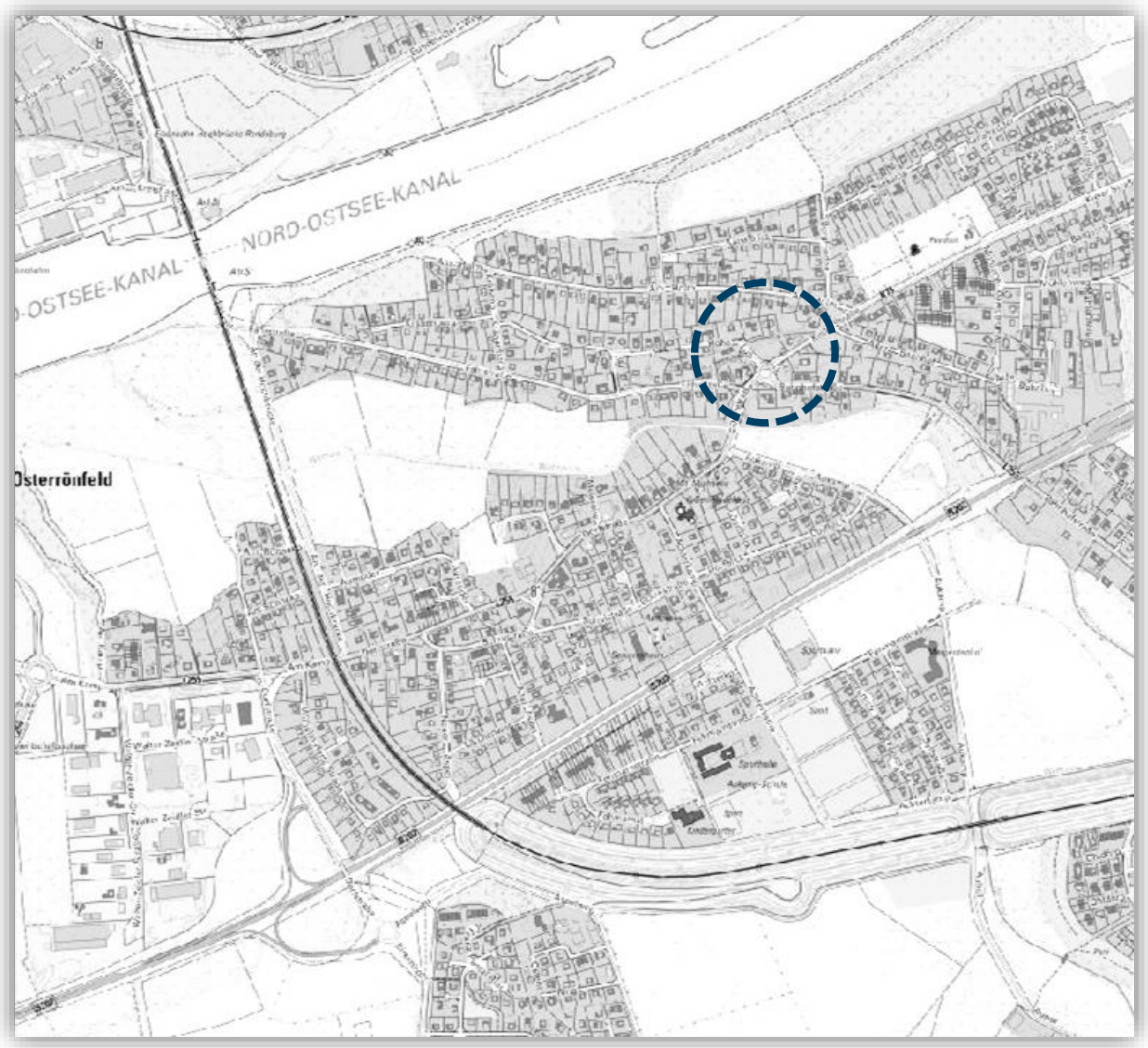

ENTWURF

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17
der Gemeinde Osterrönfeld, Kreis Rendsburg-Eckernförde
‚Hohe Luft'

Für das Gebiet nördlich des Kreisels ‚Kieler Straße / Bahnhofstraße / Dorfstraße / Hohe Luft', östlich der Straße ‚Hohe Luft', südlich der Straße ‚Am Holm' und westlich der Bebauung ‚Dorfstraße 49'

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

Stand:
09.09.2020, 25.01.2021, **08.03.2021**

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

Stand des Verfahrens:
§ 3 (1) BauGB | **§ 4 (1) BauGB** | **§ 3 (2) BauGB** | **§ 4 (2) BauGB** | § 4a (2) BauGB | § 4a (3) BauGB | § 1 (7) BauGB | § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung, Planungsziele 3
2. Lage, Größe und Nutzung 4
3. Rechtsgrundlagen und Verfahren 5
4. Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben 6
4.1. Landes- und Regionalplanung 6
4.2. Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg 8
4.3. Flächennutzungsplan 9
4.4. Landschaftsplan 9
5. Plangebiet / Städtebauliches Konzept 9
5.1. Plangebiet / Bestandssituation 9
5.2. Städtebauliche Struktur 10
5.3. Planungsüberlegungen 10
5.4. Konzept 12
5.5. Verkehrliche Erschließung / ruhender Verkehr 12
6. Inhalte der Planung 13
6.1. Art der baulichen Nutzung 13
6.2. Maß der baulichen Nutzung 14
6.3. Überbaubare Grundstücksflächen 15
6.4. Stellplätze und Nebenanlagen / Ruhender Verkehr 15
6.5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind 17
6.6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärm) 17
6.7. Grünordnung 18
6.8. Örtliche Bauvorschriften 19
6.9. Werbeanlagen 21
7. Ver- und Entsorgung 21
8. Altlasten 23
9. Kampfmittel 23
10. Archäologischer Denkmalschutz 23
11. Weitere Hinweise 24
12. Abwägung öffentlicher und privater Belange 24
13. Auswirkungen der Planung 26
13.1. Umwelt 26
13.2. Ortsstruktur und -entwicklung 29
13.3. Verkehrssituation und -entwicklung 30
13.4. Wirtschaft und Haushalt 30

1. Anlass der Planung, Planungsziele

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

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

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

Die Gemeinde Osterrönfeld steht als attraktiver Wohnstandort aufgrund der zentralen räumlichen Lage am Nord-Ostsee-Kanal und der Stadt Rendsburg vor der Herausforderung, die stetig wachsende Nachfrage aufzufangen und das entsprechende Angebot zu schaffen. Die Gemeinde kommt diesem Siedlungs- und Abwanderungsdruck aus den Ballungszentren bereits seit geraumer Zeit geordnet und in dem Ort angemessen Maße entgegen.

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

Durch günstige Standortfaktoren ist es mit der wohnbaulichen Entwicklung der gemeindeeigenen Fläche im Bereich ‚Hohe Luft‘ / ‚Kieler Straße‘ möglich, die formulierten städtebaulichen und siedlungspolitischen Zielsetzungen nachhaltig und sinnvoll umzusetzen. Das Areal liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgefüges und ist verkehrsgünstig angebunden an die direkten lokalen und übergeordneten regionalen Verbindungen.

Die geplante innerörtliche Nachverdichtung einer unbebauten Grünfläche bereinigt einen städtebaulichen Leerstand im Siedlungsgefüge und bietet die Möglichkeit den mittel- und langfristig prognostizierten Mangel an Wohnraum in Osterrönfeld zu minimieren. Die Planungsüberlegungen sehen vor, auf den Flächen neue Gebäude mit einer Mischnutzung aus Wohnen und nicht-störendem Gewerbe zu errichten.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen besteht aufgrund der mit den Planungen verbundenen Sach- und Fachfragen (Erschließung, Hydraulik, ruhender Verkehr, Freiraum etc.) das Erfordernis zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

2. Lage, Größe und Nutzung

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

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 liegt im zentralen Siedlungsbereich von Osterrönfeld, nördlich des Kreisels an der Schnittstelle „Kieler Straße / Hohe Luft / Dorfstraße / Bahnhofstraße“. Die Entfernung zum Nahversorgungszentrum im Bereich des Gewerbegebietes beträgt knapp 750 m und ist in rund zehn Gehminuten zu erreichen.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 2.095 m² (0,2 ha) auf.

An das Plangebiet grenzen:

- im Norden die östlichen Ausläufer der Wohnbebauung der Straße ‚Hohe Luft‘;
- im Osten die Wohnbebauung der ‚Kieler Straße‘;
- im Süden der Kreisverkehr an der Schnittstelle ‚Kieler Straße / Hohe Luft / Dorfstraße / Bahnhofstraße‘ und
- im Westen die beginnende Wohnbebauung des südlichen Bereiches der Straße ‚Hohe Luft‘.

