



Entwurf

Begründung mit Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Osterrönfeld (Kreis Rd.-Eck.)

Für das Gebiet „Am Kamp“

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:
07.05.2025, 07.11.2025

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	5
4.	Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben	5
4.1.	Landes- und Regionalplanung	5
4.2.	Flächennutzungsplan	8
4.3.	Landschaftsplan	10
4.4.	GEP Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (4. Fortschreibung)	10
4.5.	Bebauungsplan Nr. 10 (mit Änderungen)	10
4.6.	Ortsentwicklungskonzept (Querverweis)	11
4.7.	Standortprüfung Gewerbe (Querverweis)	11
4.8.	Standortprüfung Feuerwehr (Querverweis)	12
5.	Plangebiet / Städtebauliches Konzept	13
5.1.	Plangebiet / Bestandssituation	13
5.2.	Planungsüberlegungen	14
6.	Inhalte der Planung	16
6.1.	Art der baulichen Nutzung	17
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	20
6.3.	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtfelder)	22
6.4.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	22
6.5.	Grünordnung	23
6.6.	Maßnahmen zum Klimaschutz	27
6.7.	Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen	28
6.8.	Werbeanlagen	29
6.9.	Erschließung / Verkehrsflächen	29
7.	Immissionsschutz	29
8.	Ver- und Entsorgung	30
9.	Artenschutz	31
10.	Altlasten	32
11.	Kampfmittel	32
12.	Archäologischer Denkmalschutz	32
13.	Weitere Hinweise	32

Grüne Markierungen: Änderungen und/oder Ergänzungen
nach dem Verfahrensstand § 3(1) u. 4(1) BauGB

1. Anlass der Planung, Planungsziele

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Osterrönfeld für das heutige ‚Gewerbegebiet Walter-Zeidler-Straße‘ stammt aus dem Jahr 1978 und wurde zuletzt 2005 im Rahmen der 2. Änderung angepasst. Die rund 13,7 Hektar Plangebiet sind mittlerweile allesamt voll belegt und die Flächenreserven für weitere (nennenswerte) bauliche Entwicklungen erschöpft.

Nach dieser kompletten Entwicklung und Ausschöpfung des vorhandenen Gewerbegebietes zeigen sich jedoch auch weiterhin (aktuelle) Bedarfe. So besteht nicht nur die Nachfrage „von außerhalb“, auch bereits im Bestandsgebiet angesiedelte Betriebe wollen sich erweitern. Aufgrund der günstigen (zusammenhängenden) Lage mit der baulichen und nutzungstechnischen Vorprägung sowie der hervorragenden Verkehrsanbindung ist damit zu rechnen, dass auch weiterhin entsprechende Gewerbeflächen am Standort nachgefragt sein werden.

Im Rahmen des planerischen Vorkonzepts wurden folgende Bewertungskriterien für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes innerhalb des Plangebietes zusammengefasst:

- Sinnvolle gewerbliche (Weiter-)Entwicklung der bestehenden Gewerbeflächen sowie Arrondierung des durch das Bestandsgebiet vorhandenen Siedlungskörpers.
- Gute Anbindung an das örtliche und darüber regionale Verkehrsnetz (B202>A210) sowie die örtliche Infrastruktur (Hafen Rendsburg etc.).
- Nachfrage örtlicher Betriebe vorhanden.
- Kein oder nur geringes Konfliktpotenzial im Umfeld (Exkl. Konflikt auf der Fläche durch Waldbestand).
- Flächenverfügbarkeit sofort gegeben (in Gemeinde-eigentum).

Darüber hinaus besteht in Osterrönfeld der Bedarf zur Errichtung eines neuen Feuerwehrstandortes. Der bisherige wird den wachsenden Anforderungen aus einsatztaktischer und feuerwehrtechnischer Sicht nicht mehr gerecht und ist daher bereits mittelfristig nicht mehr akzeptabel.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des ‚Gewerbegebietes Walter-Zeidler-Straße‘ sowie die Integration eines neuen Feuerwehrstandortes (mit Erweiterungspotenzial) zu schaffen.

Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzungen besteht aufgrund der mit der Planung verbundenen Sachfragen (Erschließung, Entwässerung, Grünordnung etc.) das Erfordernis zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Osterrönfeld (Stand für das Plangebiet: Neufassung, 2001) weist einen Teil des Plangebietes bereits als ‚Gewerbliche Baufläche‘ (G) aus. Das Areal der ehemaligen Bundesstraßenanbindung ist als ‚Örtliche Hauptverkehrsstraße‘ mit integrierter ‚Grünfläche‘ dargestellt. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsplanung bedingt daher in Teilen eine Anpassung dieser Darstellung, welche im Rahmen der (im Parallelverfahren durchgeführten) 12. Änderung des Flächennutzungsplanes umgesetzt wird.

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 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 sowie der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt an der westlichen Gemeindegrenze von Osterrönfeld im Bereich des ehemaligen Aufliegers zur Bundesstraße 202; unmittelbar angrenzend befindet sich westlich das bestehende Gewerbegebiet ‚Walter-Zeidler-Straße‘.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 27.950 m² (2,7 ha) auf.

An das Plangebiet grenzen:

- im Norden Bestandsflächen des Gewerbegebietes ‚Walter-Zeidler-Straße‘;
- im Osten die ‚Dorfstraße‘ mit der dort angrenzenden Wohnbebauung;
- im Süden die Bundesstraße 202 und
- im Westen ebenfalls Bestandsflächen des o.g. Gewerbegebietes.

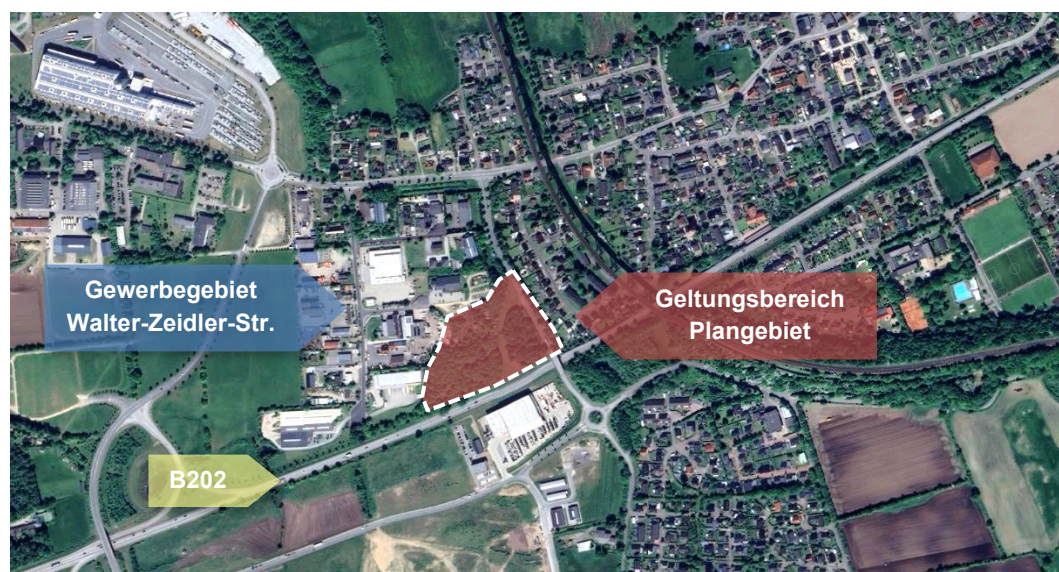


Abbildung 1 Strukturelle Lagesituation des Plangebietes, Luftbild (Google Maps)

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches sowie die überplanten Grund- bzw. Flurstücke werden in der beiliegenden Planzeichnung dargestellt, die räumliche Lage im Stadtgebiet kann dem Übersichtsplan entnommen werden. Die strukturelle Einbindung des Plangebietes in das städtische Umfeld wird in obigem Luftbild dargestellt.

Das Plangebiet ist vollständig unbebaut und wird, abgesehen von den vorhandenen Teilen der im Osten befindlichen ‚Dorfstraße‘ durch eine Wald- und Spontanvegetation eingenommen. Sämtliche Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

In Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde wird der vorhandene Waldbewuchs entfernt und ist gemäß den vereinbarten Bedingungen an geeigneter Stelle auszugleichen (s. Umweltbericht).

3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

3.1. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Osterrönfeld (Kreis Rendsburg-Eckernförde) erfolgt nach

- dem *Baugesetzbuch* (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- 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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist;
- dem *Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein* (LNatSchG-SH) in der Fassung vom 24. Februar 2010, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. September 2024 (GVOBl. S. 734) geändert worden ist sowie
- der *Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein* (LBO-SH) in der Fassung vom 5. Juli 2024 (GVOBl. 2024, 504), **zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2024 (GVOBl. S. 875, 928).**

3.2. Verfahren

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Osterrönfeld (Kreis Rendsburg-Eckernförde) erfolgt auf Grundlage des formellen Aufstellungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung vom 12.12.2019 (Umstellung in Regelverfahren gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.06.2020) und wird als Bauleitplan im Regelverfahren (mit Umweltbericht) durchgeführt.

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*

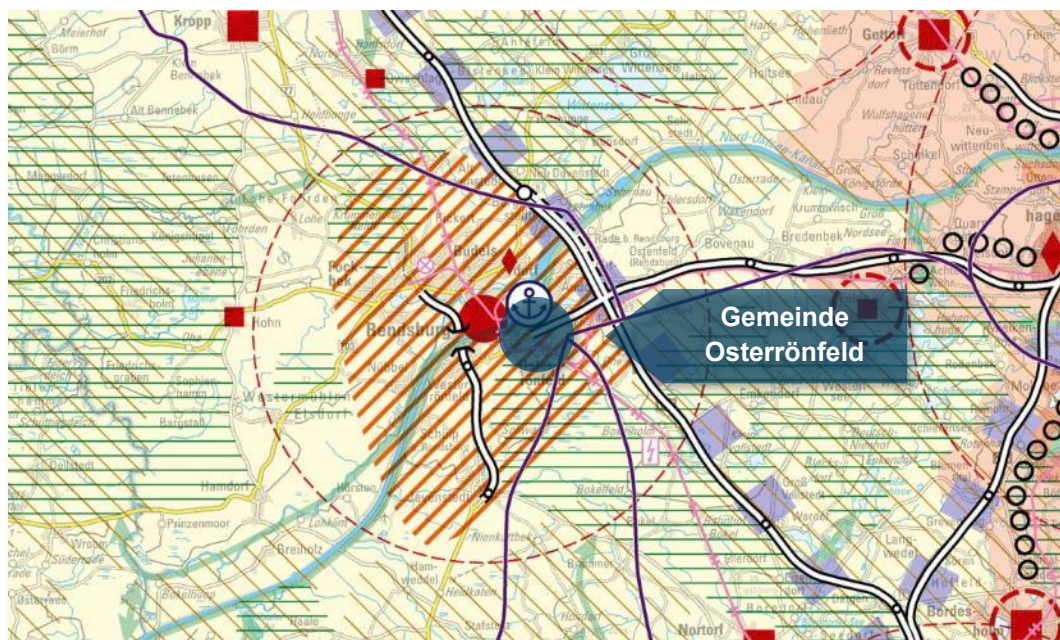


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)

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 „Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie“ die folgenden Grundsätze und Ziele:

„Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen.

Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte in städtebaulich integrierter Lage genutzt werden. Es soll darauf geachtet werden, dass Flächen sparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden“ (LEP, Zif. 3.7, 1G).

In der Gemeinde besteht ein Bedarf nach weiteren Gewerbeflächen, weiterhin handelt es sich bei den Flächen des Plangebietes um einen Konversionsstandort in integrierter Lage im Gemeindegebiet. Die nähere Umgebung ist bereits durch

gewerbliche Nutzungen geprägt, so dass Synergieeffekte genutzt und immissionsbedingte Nutzungskonflikte vermieden werden können.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

4.1.2. Regionalplan Schleswig-Holstein

Der derzeit wirksame Regionalplan für den Planungsraum V leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Der Regionalplan enthält für die Gemeinde Osterröfnfeld 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 *Bahnstrecke (elektrifiziert)* durchquert
- Liegt nahe eines *Kanalhafens (regional und überregional bedeutsam)*
- Wird von einem *Vorranggebiet für den Naturschutz* durchzogen

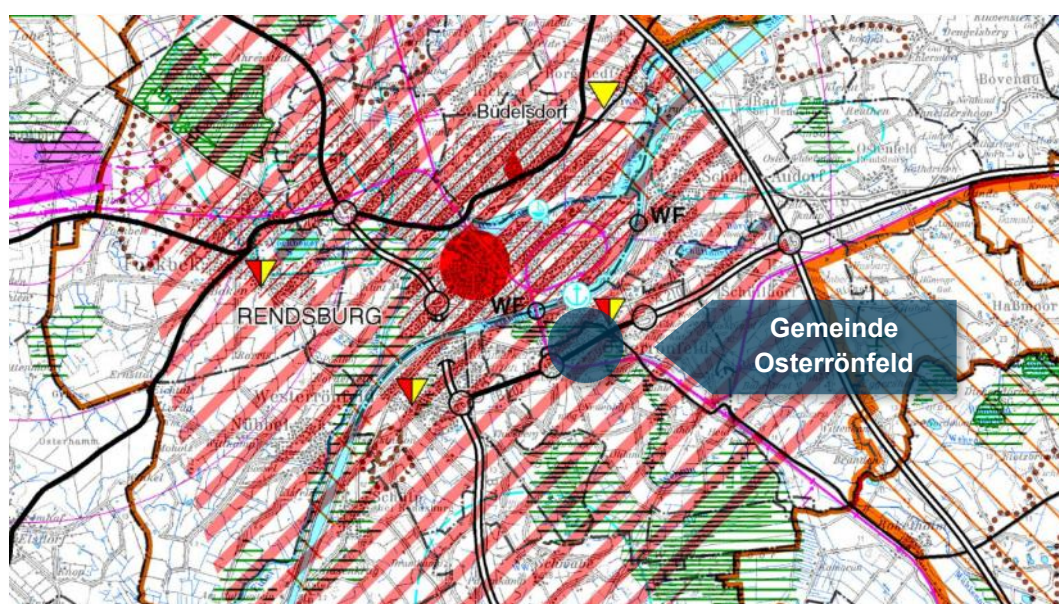


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan (Planungsraum 3) Schleswig-Holstein (2000)

Die Aussagen der Regionalpläne sind durch die LEP-Fortschreibung aus dem Jahr 2021 teilweise überholt, weshalb die Regionalpläne sich derzeit in der Neuaufstellung befinden. Die neuen Regionalpläne sollen strategischer und umsetzungsorientierter ausgerichtet werden als die bisherigen Pläne und insbesondere die regionalen Entwicklungsstrategien berücksichtigen. Schleswig-Holstein war bisher in fünf Planungsräume eingeteilt, für die jeweils eigene Regionalpläne aufgestellt werden. Die Gemeinde Osterrönfeld lag im Planungsraum III. Mit dem Inkrafttreten des Landesplanungsgesetzes vom 27. Januar 2014 wurden die Planungsräume in Schleswig-Holstein neu gefasst. Aus den bisherigen fünf Pla-

nungsräumen sind drei geworden. Die Gemeinde Osterrönnfeld wird zukünftig im Planungsraum II liegen. Es wird davon ausgegangen, dass der neue Regionalplan zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Flächennutzungsplanes bereits Gültigkeit besitzt.

Für die Gemeinde Osterrönnfeld ergeben sich aus dem 2. Entwurf des Regionalplanes 2025 für den Planungsraum II folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Befindet sich im *Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum*
- Liegt im *Nahbereich* des Mittelzentrums Rendsburg
- Wird als *Überregionaler Standort für Gewerbegebiete an Landesentwicklungsachsen* dargestellt
- Wird von zwei *Bundesautobahnen (A7, A210)* tangiert
- Wird von einer *Bundesstraße (B202)* gesäumt
- Wird durch eine *Bahnstrecke (elektrifiziert)* durchquert
- Liegt nahe eines *Kanalhafens (regional und überregional bedeutsam)*
- Wird von einem *Vorbehaltsgebiet für den Naturschutz* durchzogen

Die Begründung zum Regionalplan zeigt auf, dass innerhalb des Planungsraumes Mitte u.a. die Gemeinde Osterrönnfeld 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 eingestuften Gemeinden“.

Das im Regionalplan dargestellte Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz tangiert den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 bzw. der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht. Die Darstellung mehrerer (über)regionaler Verkehrswege in unmittelbarer Nähe des Plangebietes heben zudem die hohe Eignung als Standort für gewerbliche Entwicklungen hervor, da eine schnelle Anbindung an das Verkehrsnetz einen wichtigen Standortvorteil für gewerbliche Unternehmen darstellt.

Aus dem Regionalplan ergeben sich darüber hinaus keine Vorgaben, die über die Ziele des Landesentwicklungsplanes hinausgehen.

4.2. Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“. Dabei sind gemäß § 1a BauGB auch die Inhalte des Landschaftsplanes in der Abwägung zu berücksichtigen (s.u.).

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Osterrönnfeld stammt aus dem Jahr 2000 und hat seither zahlreiche Änderungen erfahren. Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist weiterhin die Urfassung aus dem Jahr 2000 relevant.

In der Urfassung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet in den Bereichen, in denen sich der ehemalige Zubringer der Bundesstraße befindet, als Straßenverkehrsfläche „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche für die Landwirtschaft ist in den Bereichen, in der sie an die Straßenverkehrsflächen des ehemaligen Autobahnzubringers angrenzt, durch die Darstellung einer Anbauverbotszone überlagert. Der westliche Teil des Plangebietes wird als gewerbliche Baufläche dargestellt, die im südlichen Bereich, angrenzend an die Bundesstraße 202, ebenfalls von einer Anbauverbotszone überlagert wird.

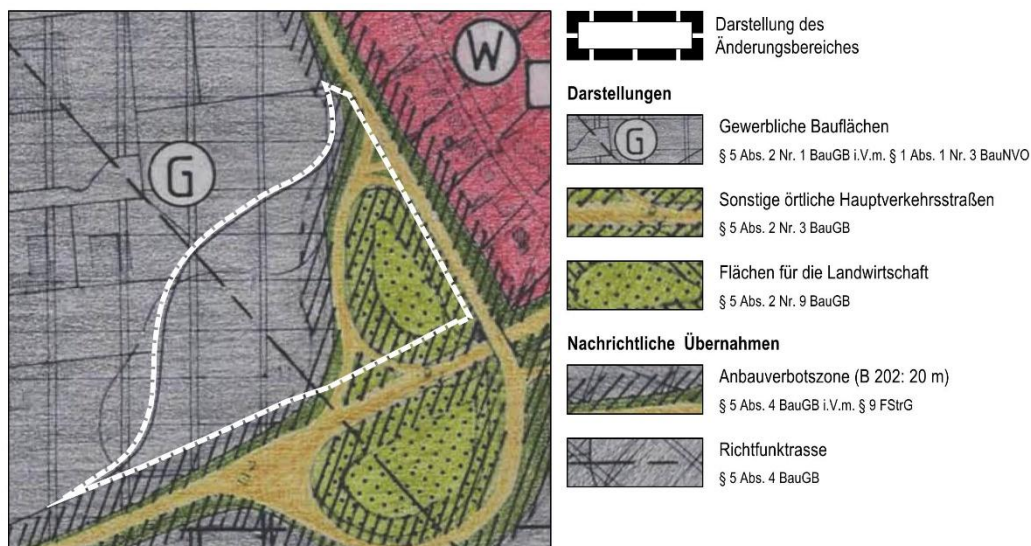


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Stand: Urfassung, 2000)

Die geplanten Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 lassen sich daher aus den aktuellen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht entwickeln.

