



VORENTWURF

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 39
der Gemeinde Osterrönfeld
(Kreis Rendsburg-Eckernförde)
,Neue Mitte'

Für das Gebiet nördlich der ‚Dorfstraße‘,
östlich ‚Auredder‘ und südwestlich ‚Wehraltal‘

B2K

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

Stand:
08.03.2021, **01.11.2024**

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
3.1.	Rechtliche Grundlagen	5
3.2.	Verfahren	6
4.	Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben	7
4.1.	Landes- und Regionalplanung	7
4.2.	Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg	9
4.3.	Flächennutzungsplan	9
4.4.	Landschaftsplan	10
4.5.	Räumliches Leitbild	10
4.6.	Vorplanungsphase und Ideen-Workshop (Querverweis)	11
4.7.	Städtebaulich-freiräumliches Realisierungskonzept	12
5.	Plangebiet / Plankonzept	14
5.1.	Plangebiet / Bestandssituation	14
5.2.	Plankonzept	15
6.	Inhalte der Planung	18
6.1.	Art der baulichen Nutzung	18
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	22
6.3.	Bauweise	26
6.4.	Abweichende Maße der Abstandsflächen	26
6.5.	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen / Ruhender Verkehr	28
6.6.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	30
6.7.	Erhaltungsbereich (Denkmalschutz)	30
6.8.	Grünordnung	31
6.9.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärm)	36
6.10.	Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen	36
6.11.	Werbeanlagen	40
6.12.	Erschließung / Verkehrsflächen	41
7.	Ver- und Entsorgung	41
8.	Artenschutz	42
9.	Altlasten	43
10.	Kampfmittel	43
11.	(Archäologischer) Denkmalschutz	43
12.	Weitere Hinweise	44
13.	Auswirkungen der Planung	45

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 abflachen, der Bedarf an Wohnungen 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 räumlichen Lage am Nord-Ostsee-Kanal zwischen den Städten Kiel und 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 angemessen Maße entgegen; dennoch ist die Versorgung mit bezahlbarem (Miet-)Wohnraum auch künftig eine der wichtigsten kommunalen Aufgaben, damit sich die Schieflage auf dem Wohnungsmarkt nicht weiter verschärft.

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.

Die Gemeinde Osterrönfeld hat im Jahr 2019 die Liegenschaft ‚Dorfstraße 11‘ in zentraler Ortslage erworben. Nach dem Wegfall der vorherigen (landwirtschaftlichen) Nutzung existieren in diesem Bereich rund um den stark sanierungsbedürftigen Gebäudebestand der ehemaligen ‚Hofstelle Schnoor‘ nur brachliegende Rasenflächen. Diese Flächen sollen, gemeinsam mit den denkmalgeschützten Hofensembles, reaktiviert und ihrer zentralen Lage entsprechenden Nutzungen zugeführt werden.

Im Zuge der Umsetzung des landes- und kommunalpolitischen Ziels, den Wohnungsbau in Schleswig-Holstein voranzubringen, soll auf den innerörtlichen Konversionsflächen eine neue Ortsmitte in Form eines gemischten Wohnquartiers mit ergänzenden sozialen und kleingewerblichen Nutzungen sowie Dienstleistungsangeboten entwickelt werden. Das Plangebiet stellt das größte Potenzial für eine nachhaltige, innerörtliche Entwicklungsmaßnahme in Osterrönfeld dar und kann einen erheblichen Beitrag für das vorrangige Ziel, kommunalen Wohnungsbau zu betreiben und dadurch ein entsprechendes Angebot im Ort zu schaffen, leisten. Darüber hinaus soll die Reaktivierung der ehemaligen Hofstelle zur ‚Neuen Mitte‘ dem Bedürfnis der Menschen nach zentralen Treffpunkten und sozialen Angeboten adäquat Rechnung tragen.

Das Plangebiet soll daher durch die beabsichtigte Umwandlung eine neue, öffentliche Identität erhalten. Die historische Ausgangslage und der Charakter im zusammenhängenden Siedlungsgefüge sollen dabei weitestgehend erkennbar bleiben. Ziel ist es, durch die Entwicklungsmaßnahme die „Neue Mitte“ mit dem umliegenden Ort zu verbinden und für alle Bürger attraktive Angebote zu schaffen; etwa durch Realisierung einer öffentlichen Parkanlage und der Unterbringung von Gemeinbedarfs- oder kleinen Dienstleistungseinrichtungen.

Mit dem Bebauungsplan sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein städtebaulich, sozial und funktional vielfältiges Quartier geschaffen werden, dass mit seiner Baustruktur die gemeindlichen Zielsetzungen erfüllen kann und sich zugleich harmonisch in das bestehende Umfeld einfügt. Dabei sollen Qualitäten entwickelt werden, die nicht nur den künftigen Bewohnern und Nutzern, sondern vielmehr allen Osterrönfeldern zugutekommen. Durch die Integration von öffentlichen Parkanlagen wird zudem ein positiver Impuls für das Freiraumangebot im gesamten Ort geschaffen und die denkmalgeschützten und identitätsstiftenden Baurelikte der ehemaligen Hofstelle bleiben erhalten, werden saniert und einer neuen (öffentlichen) Nutzung zugeführt.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen besteht aufgrund der mit den Planungen verbundenen Sach- und Fachfragen (Baurecht, Erschließung, Hydraulik, ruhender Verkehr, Freiraum etc.) das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 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. 5.194 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2023). 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 des Bebauungsplanes Nr. 39 liegt zentral im primären Siedlungsbereich von Osterrönfeld. Die Entfernung zum Nahversorgungszentrum im Bereich des Gewerbegebietes ‚Kieler Straße‘ beträgt knapp einen Kilometer und ist in rund zwei Fahrminuten zu erreichen.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 17.275 m² (1,72 ha) auf.

An das Plangebiet grenzen:

- im Norden die Siedlungsbebauung der Straße ‚Wehrautal‘ sowie ein Gehölzbestand als Abgrenzung zur freien Landschaft;
- im Osten die Wohnbebauung entlang der Straße ‚Wehrautal‘;
- im Süden der Straßenkörper der ‚Dorfstraße‘ sowie die gegenüberliegende, straßenbegleitende Bebauung und
- im Westen die Wohnbebauung im Bereich der Straße ‚Auredde‘.

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



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

Das Plangebiet weist von Norden nach Süden ebenso ein Höhengefälle auf (von ca. 2,50 m (ü. NHN) im Übergang zum Gehölzbestand im Norden auf ca. 7,15 m (ü. NHN) im Bereich der ehemaligen Hofstelle) wie von Osten nach Westen (von ca. 7,90 m (ü. NHN) im Bereich der Straße ‚Wehraltal‘ auf ca. 3,20 m (ü. NHN) im Übergang zur westlich gelegenen Bestandsbebauung).

Die Flächen selbst sind, abgesehen von dem Gebäudebestand der ehemaligen Hofstelle und dessen versiegelten Flächen, unbebaut und zeichnen sich durch einen einfachen Rasenbewuchs sowie im nördlichen Bereich durch einen Baum- und Gehölzbestand aus.

3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

3.1. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Gemeinde Osterrönfeld (Kreis Rd.-Eck.) erfolgt nach:

- dem *Baugesetzbuch* (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221);
- der *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- der *Planzeichenverordnung* (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- dem *Bundesnaturschutzgesetz* (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist;
- dem *Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein* (LNatSchG-SH) in der Fassung vom 24. Februar 2010, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022 (GVOBl. S. 1002) geändert worden ist sowie
- der *Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein* (LBO-SH) in der Fassung vom 05. Juli 2024 (GVOBl. 2024, 504).

3.2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Gemeinde Osterrönfeld (Kreis Rd.-Eck.) erfolgt auf Grundlage des formellen Aufstellungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung vom 21.04.2020 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 den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Bei der Fläche handelt es sich um einen bereits erschlossenen und (teil-) versiegelten Bereich innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs von Osterrönfeld.

Durch die Planung wird das FFH-Gebiet ‚Wehrau und Mühlenau‘ tangiert, jedoch nicht berührt oder beeinträchtigt. Überdies werden keine Natura-2000-Gebiete oder sonstige schützenswerte Naturräume tangiert oder beeinträchtigt (Bundesamt für Naturschutz (BfN); zuletzt abgefragt am 29.10.2024).

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.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Daher kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Die Gemeinde Osterrönfeld macht hiervon keinen Gebrauch.

Die (freiwillige) frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 12. bis zum 30. Mai 2021 durchgeführt, die (freiwillige) frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 30. März bis zum 14. Mai 2021 statt. Darüber hinaus führte die Gemeinde am 29. September 2020 eine Workshop-/Dialog-Veranstaltung mit den direkten Anwohnern des Plangebietes durch.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde das zugrundeliegende städtebaulich-freiräumliche Realisierungskonzept (Bebauungsstudie) insbesondere auf-

grund der denkmalschutzrechtlichen Belange der ehemaligen Hofstelle teilweise überarbeitet. Die Gemeinde hat sich aufgrund dessen zur Durchführung eines erneuten (freiwilligen) frühzeitigen Beteiligungsverfahrens der Öffentlichkeit sowie (in beschränkter Form) der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entschieden.

4. Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben

Nach § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Diese 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, Fortschreibung 2021)

Die seit Dezember 2021 wirksame Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2010 Schleswig-Holstein (LEP) ist die Grundlage der räumlichen Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2036 und orientiert sich an den Leitbildern und Handlungsstrategien, die von der Ministerkonferenz für Raumordnung 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
- Wird von zwei *Bundesautobahnen (A7, A210)* tangiert
- Wird von einer *Bundesstraße (B202)* gesäumt
- Wird durch eine *zwei- oder mehrgleisige Bahnstrecke* durchquert
- Liegt an einem *Kanalhafen*

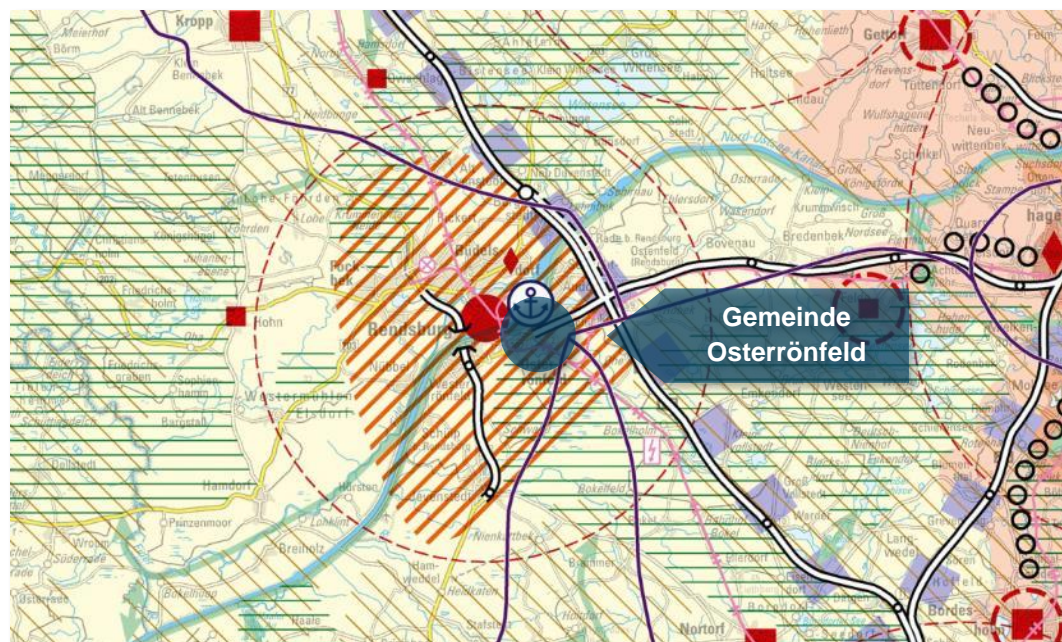


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)

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 2001 in Kraft getretene Regionalplan für den Planungsraum III „Schleswig-Holstein Mitte“ beinhaltet Ziele und Grundsätze zur räumlichen Entwicklung der Landeshauptstadt Kiel, der kreisfreien Stadt Neumünster sowie der Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde. Eine Fortschreibung der Regionalpläne steht noch aus, sodass weiterhin der derzeit noch gültige Regionalplan aus dem Jahr 2001 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)

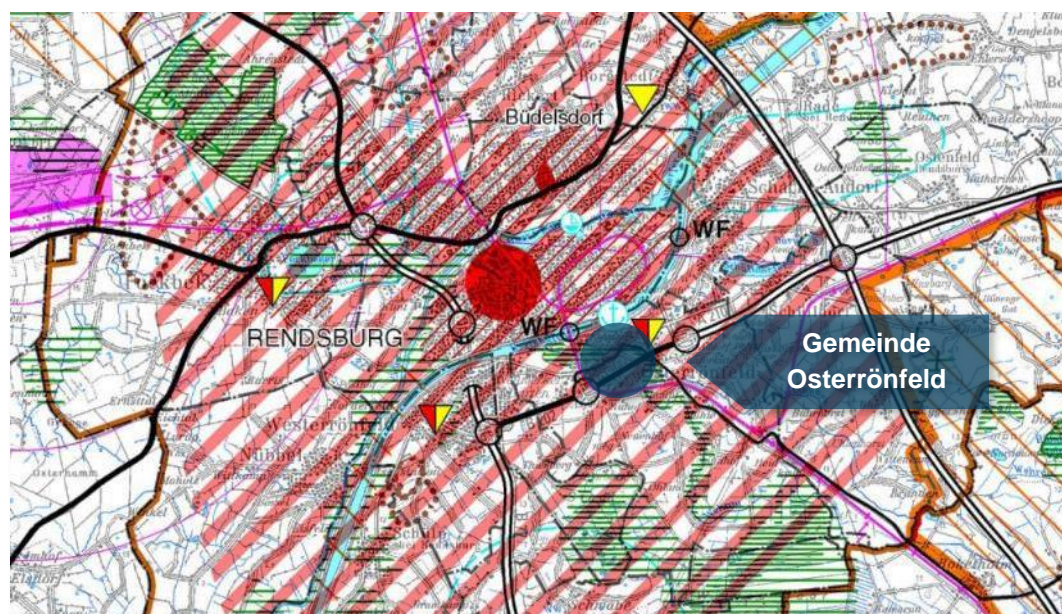


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan Schleswig-Holstein (2001)

In Schleswig-Holstein werden in den nächsten Jahren alle Regionalpläne vollständig neu aufgestellt. Die Neuaufstellung der Regionalpläne erfolgt dann für die drei neuen Planungsräume. Die bisherigen Pläne gelten bis dahin weiter – allerdings sind die Maßgaben des 2021 fortgeschriebenen Landesentwicklungsplanes (s.o.) bei abweichenden Festsetzungen als maßgebend zu betrachten.

Aus dem Regionalplan ergeben sich keine Vorgaben, die über die Ziele des Landesentwicklungsplanes hinausgehen. Die Planung entspricht daher auch den Zielen und Grundsätzen der regionalen Raumordnung.

Die 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 hat. 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 eingestufteten 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 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. Die 4. Fortschreibung dieser Gebietsentwicklungsplanung wurde 2023 erarbeitet und der aktualisierte Gebietsentwicklungsplan zwischenzeitlich von den 13 Mitgliedsgemeinden beschlossen.

Wie im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021) dargelegt wurde, wird das Maß der baulichen Entwicklung festgelegt, indem die Anzahl der Wohneinheiten genannt wird, die bezogen auf den Wohnungsbestand (Stand 31.12.2020) bis 2036 gebaut werden können. Durch die Kooperation innerhalb des Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburgs besteht jedoch die Möglichkeit, über den eigentlichen Entwicklungsrahmen der einzelnen Gemeinden hinaus zu wachsen. Der Gebietsentwicklungsplan (Stand: 4. Fortschreibung 2023) legt für die Gemeinde Osterrönfeld einen Entwicklungsrahmen von insgesamt 130 Wohneinheiten in den Jahren von 2021 bis 2031 fest. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 befindet sich als eine Entwicklungsfläche im Innenbereich (Stand: 3. Fortschreibung 2018).

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 des Bebauungsplanes Nr. 39 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Ladengebiet‘ dargestellt. Im nördlichen Übergang zur Straße ‚Wehrautal‘ befindet sich die Darstellung für einen Spielplatz. Zudem ist der gesamte Bereich Bestandteil des ‚auf lange Sicht geplanten Ortszentrums‘ als ergänzende Darstellung ohne Normcharakter. Der denkmalgeschützte Gebäudebestand der ehemaligen Hofstelle wird ebenfalls ausgewiesen.