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

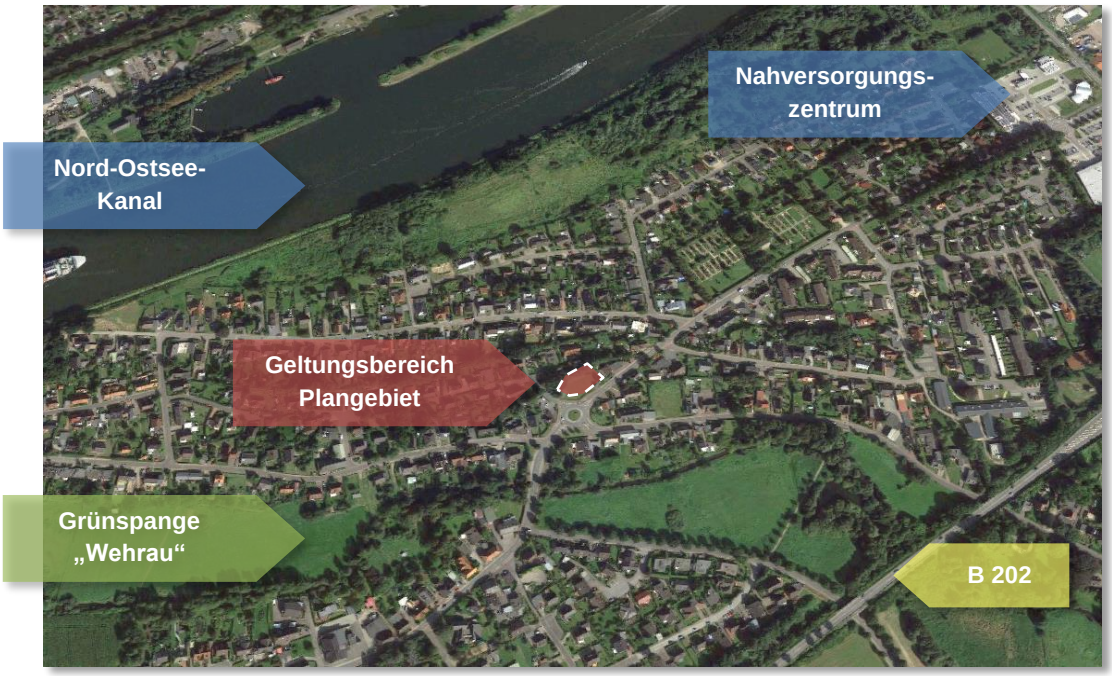

Abbildung 1 Strukturelle Lagesituation des Plangebietes, Luftbild (Google Maps)

Das Plangebiet weist zwei Höhenversprünge auf, zum einen zwischen dem bestehenden Gehweg an der ‚Kieler Straße‘ mit ca. 6,60 m (ü. NHN) und der Grün-

fläche auf ca. 5,20 m (ü. NHN) zum anderen nördlichen durch eine Geländekante in Richtung der Wohnbebauung ‚Hohe Luft' auf rund 9,50 m (ü. NHN).

Die Flächen selbst sind unbebaut und zeichnen sich auf der Hauptfläche durch eine einfache Rasenfläche aus sowie im nördlichen Bereich durch eine mit Bäumen und Gehölzen stark bewachsenen Hang.

3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

3.1. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Osterrönfeld (Kreis Rendsburg-Eckernförde) erfolgt nach dem *Baugesetzbuch* (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBI. I S. 2808); i.V.m. der *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBO. I S. 1057, 1062); der *Planzeichenverordnung* (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBI. IS. 1057) geändert worden ist; dem *Bundesnaturschutzgesetz* (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBI. I S. 706, 724) geändert worden ist; dem *Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein* (LNatSchG-SH) in der Fassung vom 24. Februar 2010, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13. November 2019 (GVOBI. S. 425) geändert worden ist sowie der *Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein* (LBO-SH) in der Fassung vom 22. Januar 2009, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. Oktober 2019 (GVOBI. S. 398) geändert worden ist.

3.2. Verfahren

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Osterrönfeld (Kreis Rendsburg-Eckernförde) erfolgt auf Grundlage des formellen Aufstellungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung vom 19.09.2019 und wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

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

- ✓ Lage innerhalb des Siedlungsbereiches
- ✓ Eingefasst durch umliegende Bebauungs- und Siedlungsstrukturen
- ✓ Keine konträren Ziele der Raumordnung
- ✓ Keine Auskragungen in den Außenbereich
- ✓ Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000m²

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeits-

prüfung unterliegen. Bei den Flächen handelt es sich um einen bereits erschlossenen Bereich innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs.

Durch die Planung werden keine Natura-2000-Gebiete oder sonstige schützenswerte Naturräume tangiert oder beeinträchtigt (Bundesamt für Naturschutz (BfN); abgefragt am 05.09.2020).

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

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

4. Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben

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

4.1. Landes- und Regionalplanung

4.1.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP, 2010)

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) ist die Grundlage der räumlichen Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 und orientiert sich an den Leitbildern und Handlungsstrategien, die von der Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) für die räumliche Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland festgelegt worden sind.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.2. Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

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

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

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

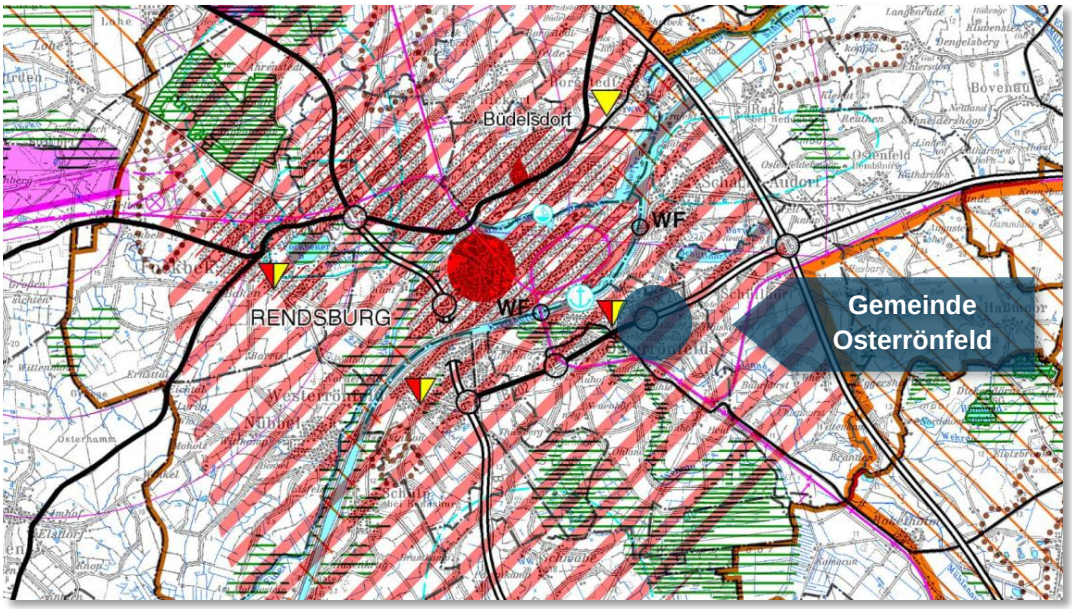

Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan Schleswig-Holstein (2000)

In Schleswig-Holstein werden in den nächsten Jahren alle Regionalpläne vollständig neu aufgestellt. Statt bislang fünf wird es entsprechend der neuen Planungsräume zukünftig nur noch drei Regionalpläne geben. Die vormals aufgestellten Regionalpläne gelten bis dahin weiter. Die Neuaufstellung der Regionalpläne erfolgt dann für die drei neuen Planungsräume.

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

4.2. Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

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

Wie im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010) dargelegt wurde, wird das Maß der baulichen Entwicklung festgelegt, indem die Anzahl der Wohneinheiten genannt wird, die bezogen auf den Wohnungsbestand (Stand 31.12.2017) bis 2030 gebaut werden können. Durch die Kooperation innerhalb des Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburgs besteht jedoch die Möglichkeit, über den ei-

gentlichen Entwicklungsrahmen der einzelnen Gemeinden hinaus zu wachsen. Der Gebietsentwicklungsplan (Stand 2016) legte für die Gemeinde Osterrönfeld einen Entwicklungsrahmen von 150 Wohneinheiten in den Jahren von 2016 bis 2026 und darauffolgend fest, von denen 20 Einheiten auf die Innenentwicklung entfallen. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 befindet sich als solche Entwicklungsfläche im Innenbereich.

4.3. Flächennutzungsplan

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

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Osterrönfeld wird die gesamte Fläche des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

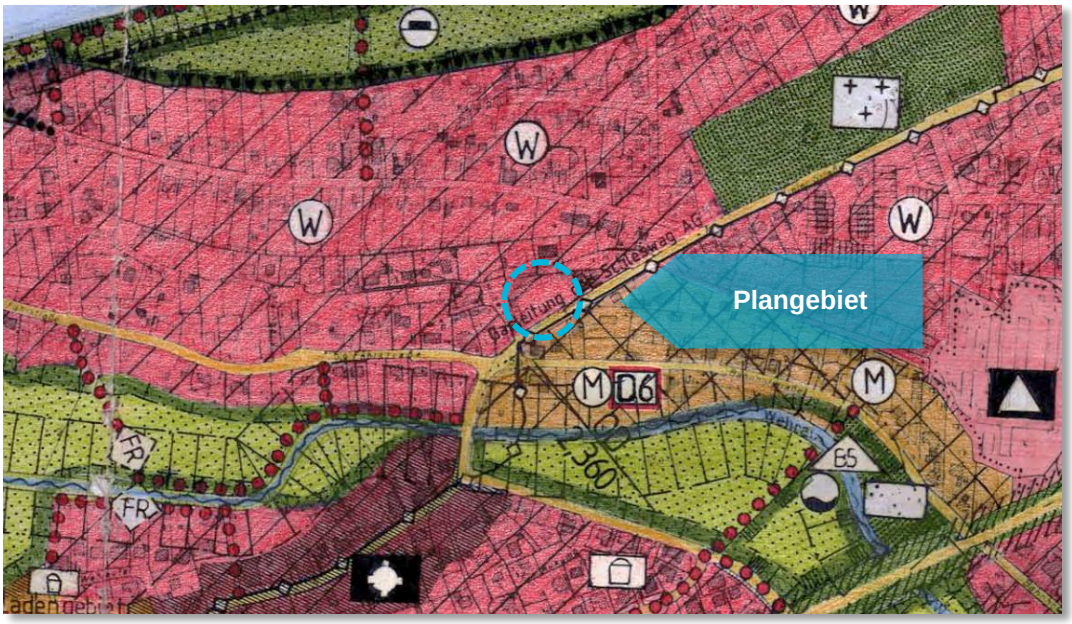

Abbildung 4 Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan Osterrönfeld

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4.4. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Osterrönfeld stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche, sowohl im Bestand wie auch in der Planung dar. Der Landschaftsplan (Stand der Fortschreibung 2010) stellt daher keine über den Flächennutzungsplan hinausgehenden Ziele für den Plangeltungsbereich dar.

