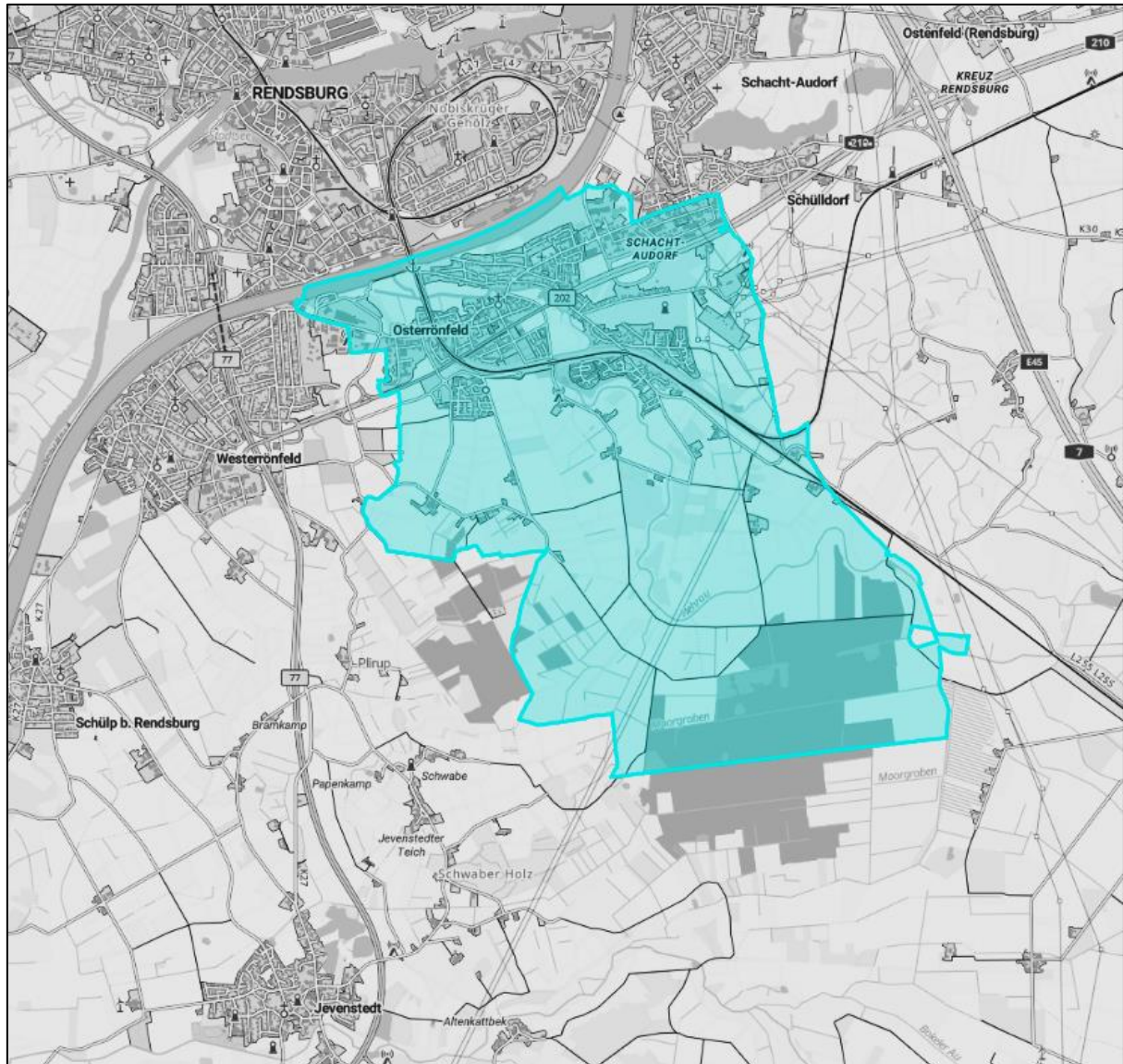




Gewerbestandortprüfung

für die Gemeinde Osterrönfeld, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Bearbeitung:

B2K und dn Ingenieure GmbH

Schleiweg 10 – 24106 Kiel – FON 0431/5967460 – FAX 0431/59674699 – info@b2k-dni.de

Stand: 29.03.2023

Inhalt

1.	ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG	3
2.	KURZBESCHREIBUNG DER GEMEINDE	4
3.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	5
3.1	Regional- und Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	5
3.2	Entwicklungsplan (Gewerbe) Fortschreibung 2025	6
3.3	Flächennutzungsplan und Bauleitpläne	7
4.	KRITERIENKATALOG UND HINWEISE ZUR BEWERTUNGSMATRIX	8
4.1	Kriterien zur Bewertung der Potentialflächen	8
4.2	Kommunale Kriterien zur Bewertung der Standorte	9
4.3	Hinweise zum Verständnis der Datenblätter im Bewertungsmatrix	11
5.	FESTLEGUNG DER POTENTIALFLÄCHEN	13
6.	BEWERTUNG DER EINZELNEN POTENTIALFLÄCHEN	13
7.	RESÜMEE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNG DER PLANER	26

1. Erfordernis und Zielsetzung

Zur Stärkung des Standortes Schleswig-Holstein und der Wettbewerbsfähigkeit seiner Unternehmen wird von der kommunalen Bauleitplanung erwartet, dass sie durch bedarfsgerechte Ausweisung von Gewerbeflächen ihren Beitrag zur Schaffung von Arbeitsplätzen leistet. In der Gemeinde 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 (aus dem Jahr 1978, Nr. 16 (aus dem Jahr 1988), Nr. 27 (aus dem Jahr 1999) und Nr. 31 (aus dem Jahr 2006) wurden bereits vollständig entwickelt.

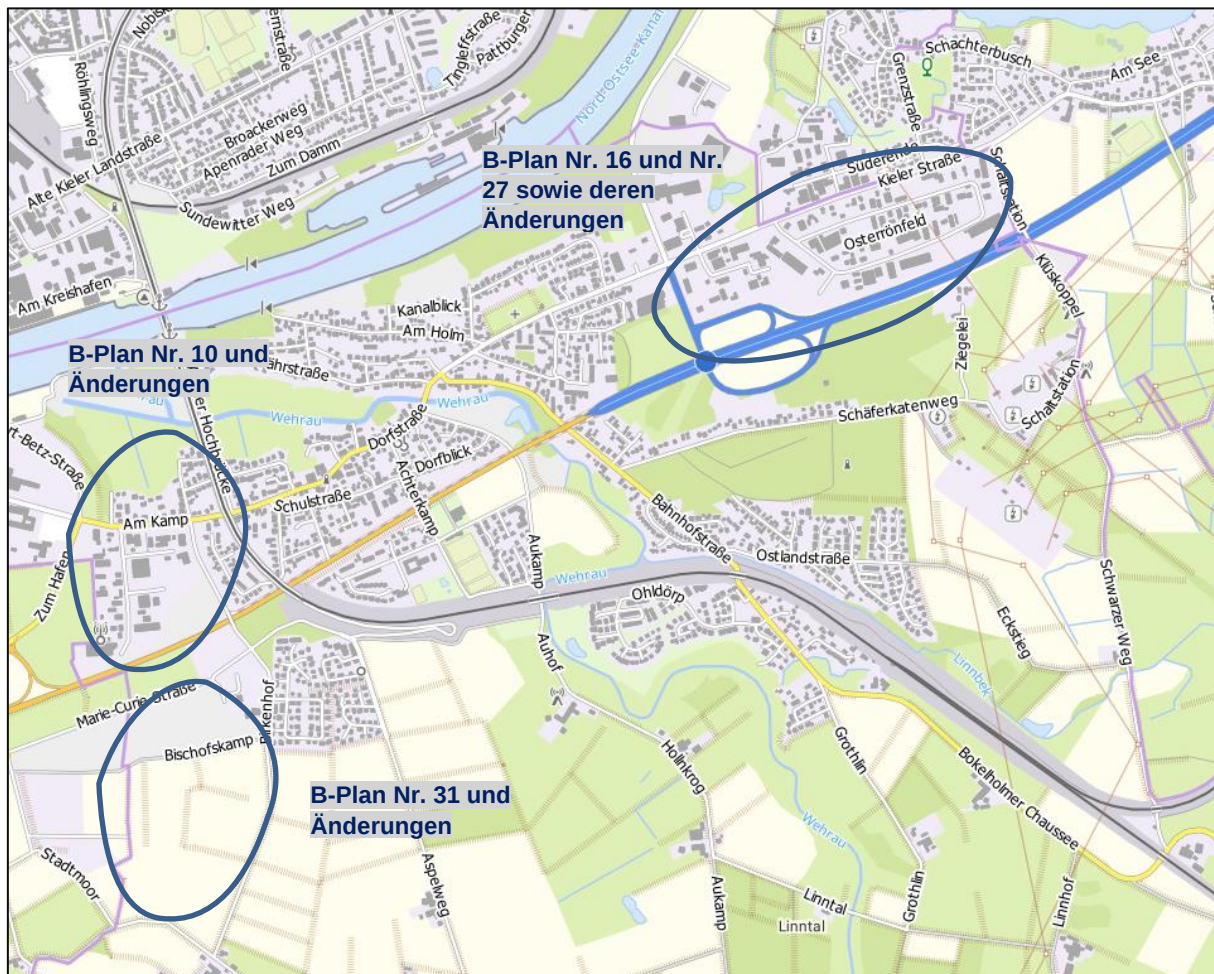


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Gemeindegebiet Osterrönfeld, Basemap.org, Stand 2023

Die Kommune möchte der anhaltenden Nachfrage entgegengekommen und den Bedarf decken und in diesem Zuge innerhalb des Gemeindegebiets neue Flächen ausweisen. Im Vorfeld zu einer konkreten Bauleitplanung wurde deutlich, dass eine Untersuchung von potenziell geeigneten Gewerbestandorten erforderlich ist.