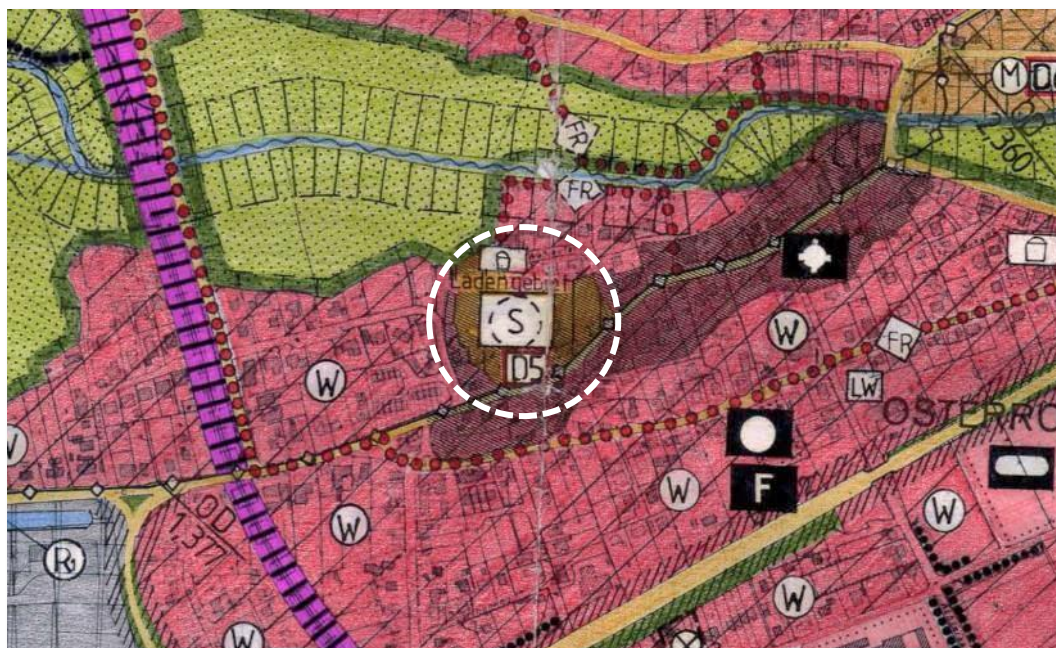


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 39 kann daher nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, was eine Anpassung erforderlich macht.

Ein Verfahren zur Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes ist im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer ‚Änderung durch Berichtigung‘ angepasst (Anlage zum Bebauungsplan).

Die künftige Darstellung für das Gebiet des Plangeltungsbereiches wird entsprechend der zugrundeliegenden Planungsabsichten eine Aufteilung zwischen einer ‚Gemischten Baufläche‘ (M) (zur Realisierung eines ‚Urbanen Gebietes‘ (MU) im Bereich entlang der ‚Dorfstraße‘) sowie einer ‚Wohnbaufläche‘ (W) (für ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) im rückwärtigen Bereich für die geplanten Baugrundstücke) sein.

4.4. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Osterröfnfeld stellt das gesamte Plangebiet im Bestand als landwirtschaftliche Nutzfläche dar, wobei der überwiegende Teil als Grünland und der östliche Übergangsbereich zur Straße ‚Wehrautal‘ als Acker / Brache ausgewiesen wird.

In der Planung weist der Landschaftsplan für den im Bestand als Grünland festgelegten Bereich die Darstellung eines potentiellen Baugebietes für Wohn- und Mischbebauung auf. Zudem wird der Bereich der ehemaligen Hofstelle um die Darstellung eines einfachen Kulturdenkmals ergänzt.

Der Landschaftsplan (Stand: Fortschreibung 2010) stellt daher eine über die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes (s.o.) hinausgehende bauliche Entwicklung des Plangebietes dar und entspricht den Grundsätzen und Zielen des Bebauungsplanes Nr. 39.

4.5. Räumliches Leitbild

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet sowie einen linear beidseitig entlang der ‚Dorfstraße‘ verlaufenden Bereich ein räumliches Leit-

bild als Darstellung ohne Normcharakter auf. Der Schwerpunkt wird dabei auf eine qualitative Innenentwicklung des ausgewiesenen Bereiches zu einem ‚auf lange Sicht geplanten Ortszentrum‘ gesetzt. Das Plangebiet selbst wird bereits dabei, spätestens aber durch die (zeitlich) aktuellere Fortschreibung des Landschaftsplanes als eines der Schlüsselprojekte im Kern des inneren Siedlungsgebietes erkannt, in dem sich durch konsequente Innenentwicklung und Flächenkonversion wertvolle Siedlungsreserven mobilisieren lassen.

Die Funktionsveränderung im Zuge der geplanten Maßnahme zur „Neuen Mitte“ soll genutzt werden, um einen zentralen Wohn-, Arbeits- und Dienstleistungsstandort in der Nähe zum primären Siedlungskern zu entwickeln und den örtlichen Defiziten, bspw. bei der (Miet-)Wohnungs- oder Freiraumversorgung, Rechnung zu tragen. Dieses Leitbild der Ortsentwicklung steht im fortlaufenden Diskurs innerhalb der verschiedenen gemeindlichen Gremien.

4.6. Vorplanungsphase und Ideen-Workshop (Querverweis)

Im Rahmen der umfangreichen Vorplanungsphase zur Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes hat sich die Gemeinde seit 2020 intensiv mit den Fragestellungen zu einer möglichen Entwicklung des Plangebietes auseinandergesetzt.

Um das (örtlich-spezifische) Meinungsbild zu einer gesamtplanerischen Entwicklung des Plangebietes beurteilen zu können und somit fundierte Entscheidungen auf politischer Ebene treffen zu können, wurden im September 2020 Abseits der rein formalen Beteiligungsschritte für die gesamte Öffentlichkeit im Zuge des eigentlichen Bauleitplanverfahrens zunächst die direkten Anwohner der Fläche beteiligt um gemeinsam mit Planern und Politik eine Debatte für den Entwicklungsprozess der „Neuen Mitte“ zu gestalten. Am Anfang stand die Idee des „weißen Blattes“, eine Planung ohne Vorgaben und vor allen Dingen ergebnisoffen. Die durch diese Form der Beteiligung erarbeiteten Resultate zeigen, dass die Wünsche und Anregungen der Bürger sich in einem großen Teil mit den Vorstellungen und Zielsetzungen der Gemeinde deckten.

Der gemeinsame Dialog und die Auswertung der eingegangenen Beiträge zeigten, dass das Spektrum an Themen vielfältig und das Interesse am Thema Verkehr und an der Planung für die historische Hofstelle selbst dabei besonders groß ist. Die Anzahl der Beiträge zu den Themen ‚Nutzung‘ und ‚Verkehr‘ (Mobilität) überragte die anderen Themenfelder deutlich – über die Hälfte der abgegebenen Hinweise, Gesprächsinhalte und Fragestellungen bezogen sich darauf. Grund hierfür ist sicherlich – neben dem allgemein meist großen Interesse an den Themen Verkehr und Mobilität – der nachdrückliche Wunsch nach einer Verkehrsberuhigung „vor der Haustür“ und der planerisch nachvollziehbaren Ablehnung einer Durchfahrungsmöglichkeit des neuen Quartiers im Zuge der geplanten Straßenführung. Auch das Thema der zukünftigen Nutzung, insbesondere der historischen Hofanlage und der denkmalgeschützten Gebäude, erhielt besondere Aufmerksamkeit. Die Themenfelder ‚Öffentlicher Raum‘ und ‚Grün‘ gerieten zwar nicht ins Abseits, erhielten aber deutlich weniger Beiträge.

Viele Bürgerinnen und Bürger wünschen sich, dass die „Neue Mitte“ ein Ort für alle wird und der öffentliche Raum „im Schatten“ des sanierten Hofensembles das Eingangsportal für eine weiterführende wohnwirtschaftliche Entwicklung im rückwärtigen Bereich der ‚Dorfstraße‘ bildet. Das Verständnis für die Notwendigkeit einer solchen Entwicklung, auch in Anbetracht der damit einhergehenden (optischen) Veränderungen, ist eine wichtige Aussage und keine Selbstverständlichkeit, wenn man sich vergleichbare Planungen in anderen Orten anschaut.



Abbildung 5 Räumliche Schwerpunkte und Zielsetzungen (Ergebnis der Vorplanungsphase)

4.7. Städtebaulich-freiräumliches Realisierungskonzept

Im Rahmen der vorbereitenden Planungsüberlegungen der gemeindlichen Entscheidungsträger wurde für das Plangebiet ein erhöhter Umnutzungsdruck erkannt. Nach dem Erwerb der Liegenschaft durch die Gemeinde im Jahr 2019 wurde daher durch den Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung am 21.04.2020 das formelle Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 39 eingeleitet.

Zur Visualisierung des Umnutzungs- und Bebauungspotenzials der Fläche wurde zunächst ein städtebaulich-freiräumliches Realisierungskonzept in Form einer Bebauungsstudie erstellt. Diese Bebauungsstudie enthält neben den grundsätzlichen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen der Gemeinde Osterrönnfeld auch die Ergebnisse einer informellen Vorab-Beteiligung der direkten Anwohner des Plangebietes im Zuge eines im September 2020 durchgeführten Workshops (s.o.).

Das Realisierungskonzept diente im weiteren Planverfahren zunächst zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4(1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3(1) BauGB) und wurde im sich anschließenden kooperativen Abstimmungsprozess zwischen Gemeinde, Fachplanern, übergeordneten Behörden und Öffentlichkeit weiterentwickelt. Bei der darauffolgenden Überarbeitung (2024) wurden insbesondere die umfangreichen Belange des Denkmalschutzes (Erstellung eines denkmalschutzrechtlichen Sanierungskonzepts im Sommer 2023) berücksichtigt und eingearbeitet.



Abbildung 6 Bebauungsstudie (Stand: 2021)

Die (überarbeitete) Bebauungsstudie gibt die künftige städtebauliche und freiraumplanerische Struktur des Plangebietes vor und legt die grundsätzlichen Funktionen und Qualitäten der einzelnen Flächen fest. Dem ‚technischen‘ Bebauungsplan vorgeschaltet, wurden somit auf einer deutlich plakativeren Ebene die konzeptionellen Zielaussagen funktional, gestalterisch, landschaftsplanerisch und verkehrstechnisch sichtbar gemacht.

Darüber hinaus werden die Ergebnisse und Kernaussagen des gesamten Planungsprozesses in einer verfahrensbegleitenden Dokumentation festgehalten.



Abbildung 7 Bebauungsstudie nach Überarbeitung (Stand: 2024)

5. Plangebiet / Plankonzept

5.1. Plangebiet / Bestandssituation

Das ca. 17.275 m² (1,72 ha) große Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich von Osterrönfeld; eingebettet zwischen dem Freiraumkorridor ‚Wehrau‘ im Norden und der ‚Dorfstraße‘ im Süden sowie den Wohngebieten entlang der Straßen ‚Wehrautal‘ im Osten und ‚Auredder‘ im Westen. Die überplanten Flächen befinden sich gänzlich im Eigentum der Gemeinde Osterrönfeld.

Das Grundstück selbst präsentiert sich neben den Bestandsgebäuden der ehemaligen Hofstelle im Bereich der ‚Dorfstraße‘ als Grünfläche mit durchgehendem Rasenbewuchs ohne Bebauung. Die Freiraum- und Grünstruktur beschränkt sich überwiegend auf Spontanvegetation auf den Freiflächen, lediglich im Übergang zum heutigen Wendehammer am ‚Wehrautal‘ befinden sich einige Baumpflanzungen. Im nördlichen Grundstücksbereich wird die Abgrenzung zur freien Landschaft bzw. dem sich anschließenden Grünraum (FFH-Gebiet) ‚Wehrau‘ durch einen linearen, entlang der Grundstücksgrenze verlaufenden, Baum- und Gehölzbestand ausgebildet.



Abbildung 8 Blick auf denkmalgeschütztes Hofensemble (l.); rückwärtiger Bereich Wehrautal (r.)

5.1.1. Städtebauliche Struktur

Das Umfeld des Plangebietes ist durch eine heterogene Siedlungs- und Bauungsstruktur geprägt, welche die Veränderungs- und Nutzungsprozesse infolge der langjährigen Ortsentwicklung abbilden. Die Vielzahl von Bauungstypologien reicht vom „klassischen“ Einfamilienhaus über Reihenhäuser bis zum Mehrfamilienhaus; ebenso finden sich Gebäude des Dienstleistungs- und Bewirtungsgewerbes („Hochbrücken Apotheke“, „Kühls Gasthof“ etc.) in der Nähe wieder. Das Geschossniveau liegt vorwiegend bei einem (I) Vollgeschoss, in den meisten Fällen mit ausgebautem Dachgeschoss und maximal zwei (II) Vollgeschossen im Bereich von Mehrfamilienhäusern Richtung Osten und Südosten.



Abbildung 9 Bebauungsstruktur Wehrautal (l.); Ecke Dorfstraße / Auredder (r.)

5.2. Plankonzept

Der Bebauungsplan Nr. 39 dient der Umsetzung des städtebaulich-landschaftsplanerischen Zielkonzepts der Gemeinde Osterrönnfeld, welches die Entwicklung einer „Neuen Mitte“ für den gesamten Ort in Form eines intensiv genutzten, sinnvoll vernetzten Quartiers mit unterschiedlichen Bebauungstypologien, verschiedenen Wohnraumangeboten, einem Anteil kleingewerblicher Nutzungen, den vorhandenen Baudenkmälern als Ankerpunkten mit Platz für Dienstleistungsangebote, hochwertige Aufenthaltsflächen, gestaltete Wegführungen und diversen unmittelbaren Zugängen zu einem neuen, zentralen Quartierspark vorsieht.

5.2.1. Städtebauliches Konzept

Durch die Konversion des Plangebietes soll ein Ort für alle Osterrönnfelder geschaffen werden; ein durchmischtes, familienfreundliches Quartier zum Wohnen, Arbeiten und Verweilen, das sich funktional, städtebaulich und typologisch durch seine zentrale Rolle im künftigen Leben des Ortes auszeichnet.

Die (überarbeitete) Bebauungsstudie (s.o.) sieht für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 39 die Ausbildung von drei klar abgrenzbaren (Klein-)Quartieren vor, die jeweils durch den Quartierspark sowohl voneinander getrennt wie auch miteinander verbunden werden.

Entsprechend der im Umfeld vorherrschenden heterogenen Bautypologien sollen im Plangebiet sowohl Grundstücke für die „klassische“ Einzelhausbebauung wie auch Baufelder für (kommunalen) Wohnungs- und Reihenhausbau entstehen. In den sich ergebenden Innenbereichen können geschützte private und halbprivate Freiflächen und Verkehrsräume verortet werden.

Die im Plangebiet im Bereich der ‚Dorfstraße‘ bestehenden geschützten Denkmäler der ehemaligen Hofstelle sollen erhalten, saniert und für neue Nutzungen in den Planentwurf integriert werden.

5.2.2. Nutzungskonzept

Neben Wohnungen und Baugrundstücken sollen im Plangebiet auch kleingewerbliche Nutzungen, Dienstleistungs- und (ggf.) Bewirtschaftungsangebote mit öffentlichem oder halböffentlichem Nutzungscharakter für den gesamten Ort entstehen. Für die Unterbringung dieser Nutzungen, bspw. mit Gastronomie, Ortsmuseum o.ä., ist das Areal um die künftigen zentralen Orts- und Quartiersplätze im Bereich der ehemaligen Hofstelle mit seinem vorhandenen (zu sanierenden) Gebäudebestand prädestiniert.

Der Bereich westlich des geplanten Quartiersparks ist für die Unterbringung von mehreren „klassischen“ Baugrundstücken für private Bauherren vorgesehen. Hier ist neben Einzelhäusern auch die Etablierung von zeitgemäßen Wohnformen wie einer zentral orientierten, altersgerechten Reihenhausbauung geplant.

In dem östlich gelegenen Bereich des neuen Quartiers wird neben einer Fortführung der angedachten Reihenhausbauung ein Baufeld für Wohnungsbau entstehen. Dieses (Gesamt-)Areal dient der Versorgung des Ortes mit (Miet-)Wohnraum aus kommunaler Hand und soll insbesondere im Hinblick auf das vorgesehene Mehrfamilienhaus in gestalterischer und architektonischer Hinsicht dem angrenzenden Ensemble der denkmalgeschützten Hofstelle zuträglich sein.