5. Plangebiet / Städtebauliches Konzept

5.1. Plangebiet / Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst die Flächen im Bereich zwischen der Schnittstelle (Kreisverkehr) der ‚Kieler Straße‘ und ‚Hohe Luft‘ sowie der Bestandsbebauung ‚Kieler Straße 49‘ und ‚Hohe Luft 2a bis 6‘ und weist eine Gesamtgröße von ca. 2.095 m² (0,2 ha) auf. Die überplanten Flächen befinden sich, bis auf Ausnahme der sich

im Plangeltungsbereich befindlichen Flurstücke der bestehenden Trafostation sowie des vorhandenen Gehwegs, im Eigentum der Gemeinde Osterrönfeld.

Das Grundstück selbst präsentiert sich als straßenbegleitende Grünfläche ohne Bebauung. Der primäre Grundstücksbereich zeichnet sich vor allem durch einen Geländeversprung von durchschnittlich ca. 1,20 m zwischen dem bestehenden Gehweg und der Grünfläche aus.

Die unbebauten Grundstücksflächen laufen in nördlicher Richtung als Geländehang aus, welcher sich mit z.T. starkem Gehölzbewuchs und einzelnen großen Baumpflanzungen bis auf das Höhenniveau der Bestandsbebauung im Bereich ‚Hohe Luft' erhebt. Im Bereich der nordwestlichen Grundstücksgrenze befinden sich am Übergang zu den Straßenflächen ‚Hohe Luft' mehrere, den Bewohnern der Anliegergrundstücke vorbehaltenen, öffentlichen Parkplätze. Im Süden und Südwesten wird das Grundstück durch den vorhandenen Gehweg und die angrenzenden Straßenverkehrsflächen eingefasst. Den östlichen Abschluss bildet die bestehende Nachbarbebauung ‚Kieler Straße 49' sowie die Trafostation der Schleswig-Holstein Netz AG.

5.2. Städtebauliche Struktur

Das Umfeld des Plangebietes ist vollständig durch Wohnnutzungen und dem entsprechendem Gebäudebestand geprägt. Lediglich im Süden wird diese Struktur durch den angrenzenden Kreisverkehr mit den entsprechenden Verkehrsflächen unterbrochen.

Die Geschossigkeit der benachbarten Gebäude liegt vorwiegend bei einem (I) Vollgeschoss, in den meisten Fällen mit ausgebautem Dachgeschoss und maximal zwei (II) Vollgeschossen im rückwärtigen Bereich. Dieses Geschossniveau spiegelt sich auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite, südlich der ‚Kieler Straße' wieder.

5.3. Planungsüberlegungen

Die gemeindeeigene Fläche im Siedlungskern von Osterrönfeld ist aufgrund ihrer räumlich-integrierten Lage und der hervorragenden verkehrlichen Erschließungssituation von besonderer Bedeutung für die Innenentwicklung. Sowohl für ältere Gemeindebewohner, die ihr großes Haus für eine kleinere Wohnung aufgeben wollen, wie auch für junge Osterrönfelder, die nach dem elterlichen Wohnhaus in der Gemeinde bleiben möchten, sind kleinere und bezahlbare Wohneinheiten (insbesondere Mietwohnungen) ein wichtiges Angebotssegment. Auch für junge

Familien, Paare oder Singles mit dem Wunsch in der Gemeinde zu leben, ohne das klassische Einfamilienhaus erwerben oder finanzieren zu müssen, sind entsprechende Wohnungen im Geschosswohnungsbau attraktiv.

Die Fläche der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist aufgrund ihrer Lage und Größe besonders geeignet, um die steigende Nachfrage nach diesen Wohnformen zu berücksichtigen. Des Weiteren kann eine Bebauung die vorhandene städtebauliche Lücke im Siedlungszusammenhang schließen und einen Beitrag dazu leisten, die umliegenden Bestandsgebiete zusätzlich aufzuwerten, z.B. in Form von Belebung sowie durch eine attraktive Gestaltung – sodass die Nachbarschaften und der Ortsteil selbst nicht Leidtragende, sondern Profiteure der Nachverdichtung werden. Durch die zentrale Verortung (fußläufig erreichbar befinden sich sämtliche Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf und darüber hinaus) ist die Fläche besonders auch für ältere Menschen attraktiv.

Abbildung 5 Bebauungskonzept für die Fläche der Bebauungsplanänderung (Vorentwurf)

Die Umnutzung der vorhandenen Grünfläche zu einer Bebauung mit einer gemischten Wohn- und Gewerbe- bzw. Dienstleistungsnutzung ist bereits seit geraumer Zeit angedacht und wird, neben den Planungen einer neuen Ortsmitte, als eines der Schlüsselprojekte der innerörtlichen Nachverdichtung angesehen.

Nach derzeitigem Planungsstand soll ein Gebäudekomplex mit einem oder zwei Gebäudeteilen entstehen können, dass den vorhandenen Geländesprung zur Unterbringung einer Tiefgarage nutzt und in der Erdgeschossebene nicht-störendes Gewerbe oder Dienstleistungsangebote unterbringt, während die Oberschosse dem Wohnen vorbehalten sind.

Die geplante Bebauung soll aufgrund der exponierten Lage als städtebaulicher Meilenstein mit einer vergleichsweise höheren Geschossigkeit und moderneren Gestaltung eine strukturelle Besonderheit im Ort darstellen und zu einem für die Gemeinde repräsentativen Gebäude ausgebaut werden. Die Idee ist, die Ziele einer üblicherweise urbanen Nachbarschaft innerhalb der örtlichen Gegebenheiten für die künftigen Bewohner erlebbar zu machen. Städtebaulich bietet sich mit

dem Vorhaben die Möglichkeit, eine ungenutzte Innenbereichsfläche mit baulichem Leerstand nachhaltig in Wert zu setzen und damit die heterogene Situation in der Umgebung durch eine neue Maßnahme zu klären und zu vervollständigen.

5.4. Konzept

Die städtebauliche Typologie der Planung eröffnet der innerörtlichen Situation neue Qualität. Ein (ggf. mehrteilig ausgeformtes) Punktgebäude an der ‚Kieler Straße' bildet eine gute und repräsentative Bebauungssituation für den exponierten Siedlungsraum.

Durch die zentrale Ausbildung der fußläufigen Erschließung vom vorhandenen Gehweg (das Erdgeschossniveau der Neubebauung soll der bestehenden Gehweghöhe entsprechen) und der Ausnutzung der vorhandenen, westlich verorteten Abfahrt in den tiefergelegenen Grundstücksbereich in die geplante Tiefgarage wird dem nachhaltigen und nicht-motorisierten Verkehr nicht nur sinnbildlich der Vorrang eingeräumt. Durch eine leicht zurückgenommene Anordnung des Gebäudes entsteht ein neuer städtebaulicher Freiraum in Richtung des Gehwegs, der sich als Vorzone und/oder Übergangsbereich zwischen Verkehrsfläche und Gebäude öffnet und zugleich den fußläufigen Quell- und Zielverkehr aufnimmt, der aufgrund der möglichen öffentlichen Erdgeschossnutzung über dem für eine reine Wohnbebauung üblichen Maß liegen wird.

Aufgrund der randlichen Geländekante in Richtung der nördlich benachbarten, oberhalb des Plangebiets liegenden, Wohngebäude kommt der Reduzierung der geplanten Bebauung auf die vorhandene Grünfläche eine besondere Bedeutung zu. Der Hang mit seinem bestehenden Bewuchs und den raumprägenden Bäumen soll in Gänze unangetastet und erhalten bleiben und eine Beeinträchtigung auf ein Minimum reduziert werden.

Obgleich eine innerörtliche Nachverdichtung stets mit einer (vor allem auch optischen) Veränderung einhergeht und die Bebauung sich durchaus, nicht nur symbolisch, von der Umgebung abheben soll wird vor allem durch die bauliche Mitnutzung der vorhandenen Geländesenke für die Tiefgaragenebene eine verträgliche Höhenentwicklung der geplanten Bebauung ermöglicht. Hierdurch können die optischen Veränderungen für die Anwohner der oberhalb liegenden Grundstücke auf ein verträgliches Maß reduziert und ein gestalterisch positiver Sichteindruck geschaffen werden. Durch den Entfall der ungenutzten und optisch leerstehenden Gesamtsituation der Fläche innerhalb des Plangebietes kommt es objektiv zu einer erheblichen Aufwertung des Siedlungsbildes an der ‚Kieler Straße'.

5.5. Verkehrliche Erschließung / ruhender Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Westen bereits im Gelände vorhandene Zu- und Abfahrt von der Straße ‚Hohe Luft' aus. Wesentliche durch das Vorhaben ausgelöste zusätzliche Belastungen sind nicht zu erwarten – die vorhabenbedingten Quell- und Zielverkehre entsprechen den mit einer innerörtlichen Nachverdichtung einhergehenden Zunahme, welche innerhalb des geschlossenen Siedlungsgefüges aufgrund seiner Geringfügigkeit hinzunehmen sind.

Durch die Unterbringung des gesamten ruhenden Verkehrs (sowohl der Bewohner wie auch von Besuchern) auf dem Grundstück selbst ist eine Beeinträchtigung des öffentlichen Straßen- und Parkraumes nahezu ausgeschlossen.