Anhand der Standortprüfung möchte die Gemeinde ermitteln, welche der Flächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Deckung des örtlichen Bedarfes am ehesten geeignet ist.

Parallel zu der planerischen Überlegung Flächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen, lässt die Gemeinde in Form einer Innenbereichsbetrachtung und eines Entwicklungskonzeptes, im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes, auch die Möglichkeiten für eine wohnbauliche Entwicklung prüfen. Die Ausweisung eines neuen Baugebietes lässt sich sowohl der bereits bestehende örtliche Bedarf als auch der durch ein neues Gewerbegebiet

neu entstehende Bedarf in der Gemeinde decken. Es besteht somit gegebenenfalls die Möglichkeit den neuen Gewerbetreibenden ein Baugrundstück in direkter Nähe zu ihrer Arbeitsstätte anzubieten und somit Pendlerströme zu reduzieren und ggfs. auch einen Anreiz zu schaffen, den Autogebrauch zu reduzieren.

2. Kurzbeschreibung der Gemeinde

Die Gemeinde Osterrönfeld liegt unmittelbar an der Südseite des Nord-Ostsee-Kanals, gegenüber der Stadt Rendsburg.

Osterrönfeld ist verkehrlich regional und überregional gut angeschlossen. Die Gemeinde liegt unmittelbar südlich des Nord-Ostsee-Kanals und verfügt über eine 300m lange Kaianlage. Das Gemeindegebiet wird in Nord-Süd Richtung durch eine Bahntrasse unterteilt. Der Bahnhof an der Strecke Neumünster–Flensburg wird jedoch seit 1962 nicht mehr im Personenverkehr bedient. Der besiedelte Bereich Osterrönfelds wird durch die Bundesstraße B202 durchquert und liegt westlich der Anschlussstelle der Bundesautobahn 7 und der Bundesstraße 210. Im Westen befindet sich weiterhin die Bundesstraße 77, die von Itzehoe nach Flensburg führt.

Die Kommune bietet für die bestehenden und potenziellen Gewerbetreibenden eine hervorragende Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sowohl auf der Straße, der Schiene und über die Wasserstraßen. Für Gewerbetreibende zeichnet sich weiterhin die Infrastruktur innerhalb des Gemeindegebietes insbesondere durch das flächendeckende Angebot für einen Glasfaseranschluss sowie ein öffentliches W-LAN Netz aus. Insbesondere ein Glasfaseranschluss ist für Gewerbetreibende ein wichtiger Standortfaktor, um sich zukunftsicher durch den steigenden Bedarf der Datenübertragung positionieren zu können.

Osterrönfeld befindet sich im Zuständigkeitsgebiet des Amtes Eiderkanal, das seinen Sitz im Ort hat. Die Gemeinde Osterrönfeld hat ca. 5.104 Einwohner (Stand 31.12.2021). Die Gemeindefläche erstreckt sich über 17,89 km².

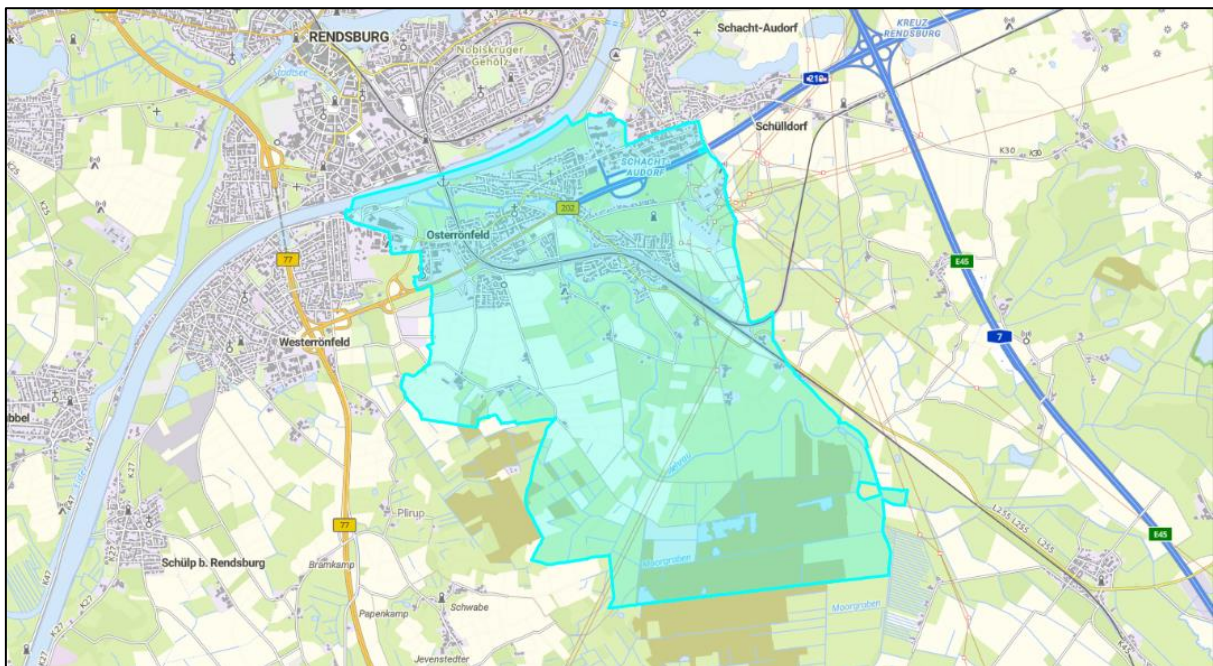


Abbildung 2: Darstellung des Gemeindegebiets der Gemeinde Osterrönfeld, Digital Atlas Nord, Stand 2022

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regional- und Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Die Gemeinde Osterrönfeld befindet sich gemäß Regionalplan Schleswig-Holstein (Planungsraum III) im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum und liegt im Nahbereich des Mittelzentrums der Stadt Rendsburg. Die Kommune hat eine planerische Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion als besondere Funktion einer Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung. Sie ist regional verkehrsgünstig, durch die Lage zwischen zwei Bundesautobahnen (A7 und A210), an der Bundesstraße (B202) und durch die Bahnstrecke, angebunden. Die Gemeinde liegt weiterhin nahe eines regional und überregional bedeutsamen Kanalhafen. Osterrönfeld wird weiterhin von einem Vorranggebiet für den Naturschutz durchzogen.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2020 (LEP) ist die Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2035. Zusammengefasst formuliert der LEP 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. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2035 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt.

Gemäß des LEP liegt die Gemeinde Osterrönfeld weiterhin innerhalb des 10km-Umkreises um das Mittelzentrum Rensburg, auf einer Biotopverbundachse (auf Landesebene) und an der Landesentwicklungsachse.

Der Textteil des LEP beinhaltet in Kap. 7.3 die Grundsätze und Ziele zur Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie. Demnach (siehe Grundsatz 1 G) können alle Gemeinden unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedelung ortsangemessener Betriebe treffen. Weiterhin soll vor der Neuausweisung von Flächen 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. Die Gemeinde Osterrönfeld liegt an der Landesentwicklungsachse gem. des Grundsatzes 4 G können an diesen überregionalen Standorten für Gewerbegebiete festgelegt werden. Diese sollen insbesondere verkehrsintensiven gewerblichen Branchen vorbehalten sein, die auf eine gute Anbindung an überregionale Verkehrswege angewiesen sind und/oder nicht siedlungsnah untergebracht werden können oder sollen. Die Zahl der Standorte soll sich auf wenige, größere gewerbliche Entwicklungsschwerpunkte beschränken. Bei der Festlegung der überregionalen Standorte für Gewerbegebiete an Landesentwicklungsachsen sollen unter Beachtung des regionalen Gewerbeflächenbedarfs die folgenden raumordnerischen Kriterien berücksichtigt werden: eine besonders gute verkehrliche Anbindung an eine Landesentwicklungsachse, an benachbarte Siedlungsschwerpunkte und Zentrale Orte und möglichst an das bestehende Schienennetz, möglichst Einbeziehung eines Zentralen Ortes, Gewährleistung der Funktionsfähigkeit Zentraler Orte bei der Festlegung des Umfangs der Flächenausweisungen, Sicherstellung einer bedarfsgerechten ÖPNV-Anbindung und Gewährleistung der ökologischen Verträglichkeit unter Berücksichtigung der Landschaftsplanung.

In Kap. 6.2.2 die Ziele und Grundsätze zu Vorbehaltsräumen und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft. Im 5G wird beschrieben, dass die Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft im Rahmen der kommunalen Planungen berücksichtigt werden sollen. Ferner wird dargestellt, dass die festgelegte Biotopverbundsachse entlang des Nord-Ostsee-Kanals zwischen

Brunsbüttel und Kiel weitestgehend freigalten werden soll. Standorte, die sich innerhalb der Achse befinden sollten, daher von einer weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden.



Abbildung 3: Ausschnitt aus der Hauptkarte des Planungsraum III des Regionalplans SH (2000)



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan, 2021

3.2 Entwicklungsplan (Gewerbe) Fortschreibung 2025

In der Gebietsentwicklungsplanung wird nach den Nutzungsarten „Wohnbauflächen / gemischte Bauflächen“ und „Gewerbeflächen“ unterschieden. Die Darstellung der Gewerbegebiete folgt gemeinsamen entwicklungspolitischen Zielen und konzentriert sich im Übrigen auf die gewerblichen Entwicklungsschwerpunkte der städtischen/verstäderten Bereiche des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg.