Um das Planvorhaben gemäß den Vorgaben des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB umsetzen zu können, erfolgt die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur vorliegenden Bebauungsplanänderung. Auf die dazugehörigen Planunterlagen nebst Begründung wird verwiesen.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend der Planinhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung folgende Darstellungen für den Geltungsbereich des Plangebietes enthalten:

- Gewerbliche Baufläche (G)
- Flächen für den Gemeinbedarf; Zweckbestimmung: ‚Feuerwehr‘ (F)
- **Nachrichtliche Übernahme: Anbauverbotszone (B 202; 20 m)**

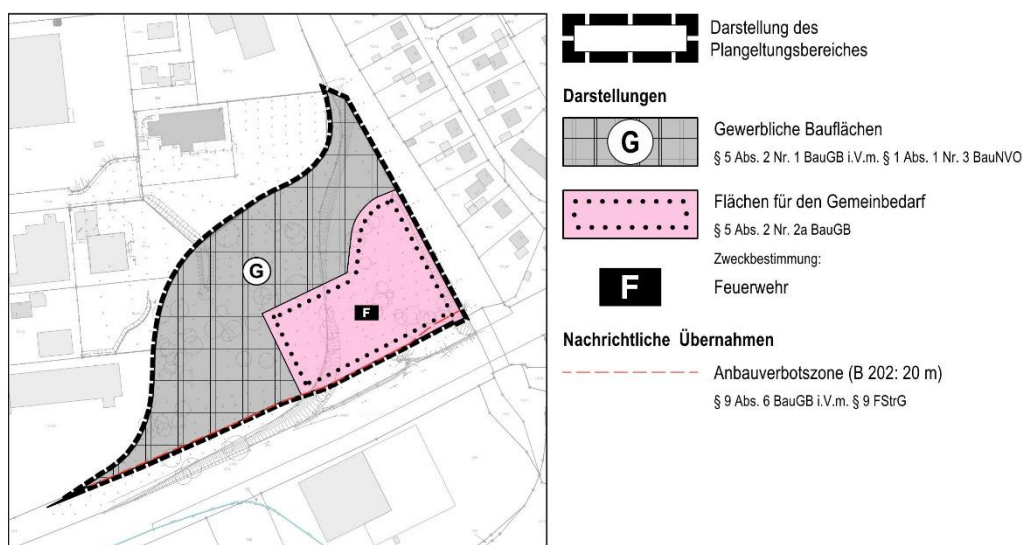


Abbildung 5 Darstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

4.3. Landschaftsplan

Die Gemeinde Osterrönnfeld besitzt einen Landschaftsplan aus dem Jahr 1998. Dieser besteht aus mehreren Kartendarstellungen zu unterschiedlichen naturschutzrelevanten Themen sowie einem Begründungstext. In der Bestandskarte wird das Plangebiet mit den Darstellungen der ‚Straßen und Wege‘, ‚Ruderalflächen‘ sowie ‚Laubgehölzstreifen / Feldgehölze und Laubwald‘ ausgewiesen. Die Zielkonzeption des Landschaftsplanes übernimmt diese Darstellungen.

Aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Verhältnissen vor Ort (insbesondere dem Wegfall des ehem. Autobahnzubringers) wird aufgrund der anvisierten Planungsziele der vorliegenden Bauleitplanungen die Abweichung der ursprünglichen Zielen des Landschaftsplanes als vereinbar angesehen.

4.4. GEP Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (4. Fortschreibung)

Im Jahr 2003 wurde für den „Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg“ ein Entwicklungsplan zur Steuerung der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung beschlossen. An diesem Gebietsentwicklungsplan (GEP) waren 13 Gemeinden beteiligt. Ziel des informellen Planwerks war es, eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung innerhalb des Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburgs sicherzustellen, um eine Konkurrenz zwischen den Städten und den angrenzenden Stadtumlandbereichen zu vermeiden. Die Planung beschäftigt sich dabei schwerpunktmäßig mit der wohnbaulichen Entwicklung der beteiligten Gemeinden. Die 4. Fortschreibung der Gebietsentwicklungsplanung wurde 2023 erarbeitet und von den 13 Mitgliedsgemeinden beschlossen.

Kapitel 4.3 der Fortschreibung behandelt auch die gewerbliche Entwicklung; hier wird unter anderem das interkommunale Gewerbegebiet, in dessen Bereich sich das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 und der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet, als gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt in der Region benannt.

Die vorliegende Planung entspricht dem interkommunalen Vertrag zwischen der Gemeinde Osterrönnfeld und der Stadt Rendsburg zur gewerblichen Entwicklung und fand bei der Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplanes (s.o.) Berücksichtigung.

4.5. Bebauungsplan Nr. 10 (mit Änderungen)

Urfassung (1977)

Die Planung für eine Gewerbeansiedlung, einschließlich der nicht realisierten Anschlussstelle im Westen des Gemeindegebietes nördlich der B202 und westlich der Dorfstraße, stammt aus dem Jahr 1977.

Der Bebauungsplan Nr. 10 enthielt Festsetzungen eines Gewerbegebietes, Straßenverkehrsflächen zu dessen Erschließung sowie weiterer Straßenverkehrsflächen und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ an Stelle der damals geplanten Anschlussstelle für die B202. Er trat 1978 in Kraft und lieferte damit die planungsrechtliche Grundlage für die verfolgte Zielplanung.

Der Geltungsbereich der Urfassung des Bebauungsplanes besitzt eine Größe von ca. 11,5 ha und umfasst das Gebiet zwischen dem geplanten Zubringer zur B202 bzw. der Dorfstraße im Osten und einer Sonderfläche für Schulen und Ausstellungen im Westen. Im Süden wird er begrenzt durch die B202 bzw. deren Ausbaufäche und im Norden durch die Kreisstraße Nr. 27.

1. Änderung (1983)

Der Bebauungsplan Nr. 10 erfuhr im Jahr 1983 eine erste Änderung; der Geltungsbereich umfasst einen südöstlichen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes. Anlass für die Änderung war die Verschiebung der geplanten Anschlussstelle für die B202 nach Osten. Die hierdurch freigewordenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden mit der 1. Änderung als Gewerbegebiet festgesetzt, wodurch mögliche Erweiterungsflächen entstanden.

2. Änderung (2005)

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 stammt aus dem Jahr 2005. Der Geltungsbereich umfasst die südwestliche Spitze des Ursprungsbebauungsplanes und erweitert dessen Geltungsbereich um Teile des nördlich befindlichen Flurstücks Nr. 503, für das ebenfalls eine gewerbliche Nutzung festgesetzt wird.

4.6. Ortsentwicklungskonzept (Querverweis)

Die Gemeinde Osterrönfeld besitzt ein Ortsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2023, welches als Strategie- und Maßnahmenplan zu den unterschiedlichen Bereichen der städtebaulichen Entwicklung dient. Die Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes erfolgte in einem bürgerorientierten Prozess und wurde geleitet durch eine Lenkungsgruppe aus unterschiedlichen Vertretern der Politik und Bürgerschaft.

Neben einer Stärken-Schwächen-Analyse des Gemeindegebietes – aufbauend auf einer Bestandsaufnahme – enthält das OEK Leitlinien für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde sowie Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zu den Themen „Ortsbild und Wohnen“, Daseinsvorsorge und Dorfgemeinschaft“, „Nahversorgung und Gewerbe“, „Tourismus Naherholung und Freizeit“, „Verkehr und Mobilität“ und „Klima- und Naturschutz“.

In Bezug auf das vorliegende Planvorhaben sind im OEK folgende relevante Aussagen und Handlungsempfehlungen enthalten:

In Bezug auf die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde wird eine Erweiterung des Gewerbegebietes „Walter-Zeitler-Straße“ inklusive der Berücksichtigung eines Neubaus der Freiwilligen Feuerwehr an diesem Standort als Handlungsempfehlung für die gewerbliche Entwicklung formuliert. Weiterhin wird für den Themenbereich „Daseinsvorsorge und Dorfgemeinschaft“ der Neubau der Freiwilligen Feuerwehr als Schlüsselprojekt formuliert und folgerichtig eine Realisierung des neuen Feuerwehrgerätehauses im Rahmen der Gewerbegebietserweiterung mit Berücksichtigung zusätzlicher Flächen für potenzielle Erweiterungsmaßnahmen angeraten.

4.7. Standortprüfung Gewerbe (Querverweis)

In Osterrönfeld besteht ein örtlicher Bedarf an Gewerbeflächen, der aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit derzeit nicht bedient werden kann. Die in der Kommune bestehenden Gewerbegebiete, vorbereitet durch die Bebauungspläne Nr. 10 (1978), Nr. 16 (1988), Nr. 27 (1999) und Nr. 31 (2006) wurden bereits vollständig entwickelt.

Eine bedeutende Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung ist die Umsetzung übergeordneter Ziele und Vorgaben der Raumordnung. In Bezug auf die gewerbliche Entwicklung wird hierin die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit Schleswig-Holsteins als Wirtschaftsstandort formuliert. Osterrönfeld besitzt gemäß des Landesentwicklungs- und Regionalplanes eine hohe Bedeutung als Standort gewerblicher Entwicklungen, da die Gemeinde aufgrund ihrer Lage und der überdurch-

schnittlich guten verkehrlichen Anbindung über zahlreiche Standortvorteile für gewerbliche Unternehmen verfügt. Der Berücksichtigung (über-)regionaler wirtschaftlicher Interessen ist im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde ein entsprechendes Gewicht beizumessen.

Um diesen Aufgaben angemessen gerecht zu werden, beabsichtigt die Gemeinde neue Flächen zur Ansiedlung neuer bzw. der Erweiterung bestehender Unternehmen auszuweisen. Vor der Einleitung von Bauleitplanverfahren an spezifischen Standorten ist hierfür eine fachgutachterliche Untersuchung erfolgt, mit Hilfe derer bestmöglich geeignete Flächen für eine gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde identifiziert worden sind. Diese Prüfung wurde 2023 durchgeführt und betrachtet vier Flächen im Gemeindegebiet als potenzielle Standorte für gewerbliche Entwicklungen anhand eines Kriterienkataloges und einer Bewertungsmatrix, die neben kommunalen Kriterien, wie der räumlichen Lage und Anbindung an Gebiete ähnlicher Nutzung, naturschutzrelevanter Kriterien und der Erschließung auch die Flächenverfügbarkeit für eine zeitnahe Realisierung des Entwicklungsvorhabens enthielten.

Im Ergebnis weist die Fläche 1 sowohl in Bezug auf die fachlichen Bewertungskriterien als auch in Bezug auf die Flächenverfügbarkeit die beste Eignung für die Realisierung weiterer Gewerbeflächen auf; hierbei handelt es sich um das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 und der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes.

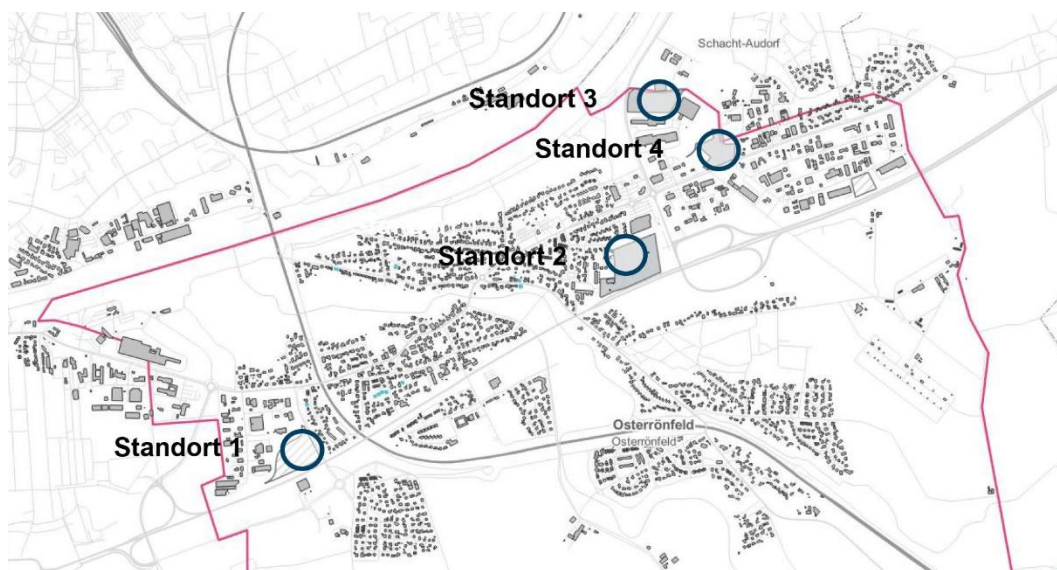


Abbildung 6 Prüfstandorte für eine Gewerbeflächenenerweiterung (Standortprüfung, 2023)

4.8. Standortprüfung Feuerwehr (Querverweis)

Die Gemeinde Osterrönfeld verfügt über eine Freiwillige Feuerwehr mit 48 aktiven Feuerwehrleuten, 12 Mitgliedern in der Jugendfeuerwehr und 5 Fahrzeugen (Stand: 2022/23). Der Bestandsstandort befindet sich im zentralen Bereich der Siedlung, nördlich der B202 in der Schulstraße 36.

Im Rahmen einer Besichtigung durch die Hanseatische Unfallkasse (HFUK) wurden Mängel am existierenden Feuerwehrgebäude festgestellt, mit denen das Feuerwehrgerätehaus im aktuellen Zustand den heutigen Anforderungen und rechtlichen Rahmenbedingungen nicht mehr entspricht. Der bestehende Standort inmitten der Ortslage ist zu klein, um eine notwendige Erweiterung oder einen Neubau zu realisieren. Um einen Standort für den Neubau zu identifizieren, mit

dem die Anforderungen der HFUK, die Hilfezeiten und eine gute Erreichbarkeit für die Einsatzkräfte gewährleistet werden kann, ist im Jahr 2023 eine fachgutachterliche Standortprüfung für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses erarbeitet worden. Hierin sind insgesamt sechs Flächen anhand eines Kriterienkataloges auf ihre Eignung als zukünftiger Standort der Feuerwehr untersucht worden.

Im Ergebnis der Untersuchung ist jede der potenziellen Flächen für den Neubau der Feuerwehr mit gewissen Hemmnissen verbunden. Im Vergleich aller Flächen besitzen die Flächen 1 und 2 die beste Eignung bzw. die geringsten Entwicklungshemmnisse. Bei der Fläche 1 handelt es sich um das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.

Durch einen hier verorteten Neubau können die Anforderungen der HFUK (Hanseatischen Feuerunfallkasse) umgesetzt und die Hilfezeiten im Brandfall eingehalten werden. Durch die integrierte Lage und die gute verkehrliche Anbindung des Plangebietes wird auch eine gute Erreichbarkeit für die Einsatzkräfte sichergestellt. Nicht zuletzt verfügt der Standort über ausreichend Flächenkapazitäten, um einer potenziellen Erweiterung der Feuerwehr bereits Rechnung zu tragen.

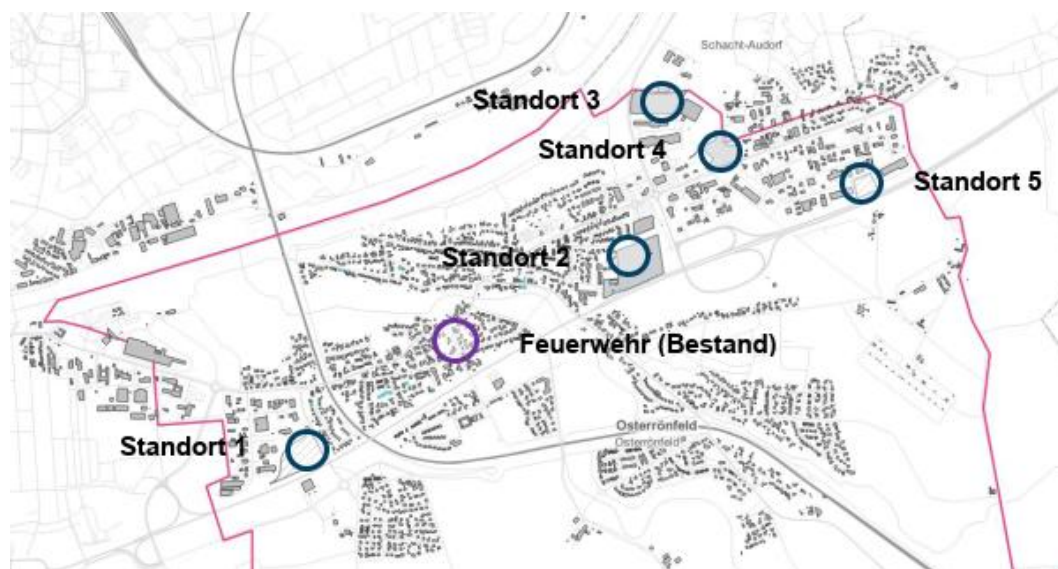


Abbildung 7 Prüfstandorte für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses (Standortprüfung, 2022)

5. Plangebiet / Städtebauliches Konzept

5.1. Plangebiet / Bestandssituation

Die Flächen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 und der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im nordwestlichen Teil des Gemeindegebietes. Die Lage ist im gesamtstädtischen Kontext als integriert und die Anbindung an den (überörtlichen) Verkehr als sehr gut zu bewerten.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,7 ha und befindet sich im westlichen Teil des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 10, wobei sich die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 10 und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 bzw. der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes nur teilweise überschneiden. Die aktuelle östliche Grenze des rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 10 verläuft in Nord-Süd-Richtung zentral durch das Plangebiet und markiert die Grenze der zurückgebauten Anschlussstelle an die B202. Die westliche Grenze des Flurstücks 277 stellt die Grenze zwischen der heutigen Gewerbegebietsansiedlung und der ursprünglich geplanten Anschlussstelle an die Bundesstraße

202 dar und bildet zugleich die westliche Grenze des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 und der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die östliche Grenze des Plangebietes – und damit die zukünftige östliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 10 – bildet die Dorfstraße. Im Süden wird das Plangebiet durch die südliche Grenze der Flurstücke 324 und 325 begrenzt.



Abbildung 8 Geltungsbereich des Plangebietes mit räumlicher Verortung

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befindet sich im Norden und Westen das Gewerbegebiet „Walter-Zeitler-Straße“, in dem gewerbliche Unternehmen unterschiedlicher Branchen und Größenordnung angesiedelt sind. Im Osten, anschließend an die Dorfstraße, befindet sich ein größeres Wohngebiet, welches vorwiegend durch lockere Einfamilien- und Doppelhausbebauung geprägt ist und damit einen eher dörflichen Charakter besitzt. Unmittelbar im Süden grenzt das Plangebiet an einen schmalen Streifen Grünflächen, die sich im Besitz des Bundes befinden und als potenzielle Ausbauflächen der B 202 vorbehalten sind. Hieran angrenzend befindet sich die Bundesstraße, auf dessen südlicher Seite weitere gewerbliche Betriebe angesiedelt sind.

5.2. Planungsüberlegungen

5.2.1. Erweiterung Gewerbegebiet

Im Sommer 2019 wurde die Anschlussstelle der B202 auf Höhe der Dorfstraße zurückgebaut. Die Gemeinde Osterrönnfeld hat die freigewordenen und nicht mehr als Anschlussstelle benötigten Flächen des Anschlussarmes auf der Nordseite der B202 erworben.

In Osterrönnfeld besteht ein hoher Bedarf an gewerblichen Bauflächen (s.o.). Dieser resultiert vor allem aus der sehr guten verkehrlichen Anbindung sowie der unmittelbaren Nähe zum Mittelzentrum Rendsburg. Die Gemeinde besitzt auch entsprechend der Ziele und Vorgaben der Raumordnung eine besondere Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion und hat der Entwicklung gewerblicher Bauflächen

demzufolge im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Gewicht beizumessen. Zum aktuellen Zeitpunkt sind sämtliche gewerbliche Bauflächen im Gemeindegebiet in Nutzung, dennoch zeichnet sich ein weiterer Bedarf nach Flächen ab. Anfragen bestehen sowohl für Neuansiedlung von Unternehmen außerhalb der Gemeinde wie auch für die Erweiterung bereits im Gemeindegebiet ansässiger Betriebe.

5.2.2. Neubau Feuerwehr

In jüngerer Vergangenheit haben die gesetzlichen Rahmenvorschriften zur Sicherheit im Feuerwehrhaus (DGUV 205-008) umfangreiche Änderungen erfahren, wodurch Feuerwehrgerätehäuser in Gemeinden oftmals nicht mehr dem Stand der heutigen Anforderungen entsprechen. Auch die Gemeinde Osterrönnfeld ist daher durch die Hanseatische Feuerwehr Unfallkasse (HFUK) auf zahlreiche Mängel am bestehenden Standort in der Schulstraße hingewiesen worden. Hieraus hat sich der Bedarf für entsprechende Flächen ergeben, die aufgrund der erheblichen Mängellage am Altstandort bereits möglichst zeitnah für eine Entwicklung zur Verfügung stehen müssen.

5.2.3. Entwicklung Plangebiet

Um Entwicklungsmöglichkeiten für die überplante Konversionsfläche zu erarbeiten, hat die Gemeinde ihrer Sitzung am 28.03.2019 beschlossen, eine Potenzialanalyse für das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 durchzuführen. Im Rahmen dieser sind unterschiedliche Planungsalternativen sowie Erschließungsvarianten für die erworbenen Flächen aufgezeigt und naturschutzrechtliche (insbesondere im Hinblick auf den notwendigen Waldausgleich) wie finanzielle Kosten überschlägig kalkuliert worden.



Abbildung 9 Blick von Osten (Dorfstraße) in den Zufahrtsbereich des Plangebietes (GoogleMaps)

Die Entwicklung weiterer gewerblicher Bauflächen sowie eines neuen Standortes für die Freiwillige Feuerwehr bietet städtebaulich mehrere Vorteile sowie nennenswerte Synergieeffekte:

Da die überplanten Flächen bereits im Besitz der Gemeinde sind, ist eine zeitnahe Realisierung der Planvorhaben möglich, die aufgrund der dringenden Bedarfslage – insbesondere hinsichtlich des neuen Feuerwehrgerätehauses – ein maß-

gebliches Kriterium bei der Standortsuche darstellte. Weiterhin verfügen die Flächen mit unmittelbarem Anschluss an die Bundesstraße 202 über eine sehr gute verkehrliche Anbindung und befinden sich in städtebaulich integrierter Lage. Somit wird eine gute Erreichbarkeit für die Einsatzkräfte, das Einhalten der Hilfsfristen für die Feuerwehr im Brandfall sowie eine schnelle Anbindung an den (überörtlichen) Verkehr für den Warentransport gewerblicher Unternehmen gewährleistet.