Pkw-Stellplätze
Der derzeitige Planungsstand beinhaltet eine Tiefgarage für das neue Gebäude. Die Zu- und Abfahrt, ausreichend dimensioniert, erfolgt ausschließlich von der Straße ‚Hohe Luft' aus am westlichen Rand des Plangebietes (s.o.). Durch die von der Straße aus zurückgesetzte Lage der Bebauung wird eine ausreichende Einsehbarkeit zum Schutz der Fußgänger gewährleistet.

Alle erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück selbst nachgewiesen. Innerhalb der Stellplatzanlage wird nach aktuellem Planungsstand aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes, der guten verkehrlichen Anbindung sowie des anvisierten Wohnungsangebotes von einem Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je Wohneinheit ausgegangen.

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

6. Inhalte der Planung

6.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Es wird ein ‚Allgemeines Wohngebiet' (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

Aufgrund der beabsichtigten Mischnutzung des neuen Quartiers, mit dem Schwerpunkt auf Wohnraumangeboten, werden nur sinnvolle wohnergänzende Nutzungen zugelassen. Zulässig sind daher nur solche Nutzungen, die im Prinzip den Charakter eines zusammenhängenden und gemischten Wohnquartiers nicht (erheblich) stören bzw. ihn sinnvoll ergänzen.

Die ausgeschlossenen Nutzungsarten sind vor allem aufgrund ihres hohen Flächenverbrauches und der ggf. einhergehenden Schadstoffgefährdungen bzw. entstehenden Emissionen nicht mit dem gewünschten Charakter des Plangebietes und seinem bestehenden Umfeld vereinbar. Die Ansiedlung bzw. Entwicklung solcher Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird zudem als nicht realistisch angesehen und daher auch nicht zugelassen.

Insgesamt kann mit den vorgenommenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der vorhandenen Umgebungsbebauung, die durch die Planung ergänzt wird, Rechnung getragen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des festgesetzten ‚Allgemeinen Wohngebietes' bleibt durch die vorgenannten Festsetzungen bzw. Ausschlüsse vollends gewahrt.

Das Vorhaben mit der geplanten primären Wohnnutzung entspricht der vorrangigen gemeindlichen Zielsetzung zur Wohnraumschaffung. Sowohl Mietwohnungen als auch Wohnangebote werden verstärkt nachgefragt und können auch in Osterrönfeld nicht mehr ausreichend bedient werden.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Bauweise, eine maximal zulässige Grundfläche (GR_{max}), die zulässige maximale Anzahl der (Voll-)Geschosse sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (GH_{max}) bestimmt und geregelt.

Maximale Grundfläche (GR_{max})
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine maximale Grundfläche (GRmax) von 700 m² festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb von Hauptgebäuden (Tiefgaragen inkl. ihrer Zufahrten, Garagengeschosse o.ä.) nicht auf die festgesetzte maximale Grundfläche (GR_{max}) anzurechnen.

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 2.095 m². Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete liegt bei 0,4. Aufgrund der im Sinne des Baugesetzbuches beabsichtigten innerörtlichen Nachverdichtung sowie der planungsrechtlichen Absicherung des nördlich vorhandenen Bewuchses durch die Festsetzung einer entsprechenden Erhaltungsfläche wird als Grundlage für die Berechnung der zulässigen GRZ bei der nach § 19 BauNVO anrechenbaren Grundstücksfläche sowohl die Wohnbaufläche wie auch die festgesetzte Fläche für Erhaltung angenommen. Dies entspräche bei einer GRZ von 0,4 einer maximal zulässigen Grundfläche von ca. 710 m² - im Bebauungsplan wird diese (GR_{max}) auf 700 m² festgesetzt.

Im Sinne der Flexibilität und eines angemessenen Spielraums für die Errichtung von unterhalb eines Hauptgebäudes liegenden baulichen Anlagen (Tiefgarage o.ä.) werden die entsprechenden Grundflächen nicht auf die festgesetzte maximale Grundfläche (GR_{max}) angerechnet. Hiermit wird sichergestellt, dass neben den geplanten Hauptgebäuden die für die Funktionsfähigkeit des Gesamtvorhabens erforderliche Errichtung einer Tiefgaragenanlage möglich bleibt. Zur Vermeidung der andersartigen Ausnutzung der dadurch zulässigen Überschreitung darf diese nur durch bauliche Anlagen unterhalb von Hauptgebäuden in Anspruch genommen werden.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf *vier (IV) Vollgeschosse* festgelegt.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe über Normal-Höhen-Null ($GH_{max\ ü.NHN}$) wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß der Oberkante (OK) der baulichen Anlagen bestimmt und durch den höchsten Punkt des Daches (einschließlich Gauben und Dachaufbauten) begrenzt. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika.

Die maximale Gebäudehöhe über Normal-Höhen-Null ($GH_{max\ ü.NHN}$) darf ausnahmsweise durch technische oder andere erforderliche Aufbauten (z.B. Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen, Treppenräume o.ä.), die der Gebäudenutzung dienen, bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 0,75 m von der Außenfassade des Gebäudes zurückversetzt angeordnet werden.

Abgeleitet aus den Planungsüberlegungen erfolgt die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) von *22,00 m* (festgesetzt als Höhe über Normal-

Höhen-Null) für die Möglichkeit zur Errichtung einer entsprechenden Geschossigkeit. Dies entspricht einer realen maximalen Gebäudehöhe von rund 15,00 m. Ziel dieser Festsetzung ist es, im Zusammenspiel mit den gestalterischen Vorgaben, ein stimmiges Erscheinungsbild sicherzustellen und zugleich die seitens der Gemeinde beabsichtigte Aussagekraft der geplanten Bebauung zu unterstreichen.

Mit der festgelegten maximalen Geschossigkeit (vier Vollgeschosse; auf den Gebäudeteilen wird ggf. ein weiteres (Nicht-Voll-)Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet) und der maximalen Gebäudehöhe entsteht trotz der Dominanz des geplanten Baukörpers und seines baulichen Alleinstellungsmerkmals im Vergleich zur direkten Umgebung, ein stimmig den Planungsgedanken angepasster Quartierseindruck.

Technische Anlagen, wie Schornsteine, Lüftungsrohre o.ä., gehören grundsätzlich zur Ausstattung von Gebäuden. Da auf Ebene des Bebauungsplanes noch keine abschließenden Aussagen über die konkrete Höhe dieser Anlagen getroffen werden können, wird festgesetzt, dass diese nicht der maximal zulässigen Gebäudehöhe unterliegen, sondern diese um maximal 0,75 m überschreiten dürfen. Dies ist insoweit unkritisch, weil es sich um technische Anlagen von (Wohn-) Gebäuden handelt, bei denen dieselben wirtschaftlichen Aspekte wie bei den Kosten insgesamt relevant sind. Es ist demnach nicht davon auszugehen, dass diese Anlagen unnötig hoch ausfallen werden.

<u>Bauweise</u>
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind nur Gebäude in der *offenen (o) Bauweise* (Gebäude bis max. 50m Fassadenlänge) zulässig.

6.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels *Baufenster* festgesetzt, die durch *Baugrenzen* definiert sind.

Aus den vorhandenen Umgebungsstrukturen lässt sich eine strenge städtebauliche Struktur, die eine Baulinie erfordert, nicht ableiten.

6.4. Stellplätze und Nebenanlagen / Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze innerhalb des neuen Quartiers sollen gänzlich auf dem Grundstück selbst hergestellt werden. Hierdurch soll eine Nutzung des öffentlichen Parkraums durch die künftigen Bewohner nach Möglichkeit vermieden werden, sodass die vorhandenen freien Stellplatzflächen im Verlauf der Straße ‚Hohe Luft' im Zweifel nur dem Besucherverkehr zur Verfügung stehen.

<u>Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen</u>
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (auch Tiefgaragen inkl. ihrer Zufahrten, Garagengeschosse o.ä.) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie in den hierfür in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesenen ‚Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen' zulässig.

Damit der ruhende Verkehr nicht ungeordnet auf dem Grundstück verteilt wird, sollen ausgewiesene Bereiche festgelegt werden, in denen (außerhalb der Baugrenzen) Stellplätze, Tiefgaragen etc. untergebracht werden können.

Die notwendigen Stellplätze sollen unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht werden, welche sich unterhalb des geplanten Gebäudes befindet. Während die Tiefgarage im Bereich des vorhandenen Gehwegs nahezu komplett unterhalb der Geländeoberfläche liegt, sodass sich das Erdgeschoss auf dem vorhandenen Gehwegniveau befindet, wird ein Großteil der Tiefgarage im rückwärtigen Teil offen und somit natürlich belüftet ausgebildet werden können.

<u>Anzahl der Stellplätze</u>
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist mindestens ein (1) Stellplatz je Wohneinheit bis 60 m² bzw. eins Komma fünf (1,5) Stellplätze je Wohneinheit ab 60 m² auf dem privaten Grundstück herzustellen.

Um ein Ausweichen von Kraftfahrzeugen in den öffentlichen Raum zu vermeiden, wird die Mindestanzahl der auf dem Baugrundstück zu errichtenden notwendigen Stellplätze reglementiert (nach derzeitigem Planungsstand 1 Stellplatz je Wohneinheit bis 60 m² bzw. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit ab 60 m²).

Durch die Festlegung der Stellplatzanzahl auf einen Stellplatz bis zu einer Wohnungsgröße von 60 m² soll sowohl die Zahl der Fahrzeuge insgesamt wie auch die Zahl der entsprechenden Stellflächen auf ein notwendiges Minimum reduziert werden.