Im Rahmen des Entwicklungsplanes von 2025 wurden für die Gemeinde Osterrönfeld zwei Gewerbeflächenentwicklungen mit 39,4 ha Bruttobaulandfläche vorgesehen. Die Gewerbegebiete Birkenhof Nord und Süd befanden sich damals bereits in der Vorbereitung. Zwischenzeitlich wurden weite Teilbereiche der Potentiale mit dem Bauleitplan Nr. 31 und seinen zwei Änderungen überplant und baulich entwickelt.

Zum Hintergrund: Die Gemeinde Osterrönfeld und die Stadt Rendsburg haben 1999 einen Vertrag über eine interkommunale Zusammenarbeit geschlossen, der u. a. die Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes südlich der B 202 regelt und einen Interessenausgleich beinhaltet. Zur Umsetzung wurde im Jahr 2000 eine Planungs- und Verwertungsgesellschaft gegründet. Die Stadt Rendsburg und die Gemeinde Osterrönfeld gehören außerdem zur Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg. Die beteiligten Kommunen haben sich auf einen Entwicklungsplan mit Entwicklungsflächen für Wohnen und Gewerbe verständigt und diese in drei zeitliche Prioritätsstufen eingeteilt. In der 3. Fortschreibung des Entwicklungsplanes 2016- 2025 wurde auf die Priorisierung der gewerblichen Flächenentwicklung verzichtet. Somit sind die bisherigen Prioritätszuweisungen für die gewerbliche Entwicklung der B-Planflächen nicht mehr bindend.

An dem gemeinsamen Entwicklungsziel der Stadt Rendsburg und der Gemeinde Osterrönfeld, sowie der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) für den Raum Rendsburg-Süd, die Flächen in Rendsburg-Süd und Osterrönfeld gemeinsam gewerblich zu entwickeln, wurde festgehalten, das interkommunale Gewerbegebiet Rendsburg-Osterrönfeld gilt neben dem Gebiet in Borgstedtfelde als gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt der Region.

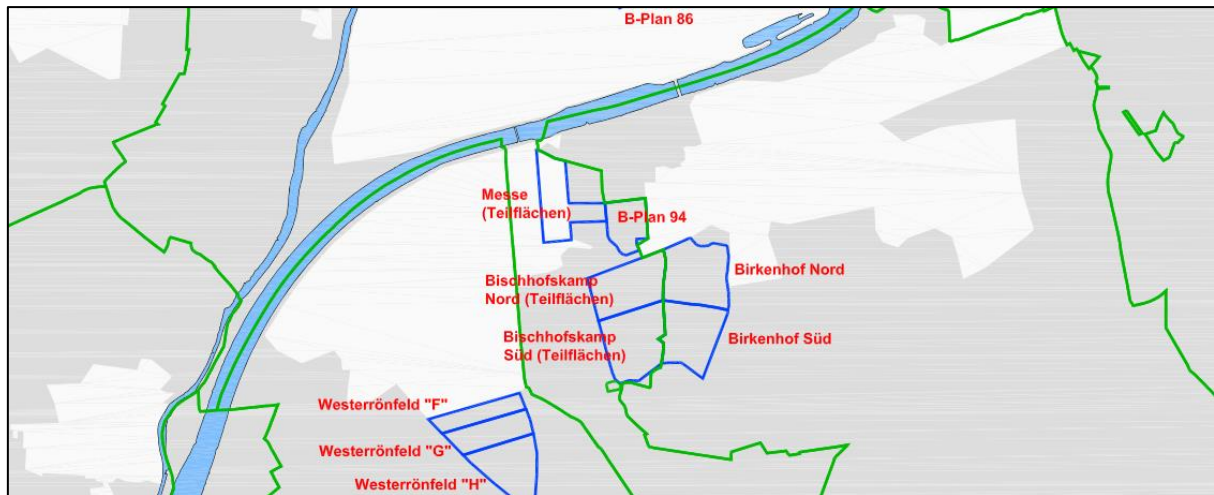


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Gewerbeentwicklungsplan, 2016

3.3 Flächennutzungsplan und Bauleitpläne

Der Flächennutzungsplan ist ein Instrument der räumlichen Planung und stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde kartografisch dar. Er wird durch die Gemeinde als Ausdruck ihrer Planungshoheit aufgestellt und gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Die in dem Flächennutzungsplan dargestellten Bodennutzungen stellen eine Zielabsicht dar und werden im Rahmen von Bebauungsplänen für einzelne Teile des Gemeindegebiets konkretisiert sowie rechtsverbindlich festgesetzt.

Die Kommune Osterrörfeld hat im Jahr 2001 die Urschrift des Flächennutzungsplanes (siehe Abbildung 6) aufgestellt und die grundsätzlich beabsichtigten Nutzungen dargestellt. Ausgenommen der Siedlungsbereiche nehmen die Flächen für die Landwirtschaft den wesentlichen Flächenanteil ein. Die Ortslagen sind im Wesentlichen als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wurde bis heute 10-mal für Teilbereiche der Gemeinde geändert.

Die Gemeinde Osterrörfeld verfügt ferner über zwei Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen sowie einunddreißig wirksame Bauleitpläne, die teilweise bereits Änderungen erfahren haben.



Abbildung 6: Flächennutzungsplan der Gemeinde Osterrönnfeld, 2001

4. Kriterienkatalog und Hinweise zur Bewertungsmatrix

Für die Ermittlung der potenziellen Gewerbeflächen(-erweiterungen) stand die Erstellung eines angepassten Kriterienkataloges im Vordergrund. Maßgeblich dafür war die räumliche Nähe zu einem der bestehenden Gewerbe- oder Sondergebiete, eine gute verkehrliche Erschließung und eine ausreichende Flächengröße, um den Bedarf zu decken.

In dem Abstimmungsgespräch mit der Gemeinde wurden die Kriterien zur Bewertung der Potentialflächen abgestimmt, die nachfolgend zur besseren Nachvollziehbarkeit dargestellt werden.

4.1 Kriterien zur Bewertung der Potentialflächen

Die Potentialflächen werden anhand von rechtlichen Rahmenbedingungen, Maßgaben von übergeordneten und kommunalen Planungen und städtebaulicher Kriterien bewertet. Das nachfolgende Kapitel soll zum besseren Verständnis der Bewertungen und einzelner Kriterien beitragen. Im nachfolgenden werden auszugsweise diese Kriterien und deren Hintergründe dargelegt.

Bewertung	Bedeutung
Geeignet	Die Potentialfläche ist bebaubar. Das Baurecht ist bereits vorhanden oder ohne größere Hemmnisse herzustellen.
Bedingt geeignet	Die Potentialfläche eignet sich für eine bauliche Entwicklung, weist jedoch Hemmnisse auf. Hemmnisse stellen Aufgaben dar, welche im Rahmen einer Bauleitplanung abzuarbeiten sind.

Nicht geeignet	Die Potentialfläche eignet sich nicht für eine bauliche Entwicklung. Es sprechen erhebliche Hemmnisse und Kriterien dagegen.
----------------	--

Anbauverbotszone

Eine Anbauverbotszone muss beachtet werden, wenn die Fläche an einer Kreis- oder Landesstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) liegt. Hier müssen an Kreisstraßen 15,00m und an Landesstraßen 20,00m von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Je nach Flächengröße kann dies dazu führen, dass die Fläche nur noch eingeschränkt bebaubar ist. Weiterhin gilt zu klären, ob die verkehrliche Erschließung der Fläche gesichert ist, da für eine Zufahrt die Zustimmung des Landesbetriebes für Straßenbau und Verkehr (LBV) notwendig ist. Die Fläche ist als „bedingt geeignet“ einzustufen.

Archäologische Kulturdenkmäler und Interessensgebiete

Bestehen im Plangebiet Archäologische Kulturdenkmäler oder sind diese als Interessensgebiete gekennzeichnet, bedarf es einer Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein. Es kann sein, dass in einem Interessensgebiet eine Voruntersuchung erfolgen muss und gegebenenfalls anschließend eine Ausgrabung stattfindet. Bei Kulturdenkmälern hingegen greift der Umgebungsschutz, welcher dazu führen kann, dass eine Fläche Einschränkungen in der Bebaubarkeit erhält und Vorgaben zur Gestaltung gemacht werden. Sollte ein Kulturdenkmal in unmittelbarer Nähe der Fläche vorkommen oder die Fläche im Interessensgebiet liegen, führt dies zur Einstufung „bedingt geeignet“.

Besondere Immissionsproblematik

Diese kann vorliegen, wenn das Gebiet besonders starken Immissionen ausgesetzt ist, z.B. durch die Lage an einer Hauptverkehrsstraße oder aber auch durch die Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb. Bei den Immissionsarten wird in „Lärm“, „Geruch“, „Staub“ und „Licht“ unterschieden. Hier sind jeweils spezielle Fachgutachten notwendig, um die Auswirkungen auf die „gesunden Arbeits- und Wohnverhältnisse“ zu prüfen und zu bewerten. Aus den Ergebnissen können Maßgaben hervorgehen, die im Rahmen einer Bebauung berücksichtigt werden müssen. Grundsätzlich wird die Fläche zunächst als „bedingt geeignet“ eingestuft. Die Erkenntnisse können aber auch zum Ausschluss der Fläche und zur Bewertung „nicht geeignet“ führen.

Beispiel Geruch: Verfügt ein landwirtschaftlicher Betrieb beispielsweise über einen Güllebehälter muss ein sogenanntes GIRL-Gutachten (ein Gutachten gem. Geruchsimmissions-Richtlinie) angefertigt werden. Dieses gibt an, in welcher Form sich der Geruch auswirkt und welche Anzahl an Geruchsstunden vorliegt.

Beispiel Schall/ Lärm: Befindet sich in der Nähe der Potentialfläche zum Beispiel ein Betrieb, auf dessen Gelände Fahrtbewegungen stattfinden oder große Maschinen eingesetzt werden, ist zu prüfen, in welcher Form sich diese auswirken.

Natur und Landschaft

Es werden Flächen bevorzugt, die keine bzw. eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Vielfältige Grün- oder Biotopstrukturen (wie bspw. Knickstrukturen) führen dazu, dass Flächen als „bedingt geeignet“ bewertet werden. Flächen, die innerhalb eines Natur-, Landschafts-, FFH- oder EU-Vogelschutzgebiets liegen, werden als „nicht geeignet“ bewertet und für eine weitere Betrachtung ausgeschlossen und.

Regionaler Grünzug

Der regionale Grünzug dient dem langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung. Grundsätzlich sind die Signaturen nicht als parzellenscharf zu verstehen, dennoch stellt der regionale Grünzug hier eine reglementierende Rahmenbedingung dar. Um eine bauliche Entwicklung innerhalb dieses Korridors zu ermöglichen, muss das öffentliche Interesse der Gemeinde und die Belange der Natur und der Umwelt gegenübergestellt und gegeneinander abgewogen werden.

In Kap. 2.2 Ziff. 3 G des LEP ist dargelegt, dass in Ordnungsräumen die unterschiedlichen Flächennutzungsansprüche besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden sollen. Ferner sind regionale Grünzüge [...] als Gliederungselemente und in ihren Funktionen für den Naturhaushalt und die Naherholung zu sichern. In Kap. 6.3.1 Ziff. 4 Z wird darauf hingewiesen, dass im regionalen Grünzug nicht planmäßig gesiedelt werden [darf]. Es sind nur Vorhaben zugelassen, die mit den Funktionen dieser Gebiete vereinbar sind oder die im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen.

Mit dem Vorhaben im regionalen Grünzug (Außenbereich) zu siedeln, treffen konkurrierende Nutzungsansprüche aufeinander. Die Nutzungen Wohnen und regionaler Grünzug (Landwirtschaft und Naherholung) müssen gegenübergestellt und besonders sorgsam abgewogen werden.

Zur Realisierung eines Planvorhabens im öffentlichen Interesse in einem regionalen Grünzug bedarf es einer Alternativenprüfung, die darlegt, dass andere potenzielle Standorte nicht für das Vorhaben geeignet sind oder zur Verfügung stehen. Darüber hinaus muss die Landesplanung dem Vorhaben zustimmen.

Siedlungssplitter

Im Landesentwicklungsplan (LEP 2021) bestehen die Grundsätze (Kap. 3.9, 2G LEP 2021), dass „neue Bauflächen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile in Form von behutsamer Siedlungsabrundung ausgewiesen“ sowie dass „eine Erweiterung von Siedlungssplittern vermieden werden sollen“. Für eine bauliche Entwicklung führen die übergeordneten Vorgaben zu der Bewertung „nicht geeignet“.

Es ist dennoch vorstellbar, eine gemeinnützige Einrichtung (bspw. Feuerwehr) an dem Standort zu errichten, da hier das öffentliche Interesse (Schutz der Menschen) erheblich ist und eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange (siehe §35 Abs. 2 BauGB) nicht gegeben ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben „die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt“ (siehe §35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB). In dem eben beschriebenen Fall handelt es sich um eine zulässige Verfestigung des Siedlungssplitters, wenn eine „unbedenkliche Lückenfüllung“ (gem. des BVerwG ZfBR 2005, 277) vorliegt.

4.2 Kommunale Kriterien zur Bewertung der Standorte

Im Rahmen von Standortprüfungen werden mit den Kommunen weitere vorhabenbezogene Kriterien abgestimmt. Bezogen auf den neuen Standort der Feuerwehr wurden Seitens der Gemeinde Owschlag folgende ergänzende Maßgaben im Abstimmungsgespräch geäußert:

Räumliche Lage und Verbindung zu Gebieten mit ähnlichen Nutzungen

Die Kommune bevorzugt eine Fläche, die in guter räumlicher Lage zu den bestehenden Gewerbe-, den Sondergebieten oder dem Hafen liegt. Es wird damit beabsichtigt die schädlichen Einflüsse sowie den erhöhten Ziel- und Quellverkehr für sensiblere Bereiche und Nutzungen (bspw. Wohngebiete) zu reduzieren. Weiterhin sollen bestehende Strukturen genutzt werden.

Natur und Landschaft

Es werden Flächen bevorzugt, die keine bzw. eine geringe Bedeutung für Natur- und Landschaft haben.

Hinweis: *Vielfältige Grün- oder Biotopstrukturen (wie bspw. Knickstrukturen) führen dazu, dass Flächen als geringer geeignet bewertet werden. Flächen die innerhalb eines Regionalen Grünzuges, eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets liegen werden für eine weitere Betrachtung ausgeschlossen.*

Erschließung

Für eine Gewerbegebiet ist es unerlässlich eine gute verkehrliche Anbindung an den örtlichen aber auch an die überregionalen Verkehrsstraßen zu besitzen. Weiterhin beabsichtigt die Kommune Flächen, die nur über untergeordnete Gemeindestraßen zu erschließen sind als weniger geeignet zu betrachten.

4.3 Hinweise zum Verständnis der Datenblätter im Bewertungsmatrix

Nachfolgend erfolgt eine Erläuterung der einzelnen für die Beurteilung relevanten Fragen und Angaben im Datenblatt.

Kriterium	Erläuterung
Lage der Fläche	Die räumliche Lage der Potentialfläche innerhalb der Gemeinde. Die Abgrenzung wird durch die nächstgelegenen prägenden Elemente (in der Regel Straßen) vorgenommen.
Einstufung der Fläche	Hier erfolgt die baurechtliche Einstufung der Fläche. Die Einstufung gibt darüber Auskunft, ob die Fläche innerhalb eines Bebauungsplanes, im Innenbereich oder Außenbereich liegt.
Realnutzung	Gibt die wesentlichen Nutzungsmerkmale der Potentialfläche wieder.
Größe der Fläche	Die Flächengröße wird aus einem Zeichenprogramm ausgelesen und stellt einen groben Orientierungswert dar. Die Flächen werden in der Regel nicht parzellenscharf eingezeichnet, es sei denn, es handelt sich um ein gesamtes beispielsweise Flurstück.
Hemmnisse	Ein Hemmnis kann eine besondere Immissionsproblematik oder die Lage an einer übergeordneten Verkehrsstraße darstellen.
Besondere Bedeutung	Hier werden Aussagen darüber getroffen, ob die Potentialfläche beispielsweise eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild hat oder über eine auffällige Reliefform wie ausgeprägte Hanglagen oder Senken verfügt.

Relevante Aussagen des Regionalplans	Der Regionalplan enthält übergeordnete Ziele und Grundsätze, die im Rahmen der Flächenbetrachtung berücksichtigt werden müssen. Liegt die Fläche bspw. in einem regionalen Grünzug besteht ein besonderes Abwägungsgebot für eine Überplanung der Fläche.
Aussagen des Bebauungsplans	Im Rahmen der Betrachtung werden alle Bauleitpläne der Gemeinde ausgewertet und relevante Aussagen für die Potentialfläche an dieser Stelle zusammengetragen.
Aussagen des Archäologie Atlas des Landes SH	Bei der Prüfung der einzelnen Potentialflächen wird ebenfalls betrachtet, ob die Fläche in einem archäologischen Interessensgebiet liegt oder sich Kulturdenkmäler in der Nähe befinden. Daraus ergeben sich relevante Aussagen für die Eigentümer der Fläche.
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	Hierbei handelt es sich um eine nicht abschließende Aussage. Die Planer versuchen, Hinweise auf Biotope zusammenzutragen. Diese können aus dem Landschaftsplan hervorgehen, aus topografischen Karten oder vor Ort erkennbar sein.
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	Im Rahmen einer digitalen Abfrage wird ermittelt, ob die Potentialfläche innerhalb eines Landschafts-, Naturschutz-, FFH- oder EU-Vogelschutzgebiets liegt.
Baurechtliche Einschätzung	Hier erfolgt eine Einschätzung, ob Bauleitplanung betrieben werden muss und welche Möglichkeiten bestehen, um die Fläche baulich zu entwickeln.
Verkehrliche Erschließung	Bezieht sich schwerpunktmäßig auf Individualverkehr unter Einbeziehung der durch den Mehrverkehr zu erwartenden Folgen für die Umgebung. Unter „möglich“ wird hier verstanden, dass es keine Hinweise auf Probleme gibt. Die eigentliche Sicherung muss zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.
Ver- und Entsorgungsleitungen	Bezieht sich auf die gesamte Infrastruktur, im Besonderen aber auf die Entsorgung des Niederschlagwassers, da diese häufig ein begrenzender Faktor ist. Unter „möglich“ wird hier verstanden, dass es keine Hinweise auf Probleme gibt. Die eigentliche Sicherung muss zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.
Erforderliche Gutachten	Enthält eine kurze Zusammenfassung der notwendigen Gutachten, die voraussichtlich im Rahmen der Bauleitplanung zu erbringen sind.
Weitere Hinweise	Hier werden Besonderheiten der Fläche erläutert.

Eignung der Fläche für die bauliche Entwicklung	Die Eignung der Fläche ergibt sich aus einer Zusammenschau der vorgenannten Kriterien und vorliegenden Informationen. Es handelt sich dabei um die Einschätzung der Fachplaner, die Planungsbehörden können zu einer abweichenden Einschätzung gelangen.
---	--

5. Festlegung der Potentialflächen

Im Vorfeld zur Standortprüfung fand ein Planungsgespräch mit dem Bürgermeister und dem Bauausschussvorsitzenden aus der Gemeinde statt um die Prüfstandorte und Bewertungskriterien abzustimmen (siehe auch Kap. 0). Im Rahmen der Besprechung wurde sich darauf geeinigt, dass die Erweiterung oder die neue Gewerbefläche sich an einem durch ähnliche Nutzungen vorgeprägten Bereich anschließen soll. Weiterhin soll auf eine gute verkehrliche Anbindung geachtet werden. Im weiteren Gespräch wurde sich darauf geeinigt, dass die vier potenziellen Gewerbeflächen aus der Innenbereichsbetrachtung des Ortsentwicklungskonzeptes als potenzielle Standorte geprüft werden sollen. Die Flächen wurden im Rahmen einer unabhängigen Ortsbegehung durch die Planer erhoben, die unabhängig von übergeordneten Rahmenbedingungen und Vorkenntnissen im ersten Augenschein aufgrund ihrer Lage sowie Größe mutmaßlich für eine bauliche Entwicklung geeignet sind.

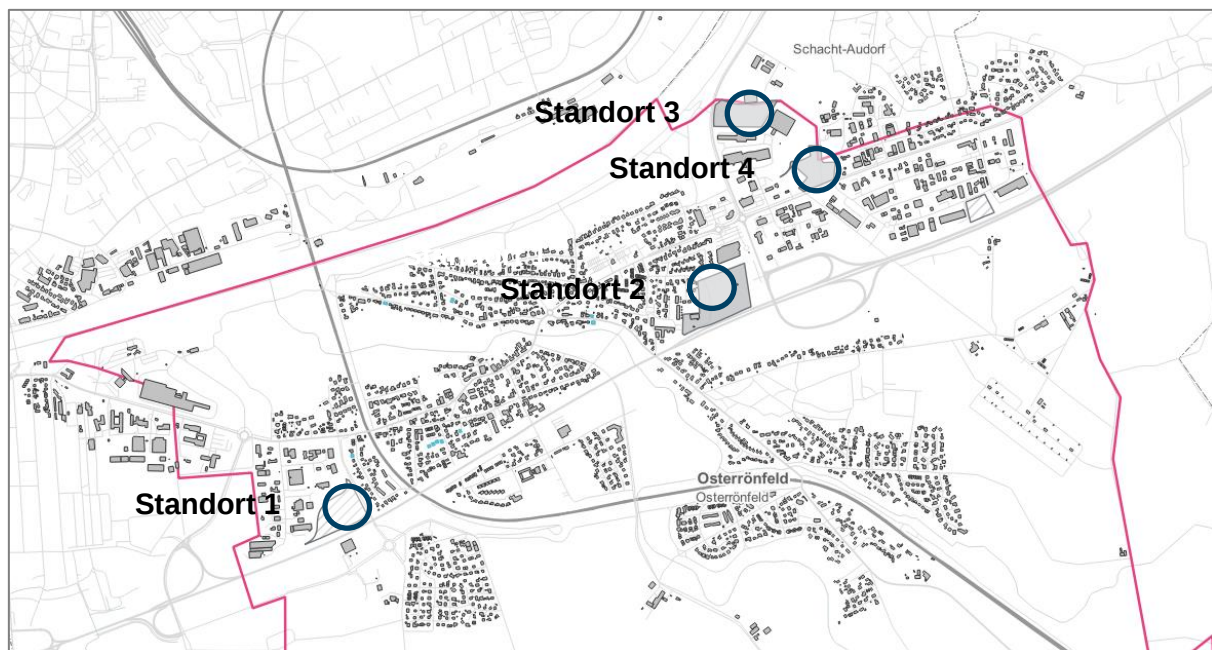


Abbildung 7: Potenzielle Prüfstandorte für ein Gewerbegebiet in der Gemeinde Osterrörfeld (B2K und dn Ingenieure 2023)

6. Bewertung der einzelnen Potentialflächen

Die einzelnen Flächen werden nachfolgend anhand des vorgenannten Kriterienkatalogs hinsichtlich ihrer Eignung für eine Erweiterung des Bestandes bzw. einen Neubau an einen weiteren Standort geprüft. Für jede Prüffläche wird die Bewertungsmatrix ausgefüllt und relevante Hinweise darin vermerkt.

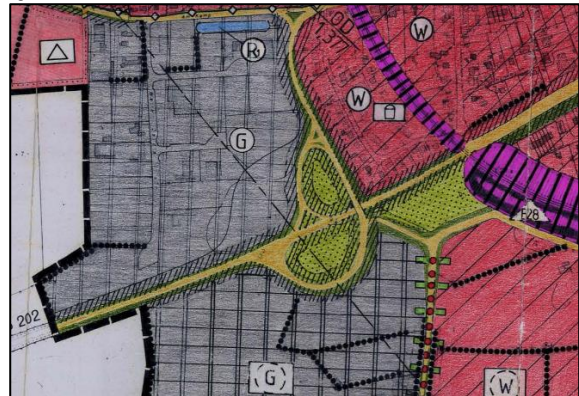
Fläche Nr. 1



Quelle: Planzeichnung B2K



Quelle: DOP20 Bilder des Kreises



Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde

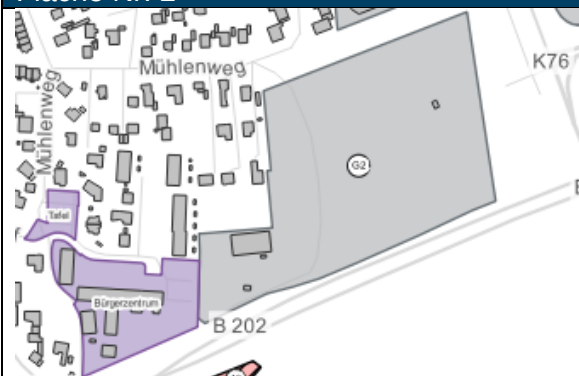
Kriterien	Beurteilung	Bewertung + positiv o neutral - negativ
Lage der Fläche in der Gemeinde	☒ Ortslage ☐ Splittersiedlung	+
Einstufung der Fläche	☐ Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB ☒ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB ☒ Lage in einer Außenbereichsinsel ☐ Lage in einer Außenbereichszunge ☐ Lage im Außenbereich gem. § 35 BauGB	o
Realnutzung	ehemalige Zufahrt der Anschlussstelle an die B202, gegenwärtig der Natur überlassen	-
Größe der Fläche	ca. 24.250 m ²	+
Erweiterungsoption	Die Flächengröße beträgt und bietet ausreichend Platz für den neuen Feuerwehrstandort und eine Erweiterung des Gewerbegebiets.	+
Hemmnisse	☒ Besondere Immissionsproblematik ☒ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☒ Anbauverbotszone ☐ Außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) <u>Erläuterung:</u> Die Fläche grenzt im Süden unmittelbar an die B202 an. Es muss die Anbauverbotszone von 20 m zur Bundesstraße berücksichtigt werden.	o

Besondere Bedeutung	Die Fläche hat eine besondere Bedeutung für: ☐ Böden ☐ Grundwasser ☐ Fauna ☒ Topografie ☒ Vegetation ☐ Orts-/ Landschaftsbild <u>Erläuterung:</u> Die Topografie fällt von der Dorfstraße zum Gewerbegebiet um ca. 3 m auf einer Strecke von 160 m ab. Auf einem Teilbereich der Fläche hat sich zwischenzeitlich die Natur ausgebreitet und es ist ein Wald entstanden.	-
Relevante Aussagen des Regionalplans	Die Fläche liegt in einem: ☐ regionaler Grünzug / Grünzäsur ☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz ☐ Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe	+
Aussagen des Flächennutzungsplans	Planungsrechtlich wird die Fläche in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) als Gewerbliche Bauflächen und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.	o
Aussagen des Bebauungsplans	Mit dem verbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 und einer 1. Änderung sind Teile der Fläche überplant und als Gewerbegebiet, Verkehrsfläche, Schutzgrün und Maßnahmenfläche festgesetzt. Die Fläche wird aufgrund des Rückbaus der Verkehrsflächen und des entstandenen Waldes mittlerweile als Außenbereich im Innenbereich gem. § 35 BauGB zu bewerten.	o
Aussagen des Landschaftsplans	Ruderalflächen (Bestand), keine Veränderung (Planung)	o
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich ☒ Archäologisches Interessensgebiet <u>Erläuterung:</u> Die Fläche liegt im archäologischen Interessensgebiet. Es ist eine Abstimmung notwendig, ob eine archäologische Voruntersuchung durchgeführt werden soll.	o
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	☒ Knick oder Redder vorhanden ☐ Kleingewässer vorhanden <u>Erläuterung:</u> Südlich entlang der B202 sind Knickstrukturen vorhanden. Dieser befindet sich in der 20m Anbauverbotszone und kann voraussichtlich mit seiner Funktion erhalten bleiben.	-
Aussagen des Landschafts- und Umweltatlas	Die Fläche befindet sich im: ☐ Landschaftsschutzgebiet (LSG)	+

	☐ Naturschutzgebiet (NSG) ☐ EU-Vogelschutzgebiet ☐ FFH-Gebiet	
Baurechtliche Einschätzung	☒ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan) ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden ☒ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ☒ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ☐ Es ist zusätzlich ein Zielabweichungsverfahren notwendig	o
Wie schnell gibt es Baurecht	☐ vorhanden ☒ nach vollzogener Bauleitplanung (Planungszeitraum ca. 1,5 bis 2 Jahre) ☐ nach erfolgreichen Zielabweichungsverfahren und vollzogener Bauleitplanung (Planungszeitraum ca. 3 bis 4 Jahre) ☐ kein Baurecht möglich	o
Verkehrliche Erschließung	Die Fläche liegt an der Gemeindestraße Dorfstraße im nordwestlichen Bereich des Gemeindegebiets und kann über diese erschlossen werden.	o
Ver- und Entsorgungsleitungen	☒ in der erschließenden Straße vorhanden ☐ müssen hergestellt werden	+
Verfügbarkeit der Fläche	☒ Gemeindeeigentum ☐ die Fläche muss erworben werden	+
Erforderliche Gutachten/Abstimmungen	☒ Schallgutachten ☐ Verkehrsgutachten ☐ GIRL-Gutachten ☒ Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt ☒ Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ☒ Abstimmung mit der unteren Forstbehörde <u>Erläuterung:</u> Im Rahmen der Bauleitplanung müssen einige Aufgaben bearbeitet werden. Darunter zählt die Umwandlung des Waldes die eine Genehmigung durch die Forstbehörde und eines Ausgleichs mit dem Faktor 1:2 bedarf. Darüber hinaus muss geprüft werden, ob der bestehende Bewuchs artenschutzrechtlich relevant ist. Weiterhin bedarf es einer Abstimmung hinsichtlich des vorhandenen Knicks mit der unteren Naturschutzbehörde. Hier ist zu klären, ob der Knick in	o

	seiner Funktion gestört wird, wenn an dieser Stelle sowohl eine Feuerwehr als auch ein Gewerbegebiet entsteht. Ferner befindet sich die Fläche im archäologischen Interessensgebiet. Es bedarf einer Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamts, ob eine archäologische Voruntersuchung für die Fläche notwendig ist oder ob diese für eine Entwicklung freigegeben wird. Darüber hinaus muss gegebenenfalls ein Schallgutachten bzw. eine Bewertung des Verkehrslärms der B202 erfolgen. Die Mitarbeiter der Betriebe haben gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB einen Anspruch auf gesunde Arbeitsverhältnisse.	
Die Fläche ist für eine Bebauung mit einem Kombistandort: ☐ geeignet ☒ bedingt geeignet ☐ nicht geeignet		

Fläche Nr. 2



Quelle: Planzeichnung B2K



Quelle: DOP20 Bilder des Kreises



Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde

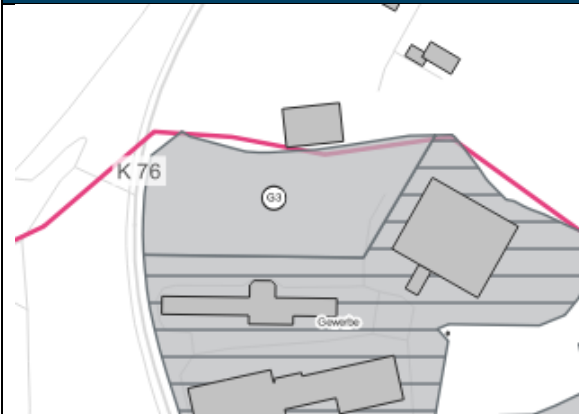
Kriterien	Beurteilung	Bewertung + positiv o neutral - negativ
Lage der Fläche in der Gemeinde	☒ Ortslage ☐ Splittersiedlung	+
Einstufung der Fläche	☐ Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB ☐ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB ☒ Lage in einer Außenbereichsinsel	o

	☐ Lage in einer Außenbereichszunge ☐ Lage im Außenbereich gem. § 35 BauGB	
Realnutzung	Pendlerparkplatz Osterrönfeld, THW-Übungsplatz Osterrönfeld	-
Größe der Fläche	40.750 m ²	+
Erweiterungsoption	Eine Erweiterungsoption ist aufgrund der Größe der Fläche möglich.	+
Hemmnisse	☒ Besondere Immissionsproblematik ☒ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☒ Anbauverbotszone ☐ Außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) <u>Erläuterung:</u> Die Fläche grenzt im Süden unmittelbar an die B202 an. Es muss die Anbauverbotszone von 20 m zur Bundesstraße berücksichtigt werden. Im Norden grenzt weiterhin ein Lebensmittelgeschäft an.	o
Besondere Bedeutung	Die Fläche hat eine besondere Bedeutung für: ☐ Böden ☐ Grundwasser ☐ Fauna ☒ Topografie ☒ Vegetation ☐ Orts-/ Landschaftsbild <u>Erläuterung:</u> Die Topografie auf der Fläche ist relativ bewegt. Die Höhenlinien schwanken von 9 auf 15m, teilweise auf kurzer Strecke. Weiterhin befinden sich um die Fläche herum erhebliche Gehölzstrukturen. Es handelt sich dabei teilweise um Wald und Knickstrukturen.	-
Relevante Aussagen des Regionalplans	Die Fläche liegt in einem: ☐ regionaler Grünzug / Grünzäsur ☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz ☐ Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe	+
Aussagen des Flächennutzungsplans	Flächen für Wald, ruhender Verkehr Zweckbestimmung park and ride, Anbauverbotszone und Grünfläche im Bestand (Urschrift)	-
Aussagen des Bebauungsplans	Es besteht kein Bebauungsplan.	o
Aussagen des Landschaftsplans	Sondergebiet und Laubgehölzstreifen (Bestand), Potenzielle Baugebiete für Wohn-Mischbebauung und Laubgehölzstreifen (Planung)	o
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich ☐ Archäologisches Interessensgebiet	+
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder	☒ Knick oder Redder vorhanden ☐ Kleingewässer vorhanden	-

§ 21 LNatSchG	☒ Feldgehölze (HGy) <u>Erläuterung:</u> Südlich entlang der B202 und der Abfahrt sind Knickstrukturen vorhanden. Im Norden und Westen der Fläche befindet sich voraussichtlich ein Wald.	
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	Die Fläche befindet sich im: ☐ Landschaftsschutzgebiet (LSG) ☐ Naturschutzgebiet (NSG) ☐ EU-Vogelschutzgebiet ☐ FFH-Gebiet	+
Baurechtliche Einschätzung	☐ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan) ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden ☒ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ☒ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ☐ Es ist zusätzlich ein Zielabweichungsverfahren notwendig	o
Wie schnell gibt es Baurecht	☐ vorhanden ☒ nach vollzogener Bauleitplanung (Planungszeitraum ca. 1,5 bis 2 Jahre) ☐ nach erfolgreichen Zielabweichungsverfahren und vollzogener Bauleitplanung (Planungszeitraum ca. 3 bis 4 Jahre) ☐ kein Baurecht möglich	o
Verkehrliche Erschließung	Die Fläche kann über die vorhandene Zufahrt an dem Abzweiger B202 angeschlossen werden. Eventuell bedarf es der Zustimmung des Landesbetriebes für Straßenbau und Verkehrs SH.	o
Ver- und Entsorgungsleitungen	☒ in der erschließenden Straße vorhanden ☐ müssen hergestellt werden	+
Verfügbarkeit der Fläche	☐ Gemeindeeigentum ☒ die Fläche muss erworben werden	-
Erforderliche Gutachten/Abstimmungen	☒ Schallgutachten ☐ Verkehrsgutachten ☐ GIRL-Gutachten ☐ Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt ☒ Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ☒ Abstimmung mit der unteren Forstbehörde ☒ Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehrs SH	o

	<u>Erläuterung:</u> Im Rahmen der Bauleitplanung müssen einige Aufgaben bearbeitet werden. Darunter zählt die Umwandlung des Waldes die eine Genehmigung durch die Forstbehörde und eines Ausgleichs mit dem Faktor 1:2 bedarf oder alternativ die Einhaltung des 30m Waldschutzstreifens gem. § 24 Abs. 1 LWaldG. Darüber hinaus muss geprüft werden, ob der bestehende Bewuchs artenschutzrechtlich relevant ist. Weiterhin bedarf es einer Abstimmung hinsichtlich des vorhandenen Knicks mit der unteren Naturschutzbehörde. Hier ist zu klären, ob der Knick in seiner Funktion gestört wird, wenn an dieser Stelle ein Gewerbegebiet entsteht. Darüber hinaus muss gegebenenfalls ein Schallgutachten bzw. eine Bewertung des Verkehrslärms der B202 erfolgen. Die Mitarbeiter der Betriebe haben gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB einen Anspruch auf gesunde Arbeitsverhältnisse.	
Die Fläche ist für eine Bebauung mit einem Kombistandort: ☐ geeignet ☒ bedingt geeignet ☐ nicht geeignet		

