Verzicht auf eine aufwendige Wendeanlage und der damit verbundene Transportweg für Müllbehälter zur öffentlichen geplanten Straße, die von Müllfahrzeugen befahren werden kann, städtebaulich vertretbar.

Der neu geplante private Wohnweg "t" ist zur Erschließung der in Aussicht genommenen Grundstücke Nrn. 2 u. 3 notwendig, damit das Grundstück nicht wie bisher über die Zufahrt von der Bokelholmer Chaussee erschlossen wird, sondern, aufgrund der für diese Zufahrt unzureichenden Sichtverhältnisse wegen des Viadukts der Bahnlinie Flensburg-Neumünster über der Bahnhofstraße/Bokelholmer Chaussee, an die Planstraße "d" angebunden wird. Es handelt sich um einen Stichweg ohne am Ende liegenden Wendehammer. Die zukünftigen Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke Nr. 2 und 3 müssen jeweils selbst auf ihren Grundstücken für eine Wendemöglichkeiten für ihre PKW's sorgen.

Bei einer Länge ca. 19 m ist auch für diesen Weg der Verzicht auf eine aufwendige Wendeanlage und der damit verbundene Transportweg für Müllbehälter zur öffentlichen geplanten Straße, die von Müllfahrzeugen befahren werden kann, städtebaulich vertretbar. Alle privaten Wohnwege sind nicht für die Befahrbarkeit von Müllfahrzeugen dimensioniert. Die Mülltonnen müssen zur Entleerung an den Abfuhrtagen an die Planstraße "d" gestellt werden, die von Müllfahrzeugen befahren werden kann.

Die private Wohnwege werden als Flächen festgesetzt, die mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht, jeweils für die Anlieger der privaten Wohnwege, für die Gemeinde und für die Ver- u. Entsorgungsträger zu belasten sind. Diese Festsetzung allein begründet diese Rechte jedoch noch nicht. Zur öffentlich rechtlichen Sicherung muss eine Baulast eingetragen werden. Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Rendsburg- Eckernförde geführt.

Zur Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im privatrechtlichen Sinne bedarf es der Eintragung einer Dienstbarkeit ins Grundbuch der betreffenden Grundstücke, um zu gewährleisten, dass die Inhalte der Verträge öffentlich zugänglich sind und das Recht bei Eigentümerwechsel übertragen wird.

### **13.3 Ruhender Verkehr**

Innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebieten WA 18 wird auf Grund der Möglichkeit der Errichtung von Mehrfamilienhäusern ein Mehrbedarf an Stellplätzen gesehen. In WA 18 sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

In den anderen geplanten Wohngebieten, WA 16 a, WA 16b und WA 17 sind die notwendigen Stellplätze gem. Stellplatzerlass auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Im Bereich der Planstraße "d" sind 6 öffentliche Parkplätze vorgesehen.

## **14. Bodenordnung**

Die Gemeinde Osterrönfeld befindet sich nicht im Eigentum der Flurstücke 89/1, 89/2, 182 der Flur 7 in der Gemarkung Osterrönfeld. Die Flächen befinden sich im privaten Eigentum. Nach Baureifmachung der Flächen wird die Vermarktung der Baugrundstücke vom Investor übernommen.

Der Plangeltungsbereich der 6. Änderung des B-Planes Nr. 25 umfasst auch die Flurstücke 183, 184 tlw., 187 und 160 tlw. der Flur 7 in der Gemarkung Osterrönfeld. Diese Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Der Investor beabsichtigt die Flächen, die für die Zufahrten sowie zur Einbeziehung der begrenzenden Knicks benötigt werden, von der Gemeinde zu erwerben.

## **15. Bodengutachten**

Es liegen Bodenprofile und ein Schichtenverzeichnis mit Stand vom 19.08.2014 von den Grundbauingenieuren Schnoor und Brauer mit dem Ergebnis vor, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser gemäß DWA-A 138 möglich ist. Technisch sind Mulden, Rigolensysteme und „grenzwertig“ sogar Schachtsysteme denkbar.

## **16. Ver- und Entsorgung**

### **16.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Rendsburg .

### **16.2 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Ortsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG.

### **16.3 Wärmeversorgung**

Das Wohngebiet Ohldörp ist an eine zentrale Nahwärmeversorgung der E.on Hanse Wärme GmbH, die innerhalb des Wohngebietes „Ohldörp“ errichtet wurde, angeschlossen. Das Wohnquartier "H" kann hier ebenfalls angeschlossen werden.

### **16.4 Entwässerung**

#### **16.4.1 Regenwasser:**

Zum Erhalt der ökologischen Bodenfunktion ist das auf den Wohnbaugrundstücken anfallende unbelastete Regenwasser vom Grundstückseigentümer oder vom Grundstücksnutzer nach den aktuellen gesetzlichen Vorschriften, den aktuellen anerkannten Regeln der Technik und den aktuellen technischen Bestimmungen zur Versickerung zu bringen. Das Regenwasser darf auch gespeichert werden, um es für vielfältige Zwecke zu nutzen. Die nach den aktuellen gesetzlichen Vorschriften, den aktuellen anerkannten Regeln der Technik und den aktuellen technischen Bestimmungen zulässigen Anlagen zur Versickerung, zum Rückhalt und zur Nutzung von Regenwasser sind auch als Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Zur Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht an Dritte, wird ein Abwasserbeseitigungskonzept von dem Ing. Büro Petersen & Partner aufgestellt, das vor Beendigung des Bauleitplanverfahrens von der unteren Wasserbehörde des Kreises

Rendsburg- Eckernförde zu genehmigen ist. Aus dem Konzept geht hervor, dass die vorhandenen Böden eine Versickerung von Regenwasser vor Ort zulassen.

Das Abwasserbeseitigungskonzept ist in Rahmen von Baumaßnahmen für die Abwasserbeseitigung von Regen- sowie Schmutzwasser zu beachten.

Anfallendes Regenwasser von den geplanten Verkehrsflächen soll in das Regenkanalisationsnetz der Gemeinde eingeleitet werden.

#### **16.4.2 Schmutzwasser:**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die Vollkanalisation des Abwasserzweckverbandes Wirtschaftsraum Rendsburg im Trennsystem. Das Wohnquartier "H" kann hier ebenfalls angeschlossen werden.

#### **16.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt gem. der Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

#### **16.6 Telekommunikation**

An das vorhandene Telekommunikationsnetz kann angeschlossen werden.

#### **16.7 Brandschutz**

Der aktive Brandschutz wird durch die freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Osterrönfeld sichergestellt. Die Standorte notwendiger Hydranten werden mit der freiwilligen Feuerwehr im Zuge der Erschließungsmaßnahmen festgelegt.

Löschwasser wird durch die Stadtwerken Rendsburg bereitgestellt.

### **17. Kosten**

Der Investor verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde zur Übernahme aller Kosten. Dazu gehören Planungskosten, die Kosten für Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft und die Erschließungskosten. Die Übernahme der Kosten wurde durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB verbindlich.

**18. Zu beachtende Hinweise**

<p>Ingenieurbüro Petersen &amp; Partner, Köpenicker Straße 63 24111 Kiel</p>		<p><b>Vorsorge zur Vermeidung von Schäden bei Starkregenereignissen</b> Um Schäden an den Häusern bei Starkregenereignissen zu vermeiden, ist es wichtig, dass die Straßenhöhen und die Erdgeschosshöhen aufeinander abgestimmt sind. Im Zuge der Erschließungsplanung werden Empfehlungen für die Gestaltung der Höhen erarbeitet. Für alle Häuser sollte eine Erdgeschosshöhe von 10,00 m NN nicht unterschritten werden. Überschreitungen der Höhe von 10 m NN sollten um bis zu 1,00 m möglich sein, um eine optimale Planung zu ermöglichen.</p> <p>Die Höhenangaben gelten auch für die Oberkanten von Treppenniedergängen und Kellerlichtschächten.</p>
<p>Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Brockdorff-Rantzau-Str. 70 24837 Schleswig</p>		<p>Hinweis auf § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. 01.2012): 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 der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.</p>

Osterrönfeld, den .....

- Der Amtsvorsteher-  
i. A. Dirk Hirsch (LVB)

Stand: 05.09.2014

**Anlage 1: Isophonen für die Nacht und den Tag**

**Anlage 2: Empfehlungen für passive Schallschutzmaßnahmen ► Blatt 1 und 2**