Hierbei wird zum einen von einer geringeren Personenzahl bei der Bewohnung dieser Immobiliengrößen ausgegangen (die Daten des Statistischen Bundesamtes von Dezember 2020 zeigen einen deutlichen Trend bei der Zunahme der Wohnfläche von Ein-Personenhaushalten bis fast 70 m² auf) und zum anderen die An- bzw. Einbindung des Plangebietes in die Örtlichkeit und die Infrastruktureinrichtungen (insbesondere des täglichen Bedarfs) berücksichtigt. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum lokalen Nahversorgungszentrum im Bereich des nahegelegenen Gewerbegebietes (Entfernung zum Plangebiet ca. 600 m) ist es für die Bewohner leichter möglich, auch ohne eigenes Fahrzeug im Alltag zurecht zu kommen.

Zudem geht der allgemeine Trend, vor allem auch bei jüngeren Menschen, hin zum Mobilitätsmix und damit zur Nutzung von alternativen Mobilitätsangeboten wie Car-Sharing, E-Scooter etc. und senkt somit die allgemeine Autobesitzquote. Die reduzierte Zahl bei der Verpflichtung zur Stellplatzherstellung soll einen Anteil zur langfristigen Senkung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) leisten und auch in Osterrönfeld in Anbindung an die Ballungsräume Rendsburg und Kiel den ergänzenden Umstieg auf Bus, Bahn oder Rad bzw. die Kombination der alternativen Möglichkeiten vorantreiben.

Im Sinne einer zeitgemäßen Mobilität ist im Bereich der (unterirdischen) Stellplatzanlagen die Herstellung von Ladesäulen für E-Mobilität ebenso angedacht wie die Errichtung von ober- und/oder unterirdischen (abschließbaren) Fahrradstellplätzen in einer über die durch die LBO geforderte Mindestmenge hinausgehenden Anzahl.

6.5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind hochbauliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.

Im Osten des Plangebietes sind Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Dieser Ausschluss von Bebauung bezieht sich auf hochbauliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und soll zum einen die Einhaltung eines angemessenen (über die notwendigen Mindestgrößen hinausgehenden) Abstand zur östlich angrenzenden Nachbarbebauung bzw. dessen Freiflächen gewährleistet und zum anderen die Errichtung einer kleinen Außenfreifläche für das Quartier (bspw. für einen Bewohnergarten, Kleinkinderspielfläche o.ä.) ermöglicht werden.

6.6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärm)

Passive Lärmschutzmaßnahmen

In den Feldern mit der Bezeichnung LPB III (Lärmpegelbereich III) und LBP IV (Lärmpegelbereich III) ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für alle der ‚Kieler Straße' (K 75) zugewandten und seitlich an diese anschließenden Außenfassaden gemäß des Lärmpegelbereiches III bzw. IV der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. Für alle jeweils abgewandten Gebäudefassaden darf das zugeordnete Bau-Schalldämmmaß um 5 dB gesenkt werden.

Das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile an Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. beträgt nach DIN 4109-1:2018-01 bei Lärmpegelbereich III mindestens R'w,ges = 35 dB und bei Lärmpegelbereich IV mindestens R'w,ges = 40 dB. Für Büroräume oder Ähnliches darf das gesamte Bau-Schalldämmmaß R'w,ges um 5 dB gesenkt werden.

Im gesamten Baufeld sind die zur ‚Kieler Straße' (K75) ausgerichteten Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2:2018-02, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

Für Außenwohnbereiche zum Aufenthalt im Freien im Feld mit der Bezeichnung LS AWB ist die Einhaltung eines Tagpegels von 64 dB(A) durch bauliche Maßnahmen wie z.B. öffenbare Kaltwintergärten, verglaste Loggien, Abschirmungen im Nahbereich u.ä. zu gewährleisten.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

Innerhalb des Plangebietes treten, bedingt durch die innerörtliche Lage an der ‚Kieler Straße' und dem südlich angrenzenden Kreisverkehr, Lärmimmissionen durch Verkehrslärm auf. Die Ergebnisse einer lärmtechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm (DIN 18005 / 16. BImSchV) zeigen im Beurteilungszeitraum TAG Beurteilungspegel bis 66 dB(A) und im Beurteilungszeitraum NACHT bis 55 dB(A) entlang der ‚Kieler Straße' (K 75). Maßgeblich für die Höhe der Beurteilungspegel sind die Emissionen des direkt angrenzenden Straßenzuges ‚Kieler Straße'. Die Emissionen der Eisenbahnstrecke (Nr. 1040 Rendsburg Hochbrücke – Rendsburg) sind als untergeordnete zu werten.

Die Orientierungswerte (ORW) des Beiblattes 1 der DIN 18005 sowie die höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImschV für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden im gesamten Baufeld sowohl im Beurteilungszeitraum TAG als auch NACHT überschritten.

Zur Realisierung von Bebauungen mit schutzbedürftigen Nutzungen sind daher passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Entsprechend der Ausführungen der lärmtechnischen Untersuchung werden ab einem „maßgeblichen Außenlärmpegel" von 60 dB(A) erhöhte Anforderungen an die verwendeten Außenbauteile von Gebäuden gestellt, damit die Innenraumpegel innerhalb von Gebäuden eingehalten werden können.

Zur Sicherstellung der Einhaltung von Innenraumpegeln in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1 werden daher im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche (LPB) festgelegt. Diese werden durch entsprechende Festsetzungen mit den notwendigen bzw. einzuhaltenden Richtwerten definiert.

6.7. Grünordnung

Um trotz der mit der Planung einhergehenden Versiegelung einer zentralen Innenbereichsfläche den vorhandenen und ökologisch wertvollen Bewuchs im Norden des Plangebietes langfristig zu sichern, wird eine entsprechende grünordnerische Festsetzung getroffen.

<u>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</u>
Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang standortgerecht zu ersetzen.

Die Festsetzung einer Erhaltungsfläche im gesamten nördlichen Bereich des Plangebietes soll die dauerhafte Erhaltung der dort verorteten wertvollen Bäume bzw. Gehölze sicherstellen. Diese besitzen per se nicht nur eine wichtige Funktion als Bestandteil des Nahrungs- und Lebensraumes von Insekten, Kleintieren und Vogelarten sondern tragen zusätzlich auch positiv zur Steigerung des lokalen Mikroklimas bei und prägen zudem durch ihre exponierte Höhenlage auch das Orts- und Landschaftsbild der Örtlichkeit.

6.8. Örtliche Bauvorschriften

Der Anspruch an ein optisch verträgliches und ansehnliches Quartier erfordert Aussagen und Festsetzungen über die Ausgestaltung der Gebäude hinsichtlich Materialität, Farben, Fassaden, Dächern und den damit zusammenhängenden Fragestellungen. So soll gemäß Bebauungsplan zwar eine moderne Architektursprache zulässig sein, gleichzeitig wird mit den gestalterischen Regelungen eine atypische Wahrnehmung des Quartiers vermieden. Im Zusammenspiel mit den getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird die Qualitätssicherung des bebauten Raumes sichergestellt.

<u>Gebäudefassaden</u>
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Außenfassaden von Hauptgebäuden nur in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Grau, Anthrazit oder Weiß und/oder hellgetöntes oder naturbelassenes Holz zulässig.

Abweichende Fassadenfarben sind für einen Anteil von maximal 20 % der fensterlosen Fassadenflächen zulässig.

Auf Grundlage der zugrundeliegenden Planungsüberlegungen sind für die Außenwände der baulichen Hauptanlagen (Hauptgebäude) nur bestimmte Farbgebungen zulässig, was einen möglichst verträglichen Gesamteindruck des Quartiers gewährleisten und zugleich genügend Spielraum für die individuelle Ausgestaltung durch den Entwurfsplaner lassen soll.

Obgleich das unmittelbare Umfeld des Plangebietes keine erkennbare Einheitlichkeit bei der farblichen Ausgestaltung der Gebäude besitzt, sind die getroffenen Festsetzungen dazu bestimmt, dem Ortsbild innerhalb des Gebietes einen gewissen Rhythmus zu ermöglichen, ohne individuelle Wünsche unmöglich zu machen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit anderer Materialien und Farben für einen gewissen Anteil der Fassade sowie für untergeordnete Bauwerke soll unnötige Härte vermeiden und bei der Detailausgestaltung die Verwendung aktueller Konstruktions- und Gestaltungselemente ermöglichen.

<u>Dachform und –neigung</u>
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für Hauptgebäude nur Flachdächer (FD) und/oder geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von maximal 35° Grad zulässig.

Die Dachlandschaft hat durch ihre gestalterische Ausprägung einen entscheidenden Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des neuen Quartiers. Durch die getroffenen Festsetzungen zu Dachformen und den maximal zulässigen Neigungswinkeln von geneigten Dächern wird eine homogene Einpassung des Vorhabens in die örtlich vorhandene Dachlandschaft unter Berücksichtigung der höheren Geschossigkeit ermöglicht.

Durch die Zulässigkeit von Flachdächern wird zudem die Errichtung von Dachterrassen zur Erhöhung der privaten Freiflächen gewährleistet. Diese bieten eine hohe Aufenthaltsqualität und können damit in einem insgesamt stärker verdichteten Innenbereich zu einer deutlichen Steigerung der Wohnqualität beitragen.

Dacheindeckungsmaterialien und -farben

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für geneigte Dächer (GD) von Hauptgebäuden nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Schwarz, Grau oder Anthrazit zulässig.

Glasierte und/oder glänzende (auch glänzend engobierte) Dacheindeckungen sind ausgeschlossen.

Durch die getroffenen Festsetzungen der zulässigen Dacheindeckungsmaterialien und –farben (von geneigten Dächern) soll der gewünschte Gesamteindruck eines homogen in das Umfeld eingepassten Wohnquartiers unterstützt und zugleich genügend Spielraum in der Ausgestaltung der Dachgestaltung ermöglicht werden.