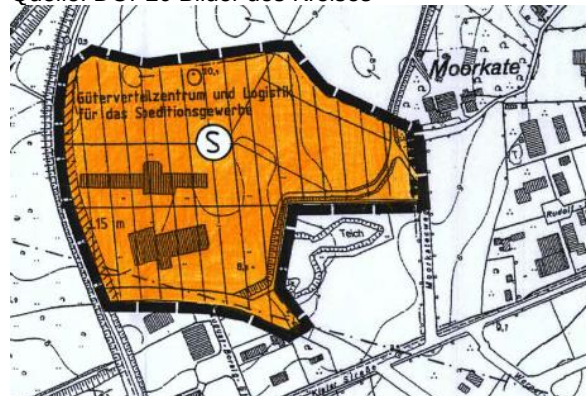
Fläche Nr. 3



Quelle: Planzeichnung B2K



Quelle: DOP20 Bilder des Kreises



Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde

Quelle: Aufnahme B2K

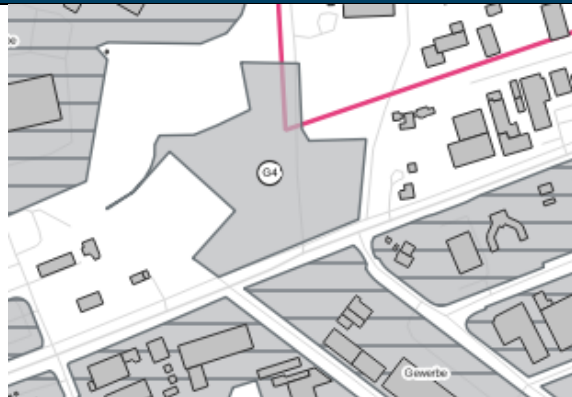
Kriterien	Beurteilung	Bewertung + positiv o neutral
-----------	-------------	-------------------------------------

		- negativ
Lage der Fläche in der Gemeinde	☒ Ortslage ☐ Splittersiedlung	+
Einstufung der Fläche	☐ Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB ☒ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB ☐ Lage in einer Außenbereichsinsel ☐ Lage in einer Außenbereichszunge ☐ Lage im Außenbereich gem. § 35 BauGB	+
Realnutzung	Logistikunternehmen	o
Größe der Fläche	ca. 20.750 m²	+
Erweiterungsoption	Eine Erweiterungsoption ist aufgrund der Größe der Fläche möglich.	+
Hemmnisse	☒ Besondere Immissionsproblematik ☒ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☒ Anbauverbotszone ☐ Außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) <u>Erläuterung:</u> In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Speditionsbetrieb. Weiterhin ist eine Anbauverbotszone von 15m zur K76 zu beachten.	o
Besondere Bedeutung	Die Fläche hat eine besondere Bedeutung für: ☐ Böden ☐ Grundwasser ☐ Fauna ☐ Topografie ☐ Vegetation ☐ Orts-/ Landschaftsbild	+
Relevante Aussagen des Regionalplans	Die Fläche liegt in einem: ☐ regionaler Grünzug / Grünzäsur ☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz ☐ Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe	+
Aussagen des Flächennutzungsplans	Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Güterverteilzentrum und Logistik für das Speditions-gewerbe (3. Änd. FNP)	o
Aussagen des Bebauungsplans	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Güterverteilerzentrum und Logistik für das Speditions-gewerbe, private Grünflächen, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (4. Änd. B-Plan Nr. 16)	o
Aussagen des Landschaftsplans	Acker (Bestand), Acker und Schaffung linearer Gehölzstrukturen (Planung)	o
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich ☐ Archäologisches Interessensgebiet	+

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	☒ Knick oder Redder vorhanden ☐ Kleingewässer vorhanden <u>Erläuterung:</u> Entlang der nördlichen und westlichen Grenze ist ein Knick angelegt	-
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	Die Fläche befindet sich im: ☐ Landschaftsschutzgebiet (LSG) ☐ Naturschutzgebiet (NSG) ☐ EU-Vogelschutzgebiet ☐ FFH-Gebiet	+
Baurechtliche Einschätzung	☒ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan) ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden ☒ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ☒ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ☐ Es ist zusätzlich ein Zielabweichungsverfahren notwendig	o
Wie schnell gibt es Baurecht	☐ vorhanden ☒ nach vollzogener Bauleitplanung (Planungszeitraum ca. 1,5 bis 2 Jahre) ☐ nach erfolgreichen Zielabweichungsverfahren und vollzogener Bauleitplanung (Planungszeitraum ca. 3 bis 4 Jahre) ☐ kein Baurecht möglich	o
Verkehrliche Erschließung	Die Fläche kann an die K76 angeschlossen werden. Hier bedarf es der Zustimmung des LBV-SH	o
Ver- und Entsorgungsleitungen	☒ in der erschließenden Straße vorhanden ☐ müssen hergestellt werden	+
Verfügbarkeit der Fläche	☐ Gemeindeeigentum ☒ die Fläche muss erworben werden	-
Erforderliche Gutachten/Abstimmungen	☒ Schallgutachten ☐ Verkehrsgutachten ☐ GIRL-Gutachten ☐ Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt ☒ Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ☒ Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehrs SH <u>Erläuterung:</u> Im Rahmen der Bauleitplanung müssen einige Aufgaben bearbeitet werden. Darunter zählt die Abstimmung hinsichtlich des vorhandenen Knicks mit der unteren	o

	Naturschutzbehörde. Hier ist zu klären, ob der Knick in seiner Funktion gestört wird, wenn an dieser Stelle ein Gewerbegebiet entsteht. Darüber hinaus muss gegebenenfalls ein Schallgutachten bzw. eine Bewertung des Verkehrslärms der K76 und des benachbarten Speditionsbetriebes erfolgen. Die Mitarbeiter der Betriebe haben gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB einen Anspruch auf gesunde Arbeitsverhältnisse.	
Die Fläche ist für eine Bebauung mit einem Kombistandort:		
☐ geeignet ☒ bedingt geeignet ☐ nicht geeignet		

Fläche Nr. 4



Quelle: Planzeichnung B2K



Quelle: DOP20 Bilder des Kreises



Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde

Kriterien	Beurteilung	Bewertung + positiv o neutral - negativ
Lage der Fläche in der Gemeinde	☒ Ortslage ☐ Splittersiedlung	+
Einstufung der Fläche	☐ Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB ☐ Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB ☒ Lage in einer Außenbereichsinsel ☐ Lage in einer Außenbereichszunge ☐ Lage im Außenbereich gem. § 35 BauGB	o
Realnutzung	Wiese, Regenrückhaltebecken mit Baumbestand	-

Größe der Fläche	ca. 16.300 m ² , die nutzbare Fläche ist aufgrund der bestehenden Restriktionen jedoch erheblich geringer.	o
Erweiterungsoption	Eine Erweiterungsoption ist aufgrund der Restriktionen und des speziellen Zuschnittes voraussichtlich nicht möglich.	-
Hemmnisse	☒ Besondere Immissionsproblematik ☒ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht ☒ Anbauverbotszone ☐ Außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) <u>Erläuterung:</u> In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Speditionsbetrieb. Weiterhin ist eine Anbauverbotszone von 15m zur K76 zu beachten.	o
Besondere Bedeutung	Die Fläche hat eine besondere Bedeutung für: ☐ Böden ☐ Grundwasser ☐ Fauna ☐ Topografie ☒ Vegetation ☐ Orts-/ Landschaftsbild <u>Erläuterung:</u> Im nördlichen Bereich um das Regenrückhaltebecken befindet sich ein ausgeprägter Gehölzbestand.	-
Relevante Aussagen des Regionalplans	Die Fläche liegt in einem: ☐ regionaler Grünzug / Grünzäsur ☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz ☐ Vorranggebiet für den Naturschutz / Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ☐ Vorranggebiet / Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe	+
Aussagen des Flächennutzungsplans	Regenrückhaltebecken, unterirdische Leitungen, Vorrangflächen für den Naturschutz Besondere Vorschriften für Knicks, Fläche für die Landwirtschaft, Anbauverbotszone	o
Aussagen des Bebauungsplans	Es besteht kein Bebauungsplan.	o
Aussagen des Landschaftsplans	Grünland, Knick und Kleingewässer (Bestand), Schaffung linearer Gehölzstrukturen (Planung)	o
Aussagen Archäologie-Atlas des Landes SH	☐ Kulturdenkmal vorhanden/ im Nahbereich ☐ Archäologisches Interessensgebiet	+
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	☒ Knick oder Redder vorhanden ☐ Kleingewässer vorhanden <u>Erläuterung:</u> Entlang der östlichen Grenze ist ein Knick angelegt	-
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	Die Fläche befindet sich im: ☐ Landschaftsschutzgebiet (LSG) ☐ Naturschutzgebiet (NSG)	+

	☐ EU-Vogelschutzgebiet ☐ FFH-Gebiet	
Baurechtliche Einschätzung	☐ Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan) ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB ☐ Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ☐ Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden ☒ Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ☒ Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ☐ Es ist zusätzlich ein Zielabweichungsverfahren notwendig	o
Wie schnell gibt es Baurecht	☐ vorhanden ☒ nach vollzogener Bauleitplanung (Planungszeitraum ca. 1,5 bis 2 Jahre) ☐ nach erfolgreichen Zielabweichungsverfahren und vollzogener Bauleitplanung (Planungszeitraum ca. 3 bis 4 Jahre) ☐ kein Baurecht möglich	o
Verkehrliche Erschließung	Die Fläche kann über den Moorkatenweg erschlossen werden.	+
Ver- und Entsorgungsleitungen	☒ in der erschließenden Straße vorhanden ☐ müssen hergestellt werden	+
Verfügbarkeit der Fläche	☐ Gemeindeeigentum ☒ die Fläche muss erworben werden	-
Erforderliche Gutachten/Abstimmungen	☒ Schallgutachten ☐ Verkehrsgutachten ☐ GfRL-Gutachten ☐ Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt ☒ Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde <u>Erläuterung:</u> Im Rahmen der Bauleitplanung müssen einige Aufgaben bearbeitet werden. Darunter zählt die Abstimmung hinsichtlich des vorhandenen Knicks mit der unteren Naturschutzbehörde. Hier ist zu klären, ob der Knick in seiner Funktion gestört wird, wenn an dieser Stelle ein Gewerbegebiet entsteht. Darüber hinaus muss gegebenenfalls ein Schallgutachten bzw. eine Bewertung des Verkehrslärms der K76 und des benachbarten Speditionsbetriebes erfolgen. Die Mitarbeiter der Betriebe haben gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB einen Anspruch auf gesunde Arbeitsverhältnisse.	o
Die Fläche ist für eine Bebauung mit einem Kombistandort:		

☐ geeignet☒ bedingt geeignet☐ nicht geeignet

7. Resümee und Handlungsempfehlung der Planer

Die vorliegende Standortprüfung dient als informelle Vorbetrachtung, welche keine Rechtsverbindlichkeit entfaltet. Sie dient zur Orientierung und Entscheidungsgrundlage für die Standortwahl der geplanten Erweiterung beziehungsweise Neuausweisung eines Gewerbegebietes. Sie kann im späteren Dialog mit den übergeordneten Planungsbehörden als Argumentationsgrundlage herangezogen werden.

Auf Basis der Bestandaufnahme und der vorliegenden rechtlichen Grundlagen wie vorhandene Bauleit- und Landschaftspläne wurde eine Bewertung durchgeführt. Dabei wurden ebenfalls Aspekte wie die Lage innerhalb des Ortsteils, die Erreichbarkeit, die Ver- und Entsorgung, die möglichen Emissionen, die von einem Gewerbegebiet auf die Umgebung ausgehen, die Flächengröße und Erweiterungsmöglichkeiten, Besitzverhältnisse, Umweltbelange und die Topografie berücksichtigt.

Die Prüfung der Flächen hat ergeben, dass keine der Potentialflächen aus Sicht der städtebaulichen und umweltfachlichen Belange eignet. Die Flächen verfügen alle über Hemmnisse und jede für sich über Hürden, die im Weiteren (Bauleitplan-)Verfahren zu klären sind. Einige Hemmnisse bedürfen der Abstimmung und Zustimmung der übergeordneten (Planungs-)Behörden. Im Rahmen des Scorings liegen die Flächen 1 und 3 eng beieinander, sodass es keine klare Favoritenfläche gibt.

Tabelle 1: Scoring im Rahmen der Bewertung, B2K 2022

Kriterien	1	2	3	4
Positiv	7	7	9	6
Neutral	10	8	9	9
Negativ	3	5	2	5
Score	17	14	18	15

Im Bereich der Abwägung und der Entscheidungsfindung sollten daher für die Flächen weitere Parameter mit herangezogen werden. Im Folgenden werden die Flächen einzeln unter der Berücksichtigung ergänzender Kriterien betrachtet und je Fläche eine Empfehlung zum Umgang mit dieser ausgesprochen.

Fläche 1

Bei dem Flächenpotential handelt es sich um eine städtebauliche Nachverdichtung beziehungsweise Umnutzung einer brachliegenden Fläche inmitten des Siedlungsbereiches der Gemeinde Osterrönnfeld. Die Fläche befindet sich verkehrsgünstig direkt an der B 202. Eine verkehrliche Erschließung ist weiterhin über die Dorfstraße und die Walter-Zeidler-Straße denkbar. Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich der Kommune und der Nähe sowohl zu den besiedelten als auch zu den gewerblich genutzten Bereichen eignet sich die Fläche am ehesten für eine weitere gewerbliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde. Insbesondere da die benachbarten Betriebe sich an ihrem Standort erweitern möchten und so an ihrem Bestandsstandort voraussichtlich verbleiben können. Die Fläche verfügt jedoch über Hemmnisse, die im Planungsprozess zu berücksichtigen und zu behandeln sind. Hierbei ist vermeintlich die größte Herausforderung der Umgang mit den entstandenen Wald- bzw. Gehölzstrukturen. Es bedarf einer Betrachtung durch einen Fachgutachter in Verbindung mit der unteren

Forstbehörde, um eine mögliche Waldentlassung in Aussicht gestellt zu bekommen. Bei einer Überplanung und Umsetzung des Vorhabens muss der Wald entsprechend der gesetzlichen Vorgaben an einer geeigneten Stelle ausgeglichen werden. Im Vorfeld der Standortprüfung fand bereits eine Begehung der Fläche durch die untere Forstbehörde, der Planer und der Gemeindevertretung statt. Im Rahmen der Abstimmung wurde der Wald bewertet und als nicht besonders erhaltenswert eingestuft, sodass eine Entwidmung denkbar wäre.

Im Rahmen einer Überladung ist der Anspruch auf gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse der Anwohner und Mitarbeiter der Betriebe gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen und die entstehenden Emissionen ausgehend von den Betrieben als auch von der Bundesstraße zu prüfen.

Fläche 2

Die Übungsfläche des Technischen Hilfswerks (THW) und den Park & Ride Parkplatz bietet die Möglichkeit einer Überplanung und Neustrukturierung. Derzeit wirkt die Fläche aus Sicht der Planer untergenutzt, hier bedarf es jedoch eines Gespräches mit dem THW, inwieweit sie die vollumfängliche Fläche für ihre Übungen benötigten oder ob es vorstellbar wäre die Fläche anteilig einer neuen Nutzung zuzuführen. In dem Falle bedürfte es einer Neustrukturierung der Fläche unter Berücksichtigung der notwendigen Abstandsflächen zum bestehenden Wald und das alle drei Nutzungen sinnvoll und zukunftsfähig angeordnet werden. Hierbei wäre denkbar die Übungsfläche oder auch die Stellplätze im Bereich des 30m Waldschutzstreifen ausnahmsweise anzuordnen. Hierbei ist sicherzustellen, dass keine brennenden Materialien verwendet werden. Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich der Kommune und der Nähe sowohl zu den besiedelten als auch zu den gewerblich genutzten Bereichen eignet sich die Fläche am ehesten für eine Neuausweisung eines Gewerbegebietes. Sollte die Fläche einer Bauleitplanung zugeführt werden, ist der Anspruch auf gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse der Anwohner und Mitarbeiter der Betriebe gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen und die entstehenden Emissionen ausgehend von den Betrieben als auch von der Bundesstraße zu prüfen. Die Gemeindevertretung äußerte sich dahingehend, dass die Fläche für eine Überplanung nicht zur Verfügung steht. Es hat eine direkte Ansprache des THW stattgefunden und dieser beabsichtigt eine andere Nutzung bzw. Entwicklung der Fläche. Es ist angedacht den Übungsplatz auszubauen und ihm eine höhere Bedeutung im regionalen Kontext der Struktur des technischen Hilfswerks zu geben. Die Fläche steht somit für eine gewerblichen Entwicklung nicht zur Verfügung.

Fläche 3

Bei der am nördlichen Ortsausgang und an der Gemeindegrenze befindlichen Potentialfläche 3 handelt es sich um eine Erweiterungsfläche des dort ansässigen Speditionsbetriebes. Es ist daher fraglich, ob diese Fläche zur Verfügung steht. Hier bedarf es der Ansprache der Eigentümer wie die Absichten zu der Entwicklung der Fläche sind. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass im Zuge der Bauleitplanung auf der Fläche eine Maßnahme durch Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen durchgeführt wurde. In der Vergangenheit hat sich hier ein dichter Grüngürtel entwickelt, welcher den Speditionsbetrieb von der benachbarten Kommune abgrenzt. Durch die Entwicklung eines Gewerbestandortes müssten diese voraussichtlich überwiegend entwidmet und zu teilen auch beseitigt werden. Damit einher gehen der Funktionsverlust und der ökologische Wert der Strukturen.

Fläche 4

Bei der Potentialfläche 4 handelt es sich um ein sehr speziell geschnittenes Grundstück, welches durch die dort bestehenden Nutzungen und Gegebenheiten wesentlich kleiner ausfällt.

Zum einen liegt auf der Fläche eine technische Anlage, die in ihrer Funktion erhalten bleiben sollte, damit die Regenwasserentwässerung weiterhin funktionsfähig bleibt. Andernfalls ist zu erwarten, dass in den dort angeschlossenen Gebieten die Niederschlagsmengen nicht ordnungsgemäß abführen können und es zu Schäden kommen kann. Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück erhebliche Knick- und Gehölzstrukturen, die Schützenswert sind. Durch die Entwicklung eines Gewerbestandortes müssten diese voraussichtlich überwiegend entwidmet und zu teilen auch beseitigt werden. Damit einher gehen der Funktionsverlust und der ökologische Wert der Strukturen. Die Fläche ist darüber hinaus aus weiteren Gründen als nur bedingt bis nicht geeignet zu bewerten. Durch den speziellen Zuschnitt der Fläche, bleibe zu klären, ob die Umnutzung sinnvoll ist und eine ein Betrieb die notwendigen Gebäude zukunftsfähig auf der Fläche anordnen kann.

Handlungsempfehlung

Abschließend bleibt zu resümieren, dass unter Berücksichtigung der Kriterien, der Ergänzungen und der Flächenverfügbarkeit sich die Flächen 1 für die Erweiterung beziehungsweise Neuausweisung eines Gewerbegebietes eignet. Bezieht man das Scoring mit ein, hebt sich die Fläche ebenfalls deutlich von der ebenfalls geeigneten aber nicht verfügbaren Fläche ab. Der Kommune wird daher empfohlen, die Fläche 1 weiterzuverfolgen und die Gespräche insbesondere mit der unteren Forstbehörde des Kreises basierend auf der Grundlage und der Ergebnisse der Standortprüfung aufzunehmen. Ziel der Gesprächsaufnahme sollte die in Aussichtstellung der Waldentlassung sein und eine Abstimmung hinsichtlich des notwendigen Ausgleichs vorzunehmen. Sollten die Gesprächsergebnisse positiv verlaufen wird auf Grundlage dessen empfohlen in die Bauleitplanung einzusteigen.

Kiel, den 29.03.2023

B2K und dn Ingenieure

Architekten | Ingenieure | Stadtplaner