Beide angestrebte Nutzungen besitzen ein gewisses Immissionspotenzial und sind daher mit vielen städtebaulichen Lagen im Innenbereich nicht verträglich. Durch die Bündelung der beiden Nutzungen am selben Standort können Nutzungskonflikte mit schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen vermieden werden. Die nutzungsspezifische städtebauliche Verträglichkeit des Standortes wird zudem dadurch erhöht, dass unmittelbar im Westen und Norden weitere gewerbliche Bauflächen und im Süden die Bundesstraße 202 angrenzt, die ebenfalls Immissionen verursacht und daher eine Entwicklung der Fläche mit lärmempfindlicheren Nutzungen ausschließt.

Im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die natur- und klimaschutzrelevanten Aspekten Rechnung trägt, ist ein schonender Umgang mit Grund und Boden vorgegeben und somit bevorzugt die Innentwicklung des Gemeindegebietes mit einer flächeneffizienten Ausnutzung Grundstücke anzustreben. Durch die Integration des neuen Feuerwehrgerätehauses auf den Flächen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 kann die für die Erweiterung des Gewerbegebietes geschaffene Erschließungsinfrastruktur ebenfalls zur Erschließung des neuen Feuerwehrstandortes genutzt werden, wodurch Ressourcen in Form von Baustoffen, Kosten und Flächen für eine ansonsten ggf. zusätzlich benötigte Erschließung des Feuerwehrgerätehauses eingespart werden können.

6. Inhalte der Planung

Die nachfolgenden Inhalte entsprechen dem o.a. Stand der Planung (hier: Beteiligungsverfahren gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB) und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.



Abbildung 10 Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 (Teil-A, 11/2025)

6.1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1-13a BauNVO

6.1.1. Gewerbegebiet

§ 8 BauNVO

- *Es wird ein ‚Gewerbegebiet‘ (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.*

Um die städtebaulich beabsichtigte Hauptnutzung „Gewerbe“ in den überplanten Flächen zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan für diese Bereiche ein ‚Gewerbegebiet‘ (GE) gemäß § 8 BauNVO fest. Die Ausweisung soll die Ansiedlung weiterer bzw. die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe gewährleisten (s.o.). Das Gewerbegebiet zeichnet sich planungsrechtlich dadurch aus, dass in ihm gearbeitet wird; d.h. es ist den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten und steht Gewerbebetrieben aller Art (im Rahmen der zulässigen Nutzungen, s.u.) und damit verschiedenartigsten betrieblichen Betätigungen offen (vgl. u.a. BVerwG, Urt. v. 02.02.2012 – 4 C 14.10, Rn. 18).

Zulässigkeit von Nutzungen

§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO; § 8 BauNVO

- *In dem Gewerbegebiet (GE) sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.S.v. Gewerbebetrieben aller Art allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe nicht zulässig.*

In dem Gewerbegebiet (GE) sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (...) und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietsflächen soll die Ansiedlung und/oder Erweiterung (lokaler bzw. regionaler) gewerblicher Betriebe ermöglicht werden (s.o.). Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften sind als Unterart von Gewerbebetrieben ‚aller Art‘ einzustufen und wären daher allgemein zulässig. Aufgrund der planerischen Konzeption der Gemeinde widersprechen diese jedoch dem gewünschten Charakter des Gebietes und sollen zudem an anderen (geeigneteren) Bereichen der Stadt untergebracht bzw. konzentriert werden. Ein derartiger Ausschluss ist, unter Berücksichtigung hinreichend gewichtiger städtebaulicher Belange (hier: Erweiterung / Stärkung des lokalen und regionalen Gewerbes) gemäß der Rechtsprechung anerkannt und möglich (vgl. u.a. BVerwG, Beschl. v. 11.05.1999 – 4 BN 16.99 -, NVwZ 1999,1338).

Zulässigkeiten im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10:

(Allgemein) Zulässig:

- ☒ - Gewerbebetriebe ‚aller Art‘
- ☒ - Beherbergungsbetriebe
- ☒ - Schank- und Speisewirtschaften
- ☒ - Bordelle / bordellähnliche Betriebe
- ☒ - Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie
- ☒ - Lagerhäuser und Lagerplätze
- ☒ - Öffentliche Betriebe
- ☒ - Geschäfte, Büros und Verwaltungen
- ☒ - Tankstellen
- ☒ - Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig:

- ☒ - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- ☒ - Anlagen für kirchliches, kulturelles, soziales und gesundheitliches
- ☒ - Vergnügungsstätten

Selbiges gilt im Wesentlichen für Bordelle und/oder bordellähnliche Betriebe. In der Rechtsprechung existieren mitunter abweichende Auffassungen zur Einordnung von Bordellbetrieben in die nutzungsbezogene Zuordnung zu Vergnügungsstätten i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (vgl. u.a. VG Stuttgart, Urf. v. 21.04.2004 – 3 K 4344/02), welche in der vorliegenden Bebauungsplanänderung ohnehin ausgeschlossen sind; grundsätzlich wird aber von einer nach BauNVO 1990 geltenden Einordnung entsprechender Betriebe als allgemein zulässige Gewerbebetriebe ‚aller Art‘ ausgegangen (vgl. u.a. VGH BaWü, Beschl. v. 05.03.2012 – 5 S 3239/11 -, juris). Entsprechende Betriebe sind nicht selten mit tageszeitunabhängigen Störungen bzw. Belästigungen durch Zu- und Abfahrtsverkehre sowie der zum ‚Milieu‘ gehörenden Personen verbunden und daher, obgleich per se nicht (wesentlich) erheblich für gewerblich genutzte Umgebungen (ohne Wohnnutzungen), mit dem städtebaulichen Umfeld unvereinbar; überdies entsprechend ihre besonderen Standortanforderungen und Auswirkungen nicht der, mit der Zweckbestimmung und den Planungszielen verbundenen, ortsüblichen (gewerblichen) Nachbarschaft. Gleiches gilt für den vorgenommenen Ausschluss von Vergnügungsstätten i.S.d. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO.

Die beabsichtigte Nutzung sowie die damit verbundene Ausweisung eines ‚Gewerbegebietes‘ setzt voraus, dass dort nicht gewohnt wird; dies schließt wohnähnliche Nutzungen wie bspw. Arbeitnehmerwohnen o.ä. ein (vgl. u.a. BVerwG, Beschl. v. 13.05.2002 – 4 B 86.01). Zwar sind grundsätzlich betriebsbedingte bzw. -bezogene Wohnungen nach BauNVO zulässig (obgleich auch dafür eine objektive Sinnhaftigkeit des Wohnens (auf einem Betriebsgelände) aus betrieblichen Gründen vorliegen muss; vgl. u.a. OVG NRW, Beschl. v. 27.04.2021 – 7 B 126/21 -, juris), die Gemeinde schließt jedoch auch diese von vornherein aus – insbesondere um eine unsachgemäße Verfestigung von (reinen) Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbeflächen zu verhindern und den damit verbundenen Nutzungs- und Immissionskonflikten entgegenzuwirken, welche in keinem Verhältnis zu dem eventuellen Nutzen stehen.

Einzelhandelsbetriebe

§ 1 Abs. 4, Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO

- *In dem Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter des täglichen Bedarfs auch an Endverbraucher verkaufen, nicht zulässig.*

Ausnahmsweise sind nur Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 300 m² zulässig, sofern sie (1.) in einem unmittelbaren baulichen, räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem sich in dem Gewerbegebiet (GE) ansiedelnden Betrieb stehen und (2.) diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnete Bedeutung haben.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufsfläche nach Abs. 2 kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern es sich um Betriebe des Kfz-Handels, des Holzver- und/oder -bearbeitenden Bereichs (einschl. Möbel), des Metallver- und/oder -bearbeitenden Bereichs, der Wohnungs- und/oder Kucheneinrichtung oder des Bau- und/oder Gartenbedarfs handelt. Auf eine Unterordnung im Sinne von Abs. 2 Ziffer (2.) kann in diesem Fall verzichtet werden.

Einzelhandelsbetriebe sind im Nutzungskatalog des § 8 BauNVO zwar nicht ausdrücklich erwähnt, als Gewerbebetriebe ‚aller Art‘ sind sie jedoch allgemein zulässig. Die in der Gemeinde Osterröfnfeld vorhandene Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs wird durch bestehende Einzelhandelsbetriebe bereits mehr als

ausreichend gedeckt. Diese sollen vollumfänglich erhalten und vor einem Nachfragerückgang durch ein Überangebot an Einzelhandelsbetrieben geschützt werden. Durch die Festsetzung wird die Entwicklung eines zusätzlichen Einzelhandelsangebotes im Plangebiet ausgeschlossen und so der Fortbestand der existierenden Einzelhandelsstandorte gewährleistet.

Die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes (s.o.) wird durch den (teilweisen) Ausschluss von (Einzel-) Handelsbetrieben mit Waren des täglichen Bedarfs nicht verletzt, da selbst im Falle eines generellen Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben der Gebietscharakter als gewahrt angesehen werden kann (vgl. u.a. BVerwG, Urt. v. 11.05.1999 – 4 BN 15/99); überdies eröffnet die gemeindliche Planungshoheit das Recht, aus städtebaulichen Gründen (s.o.) im Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet die Zulässigkeit derartiger Betriebe zu differenzieren und/oder auszuschließen („Wünscht die Gemeinde an einem bestimmten Standort keine Einzelhandelsbetriebe, ist es ihr unter dem Blickwinkel des § 1 Abs. 3 BauGB nicht verwehrt, ein Gewerbegebiet unter Ausschluss dieses Nutzungstyps festzusetzen.“; vgl. u.a. VG Köln, Urt. v. 20.05.2008 – 2 K 4476/06 -, juris).

Ausnahmsweise sind Betriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 300 m² in unmittelbarem Zusammenhang des ansiedelnden Betriebes zulässig, da es sich hierbei um betriebseigene Verkaufsflächen gewerblich-industrieller Unternehmen handelt, die keine Konkurrenz für existierende Einzelhandelsbetriebe im Gemeindegebiet darstellen. Gleiches gilt für Betriebe des Kfz-Handels, des Holzver- und/oder bearbeitenden Bereichs (einschl. Möbel), des metallver- und/oder bearbeitenden Bereichs, der Wohnungs- und/oder Kucheneinrichtung oder des Bau- und/oder Gartenbedarfs, die nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln und keine (nennenswerte) Konkurrenzsituation in der Gemeinde bewirken.

6.1.2. Fläche für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- *Es wird eine ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung ‚Feuerwehr‘ (F) festgesetzt.*

Die Fläche soll für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses genutzt werden (s.o.). Der geplante Standort stellt auf Grundlage einer fachgutachterlichen Standortalternativenprüfung (Anlage zur Bebauungsplanänderung) den bestmöglich geeigneten im Gemeindegebiet dar. Die räumliche Nähe zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes schafft zudem Synergieeffekte beider Nutzungen, insbesondere im Hinblick auf erforderliche Erschließungsmaßnahmen sowie nutzungsspezifisches Immissionspotenzial.

Zulässigkeit von Nutzungen

- *In der Fläche für den Gemeinbedarf sind Gebäude, Einrichtungen und Anlagen mit der Zweckbestimmung ‚Feuerwehr‘ sowie dieser Zweckbestimmung dienende Nutzungen zulässig.*

Um die vorgesehenen städtebaulichen Zielsetzungen mit der geplanten Nutzung zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan den Bereich für den geplanten Neubau sowie die notwendigen Außenbereichsflächen als ‚Flächen für den Gemeinbedarf‘ mit der Zweckbestimmung ‚Feuerwehr‘ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB fest und definiert zudem die ausschließliche Nutzbarkeit durch die mit einer Feuerwehr verbundenen betrieblichen Strukturen.

Die Festsetzung der Zweckbestimmung ‚Feuerwehr‘ i.V.m. dem aufgestellten Nutzungskatalog erfolgt zur Konkretisierung der näheren Nutzungstatbestände der ausgewiesenen Fläche; ohne diese wäre potenziell eine Bandbreite höchst unterschiedlicher Vorhaben des Gemeinbedarfs zulässig, was dem Planungsziel der Gemeinde zuwiderlaufen würde (vgl. u.a. OVG NRW, Urt. v. 19.06.2011 – 10 D 131/08.NE -, juris).

6.2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-19 BauNVO

6.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

- *Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß festgesetzt.*

Hinweis zur Festsetzung:

Für die Berechnung der Grundflächen gelten die Bestimmungen gemäß § 19 BauNVO. Die Art der Flächenversiegelung (z.B. Wasserdurchlässigkeit o.ä.) bleibt bei der Berechnung unberücksichtigt.

Innerhalb von gewerblichen und infrastrukturell-genutzten Flächen ist aufgrund der damit verbundenen Baukörper naturgemäß von der Notwendigkeit eines höheren Versiegelungsgrades auszugehen. Da die Ausweisung der o.g. Nutzungen die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde widerspiegelt, wird – korrespondierend zu den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO – eine entsprechende Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

6.2.2. Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

§ 18 BauNVO

Aufgrund den mit der Nutzung von Gewerbeflächen verbundenen Ansprüchen an mögliche Baukörper wird innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes eine Festsetzung von maximal zwei (II) Vollgeschossen getroffen, durch welche i.V.m. der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe ein städtebauliches Bild im Rahmen der vorherrschenden Baustrukturen im gewerblich geprägten Umfeld sichergestellt wird, ohne die künftigen Nutzer in ihren Ausgestaltungsmöglichkeiten der Gebäude unverhältnismäßig zu limitieren. Selbiges gilt für den Bereich des geplanten Feuerwehrneubaus – basierend auf den zugrundeliegenden Planungsüberlegungen zur baulichen Ausformung.

- *Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) in Metern (m) über Höhenbezugspunkt (HbP) wird als Höchstmaß der Oberkante (OK) der baulichen Anlagen bestimmt und durch den höchsten Punkt des Daches (einschließlich Gauben und Dachaufbauten) begrenzt. Bei Flachdächern und/oder flachgeneigten Dächern (Dachneigung bis max. 8° Grad) gilt die Oberkante der Attika.*

Für jedes Hauptgebäude gilt der dem jeweiligen Gebäude nächstgelegene festgesetzte Höhenbezugspunkt (HbP) gemäß den Eintragungen der Planzeichnung (Teil A).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,50 m ist, insbesondere i.V.m. der maximal zulässigen Geschossigkeit (s.o.) angemessen, um den Gewerbebetrieben sowie dem geplanten Feuerwehrneubau die Möglichkeit zu geben, die für ih-

ren Betrieb erforderlichen und zweckdienlichen Betriebsgebäude im Sinne einer zusammenhängenden städte- und hochbaulichen Entwicklung zu errichten.

Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße sind aufgrund der mitunter anspruchsvollen topographischen Vorprägung eine Vielzahl von (an der Straßenausführungsplanung orientierten) Höhenbezugspunkte (HbP) ausgewiesen. Aufgrund der Unvorhersehbarkeit der nachgeordneten Teilung künftiger (Gewerbe-) Grundstücke ist es bei der hochbaulichen Umsetzung gut möglich, dass mehrere dieser Punkte für die jeweilige Planung in Betracht kommen können. Zur Sicherstellung der planerischen und bauordnungsrechtlichen (Entscheidungs-) Grundlage wird der Bezug zum (einem Hauptgebäude) jeweils nächstgelegenen Höhenbezugspunkt entsprechend konkretisiert.

Hinweis zur Festsetzung:

Auf Basis der zugrundeliegenden Straßenbau- / Verkehrsanlagenplanung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Entwurfsplanung mit Höhenschichtenplanung) wurden die Höhenlagen der Baufelder definiert und mittels unterer Bezugshöhe (Höhenbezugspunkt (HbP)) an den jeweiligen Bauflächen planzeichnerisch festgesetzt. Diese Höhenbezugspunkte orientieren sich an den Höhenlagen der jeweiligen angrenzenden Verkehrsfläche.

6.2.3. Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe

- Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) in Metern (m) über Höhenbezugspunkt (HbP) darf ausnahmsweise durch technische oder andere erforderliche Aufbauten (z.B. Antennen, Lüftungsanlagen, Solarpaneele, Photovoltaikanlagen o.ä.), die der Gebäudenutzung dienen, sowie durch betriebsbezogene Werbeanlagen unter Berücksichtigung der Festsetzungen nach B. (2.) bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m überschritten werden.

Technische Anlagen wie Schornsteine, Lüftungsrohre 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 1,00 m überschreiten dürfen. Dies ist insoweit unkritisch, weil es sich um technische Anlagen von (Gewerbe-) Bauten handelt, bei denen dieselben wirtschaftlichen und funktionalen Aspekte wie insgesamt relevant sind. Es ist daher auch nicht davon auszugehen, dass diese Anlagen unnötig hoch ausfallen würden; selbiges gilt im Grundsatz hinsichtlich der Einbeziehung von betriebsbezogenen Werbeanlagen.

6.2.4. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16, § 22 und § 23 BauNVO

Ergänzend zum Maß der baulichen Nutzung regeln die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise die künftige städtebauliche Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird flächendeckend mittels Bauflächen (Baugrenzen) festgesetzt, welche auf die jeweils maximale Grundstücksausnutzung ausgerichtet und so dimensioniert sind, um eine nutzungsbedingte Bebauung in individueller Ausformung und zugleich gebietstypischer Anordnung zu ermöglichen.

- *In dem Gewerbegebiet (GE) sowie der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Feuerwehr‘ (F) ist eine abweichende Bauweise mit Gebäuden über 50 m Länge und/oder Breite mit seitlichem Grenzabstand zulässig.*

Gewerblich und infrastrukturell-genutzte Flächen gehen naturgemäß mit einem erhöhten Platzbedarf (bspw. im Vergleich zur Wohnbebauung) einher. Um eine unnötige Limitierung bei der Errichtung der künftigen Gebäude zu verhindern, wird innerhalb der Bauflächen des ‚Gewerbegebietes‘ sowie der ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche Gebäude mit einer Länge und/oder Breite von über 50 m (mit seitlichem Grenzabstand) ermöglicht.

6.3. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtfelder) § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- *Die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Sichtfelder (Sichtdreiecke) sind von sämtlichen sichtbehindernden baulichen Anlagen (auch Stellplätzen) und/oder Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen und/oder Einfriedungen über 0,8 m über der (hergestellten) Oberkante (OK) Fahrbahndecke sind unzulässig.*

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Gewährleistung der freien Sicht beim Ausstoßen aus der geplanten Erschließungsstraße sind bauliche Anlagen, unabhängig von ihrer Art und Ausgestaltung, innerhalb der dargestellten Sichtdreiecke unzulässig; Bepflanzungen und/oder Einfriedungen sind nur bis maximal 80 cm Höhe (über Fahrbahnoberkante) zulässig. Ausnahmen über dieses Maß sind nur möglich, sofern sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf die bevorrechtigten Fahrzeuge oder nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Zuständig für die Klärung des Ausnahmetatbestands ist die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

6.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- *Das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte ‚Leitungsrecht‘ (LR) umfasst die Befugnisse der Anlieger, der Gemeinde, der Ver- und Entsorger sowie der Rettungsdienste zur Begehung, Befahrung sowie Herstellung und Unterhaltung von Leitungen.*

Die Errichtung von 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 im Bereich des festgesetzten Leitungsrechts (LR) ist unzulässig.

Das festgesetzte Leitungsrecht dient der Erschließung des Plangebietes hinsichtlich Schmutz- und Regenwasser (s.u.) und sichert die Befugnisse der jeweiligen Nutzer und notwendigen weiteren Träger entsprechender Rechte.

6.4.1. Unterirdische Versorgungsleitungen

Die über die Flächen des festgesetzten Leitungsrechts (s.o.) hinausgehenden, neu zu planenden und notwendigen Trassen für unterirdische Versorgungsleitungen (bspw. Entwässerung, Versorgung mit Telekommunikation etc.) werden auf-

grund der Unklarheit zur genauen Lage, Tiefe etc. nicht bereits auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt, sondern sind innerhalb des gesamten Plangebietes allgemein zulässig; ggf. notwendige Sicherheitsabstände zur Unterhaltung o.ä. sind dabei zu berücksichtigen.

6.5. Grünordnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 16, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. BNatSchG

6.5.1. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird als Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Die im Zuge der notwendigen Umweltplanung zu erbringende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung etc. wird im Rahmen des Umweltberichtes (Teil 2 der Begründung) durchgeführt; auf die entsprechenden Ausführungen wird verwiesen.

6.5.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. LNatSchG-SH und BNatSchG

Grundstücksbegrünung

- *In dem Gewerbegebiet (GE) sowie der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Feuerwehr‘ (F) sind nicht überbaute Grundstücksflächen – mit Ausnahme von Flächen für zulässige Erschließung, Stellplätze, Garagen, Stellplätze (inkl. überdachte Stellplätze (Carports)), Nebenanlagen u.ä. – durch Ansaat und/oder bodendeckender Bepflanzung gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu begrünen.*

Die das jeweilige künftige Bauvorhaben umgebenden Grundstücksflächen sind, unter möglicher Ausnutzung der zulässigen Versiegelung und mit Ausnahme von zulässigen Stellplätzen und/oder ergänzenden Bereichen (Zuwegungen o.ä.), gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Hiermit soll trotz des potenziell sehr hohen Versiegelungsgrades ein gewisser Grünanteil innerhalb der stets sichtbaren Grundstücksteile gewährleistet werden, der im Rahmen der Möglichkeiten des beabsichtigten Gebietscharakters die ökologische Bedeutung von begrünten Grundstücksflächen berücksichtigt.

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/oder 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. u.a. OVG Lüneburg, Beschl. v. 17.01.2023, Az.: 1 LA 20/22 sowie VG Hannover, Urt. v. 12.01.2022, 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.

Grundstücksbeleuchtung

- *Innerhalb des Geltungsbereiches gemäß Planzeichnung (Teil A) sind Außenbeleuchtungen nur mit insekten- und fledermausfreundlichen, nach unten ab-*

strahlenden Lichtquellen (z.B. LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf lampen o.ä.) mit Farbtemperaturen bis maximal 2.400 Kelvin (bernsteinfarbene Lichtfarbe) zulässig.

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 („Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt“) nimmt erstmals ausdrücklich „Lichtverschmutzung“ in den Gesetzestext auf und bestärkt deren Eindämmung als Pflichtaufgabe. Der Schutz ist indes nicht nur auf Insekten beschränkt, sondern nimmt allgemein die Beeinträchtigungen künstlichen Lichts auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume in den Blick, die beispielsweise auch in Bezug auf Fledermäuse gut bekannt sind.

Zur Reduzierung der Lichtimmissionen der Außenbereiche auf den künftigen Grundstücken sowie generell innerhalb des Geltungsbereiches werden daher auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 41a BNatSchG die Ausrichtung der Lichtquellen sowie deren Lichtfarben festgesetzt. Die getroffene Regelung ist (unter Berücksichtigung der Gewährleistung von Verkehrssicherheit und Sicherheitsbedürfnis im öffentlichen Raum) auch im Bereich der öffentlichen Flächen anzuwenden.

Neben den beschriebenen ökologischen Effekten ist der Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung mit weiteren Vorteilen wie einem geringeren Energieverbrauch (Reduzierung der Stromkosten) und weniger Lichtimmissionen (Erhöhung der Lebensqualität für Menschen, Tiere und Pflanzen) verbunden.

Von der Festsetzung ausgenommen sind nur notwendige Beleuchtungen der „Fläche für den Gemeinbedarf“, welche im Rahmen von Unfallverhütungsvorschriften oder anderen Regelwerken zum Betrieb oder im Alarmfall entsprechende Lichtquellen anderer Art vorhalten müssen.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 16, Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- *Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vollständig mit heimischen standortgerechten Sträuchern (z.B. Weißdorn, Hundsrose, Hasel, Feldahorn, Kornelkirsche oder Hainbuche) zu begrünen (Pflanzdichte 1 Gehölz je 2 m²; Pflanzqualität mind. leichte 1x verpflanzt; Höhe 70-90 cm).*

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind zusätzlich insgesamt 12 hochstämmige Laubbäume der Arten Stieleiche oder Linde (Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt; StU 16-18 cm) in Reihe zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind flexibel innerhalb der festgesetzten Flächen zu setzen, solange die Anzahl der Pflanzungen erhalten bleibt.

Die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind dauerhaft als geschlossener Bestand zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Das Plangebiet ist in der Örtlichkeit (heute) durch einen künftig entfallenden Waldbestand geprägt. Um trotz der beabsichtigten Nutzung und der damit einhergehenden Versiegelung eine lineare Eingrünung der Flächen zur angrenzen-

den ‚Dorfstraße‘ zu gewährleisten, werden nördlich und südlich der geplanten Erschließungsstraße in Abgrenzung zwischen den künftigen Bauflächen und dem vorhandenen Verkehrsraum entsprechende Anpflanzgebote festgesetzt. Diese enthalten auch die Setzung von insgesamt 12 hochstämmigen Laubbäumen entlang der Straße, womit eine Mindestanzahl anzupflanzender Bäume zu diesem Zwecke sichergestellt wird.

Straßen- und Stellplatzbegrünung

- *Entlang der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Straßenverkehrsfläche sowie im Bereich der festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Verkehrsgrün‘ sind insgesamt drei (3) Laubbäume der Arten Schwedische Mehlbeere, Hainbuche, Stieleiche oder Linde (Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt; StU 16-18 cm) zu pflanzen.*

Innerhalb von Sammelstellplatzanlagen (ebenerdige Anlagen mit mindestens 10 Stellplätzen) ist je angefangene fünf (5) Stellplätze ein (1) heimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm im Bereich der Stellplatzanlage zu deren Gliederung zu pflanzen.

Je Baumpflanzung ist eine mindestens 8 m² große unversiegelte, luft- und wasserdurchlässige Baumscheibe sowie ein durchwurzelbarer (unterirdischer) Bereich von mind. 12 m³ herzustellen. Die Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Randeinfassung, Schutzbord o.ä.) gegen das Überfahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine Mindestanzahl anzupflanzender Bäume sichergestellt, so dass auch die naturgemäß stark versiegelten Flächen für Stellplatzanlagen und Erschließung ein gewisses Mindestmaß an Durchgrünung erfahren. Die festgesetzten Gehölzarten benötigen einen geringen Pflegeaufwand und sind an das Klima angepasst; zudem sind sie robuster gegenüber Schädlingsbefall und es gibt wenig Ausfall bei neugesetzten Pflanzen. Weiterhin sorgt die Festsetzung zur Gliederung des Plangebietes und erkennbaren Abgrenzung der Erschließungs- und Stellplatzinfrastruktur von den Bauflächen des Gewerbegebietes bzw. der Flächen für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses.

Die Festsetzung des öffentlichen Verkehrsgrüns bezieht sich zum einen auf den Innenbereich des Wendehammers und zum anderen auf einen Streifen im östlichen Teilbereich, südlich der geplanten Erschließungsstraße, in dem ein topographisch bedingter Höhenversprung vorhanden ist.

Die Festsetzung von Baumscheiben und durchwurzelbaren Bereichen in Verbindung mit weiteren Schutzmaßnahmen um die zu pflanzenden Bäume herum orientiert sich an den Vorschriften der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau und sorgt dafür, dass sich die Anpflanzungen optimal entwickeln können.

Dachbegrünung

- *In dem Gewerbegebiet (GE) sind Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und/oder Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie verkehrsfreier Anlagen nach § 61 LBO-SH mit einer Bruttodachfläche von mindestens 30 m² nur als Gründächer (extensive Bepflanzung mit lebenden Pflanzen) zulässig. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat muss mindestens 10 cm betragen.*

In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Feuerwehr‘ (F) sind Hauptgebäude mit Flachdächern und/oder flachgeneigten Dächern

(Dachneigung bis max. 8° Grad) sowie Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und/oder Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie verkehrsfreier Anlagen nach § 61 LBO-SH mit einer Bruttodachfläche von mindestens 30 m² nur als Gründächer (extensive Bepflanzung mit lebenden Pflanzen) zulässig. Auf Hauptgebäuden ist die Überdeckung mit Begrünung auf mindestens 50 % der gesamten Bruttodachflächen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat muss mindestens 10 cm betragen.

Die verbindliche Festsetzung von Gründächern (lebenden Pflanzen), differenziert nach Gebietsausweisung und Gebäudetypus bzw. -größe, erfolgt in Anlehnung an § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatschG und dient primär 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. Darüber hinaus entstehen grüne Dachlandschaften im bebauten Siedlungsgefüge, deren Pflanzen Sauerstoff produzieren, verschmutzte Luft filtern, Strahlung absorbieren und das Mikroklima verbessern indem durch die Evaporation und Transpiration der begrünten Fläche das zurückgehaltene Regenwasser verdunstet und so die Luft in der Umgebung kühlt.

Auch der Schutz des Daches selbst wird gefördert: Gründächer schützen die Dachabdichtung vor Wind- und Witterungseinflüssen, UV-Strahlung sowie vor Extrembeanspruchung, bspw. bei Spitzentemperaturen im Sommer oder Winter. Verschiedene Studien zeigen, dass die Temperaturen und Temperaturschwankungen auf Gründächern deutlich moderater ausfallen als auf Referenzdächern, die mit Kies oder Bitumen bedeckt sind. In Summe führen diese Effekte zu einer deutlich verlängerten Lebensdauer gegenüber einer unbegrünten Bitumenabdichtung. Fachleute gehen davon, dass ein Gründach etwa doppelt so lange ohne Reparaturen und Komplettsanierungs-Maßnahmen auskommt wie ein herkömmliches Dach.

Garagen, Carports und/oder Nebenanlagen mit einer Bruttodachfläche von mehr als 30 m² haben aufgrund ihrer Größe eine nennenswerte Wirkung auf die versiegelte Fläche und somit auch den Eingriff in den Wasserhaushalt. Zur Verbesserung der damit verbundenen Wirkungsfaktoren sind die entsprechenden Dachflächen mit einer extensiven Begrünung auszustatten. Auf die vorgenannten Ausführungen zu den Vorteilen entsprechender Begrünungsmaßnahmen sowie der konfliktfreien Kombination mit Photovoltaik wird verwiesen.

Auf den Hauptgebäuden der Feuerwehr ist die Überdeckung mit Begrünung auf mindestens 50% der gesamten Dachfläche vorzunehmen, da diese Dachflächen häufig auch für die Errichtung von haustechnischen Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Wärmepumpen) beansprucht werden. Die Anordnung von Haustechnik besitzt, wie auch Dachbegrünung einen nachhaltigen Charakter besitzt, da die vertikale Mehrfachnutzung der durch die Hauptgebäude der Feuerwehr eine flächeneffiziente Ausnutzung der versiegelten Flächen darstellt; eine (zulässige) Kombination mit Solar-/PV-Anlagen ist hiervon ebenfalls unbenommen – die gegenseitigen Wirkungseffekte befördern sich sogar: wird eine Photovoltaik-Anlage zusätzlich montiert, lässt sich die Wirkungsweise der Solar-Anlage hierdurch um bis zu 5 % steigern.

Außerdem bieten Gründächer nicht nur Pflanzen, sondern auch vielen anderen Lebewesen wichtige Lebensräume mitten in bebauten Bereichen. Bienen und Wildbienen, Käfer, Schmetterlinge, Ameisen und Wanzen sind hier zu finden – so leisten Dachbegrünungen einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt bzw. Biodiversität.

Begrünung von Abfangungen und Böschungen

- *Stützwände, Abfangungen o.ä. aus Beton und Stein (z.B. Stützmauern, Winkelstützwände, Gabionen, Pflanzsteine oder -ringe etc.) sind vollständig mit Rank- und Kletterpflanzen wie Efeu (*Hedera helix*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*, *Parthenocissus tricuspidata* 'Veitchii') Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*), Berg-Waldrebe (*Clematis montana*), Alpen-Waldrebe (*Clematis alpina*), Gemeines Geißblatt (*Lonicera periclymenum*) oder Immergrünes Geißblatt (*Lonicera henryi*) zu begrünen oder durch Hecken oder Sträucher der Arten Hainbuche, Rotbuche oder Weißdorn zu verdecken.*

Aufgrund der teilweise vorhandenen Topographie werden im Rahmen der Bauausführung ggf. Stütz- oder Abfangelemente wie Winkelstützwände, Betonabfangungen o.ä. notwendig – welche durch die festgesetzte Begrünung harmonischer in die entsprechenden Bereiche integriert werden können. Diese Begrünung stellt weiterhin eine besonders flächeneffiziente Ausnutzung dar, da durch die vertikale Bepflanzung keine zusätzlichen Flächen im Plangebiet beansprucht werden und für die geplante Nutzung als Gewerbegebiet bzw. Standort für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses zur Verfügung stehen.

Erhalt Gehölzbestand

- *Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eingriffe sind, ausgenommen von sachgemäßen oder notwendigen Pflegemaßnahmen (bspw. Verkehrssicherheit o.ä.), unzulässig.*

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich entlang der ‚Dorfstraße‘ ein vorhandener Bam-, Gehölz- und Grünbestand, den es aus naturschutzfachlicher sowie konzeptioneller Sicht zu erhalten gilt. Die bestehenden Gehölze sind nicht nur raumprägend, sondern bieten auch eine natürliche Abgrenzung des Straßenkörpers zu den sich im weiteren (östlichen) Verlauf anschließenden Siedlungsstrukturen. Zum langfristigen Erhalt und der Vermeidung von künftigen Beeinträchtigungen werden die entsprechenden Bereiche über die getroffene Festsetzung gesichert.

6.6. Maßnahmen zum Klimaschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Verbot luftverunreinigender Stoffe

- *Innerhalb des Geltungsbereiches gemäß Planzeichnung (Teil A) ist die Nutzung fossiler Brennstoffe für Heizzwecke unzulässig.*

Luftverunreinigungen sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe (§ 3 Abs. 4 BImSchG). Zwar ist dieser Beispielskatalog des Bundesimmissionsschutzgesetzes ersichtlich auf wahrnehmbare Luftverunreinigungen bezogen, jedoch geht es gleichwohl in § 3 Abs. 4 BImSchG ganz allgemein um Veränderungen in der natürlichen Zusammensetzung der Luft. Diese wird auch durch den Ausstoß von CO₂ verändert, sodass auch hierfür nach gängiger Auffassung die Festsetzungsvoraussetzungen erfüllt sind (vgl. u.a. Reidt, Heizstoffverwendungsverbote und CO₂-Schwellenwerte in Bebauungsplänen, UPR 2020, 489 (491); Mitschang/Redt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, § 9 Rn 128; Battis/Kersten/Mitschang, Rechtsfragen der ökolo-

gischen Stadterneuerung, 2010, 60; zum Begriff der Luftverunreinigung etwa auch Jarass, Bundes-Immissionsschutzgesetz, 13. Auflage 2020, § 3 Rn. 5).

Der vorgenommene Ausschluss bezieht sich dabei auf bestimmte Stoffe; anlagenbezogene Festsetzungen (z.B. der Ausschluss bestimmter Feuerungsanlagen oder die Regelung bestimmter technischer oder baulichen Anforderungen) auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB scheiden aus. Dem notwendigen Bestimmtheitsgebot wird durch die Begriffsspezifizierung („fossil“) ausreichend Rechnung getragen (vgl. u.a. BVerwG, Beschl. v. 16.12.1988 – 4 B 1.88, ZfBR 1989, Seite 74; VGH Baden-Württemberg, Beschl. v. 2.12.1997 – 8 S 1477.97, NVwZRR 1998, Seite 534).

6.7. Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen

Der Anspruch an ein optisch verträgliches und ansehnliches Gesamtbild eines Baugebietes erfordert i.d.R. Aussagen und Festsetzungen über die Ausgestaltung der Gebäude hinsichtlich Materialität, Farben, Fassaden, Dächern und den damit zusammenhängenden Fragestellungen. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung von Gewerbe und Infrastruktur sieht die Gemeinde keine Notwendigkeit, die künftigen Nutzer in der (z.T. technisch geprägten und/oder betriebsbedingten) Gestaltung ihrer baulichen Anlagen zu beschränken.

6.7.1. Gebäudegestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH

Solarthermie / Photovoltaikanlagen / Gründächer

- *In dem Gewerbegebiet (GE) sowie der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (F) sind Solar- und/oder Photovoltaikanlagen sowie Gründächer (lebende Pflanzen) allgemein zulässig.*

Hinweis zur Festsetzung:

Die Anforderungen an Dächer haben sich im Hinblick auf ihre gleichzeitige Funktion als Standort für Photovoltaikanlagen, für die Regenwasserretention und die Begrünung in den vergangenen Jahren deutlich erhöht. Ungeachtet dessen wird für das Plangebiet aufgrund des beabsichtigten Gebietscharakters auch der Bau von Flachdächern zugelassen bzw. ermöglicht. Die Errichtung von geneigten Dächern widerspricht diesen Anforderungen jedoch nicht per se: So sind Begrünungen i.d.R. für alle Dachformen und Dachneigungen bis zu 45° möglich; bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 8° kann der gängige Flachdachaufbau verwendet werden.

Auch die (ergänzende) Verwendung von Photovoltaikanlagen (auf begrünten Steildächern) ist ebenso technisch möglich wie sinnvoll umsetzbar – die mittlerweile bekannten Synergieeffekte wirken auch hierbei: begrünte Dächer bewirken eine reduzierte Umgebungstemperatur, was zu einer Erhöhung des Wirkungsgrades der Solarzellen führt. Je nach Dachneigung müssen bei der kombinierten Verwendung jedoch Abstriche gemacht werden – ein zu hoher Neigungswinkel bedingt im Zweifel eine getrennte Nutzung der beiden Systeme nebeneinander.

Die Errichtung von Solar- oder Photovoltaikanlagen ist, ebenso wie die Herstellung bzw. Verwendung von Gründächern (lebende Pflanzen), aus ökologischen und klimatischen Gesichtspunkten wünschenswert und daher allgemein zulässig. Auf die vorgenannten Ausführungen zu den Vorteilen entsprechender Begrünungsmaßnahmen sowie der konfliktfreien Kombination mit Photovoltaik wird verwiesen (s.o.).

Seit 1. Januar 2023 gilt in Schleswig-Holstein eine Installationspflicht für eine PV-Anlage beim Neubau von Gebäuden (auch Nichtwohngebäude; vgl. § 26 Abs. 1 EWKG) auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen. Dabei ist der Eigentümer des Gebäudes für die Pflichterfüllung verantwortlich; es ist jedoch nicht erforderlich, dass er selbst die PV-Anlage errichtet und/oder betreibt. Die für PV-Anlagen geeignete Dachfläche ist grundsätzlich vollständig zu nutzen; für ungeeignete Teilflächen besteht keine Verpflichtung (ungeeignete Teilflächen sind etwa solche, die bereits von anderen Anlagen belegt sind (Dachterrasse, Dachfenster, Antennen, etc.), die stark verschattet sind (Nordausrichtung, umliegende Bebauung, etc.) oder auf denen aus statischen Gründen keine PV-Anlagen errichtet werden können). Darüberhinausgehende Mindestvorgaben zum Flächen- oder Nutzungsumfang bestehen nicht. Ist die gesamte Dachfläche ungeeignet, besteht keine Pflicht zur Errichtung von PV-Anlagen.

6.8. Werbeanlagen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 10 und § 86 LBO-SH

- *Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte ihrer Leistung zulässig.*

Werbeanlagen am Gebäude dürfen insgesamt maximal 10 % der Fassadenfläche des jeweiligen Gebäudes einnehmen.

- *Werbeanlagen sind ausschließlich in blendfreier Ausführung zulässig.*

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

Die Stätte, Dimensionierung und Beleuchtungsart sowie -qualität der Werbeanlagen im Plangebiet wird geregelt, um negative Auswirkungen auf angrenzende Flächen und/oder Verkehrsstrassen (insb. die angrenzende Bundesstraße) zu verhindern bzw. zu minimieren; so können auffällige Werbeanlagen abseits der Stätte ihrer Leistung und grelle / und oder blendende Werbeanlagen können eine ablenkende Wirkung auf die Nutzenden des Plangebietes und Verkehrsteilnehmer haben.

6.9. Erschließung / Verkehrsflächen

Das Plangebiet sowie die vorgesehenen Bauflächen werden über eine geplante Erschließungsstraße, welche als Seitenarm von der ‚Dorfstraße‘ aus hergestellt wird, voll erschlossen. Diese Straße mündet im zentralwestlichen Bereich des Geltungsbereichs in einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage und enthält zudem auf der Nordseite bis um den Wendebereich einen Gehweg sowie im südlichen Verlauf genügend Fläche für ggf. herzustellende öffentliche Stellplätze.

7. Immissionsschutz

Im Rahmen einer durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt. Dabei wurden folgende Aufgabenstellungen geprüft:

- Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm aus dem Plangeltungsbereich;
- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr;

- Schutz schützenswerter Nutzungen (Büronutzung und ggf. ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung; wird durch die Bebauungsplanänderung ausgeschlossen) innerhalb des Plangeltungsbereiches vor Gewerbe- und Verkehrslärm.

Aufgrund der zwischenzeitlich ausgearbeiteten Planung und deren Inhalte sowie den im Laufe des Planungsprozesses veränderten rechtlichen Anforderungen wird diese Untersuchung im Rahmen des weiteren Planungsprozesses aktualisiert und gemäß den nun vorliegenden Zielen und Festsetzungen i.V.m. den aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen ausgearbeitet. Dies ist vor Durchführung der nachfolgenden öfftl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu klären und dementsprechend in den Planunterlagen sowie der Begründung anzupassen.

8. Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Plangebiet um unbebaute, obgleich räumlich integrierte, Flächen handelt, sind Anschlüsse für Versorgung (Strom, Energie, Wasser) und Entsorgung (Abwasser und Oberflächenwasser) nur in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Im Rahmen der künftigen Erschließungs- und Baumaßnahmen werden daher neue Ver- und Entsorgungsleitungen zu schaffen sein, deren Verlauf, Organisation und Dimensionierung mit den verschiedenen Leistungsträgern abgestimmt und entsprechend den aktuellen Regeln der Technik hergestellt werden müssen.

Abwasser

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

Das anfallende Schmutzwasser soll über Freigefällekanäle in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation der nordwestlich gelegenen ‚Walter-Zeidler-Straße‘ geleitet werden; die Kanäle innerhalb des Plangebietes werden im geplanten Straßenkörper angeordnet. Zum Erreichen der Kanalisation der ‚Walter-Zeidler-Straße‘ ist die Ausweisung eines ‚Leitungsrechts‘ (s.o.) in den zukünftigen Gewerbeflächen notwendig sowie in bestehenden privaten Grundstücken vorzusehen.

Zur (Weiter-) Führung der (neuen) Leitungen Richtung Norden ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 11 (4) der Schmutzwasserbeseitigungssatzung des zuständigen AZV notwendig. Im Rahmen der Vorplanungen hat eine entsprechende Abstimmung mit dem Grundeigentümer stattgefunden, über dessen Grundstück die Fortführung zum Anschluss an die ‚Walter-Zeidler-Straße‘ sichergestellt wird. Das entsprechende Leitungsrecht wird mittels privatrechtlicher Vereinbarung zwischen der Gemeinde Osterrönfeld und dem Eigentümer geschlossen; die notwendige Ausnahmegenehmigung wird im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung und -ausführung durch die Gemeinde gestellt.

Oberflächenwasser

Die Oberflächenwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde Osterrönfeld. 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 natürlichen Ursprungsflächen als Versickerung, Verdunstung und Abfluss in ein Oberflächengewässer nicht relevant verändern wird.

Durch die Ergebnisse der durchgeführten Bodenuntersuchungen zeigt sich eine flächendeckende Versickerungsfähigkeit der Böden innerhalb des Plangebietes, sodass die Bebauungsplanänderung eine entsprechende Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken selbst enthält; ebenso mindernde Maßnahmen wie verbindliche Anteile für Dachbegrünung etc.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für Gewerbegebiete erfordert mindestens 96 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten 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.

Es ist damit zu rechnen, dass im Gewerbegebiet im Brandfall kontaminiertes Löschwasser in großen Mengen zurückgehalten bzw. aufgenommen werden muss. Eine daher ggf. sinnvolle Löschwasserrückhaltung bzw. die damit verbundenen entsprechenden Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind im Rahmen der nachgeordneten Erschließungs- und Bauausführungsplanung zu berücksichtigen.

Das Wasserversorgungsnetz innerhalb der Gemeinde Osterrönnfeld ist auf Trinkwasser ausgelegt. Im Notfall können jedoch die vorhandenen bzw. neu zu schaffenden Hydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – zur Wasserentnahme für Löschwasser, unter Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes W-405, genutzt werden. Durch die für das Gebiet relevanten Trinkwasserleitungen in den umliegenden Straßenräumen sowie in der neu geplanten Erschließungsstraße wird der Brandschutz grundsätzlich gewährleistet.

Abfall (Müll)

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die AWR (Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde GmbH) sichergestellt.

Zur Sicherstellung der durchgängigen Befahrbarkeit des Plangebietes sind im Zuge der zugrundeliegenden Straßenbauplanung die hierfür notwendigen Straßenquerschnitte, lichte Höhen etc. berücksichtigt worden; ebenso wird eine entsprechende Wendemöglichkeit innerhalb der Planstraße geschaffen, welche ausreichend dimensioniert ist.

9. **Artenschutz**

Sämtliche Inhalte des Artenschutzberichtes (Anlage zur Bebauungsplanänderung) sind zur Kenntnis zu nehmen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind die Hinweise und Maßnahmen des Artenschutzberichtes zu beachten.

Es gelten die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere zum ‚Besonderen Artenschutz‘ nach § 44 ff. BNatSchG. Diese sind bei der (baulichen) Umsetzung von Planungen ausschließlich auf privatrechtlicher Basis zu beachten und entsprechend umzusetzen: Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und haben daher für die Bauleitplanung nur mittelbare Bedeutung. Es bedarf im Rahmen des Planverfahrens lediglich einer Abschätzung durch den Plangeber, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen werden (vgl. u.a. OVG NRW, Urt. v. 21.04.2015 – 10 D 21/12 NE).

10. Altlasten

Etwaige Altlasten sind, obgleich derzeit nicht bekannt (Stellungnahme Kreis Rendsburg-Eckernförde, UBB vom 20.06.2025), 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.

11. 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 (Stellungnahme des Landeskriminalamtes SH, Kampfmittelräumdienst vom 13.05.2025).

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.

12. Archäologischer Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Es befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessengebiet, also einem Gebiet, in dem mit archäologischer Substanz zu rechnen ist (Archäologie-Atlas SH; abgefragt am 03.02.2025 sowie Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes SH vom 02.06.2025).

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

Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

13. Weitere Hinweise

Bodenordnende Maßnahmen

Sofern zur Umsetzung von Planungen bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, sind diese ausschließlich auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

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 aktuellen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB § 202: ‚Schutz des Mutterbodens‘), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV § 12: ‚Orientierende Untersuchungen‘) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7: ‚Vorsorgepflicht‘), des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2: ‚Geltungsbereich‘ und § 6: ‚Abfallhierarchie‘) sowie der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zum langfristigen Schutz des Bodens zu beachten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Rahmen der Planumsetzung ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 umzusetzen, welches durch einen Fachgutachter für Bodenschutz nach § 18 BBodSchG im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsplanung zu erstellen ist (Stellungnahme Kreis Rendsburg-Eckernförde, UBB vom 20.06.2025).

Aufschüttungen und 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

Im Zuge der Bauausführung sind die aktuellen Vorschriften der DIN 18920 (‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘), der R SBB (‚Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen‘) und der ZTV-Baumpflege (‚Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege‘) zum langfristigen Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

Einsichtnahme von Unterlagen

Zur Planung gehörige Fachgutachten und/oder weitere ggf. vorhandene planungsrelevante Unterlagen können 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 500.000 € geahndet werden.

Gemeinde Osterrönfeld im Kreis Rendsburg-Eckernförde

3. Änderung des B-Planes Nr. 10

für die Erweiterung des an der Walter-Zeidler-Straße gelegenen Gewerbegebietes in östliche Richtung sowie für einen neuen Feuerwehrstandort im Gebiet „Am Kamp“

Umweltbericht mit integrierter Grünordnung

Aufgestellt:

Altenholz, 06.11.2025

Freiraum- und Landschaftsplanung

Matthiesen · Schlegel

Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71 · 24 161 Altenholz

Tel.: 0 431 - 32 22 54 · Fax: 0 431 - 32 37 65

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Lage des Plangebietes	1
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	1
1.3	Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet.....	2
1.3.1	Rechtliche und planerische Bindungen	2
1.3.2	Schutzgebiete und -objekte nach LNatSchG und BNatSchG	3
1.3.3	Entwicklungsziele	4
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Untersuchungsrahmen4	
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	4
2.1.1	Naturräumliche Gegebenheiten	4
2.1.2	Plangebietsbeschreibung	4
2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	9
2.2.1	Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	9
2.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	9
2.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	15
2.2.4	Planungsalternativen	16
2.2.5	Störfallrelevanz (Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind).....	17
2.2.6	Eingriffsregelung.....	17
3	Zusätzliche Angaben.....	20
3.1	Wichtige methodische Merkmale der Umweltprüfung, Schwierigkeiten, Kenntnislücken	20
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (auch im Hinblick auf die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen)	20
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	20
4	Quellenangaben.....	22
Tabellen		
Tab. 1:	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs, Versiegelung, Verlust Biotoptypen, Waldumwandlung	18
Tab. 2:	Kompensationsmaßnahmen und -pflanzungen außerhalb des Plangeltungsbereiches	19

1 Einleitung

Die Gemeinde Osterrönhof plant die Erweiterung des an der Walter-Zeidler-Straße befindlichen Gewerbegebietes in östliche Richtung bis zur Dorfstraße sowie an dieser Stelle den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses.

Zu diesem Zweck stellt die Gemeinde Osterrönhof die 3. Änderung des B-Planes Nr. 10 auf und ändert den Flächennutzungsplan. Für dieses gewünschte Vorhaben stehen nach dem Rückbau der Bundesstraßen-Anschlussstelle u. a. Straßen- und Straßennebenflächen zur Verfügung, die die Bundesrepublik Deutschland als Baulastträger an die Gemeinde Osterrönhof veräußert hat. Diese Flächen wurden infolge der Aufgabe der höhenfreien Anschlussstelle im Verlauf der B 202 nicht mehr benötigt, sind zurückgebaut und zwischenzeitlich rekultiviert worden. Auf bisherigen Randflächen, die lange Zeit nicht genutzt worden sind, hat sich Wald entwickelt, der von dieser Maßnahme betroffen ist.

Es bietet sich an, die freigewordenen Flächen dafür zu nutzen, benötigte Gewerbegrundstücke zu schaffen. Zudem besteht bei auf benachbarten Grundstücken existierenden Gewerbebetrieben Bedarf für eine Betriebserweiterung, wofür Fläche benötigt wird. Darüber hinaus will die Gemeinde Osterrönhof das günstig gelegene Areal für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses nutzen. Zu diesem Zweck wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ausgewiesen.

Weil der örtliche Flächennutzungsplan sowie der Osterrönhof Landschaftsplan das überplante Gelände nicht für eine gewerbliche Nutzung vorsehen, ist die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Zudem muss der bestehende B-Plan Nr. 10 angepasst werden; das erfolgt durch die 3. Änderung.

Auf der gegenüberliegenden südlichen Seite der B 202 entsteht ein ausgedehntes Gewerbegebiet; dabei handelt es sich um ein interkommunales Vorhaben.

1.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 2,8 ha große Plangebiet erstreckt sich nördlich der B 202 von der Dorfstraße in westliche Richtung bis zu den bestehenden Gewerbegrundstücken, die über die Walter-Zeidler-Straße erschlossen sind. Überplant werden die Flurstücke 324 und 325; vorhandene Gewerbegrundstücke sind nicht in das Plangebiet einbezogen worden.

Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Gelände, das aus ehemaligen Verkehrs-, Straßennebenflächen sowie anderen Restflächen hervorgegangen ist. Wie aus dem Osterrönhof Landschaftsplan von 1997/1998 ersichtlich ist, liegen Teile des Geländes schon lange brach und haben sich inzwischen größtenteils zu einem waldartigen Gehölzbestand entwickelt, der stellenweise lückig bzw. schütter ist. Der größte Teil dieses flächigen Gehölzbestandes ist lt. Angaben der zuständigen unteren Forstbehörde als Waldfläche (Größe: ca. 1,86 ha) anzusprechen. Folglich gelten die Schutzvorschriften des Landeswaldgesetzes.

Der Plangeltungsbereich setzt sich zusammen aus den vorgenannten Randflächen der aufgegebenen Anschlussstelle, auf denen sich ein waldartiger Gehölzbestand entwickelt hat, sowie aus rekultivierten Fahrbahnflächen, Seitenflächen der Bundesstraße und aus dem in einem ehemaligen Straßenohr liegenden Areal. Die ehemaligen, inzwischen rekultivierten Fahrbahnflächen sowie der Bankettenbereich stellen sich aktuell als Landschaftsrasen und Ruderalflur dar. Der übrige relativ ausgedehnte Bereich, der als neuer Standort für die Freiwillige Feuerwehr Osterrönhof und für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, ist von Waldgehölzen und Sukzessionsstrukturen eingenommen.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Diese Bauleitplanung wird durchgeführt, um einen neuen Standort für die Freiwillige Feuerwehr und um insbesondere verkehrsgünstig an der B 202 liegenden Gewerbebetrieben eine

Erweiterungsmöglichkeit zu bieten. Das über den B-Plan Nr. 10 abgesicherte Gewerbegebiet an der Walter-Zeidler-Straße kann dadurch, dass die Gemeinde unmittelbar angrenzende Flächen erworben hat, vergrößert werden. Zudem können sich andere Betriebe ansiedeln.

Um eine optimale Erreichbarkeit aller Siedlungsbereiche und Gewerbeflächen im Gemeindegebiet durch die Freiwillige Feuerwehr zu gewährleisten, erfolgt die Erschließung des neuen Areals aus östlicher Richtung von der Dorfstraße.

Um eine gute Ausnutzungsmöglichkeit zu bieten, wird eine Überbaubarkeit auf den Grundstücken von GRZ 0,8 festgesetzt.

Der vorhabenbedingte Gehölz- und Waldverlust wird vollständig auf externen Flächen kompensiert; im Hoheitsbereich der Gemeinde Osterrönhofeld haben sich trotz intensiver Suche keine für eine Erstaufforstung geeignete Flächen gefunden. Aus mehreren Gründen stellten sich z. B. im Gemeindeeigentum befindliche Flächen als nicht geeignet heraus. Der naturschutzrechtliche sowie artenschutzrechtliche Ausgleich werden nahe des Eingriffsgebietes auf einem gemeindeeigenen Flurstück an der Wehrau erbracht.

1.3 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

1.3.1 Rechtliche und planerische Bindungen

Bei der Grünordnungsplanung und Umweltbetrachtung im Rahmen dieser gemeindlichen Bauleitplanung sind folgende übergeordnete Pläne zu beachten:

- Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein in der Fortschreibung von 2021,
- der Regionalplan für den Planungsraum III Technologie-Region K.E.R.N. in der Fortschreibung von 2000,
- das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1999,
- der Landschaftsrahmenplan für den Kreis Rendsburg-Eckernförde und Plön sowie die kreisfreien Städte Kiel und Neumünster von 2000 sowie der neue Landschaftsrahmenplan in der Fassung von Jan. 2020.

Raumordnung und Siedlungsachsenkonzept

Die Gemeinde Osterrönhofeld gehört zum Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen bei Rendsburg.

Landesentwicklungsplan – LEP (2021)

Der Landesentwicklungsplan 2021 (LEP) formuliert zusammengefasst die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird.

Dieser LEP enthält für die Gemeinde Osterrönhofeld die folgenden Darstellungen:

- Die Gemeinde Osterrönhofeld gehört zum Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen bei Rendsburg.
- Am Nord-Ostsee-Kanal existiert in geringer Entfernung ein überregional bedeutsamer Hafen.
- Die südlich von Osterrönhofeld befindlichen Moorflächen (Stadtmoor, Wildes Moor) gehören zu einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000)

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan aus dem Landesraumordnungsplan (LROP 1998) abgeleitet, der 2010 von dem LEP abgelöst wurde. Dieser LEP liegt nun in der Fortschreibung von 2021 vor.

Im Regionalplan finden sich die nachfolgenden, das Plangebiet betreffenden Aussagen und Darstellungen:

- Die Gemeinde Osterrönfeld gehört zum Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen bei Rendsburg.
- Am Nord-Ostsee-Kanal existiert in geringer Entfernung ein überregional bedeutsamer Hafen.
- Osterrönfeld hat eine planerische Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion.
- An der B 202 ist noch die vorgenannte höhenfreie Anschlussstelle verzeichnet, die zwischenzeitlich zurückgebaut worden ist.
- Im Nahbereich des Plangebietes existieren keine Flächen mit Vorrangfunktionen für den Naturschutz.

Das **Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein** von 1999 enthält keine das Plangebiet in Osterrönfeld betreffende Darstellungen.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 2000 für die Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön und die kreisfreien Städte Kiel und Neumünster (Planungsraum III) weist in seinen Karten keine relevanten Darstellungen auf.

Der Fortschreibung des LRPL von Januar 2020 ist Folgendes zu entnehmen:

Hauptkarte 1: keine Darstellung.

Hauptkarte 2: im Nahbereich keine Darstellung; südlich der B 202 jenseits des entstehenden Gewerbeareals ist eine Knicklandschaft verzeichnet (wertvolle historische Kulturlandschaft).

Hauptkarte 3: keine Darstellung.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan ist die inzwischen zurückgebaute Anschlussstelle der B 202 noch als Verkehrsfläche verzeichnet und die mit Gehölzen begrünten Innenflächen der Straßenohre sind als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Das verbleibende Restgelände bis zu den westlich angrenzenden Gewerbegrundstücken ist bereits als Gewerbefläche dargestellt.

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Osterrönfeld von 1997 verzeichnet in der Bestandskarte im betrachteten Plangebiet größere Ruderalflächen. In der Entwicklungskarte des örtlichen Landschaftsplanes sind diese Ruderalflächen sowie vorhandenes und geplantes Abschirmungsgrün entlang der B 202 und seiner Anschlussstelle ausgewiesen. Das heißt, eine Erweiterung des Gewerbegebietes in östliche Richtung zulasten der Ruderalflächen war damals noch nicht vorgesehen.

1.3.2 Schutzgebiete und -objekte nach LNatSchG und BNatSchG

Im Plangeltungsbereich existieren keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG bzw. § 21 Abs. 1 LNatSchG. Aufgrund der Flächenausdehnung sind die im Plangebiet vorhandenen zusammenhängenden Gehölzbestände formal als Wald anzusprechen, so dass dieses Areal den Schutzbestimmungen des schleswig-holsteinischen Waldgesetzes unterliegt. Eine Beseitigung stellt einen Eingriff dar; diese sog. Waldumwandlung erfordert die Zustimmung der Forstbehörde. Die Kompensation erfolgt durch die Anlage eines Ersatzwaldes, im vorliegenden Fall im Verhältnis 1 : 2.

Knicks und Kleingewässer / Tümpel kommen im Plangebiet und angrenzend nicht vor.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen des gesetzlichen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen sind. Eine Ortsbesichtigung durch einen Gutachter hat eine mögliche Betroffenheit von streng und besonders geschützten Arten- bzw. Artengruppen wie Fledermäuse, Brutvögel und Haselmaus ergeben. Es liegt ein umfassendes Artenschutzgutachten zu dieser Bauleitplanung vor.

1.3.3 Entwicklungsziele

Aus landschaftsplanerischer Sicht sind folgende Aspekte für die weitere Planung bedeutsam:

Um die erweiterte Gewerbefläche sowie das neue Feuerwehrgerätehaus in das Umfeld verträglich einzubinden, ist aus landschaftsplanerischer Sicht eine Eingrünung insbesondere entlang des östlichen Plangebietsrandes sinnvoll und erforderlich. Eine zusätzlich mit Überhälterbäumen gegliederte Pflanzfläche mit abschirmender Funktion hat einen positiven Effekt auf das Orts- und Landschaftsbild.

Vorhabenbedingt kommt es zu einem Verlust von ausgedehnter Gehölzfläche, die formal als Wald einzustufen ist. Dieser erhebliche Eingriff muss entsprechend den Maßstäben des schleswig-holsteinischen Landeswaldgesetzes ausgeglichen werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll wäre eine Kompensation des Gehölzverlustes durch eine ortsnahe Neubildung, damit möglichst im Osterrönfelder Gemeindegebiet auch z. B. ein klimatischer Effekt erreicht wird. Leider konnte trotz intensiver Flächensuche kein Standort für einen Ersatzwald gefunden werden, so dass der Ersatzwald extern bereitgestellt wird.

Auf der gegenüberliegenden östlichen Seite der Dorfstraße existiert ein allgemeines Wohngebiet, das durch das Heranrücken der Gewerbegrundstücke und den neuen Feuerwehrstandort nicht gestört werden darf. Zusätzliche Lärmimmissionen sind zu vermeiden.

Die Folgen des geplanten Siedlungsprojektes für das örtliche Klima sollen berücksichtigt werden, indem im Weiteren z. B. die Reduzierung der Flächenversiegelung sowie die (teilweise) Begrünung von Gebäudedächern erörtert wird.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Untersuchungsrahmen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumlich liegt Osterrönfeld in der holsteinischen Vorgeest, die durch flache Landschaften mit dem Auftreten von Sandböden gekennzeichnet ist.

2.1.2 Plangebietsbeschreibung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 10 umfasst ein ca. 2,8 ha großes Areal. Hinsichtlich der **Ausgangs- bzw. Bestandssituation** ist nach Geländebegehungen in 2020 und 2025 Folgendes zu konstatieren (siehe grünordnerischer Bestandsplan):

Der Landschaftsplan der Gemeinde Osterrönfeld von 1998 weist das mit dieser 3. Änderung des B-Planes Nr. 10 überplante Areal bereits überwiegend als Sukzessionsfläche aus. Das heißt, über einen längeren Zeitraum konnten sich die Flächen weitgehend ungestört entwickeln und einen waldartigen Charakter einnehmen. Der auf der Fläche vorhandene Baumbestand, insbesondere die auf der größeren westlichen Teilfläche vorhandenen urig gewachsenen Eichen dokumentieren diese Entwicklung. Die eingestreuten, den Bestand dominierenden tief bestockten Eichen mit Stamm-Durchmessern bis 40 – 50 cm sind ausladend und wurden scheinbar nie beschnitten.

Die 2. Änd. des B-Planes Nr. 10 setzt am äußeren Rand der Gewerbeflächen (am südlichen und östlichen Rand) auf der sog. Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße ein 20 m breites langgestrecktes Eingrünungsgehölz fest. Tatsächlich ist am südlichen Rand des Plangebietes auf den Flächen der Anbauverbotszone keine zusammenhängende geschlossene Abschirmungspflanzung vorhanden, sondern lediglich eine lockere Baumreihe aus alten Eichen.

Auf den übrigen bisher nicht gewerblich genutzten Freiflächen haben sich durch Sukzession immer mehr Gehölze angesiedelt und ausgebreitet, so dass sich großflächig ein waldartiges Gehölz eingestellt hat, das von der unteren Forstbehörde auch formal als Wald eingestuft wird. An der Vegetation und den urig gewachsenen Bäumen (insbesondere Eichen) der westlichen Waldfläche ist zu erkennen, dass auf einem großen Teil des Geländes eine Gehölzentwicklung durch Sukzession stattgefunden hat; soweit erkennbar sind im westlichen Plangebietsteil keine oder kaum Gehölzpflanzungen durchgeführt worden. Die östliche Teilfläche innerhalb des ehemaligen Straßenohrs der rückgebauten Anschlussstelle war ursprünglich von Straßenflächen umgeben und wurde vollständig als Gehölzfläche angelegt; dort finden sich Baumarten wie Stieleiche (Stamm-D bis ca. 40 cm), Sandbirke, Zitterpappel, Eberesche, junge Linden, Schwedische Mehlbeere, als invasive Art die Spätblühende Traubenkirsche und Waldkiefer (Stamm-D bis ca. 40 cm). Durch Sukzession haben sich weitere Eichen und Pioniergehölze (wie die vorgenannte Sandbirke) eingefunden und ausgebreitet, so dass dieser Bestand recht dicht ist.

Insbesondere die westliche waldartige Gehölzfläche vermittelt einen naturnahen Eindruck und ist von Stieleiche dominiert. Die Eiche wird begleitet von Arten wie Weißdorn, Feldahorn, Feldulme, Brombeere, Bergahorn und Sandbirke; diese Arten spiegeln die sandigen Bodenverhältnisse wider. In der Krautschicht finden sich Gr. Sternmiere und Gundermann sowie Eichenjungaufwuchs. Die Späte Traubenkirsche hat sich im Bestand etabliert und breitet sich erheblich aus. Mehrere Waldameisenhögel wurden festgestellt.

Der Gehölzbestand weist größere Lücken auf, die von einer naturnahen Gras- und Ruderalflur eingenommen ist. Besondere Arten und Rote Liste Arten sind bisher nicht festgestellt worden. Es finden sich z. B. Königskerze, Beifuß, Honiggras, Wiesen-Sauerampfer, Gundermann, Gr. Sternmiere, Jakobs-greiskraut und Rainfarn; die Große Brennnessel ist kaum vertreten. Die Vegetation lässt auf einen eher mageren Standort schließen.

Ehemalige Fahrbahnflächen, die rekultiviert und angesät worden sind, und straßenbegleitende Randstreifen stellen sich aktuell wiesenartig dar. Die sandig-mageren Standortverhältnisse werden widergespiegelt durch Arten wie z. B. Echtes Johanniskraut, Spitzwegerich, Jakobs-greiskraut, Vogelwicke, Feldklee, Wiesen-Sauerampfer, Rainfarn, Honiggras und Ruchgras. Kleinflächig ist die krautige Vegetation schütter und niedrig; dort treten Arten wie Kleines Habichtskraut, Frauenmantel, Nachtkerze, Heidekraut, Wiesenbocksbart und vereinzelt Knöllchen-Steinbrech auf. Als gesetzlich geschützter Trockenrasen können diese kleinflächigen Bestände nicht eingestuft werden. Schmetterlinge wie Aurorafalter und Bläuling wurden beobachtet.

Im Plangebiet kommen keine gesetzlich geschützten Biotope wie Knicks und Kleingewässer vor. Die zusammenhängenden Gehölzflächen sind gemäß dem Landeswaldgesetz formal als Wald einzustufen, die Waldfläche hat lt. Auskunft der unteren Forstbehörde von November 2023 eine Größe von 1,86 ha. Die Schutzbestimmungen des Landeswaldgesetzes sind zu beachten.

Zur Bedeutung des Areals aus landschaftsplanerischer Sicht ist Folgendes festzustellen: Das überplante Gelände ist durch Straßen und Gewerbeflächen isoliert. Zudem bewirken Straßenverkehr und Gewerbenutzung eine Störung. Das überplante Areal ist mit im Umfeld vorhandenen Grün- und Waldflächen kaum vernetzt. Dennoch hat sich das gehölzgeprägte Areal zu einem naturnahen Refugium entwickelt, das z. B. deutlich sichtbar von Rehen als Einstand und von Hasen genutzt wird.

Der umfangreiche Gehölzbestand bietet nicht nur Tieren einen Rückzugsraum, sondern übernimmt weitere wertvolle Funktionen: So werden z. B. Gewerbeflächen gut abgeschildert und

das Gehölz stellt einen Puffer zu dem östlich liegenden Wohngebiet dar. Zudem hat die ausgedehnte Gehölzfläche eine klimatisch günstige Wirkung.

Tiere und Pflanzen

Im Hinblick auf Tiere und Pflanzen ist insbesondere der westliche, überwiegend durch Sukzession entstandene Gehölzbestand wertbestimmend. Dieser aus einer natürlichen Entwicklung resultierende Waldbestand ist naturnah, weist jedoch soweit bisher erkennbar noch nicht besonders wertvolle Strukturen wie Baumhöhlen, Spalten etc. auf. Dennoch finden sich dort ältere, urig gewachsene Bäume wie Stieleichen mit Stamm-D. von ca. 40 – 50 cm.

Andererseits ist für die Besiedlung des Plangebietes mit Tieren und Pflanzen im vorliegenden Fall die isolierte Lage bedeutsam, denn eine Grünvernetzung existiert an dieser Stelle nicht; abgesehen von einem schmalen Gehölzsaum entlang der Dorfstraße. Die B 202 ist nicht abgezäunt, so dass z. B. Rehe theoretisch die vielbefahrene Straße überqueren könnten. Zusammenfassend führt die beschriebene Situation dazu, dass das überplante Areal für Tier- und Pflanzenarten kaum erreichbar ist. Das spielt abgesehen für Vögel für viele Arten eine große Rolle.

Artenschutzbelange

Der artenschutzrechtliche Gutachter kommt in seinem Bericht im Hinblick auf die Ausgangssituation zur folgenden Einschätzung, die hier lediglich **auszugsweise** wiedergegeben wird:

„Der Großteil der Flächeninanspruchnahme wird derzeit durch Wald und tws. trockene Sukzessionsfläche gebildet, im Osten liegt ein Wohngebiet, im Westen und Norden liegen Gewerbegrundstücke.“ ...

Fledermäuse:

„Da es sich bei der Flächeninanspruchnahme um eine kleinstrukturierte, mosaikartige Landschaft aus Bäumen, Sträuchern, Offenland- und Waldanteilen handelt und der Geltungsbereich (GB) zudem (durch eine Bundesstraße getrennt) nach Südosten an Gehölzflächen in Nähe der Wehrau grenzt, bietet die Flächeninanspruchnahme sowohl interessante und viel genutzte Jagdgebiete als auch Quartierspotential mit Höhlenbäumen und Gebäuden im Umfeld.“

Potentielle Quartiere finden typische Gebäudefledermäuse wie z.B. Breitflügel- und Mückenfledermaus im Dachstuhl bzw. in Spalten und Ritzen an Fassaden, im Mauerwerk oder z.B. in Rollladenkästen der Einfamilienhäuser. Baumfledermäuse können in Höhlenbäume Quartiere finden. Dies kann hier im indirekten Wirkraum gegeben sein, nicht in der Flächeninanspruchnahme.

Kleinfledermäuse waren im gesamten GB in Rendsburg bei der Kartierung regelmäßig aktiv und nutzten dort dichten Jungwald, Bereiche um Altbäume ebenso wie die halboffene Busch- und Strauchlandschaft zur südlich angrenzenden Bundesstraße. Sie jagen dabei hauptsächlich zwischen den Gehölzen und unter Baumkronen.

Der Abendsegler fliegt in größerer Höhe in seine Jagdgebiete und wurde ebenfalls über dem gesamten GB und oft auf Baumwipfelhöhe nachgewiesen. Für die Breitflügelfledermaus bietet kleinstrukturiertes Offenland Jagdgebiet, das gerne und regelmäßig genutzt wird.“

Brutvögel:

„Insgesamt besteht ein Potential für zumeist vhltn. störungstolerante, ungefährdete und häufige Gehölzbrüter wie Meisen, Grasmücken, Tauben und Drosseln sowie Brutvögel menschlicher Bauten wie Hausrotschwanz und Bachstelze. Auch die Dohle und Eichelhäher sowie Spechtarten, aber auch die heimlichere Waldohreule oder Sperber und Mäusebussard können als Brutvögel im Wirkraum vorkommen. Die jungen Bäume im Geltungsbereich bieten Höhlenbrütern jedoch noch keine Brutmöglichkeiten.“

Der Austernfischer kann als Brutvogel auf den größeren Gewerbehallen im Umfeld vorkommen und wird hier nicht weiter betrachtet.“

Amphibien und Reptilien:

„Die Flächeninanspruchnahme bietet national geschützten Arten wie Blindschleiche, Erdkröte und Grasfrosch geeigneten Lebensraum sowie Überwinterungshabitate. Hier wird von einer insgesamt mittleren Bedeutung des Wirkraums ausgegangen, da die Bundesstraße eine Barriere darstellt.“

Relief und Boden

Infolge des Baus der B 202 sowie der inzwischen nicht mehr existierenden Anschlussstelle und der anschließenden Ansiedlung von Gewerbebetrieben wurde das natürliche Geländere relief bereits deutlich überformt. Der größte Höhenunterschied zwischen der östlichen Dorfstraße und dem Rand der westlichen Gewerbegrundstücke beträgt ca. 4 m. Die Dorfstraße verläuft auf einem Damm, so dass am Straßenrand höhere Böschungen ausgebildet sind.

Demgemäß sind die ursprünglichen natürlichen Bodenverhältnisse vermutlich nur noch in Teilbereichen des Plangebietes vorhanden. Natürlicherweise würde im Gebiet ein durch Sand bestimmter Boden vorkommen. Seltene Bodentypen wie Moorboden kommen im Plangeltungsbereich nicht vor.

Wasser

Von einem hohen Grundwasserstand wird im überplanten Bereich nicht ausgegangen. Stillgewässer sowie Gräben und Fließgewässer existieren nicht im Plangebiet, es gibt jedoch am Gebietsrand einen Entwässerungsgraben.

Luft und Klima

In Bezug auf Luft und Klima ist der umfangreiche waldartige Gehölzbestand zu erwähnen, der mehrere günstige Wirkungen hat: Emissionen, die von den westlichen Gewerbegrundstücken ausgehen (wie z. B. Stäube) werden zumindest teilweise vom Gehölzschirm gefiltert. Die durch den nahen Straßenverkehr verursachten Schadstoff- und Staubemissionen werden ferngehalten und gefiltert. Der subjektive Eindruck ist vermutlich, dass der Gehölzschirm darüber hinaus die Verkehrsgläusche abmildert. Die beispielhaft beschriebenen positiven Wirkungen haben insbesondere für nahe Wohngrundstücke auf der gegenüberliegenden Seite der Dorfstraße einen günstigen Effekt.

Der klimatische Effekt des umfangreichen Gehölzbestandes resultiert auch aus der höheren Luftfeuchtigkeit und der Abkühlung. Zudem dienen die zahlreichen Bäume und Sträucher als Windschutz. Das wirkt sich günstig aus auf in der Nähe befindliche Wohnnutzung.

Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild ist geprägt durch die überörtliche Bundesstraße 202, die eine Zäsur darstellt und mit erheblichen Emissionen verbunden ist. Die B 202 zerschneidet das Gemeindegebiet und stellt eine Lärmquelle dar. Brückenbauwerke, Schallschutzwände sowie die Eisenbahnhochbrücke bestimmen das Erscheinungsbild. Auf der gegenüberliegenden südlichen Seite der B 202 entsteht aktuell ein größeres Gewerbegebiet, das insbesondere für große Betriebe mit einem erheblichen Flächenbedarf und typischen ausgedehnten und hohen Hallen konzipiert ist. Dementsprechend wird das Orts- und Landschaftsbild auch deutlich von der beidseitig der B 202 stattfindenden Gewerbenutzung geprägt.

Das entlang der B 202 vorhandene Schirm- und Begleitgrün sowie der im Plangebiet vorhandene waldartige Gehölzbestand wirken sich positiv und ausgleichend auf das Orts- und Landschaftsbild aus; daher ist diese Waldfläche als wertvoll einzustufen.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt wird trotz des waldartigen Baum- und Strauchbestandes als eher gering eingestuft. Das ist in der isolierten Lage begründet und in der benachbarten störenden Gewerbenutzung. Zudem gehen von der Dorfstraße und der B 202 vielfältige Beeinträchtigungen aus, die die biologische Vielfalt einschränken. Das auf der gegenüberliegenden südlichen Seite der B 202 entstehende ausgedehnte Gewerbegebiet dürfte sich zusätzlich negativ auswirken.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

In unmittelbarer Nähe des PG existieren keine vorhandenen oder geplanten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 FFH-Richtlinie oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Als eine empfindliche und schutzbedürftige Nutzung ist das Wohngebiet an der Wilhelm-Hartz-Straße auf der gegenüberliegenden östlichen Seite der Dorfstraße einzustufen. Dieses Wohngebiet ist zwar durch die auf einem Damm verlaufende Dorfstraße abgeschirmt; dennoch ist das Wohngebiet ausgesprochen schutzbedürftig.

Ansonsten ist das überplante Areal deutlich vorbelastet durch die Lage direkt neben der B 202 und infolge der verkehrsbedingten Immissionen in Form von Lärm und Schadstoffen. Das westlich anschließende Gewerbegebiet stellt eine weitere Vorbelastung dar.

Kulturgüter, sonstige Sachgüter

Es sind keine Objekte/Bereiche mit Bedeutung aus archäologisch-denkmalspflegerischer Sicht bekannt. Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Interessensgebiet, so dass eine Untersuchung durch das zuständige Archäologische Landesamt möglich wäre.

Aus einer schon lange zurückliegenden Verkoppelung hervorgegangene Knicks existieren nicht im Gebiet.

Vorbelastung durch Emissionen, Abfällen und Abwässern

In diesem Zusammenhang sind die unmittelbar vorbeiführende B 202 mit den verkehrsbedingten Emissionen sowie die nahen Gewerbegrundstücke zu nennen. Das auf der südlichen Seite der B 202 entstehende ausgedehnte Gewerbeareal wirkt sich ebenfalls auf die Umgebung aus.

Nutzung erneuerbarer Energie

Aktuell spielt die Nutzung von Energie aus regenerativen Quellen keine Rolle.

Wechselwirkungen / Wechselbeziehungen

Aufgrund der isolierten Lage sind Wechselwirkungen und Wechselbeziehungen mit im Umfeld vorhandenen Grün- und Biotopstrukturen kaum vorhanden. Über einen Gehölzsaum entlang der Dorfstraße gibt es eine schmale Grünvernetzung. Der mit Ruderalflächen verwobene waldartige Gehölzbestand stellt eine inselartige Grünstruktur dar, in der jedoch Wechselwirkungen und Wechselbeziehungen festzustellen sind: Zum Beispiel finden an Gehölzen gebundene Vogelarten Nistmöglichkeiten in den Bäumen und Sträuchern; gleichzeitig finden diese Vögel im Gebiet Nahrung. Vermutlich werden Vogelarten im Gebiet vorkommen, die dort nisten, zur Nahrungssuche jedoch nahe landwirtschaftliche Flächen nutzen.

2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustands

2.2.1 Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ein Verzicht auf die Ausweisung und Erschließung weiterer Gewerbegrundstücke sowie auf den Bau des Feuerwehrgerätehauses würde bewirken, dass sich das waldartige Gehölz weiter ausbreitet und sich längerfristig auch die rekultivierten Straßenflächen bei Ausbleiben einer regelmäßigen Flächenpflege bewalden würden. Der jetzt schon vorhandene Wald würde struktureicher werden, weil infolge des höheren Alters Habitatstrukturen wie z. B. Höhlen und Spalten auftreten können. Seltene und anspruchsvollere Tierarten dürften sich jedoch nicht ansiedeln, weil das Areal zu klein und zu gestört ist. Zudem wirkt sich die isolierte Lage ungünstig aus.

Eine andere Siedlungsnutzung in Form z. B. eines allgemeinen Wohngebietes ist wegen der Störwirkung der nahen B 202 und der benachbarten Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

2.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mensch, menschliche Gesundheit (Unfälle, Katastrophen), Bevölkerung, kulturelles Erbe

Unter der Voraussetzung, dass das nahe, östlich der Dorfstraße befindliche Wohngebiet nicht weiter gestört wird und alle erforderlichen Lärmschutzvorkehrungen getroffen werden, kommt es nach derzeitigem Kenntnisstand zu keiner (besonderen) Betroffenheit von Menschen und menschliche Gesundheit. In einem aktuellen schalltechnischen Gutachten ist dieser Sachverhalt aufzuklären. Die in einem derartigen Gutachten definierten Vorkehrungen zur Vermeidung von Störungen sind zu beachten und im B-Plan verbindlich festzulegen.

Die im Plangebiet beabsichtigte Ansiedlung des Gerätehauses der freiwilligen Feuerwehr Osterrönfeld dürfte zu einer Beunruhigung der Umgebung beitragen; ansonsten ist dieser Standort wegen der guten verkehrlichen Anbindung für die Feuerwehr als günstig einzustufen.

Für die Wohngrundstücke an der Wilhelm-Hartz-Straße östlich des Plangebietes verändern sich die Situation und das Wohnumfeld insofern, als dass das waldartige Gehölz verlorengeht und das Gewerbegebiet dichter heranrückt. Vermutlich ist diese Folge weniger gravierend, weil die auf einem Damm verlaufende Dorfstraße ausreichend abschirmt. Durch eine am östlichen Plangebietsrand vorgesehene Gehölzpflanzung wird zu einer weiteren Abschirmung beigetragen.

Für Erholungsuchende haben das Plangebiet und sein Umfeld keine Bedeutung, so dass in diesem Zusammenhang keine Störung zu erwarten ist.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass sich die vorhabenbedingten Folgen für das Orts- und Landschaftsbild unmittelbar auf die Bevölkerung und die Bewohner in der Nähe liegender Grundstücke auswirkt. Aus diesem Grund ist eine Gebietseingrünung insbesondere in östliche Richtung erforderlich.

Negative Folgen für das **kulturelle Erbe** werden zum aktuellen Zeitpunkt nicht erwartet; weil das überplante Areal jedoch in einem archäologischen Interessensgebiet liegt, ist eine Untersuchung durch das zuständige Archäologische Landesamt zu erwarten.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete, Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten, geschützte Arten und Lebensräume gem. FFH- und Vogelschutz-Richtlinie

Es kommt zu einem Verlust einer ca. 1,86 ha großen Waldfläche aus überwiegend Laubbäumen; das stellt einen erheblichen Eingriff dar. Weil es sich nicht um einen alten struktureichen Wald handelt und der Gehölzkomplex isoliert liegt, dürften die Folgen für Tiere und Pflanzen

erheblich, jedoch nicht gravierend sein. Jedoch muss in doppelter Flächengröße ein Ersatzwald geschaffen werden, um diesen erheblichen Eingriff zu kompensieren. Das ist wegen des Fehlens dafür geeigneter und zur Verfügung stehender Flächen bedauerlicherweise nicht im Hoheitsbereich der Gemeinde Osterrönnfeld möglich, so dass diese Ersatzaufforstung an anderer Stelle im Bereich der Geest stattfindet bzw. auf ein geeignetes Ökokonto zurückgegriffen wird.

Die aus Gründen des Artenschutzes erforderlichen Vorkehrungen und Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen dieser Bauleitplanung berücksichtigt. Genauere Angaben enthält ein zu dieser Bauleitplanung ausgearbeitetes Artenschutzgutachten, auf das verwiesen wird.

Eine vorhabenbezogene erhebliche Störung der biologischen Vielfalt wird nicht erwartet und in geschützte Landschaftselemente sowie Schutzgebiete wird nicht eingegriffen. Dem Schutz des Landeswaldgesetzes unterliegender Wald wird beseitigt; dafür wird an anderer Stelle ein Ersatzwald in doppelter Größe begründet.

Es kommt vorhabenbedingt zu keiner deutlichen Beanspruchung bzw. Zerschneidung von für den Biotopverbund wertvollen Flächen.

FFH- und EU-Vogelschutzgebiete kommen in unmittelbarer Plangebietsnähe nicht vor, sodass entsprechende Störungen nicht eintreten werden.

Artenschutzbelange

Dem zu dieser Bauleitplanung vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten kann zu den Auswirkungen des Bauvorhabens Folgendes **auszugsweise** entnommen werden:

Artenschutzrechtliche Bewertung:

„Die Fläche stellt einen westlichen Teil der hier nach Osten weitgehend zusammenhängenden Wald- und Gebüschlandschaft aus hier heimischen Laubholzarten in Verbindung mit dem Wehrrautal dar (s. Abb. 6 und 7 im Artenschutzgutachten). Weiterhin ergänzen trockenere Gräser- und Kräuterfluren die Gehölze. Aus diesem Zusammenhang ergibt sich eine pot. höhere faunistische Bedeutung für verschiedene Artengruppen, die sich in dem Vorkommen von gefährdeten Fledermausarten, einer vielfältigen Brutvogelgemeinschaft und Insektenarten widerspiegelt. Die offenen und halboffenen Bereiche sind als Nahrungsflächen von Bedeutung z.B. für die Insektenwelt, die hier ebenfalls gefährdete Arten aufweist.

Der kleinräumige Verbund aus älterem Wald- und Einzelbaumbestand, dichtem Jungwald, lockeren Büschen und Sträuchern sowie artenreichen Offenlandbereichen mit diversen und ganzjährigen Blühaspekten auf verschiedenen Ebenen in unmittelbarer Nähe zu größeren trockenen Wald- und feuchten Niederungsbereichen des Wehrrautals sowie Gewässern stellt in der heutigen großflächig eingeteilten Landschaft einen selten gewordenen Lebensraum dar, von dem zahlreiche Arten profitieren.

Die Wirkungen gehen von der Flächeninanspruchnahme durch Überbauen aus, aber wirken auch in die benachbarten Waldflächen, die durch Lärm, Licht, Bewegungen gestört werden. Lebensraumverlust und eine Störung von Waldflächen sind zu kompensieren. d.h. für den Eingriff ist an anderer Stelle, möglichst im räumlichen Zusammenhang, d. h. hier im Anschluss an Waldflächen gemäß Abb. 6 und 7 eine Fläche als trocken magere Waldfläche mit Staudenfluren herzustellen. Die erforderliche Flächenqualität und Entwicklungszeit ergibt sich aus den hier zu kompensierenden Arten sowohl mit Schutz nach § 44 BNatSchG (Artenschutz) als auch mit Schutz über die Eingriffsregelung (§ 17 BNatSchG) für das Schutzgut Fauna.“

Zusammenfassende Einschätzung:

„Durch die Planung im Bebauungsplan 10 – 3. Änderung der Gemeinde Osterrönnfeld entsteht artenschutzrechtlicher Regelungs- und Handlungsbedarf, der in den vorangehenden Kapiteln (des eigenständigen Artenschutzgutachtens) hergeleitet und dargelegt wurde.

Betroffene Artengruppen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind Fledermäuse und der Kammmolch und Vögel im Sinne der Vogelschutz-Richtlinie. Für diese Arten kann eine Kompensation zusammen umgesetzt werden und sollte im Verlauf der Gehölz- und Biotopvernetzung an der Wehrau erfolgen. Es ist eine Bauzeitenregelung erforderlich, um Tötung von Tieren zu vermeiden. Für den Kammmolch wird zudem ein Amphibienzaun nötig, um Wanderungen in die Baustelle zu vermeiden.

Unter Einhaltung der in Kapitel 6 und 7 näher beschriebenen Maßnahmen stehen dem Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht keine weiteren Bedenken gegenüber.

Eine artenschutzrechtliche Ausnahme wird nicht erforderlich.“

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01

Fällarbeiten an Bäumen > 20 cm Stammdurchmesser erfolgen nur im Zeitraum 1. Dezember bis Ende Februar.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-02

Für den B-Plan ist ein Beleuchtungskonzept vorzusehen.

1. Bei der Auswahl des Leuchtmittels sind LED mit Farbtemperaturen von maximal 2700 Kelvin, bestenfalls max. 2400 Kelvin zu verwenden. Zudem dürfen die Leuchtmittel keine hohen Blaulichtanteile abstrahlen und kein ultraviolettes Licht abgeben. Gegebenenfalls sind Filter zu verwenden. Die genannten Eigenschaften treffen z.B. auf schmalbandige Amber-LED, warmweiße LED oder Natriumdampf-Nieder- und - Hochdrucklampen zu.

2. Eine Abstrahlung in angrenzende Bereiche sowie in den oberen Halbraum ist durch Blenden zu verhindern. Die Anstrahlung erfolgt also nur von oben nach unten und soll nur das zu beleuchtende Objekt treffen. Abstrahlungen auf Gehölzstrukturen sind auszuschließen.

3. Es sind staubdichte Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur von max. 60° C zu verwenden.

4. Die Beleuchtung ist auf die Dauer der tatsächlichen Nutzung zu beschränken. Über Bewegungssensoren, Zeitschaltuhr oder Dimmung kann eine bedarfsgerechte Beleuchtung sichergestellt werden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-03 Amphibienzaun:

Da die Art sowohl im Sommer als auch im Winter vorkommen kann, entsteht Regelungsbedarf: Bei Beachtung der Bauzeitenregelung Gehölze (Beachtung der Gehölzfällfristen und Bauzeitenregelung Brutvögel AV-05) ist zur Vermeidung von Wanderung von Tieren in die Baustelle ein Amphibienzaun aufzustellen. Dies erfolgt im Zeitraum März/April, wenn die Tiere an anderer Stelle im Laichgewässer sind. Der Zaun ist nach Südost übersteigbar herzustellen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-04 Bauzeitenregelung Brutvögel:

Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (Baumfällungen, Rodungen, Arbeiten zur Bauelfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden und sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie der Abtransport von Holz, Schnittgut etc. sowie spätere Bauarbeiten) außerhalb der Brutperiode stattfinden und nur zwischen dem 1. Oktober und dem letzten Februartag erfolgen. Maßnahmen zum Schutz von Kammmolch und Fledermäusen sind ergänzend zu beachten.

Alternativ:

Der Baubeginn muss vor dem 1. März stattfinden und kontinuierlich fortgeführt werden. Sollte der Baubeginn innerhalb der Brut- und Setzzeit liegen, sind Vergrämuungsmaßnahmen für Bodenbrüter (Vegetation rasenartig kurz mähen und halten) durch eine fachlich kundige Person vorzunehmen. Diese sind außerhalb der Brut- und Setzzeit zu errichten und bis zum Baubeginn vollumfänglich funktionsfähig gehalten werden. Kommt es zu einer Bauzeitunterbrechung von mehr als 5 Tagen, sind die Maßnahmen wieder zu errichten.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-01 Nahrungsfläche Fledermäuse, Kammmolch-Landlebensraum, Lebensraum Vögel Kompensation der Fläche im Größenverhältnis 1 : 1 Entwicklungsziel: überwiegend Laubgehölze, anteilig auch magere Staudenflur

Lage, räumlicher Zusammenhang: Die betroffenen Arten, wie der Kammmolch, sind tws. gefährdet, so dass ein räumlicher Zusammenhang i.S. einer CEF-Maßnahme zu prüfen ist. Gleichzeitig ist die Lebensstätte nicht mit den zentralen Funktionsteilen, wie Wochenstuben oder Laichgewässer betroffen, sondern eher „randlich“ als Nahrungsraum oder Landlebensraum. Es wird daher vorgesehen, die Kompensation in einem weiteren räumlichen Zusammenhang, hier im Verlauf der Wehrau, umzusetzen. Eine Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband wird empfohlen.

Zeitliche Umsetzung: Die Maßnahme wäre als CEF-Maßnahme vorgezogen vor dem Eingriff funktionstüchtig herzustellen. Da hier keine funktionalen Anteile (s. o.) betroffen sind, ist die Umsetzung der Maßnahme zusammen mit dem Eingriff möglich.

Mit der Umsetzung von Biotop gestaltenden Maßnahmen zugunsten von Fledermäusen und Brutvögeln auf dem gemeindeeigenen und ortsnahen, 24.728 m² großen Flurstück 83 der Flur 7, Gemarkung Osterrönfeld in der Wehrau-Niederung wird der geforderte Ausgleich realisiert (siehe spezielle Kartendarstellung).

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-02 Ersatzquartier Waldkauz:

Da Waldkäuse selber keine Nester bauen, sondern ihre Jungen in größeren Baumhöhlen großziehen, die im entsprechenden räumlichen Zusammenhang womöglich nicht vorhanden bzw. nicht unbesetzt durch z.B. andere Arten sind, wird ein Waldkauz-Nistkasten in geeigneter Lage an verbleibenden Gehölzen oder im Umfeld der Ausgleichsmaßnahme AA-01 angebracht.

Fläche

Die Schaffung zusätzlicher Gewerbegrundstücke sowie der Bau eines Feuerwehrgerätehauses sind mit einem Flächenverlust und intensiver Bodenversiegelung verbunden. Infolge dieser Bauleitplanung kommt es zu einer Beanspruchung eines von mehreren Straßen und Gewerbegrundstücken umschlossenen Areals, das ursprünglich teilweise als Straße genutzt worden ist, heute jedoch zurückgebaut und rekultiviert ist. Das heißt, es handelt sich um eine deutlich vorbelastete Fläche, auf der sich jedoch durch langjährige Sukzession ein Wald einstellen konnte. Daher sind im Wesentlichen eine insgesamt ca. 1,86 ha große Gehölzfläche, eine ca. 0,21 ha große Ruderalfläche und eine inzwischen rekultivierte Straßenfahrbahn mit Nebenflächen vom Vorhaben betroffen.

Relief und Boden

Aufgrund der im Plangebiet festzustellenden deutlichen Geländehöhenunterschiede und mehrere Meter hohen Böschungen erfordert die mit dem B-Plan ermöglichte Bebauung eine vermutlich aufwändige Geländeeinebnung. Das heißt, es müssen größere Bodenmassen bewegt werden. Vermutlich werden Geländehöhen abgefangen werden müssen z. B. mit Winkelstützwänden; diese sollten unbedingt begrünt werden.

Ansonsten ist das Bauvorhaben mit einem Eingriff in den Boden und in den Wasserhaushalt verbunden; aufgrund der zukünftigen Nutzung als Gewerbegebiet und als Standort für die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Osterrönnfeld kommt es zu einer umfangreichen Bodenbeanspruchung und -versiegelung.

Der überbaubare Grundstücksteil wird bei 80 % (GRZ 0,8) liegen. Dementsprechend werden im betroffenen Bereich zukünftig kaum offene Fläche sowie Grünfläche zurückbleiben. In Gewerbegebieten sind ausgedehnte Hallen und andere Gebäude sowie größere Stellplatzanlagen und Lagerflächen die Regel.

Wasser

Beeinträchtigungen des Bodens durch umfangreiche Versiegelung, Überbauung und Verdichtung haben regelmäßig auch Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, weil das Regenwasser nicht mehr in den unversiegelten Boden versickern kann. In der Regel wird das Oberflächenwasser auf den befestigten Flächen und den Gebäuden aufgefangen und in das Regenwasserkanalnetz abgeführt. Es kommt zu einer deutlich geringeren Grundwasserneubildung im betroffenen Gebiet.

Die Bodenverdichtung wirkt sich ebenfalls auf die Versickerungsfähigkeit, auf die im Boden verfügbare Wassermenge und den Bodenlufthaushalt ungünstig aus. Durch diese Eingriffe kann der Boden seine vielfältigen Funktionen nicht mehr oder nur sehr eingeschränkt erfüllen.

Luft (mit Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit)

Die Vergrößerung des Gewerbegebietes in östliche Richtung sowie der Bau des Feuerwehrgerätehauses erfolgen überwiegend zulasten von älterer Gehölzfläche. Der sich bisher günstig auf in der Nähe befindliche Wohngrundstücke auswirkende Baum- und Strauchbestand mit Funktionen wie Filterwirkung, Erhöhung der Luftfeuchte und Windschutz geht weitgehend verloren. Der grüne Puffer zwischen Gewerbenutzung und östlicher Wohnbebauung wird deutlich verringert. Ob und in welchem Ausmaß die Luftqualität infolgedessen abnimmt, ist schwer abzuschätzen; angesichts der im Umfeld existierenden Vorbelastung dürfte sich die Situation für Randgrundstücke des Wohngebietes an der Wilhelm-Hartz-Straße verschlechtern.

Klima, Klimawandel

Gravierende Auswirkungen werden nicht erwartet, jedoch bewirken die Gewerbe-Bebauung und die Schaffung eines neuen Feuerwehrstandortes sowie die intensive Flächenversiegelung und der ca. 1,86 ha große Waldverlust Veränderungen im Bereich des Kleinklimas. In unmittelbarer Nähe wird sich die Gewerbebebauung insbesondere bei heißem Wetter kleinklimatisch bemerkbar machen. Die positiven Effekte des ausgedehnten Gehölzbestandes auf die örtlichen klimatischen Verhältnisse und auf die östliche Wohnnutzung werden weitgehend verloren gehen, denn versiegelte und bebaute Flächen heizen sich im Vergleich mit landwirtschaftlichen Flächen stärker auf und verursachen im Umfeld einen Temperaturanstieg. Fehlen z. B. begrünte Dächer, kann die Aufheizung erheblich sein.

Inwieweit die zusätzliche Flächenversiegelung sich im Hinblick auf den Klimawandel fördernd auswirkt, ist unklar. Wahrscheinlich leistet auch dieses Bauprojekt dem Klimawandel Vorschub. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden sich keine Betriebe ansiedeln, die klimaschädliche Immissionen verursachen und auf diese Weise den Klimawandel fördern. Die Gemeinde wird voraussichtlich die Grundstücksvergabe regeln und kann dementsprechend störende Betriebe ausschließen.

Landschaft

Grünvolumen mit mehreren günstigen Funktionen für die nahe Wohnnutzung sowie für das Orts- und Landschaftsbild wird für das angestrebte Siedlungsvorhaben beseitigt. Dieses Grün wirkt aktuell wie ein Puffer und mildert die Störungen infolge von bestehenden Gewerbegrundstücken und der stark befahrenen B 202 ab.

Für die im östlichen Umfeld vorhandenen Wohngrundstücke wird sich das räumliche Erscheinungsbild wegen des Verlustes dieses ausgedehnten Gehölzbestandes verändern; daher ist eine randliche Eingrünungspflanzung unbedingt erforderlich.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind vom Vorhaben vermutlich nicht betroffen; wegen des archäologischen Interessensgebietes wird es höchstwahrscheinlich zu einer Untersuchung durch das zuständige archäologische Landesamt kommen.

BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE NACH § 1 (6) NR. 7 E-I UND § 1 BAUGB

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Diese Aspekte werden soweit möglich im B-Plan durch entsprechende Festsetzungen verbindlich geregelt. Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung ist gewährleistet.

Damit es u. a. zu keinen Konflikten zwischen der Wohnnutzung auf in der Nähe liegenden Grundstücken und den Gewerbebetrieben bzw. dem neuen Feuerwehrgerätehaus kommt, werden die sich aus dem Schallgutachten ergebenden Schutzvorkehrungen verbindlich im B-Plan geregelt und entsprechend umgesetzt. Vorkehrungen für das gesunde Arbeiten im neuen Gewerbegebiet werden ebenfalls umgesetzt. Lärmschutzwände und -wälle werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Altlasten

In diesem Zusammenhang liegen keine Erkenntnisse vor.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Diese Aspekte werden soweit möglich und für das erweiterte Gewerbegebiet sowie den neuen Feuerwehrstandort sinnvoll im B-Plan durch entsprechende Festsetzungen geregelt.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen (insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts)

Der schon ältere Osterrönfelder Landschaftsplan stellt diese Erweiterungsfläche für das bestehende Gewerbegebiet noch nicht dar. Dieser Aspekt muss bei einer ohnehin erforderlichen Fortschreibung der Landschaftsplanes berücksichtigt werden. Ansonsten enthält der L-Plan keine Darstellungen, die dem Vorhaben grundsätzlich entgegenstehen; wertvolle Landschaftsstrukturen und Biotope sind im L-Plan nicht verzeichnet. In der mit diesem Umweltbericht betrachteten Planung ist soweit wie möglich eine Eingrünungspflanzung festgesetzt, womit einer Forderung des örtlichen Landschaftsplanes Rechnung getragen wird.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Dieser Aspekt findet im Planungsverfahren in vollem gesetzlich geforderten Umfang Berücksichtigung. Um den umfangreichen Gehölz- bzw. Waldverlust zu kompensieren, wird ein angemessener Ausgleich in doppelter Flächengröße erbracht; weil jedoch dafür im Osterrönfelder Gemeindegebiet kein Standort gefunden werden konnte, erfolgt der Waldersatz extern. Die dazu erforderliche Neubegründung eines Laubwaldes wirkt sich mittelfristig auch günstig auf die Luftqualität aus, jedoch nicht in der vom Vorhaben betroffenen Gemeinde. Am Eingriffsort können keine umfangreicheren Gehölzpflanzungen durchgeführt werden, die an Ort und Stelle für eine gute Luftqualität sorgen. Dort verbleibt dementsprechend ein Defizit.

Nach aktuellem Kenntnisstand werden sich keine Betriebe ansiedeln, die sich besonders negativ auf die Luftqualität auswirken werden.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB

Die oben beispielhaft beschriebenen Wechselwirkungen / -beziehungen gehen aufgrund der Flächenbeanspruchung und Bodenversiegelung (Gewerbefläche und Gemeinbedarfsfläche mit einer GRZ von 0,80) verloren. Wegen der isolierten Lage des beanspruchten Areals halten sich die Folgen in Grenzen, es kommt jedoch zu einem umfangreichen Gehölzverlust. Die sog. Waldumwandlung kann wegen des Fehlens einer geeigneten Fläche nicht in der Gemeinde Osterrönhof ausgeglichen werden.

Innerhalb des Gewerbeareals bzw. im Bereich des neuen Feuerwehrstandortes übernehmen die überbauten oder befestigten Flächen zukünftig keine Funktionen mehr für die Schutzgüter wie Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, so dass folglich auch keine Wechselbeziehungen mehr bestehen werden. In diesem Zusammenhang ist jedoch festzuhalten, dass die Wechselwirkungen im Plangebiet aufgrund der aktuell bestehenden und von außen wirkenden Störungen eingeschränkt sind.

BERÜCKSICHTIGUNG WEITERER BELANGE

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Auf der gegenüberliegenden südlichen Seite der B 202 entsteht aktuell ein ausgedehntes interkommunales Gewerbegebiet, so dass zukünftig dieser nahe der B 202 befindliche Gebietsteil der Gemeinde Osterrönhof stark durch die Gewerbenutzung geprägt sein wird. Dementsprechend gibt es eine kumulierende Wirkung dieser Bauprojekte, weil eine unmittelbare Nähe gegeben ist. Das ist insbesondere für nahe Wohngrundstücke relevant, weil sich ihr Umfeld deutlich verändert. Zudem haben diese Gewerbegebietserschließungen erhebliche Folgen für das Orts- und Landschaftsbild.

Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel)

Die geplante Gewerbegebietserweiterung betrifft ein Areal, das aufgrund der Höhenlage nicht von Hochwasser oder Überflutungen betroffen ist. In unmittelbarer Nähe gibt es keine Fließgewässer, deren Wasserstand ansteigen und Schäden verursachen könnte. Nördlich außerhalb des Plangebietes ist ein Graben vorhanden.

Auf neuen Gewerbegrundstücken entstehen oftmals großflächige Hallenbauten und ausgedehnte Stellplätze sowie Lagerflächen, wodurch es i. d. R. zu kleinklimatischen Veränderungen (Aufheizung) im Plangebiet kommt. Infolge des zu erwartenden weiteren Klimawandels werden sich diese Auswirkungen zukünftig verstärken. Mit Maßnahmen wie der Begrünung von Dachflächen kann dieser Entwicklung entgegengewirkt werden.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die geplante Nutzung als Gewerbegebiet und als neuer Feuerwehrstandort ist i. d. R. mit einer intensiven Flächenbeanspruchung und -versiegelung verbunden. Um das Gebiet effektiv nutzen zu können, steht für die Gemeinde nicht zur Diskussion, auf den neuen Siedlungsgrundstücken einschränkende Festsetzungen vorzunehmen; es wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Es wird jedoch noch erörtert werden müssen, ob eine (teilweise) Begrünung von Dachflächen verbindlich geregelt wird.

2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Eine vorrangige Zielsetzung ist der Schutz und die Abschirmung des östlich der Dorfstraße bestehenden Wohngebietes. Aufgrund des vergleichsweise geringen Abstandes zum Plangebiet sind Schutzvorkehrungen erforderlich. Es wird als sinnvoll angesehen, mit den neuen Gewerbebauten und dem Feuerwehrgerätehaus zur Dorfstraße einen schützenden Abstand mit

Pufferfunktionen einzuhalten. Zudem sollte eine Schirm- und Schutzpflanzung insbesondere an der Dorfstraße umgesetzt werden.

Zur B 202 wäre ebenfalls eine abschirmende Gehölzabpflanzung sinnvoll, die im ursprünglichen B-Plan Nr. 10 bereits festgesetzt ist.

Ansonsten wäre es wünschenswert, den naturschutzrechtlichen Ausgleich soweit wie möglich im Osterrönfelder Gemeindegebiet zu realisieren. Auf diese Weise würden nicht nur die Folgen für Natur und Landschaft an Ort und Stelle kompensiert, sondern z. B. den klimatischen Folgen der Gewerbegebietserweiterung etwas begegnet. Mit dem artenschutzrechtlich begründeten Ausgleich auf einem gemeindeeigenen, 24.728 m² großen Flurstück in der nahen Wehrau-Niederung wird das realisiert: Dort werden zusätzlich zu dem Waldersatz an anderer Stelle Baum- und feldgehölzartige Pflanzungen umgesetzt und das Grünland wird noch weiter extensiviert.

Eine vorrangige Zielsetzung ist der Schutz und die Abschirmung des östlich der Dorfstraße bestehenden Wohngebietes. Aufgrund des vergleichsweise geringen Abstandes zum Plangebiet sind Schutzvorkehrungen erforderlich.

Hinweise und Empfehlungen aus naturschutzfachlicher und landschaftspflegerischer Sicht zu dieser Bauleitplanung

Die Schaffung von neuen Gewerbegrundstücken führt i. d. R. zu einer erheblichen Beanspruchung und Versiegelung von Bodenfläche; dem gilt es, soweit wie möglich entgegen zu wirken. Daher wird angestrebt, den Versiegelungsgrad von Bodenflächen zu reduzieren und z. B. Abstellflächen für Pkw auf den privaten Grundstücken wasserdurchlässig auszubilden, z. B. durch Verwendung von sog. Sickerpflaster, Rasengitter, Schotterrasen oder Pflaster mit weiten Fugen. Auf diese Weise kann die massive Bodenversiegelung zumindest in einigen Bereichen gemindert werden.

Die Zurückhaltung des im neuen Gewerbegebiet anfallenden Regenwassers an Ort und Stelle, die Verdunstung und Versickerung des Oberflächen- und Dachflächenwassers nahe des Entstehungsortes stellen wichtige Maßnahmen mit positiven Effekten für Natur und Landschaft dar.

2.2.4 Planungsalternativen

Die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Osterrönfeld ausgewiesenen Gewerbeflächen weisen keine Reserven mehr auf: Es sind aktuell insbesondere für kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe keine Grundstücke mehr vorhanden. Das von der Gemeinde Osterrönfeld mit dem B-Plan Nr. 31 überplante Gewerbegebiet auf der südlichen Seite der B 202 (ein interkommunales Gewerbegebiet mit der Stadt Rendsburg zusammen) ist vorrangig für Gewerbebetriebe mit einem größeren Grundstücksflächenbedarf konzipiert, so dass kleinere Betriebe sowie das Handwerk dort keine Grundstücke finden. Daher möchte die Gemeinde an anderer Stelle Gewerbegrundstücke anbieten und schätzt das bisher unbebaute Areal im östlichen Anschluss an den B-Plan Nr. 10 als geeignet an.

Eine von der Gemeinde Osterrönfeld im Hinblick auf Gewerbegrundstücke beauftragte Standortalternativenprüfung bestätigt die Eignung des gewählten Standortes. Schließlich fanden sich im Rahmen dieser Alternativenprüfung keine Grundstücke mit deutlichen Vorteilen, so dass die Gemeinde an der Erweiterung des an der Walter-Zeidler-Straße gelegenen Gewerbegebietes festhalten will. Im Rahmen der Standortsuche für das erforderliche Feuerwehrgerätehaus gibt es ebenfalls eine aktuelle Alternativenprüfung.

2.2.5 Störfallrelevanz (Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind)

Nennenswerte Störfälle infolge der Erschließung und der späteren gewerblichen Nutzung auf den neuen Grundstücken bzw. infolge des neuen Feuerwehrstandortes können nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Soweit aktuell bekannt, werden sich keine Gewerbebetriebe ansiedeln, die im Hinblick auf Unfälle und Störfälle als besonders kritisch anzusehen sind. Die Gemeinde Osterrönfeld wird durch die Grundstücksvergabe steuern, dass zukünftige Komplikationen infolge der Art der gewerblichen Nutzung unwahrscheinlich sind. In der Nähe existieren keine Still- und Fließgewässer, die als Biotopstrukturen besonders schutzbedürftig sind. Das Grundwasser jedoch ist nicht durch eine überlagernde wasserundurchlässige Deckschicht geschützt. Durch Vorkehrungen wird verhindert, dass über das Vorflutgewässer oder andere Wege verschmutztes Wasser, Abwässer oder Schadstoffe in das Grundwasser gelangen.

2.2.6 Eingriffsregelung

Grundlage für die Bemessung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der gemeinsame Runderlass [im Folgenden kurz "Eingriffserlass"] von Innenministerium und Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 9.12.2013 "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht". Darüber hinaus ist für die Ermittlung des Wertes der geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen, d. h. zur Bewertung des positiven Effektes für Natur und Landschaft, die Ökokonto- und Ausgleichsflächenkataster-Verordnung in der aktuellen Fassung zu berücksichtigen. In dieser sog. Ökokonto-VO sind u. a. die Anrechnungsfaktoren aufgeführt, die den auf einer Ausgleichsfläche angestrebten Biotoptypen zugeordnet werden.

Bei der Bemessung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht es vorrangig nicht um quantitative Verhältnisse zwischen der beanspruchten Fläche und der Ausgleichsfläche, sondern um die Kompensation von Funktionen und Werten.

Naturschutzfachlich relevante bzw. gesetzlich geschützte Strukturen

Der o. g. Erlass regelt, dass infolge des Bauvorhabens verlorengehende besondere Strukturen oder z. B. betroffene Biotope zusätzlich auszugleichen sind. Sollten im Hinblick auf die Fauna bedeutsame Strukturen vorhanden oder deutliche faunistische Funktionsverluste zu erwarten sein, sind diese Folgen in der Eingriffsregelung ebenfalls zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um den als Wald einzustufenden flächigen Gehölzbestand, der den Schutzbestimmungen des schleswig-holsteinischen Landeswaldgesetzes unterliegt. Eine Beseitigung von Waldfläche erfordert eine Umwandlungsgenehmigung, die im vorliegenden Fall eine Ersatzwaldbegründung im Verhältnis von 1 : 2 voraussetzt.

Unabhängig von der formalen Einstufung als Wald übernehmen die Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes allgemein vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt, so dass bei einem Verlust daraus ein spezieller zusätzlicher Ausgleichsbedarf resultiert. Ähnlich verhält es sich bei durch die Sukzession entstandenen naturnahen Flächenanteilen, die lt. dem o. g. Eingriffsausgleichserlass vom 9.12.2013 nicht nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz haben, sondern die den Flächen und Landschaftsbestandteilen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz zugeordnet werden. Das trifft auf nicht zum Wald gehörende, teilweise gehölzdurchsetzte ruderalen Gras- und Staudenfluren (Fläche: 2.111 m², Ausgleichsverhältnis 1 : 1) sowie auf rekultivierte Flächen mit einem Vorkommen von Pflanzenvertretern der Magerrasen zu (die rekultivierte Fläche hat eine Größe von 2.985 m²; davon weist ein Anteil von grob ermittelt ca. 30 % wertvollere Vegetation auf = 995 m², Ausgleichsverhältnis 1 : 1).

In diesem Zusammenhang sei an dieser Stelle erwähnt, dass lt. dem Gutachten des Herrn Dr. Greuner-Pönicke auch aus Artenschutzgründen ein ortsnaher Ausgleich im Verhältnis von 1 : 1 für verlorengehende Gehölzbestände sowie artenreiche Kraut- / Staudenfluren erforderlich ist. Dem wird in dieser Planung in vollem Umfang Rechnung getragen, so dass mit dem Artenschutzausgleich auch die Kompensation für den Verlust der sonstigen, nicht-gehölzartigen Biotoptypen abgedeckt ist. Wie oben ausgeführt, wird der Waldverlust extra und nach den Grundsätzen des geltenden LWaldG kompensiert.

Infolge des Bauvorhabens kommt es zu keinem Eingriff in Knicks; Tümpel und andere Stillgewässer sind ebenfalls nicht betroffen.

Bodenversiegelung und Beanspruchung von bisher offener Bodenfläche

Die durch die Versiegelung des Bodens verlorengehenden vielfältigen Bodenfunktionen können nicht durch die Entsiegelung einer gleich großen Fläche kompensiert werden, so dass lediglich eine intensiv genutzte und daher stark beanspruchte Fläche aufgewertet werden kann. Vollständig versiegelte Flächen sind folglich im Verhältnis 1 : 0,5, teilversiegelte Flächen im Verhältnis 1 : 0,3 der betroffenen Fläche zu kompensieren. Im vorliegenden Fall kommt eine Regelung des Naturschutz- / Waldschutzes zum Tragen, wonach die Ersatzmaßnahme für den Waldverlust gleichzeitig und multifunktional auch den naturschutzrechtlichen Ausgleich für die Bodeninanspruchnahme und -versiegelung erbringt.

Ermittlung des Ausgleichsumfangs im Zusammenhang mit Orts- und Landschaftsbild

Die Folgen des Siedlungsvorhabens für das Orts- und Landschaftsbild lassen sich nicht quantifizieren und daher nicht durch die Bereitstellung einer Ausgleichsfläche kompensieren. Im vorliegenden Fall wird keine Notwendigkeit gesehen, zugunsten des Orts- und Landschaftsbildes weiteren Ausgleichsbedarf festzusetzen, denn am östlichen Grundstücksrand ist eine abschirmende Baum- und Strauchpflanzung vorgesehen und der straßenbegleitende Baum- und sonstige Gehölzbestand (außerhalb des Plangeltungsbereiches) entlang der (südlichen) B 202 bleibt erhalten. Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden daher als nicht erforderlich angesehen.

In den nachfolgenden Tabellen ist das Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgeführt. In der ersten Tabelle wird die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wiedergegeben und in der folgenden Tabelle ist dargestellt, welche Kompensationsmaßnahmen dem Eingriffsvorhaben gegenübergestellt sind.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Art der überbauten oder versiegelten Fläche infolge des neuen Gewerbegebietes	Betroffene Fläche in m²	Ausgleichsfaktor	Erforderlicher Ausgleichsumfang in m²
Bodenversiegelung und Flächeninanspruchnahme auf den GE-Grundstücken; Grundstückgröße x GRZ 0,8 ergibt den überbaubaren Grundstücksteil: 12.846 m ² x 0,8 = 10.276,80 m ²	10.276,80	1 : 0,5	5.138,40 Der Ausgleich wird multifunktional über die Ersatzwaldfläche erbracht.
Feuerwehrgrundstück, GRZ 0,8: 7.779 m ² x 0,8 = 6.223,20	6.223,20	1 : 0,5	3.111,60 Der Ausgleich wird multifunktional über die Ersatzwaldfläche erbracht.

Art der überbauten oder versiegelten Fläche infolge des neuen Gewerbegebietes	Betroffene Fläche in m²	Ausgleichsfaktor	Erforderlicher Ausgleichsumfang in m²
Erschließungsflächen	2.759,00	1 : 0,5	1.379,50 Der Ausgleich wird multifunktional über die Ersatzwaldfläche erbracht.
Wassergebundene Fläche	--	1 : 0,3	--
Verlust Ruderalfläche	2.111,00	1 : 1	2.111,00 Die Kompensation wird multifunktional über den Artenschutz-ausgleich auf dem gemeindeeigenen, 24.728 m ² großen Flurstück 83 an der nahen Wehrau erreicht.
Verlust von mit Magerrasenarten durchsetzter Fläche	995,00	1 : 1	995,00 Die Kompensation wird multifunktional über den Artenschutz-ausgleich auf dem gemeindeeigenen, 24.728 m ² großen Flurstück 83 an der nahen Wehrau erreicht.
Verlust Waldfläche	18.573,00	1 : 2	37.146,00 m²

Tab. 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs, Versiegelung, Verlust Biotoptypen, Waldumwandlung

Zur Kompensation der vorhabenbedingten Folgen ist vorgesehen:

Art und Lage der Ersatzpflanzungen und Ersatzmaßnahmen	Pflanzungen bzw. Maßnahmen
Waldersatz:	Ökokontofläche des Anbieters Eco-dots im Kreis Nordfriesland: Flurstück 47 der Flur 13 in der Gemarkung Ostenfeld; Inanspruchnahme von 3,72 ha der insgesamt 6,863 ha großen Erstaufforstungsfläche

Ortsnaher Artenschutz-Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 für den Verlust von Wald- / Gehölzfläche sowie artenreiche Stauden- / Krautfluren (wertvolle Biotoptypen; Umfang: 23.669 m ²):	Umsetzung von Biotop gestaltenden Maßnahmen zugunsten von Fledermäusen und Brutvögeln auf dem gemeindeeigenen, 24.728 m ² großen Flurstück 83 der Flur 7, Gemarkung Osterrönfeld (siehe spezielle Kartendarstellung)
---	---

Tab. 2: Kompensationsmaßnahmen und -pflanzungen außerhalb des Plangeltungsbereiches

Die vorangehenden Tabellen zeigen, dass den naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsverpflichtungen in vollem Umfang Rechnung getragen wird.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Wichtige methodische Merkmale der Umweltprüfung, Schwierigkeiten, Kenntnislücken

Die Ausgangssituation ist mit einer Kartierung der Biotoptypen, der als Wald einzustufenden Gehölzflächen, des übrigen Baumbestandes und der Flächenbeschaffenheiten erfasst worden. Ein umfassender biologischer Fachbeitrag zur Berücksichtigung des Artenschutzes im Rahmen dieser Bauleitplanung liegt vor.

Darüber hinaus liegt ein schalltechnisches Gutachten vor, das sich in erster Linie mit dem entstehenden Gewerbelärm sowie dem Verkehrslärm und den möglichen Folgen befasst.

Kenntnislücken bestehen nicht.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (auch im Hinblick auf die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen)

Lt. § 4 c BauGB sind die Gemeinden aufgefordert, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieses Monitorings ist es, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

In diesem Zusammenhang ist nach derzeitigem Kenntnisstand auf die Notwendigkeit hinzuweisen, die Lärmsituation im Bereich der östlichen benachbarten Wohngrundstücken jenseits der Dorfstraße bei begründetem Bedarf zu überprüfen.

Das erweiterte Gewerbegebiet sowie der neue Feuerwehrstandort müssen – wie bisher im ursprünglichen B-Plan Nr. 10 vorgesehen – eingegrünt werden, um die Folgen dieses Siedlungsprojektes für das Orts- und Landschaftsbild abzumildern. Dieser Aspekt ist im Rahmen eines Monitorings zu überwachen.

Im Rahmen eines Monitorings ist darüber hinaus zu überwachen, dass sich die externe Ausgleichsmaßnahme entsprechend dem formulierten Ziel entwickelt.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Osterrönfeld plant die Erweiterung des an der Walter-Zeidler-Straße befindlichen Gewerbegebietes in östliche Richtung bis an die Dorfstraße heran sowie an dieser Stelle den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses.

Zu diesem Zweck stellt die Gemeinde Osterrönfeld die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 3. Änderung des B-Planes Nr. 10 auf. Für diese gewünschte Erweiterung

stehen u. a. Straßen- und Straßennebenflächen zur Verfügung, die die Bundesrepublik Deutschland als Baulastträger an die Gemeinde Osterrönhof veräußert hat. Diese Flächen wurden infolge der Aufgabe der höhenfreien Anschlussstelle im Verlauf der B 202 nicht mehr benötigt, sind zurückgebaut und zwischenzeitlich rekultiviert worden. Auf bisherigen Randflächen, die lange Zeit nicht genutzt worden sind, hat sich Wald entwickelt, der von dieser Maßnahme betroffen ist.

Es bietet sich an, die freigewordenen Flächen dafür zu nutzen, benötigte Gewerbegrundstücke zu schaffen. Zudem besteht bei auf benachbarten Grundstücken existierenden Gewerbebetrieben Bedarf für eine Betriebserweiterung, wofür Fläche benötigt wird. Darüber hinaus will die Gemeinde Osterrönhof das günstig gelegene Areal für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses nutzen.

Weil der örtliche Flächennutzungsplan sowie der Osterrönfelder Landschaftsplan das überplante Gelände nicht für eine gewerbliche Nutzung vorsehen, ist die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Zudem muss der bestehende B-Plan Nr. 10 angepasst werden; das erfolgt durch die 3. Änderung.

Auf der gegenüberliegenden südlichen Seite der B 202 entsteht ein ausgedehntes Gewerbegebiet; dabei handelt es sich um ein interkommunales Vorhaben.

Diese Bauleitplanung wird durchgeführt, um einen neuen Standort für die Freiwillige Feuerwehr und um insbesondere verkehrsgünstig an der B 202 liegenden Gewerbebetrieben eine Erweiterungsmöglichkeit zu bieten. Das über den B-Plan Nr. 10 abgesicherte Gewerbegebiet an der Walter-Zeidler-Straße kann dadurch, dass die Gemeinde unmittelbar angrenzende Flächen erworben hat, vergrößert werden. Zudem können sich andere Betriebe ansiedeln. Diese Gebietsausdehnung erfolgt in größerem Umfang zulasten von bisher ungenutzten Straßennebenflächen, die durch Sukzession von Gehölzen eingenommen worden sind.

Um eine optimale Erreichbarkeit aller Siedlungsbereiche und Gewerbeflächen im Gemeindegebiet durch die Freiwillige Feuerwehr zu gewährleisten, erfolgt die Erschließung des neuen Areals aus östlicher Richtung von der Dorfstraße.

Um eine gute Ausnutzungsmöglichkeit zu bieten, wird eine Überbaubarkeit auf den Grundstücken von GRZ 0,8 festgesetzt.

Die Ausgangssituation innerhalb des Plangeltungsbereiches lässt sich folgendermaßen umreißen: Das von Straßen und bestehenden Gewerbegrundstücken umschlossene Areal stellt eine Restfläche dar, die großenteils lange ungenutzt war, so dass sich durch Sukzession ein Waldbestand etablieren konnte. An der Vegetation und den urig gewachsenen Bäumen (insbesondere Eichen) ist zu erkennen, dass auf einem großen Teil des Geländes eine Gehölzentwicklung durch Sukzession stattgefunden hat; soweit erkennbar sind im westlichen Plangebietsteil keine oder kaum Gehölzpflanzungen durchgeführt worden. Insbesondere die westliche waldartige Gehölzfläche vermittelt einen naturnahen Eindruck und ist von Stieleiche dominiert. Die östliche Teilfläche innerhalb des inzwischen zurückgebauten Straßenohrs war ursprünglich von Straßenflächen umgeben und wurde vollständig als Gehölzfläche angelegt.

Ehemalige Fahrbahnflächen, die rekultiviert worden sind, und straßenbegleitende Randstreifen stellen sich aktuell wiesenartig dar.

Damit die Gewerbeansiedlung möglich wird und der neue Feuerwehrstandort geschaffen werden kann, muss die ca. 1,86 ha große Waldfläche beseitigt werden. Diese sog. Waldumwandlung führt zu der Verpflichtung, einen Ersatzwald an anderer Stelle in dem Flächenverhältnis 1 : 2 anzulegen bzw. auf ein geeignetes Ökokonto zuzugreifen, um der Ausgleichsverpflichtung gerecht zu werden.

Der übrige Ausgleich, insbesondere die sich aus dem Artenschutzrecht ergebende Kompensation wird in unmittelbarer Nähe auf einem gemeindeeigenen ca. 2,47 ha großen Flurstück an der nahen Wehrau im Hoheitsbereich der Gemeinde Osterrönhof erbracht.

Die sich aus dem Artenschutzgutachten ergebenden Verpflichtungen zur Eingriffsvermeidung, -minderung und dem Ausgleich werden berücksichtigt.

4 Quellenangaben

BBS-Umwelt, Biologen und Umweltplaner (Okt. 2025): Artenschutzprüfung. Kiel

Innenministerium S-H, (Oktober 2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel

LAIRM Consult GmbH, Beratendes Ing.-Büro für Akustik, Luftreinhaltung und Immissionschutz (Nov. 2025): Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änd. u. Ergänzung des B-Planes Nr. 10 der Gemeinde Osterrönfeld. Bargteheide

MELUND: (Jan. 2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Neuaufstellung 2020. Kiel

MELUR und IM Schleswig-Holstein (Dez. 2013): Gemeinsamer Erlass vom 09.12.2013: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Kiel.

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport – Landesplanungsbehörde (2025): 2. Entwurf 2025 der Neuaufstellung des Regionalplanes für den Planungsraum II. Kiel

MLR (2001): Regionalplan für den Planungsraum III, Technologie-Region K.E.R.N – Fortschreibung 2000. Kiel

MUNF - Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (1999): Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein. Kiel

MUNF - Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (2000): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III. Kiel

Aufgestellt:

Altenholz, 06.11.2025

Freiraum- und Landschaftsplanung

Matthiesen · Schlegel

Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71·24 161 Altenholz

Tel.: 0 431 - 32 22 54 · Fax: 32 37 65

Diese Begründung wurde am gebilligt durch
den Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Osterrönfeld.

Osterrönfeld, den

Gemeinde Osterrönfeld

.....
Bürgermeister

.....
Siegel

Aufgestellt: **Kiel, den 07.11.2025**

B2K
Architekten | Stadtplaner