Dacheindeckungen in glänzenden Ausführungen sollen ausgeschlossen werden, um so Störungen des Ortsbildes und Beeinträchtigungen durch Reflexionen möglichst gering zu halten. Glänzende Materialien in Verbindung mit einer entsprechenden Dachneigung können zu Blendwirkungen führen.

Zwar dienen örtliche Bauvorschriften nicht dem Nachbarschutz, starke Einschränkungen (Lichtimmissionen) würden jedoch dem Unzulässigkeitsgebot nach § 15 Abs. 1 BauNVO entsprechen. Das Siedlungsbild soll sich „Ortsüblichkeit“ anpassen und dem Trend zu glänzenden Dachmaterialien entgegenwirken. Entsprechende Eindeckungen sind daher gemäß den Wohngebietsgrundsätzen unzulässig. Überdies werden glänzende Dacheindeckungen von Zugvögeln als Wasserflächen wahrgenommen und sind daher aus ökologischen Gesichtspunkten nicht sinnvoll.

Ausnahmen

Ausgenommen von den Festsetzungen zu Dachform und -neigung sowie zu den Dacheindeckungsmaterialien und -farben sind untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, verglaste Dachflächen, Terrassen- und/oder Balkonüberdachungen.

Architektonisch bedingte oder technisch notwendige Kleinabweichungen stören den Siedlungscharakter nicht, sondern entsprechen vielmehr einer entsprechend funktional und gestalterisch sinnvollen Ausgestaltung der Gebäude. Daher sind entsprechende Bereiche frei von gestalterischen Auflagen.

Dachaufbauten

Lüftungs- und Kühlaggregate sowie von den angrenzenden Straßenverkehrsflächen aus sichtbare Lüftungskanäle sind zwingend einzuhausen.

Oberhalb der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) sind ausnahmsweise notwendige (z.B. technische) Aufbauten zulässig. Die Gestaltung des Gesamtbaukörpers oder des Ortsbildes darf durch entsprechende Aufbauten jedoch nicht beeinträchtigt werden. Neben der Reglementierung der Höhe und Lage solcher Anlagen sind Lüftungs- und Kühlaggregate, die ggf. zum Betrieb des Gebäudes notwendig werden können, sowie von den angrenzenden Straßenverkehrsflächen aus sichtbare Lüftungskanäle zwingend einzuhausen.

Solarenergieanlagen, Gründächer
Solar- oder Photovoltaikanlagen sowie Gründächer (lebende Pflanzen) sind allgemein zulässig, sofern sie nur in Verbindung mit Dächern vorgesehen werden. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind ausgeschlossen.

Die Errichtung von Solar- oder Photovoltaikanlagen ist ebenso wie die Herstellung von Gründächern (lebende Pflanzen) aus ökologischen und klimatischen Gesichtspunkten wünschenswert und daher allgemein zulässig.

6.9. Werbeanlagen

Die Gestaltung von Gebäuden soll, obgleich im Erdgeschoss eine Ansiedlung von Büro-, Handels- oder Dienstleistungsbetrieben ausdrücklich gewünscht ist, nicht durch entsprechende Werbeanlagen negativ beeinträchtigt werden. Daher wurden Festsetzungen zur Regelung von Größe, Belichtung, Verortung etc. von Werbeanlagen getroffen, die eine verträgliche Integration in das geplante Quartier ermöglicht.

Allgemein
Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder laufendem Licht sowie Projektionen, Laserwerbung oder Skybeamer sind unzulässig.

Ausrichtung
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Ausrichtung von Werbeanlagen nur in Richtung der Straßenverkehrsflächen ‚Kieler Straße / Dorfstraße' sowie ‚Hohe Luft' zulässig.

Ausführung
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Werbeanlagen je Gebäudefassade und Betrieb nur in einer Größe bis maximal 2 m² zulässig.

Der restriktive Umgang mit Werbeanlagen durch die getroffenen Festsetzungen begründet sich in den städtebaulichen und architektonischen Anforderungen, die an das Plangebiet aufgrund seiner exponierten Lage innerhalb des Ortes gestellt werden. Große, weithin sichtbare und übermäßig durch entsprechende Beleuchtungen störende Anlagen werden daher aufgrund der integrierten Lage des Quartiers und seiner großen Sichtbarkeit von vornherein ausgeschlossen.

7. Ver- und Entsorgung

Energie- und Wasserversorgung
Da es sich bei der Fläche um eine innerörtliche Liegenschaft handelt, sind Anschlüsse für die Energieversorgung (Strom, Gas, Wasser) und Entsorgung (Abwasser) bereits, zumindest im unmittelbaren Nahbereich, vorhanden.

Gegebenenfalls sind die bestehenden Anlagen, sofern notwendig, entsprechend den Regeln der Technik zu erweitern bzw. zu ertüchtigen.

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

In Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband ist ein neuer Anschlusskanal PP DN 150 vom bestehenden Kanal in der Straße ‚Hohe Luft‘ erforderlich. Die vorhandenen Hauptkanäle sind für die entsprechend zusätzliche Aufnahme bereits ausreichend dimensioniert.

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

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Einleitungsstelle 7 Wehrau, deren Einleitungswassermenge entsprechend begrenzt ist. Gemäß des durchgeführten Nachweises zur Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung (s. Anlagen) wurde die Möglichkeit zur Reduzierung der einzuleitenden Wassermengen durch eine teilweise Versickerung geprüft und nachgewiesen. Die daraus resultierende, zukünftig einzuleitende Wassermenge in das Gewässer ist demnach erheblich geringer als die bisher berücksichtigte Einleitungswassermenge.

Der Kreis Rendsburg-Eckernförde hat die notwendige Zustimmung dieser Einleitung unbefristet durch einen Wasserrechtlichen Erlaubnisbescheid mit Datum vom 20.11.2020 (Zeichen 66.217.31.88.124.21) erteilt.

Löschwasser
Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten in Wohngebieten so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zur Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Das Wasserversorgungsnetz innerhalb der Gemeinde Osterrönfeld ist auf Trinkwasser ausgelegt. Im Notfall können jedoch die vorhandenen Hydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – zur Wasserentnahme für Löschwasser, unter Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes W-405, genutzt werden. Die für das Gebiet relevanten bestehenden Trinkwasserleitungen in der ‚Kieler Straße‘ bleiben unverändert bestehen, wodurch der Brandschutz grundsätzlich gewährleistet ist. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Hydrant, direkt unterhalb der bestehenden Stellplätze an der Straße ‚Hohe Luft‘.

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

Müllentsorgung
Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die AWR (Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde GmbH) sichergestellt. Innerhalb der nachgeordneten Objektplanung ist innerhalb des neuen Quartiers eine zentrale Sammelstelle (ggf.

überdacht oder unterirdisch) für Abfallbehälter vorzusehen. Diese sind am jeweiligen Entleerungstag selbst an der Straße bereitzustellen oder können alternativ durch den AWR vom Grundstück geholt und nach dem Entleeren wieder zurückgestellt werden. Dieser Hol- und Bringservice wird gesondert berechnet und ist abhängig von der Entfernung zwischen Grundstück und Straße.

8. Altlasten

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

9. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung gehört die Gemeinde Osterrönfeld nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Eine entsprechende Meldung des Kampfmittelräumdienstes vom 22.09.2020 liegt vor.

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

10. Archäologischer Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Das Plangebiet befindet sich in keinem archäologischen Interessengebiet (Archäologie-Atlas SH; abgefragt am 22.01.2021).

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

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

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

11. Weitere Hinweise

Schutz von Bäumen und Pflanzen
Zum langfristigen Schutz der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die Vorschriften der DIN 18920 (‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘), der RAS-LG4 (‚Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen‘) und der ZTV-Baumpflege (‚Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege‘) bei der Bauausführung zu beachten.

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

12. Abwägung öffentlicher und privater Belange

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Osterrönfeld sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch eine innerörtliche Nachverdichtung im Sinne des Baugesetzbuches („Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen“) sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürliche Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Berücksichtigung der öffentlichen Belange erfolgt vor allem durch die geplante Errichtung von Wohngebäuden und der damit verbundenen Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Die Planung kann zur Reduzierung des bestehenden Defizits sowohl lokal in der Gemeinde selbst wie auch dem Umfeld von Osterrönfeld beitragen und so dem öffentlichen Interesse einer bedarfsgerechten Wohnraumschaffung Rechnung tragen. (Vgl. ‚Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein, Endbericht‘; im Auftrag des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein. Empirica AG; Dr. Reiner Braun, Johanna Neuhoff, Lorenz Thomschke. Berlin, 2017)

Mit den vorgenommenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohneinheiten im Wohnungsbau geschaffen. Damit wird dem übergeordneten Ziel der Schaffung von Planungsrecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern im s.g. ländlichen Raum nachgekommen (vgl. Aussagen von Hans-Joachim Grote zu ‚mehrgeschossigem Wohnungsbau im ländlichen Raum‘; Bauministerkonferenz im Oktober 2018). Von den im Rahmen des Vorhabens durch die Gemeinde Osterrönfeld als kommunalen Bauherren geplanten Wohnungen soll ein Großteil als Mietwohnraum dem lokalen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

In dem ausschließlich ebenfalls durch Wohnen geprägten Umfeld wirkt sich die Entwicklung des derzeit ungenutzten Plangebietes mit seiner exponierten Lage im Siedlungsgefüge positiv aus. Der Orts- und Landschaftsbildprägende Hang mit

seinem großflächigen Baum- und Gehölzbestand im rückwärtigen Bereich des Grundstücks wird planungsrechtlich gesichert und somit erhalten.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird sowohl ein gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld geschaffen wie auch die naturräumlichen Funktionen im nördlichen Plangebiet langfristig gesichert.