Abbildung 10 Wesentliche Elemente (exemplarisch) des städtebaulich-hochbaulichen Konzepts:
Sanierte Hofstelle, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhaus (v.l.n.r.)

5.2.3. Freiraumkonzept

Ausgehend von dem denkmalgeschützten Ensemble der ehemaligen Hofstelle mit ihren erhaltenswerten Freiräumen im Vorgartenbereich zur ‚Dorfstraße‘ sowie dem westlich angrenzenden ‚Hofpark‘ wird zwischen den einzelnen Quartiersflächen ein etwa 2.000 m² großer Quartierspark als „Grüner Anger“ entstehen, der öffentlich durch alle Bürger Osterröfnfelds mitgenutzt werden soll. Die Parkanlagen verbleiben im Eigentum der Gemeinde, sodass die Herrichtung und Unterhaltung entsprechend sichergestellt und gewährleistet wird.

Ein wesentliches Anliegen bei der Gestaltung der Freiräume, zu denen neben dem Park auch das dort untergebrachte Wege- und Verbindungsnetz und die Spiel- und Aufenthaltsflächen zählen, ist die Einbindung der bisher ungenutzten Rasenflächen in das Gefüge des neuen Quartiers und die Nutzbarmachung dieser Flächen für die Öffentlichkeit als einen selbstverständlichen Teil des gesamten Ortes. Um eine angemessene Freiraumgestaltung zu entwickeln, die dazu geeignet ist eine neue Ortsidentität zu schaffen, ist die Ausschreibung eines freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbes o.ä. denkbar.

Im Übergangsbereich zur nördlich gelegenen freien Landschaft bzw. dem Freiraumkorridor des FFH-Gebietes ‚Wehrau‘ liegt bereits heute ein linearer Baum- und Gehölzbestand. Um diesen angemessenen Übergang zwischen den innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Baugrundstücken und dem geschützten Naturraum auch weiterhin in Gänze zu erhalten, wird er als Bestandteil des Bebauungsplanes mit einer entsprechenden Festsetzung versehen und somit unangetastet im Sinne seiner Funktionen für Flora und Fauna berücksichtigt. Dasselbe gilt für den am westlichen Übergang zu den Bestandsgrundstücken vorhandenen Gehölzbestand.

Im östlichen Bereich des geplanten Kleinquartiers aus Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung ist zentral zwischen den Gebäuden eine ca. 300 m² große öffentliche Grünfläche vorgesehen. Diese ist vor allem als Auffangfläche für das Regenwasser (Verdunstung, Retention u.ä.) vorgesehen, welche gestalterisch aber zusätzlich als Erlebnis- und Erholungsraum für die Anwohner dienen soll. Die Kombination aus Grün- und Wasserfläche mit zuträglicher Bepflanzung, die dem Gelände auch optisch einen hohen Identifikationswert gibt, ist dabei ein wesentliches Stilelement.



Abbildung 11 Wesentliche Elemente (exemplarisch) des freiräumlichen Konzepts:
Platz an Hofstelle, Grüner Anger, Spielflächen, Wassererlebnis (v.l.n.r.)

5.2.4. Erschließungskonzept

Das Plangebiet ist über die ‚Dorfstraße‘ im Süden und die Straße ‚Wehrautal‘ im Osten an das örtlich-lokale Straßennetz angebunden. Die äußere Erschließung des neuen Quartiers erfolgt sowohl über diese vorhandenen Straßenräume wie auch über eine geplante Verlängerung des ‚Wehrautals‘ in Richtung Westen, die entlang der geplanten Baugrundstücke in einen Wendehammer (D = 16 m) mit öffentlichen Stellplätzen, einer Zu- und Ausfahrt für Müll- und Rettungsfahrzeuge (Richtung Westen) sowie der Erschließung der anliegenden privaten Grundstücke (Richtung Osten) mündet.

Die innere Erschließung über diese Verlängerung erfolgt als Stichstraße; die Durchfahrbarkeit Richtung ‚Auredder‘ für Anwohner oder Externe wird durch die Errichtung von (ggf. elektronischen) Klapppfosten o.ä. unterbunden. Die Befahrbarkeit Richtung Osten (z.T. durch die öffentliche Grünfläche) ist ebenfalls den direkten Anliegern vorbehalten.

Die Straßen, Wege und „sonstigen“ Freiflächen werden neben dem „Grünen Anger“ als Quartierspark und den Vorgärten als Teil des Freiraums im Plangebiet verstanden. Neben den verkehrlichen Belangen müssen sie daher auch gestalterischen Ansprüchen und Anforderungen an ihre Aufenthaltsqualität gerecht werden. Dabei wird insbesondere angestrebt, die Straßenräume des verlängerten ‚Wehrautals‘ als Mischverkehrsflächen mit Begrünung, durchgängigen Belagsmaterialien u.ä. auszubilden. In diesem Kontext sind auch die Wegeverbindungen innerhalb des „Grünen Angers“ sowie die öffentlichen Platz- und Wegeflächen des gesamten Quartiers hervorzuheben.

Pkw-Stellplätze / Ruhender Verkehr

Die zugrundeliegende Bebauungsstudie (s.o.) sieht eine Unterbringung der erforderlichen Stellplätze primär auf den jeweiligen (privaten) Grundstücken vor. Dies gilt sowohl für die geplanten Baugrundstücke im westlichen Bereich wie auch für die Wohnanlage im Osten des Plangebietes, wo eine südlich-vorgelagerte Stellplatzanlage sowohl den ruhenden Verkehr der dortigen Bewohner (Mehrfamilienhaus) als auch von Besuchern der Hofstelle aufnehmen soll. Obgleich nicht in der Bebauungsstudie vorgesehen, wird der Bebauungsplan die Möglichkeit zur Errichtung von Tiefgaragen o.ä. in diesem Bereich nicht ausschließen.

Innerhalb des zentralen Bereiches der „Neuen Mitte“ auf dem Areal der ehemaligen Hofstelle ist, vor allem im Hinblick auf die dort vorgesehenen Nutzungen, die Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen nur für eingeschränkte Personen mit ihren Fahrzeugen vorgesehen. Diese Fläche kann als Multifunktionsfläche bei Bedarf auch für Wochen-/Bauernmärkte oder andere öffentliche Veranstaltungen genutzt werden.

Für das Plangebiet wird aufgrund der innerörtlichen Lage, der guten verkehrlichen Anbindung sowie des anvisierten Wohnungsangebotes und der gewünschten Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs von einem an die Größe der jeweiligen Wohneinheit gekoppelten Stellplatzschlüssel von 1 bis 2 Stellplätze je Wohneinheit (unterschieden nach Wohnform) 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 innerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehen.

6. Inhalte der Planung

Die nachfolgenden Inhalte entsprechen dem o.a. Stand der Planung (hier: (freiwillige) Wiederholung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren, z.T. beschränkt) und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.



Abbildung 12 (Vor-)Entwurf des Bebauungsplanes (Stand: 10/2024)

6.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich Osterröfnfelds und soll gemäß den gemeindlichen Planungszielen in ein gemischt-genutztes Quartier mit dem Schwerpunkt auf Wohnen umgewandelt werden, dessen Flächen sich um einen zentralen Quartierspark entwickeln.

Die Nutzungsvorgaben für die einzelnen Gebietsbereiche werden nach den beabsichtigten Strukturzielen und der jeweiligen Lagegunst differenziert:

- Der rückwärtige, westlich des geplanten Quartiersparks gelegene Bereich für private Baugrundstücke wird entsprechend dem dort anvisierten Planungsziel als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.
- Der straßenbegleitende Bereich entlang der ‚Dorfstraße‘ sowie das östlich des Quartiersparks gelegene Areal wird angesichts der beabsichtigten Nutzungsmischung aus (kommunalem) Reihenhaus-/Wohnungsbau und öffentlichen, sozialen und kleingewerblichen Nutzungen im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudeensembles der ehemaligen Hofstelle als Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO ausgewiesen.

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- *Es wird ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.*

Um die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Hauptnutzung „Wohnen“ im geschützten, rückwärtigen Areal des Plangebietes zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan für diesen Bereich ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Die Ausweisung soll ein möglichst ungestörtes Wohnen gewähr-

leisten, denn: WA-Gebiete dienen „vorwiegend“ dem Wohnen; d.h. „(...) die Wohnnutzung muss vorherrschen; Wohngebäude und Wohnungen im Vergleich zu anderen (zulässigen) Nutzungen zahlenmäßig überwiegen und den Wohncharakter des Gebiets auch unter Berücksichtigung der anderen (zulässigen) Nutzungen erkennbar prägen.“ (vgl. BVerwG, Urt. v. 18.10.2017 – 4 CN 6.17, Rn. 24).

Mit der geplanten Wohnnutzung in Form von Eigenheimbebauung nimmt der Bebauungsplan die vorhandene Vorprägung dieses Bereiches aus dem unmittelbaren Umfeld auf und setzt diese sinnvoll in Form eines Lückenschlusses im Siedlungsgefüge fort. Im Zusammenspiel mit den dort angrenzend bereits vorhandenen Wohnbebauungen und der geplanten infrastrukturellen Anbindung kann durch die Entstehung neuer Baugrundstücke für Einzel- und Reihenhäuser die störungsfreie Funktionsfähigkeit des rückwärtigen Bereiches insgesamt gestärkt und die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dauerhaft gewährleistet werden.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes schließt nicht aus, dass einzelne Räume in den Wohngebäuden gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden können. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt werden, denkbar und allgemein zulässig. Somit kann der zunehmenden Bedeutung zur Ausübung von Dienstleistungen in enger Verknüpfung mit der eigenen Wohnnutzung (z.B. Grafikdesign, Mediation, Steuerberatung o.ä.) ebenso Rechnung getragen werden wie der Einrichtung von adäquaten Heimarbeitsplätzen, mit denen Unternehmen ihren Mitarbeitern die vollständige oder zeitweise Arbeit von zu Hause ermöglichen. Zudem kann hierdurch eine sehr kleinteilige Funktionsmischung gefördert werden, die zu einer dem Quartier zuträglichen verkehrssparsamen Lebens- und Siedlungsform beiträgt.

- *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO nicht zulässig.*

Aufgrund der primär beabsichtigten Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes lässt der Bebauungsplan nur sinnvolle wohnergänzende Nutzungen zu, also solche Nutzungen, die im Prinzip den Charakter eines zusammenhängenden Wohngebietes nicht (erheblich) stören bzw. ihn sinnvoll ergänzen. Aufgrund dessen werden Nutzungen ausgeschlossen, die aufgrund ihres hohen Flächenverbrauches und der ggf. einhergehenden Schadstoffgefährdungen bzw. entstehenden Emissionen nicht mit dem gewünschten Charakter des Plangebietes und seinem bestehenden Umfeld vereinbar sind (Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Die Ansiedlung bzw. Entwicklung solcher Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird zudem als nicht realistisch angesehen.

Aufgrund der auch in Osterrönfeld vorhandenen Knappheit von (Dauer-) Wohnraum für die (lokale) Bevölkerung und die allgemein zunehmende Verdrängung durch touristische Angebote sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) und Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO) nicht mit den zugrundeliegenden Planungszielen vereinbar und werden daher ebenfalls ausgeschlossen.

- *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Wohngebäude nur zur Dauerwohnnutzung zulässig. Die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnung ist unzulässig, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.*

Die geplanten Wohngebäude sollen den zunehmenden Druck der lokalen Bevölkerung auf dem Wohnungsmarkt mindern (s.o.). Dies bedeutet, dass die Wohngebäude auch tatsächlich (allein) dem Wohnen dienen sollen. Der Begriff des Wohnens ist „durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet.“ (vgl. OVG Niedersachsen, Urt. v. 13.05.2022 – 1 KN 85/20). Diese Definition ist aus der Abgrenzung zu anderen planungsrechtlichen Nutzungsformen (Beherbergung, Heimunterbringung, Formen der sozialen Betreuung und Pflege) entwickelt worden. Sie soll den Bereich des Wohnens als Bestandteil der privaten Lebensgestaltung kennzeichnen. Gemeint ist damit die Nutzungsform des selbstbestimmt geführten privaten Lebens „in den eigenen vier Wänden“, die auf eine gewisse Dauer angelegt ist und keinem anderen in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Nutzungszweck verschrieben ist, insbesondere keinem Erwerbszweck dient. Ferienwohnungen, Neben- bzw. Zweitwohnungen fallen nicht unter diese Definition; bei ihnen fehlt es (jedenfalls typischerweise) an der auf Dauer angelegten Häuslichkeit. (Senatsbeschl. v. 18.7.2008 – 1 LA 203/07 –, BauR 2008, 2022 = BRS 73 Nr. 168 = juris Rn. 12; Senatsurt. v. 15.1.2015 – 1 KN 61/14 –, BauR 2015, 630 = BRS 83 Nr. 62).

Der Ausschluss von Neben- bzw. Zweitwohnungen kann gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO durch die Beschränkung der Wohnnutzung auf Dauerwohnen erreicht werden. Eine solche Beschränkung des Dauerwohnens ist nach Rechtsprechung hinreichend bestimmt (Senatsbeschl. v. 18.9.2014 – 1 KN 123/12 –, ZfBR 2014, 767 = BRS 82 Nr. 21 = juris Rn. 32) und kann durch städtebauliche Gründe, etwa der Vermeidung von Leerstand, während der weitaus meisten Zeit des Jahres, i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO gerechtfertigt werden (Senatsbeschl. v. 7.10.2021 – 1 KN 92/19 –, BauR 2022, 205 = juris Rn. 119 u. v. 18.9.2014 – 1 KN 123/12 –, ZfBR 2014, 767 = BRS 82 Nr. 21 = juris Rn. 30).

Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

- *Es wird ein ‚Urbanes Gebiet‘ (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.*

Der die ‚Dorfstraße‘ begleitende Bereich des Plangebietes mit dem gesamten Gebäude- und Gartenbestand der ehemaligen Hofstelle sowie dem Areal des östlich geplanten Kleinquartiers wird als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen. Mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Mai 2017 hat der Gesetzgeber diese Festsetzungsmöglichkeit zur Entwicklung verdichteter, innerörtlicher Gebiete mit dem Ziel, die Innenentwicklung zu fördern, eingeführt – insbesondere als Instrument zur Verwirklichung der „nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege“, in der (auch zur Vermeidung und Reduzierung von Verkehr und zur Förderung eines lebendigen öffentlichen Raums) eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung besteht (vgl. BT-Drs. 18/10942, S. 32 und S. 56).

Das Urbane Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, welche die Wohnnutzung nicht (wesentlich) stören. Im Unterschied zum Mischgebiet ist im Urbanen Gebiet ausdrücklich keine Gleichgewichtung der verschiedenen Nutzungsarten erforderlich, allerdings ist das Vorhandensein einer Nutzungsmischung ein wesentliches charakteristisches Merkmal des Urbanen Gebietes, sodass nicht eine allein-zulässige Nutzung festgesetzt werden kann. Im rechtlichen Ausgangspunkt kommt das MU-Gebiet daher vor allem bei der Überplanung vorhandener Ortsteile – und zwar unabhängig von der Größe der Gemeinde – in Betracht (vgl. VGH München, Beschl. v. 28.10.2019 – 1 CS 19.1882, Rd. 6).

Mit der geplanten Festsetzung des Urbanen Gebietes in diesem Bereich des Plangebietes soll gewährleistet werden, dass neben den anvisierten (öffentlichen) Nutzungen durch Kultur, Kleingewerbe, Dienstleistungen, Schank- und Speisewirtschaft etc. im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudeensembles zukünftig auch die Wohnnutzung im östlichen Teil des Plangebietes etabliert werden kann. Diese Bestrebung entspricht dem dringenden Gesamtinteresse Osterrönnfelds, im Sinne der landes- und bundespolitischen Zielsetzungen, den (kommunalen) Wohnungsbau zu intensivieren, um damit Engpässe auf dem lokalen Wohnungsmarkt zu reduzieren. Wohnen und arbeiten sollen daher hier gemeinsam entwickelt werden und gegenseitige potenzielle Störungen auf ein verträgliches Maß beschränkt bleiben, damit die für das Urbane Gebiet angestrebte Funktionsmischung gewährleistet werden kann.

- *In dem Urbanen Gebiet (MU1-2) sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO nur Wohngebäude nach § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind Wohngebäude nur zur Dauerwohnnutzung zulässig. Die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnung ist unzulässig, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.*

Das Urbane Gebiet dient seiner normierten Zweckbestimmung nach gleichrangig dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbe und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Das im östlichen Bereich geplante Kleinquartier soll gemäß den Planungszielen der Gesamtmaßnahme primär die Schaffung von zusätzlichem (bezahlbarem) Wohnraum in Form von (altersgerechten) Reihenhäusern und Wohnungsbau vorbehalten sein und damit einen wichtigen Beitrag zur Deckung des aktuellen Wohnraumbedarfs leisten. Das Areal eignet sich aufgrund seiner Lage im rückwärtigen Bereich der ehemaligen Hofstelle sowie in Anbindung an die bestehenden Einfamilienhäuser entlang der Straße ‚Wehrautal‘ nicht für gewerbliche oder vergleichbare (andere) Nutzungen, sodass in diesem Bereich ausschließlich Gebäude zur Wohnnutzung zulässig sind. In Gesamtheit mit den entlang der ‚Dorfstraße‘ vorgesehenen (anderen) Nutzungen bleibt der Gebietscharakter eines Urbanen Gebietes mit seiner beabsichtigten Mischung erhalten.

Um die beabsichtigte Funktion einer tatsächlichen Wohnnutzung (i.S.v. dauerhaftem Wohnen) sicherzustellen, wird auch in diesem Bereich eine Beschränkung des Dauerwohnens vorgenommen (s.o.).

- *In dem Urbanen Gebiet (MU3-5) sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3(1), Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 (Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht zulässig.*

Im südlich gelegenen Bereich entlang der ‚Dorfstraße‘ ist vor allem die Unterbringung von gastronomischen, kulturellen und kleingewerblichen Nutzungen vorgesehen. Der (zu sanierende) Gebäudebestand der ehemaligen Hofstelle soll i.V.m. Quartierspark und Freiraumgestaltung einen neuen öffentlichen Ortsmittelpunkt bilden, der den Gesamtquartierscharakter und das Ortsbild deutlich aufwertet. Die vorgenommenen Ausschlüsse sind daher vor allem auf die Sicherstellung dieser Zielsetzung ausgelegt, vor allem weil die ausgeschlossenen Nutzungen mit erheblichen Verkehrs- und Lärmbelastungen einhergehen und damit den Charakter der Örtlichkeit deutlich entwerten würden. Die Ansiedlung bzw. Entwicklung solcher Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird einerseits als nicht realistisch angesehen und die Versorgung insbesondere mit Einzelhandel und Tankstellen ist zudem im Nahbereich durch vorhandene Einrichtungen gewährleistet.

- *In dem Urbanen Gebiet (MU3-5) sind gemäß § 1 Abs. 7 i.V.m. Abs 9 und § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zulässig.*

Mit dem vorgenommenen Ausschluss von Wohnen in den Erdgeschossen des (zu sanierenden) Gebäudebestands der ehemaligen Hofstelle sollen zur Etablierung einer vielfältigen Mischung und belebter Erdgeschosszonen solche Nutzungen gefördert werden, die eine Ausstrahlung auf den öffentlichen Raum besitzen und zur lebendigen Atmosphäre des Gebietes beitragen. Städtebaulich förderlich wären in den bezeichneten Gebäuden kleine Läden, Dienstleister oder Gastronomiebetriebe, die z.B. durch Außensitzbereiche das Quartier beleben. In den Dachgeschossebenen, insbesondere des Haupt- und Wirtschaftsgebäudes, sind Wohn- oder Gästezimmer wiederum zulässig und, je nach Nutzung im zugehörigen Erdgeschoss, sogar wünschenswert.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Zielsetzung für die Entwicklung des Plangebietes ist es, im Sinne eines flächensparenden und nachhaltigen Städtebaus innerhalb der örtlichen Gegebenheiten, neben der Ausweisung von Baugrundstücken auch einen dichteren und urbanen Strukturwandel mit hoher Aufenthaltsqualität in zentraler Ortslage zu realisieren.

Grundflächenzahl (GRZ) / Maximal zulässige Grundfläche (GRmax)

- *Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) bzw. eine maximal zulässige Grundfläche (GRmax), als Höchstmaß festgesetzt.*

Die zur Erreichung der o.g. Zielsetzungen erforderlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer maximal zulässigen Grundfläche (GRmax) getroffen.

- *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA1) darf gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 1 und § 16 Abs. 5 BauNVO die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GRmax) bei Mitrechnung der Grundflächen von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO beschriebenen Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (inkl. überdachter Stellplätze (Carports)), Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO) sowie verfahrensfreier Anlagen nach § 61 LBO-SH bis zu einer Gesamt-Grundfläche (GR) von maximal 300 m² überschritten werden, sofern die Überschreitung nur durch entsprechende Anlagen hervorgerufen wird.*

Für die geplanten Eigenheimgrundstücke des ‚Allgemeinen Wohngebietes‘ (WA1) wird eine maximal zulässige Grundfläche (GRmax) von 160 m² als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an den für eine Wohnnutzung im klassischen Einfamilienhausbereich notwendigen Belangen, den Orientierungswerten innerhalb vergleichbarer Bauflächen sowie der Gewährleistung einer künftig sinnvollen Ausnutzung der jeweiligen Grundstücke. Damit wird die städtebauliche Dichte in den gewünschten Maßen gehalten und gleichzeitig eine wirtschaftlich und gestalterisch sinnvolle Grundstücksausnutzung gewährleistet.

Im Sinne der Flexibilität und eines angemessenen Spielraums bei der Errichtung von zusätzlich zum Hauptgebäude erforderlichen (baulichen) Anlagen (Stellplätze, Carports, Zuwegungen etc.) darf die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche für diese Anlagen bis maximal 300 m² (Gesamt), also 140 m² (zusätzlich) überschritten werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass die für eine sinnvolle Nutzung der Baugrundstücke erforderlichen Anlagen möglich bleiben, ohne einer unverhältnismäßigen Einschränkung durch die Grundfläche zu unterliegen. Zur Vermeidung der andersartigen Ausnutzung der zulässigen Überschreitung darf

diese nur durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie verfahrensfreier Anlagen nach § 61 LBO-SH in Anspruch genommen werden.

- *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA2) darf gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 1 und § 16 Abs. 5 sowie § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ1) bei Mitrechnung der Grundflächen von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO beschriebenen Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (inkl. überdachter Stellplätze (Carports)), Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO) sowie verfahrensfreier Anlagen nach § 61 LBO-SH bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ2) von maximal 0,7 überschritten werden, sofern die Überschreitung nur durch entsprechende Anlagen hervorgerufen wird.*

Im Bereich des ‚Allgemeinen Wohngebietes‘ (WA2) wird zur Unterbringung von Reihenhausbebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Dies ermöglicht die Umsetzung der gewünschten baulichen Entwicklung und entspricht den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO. Es verbleiben zudem kleine Spielräume, um neben den Hauptgebäuden auch Balkone und/oder Terrassen oder andere, zur Hauptanlage gehörige Versiegelungen, zu errichten.

Im Sinne der Flexibilität und eines angemessenen Spielraums bei der Errichtung von zusätzlich zum Hauptgebäude erforderlichen (baulichen) Anlagen (Stellplätze, Carports, Zuwegungen etc.) darf die festgesetzte Grundflächenzahl für diese Anlagen, abweichend von den Regelungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,7 (Gesamt), also 0,3 (zusätzlich) überschritten werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass die für eine sinnvolle Nutzung der Baugrundstücke erforderlichen Anlagen möglich bleiben, ohne einer unverhältnismäßigen Einschränkung durch die Grundfläche zu unterliegen. Zur Vermeidung der andersartigen Ausnutzung der zulässigen Überschreitung darf diese nur durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie verfahrensfreier Anlagen nach § 61 LBO-SH in Anspruch genommen werden.

- *In dem Urbanen Gebiet (MU1-2) darf gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 1 und § 16 Abs. 5 sowie § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ1) bei Mitrechnung der Grundflächen von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO beschriebenen Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (inkl. überdachter Stellplätze (Carports)), Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO) sowie verfahrensfreier Anlagen nach § 61 LBO-SH bis zur Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 Satz 2 von maximal 0,8 überschritten werden, sofern die Überschreitung nur durch entsprechende Anlagen hervorgerufen wird.*

Im östlich geplanten (Klein-) Wohnquartier wird zur Realisierung von Reihenhausbebauung und Wohnungsbau eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Dies ermöglicht die Umsetzung der gewünschten baulichen Entwicklung und entspricht den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO. Es verbleiben zudem kleine Spielräume, um neben den Hauptgebäuden auch Balkone und/oder Terrassen oder andere, zur Hauptanlage gehörige Versiegelungen, zu errichten.

Im Sinne der Flexibilität und eines angemessenen Spielraums bei der Errichtung von zusätzlich zum Hauptgebäude erforderlichen (baulichen) Anlagen (Stellplätze, Carports, Zuwegungen etc.) darf die festgesetzte Grundflächenzahl für diese Anlagen, korrespondierend zu den Regelungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 (Gesamt), also 0,2 (zusätzlich) überschritten werden (Kappungsgrenze). Hierdurch wird sichergestellt, dass die für eine sinnvolle Nutzung der Baugrundstücke erforderlichen Anlagen möglich bleiben, ohne einer unverhältnismäßigen Einschränkung durch die Grundfläche zu unterliegen. Zur Vermeidung der andersartigen Ausnutzung der zulässigen Überschreitung darf diese nur durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie verfahrensfreier Anlagen nach § 61 LBO-SH in Anspruch genommen werden.

Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (GRmax)

- *Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind die Grundflächen von in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO beschriebenen Anlagen (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche – z.B. Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Kelleranlagen o.ä. – durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) nicht auf die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GRmax) anzurechnen.*

Im Sinne einer möglichen Unterbringung des ruhenden Verkehrs unterhalb der Geländeoberfläche sowie zur möglichen Errichtung von Kelleranlagen o.ä. werden die dafür erforderlichen Grundflächen der (baulichen) Anlagen (Tiefgaragen mit notwendigen Zu- und Abfahrten, Keller etc.) nicht auf die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GRmax) angerechnet.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die städtebaulichen Planungsziele mit ihren jeweiligen Eigenarten in den verschiedenen Bereichen des Plangebietes erfordern eine Baukörperausweisung, um die wesentlichen Elemente des zugrundliegenden Realisierungskonzeptes sicherzustellen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird durch eine entsprechende Festlegung von Baufeldern eine größtmögliche Flexibilität bei der Ausnutzung der (privaten) Baugrundstücke ermöglicht. Durch die Kombination mit der Festsetzung einer Firstrichtung (Örtliche Bauvorschrift zur Stellung der Gebäude) wird eine gewisse Einheitlichkeit bei der Aufstellung der Hauptgebäude sichergestellt, um einen homogenen und dem vorhandenen Siedlungsbild im unmittelbaren Umfeld entsprechenden Gesamteindruck des rückwärtigen Quartiers zu gewährleisten.

In dem Urbanen Gebiet (MU) wird durch die (nahezu) baukörperbezogene Festsetzung der überbaubaren Fläche sowohl der denkmalgeschützte Bestand wie auch die geplante städtebauliche Grundkonzeption des Realisierungskonzeptes im östlichen Bereich gesichert. Die entsprechenden Baufenster schaffen insgesamt zwei erkennbare und klar abgegrenzte Quartiersbereiche, die sich auf ihre jeweilige Eigenart (öffentliche Nutzungen im Bereich der ehemaligen Hofstelle und private Wohnnutzung im östlichen Teilbereich) beziehen. Zudem werden durch die im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen die im Realisierungskonzept vorgesehenen Raumkanten entlang der Straßenkörper sowie in Abgrenzung zum Quartierspark planungsrechtlich gewährleistet. Beim Zuschnitt der Baufenster wurden die Belange der Vernetzung zwischen öffentlichem und privatem Raum ebenso berücksichtigt wie die Unterbringung von privaten oder halbprivaten Rückzugs- oder Freiräumen, die auch zur Durchgrünung und Auflockerung des gesamten Gebietes beitragen.

Für die denkmalrechtlich geschützten Bereiche des Gebäudeensembles der ehemaligen Hofstelle werden enge Baukörperfestsetzungen getroffen. Hierdurch werden auch Neu- bzw. Ersatzbauten (bei Abgang) mit geringfügiger Überschrei-

tung der bisherigen Baukörpergrenzen ermöglicht. Sämtliche Veränderungen dieses Gebäudebestands ist, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, denkmalschutzrechtlich genehmigungspflichtig.

Grundsätzlich sind die Baufenster so ausgelegt, dass sich alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen befinden können. Dies gilt auch für Balkone, Erker und Terrassen, da diese im Regelfall als Gebäudeteil im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO angesehen werden.

Geschossigkeiten als Höchstmaß / Gebäudehöhen

Für das gesamte Plangebiet setzt der Bebauungsplan eine Höhenentwicklung der einzelnen Bauflächen durch die Festsetzung von Geschossigkeiten und damit verbundenen maximalen Gebäudehöhen fest. So soll der individuellen Lage, Funktion und beabsichtigten Raumwirkung Rechnung getragen werden. Für die Gebäude der ehemaligen Hofstelle wird durch entsprechende Festsetzungen die Erhaltung ihrer schützenswerten Bestandskubaturen sichergestellt.

Höhe baulicher Anlagen

- *Die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe (TH_{max}) in Metern (m) über Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (OKFFEG) wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß der Wandhöhe gemäß LBO-SH bestimmt (Maß von der festgesetzten Bezugshöhenoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand).*

In Teilen des Plangebietes (betrifft: ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA2) und ‚Urbanes Gebiet‘ (MU1)) ist für die dort geplanten Reihenhausbebauungen eine maximal zulässige Traufhöhe (TH_{max}) als Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe ist gemäß LBO-SH definiert als das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) bis zum Schnittpunkt der (Außen-) Wand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (z.B. Attika / Brüstungen o.ä.). Die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe stellt i.V.m. der zulässigen Geschossigkeit und den örtlichen Bauvorschriften zu Dachform und -neigung sicher, dass eine einheitliche städtebauliche Gesamtstruktur innerhalb der jeweiligen Baufenster entsteht.

- *Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) in Metern (m) über Höhenbezugspunkt (HbP) bzw. Normal-Höhen-Null (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.*

Durch die Festsetzung einer zulässigen Anzahl Vollgeschosse in Kombination mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe (welche in allen Baufeldern die Errichtung eines ausgebauten Dachgeschosses ermöglicht) soll sowohl der exponierten Funktion des Gebietes und der damit beabsichtigten Raumwirkung der jeweiligen Gebäude wie auch der im angrenzenden Siedlungsbestand vorzufindenden Bebauung Rechnung getragen werden.

Die einzuhaltenden Höchstmaße bei der Gebäudehöhe sind anhand der beabsichtigten Gebäudetypen entsprechenden Gesamthöhe in Ergänzung der zugrundeliegenden Erschließungsplanung auf eine entsprechende Maximalfestlegung über Höhenbezugspunkt (HbP) oder (im Falle des denkmalgeschützten Gebäudebestands der ehemaligen Hofstelle) Normal-Höhen-Null (NHN) bestimmt und berücksichtigen zudem die z.T. topographisch geprägten Grundstücke in ausreichender Form.

- *Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) in Metern (m) über Höhenbezugspunkt (HbP) bzw. Normal-Höhen-Null (NHN) darf ausnahmsweise durch technische oder andere erforderliche Aufbauten (z.B. Antennen, Solarpaneele, Photovoltaikanlagen o.ä.), die der Gebäudenutzung dienen, bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m überschritten werden.*

Technische Anlagen wie Schornsteine, Lüftungsanlagen o.ä., gehören grundsätzlich zur Ausstattung von Gebäuden. Da auf Ebene des Bebauungsplanes 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 0,50 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 (Bau-) Kosten insgesamt relevant sind. Es ist daher auch nicht davon auszugehen, dass diese Anlagen unnötig hoch ausfallen würden.

6.3. Bauweise

Für das Plangebiet gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, d.h. es sind (nur) Gebäude mit einer Länge und/oder Breite von maximal 50 m zulässig.

6.4. Abweichende Maße der Abstandsflächen

- *In dem Urbanen Gebiet (MU) sowie den daran angrenzenden öffentlichen ‚Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung‘ und öffentlichen ‚Grünflächen‘ sind Abstandsflächen für Außenwände und bauliche Anlagen (unabhängig von der Gestaltung des Geschosses auf einem angrenzenden Grundstück) nicht erforderlich.*

Aus der städtebaulichen Eigenart des Entwurfs, der gewünschten baulichen Aufteilung und Dichte der Bebauung sowie den maßgeblich zu beachtenden denkmalschutzrechtlichen Belangen i.S.d. Ensemble- und Umgebungsschutzes der (denkmalgeschützten) ehemaligen Hofstelle ergeben sich innerhalb des ‚Urbanen Gebietes‘ (MU) mögliche (und z.T. beabsichtigte) Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß § 6 LBO-SH. Da das Baukonzept mit seiner beabsichtigten städtebaulichen Gestalt im Bereich der ehemaligen Hofstelle sowie dem östlich gelegenen rückwärtigen Kleinquartier verhältnismäßig enge Bau Grenzen regelt, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 LBO-SH eine Festsetzung zur (möglichen) Unterschreitung der gemäß LBO-SH notwendigen Abstandsflächenregelung notwendig.

Folgende Unterschreitungen von Abstandsflächen werden ermöglicht:

- ‚Urbanes Gebiet‘ (MU1-4): Keine Erforderlichkeit von Abstandsflächen der baulichen (Haupt-) Anlagen untereinander sowie auf den angrenzenden (öffentlichen) ‚Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung‘ und den angrenzenden (öffentlichen) ‚Grünflächen‘.
- ‚Urbanes Gebiet‘ (MU5): Keine Erforderlichkeit von Abstandsflächen der baulichen (Haupt-) Anlagen auf den angrenzenden (öffentlichen) ‚Grünflächen‘.

Neben den Abstandsflächenunterschreitungen werden zudem folgende Überdeckungen von Abstandsflächen ermöglicht:

- ‚Urbanes Gebiet‘ (MU1-5): Möglichkeit zur Überdeckung von Abstandsflächen der baulichen (Haupt-) Anlagen untereinander.

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neuregelung des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, das Maß der Abstandsflächentiefe abweichend zu regeln, sodass die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dem Abstandsflächenrecht des Landes (hier: LBO-SH) vorgehen (vgl. Beschlussempfehlung und Ausschussbericht zum PlanErIG in BT-Drs. 16/3308, S. 19/20). Eine städtebauliche Begründung ist hierfür ebenso notwendig wie auch die Prüfung der Belange von (ggf.) konkret betroffenen Nachbarn.

Die möglichen Abstandsflächenunterschreitungen und -überlappungen sind grundsätzlich zur Umsetzung des gewünschten (städtebaulich-freiräumlichen) Konzepts städtebaulich und hinsichtlich der denkmalrechtlich Belange erforderlich. Je nach architektonischem Konzept ist es jedoch auch bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse i.V.m. den maximal zulässigen Gebäudehöhen möglich, dass es nicht überall zu Unterschreitungen und/oder Überdeckungen von Abstandsflächen kommt, etwa weil obere Geschosse als reine Dachgeschosse ausgebildet sind, zurückgestaffelt werden o.ä.

Die mit den Baukörperfestsetzungen sowie dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz der ehemaligen Hofstelle (und der damit verbundenen Eigenart des rückwärtigen östlichen Kleinquartiers) einhergehenden partiell möglichen Unterschreitung und/oder Überdeckung der Abstandsflächen werden für die Umsetzung des Baukonzeptes als erforderlich angesehen, um die (sinnvolle) städtebaulich gewünschte Neuentwicklung der Konversionsflächen zu ermöglichen. Nur so kann dem Gebot zur „Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen“ nach § 1a Abs. 2 BauGB nachgekommen werden.

Die baukörperbezogenen Festsetzungen im Bereich der denkmalgeschützten ehemaligen Hofstelle sichern primär den vorhandenen Gebäudebestand und sind überdies hinsichtlich jedweder Veränderung (inkl. Ersatzbau bei Abgang) genehmigungspflichtig. Durch die bereits vorhandene Stellung der Gebäude untereinander ergeben sich grundsätzlich bereits (ggf. künftig) notwendige Unterschreitungen und/oder Überlappungen. Aufgrund der Eigenart des denkmalgeschützten Gesamtensembles und dessen Erhaltungsziels ist die entsprechende Festsetzung zur Schaffung dieser Möglichkeiten vertretbar.

Die „hohe“ Dichte im rückwärtig gelegenen östlichen Bereich des geplanten (Klein-) Wohnquartiers mit Reihenhausbebauung und Wohnungsbau ist vor allem der Lage im Einwirkungsbereich des Umgebungsschutzes der denkmalgeschützten ehemaligen Hofstelle sowie dem expliziten Planungsziel, dort ein verdichtetes, urbanes Quartier zur Schaffung von (kommunalem und altersgerechten) bezahlbarem Wohnraum zu realisieren, geschuldet. Die Lagegunst dieses Bereiches soll dem dringenden Bedarf an derartigem Wohnangebot entsprechend ausgenutzt werden. Die festgesetzten Parameter zur Geschossigkeit, Gebäudehöhen und Flächenausnutzung i.V.m. den relativ eng gefassten Baukörperfestsetzungen (Baugrenzen) gewährleisten auch bei (möglicher) Unterschreitung und/oder Überlappung von Abstandsflächen eine orts- und standortverträgliche Einfügung des neuen Quartiers in die unmittelbar angrenzende und ebenfalls zu schützende Bebauung entlang der Straße ‚Wehrautal‘. Die Konzentration der Baukörper (ergänzt durch einen zentral gelegenen Grünraum sowie den westlich angrenzenden Grünanger) soll eine möglichst flächensparsame Entwicklung des Areals bewirken, die auch aus gesamtörtlicher Sicht erstrebenswert ist, um die bauliche Nutzung von bspw. Außenbereichs- bzw. Freiflächen zu vermeiden und einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sicherzustellen.

Die abweichenden Regelungen zu Abstandsflächen sind daher in Summe städtebaulich vertretbar, insbesondere auch weil sie ausschließlich entweder auf eigenem Grundstück stattfinden und/oder auf öffentlichem Grund (,Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung' und ,Grünflächen') liegen. Die darüberhinausgehenden (einzuhaltenden) gesetzlichen Regelungen hinsichtlich Gefahrenabwehr etc. (bspw. Anleiterbarkeit, Anfahrbarkeit im Rettungsfall, Brandschutz u.ä.) werden durch die möglichen Unterschreitungen und/oder Überdeckungen nicht verschärft. Aufgrund der Anordnung, Lage und Ausformung der festgesetzten Baufelder sind keine wesentlichen Auswirkungen auf Belichtung, Besonnung, Belüftung oder die Wahrung bzw. Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse der geplanten Gebäude untereinander absehbar.

Ein adäquater Ausgleich für die „hohe“ städtebauliche Dichte erfolgt zudem durch die direkte Lage des Quartiers an einer großen, öffentlichen Parkanlage sowie der Integration einer zentralen Quartiersgrünfläche. Einen Beitrag leistet darüber hinaus auch das Erschließungskonzept, dass die Innenhofartigen Freiflächen in umfangreichem Maße vom KfZ-Verkehr freihält; gleiches gilt für die entsprechenden Festsetzungen zur weitestgehenden Freihaltung von Nebenanlagen, sodass ausreichend Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden können.

6.5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen / Ruhender Verkehr

Den zugrundeliegenden städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet entsprechend, soll eine möglichst auto- und verkehrsreduzierte Erschließung realisiert werden. Die notwendigen Stellplätze werden gänzlich auf den (privaten) Grundstücken selbst (,Allgemeines Wohngebiet') bzw. gebündelt außerhalb der belebten Grundstücks- und Freiflächen (,Urbanes Gebiet') hergestellt werden.

Anzahl der Stellplätze

- *Es ist folgende Mindestanzahl an Stellplätzen je Wohneinheit auf dem privaten Baugrundstück herzustellen:*

<i>Allgemeines Wohngebiet (WA1):</i>	<i>Mind. 2 / WE</i>
<i>Allgemeines Wohngebiet (WA2):</i>	<i>Mind. 1,5 / WE</i>
<i>Urbanes Gebiet (MU1):</i>	<i>Mind. 1,5 / WE</i>
<i>Urbanes Gebiet (MU2):</i>	<i>Mind. 1 / WE (bis 60 m²)</i> <i>Mind. 1,5 / WE (ab 60 m²)</i>

Die notwendigen Stellplätze innerhalb des ,Allgemeinen Wohngebietes' (WA) sowie dem ,Urbanen Gebiet' (MU1) sollen ausschließlich auf den privaten Grundstücken hergestellt werden; für den Bereich des ,Urbanen Gebietes' (MU2) ist eine zentralisierte Sammelstellplatzanlage (zur gemeinschaftlichen Nutzung mit den Nutzungen der ehemaligen Hofstelle) vorgesehen. Hierdurch soll vor allem verhindert werden, dass ein zu großer Anteil des öffentlichen (Straßen-) Raumes durch Kraftfahrzeuge eingenommen und beeinträchtigt wird.

Nach wie vor ist der Besitz des eigenen Pkw in Deutschland nicht als nennenswert rückläufig zu bewerten (vgl. „Anzahl der Neuzulassungen von Pkw in Deutschland von Januar 2010 bis Oktober 2023“; statista.com; abgerufen am 16.10.2024). Insbesondere in ländlichen Kommunen mit unzureichender ÖPNV-Anbindung spielt zusätzlich auch der zweite Wagen in Haushalten eine nicht zu unterschätzende Rolle bei der individuellen Beförderung.

Die private Nutzung Wohnen in Kombination mit dem privaten Besitz von (mindestens) einem Pkw verlangt jedoch nach einer ebenso privaten Lösung des Fahrzeugverkehrs, nämlich dem Stellplatz auf eigenem Grund. Zur Sicherstellung

ausreichender Stellplatzkapazitäten wird die Mindestanzahl der auf den privaten Baugrundstücken zu errichtenden notwendigen Stellplätze daher im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Obgleich gemäß Bauungsstudie auch für die geplante Wohnbebauung die Unterbringung der Stellplätze oberirdisch vorgesehen ist, schließt der Bebauungsplan die Errichtung unterirdischer Stellplatzanlagen (Tiefgaragen o.ä.) nicht aus, da eine ggf. höhere Anzahl von Stellplätzen nicht ohne weiteres mit der Schaffung eines möglichst hochwertigen Wohnumfeldes vereinbar ist.

Ergänzende Maßnahmen zur Etablierung einer autoarmen Umgebung wie bspw. der Unterbringung eines Car-Sharing-Angebotes, der Errichtung von Fahrradstationen (Leihrad) etc. sind nur bedingt im Bebauungsplan festsetzbar und werden daher im Zuge der weiteren Planungsüberlegungen auf nachgeordnete Regelungsinstrumente (bspw. gemeindliche Selbstverpflichtung o.ä.) verschoben.

- *In dem Urbanen Gebiet (MU2) ist die Herstellung der gemäß (a) mindestens erforderlichen Stellplätze je Wohneinheit auf der gemäß Planzeichnung (Teil A) festgesetzten ‚Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung‘ mit der Zweckbestimmung ‚Stellplatzanlage‘ (St) zulässig.*

Im Sinne der gewünschten städtebaulichen Dichte im östlich gelegenen Kleinquartier und der damit verbundenen Flächenausnutzung ist die Unterbringung bzw. Herstellung der gemäß Bebauungsplan (mindestens) notwendigen Stellplätze des im ‚Urbanen Gebiet‘ (MU2) geplanten Mehrfamilienhaus auf der südlich angrenzenden Sammelstellplatzanlage (‚Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung‘) möglich.

Lage von Stellplätzen, Carports, Garagen und/oder Nebenanlagen

- *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind überdachte Stellplätze (Carports) und/oder Garagen nur in einem Abstand von mindestens 5,0 m von der das Grundstück erschließenden Fläche (hier: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) zulässig.*

Durch die Errichtung von Garagen und/oder Carports in einem Mindestabstand von 5,0 m von der erschließenden (Verkehrs-) Fläche aus besteht die Möglichkeit vor Garagen oder Carportanlagen die entstehende (Frei-) Fläche ebenso als Stellplatzfläche zu nutzen. Ergänzend dazu dienen diese Flächen zum Rückstoßen der Fahrzeuge im Sinne der Verkehrssicherheit von Fußgängern und Radfahrern sowie anderen Fahrzeugnutzern.

- *In dem Urbanen Gebiet (MU1) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen, Abstellanlagen für Abfallbehälter und/oder Fahrräder nur innerhalb der mit ‚Gemeinschaftsstellplätze‘ (GSt) in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen zulässig.*

Die getroffene Festsetzung gewährleistet für den Bereich der geplanten Reihenhausbauung im östlichen ‚Urbanen Gebiet‘ eine Bündelung und (geordnete) Anordnung der Stellplätze, Garagen, Abstellanlagen etc., sodass für diese Bereiche adäquate Freiräume und von derartigen Anlagen freigehaltene Grundstücksflächen gesichert werden. Dies dient somit der Sicherstellung des städtebaulich-gestalterischen Konzeptes, das für diese Reihenhausbauung in verdichteter Umgebung eine klare Zonierung der privaten Flächen erreicht wird und Garagen, Carports etc. nicht ungeordnet auf den Grundstücken errichtet werden.

6.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Gehrecht

- *Das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte ‚Gehrecht‘ (GR) umfasst die Befugnisse der Gemeinde Osterrönfeld allgemein (öffentlich) zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.*

Innerhalb der östlich gelegenen Flächen des ‚Urbanen Gebietes‘ (MU) ist ein das Gebiet durchquerendes ‚Gehrecht‘ (GR) festgesetzt. Dieses ermöglicht es der Gemeinde Osterrönfeld auch auf künftig ggf. privaten Flächen Wegeverbindungen, Zugänge zur zentral verorteten ‚Grünfläche‘, Querverbindungen zwischen der Straße ‚Wehrautal‘ und dem geplanten Grünanger etc. anzulegen und zu unterhalten. Da bei der endgültigen Realisierung bzw. Herrichtung geringfügige Anpassungen erforderlich werden könnten, sind entsprechende Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht zulässig.

Fahrrecht

- *Das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte ‚Fahrrecht‘ (FR) umfasst die Befahrbarkeit zugunsten der Anlieger des Urbanen Gebietes (MU1-2). Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Fahrrecht können zugelassen werden.*

Das festgesetzte ‚Fahrrecht‘ (FR) ermöglicht die Befahrbarkeit des Grünangers (‚Grünfläche‘ mit der Zweckbestimmung (öffentliche) ‚Parkanlage‘) von der westlich angrenzenden Stichstraße (‚Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung‘) aus zu den westlich von dort gelegenen Grundstücksflächen (insbesondere die vorgelagerten Stellplatzflächen) des ‚Urbanen Gebietes‘ (MU1-2) und gilt ausschließlich zugunsten der jeweiligen Anlieger dieser Flächen. Die Befahrbarkeit wird am östlichen Ende der Stichstraße durch eine Abpollerung limitiert bzw. entsprechend der begünstigten Anwohner geregelt, sodass keine allgemeine Durchquerung der ‚Grünfläche‘ durch motorisierten Verkehr möglich ist.

6.7. Erhaltungsbereich (Denkmalschutz)

Im südlichen Plangebiet bestehen oberirdische Kulturdenkmale: 1. Einzelbau-
denkmal ‚Hofanlage Schnoor‘ (Hauptgebäude (Wohn- und Wirtschaftsgebäude)
sowie Einfriedung, Vorgarten und Hopfplaster als Einzeldenkmal; eingetragen in
die Denkmalliste). 2. Sachgesamtheit ‚Hofanlage Schnoor‘ (Drei Backsteingebäude,
Hofplatz mit Feldsteinen, Vorgarten mit alter Eiche und niedrige Feldstein-
mauer mit Bandbewehrung). Die Hofanlage „bildet ein in sich geschlossenes und
weitgehend intaktes Ensemble gegenüber der Kaiser-Wilhelm-Gedenkanlage und
stellt ein bedeutendes und seltenes bauliches Zeugnis der dörflichen Struktur und
Baukultur in Osterrönfeld dar, welches in hohem Maße ortsbildprägend ist“ (Aus-
zug aus der Denkmalliste).

- *In dem in der Planzeichnung (Teil A) gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB als ‚Erhaltungsbereich‘ (E) festgesetzten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenheit aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung (auch Instandsetzung), die Nutzungsänderung und/oder die Errichtung baulicher Anlagen einer denkmalrechtlichen Genehmigung – und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist.*
- *Die denkmalrechtliche Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung (auch Instandsetzung) und/oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen bauli-*

chen Anlagen das Ortsbild, die Ortsgestalt und/oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere historischer und/oder künstlerischer Bedeutung ist.

- *Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.*
- *Die Entscheidung der Genehmigung zu Rückbau, Änderung (auch Instandsetzung), Nutzungsänderung und/oder Errichtung baulicher Anlagen obliegt der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde.*

Durch die Überplanung soll es nicht zu Störungen des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale und ihres städtebaulichen Zusammenhanges kommen, sodass ihre jeweilige besondere Wirkung geschmälert werden würde. Nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) soll der Eindruck (Zeugnischarakter, Ausstrahlung und Dokumentationswirkung) von Kulturdenkmälern nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Es geht also um die Erhaltung des historischen Bauerbes und der landwirtschaftlichen Kulturlandschaft, soweit diese für den Eindruck des Hofes von Bedeutung ist. Das sinnstiftende Umfeld der Hofanlage soll nicht zerstört oder verfremdet und ihr Erscheinungsbild beziehungsweise ihre Wirkung in der Landschaft soll nicht herabgesetzt werden.

Die getroffenen Festsetzungen zum ‚Erhaltungsbereich‘ nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB stellt einen Genehmigungsvorbehalt für jegliche (bauliche) Vorhaben und/oder Veränderungen innerhalb des festgesetzten (Erhaltungs-) Bereiches zugunsten der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde dar. Das bedeutet, dass zur Sicherstellung des Erhalts der Kulturdenkmale (s.o.) und ihrer Umgebung eine besondere (denkmalrechtliche) Genehmigung erforderlich ist, bei der geprüft wird, ob das jeweilige Vorhaben das Ortsbild und/oder die (Umgebungs-) Gestalt prägt, von städtebaulicher Bedeutung ist und vor allem mit den Zielen des Erhaltungsgebotes vereinbar ist, sodass die städtebauliche Gestalt durch die geplante (bauliche) Maßnahmen nicht (nennenswert) beeinträchtigt wird.

6.8. Grünordnung

Der öffentliche (Grün- und Frei-) Raum bildet das Grundgerüst der „Neuen Mitte“. Er ordnet das Quartier in seine einzelnen Bausteine, schafft Verbindungen untereinander, Verknüpfungen in das Umfeld und gibt Orientierung. Der öffentliche Raum beinhaltet gemäß den Grundgedanken der Bebauungsstudie sowohl den Quartierspark „Grüner Anger“ wie auch die Vorgartenzonen, die Quartiersplätze und die freiraumgestalteten Straßenräume und Wegenetze.

Für das Plangebiet werden zur Gliederung und Begrünung der Flächen, zur Ausgestaltung der Freiraumsituation und zur Verbesserung des Naturhaushalts und des Kleinklimas Festsetzungen zur Mindestbegrünung und Erhaltung vorgenommen. Diese tragen zur unmittelbaren Verbesserung des Wohn- und Arbeitsplatzumfeldes bei und sichern eine Begrünung des vegetationsarmen Gebiets zur Aufwertung des Naturhaushalts und zur Gestaltung des Landschaftsbildes planungsrechtlich ab.

Die Begrünungsmaßnahmen tragen nachhaltig zur Staubbindung und zur klimatischen Verbesserung bei, indem Feuchtigkeit verdunstet und die Aufheizung von Oberflächen gepuffert wird.

6.8.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Natur und Landschaft

Grundstücksbegrünung

- *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie dem Urbanen Gebiet (MU1-2) sind nicht überbaute Grundstücksflächen (inkl. Vorgärten) – mit Ausnahme von Flächen für notwendige Erschließung, Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Nebenanlagen u.ä. – durch Ansaat oder bodendeckender Bepflanzung gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Vegetationsfreie, mit Schotter-, Kies- oder anderen Materialien gemulchte Flächen sind nicht zulässig.*

Die das jeweilige künftige Bauvorhaben umgebenden Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Stellplätzen und/oder ergänzenden Bereichen (Zuwegungen o.ä.), gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Hiermit soll trotz des zulässigen Versiegelungsgrades ein möglichst großzügiger Grünanteil innerhalb der stets sichtbaren Grundstücksteile gewährleistet werden, der sowohl die ökologische Bedeutung von begrüntem Grundstücksflächen berücksichtigt wie auch der Funktion zur Schaffung von Freiflächen für die Bewohner Rechnung trägt.

Begrünte Flächen in gärtnerischer Ausgestaltung sind durch naturbelassene und/oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene Flächen geprägt. Wesentliches Merkmal ist der „grüne Charakter“, d.h. die Freiflächen sind mit Rasen oder Gras, Gehölzen oder anderen Zier- und Nutzpflanzen zu bedecken. Steinelemente sind zwar grundsätzlich zulässig, jedoch nur dann, wenn sie eine untergeordnete Bedeutung haben; also dem Bewuchs sowohl in funktioneller als auch in räumlich-gegenständlicher Hinsicht dienend zu- und untergeordnet sind (vgl. Beschluss OVG Lüneburg vom 17. Januar 2023, Az.: 1 LA 20/22 sowie Urteil VG Hannover vom 12. Januar 2022, Az.: 4 A 1791/21).

Entscheidend ist bei der bauordnungsrechtlichen Bewertung weder die Anzahl noch die Größe einzelner Pflanzen, sondern das Gesamtbild der Flächen unter Berücksichtigung des vom Gesetzgeber verfolgten Zwecks, ökologisch wertvolle Flächen auch in bebauten Gebieten zu schaffen und zu erhalten.

Als Beitrag zum Klimaschutz und in Anlehnung an die aktuelle politische und gesellschaftliche Debatte ist daher die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgärten ausgeschlossen. Diese werden in zunehmender Häufigkeit zur vereinfachten Gartenpflege angelegt, haben jedoch sowohl für das Mikroklima als auch naturschutzfachlich negative Auswirkungen wie Aufheizen und Wärmeabstrahlung im Sommer, fehlende Habitatfunktionen, ökologische Wertlosigkeit und mangelhafte Wasserdurchlässigkeit bei Starkregenereignissen.

Versiegelung von Flächen

- *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA), dem Urbanen Gebiet (MU1-2) sowie der ‚Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung‘ mit der Zweckbestimmung ‚Stellplatzanlage‘ (St) sind Flächen von Stellplätzen sowie deren notwendige Zu- und Abfahrten, Zuwegungen etc. auf den Grundstücken in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Sickerpflaster, Rasengittersteine, Filtersteine o.ä.) herzustellen.*

Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG und dient der Minimierung des Eingriffs in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Durch die Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau können negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen minimiert werden, da die Durchlüftung des Bodens sowie die Grundwasseranreicherung weiterhin eingeschränkt funktionieren. Die Funktionsfähigkeit der Flächen wird durch

diese Festsetzung nicht beeinträchtigt, die verbesserte Ableitung des Oberflächenwassers sorgt vielmehr für einen trockenen Belag in kürzerer Zeit.

Grundstücksbeleuchtung

- *Außenbeleuchtungen sind mit insekten- und fledermausfreundlichen, nach unten abstrahlenden Lichtquellen, mit Lichttemperaturen bis zu maximal 3.000 Kelvin auszustatten.*

In den vergangenen Jahren wird ein rapider Rückgang der Insektenarten und-biomasse nachgewiesen. Diese Erkenntnis hat der Gesetzgeber zum Anlass genommen, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum 01.03.2022 zu überarbeiten. Das Änderungsgesetz, das „Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt“, nimmt erstmals ausdrücklich „Lichtverschmutzung“ in den Gesetzestext auf und bestärkt deren Eindämmung als Pflichtaufgabe. Der Schutz ist indes nicht auf Insekten beschränkt, sondern nimmt allgemein die Beeinträchtigungen künstlichen Lichts auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume in den Blick, die beispielsweise in Bezug auf Fledermäuse gut bekannt sind. Zur Reduzierung der Lichtimmissionen der Außenbereiche auf den privaten Grundstücken (insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe zu Grünstrukturen) werden daher auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 41a BNatSchG die Ausrichtung der Lichtquellen sowie deren Lichtfarben festgesetzt.

6.8.2. Anpflanzung, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

- *Gemäß den Eintragungen der Planzeichnung (Teil A) sind standortgerechte Bäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, StU 16-18 cm) gemäß der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.*
- *Die Pflanzstandorte sind ausnahmsweise in einem Umkreis von maximal zwei Metern (2 m) flexibel verschiebbar, sofern die Mindestanzahl der Baumpflanzungen gemäß der Planzeichnung (Teil A) eingehalten wird.*
- *Pflanzliste: *Faxinus excelsior* (Esche), *Acer campestre* (Feldahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Prunus padus* ‚Schloss Tiefurt‘ (Gemeine Traubenkirsche), *Prunus sargentii* ‚Rancho‘ (Zierkirsche), *Sorbus Aria* ‚Magnifica‘ (Mehlbeere), *Quercus robur* (Stieleiche), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Corylus colurna* (Baumhasel).*

Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine Mindestanzahl anzupflanzender Bäume gewährleistet, welche für das Plangebiet ein Mindestmaß an Durchgrünung sicherstellen. Insbesondere die öffentlichen ‚Grünflächen‘ mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ sind im nachgeordneten Ausführungskontext detailliert zu planen und zu gestalten; im Idealfall durch einen Landschaftsarchitekten.

Die Verwendung von standortgerechten Gehölzen wird mittels Pflanzliste vorgeschrieben, damit sich die Anpflanzungen optimal entwickeln können. Die zulässigen Gehölze benötigen einen vergleichsweise geringen Pflegeaufwand und sind an das Klima angepasst. Zudem sind sie robuster gegenüber Schädlingsbefall und es gibt wenig Ausfall bei neugesetzten Pflanzen. Sie bieten zudem Nahrungsgrundlage sowie Lebens- und Rückzugsraum für die heimische Tierwelt. Hierdurch kann eine Ergänzung des vorhandenen Lebensraumgefüges erreicht werden – die Festsetzung dient deshalb mittelbar auch dem Artenschutz. Ferner dient ihre Verwendung der Ergänzung und langfristigen Sicherung des

Charakters vorhandener Vegetation im Umfeld und stellt damit eine stadttökologisch besonders wirksame Anreicherung des Naturhaushalts dar. Zur nachhaltigen Sicherung der beschriebenen gestalterischen und ökologischen Funktionen des Baumbestandes müssen Pflanzungen bei Abgang ersetzt werden.

Um eine größere Flexibilität bei der Anordnung hinsichtlich der freiräumlichen Situation bei der Umsetzung zu ermöglichen, werden nur Regelungen dahingehend getroffen, dass eine Mindestanzahl an Bäumen zu pflanzen ist. Die Standorte selbst sind in einem Umkreis von zwei (2) Metern verschiebbar.

Erhalt von Bäumen

- *Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Abgang ist an gleicher Stelle standortgerechter Ersatz in gleicher Art und Qualität zu pflanzen.*

Das Plangebiet wird an einigen Standorten von einem bestehenden Baumbestand durchzogen. Dieser prägt, insbesondere im „Vorgartenbereich“ des Haupt- und Wirtschaftsgebäudes der ehemaligen Hofstelle, das Erscheinungsbild und bietet zudem eine adäquate (vorhandene) Gestaltung des dortigen öffentlichen Raums. Die aufgrund der Gesamtplanung und des Zustandes naturschutzfachlich erhaltenswerten Pflanzstandorte werden entsprechend gesichert.

Erhalt Gehölzbestand

- *Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen.*

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze, in Abgrenzung zu den vorhandenen Siedlungsbauten entlang der Straße ‚Auredder‘, im nördlichen Abschluss des Plangebietes, in Abgrenzung zum sich dort anschließenden Landschaftsraum sowie innerhalb des geplanten Quartiersparks ‚Grüner Anger‘ (im Bereich des heutigen Wendehammers) befinden sich Gehölz- und Pflanzbestände, dessen Erhalt über die getroffene Festsetzung vollumfänglich gewährleistet wird.

Stellplatzeingrünung

- *Die gemäß Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚Stellplatzanlage‘ (St) ist entlang der östlichen, südlichen sowie westlichen Grenze mit einer geschnittenen einreihigen Hecke aus standortgerechten Gehölzen gemäß der Pflanzliste einzufassen. Die Heckenpflanzungen sind dauerhaft als geschlossene Hecke zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.*
- *Pflanzliste: Acer campestre (Feldahorn), Fagus sylvatica (Rotbuche), Carpinus betulus (Hainbuche).*

Die südöstlich innerhalb des Plangebietes vorgesehene (Sammel-) Stellplatzanlage dient zum einen der Gewährleistung der auch künftig freizuhaltenden Sichtachse von der ‚Dorfstraße‘ aus auf das denkmalgeschützte Hofstellenensemble und zum anderen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs der geplanten Mehrfamilienhausbebauung sowie der Nutzungen der ehemaligen Hofstelle. Aufgrund der exponierten Lage ist die Anlage an den drei relevanten (d.h. den Sichteindruck prägenden) Grenzen mittels Heckenpflanzung einzufassen, um somit vor allem im Sinne des denkmalrechtlichen Ensembleschutzes eine ausrei-

chende, funktionierende und der Nutzung als Stellplatzfläche angemessene Sichtbarriere zu schaffen.

6.8.3. Öffentliche Parkanlagen

Quartierspark ‚Grüner Anger‘

Der geplante Quartierspark ‚Grüner Anger‘ liegt als Nord-Süd-Grünachse im zentralen Bereich der „Neuen Mitte“ und wird als ‚(Öffentliche) Grünfläche‘ mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ festgesetzt werden. Die Anlage mit einer Hauptfläche von etwa 2.000 m² erstreckt sich vom rückwärtigen (nördlichen) Rand der ehemaligen Hofstelle über etwa 80 m Länge und mit einer Ausdehnung zwischen 20 m und 30 m sowie in östlicher Richtung über knapp 90 m bis zur Straße ‚Wehrautal‘. Der ‚Grüne Anger‘ dient in erster Linie der Versorgung des neuen Quartiers mit Grün und Freiraum und wird daher den neu entstehenden Wohnflächen zugeordnet, schafft aber zugleich auch ein attraktives und zentralörtliches Angebot an öffentlichen Grünflächen, die von allen Bewohnern Osterröfnfelds genutzt werden können.

Der Park weist an all seinen äußeren Rändern eine angemessene, der jeweiligen Anschlussstruktur angepasste, Ein- bzw. Ausgangssituation auf und wird dadurch in den umgebenden Bestand angeknüpft. Alle Flächen der geplanten Anlage bieten in ihrer vielschichtigen Ausprägung neuen Lebensraum für Flora und Fauna.

Um eine mit den Grün- und Freiflächen des ‚Grünen Anger‘ angestrebte Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität in Osterröfnfeld zu erreichen, sind zudem neben Wiesenflächen zum Liegen und Verweilen auch Standorte für Spielflächen mit Angeboten für verschiedene Altersgruppen vorgesehen.

Der Park soll das Erscheinungsbild des neuen Quartiers im Zusammenspiel mit den sanierten Gebäuden des denkmalgeschützten Hofensembles prägen und langfristig die besondere Standortqualität der ‚Neuen Mitte‘ definieren. Die Flächen sind somit geeignet, Identifikationszentrum nicht nur des neuen Quartiers, sondern auch des gesamten Ortes zu werden. Um diesem hohen Anspruch gerecht zu werden, ist ein besonderes Augenmerk auf die künftige Gestaltung der Anlage zu legen, was bspw. durch einen nachgeordneten freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb sichergestellt werden könnte.

Die beabsichtigten Funktionen werden durch die Ausweisung als ‚(Öffentliche) Parkanlage‘ abgedeckt. Diese Festsetzung erlaubt generell die Errichtung solcher Anlagen, die nach der Zweckbestimmung der Grünfläche zur normalen Ausstattung dazugehören wie bspw. Wege oder Spielplätze. Es soll genug Spielraum für eine fortwährende Anpassung der Parkanlage an die Bedürfnisse der jeweiligen Nutzergeneration geben.

Quartierspark ‚Am Wasser‘

Im zentralen Bereich des östlich geplanten Wohnquartiers wird inmitten der Fläche zwischen der Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung eine ca. 300 m² große ‚(Öffentliche) Grünfläche‘ mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ ausgewiesen. Aufgrund der hohen Dichte im Quartier wird angenommen, dass eine möglichst flächige Nutzung und ganzheitliche Wahrnehmbarkeit insbesondere der „Innenhofsituation“ für die Nutzer von Vorteil ist. Diese Grünfläche soll als Quartierspark mit verschiedenen Funktionen wie Aufenthalt für Alt und Jung, Erholungsraum und Freifläche der Anwohner gestaltet werden, welche mit der Errichtung einer Wasserfläche für Regenwasser-Rückhaltung (Retention, Verdunstung etc.) kombiniert sind.

Parkanlage ‚Hofstelle‘

Im nordwestlichen Bereich rund um das Haupt- und Wirtschaftsgebäude der ehemaligen Hofstelle wird über den Bebauungsplan der Erhalt der dort verorteten Grün- und Freifläche nebst Gehölz- und Pflanzbestand gesichert. Das Areal dient vor allem der Sicherstellung eines auch künftigen adäquaten Grün- bzw. Freiraums rund um das prägnante (denkmalgeschützte) Gebäude und zudem zur Aufnahme des dort vorhandenen Gelände- bzw. Topographiesprungs, welcher im Übergang zum geplanten Quartierspark ‚Grüner Anger‘ gestalterisch durch eine Sitzstufen-/Treppenanlage gefasst wird.

Gartenanlage ‚Hofstelle‘

Zwischen dem rückwärtigen (nordöstlichen) Bereich der ehemaligen Hofstelle und der sich anschließenden Baufläche für den geplanten Wohnungsbau am östlichen Rand des Plangebietes soll ein, primär der künftigen Wohnanlage zugeordnete, „Innenhof-Grünanlage“ als Grünsolitär zwischen den Bebauungen entstehen. Da diese Fläche gebäudebezogene Funktionen (Bewohnergarten mit Pflanzbeeten, Wegen, Pergola o.ä.) übernimmt aber darüber hinaus auch Besuchern der Hofstellennutzungen zugänglich sein soll, wird der Bereich ebenfalls als ‚(Öffentliche) Grünfläche‘ festgesetzt.

6.9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärm)

Innerhalb des Plangebietes treten, bedingt durch die innerörtliche Lage an der ‚Dorfstraße‘, Lärmimmissionen durch Verkehrslärm auf. Die Abschätzung und Untersuchung der derzeitigen und zukünftigen Lärmbelastung sowie der daraus resultierenden, ggf. notwendigen Schallschutzmaßnahmen, wird im weiteren Planverfahren durchgeführt.

6.10. Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen

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. Im Zusammenspiel mit den beabsichtigten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird die Qualitätssicherung des bebauten Raumes sichergestellt.

Das zentrale städtebauliche Thema der „Neuen Mitte“ ist, neben der Schaffung von privaten Baugrundstücken im rückwärtigen Bereich, sowohl die Übernahme bzw. Sicherung der vorhandenen Strukturen und ihrer Gestaltung wie auch deren Neuinterpretation. Vorhandene Charakteristika wie die zu sanierenden Bestandsgebäude der denkmalgeschützten Hofstelle oder auch die unterschiedliche Kleinteiligkeit in der Umgebung dienen als Orientierungsrahmen und werden zeitgemäß in das neue Quartier übertragen.

Die Bebauungsstudie geht davon aus, dass die Bestandsbauten der ehemaligen Hofstelle in Abstimmung mit dem Denkmalschutz gemäß ihrem erhaltenswerten Gesamteindruck saniert und einer neuen (z.T. öffentlichen) Nutzung zugeführt werden. Die vorhandenen Materialien und Eigenarten der Gebäude werden daher durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen für die künftigen Nutzungen weiterverwendbar gemacht.

Das zugrundeliegende Plankonzept verfolgt das Ziel, die ohnehin im örtlichen Umfeld vorhandenen Materialien und Raumeindrücke aufzunehmen und weiterzudenken.

Gebäudegrundrisse

- *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind quadratische Gebäudegrundrisse nicht zulässig.*

Das städtebauliche Baukonzept legt bei der geplanten Bebauung im Umfeld des denkmalgeschützten Hofensembles besonderen Wert auf eine entsprechende architektonische und gestalterische Ausgestaltung und Formsprache. Es sollen daher auch im rückwärtigen Bereich der vorgesehenen Einfamilienhausgrundstücke nur Gebäudeformen zulässig sein, die ortstypisch sind – nur dadurch wird ein homogenes Einfügen der Neubauten in das vorhandene Ortsbild gewährleistet. Quadratische Gebäudegrundrisse (bspw. „Stadtvillen“ o.ä.) entsprechen nicht der regionalen Baukultur und finden sich auch in der Umgebungsbebauung nicht wieder. Sie werden daher im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Gebäudefassaden

- *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie dem Urbanen Gebiet (MU1) sind Außenfassaden von Hauptgebäuden nur in Sichtmauerwerk, Putz, Holz und/oder vergleichbar anmutenden Materialien in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Grau sowie naturbelassen (bei Holz) zulässig.*
- *Auf maximal 1/4 der geschlossenen (fensterlosen) Fassadenfläche können von Primärmaterial und/oder Primärfarbe abweichende Materialien bzw. Farben ergänzend verwendet werden, sofern diese dem vorgenannten zulässigen Festsetzungskatalog entsprechen.*

Für die geplanten Bauungen aus Einfamilien- und Reihenhäusern innerhalb der rückwärtigen Bereiche der ehemaligen Hofstelle sollen vorhandene Charakteristika wie Fassadenmaterial und -farben der ehemaligen Hofstelle als Orientierungsrahmen dienen und durch vertretbare Ergänzungen, bezugnehmend auf die weitere Umgebung entlang der Straßen ‚Wehrautal‘ und ‚Auredde‘, erweitert werden. Das festgesetzte Spektrum bietet ausreichende Möglichkeiten für die Entstehung eines zugleich homogenen wie differenzierten Stadtbildes im Rahmen eines, dem denkmalgeschützten Ensembles zuträglichen, Raumeindrucks.

Maximal ein Viertel der fensterlosen (geschlossenen) Fassadenfläche kann in anderer Farbgebung als die Primärfarbe oder mit abweichenden Materialien (gemäß Festsetzungskatalog) zu gliedernden oder ornamentalen Zwecken ergänzend versehen werden. Hierdurch wird ein gewisser Spielraum zur individuellen Ausgestaltung ermöglicht ohne eine ortsbilduntypische, weil zu große, Vielfalt oder Beliebigkeit zu fördern.

Bei der Festsetzung von Farbgebungen wird die Festlegung in Anknüpfung an die Grundfarben als hinreichend bestimmt angesehen (vgl. u.a. OVG Münster, Urt. V. 09.02.2000 – 7 A 2386/98 -, juris Rn. 22; OVG Münster, Beschl. v. 24.07.2000 – 7a D 179/98.NE -, juris Rn. 27). Mit der Festlegung einer Grundfarbe (bspw. „Rot“) wird keine individuelle Farbe vorgegeben, sondern ein bestimmtes Spektrum an Farbtönen für zulässig erklärt, in denen die festgesetzte Grundfarbe gegenüber anderen Grundfarben dominiert und damit den Charakter des Farbtönen prägt.

- *In dem Urbanen Gebiet (MU2) sind Außenfassaden von Hauptgebäuden nur in Sichtmauerwerk, Putz und/oder vergleichbar anmutenden Materialien in den Farbgebungen Rot, Rotbraun sowie Grau zulässig.*
- *Auf maximal 1/4 der geschlossenen (fensterlosen) Fassadenfläche können von Primärmaterial und/oder Primärfarbe abweichende Materialien bzw. Far-*

ben ergänzend verwendet werden, sofern diese dem vorgenannten zulässigen Festsetzungskatalog (sowie ergänzend: Holz) entsprechen.

Für die geplante Mehrfamilienhausbebauung in direkter Angrenzung an das denkmalgeschützte Hofensemble sind nur entsprechend den dort vorhandenen Materialien und Farben zugehörige Ausgestaltungen des Gebäudes zulässig. Das städtebauliche Baukonzept geht davon aus, dass die zum geschützten Gebäudebestand ausgerichteten Fassaden auch in Materialität und Farbgebung auf die dort vorhandene, überwiegend traditionelle Ziegelbauweise Bezug nehmen sollte. Dabei soll das geplante Gebäude bewusst einen farblich passenden (d.h. zuträglichen) Eindruck erzeugen, sodass seine Gestaltung dem Gesamteindruck des Denkmals gegenüber nicht vorrangig erscheint.

Bei der Festsetzung von Farbgebungen wird die Festlegung in Anknüpfung an die Grundfarben als hinreichend bestimmt angesehen (vgl. u.a. OVG Münster, Urt. V. 09.02.2000 – 7 A 2386/98 -, juris Rn. 22; OVG Münster, Beschl. v. 24.07.2000 – 7a D 179/98.NE -, juris Rn. 27). Mit der Festlegung einer Grundfarbe (bspw. „Rot“) wird keine individuelle Farbe vorgegeben, sondern ein bestimmtes Spektrum an Farbtönen für zulässig erklärt, in denen die festgesetzte Grundfarbe gegenüber anderen Grundfarben dominiert und damit den Charakter des Farbtones prägt.

- *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie dem Urbanen Gebiet (MU1-2) sind glänzende, glasierte und/oder metallische Oberflächenmaterialien als Fassaden- und/oder Sockelbekleidung ausgeschlossen.*

Glänzende, glasierte und/oder metallische Oberflächenmaterialien sind, obgleich partiell im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudebestands vorhanden, nicht ortsbildtypisch und werden daher für die geplanten Neubauten ausgeschlossen.

Gebäudedächer

- *Für Hauptgebäude sind Dächer nur in den gemäß Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Dachformen und -neigungen zulässig. Dabei gilt:*

<i>SD</i>	=	<i>Satteldach</i>
<i>WD</i>	=	<i>Walmdach</i>
<i>KWD</i>	=	<i>Krüppelwalmdach</i>
<i>PD</i>	=	<i>Pulldach</i>
<i>PDv</i>	=	<i>Pulldach, versetzt</i>

Die Dachform prägt die Gestalt eines Hauses in erheblichem Maß. Die zusammenhängende Dachlandschaft hat durch ihre gestalterische Ausprägung daher einen entscheidenden Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild einer Siedlung.

Das gemäß Bebauungsstudie zugrundeliegende gewünschte Erscheinungsbild sieht der Örtlichkeit und Umgebung zuträgliche Gebäudekubaturen vor. Die getroffenen Festsetzungen zu Dachformen und den zulässigen Neigungswinkeln orientieren sich an dem in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Gebäudebestand und dem beabsichtigten Siedlungsbild und ermöglichen eine ruhige, homogene Einpassung künftiger Vorhaben in die örtlich vorhandene Dachlandschaft in exponierter Ortslage.

- *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie dem Urbanen Gebiet (MU1-2) sind für Dächer von Hauptgebäuden nur nicht-glänzende Dachziegel, Dach-*

steine oder vergleichbar anmutende Materialien (inkl. Schiefer) in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Schwarz oder Anthrazit zulässig.

Als Dachmaterialien sind Dachpfannen (Dachziegel und Dachsteine) ortsüblich. Da jedoch auch zeitgemäße Materialien wie Faserzementwellen oder -schindeln, die es in unterschiedlichen Farben gibt, eine vergleichbare Anmutung und angenehm zurückhaltende Natürlichkeit aufweisen, sind diese ebenfalls zulässig.

Dacheindeckungen in glänzenden Ausführungen werden ausgeschlossen, 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.

Bei der Festsetzung von Farbgebungen wird die Festlegung in Anknüpfung an die Grundfarben als hinreichend bestimmt angesehen (vgl. u.a. OVG Münster, Ur. V. 09.02.2000 – 7 A 2386/98 -, juris Rn. 22; OVG Münster, Beschl. v. 24.07.2000 – 7a D 179/98.NE -, juris Rn. 27). Mit der Festlegung einer Grundfarbe (bspw. „Rot“) wird keine individuelle Farbe vorgegeben, sondern ein bestimmtes Spektrum an Farbtönen für zulässig erklärt, in denen die festgesetzte Grundfarbe gegenüber anderen Grundfarben dominiert und damit den Charakter des Farbtones prägt.

- *Ausgenommen von den Festsetzungen zu Dachform und –neigung sowie zu den Dacheindeckungsmaterialien und –farben von Hauptgebäuden sind nur untergeordnete Bauteile wie verglaste Dachflächen (bspw. von Wintergärten, Terrassen- und/oder Balkonüberdachungen) etc.*

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

- *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie dem Urbanen Gebiet (MU1-2) sind Solar- und/oder Photovoltaikanlagen sowie Gründächer (lebende Pflanzen) allgemein zulässig.*

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

Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und Denkmalschutz schließen sich nicht per se aus, können im Einzelfall jedoch durchaus zu großen Konflikten mit den Belangen des Denkmalschutzes führen. Es kommt dabei u. a. auf die genaue Art der Module, die Ausführung und die Menge und die Modulanzahl an. Um eine (wesentliche) Beeinträchtigung des Eindrucks der Hofanlage dadurch nicht zu verursachen, sind für den Bereich des denkmalgeschützten Hofensembles entsprechende Anlagen nicht zulässig.

Dachbegrünung

- *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie dem Urbanen Gebiet (MU1-2) sind Dächer von Garagen und/oder überdachten Stellplätzen (Carports) nur als Gründächer (extensive Bepflanzung mit lebenden Pflanzen) zulässig. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen.*

Die verbindliche Festsetzung von Gründächern auf Garagen und Carports erfolgt in Anlehnung an § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatschG und dient der Optimierung des kleinräumlichen Wasserhaushalts. Gründächer speichern bis zu 80 % des Regenwassers und verdunsten es langsam wieder, was zu einer Entlastung des lokalen Niederschlagswasserabflusses führt. Überdies produzieren die Pflanzen Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch insgesamt das Mikroklima.

Einfriedigungen

- *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie dem Urbanen Gebiet (MU1-2) sind Einfriedigungen nur als Hecken und/oder Hecken in Verbindung mit Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.*

Mit der Festsetzung wird eine grüne Gestaltung zum öffentlichen Raum erreicht, massive bauliche Einfriedigungen ausgeschlossen und das Ortsbild wirkungsvoll gestaltet. Hierdurch kann eine vergleichsweise einheitliche Gestaltung von Einfriedigungen vorgegeben werden und dabei zugleich ein ökologisch wirksames Grünvolumen entstehen. Die Hecken sollen insbesondere als Bindeglied zwischen privatem Freiraum und den sich anschließenden öffentlichen Flächen dienen. Sie stellen zusätzliche Lebensräume für Vögel dar, bieten zahlreichen Tierarten ein Nahrungsbiotop und sind ein Baustein zum Erhalt und zur Entwicklung der biologischen Vielfalt im Siedlungsraum.

6.11. Werbeanlagen

An die „Neue Mitte“ werden aufgrund der zentralen örtlichen Lage und der exponierten Stellung einiger Gebäude besondere städtebauliche und architektonische Anforderungen gestellt. Insbesondere aufgrund der im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudeensembles geplanten Nutzungsmischung mit einem gewerblichen bzw. öffentlichen Anteil enthält der Bebauungsplan Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen. Durch diese Festsetzungen werden Mindeststandards zur Förderung eines positiven Ortsbildes und zum Schutz der umliegenden Anlieger vor verunstaltenden oder störenden Werbeanlagen definiert.

- *Die Entscheidung der Genehmigung von Werbeanlagen obliegt der Gemeinde Osterröfnfeld – und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist.*
- *Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte ihrer Leistung zulässig.*
- *Werbeanlagen sind ausschließlich in blendfreier Ausführung zulässig.*
- *Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder laufendem Licht sowie Projektionen, Laserwerbung oder Skybeamer sind nicht zulässig.*

Die (vorhandene und geplante) Bebauung innerhalb des Plangebietes ist von vielen Standorten, insbesondere von den angrenzenden (Haupt-) Straßen aus sichtbar. Die Eingrenzung zur (ausschließlichen) Genehmigungsentscheidung zugunsten der Gemeinde Osterröfnfeld trägt dazu bei, ein stadtbildverträgliches Maß i.S.d. Gemeinde sicherzustellen.

Um negative Auswirkungen auf angrenzende Gebäude, Flächen und/oder Verkehrsstrassen zu verhindern, regelt der Bebauungsplan darüber hinaus die Stätte und Beleuchtungsart bzw. -qualität der Werbeanlagen.

6.12. Erschließung / Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen über die ‚Dorfstraße‘ sowie eine geplante Verlängerung der Straße ‚Wehrautal‘ in Richtung Osten und Südosten entlang der geplanten Wohnbaugrundstücke am ‚Grünen Anger‘. Aufgrund des prognostizierten geringen Verkehrsaufkommens in diesem Bereich ist der derzeitige Straßenausbau grundsätzlich ausreichend.