Als unmittelbare Auswirkungen sind jedoch die der Planung auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Nachbarschaft zu beachten. So ist mit der zusätzlichen Einwohnerzahl eine Erhöhung des lokalen Verkehrsaufkommens verbunden. Im Sinne des Gemeingebrauchsrechts (§ 20 Straßen- und Wegegesetz) ist die durch eine innerörtliche Nachverdichtung erzeugte Zunahme an Verkehr hinzunehmen. Überdies führt der von der Planung ausgehende Verkehr nur zu einem geringen relativen Zuwachs im unmittelbar angrenzenden Straßennetz, was zudem durch die sehr gute (direkte) Anbindung an die vorhandenen Verkehrsräume als unproblematisch einzustufen ist.

Mit der Planung ist die Errichtung einer Tiefgarage mit einem nach Wohnungsgrößen abgestuften Stellplatzschlüssel von 1 bis 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit vorgesehen. Aufgrund der primären Nutzung durch die künftigen Bewohner, den damit verbundenen resultierenden Fahrzeugbewegungen und der -gegenüber dem Straßenverkehr- geringen Schallemissionen, werden Auswirkungen durch Geräuschimmissionen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Nachbarschaft durch den vorhabenbezogenen motorisierten Individualverkehr nicht erwartet. Insgesamt ist das Vorhaben daher als mit der unmittelbaren Umgebung verträglich zu bewerten.

Innerhalb des Plangebietes selbst werden die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den unmittelbar angrenzenden Straßenverkehr auf der ‚Kieler Straße' (K 75) für das gesamte Baufeld überschritten. Um den Anforderungen an den Schallschutz von schutzbedürftigen Innenräumen und Außenwohnbereichen adäquat Rechnung zu tragen, werden daher im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche mit entsprechenden Festsetzungen zum (passiven) Schallschutz festgelegt.

Durch das Vorhaben verursachte Störungen, die negative Auswirkungen auf die direkte Nachbarschaft haben könnten, sind aufgrund der geplanten Art der Nutzung ausgeschlossen. Tatsächlich ist davon auszugehen, dass die Entwicklung des Plangebietes durch die Beseitigung des deutlich sichtbaren städtebaulichen Leerstandes auf der Fläche im Vergleich zum derzeitigen Sichteindruck für die Nachbarschaft positiv bewertet werden kann.

Hinsichtlich der privaten Belange ist zu beachten, dass sich das Plangebiet gänzlich im Eigentum der Gemeinde Osterrönfeld befindet, die gleichzeitig als Vorhabenträger auftritt. Mittels der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird den privaten Belangen insofern entsprochen, dass die Voraussetzungen für eine kommunale Verwertbarkeit des Areals für Wohnzwecke geschaffen werden.

Aufgrund der räumlich integrierten Lage des Plangebietes innerhalb des geschlossenen Siedlungszusammenhangs kommt der Beachtung der privaten Belange der unmittelbar betroffenen Nachbarbebauung eine besondere Bedeutung zu.

Obgleich der räumliche Eindruck der Gesamtanlage möglichst verträglich in die Umgebung eingepasst werden soll, geht eine innerörtliche Nachverdichtung stets mit einer (vor allem auch optischen) Veränderung einher. Zudem beabsichtigt die Gemeinde Osterrönfeld mit der geplanten (kommunalen) Maßnahme aufgrund

des exponierten Standortes eine städtebauliche Aufwertung und damit verbunden eine sich strukturell von der direkten Umgebung hervorhebenden Bebauung.

Um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der durch die Planung betroffenen Nachbarbebauungen Rechnung zu tragen, wurden die möglichen Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung für angrenzende Grundstücke durch die Planungsinhalte auf ein mögliches Minimum reduziert. Dies wird insbesondere durch die Einhaltung bzw. Erhöhung der gemäß Landesbauordnung geforderten Mindestabstandsflächen sowie die Festsetzung einer von hochbaulichen Anlagen freizuhaltenden Pufferfläche erreicht.

13. Auswirkungen der Planung

13.1. Umwelt

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insofern entfallen die Notwendigkeiten einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB. Die Umweltbelange sind in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB jedoch auch im beschleunigten Verfahren zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass die Ausgleichsverpflichtung nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB in Verbindung mit den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes keine Anwendung findet. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Der Verzicht auf Durchführung einer Umweltprüfung bedingt keinen Verzicht zur Prüfung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Belange sowie die Frage der Eingriffsvermeidung sind auch im beschleunigten Verfahren zu berücksichtigen.

Die für die bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen innerhalb des Plangebietes wurden bisher, abgesehen von der Aufstellung von Werbeschildern, nicht effektiv genutzt und lediglich regelmäßig durch Mähen des Rasens gepflegt. Im nördlichen Bereich des Grundstücks befindet sich ein prägender Baum- und Gehölzbestand, welcher aufgrund seiner Funktionen für das Orts- und Landschaftsbild sowie den naturräumlichen Wert durch die Inhalte der Bebauungsplanänderung langfristig gesichert und geschützt wird.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 soll eine Bebauung der vorhandenen Rasenfläche im Zuge einer innerörtlichen Nachverdichtung zugunsten einer künftigen Wohn- bzw. Mischnutzung planungsrechtlich ermöglicht werden. Im Weiteren werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege erläutert, sofern diese durch die Planung betroffen sind.

<u>Tiere</u>
Im Zuge einer artenschutzrechtlichen Begutachtung wurde zur Ermittlung von Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten neben der Datenabfrage eine faunistische Potenzialanalyse durchgeführt. Die entsprechende Geländebegehung fand am 05.11.2020 statt. Hierbei wurde das Plangebiet auf Tiere und Spuren (Nester, Totfunde, Kot, Nahrungsreste etc.) hin untersucht, das Habitat be-

wertet und anschließend eine Potenzialanalyse für Vorkommen von Tier- und Pflanzengruppen durchgeführt wurde.

Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen und der Bestandssituation vor Ort, sind im Rahmen der Konfliktanalyse aus artenschutzrechtlicher Sicht alle europäischen Vogelarten sowie alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Da es sich bei der zu betrachtenden Planung um ein Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, spielen die lediglich nach nationalem Recht besonders geschützten und streng geschützten Arten aufgrund der Privilegierung gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und hinsichtlich einer möglichen Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG somit keine Rolle.

Für den Betrachtungsraum ist ausschließlich mit dem Vorkommen von Gehölzbrütern zu rechnen, die zum Großteil nur geringe Ansprüche an die Struktur ihrer Bruthabitate stellen und gegenüber Störungen als vergleichsweise unempfindlich gelten. Vor dem Hintergrund, dass keine der innerhalb des Plangebietes vorzufindenden Gehölzbestände durch das Vorhaben in Anspruch genommen werden und somit auch die vorhandenen Nistkästen nicht entfernt werden, können Schädigungen und sonstige Beeinträchtigungen von Gehölzbrütern wie auch von Gehölzhöhlenbrütern ausgeschlossen werden.

Für die große Mehrzahl der zu beachtenden Arten bzw. Artengruppen des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann ein Vorkommen nach Auswertung der Unterlagen und der gut bekannten Standortansprüche und Verbreitungssituationen ausgeschlossen werden. Ebenso kann eine Besiedlung durch z.T. im Umfeld des Plangebietes in vergangenen Jahren nachgewiesene Arten wie Fischotter, Bieber oder Haselmaus etc. aufgrund der ungeeigneten Habitatsstrukturen ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für die Gruppe der Amphibien.

In Bezug auf die Fledermausfauna zeichnet sich ebenfalls ab, dass vorhabenbedingte Schädigungen oder Störungen ausgeschlossen werden können. So bietet der vorhandene Gehölzbestand lediglich vereinzelt Tagesquartierpotenzial für vereinzelte Arten. Vor dem Hintergrund, dass innerhalb des Plangebietes keine Bestandsgebäude bestehen sowie keine der vorzufindenden Gehölzbestände durch das Vorhaben in Anspruch genommen werden, kann eine Beeinträchtigung der relevanten Fledermausarten ausgeschlossen werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt daher zu dem Ergebnis, dass keine der im Plangebiet potenziell vorkommenden europäisch geschätzten Arten in relevanter Weise beeinträchtigt oder gestört werden und daher keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden.

<u>Pflanzen</u>
Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein innerörtliches Siedlungsgrundstück, welches sich grob in zwei Bereiche unterteilt: die Rasenfläche in der Senke mit angrenzenden Verkehrsflächen und den östlich gelegenen Versorgungsanlagen sowie der nördliche Hang mit seinem massiven und prägenden Baum- und Gehölzbestand. Der zweite Bereich weist einen dichten Bewuchs auf und ist als randliche Hangkante mit Sträuchern, Hecken und Bäumen ausgebildet.

Aufgrund der naturräumlichen Funktion des Hanges mit seinem Bewuchs und der prägenden Ausformung auf das Orts- und Landschaftsbild, bleibt der gesamte Bereich durch die Planungen unberührt. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird das Areal zudem durch die Ausweisung einer Erhaltungsfläche planungs-

rechtlich gesichert und somit in seinen Funktionen und Ausformungen in Gänze erhalten.

Fläche
Im Plangebiet sind im Bestand ca. 300 m² versiegelte Flächen (ca. 7 %) vorhanden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die bestehenden Verkehrsflächen mit Gehwegen und Stellplätzen sowie die Flächen der östlich gelegenen Versorgungsanlagen. Im Vergleich zur bestehenden Versiegelung werden mit der Umsetzung der Planung überbaubare Grundflächen zur Errichtung von Wohngebäuden sowie der Errichtung der notwendigen Wegeflächen und Zufahrten zulässig. Insgesamt wird im Plangebiet durch die Bebauungsplanänderung eine Versiegelung durch Hauptanlagen von maximal 700 m² zulässig.