Angesichts des beabsichtigten Quartierscharakters ist die Errichtung einer, durch entsprechende Materialien erkennbaren, Mischverkehrsfläche angedacht. Diese stellt nicht nur die grundstücksbezogene Erschließung für den motorisierten Individualverkehr sowie für Anliefer-, Müll- und Rettungsfahrzeuge sicher, sondern bietet zudem vielmehr auch Fußgängern und Radfahrern eine sichere Passage. Die konkrete Ausgestaltung der im Bebauungsplan festgesetzten ‚Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung‘ mit der Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ (V) wird Gegenstand der nachgeordneten Straßenausführungsplanung.

Innerhalb des Plangebietes sollen im Bereich des denkmalgeschützten Hofensembles Flächen Multifunktionsflächen hergestellt werden. Diese fungieren künftig als Mittelpunkt des Quartiers und als zentrale Platzflächen im gesamten Ortsgefüge. Sie werden im Sinne der gemeindlichen Planungsziele Aufenthaltsorte und Treffpunkte und tragen damit zur Ausbildung von Identität und Individualität innerhalb Osterrönnfelds bei. Da sich in den Erdgeschosszonen der ehemaligen Hofstelle keine Wohnungen befinden werden, können die Platzflächen für Außenmöblierungen genutzt werden und damit zur Belebung des Quartiers und des gesamten Umfeldes beitragen. Ihre Nutzung soll primär Fußgängern und Radfahrern vorbehalten sein, um sie zu einem nutzbaren Teil des Freiraumsystems im Plangebiet machen zu können. Die Befahrbarkeit für den Gelegenheitsverkehr (Müllabfuhr, Rettungsfahrzeuge, Lieferverkehr) ist hier ebenfalls möglich. Stellplätze (bspw. durch Markierungen o.ä.) sollen hier nur für mobilitätseingeschränkte Personen angeordnet werden.

Die Ost-West-Durchquerbarkeit des Plangebietes für entsprechenden Gelegenheitsverkehr (Müllabfuhr, Rettungsfahrzeuge, Anlieger u.ä.) über die verlängerte Straße ‚Wehrautal‘ in Richtung ‚Auredde‘ wird ebenfalls durch entsprechende Ausweisungen gesichert.

Öffentliche Stellplätze

Neben den Stellplätzen auf den (privaten) Wohnbaugrundstücken werden im Sinne der Bebauungsstudie auch öffentliche Parkstände hergestellt. Diese sind im südöstlichen Bereich an der ‚Dorfstraße‘ in Form einer Sammelstellplatzanlage sowie im Verlauf der geplanten Verlängerung der Straße ‚Wehrautal‘ als straßenbegleitende Parktaschen vorgesehen.

7. Ver- und Entsorgung

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. Im Rahmen der geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen werden neue Ver- und Entsorgungsleitungen zu schaffen sein, deren Verlauf, Organisation und Dimensio-

nierung im weiteren Planungs- und Verfahrensverlauf mit den verschiedenen Leistungsträgern abgestimmt werden soll.

Abwasserentsorgung

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

Die entsprechend notwendigen Abstimmungen zur Schmutzwasserbeseitigung erfolgen im Zuge des weiteren Planverfahrens.

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 verändert wird.

Die entsprechend notwendigen Untersuchungen und Abstimmungen zur Oberflächenwasserableitung erfolgen im Zuge des weiteren Planverfahrens.

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 den umliegenden Straßenräumen bleiben unverändert bestehen und werden im Zuge der Erschließung des Plangebietes erweitert, wodurch der Brandschutz grundsätzlich gewährleistet ist.

Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die AWR (Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde GmbH) sichergestellt. Im Rahmen der nachgeordneten Bauausführungsplanung sind innerhalb des neuen Quartiers, insbesondere im Bereich der geplanten Reihen- und Mehrfamilienhausbebauungen zentrale Sammelstellen (ggf. überdacht oder unterirdisch) für Abfallbehälter vorzusehen. Die Müllbehälter auf den privaten Eigenheimgrundstücken 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. Artenschutz

-Text einfügen-

9. 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 der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde zu informieren.

10. 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.

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.

11. (Archäologischer) Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen oberirdische Kulturdenkmale: 1. Einzelbaudenkmal ‚Hofanlage Schnoor‘ (Hauptgebäude (Wohn- und Wirtschaftsgebäude) sowie Einfriedung, Vorgarten und Hofpflaster als Einzeldenkmal; eingetragen in die Denkmalliste). 2. Sachgesamtheit ‚Hofanlage Schnoor‘ (Drei Backsteingebäude, Hofplatz mit Feldsteinen, Vorgarten mit alter Eiche und niedrige Feldsteinmauer mit Bandbewehrung).

Denkmalrechtliche Genehmigungen sind erforderlich für: 1.) die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals, 2.) für die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn die Veränderung geeignet ist, den Eindruck eines Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen. Hierzu kommen insbesondere nach außen wirkende Materialien, Farbgebungen, Solaranlagen und Werbeanlagen in Betracht sowie 3.) Nachforschungen und Erdarbeiten im Archäologischen Interessengebiet (§ 12 Abs. 2 Z. 6 DSchG).

Der Bauherr ist verpflichtet, die denkmalrechtliche Genehmigung vor Baubeginn selbst zu beantragen und einzuholen. Es wird empfohlen, sich frühzeitig von der Unteren Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung Rendsburg-Eckernförde) beraten zu lassen.

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet, also einem Gebiet, in dem mit archäologischer Substanz zu rechnen ist (Archäologie-Atlas SH; abgefragt am 12.10.2021 sowie Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein vom 14.01.2022). Der Beginn der Erdarbeiten ist deshalb dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein 14 Tage zuvor mitzuteilen.

Gemäß § 15 DSchG gilt überdies: 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.

12. Weitere Hinweise

Bodenordnende Maßnahmen

Die zur Umsetzung von Planungen erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen sind ausschließlich auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

Bestehendes Baurecht

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Osterrönfeld. Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne haben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39 keine Gültigkeit mehr.

Grundflächen

Für die Berechnung der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sowie der maximal zulässigen Grundflächen (GRmax) gelten, sofern nicht abweichend geregelt, die Bestimmungen zur Berechnung der Grundflächen gemäß § 19 BauNVO. Die Art der Flächenversiegelung (z.B. Wasserdurchlässigkeit) bleibt bei der Berechnung unberücksichtigt.

Brandschutz

Die Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Aufstell- und Anleiterflächen müssen den aktuellen Regelungen der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO-SH), der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie der DIN 14-090 entsprechen.

Bodenschutz

Im Zuge der Bauausführung sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) zu beachten.

Auffüllungen, Abgrabungen

Geplante Geländeauffüllungen, -abgrabungen und/oder Stützwände sind gemäß LBO-SH genehmigungspflichtig und somit im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen. Im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen geplante Auffüllungen, Abgrabungen und/oder Stützwände sind durch den Erschließungsträger mit den erforderlichen Bauvorlagen einzureichen.

Schutz von Bäumen und Pflanzen

Zum langfristigen Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 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 („Zusätzli-

che technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege') bei der Bauausführung zu beachten.

Einsichtnahme von Normen und Vorschriften

Hier erwähnte Normen und Vorschriften etc. können, ebenso wie zur Planung gehörige Gutachten oder ggf. vorhandene weitere planungsrelevante Unterlagen, in der Bauverwaltung des Amtes Eiderkanal während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden.

Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 213 BauGB i.V.m. § 84 LBO-SH. Verstöße können mit einem Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

13. Auswirkungen der Planung

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.

Der Gebäudebestand der denkmalgeschützten Gebäudebestand der ehemaligen ‚Hofstelle Schnoor‘ steht seit mehreren Jahren, abgesehen von Restnutzungen im Haupt- bzw. Wirtschaftsgebäude, leer und verfällt seitdem zusehend. Die vormalige landwirtschaftliche Gebäudenutzung ist längst beendet und der Bestand dementsprechend hinsichtlich seiner Bausubstanz und der Gebäudequalität als grenzwertig und dringend sanierungsbedürftig einzustufen. Im rückwärtigen Bereich rund um die ehemalige Hofstelle befinden sich Rasen- und Wiesenflächen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 39 soll eine Revitalisierung des Gebäudebestands sowie eine Konversion der umliegenden Brachflächen im Zuge einer innerörtlichen Nachverdichtung zugunsten einer künftigen Wohn- und Ortszentrumsnutzung planungsrechtlich vorbereitet 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.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden insbesondere dadurch verwirklicht, dass das Baugebiet direkt angrenzend zu anderen Siedlungsstrukturen liegt und in Nähe von infrastrukturellen Einrichtungen, Ein-

richtungen des täglichen Bedarfs sowie zu Grünflächen und dem umgebenden Landschaftsraum verortet ist. Des Weiteren erfolgen geeignete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen nach Maßgabe der §§ 16 ff. BauNVO. Den bestehenden und geplanten Gebäuden sind in großzügiger Ausgestaltung wohnungsnah Freiflächen und öffentliche Grünflächen angegliedert; durch die Bestimmung von Grünflächen zur Erholung, zum Verweilen und zum Spielen für Kinder entstehen für alle Bewohner des Quartiers sowie des Orts insgesamt entsprechend qualitativ ausgestattete Aufenthaltsbereiche.

Im weiteren Planverfahren sind ggf. notwendige Schallschutzmaßnahmen und -festsetzungen gegen Außenlärm durch den Verkehr der südlich angrenzend verlaufenden ‚Dorfstraße‘ (passive Lärmschutzmaßnahmen) zu ermitteln, welche die auf Teile des Plangebietes einwirkenden Immissionen durch den Verkehrslärm derart mindern, dass evtl. dadurch verursachte Orientierungswertüberschreitungen ausgeglichen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Im Rahmen der Ortsentwicklungsplanung ist für Osterrönfeld, korrespondierend zur bundesweiten Entwicklung (s.o.), durch ein Ansteigen der Wohnfläche je Einwohner und dem gleichzeitigen Trend zu kleineren Haushalten von einem steigenden Wohnraumbedarf im Gemeindegebiet auszugehen. Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Schleswig-Holstein belegen zudem, dass auch künftig ergänzende Wohnbauvorhaben erforderlich werden.

Hinzu kommt: obgleich der jüngste Trend zum „klassischen Einfamilienhaus“ zuletzt tendenziell leicht abnehmend war (im Jahr 2022 sank der Anteil bei Baugenehmigungen um rund 14 % - allerdings sanken die Zahlen beim Wohnungsbau in vergleichbarer Größenordnung) bezieht sich die Nachfrage auch in ländlich eingebundenen Kommunen im Einzugsgebiet von Natur- und Landschaftsräumen (wie der Schlei) zudem auch weiterhin verstärkt auf die klassische Eigenheimnutzung. Dies ist vor allem auch auf den weiterhin starken Wunsch vieler (gerade junger) Familien nach einem selbstständigen Eigenheim und entsprechenden Freiflächen zurückzuführen.

Der Anteil an Einfamilienhäusern in Deutschland ist auch 2022 (trotz sinkender Baugenehmigungen, s.o.) erneut gestiegen (vgl. „Anzahl Einfamilienhäuser in Deutschland in den Jahren von 2001 bis 2022“; statista.com; abgerufen am 13.11.2023). Der Rückgang bei neu errichteten Häusern ist zudem insbesondere auf gestiegene Zinsen und die finanziellen Auswirkungen der geopolitischen Lage im Bausektor seit 2022 zurückzuführen. Bei ausreichendem Kapital ist die Nachfrage weiterhin ungebrochen – laut Statistischem Bundesamt leben über ein Drittel aller Haushalte in einem Einfamilienhaus; sogar in Berlin und Hamburg gibt es mehr Einfamilienhäuser als Mehrparteienhäuser. Einer Umfrage des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) zufolge dominiert das freistehende Einfamilienhaus bei der Nachfrage nach Wohneigentumsbildung daher auch weiterhin mit über 45 Prozent.

Überdies ist die alleinige Schuldzuweisung des sich in die Landschaft ausbreitenden Siedlungsraumes ggü. dem Einfamilienhaus zu kurz gedacht – denn Gewerbe-, Industrie- und Infrastrukturflächen wachsen im direkten Vergleich überproportional und würden auch durch eine deutliche Reduzierung von Einfamilienhäusern nicht gestoppt werden.

Durch den zu erwartenden und ablesbaren Bedarf eines gemischten Wohnraumbototes (Eigenheimnutzung ebenso wie Wohnungen) ist es erklärtes städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 39 ein gemischtes Wohnquartier mit möglichst vielen Wohnformen zu realisieren. Das Plangebiet ist aufgrund (direkt) angrenzender Siedlungsstrukturen, vorhandener Infrastruktureinrichtungen in verträglicher (fußläufiger) Nähe und der guten Verkehrsanbindung in das Umland für die Ausweisung von Wohnbauland geeignet. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird der aktuelle Bedarf an Wohnbauland in Osterrönfeld ebenso berücksichtigt wie die (dringende) Notwendigkeit für ein (bezahlbares) Angebotssegment im Bereich des Wohnungsbaus.

Durch die Ausweisung von entsprechenden Flächen im Plangebiet wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung als erheblicher öffentlicher Belang Rechnung getragen.

Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 werden keine (abwägungsrelevanten) Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Die vorhandenen (orts- und landschaftsbildprägenden) Gehölze und Bepflanzungen innerhalb des Plangebietes werden über entsprechende Festsetzungen gesichert und ihr Erhalt somit gewährleistet. Das nördlich angrenzende FFH-Gebiet ‚Wehrau und Mühlenau‘, wird durch die im Nahbereich geplanten Wohnbaugrundstücke tangiert; mittels Erhaltungsgebot der dort (als Pufferzone) verorteten Gehölz- und Pflanzanlagen wird die eine Beeinträchtigung ausgeschlossen.

Mobilität der Bevölkerung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes bindet über eine geplante Verlängerung der von der ‚Dorfstraße‘ abzweigenden Straße ‚Wehrautal‘ an. Die ‚Dorfstraße‘ ist, entsprechend ihrer Funktion im Straßennetz als örtlich und regional bedeutsame Straßenverbindung einzuordnen und übernimmt dabei primär die Funktion einer innerörtlichen Querung in Ost-West-Richtung. Gemäß dieser Funktion ist die entsprechende Leistungsfähigkeit zu erhalten, ohne dass die „Leichtigkeit des Verkehrs“ durch die zusätzlichen Belastungen des Plangebietes beeinträchtigt wird. Die Anbindung in Richtung Westen an der Straße ‚Auredder‘ erfolgt lediglich für Müll- und Rettungsfahrzeuge sowie selbstverständlich für Fuß- und Radverkehr – nicht jedoch für den motorisierten Individualverkehr.

Die Gewährleistung einer ausreichenden Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der ‚Dorfstraße‘ wird auch künftig sichergestellt – insbesondere, weil der zusätzliche Verkehr weiterhin zunächst auf die Straße ‚Wehrautal‘ geführt und von dort geregelt auf die ‚Dorfstraße‘ zu- bzw. abgeleitet wird. Das verkehrliche Belastungsniveau stellt sich daher sowohl heute wie auch nach der Umsetzung der geplanten Wohnbauentwicklung als verträglich dar. Es verbleiben deutliche Kapazitätsreserven im Streckennetz. Die Einleitung der Neuverkehre in das übergeordnete Streckennetz kann netzverträglich leistungsfähig erfolgen.

Siedlungsentwicklung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Der Ausweisung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet von Osterrönfeld wird bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen der Siedlungsentwicklung und Freiraumsicherung besonders Gewicht beigemessen. Die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung überwiegen das (grundsätzlich) strategische Ziel zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme – hinzu kommt, dass es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche Konversionsfläche des bestehenden

Siedlungszusammenhangs handelt, dessen Entwicklung dem Grundgedanken des Baugesetzbuches („Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen“) entspricht. Eine solche Entwicklung verhindert überdies die Inanspruchnahme von „neuen“ Flächen im Außenbereich.

Kosten und Finanzierung (Öffentlicher Haushalt)

Durch die (planungsrechtliche) Vorbereitung und Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 39 ergeben sich finanziellen Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Gemeinde Osterrönfeld, welche u.a. durch die Veräußerung baureifer Grundstücke und/oder der Vermietung von Wohnungen bzw. Flächen innerhalb des denkmalgeschützten Gebäudebestands ausgeglichen werden sollen. Die Flächen befinden sich vollständig im Eigentum der Gemeinde, sodass Kosten für Erwerb, Übernahmeverlangen o.ä. nicht anfallen.

Aufgestellt: **Kiel, den 01.11.2024**

B2K
Architekten | Stadtplaner