Die mögliche Versiegelung gemäß der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung mit einer zulässigen GR_{max} (für Hauptgebäude) und der zulässigen theoretischen Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen etc. stellt gegenüber dem derzeit vorhandenen Bestand eine Verschlechterung dar. Vor dem Hintergrund des bestehenden Grundstücksstatus in Anbetracht der voll eingefassten Lage im Siedlungszusammenhang sowie des vollständig zur Erhaltung festgesetzten nördlichen Hanges wird sich die Umsetzung des Bebauungsplanes jedoch nicht (erheblich) negativ auswirken.

Luft
Die verkehrsbedingten Belastungen durch Luftschadstoffe entlang der ‚Kieler Straße' sind aufgrund der durchschnittlichen Verkehrsbelastung (ca. 8.000 Kfz/24h im DTV (durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen); Verkehrszählung an der ‚Kieler Straße' aus dem Jahr 2018) als gering belastet einzustufen. Der von dem geplanten Quartier erzeugte Neuverkehr führt insgesamt nur zu einem innerörtlich normalen relativen Zuwachs im angrenzenden Straßennetz. Die vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Luftqualität des Umfeldes sind entsprechend als minimal einzustufen, insbesondere angesichts der Lage des Plangebietes innerhalb des ohnehin verkehrlich geprägten Siedlungsumfeldes.

Mit der Beplanung von räumlich integrierten Flächen wie es mit der Bebauungsplanänderung ermöglicht wird, kann im Vergleich zu peripheren Lagen motorisierter Verkehr vermieden und damit gesamtörtlich betrachtet, verkehrsbedingte Belastungen durch Luftschadstoffe verringert werden.

Klima
Auswirkungen der Planung auf das Klima (und die Luft) entstehen im Wesentlichen durch die erhöhte faktische Bodenversiegelung. Hierdurch kommt es bezüglich des lokalen Kleinstklimas zu Veränderungen. Gebäude und versiegelte Flächen speichern die Hitze des Tages bis in die Nacht hinein; dies führt zu einer lokalen Erwärmung.

Wohl dem bietet der ‚verdichtete Siedlungsraum' die Möglichkeit, dass er dank einer höheren Energieeffizienz, der guten Anbindung an die lokale Nahversorgung (Einzelhandel, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte etc.) weniger Treibhausgase freisetzt als beispielsweise aufgelockerte Siedlungsformen im Außenbereich wie Einfamilienhausgebiete. Ebenso sind dichter bebaute Ortschaften aus Gründen des Landschafts-, Freiraum- und Bodenschutzes zu bevorzugen, da die Inanspruchnahme des Außenbereichs vermieden wird.

Bei einer gesamtörtlichen Betrachtung wirkt sich die Nachverdichtung insofern nicht negativ auf das Klima aus.

Landschaft
Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines zusammenhängend vollständig bebauten Ortsteils. Der im nördlichen Grundstücksbereich topographisch geprägte Hang mit seinem Bewuchs ist als Orts- und Landschaftsbildprägend einzustufen. Durch die Ausweisung einer Erhaltungsfläche für den gesamten Hangbereich bleibt diese Funktion auch bei einer künftigen Bebauung erhalten. Die geplante Nachverdichtung trägt daher nicht dazu bei, dass das ohnehin durch Bebauung geprägte und stark versiegelte Orts- und Landschaftsbild im Umfeld (erheblich) verändert oder gestört wird.

Biologische Vielfalt
Die biologische Vielfalt (Biodiversität) bezeichnet die Variabilität aller lebenden Organismen und der ökologischen Komplexe, die folgende Ebenen umfasst: die Vielfalt der Ökosysteme (dazu zählen Lebensgemeinschaften, Lebensräume und Landschaften), die Artenvielfalt und die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.

Die biologische Vielfalt ist innerhalb des Plangebietes anhand der vorgefundenen Lebensräume und Strukturen zu beurteilen. Angesichts der bereits vorhandenen Bestandsbebauung im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten daher durch Siedlungstätigkeiten anthropogen geprägt, es können sich im Wesentlichen Arten durchsetzen bzw. erhalten, die an den engen Kontakt mit Menschen angepasst sind.

Aufgrund der geplanten Baumaßnahmen und des gänzlichen Erhalts des innerhalb des Plangebietes vorzufindenden Gehölzbestandes sind keine relevanten Auswirkungen der Planung auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

Im Rahmen der durchgeführten artenschutzfachlichen Begutachtung (s.o.) wurde dargelegt, dass keine der im Plangebiet potenziell vorkommenden europäisch geschätzten Arten in relevanter Weise beeinträchtigt oder gestört werden und daher keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden.

Abfälle und Abwasser
Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann innerhalb des Siedlungsgebietes von Osterrönfeld als sicher angenommen werden. Mit dem Entstehen außergewöhnlicher Abfallmengen und/oder –arten ist bei der geplanten Nachverdichtung mit Wohngebäuden nicht zu rechnen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame
und effiziente Energienutzung
Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen, insb. Wohngebäuden, gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Eine effiziente und sparsame Nutzung von Energie mit daraus resultierenden reduzierten Emissionen im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen wird durch die Gemeinde Osterrönfeld nachdrücklich bekräftigt. Hierfür soll im Zuge der nachgeordneten Objektplanung die Errichtung und Nutzung von entsprechenden nachhaltigen Energiesystemen geprüft werden.

13.2. Ortsstruktur und -entwicklung

Die Planung im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Aufgrund der stetig wachsenden Nachfrage an Wohnraum in Schleswig-Holstein ist der Wohnungsneubau prioritäres Ziel der Stadt- und Gemeindeentwicklung. Überdies können die bestehenden Siedlungsstrukturen im Umfeld des Plangebietes sinnvoll ergänzt werden. Die Umwandlung der ungenutzten Flächen und die Beseitigung des städtebaulichen Leerstandes wirken sich insgesamt positiv aus.

Das Areal des Bebauungsplanes ist aufgrund angrenzender Wohnbebauungen, vorhandener verkehrlicher Infrastruktur und der ungenutzten Bestandssituation sowie in Anbetracht der exponierten Lage für eine wohnbauliche Nachverdichtung sehr gut geeignet. Die Umsetzung ist daher ein wichtiger Baustein zur Erhöhung des Wohnangebotes der Gemeinde Osterrönfeld sowie zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele im regionalen Zusammenhang.

Mit der geplanten Bebauung wird eine qualitativ hochwertige Erweiterung des örtlichen Wohnens ermöglicht, welche auch im Hinblick auf die (aufgrund mangelnder Flächen stattfindende) Abwanderung aus den nahegelegenen Städten Kiel und Neumünster nachhaltig und zukunftsorientiert ist.

Die Auswirkungen von Neubauten (innerhalb des Plangebietes) lassen sich durch die Analysen der Einwohnermeldestatistiken verdeutlichen: Neue Häuser mit drei oder mehr Wohnungen verbessern gleichfalls das Angebot in diesem Segment. Dadurch verringert sich der Druck auf das preiswertere Segment signifikant, jeder fünfte Neubau führt sogar direkt zu einer freien Wohnung innerhalb dieser Preislage. (Vgl. ‚Analyse & Konzepte'; Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH. Gutachten über die Wirksamkeit der Wohnungsmarktinstrumente vom 26.03.2015; S.77)

Die ‚Wohnbebauung Hohe Luft' rundet den vorhandenen Siedlungscharakter sinnvoll ab und beseitigt den vorhandenen und für jedermann gut sichtbaren städtebaulichen Leerstand.

13.3. Verkehrssituation und -entwicklung

Mit der zukünftigen Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes wird eine Zunahme des Gesamtverkehrsaufkommens im motorisierten Individualverkehr (MIV) einhergehen. Dadurch ergibt sich für das angrenzende Verkehrsnetz jedoch nur eine geringe Auswirkung und die Verkehrsqualität in bestehender Form ist weiterhin problemlos gegeben.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt ausschließlich über die öffentliche Straße ‚Hohe Luft'. Die angedachte Ein- und Ausfahrt zur Tiefgaragenanlage in direkter Anbindung an den südlich des Plangebietes gelegenen Kreisels ermöglicht eine reibungslose verkehrliche Erschließung des Plangebietes mit der entsprechenden Abwicklung der gebietseigenen Quell- und Zielverkehre.

13.4. Wirtschaft und Haushalt

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung der Gemeinde Osterrönfeld. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde und soll daher mit einer kommunalen Wohnungsbaumaßnahme entwickelt werden. Die notwendigen Mittel im Haushalt sind im Zuge der nachgeordneten Objekt- und Ausführungsplanung innerhalb der gemeindlichen Gremien zu beraten und einzustellen.

- Anlage(n):
  1 „Lärmtechnische Untersuchung: Verkehrslärm“
  Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster; 04.03.2021
  2 „Nachweis der Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung und Wasserrechtlicher Erlaubnisbescheid des Kreises Rd.-Eck.“
  IBL: Ingenieurbüro Arne Levsen, Heikendorf; 16.10.2020
  3 „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“
  B.i.A. – Biologen im Arbeitsverbund, Bordesholm; 15.01.2021

Diese Begründung wurde am …… gebilligt durch

den Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Osterrönfeld.

Osterrönfeld, den ……..……

Gemeinde Osterrönfeld

……..…… ……..……..
Bürgermeister/in Siegel

Aufgestellt: Kiel, den 08.03.2021

B2K
dn|ing
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner