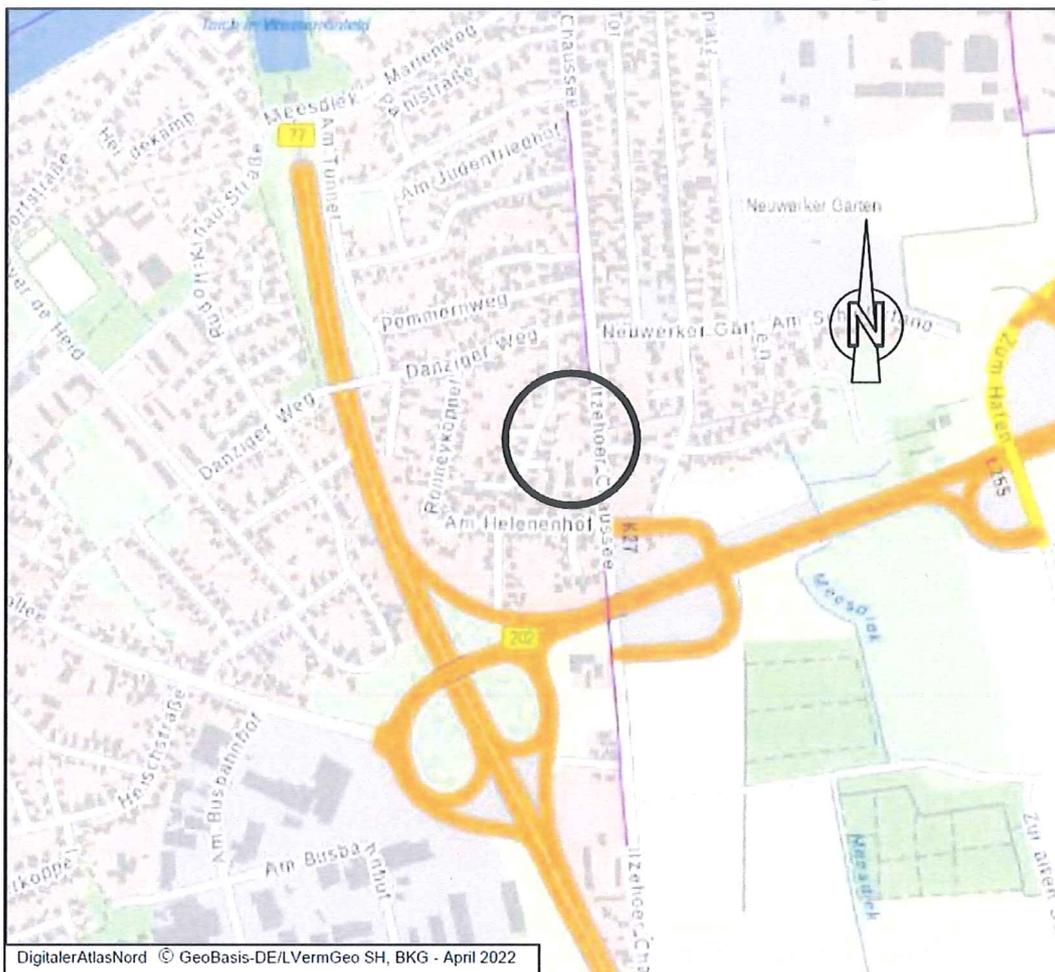


# Gemeinde Westerrönfeld

Kreis Rendsburg-Eckernförde

## Bebauungsplan Nr. 36 „Südlicher Teilbereich der Itzehoer Chaussee“

### Begründung



Verfahrensstand nach BauGB

12.10.2022

Bearbeitung:

§ 3(2) § 4(2) § 10



**GSP**

GOSCH & PRIEWE

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe

Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79

E-Mail [oldesloe@gsp-ig.de](mailto:oldesloe@gsp-ig.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
<b>2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben</b> .....	<b>4</b>
2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung (2021).....	5
2.2 Regionalplan für den Planungsraum III .....	6
2.3 3. Fortschreibung Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (Fortschreibung 2016 – 2025) .....	7
2.4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerrönfeld .....	9
2.5 Landschaftsplanung .....	9
<b>3 Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung</b> .....	<b>10</b>
<b>4 Anlass der Planung</b> .....	<b>11</b>
<b>5 Allgemeines Planungsziel</b> .....	<b>12</b>
<b>6 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Westerrönfeld</b> .....	<b>12</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
<b>7 Umweltbelange</b> .....	<b>14</b>
7.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionen .....	14
7.2 Natur und Landschaft.....	14
7.2.1 Schutzbestimmungen.....	15
7.3 Bestandsaufnahme .....	15
7.3.1 Bewertung der Auswirkungen.....	17
<b>8 Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>18</b>
<b>9 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>18</b>
<b>10 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel, Störfallbetriebe</b> .....	<b>19</b>
<b>11 Billigung</b> .....	<b>20</b>

## ANLAGEN:

1. Bodenuntersuchungen zur Versickerungseignung, Westerrönfeld Itzehoer Chaussee 80-82,  
erstellt ECOS UMWELT NORD, 14.04.2022



## 1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Westerrönfeld hat in ihrer Sitzung am 09.12.2021 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 36 „Südlicher Teilbereich der Itzehoer Chaussee“ im Verfahren gem. § 13 BauGB gefasst. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 30 Abs. 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan, sodass sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB richtet und die gegenwärtig bereits bestehenden Nachverdichtungspotenziale entsprechend in die Planung übernommen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 36 „Südlicher Teilbereich der Itzehoer Chaussee“ umfasst eine Bestandsüberplanung der bebauten Grundstücke und schafft durch eine klare Gebietsfestsetzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mischgebietstypischen Ansiedlung innerhalb des Plangebietes. Das geplante Vorhaben schafft im Zuge der Planung keine zusätzlichen Entwicklungspotenziale, sondern definiert die beabsichtigte Entwicklungsform der Gemeinde Westerrönfeld als Mischgebiet, um der Nachfrage nach Flächen für nicht störenden Gewerbebetrieben sowie Wohnnutzungen zu entsprechen.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) wird der Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Westerrönfeld im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren kann erfolgen, da

- der Bebauungsplan in einem Gebiet aufgestellt wird, in dem sich bereits nach § 34 BauGB eine zulässige Bebauung ergibt,
- keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVPG nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen,
- keine EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete in der Nähe des Plangebietes liegen, für die durch die Planung Anhaltspunkte für Auswirkungen auf deren Erhaltungsgegenstände abgeleitet werden könnten,
- im Bebauungsplan keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436) m.W.v. 29.07.2022, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 letzte berücksichtigte Änderung: §§ 1, 6 und 14 geändert (Ges. v. 02.02.2022, GVOBl. S. 91) und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

### Stand des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Itzehoer Chaussee“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

*Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus*

*der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn*

- 1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,*
- 2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und*
- 3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes zu beachten sind.*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben im Grund um eine Klarstellung handelt, dass im Bereich der Itzehoer Chaussee auch Gewerbebetriebe bzw. freiberuflich Tätige gewünscht sind, erfolgt im Zuge des geplanten Vorhabens ausschließlich die Festlegung der Gebietskategorie als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht aufgenommen und sind somit entsprechend des gegenwärtigen Baurechtes nach § 34 BauGB zu bemessen.

Aufgrund der geringfügigen Regelungsinhalte des geplanten Vorhabens wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen.

Am 30.06.2022 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Westerrönfeld der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 36 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 07.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.07.2022 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 18.07.2022 bis 19.08.2022 abzugeben.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Westerrönfeld hat den Bebauungsplan Nr. 36 „Südlicher Teilbereich der Itzehoer Chaussee“ am 27.10.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung mit Beschluss gebilligt. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen.

## **2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben**

Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeinde-/Stadtgebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3,4 BauGB).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

## 2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung (2021)

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 ist am 17. Dezember 2021 in Kraft getreten. Er wurde mit Zustimmung des Landtags von der Landesregierung als Rechtsverordnung erlassen (Landesverordnung über den Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021)). Die Fortschreibung 2021 ersetzt den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Sie bezieht sich auf den Zeitraum 2022 bis 2036.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Westerrönfeld die nachfolgenden Darstellungen:



Abbildung 1 Ausschnitt LEP 2010, Quelle:www.schleswig-holstein.de

- Die Gemeinde Westerrönfeld liegt im ländlichen Raum im Stadt- und Umlandbereich der Stadt Rendsburg.
- Sie befindet sich innerhalb des 10 km-Umkreises um das Mittelzentrum Rendsburg.
- Die Gemeinde Westerrönfeld grenzt an eine Biotopverbundachse auf Landesebene.

### Wohnungsversorgung

*In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfelds und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen. Insbesondere für kleine Haushalte und für ältere Menschen sollen mehr Angebote geschaffen werden. Verbessert werden soll außerdem das Wohnungsangebot für Familien mit Kindern.*

*Dem Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen für mittlere und untere Einkommensgruppen soll durch geeignete Maßnahmen, insbesondere auch für sozial geförderten Wohnraum, Rechnung getragen werden. Dafür sollen nicht nur die Schwerpunkte für den Wohnungsbau (Kapitel 3.6.1 Absatz 2) sorgen, sondern auch andere geeignete Gemeinden insbesondere in den Ordnungsräumen (Kapitel 2.2), den Stadt- und Umlandbereichen in ländlichen Räumen (Kapitel 2.4) und in den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung (Kapitel 4.7.1).*

*Für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung sollen vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden und der Wohnungsbestand soll angepasst und zeitgemäß weiterentwickelt werden. Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen soll Rechnung getragen werden. Nur in möglichst geringem Umfang sollen neue Flächen ausgewiesen werden. Dabei sollen kompakte Siedlungsformen und eine angemessene Bebauungsdichte realisiert werden (Kapitel 3.9).*

*Bei der Ausweisung von Flächen für Einfamilienhäuser soll berücksichtigt werden, dass die Zahl der Haushalte von Menschen in mittleren Altersgruppen mittelfristig zurückgehen wird und gleichzeitig durch die steigende Zahl älterer Menschen bei Einfamilienhäusern mehr Gebrauchtimmobilien auf den Markt kommen werden. Bei der Planung von Wohnungsangeboten für ältere Menschen soll darauf geachtet werden, dass diese möglichst gut an Versorgungseinrichtungen angebunden sind.*

(LEP Fortschreibung 2021, Kap. 3.6: 1 G)

*Der Wohnungsneubau soll folgende Bedarfskomponenten berücksichtigen:*

- *Entwicklung der Zahl und der Struktur der Haushalte (Neubedarf),*
- *Ersatz für Abriss, Zusammenlegung oder Umwidmung von Wohnungen (Ersatzbedarf),*
- *Mobilitäts- und Leerstandreserven für die Sicherstellung gut funktionierender Wohnungsmärkte.*

(Fortschreibung LEP S-H 2020, Kap. 3.6: 2 G)

#### Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie

*Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen. (...)* (Fortschreibung LEP S-H 2020, Kap. 3.7: 1 G)

Der Bebauungsplan Nr. 36 „Itzehoer Chaussee“ schafft die planungsrechtliche Möglichkeit der Ansiedlung von mischgebietstypischen Nutzungen innerhalb des Plangebietes. Die Gemeinde Westerrönfeld verfolgt mit dem Vorhaben die städtebauliche Zielsetzung der Klarstellung, dass innerhalb des Plangebietes neben einer wohnbaulichen Entwicklung auch die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben entsprechend eines Mischgebietes zulässig ist. Eine weitergehende bauliche Entwicklung, wie sie gegenüber der Genehmigungsgrundlage nach § 34 BauGB besteht, ist seitens der Gemeinde Westerrönfeld im Rahmen der Planung nicht beabsichtigt.

Durch die Mitgliedschaft in der Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg ist der von der Landesplanung neu benannte wohnbauliche Entwicklungsrahmen mit Stichtag des 31.12.2021 für die Gemeinde Westerrönfeld nicht relevant.

Die Kooperation stimmt die wohnbauliche Entwicklung der Region über einen Entwicklungsplan ab, der von allen Gebietskörperschaften beschlossen wird. Die kleinräumige Entwicklung steht den Vorgaben der Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg sowie den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes nicht entgegen.

## **2.2 Regionalplan für den Planungsraum III**

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht.

Der Regionalplan für den Planungsraum III (RP III) Schleswig-Holstein für die kreisfreien Städte Kiel und Neumünster und die Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde enthält für die Gemeinde Westerrönfeld die nachfolgenden Darstellungen:

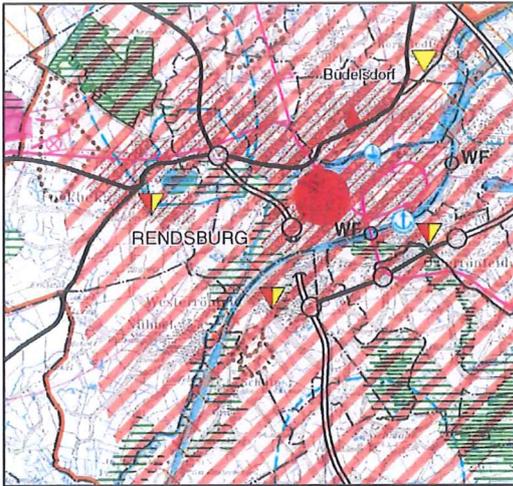


Abbildung 2 Ausschnitt Regionalplan III, Quelle:www.schleswig-holstein.de

- Die Gemeinde Westerrönfeld liegt im ländlichen Raum im Stadt- und Umlandbereich der Stadt Rendsburg.
- Die Gemeinde Westerrönfeld grenzt östlich an ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die Gemeinde Westerrönfeld verfügt nach den Festlegungen des Regionalplans III über eine planerische Wohn-, Gewerbe und Dienstleistungsfunktion und befindet sich im Stadt- und Umlandbereich von Rendsburg.

*Aufgrund der guten Voraussetzungen für eine langfristig ausgerichtete stärkere Siedlungsentwicklung erhalten die Gemeinden Borgstedt, Fockbek, Osterrönfeld und Westerrönfeld eine planerische Wohnfunktion und/oder eine Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion  
[...]*

*Weiterhin ist die Errichtung einer weiteren Anschlussstelle an der Bundesstraße 77 zwischen Westerrönfeld und Jevenstedt zur Entlastung des Knotenpunktes Bundesstraße 77 / 202 sowie zur Erschließung potenzieller Siedlungsflächen der Gemeinde Westerrönfeld im Süden des Gemeindegebietes zu prüfen. (6.5, RP III)*

Die Gemeinde Westerrönfeld folgt ebenso den Vorgaben des Regionalplanes, indem sie durch das geplante Vorhaben eine mischgebietstypische Entwicklung im Innenbereich des Siedlungsraumes ermöglicht.

### **2.3 3. Fortschreibung Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (Fortschreibung 2016 – 2025)**

Der Gebietsentwicklungsplan Rendsburg (GEP) beschreibt die Grundlagen und Ausgangsbedingungen einer interkommunalen Kooperation mit dem Ziel, eine abgestimmte Flächenentwicklung zu ermöglichen. So soll eine bedarfsgerechte, geordnete und auf Schwerpunkte ausgerichtete Siedlungsentwicklung ermöglicht werden.

Er greift damit die Zielsetzung einer dezentralen Konzentration des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein auf (2.5.2, 2Z, LEP).

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Südlicher Teilbereich der Itzehoer Chaussee“ erfolgt durch die Gemeinde Westerrönfeld eine Überplanung bereits bebauter Flächen. Städtebauliche Zielsetzung des Vorhabens ist ausschließlich die Festsetzung einer klaren Gebietskategorie für die

Flächen innerhalb des Plangebietes, da diese bislang nicht durch eine verbindliche Bauleitplanung erfasst sind und sich eine Entwicklung somit nach dem Bewertungsmaßstab des § 34 BauGB richtet. Der Bebauungsplan Nr. 36 „Südlicher Teilbereich Itzehoer Chaussee“ schafft somit keine neuen Nachverdichtungspotenziale, sondern schafft ausschließlich die Voraussetzung die bestehenden Gebäude einer neuen Nutzung nach dem Bewertungsmaßstab eines Mischgebietes zuzuführen.

Die bereits innerhalb des Plangebietes bestehenden und erfassten Nachverdichtungspotenziale werden im Zuge des Vorhabens nicht erweitert, sondern in ihrer bereits bestehenden Form in den Bebauungsplan Nr. 36 „Südlicher Teilbereich der Itzehoer Chaussee“ übernommen.

Der Gebietsentwicklungsplan enthält für die Fläche des Plangebietes die nachfolgenden Darstellungen.



Abbildung 3: Ausschnitt GEP mit zugehöriger Prioritätentabelle,

Quelle: Amt Jevenstedt

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden mit den Nummer ID 21, ID 22 und ID 23 als Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen in der 3. Fortschreibung des Entwicklungsplans aufgeführt. Da für die Kategorie B Realisierungshemmnisse sowie für die Kategorie C ein Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung definiert sind, werden diese bei der Auflistung der 20 Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Westerrönfeld nicht aufgeführt. Die in der 3. Fortschreibung der GEP benannten Innenentwicklungspotenziale beziehen sich somit auf die Potenzialflächen der Kategorie A.

Die Gemeinde Westerrönfeld fördert durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 und der in diesem Zusammenhang vorgesehenen Klarstellung der Entwicklungsziele eine mischgebietstypische Umnutzung der bereits bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes sowie eine Umsetzung der Potenzialflächen ID 21 – 23.

Die Vorgaben der 3. Fortschreibung der Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (Fortschreibung 2016 – 2025) stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Südlicher Teilbereich der Itzehoer Chaussee“ nicht entgegen, da die städtebauliche Zielsetzung ausschließlich die Festsetzung einer Gebietskategorie für die bereits

bebauten Flächen innerhalb des Plangebietes umfasst. Zusätzliche Entwicklungspotenziale werden durch das Vorhaben nicht geschaffen.

## 2.4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerrönfeld



Abbildung 4: Darstellung Flächennutzungsplan Gemeinde Westerrönfeld; Quelle: Amt Jevenstedt

Der für das Plangebiet derzeit wirksame Flächennutzungsplan (1962) der Gemeinde Westerrönfeld stellt die betreffende Fläche als vorhandenes Dorfgebiet dar.

Die bauliche Entwicklung und Ansiedlung von unterschiedlichen Nutzungen hat sich im Bereich der Itzehoer Chaussee im großen Umfang auf Grundlage des § 34 BauGB entwickelt. Hinsichtlich der somit entstandenen Nutzungsvielfalt entspricht der bauliche Bestand innerhalb des Plangebietes sowie dessen Umfeld nicht der Darstellung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes eines Dorfgebietes (MD). Da im Umfeld des Plangebietes nur ein geringer Umfang an verbindlichen Bauleitplanungen besteht, ist die städtebauliche Entwicklung ohne konkrete Planungen kontinuierlich nach den Bedürfnissen der entsprechenden Anlieger erfolgt.

Die Wirkung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes hat somit aufgrund der Entwicklung gem. § 34 BauGB im Innenbereich der Gemeinde Westerrönfeld eine deutlich geringere Steuerungswirkung als im Außenbereich. Die Gemeinde Westerrönfeld folgt somit im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 36 nicht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB was sich auf Grundlage der v.g. Erläuterungen und der kleinräumigen Wirkung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 36 allerdings als vertretbar bewerten lässt.

Die Gemeinde Westerrönfeld wird sich im Zuge ihrer weiteren Siedlungsentwicklung grundsätzlich mit dem Vorgehen zur Neuaufstellung eines gemeindlichen Flächennutzungsplanes befassen.

## 2.5 Landschaftsplanung

Die Landschaftsplanung soll die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele aufzeigen. Die überörtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen werden für den Bereich des Landes im Landschaftsprogramm, für Teile des Landes in den Landschaftsrahmenplänen dargestellt. Auf regionaler Ebene konkretisiert der Landschaftsplan als kommunaler Fachplan für Naturschutz und Landschaftspflege die Vorgaben des Landschaftsprogramms und des Landschaftsrahmenplanes. Die Ziele der Landschaftsplanung sind in der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan werden bei der vorliegenden Planung aufgrund der Lage im baulichen Siedlungszusammenhang von Westerrönfeld nicht näher betrachtet. Der Landschaftsplan macht zum Plangebiet die folgenden Aussagen.

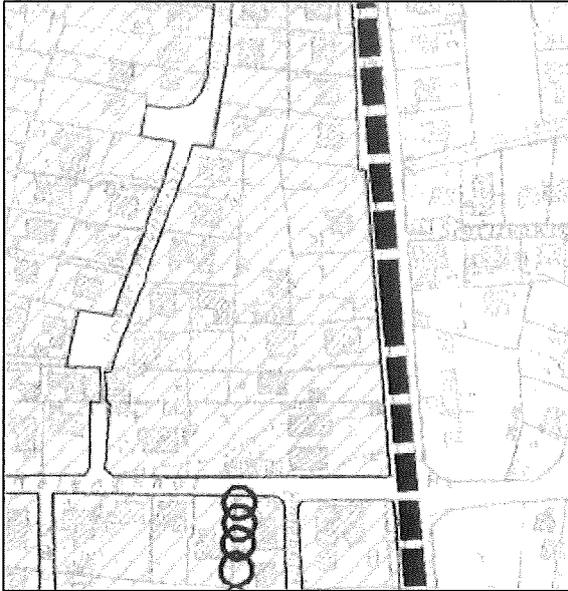


Abbildung 5: Ausschnitt Landschaftsplan der Gemeinde Westerrönfeld, Quelle: Amt Jevenstedt, Darstellung ohne Maßstab

Der Landschaftsplan der Gemeinde Westerrönfeld stellt die Fläche des Vorhabengebietes als bestehendes Siedlungsgebiet dar. Naturschutzrechtliche Vorgaben und besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebietes nicht dargestellt.

Entwicklungsaussagen werden für das Plangebiet nicht getroffen.

Die vorliegende Planung entspricht den Darstellungen des Landschaftsplanes.

### **3 Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung**

Die Gemeinde Westerrönfeld ist eine der 10 Mitgliedsgemeinden des Amtes Jevenstedt im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Die Gemeinde Westerrönfeld liegt südlich sowie westlich der Stadt Rendsburg unmittelbar südöstlich des Nord-Ostsee-Kanals.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 liegt im südöstlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Westerrönfeld entlang der Itzehoer Chaussee, wobei die Verkehrsfläche der Itzehoer Chaussee bereits innerhalb der Stadt Rendsburg liegt.

Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4.400 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet liegt

- westlich der Itzehoer Chaussee, Flur 11, Gemarkung Rendsburg,
- nördlich der Grundstücke entlang der Itzehoer Chaussee 84 a – d,
- östlich der Grundstücke Friedrich-Hebbel-Straße 13-21 (nur ungerade Hausnummern),
- südlich der Grundstücke Itzehoer Chaussee 78 und Friedrich-Hebbel-Straße 11 (teilweise)

Es umfasst die Flurstücke 38/2 und 38/3 Flur 3, Gemarkung Westerrönfeld.



Abbildung 6: Luftbild Gemeinde Westerrönfeld; Quelle: maps.google.de

Die Fläche des Plangebietes umfasst private Grundstücksflächen, welche gegenwärtig bereits bebaut sind und hinsichtlich ihrer baulichen Ausnutzung Nachverdichtungspotenziale bietet. Nach gegenwärtiger Einschätzung der örtlichen Situation bestehen auf Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) entlang der Itzehoer Chaussee sowie im rückwärtigen Bereich entsprechende Baurechte für eine bauliche Nachverdichtung.

Die Erfassung der Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Westerrönfeld im Zuge der Gebietsentwicklungsplanung stellt die betreffenden Bereiche als ID 21-23 dar.

Die Fläche des Plangebietes ist zum Teil von Einzelbäumen eingefasst sowie gegliedert. Auf die weitergehenden Erläuterungen zur Bestandssituation wird ergänzend verwiesen (vgl. Kapitel 7.3).

#### 4 Anlass der Planung

Die Itzehoer Chaussee stellt innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Westerrönfeld einen Hauptverkehrszug dar. Das Umfeld des Plangebietes ist sowohl durch Wohnbebauung als auch durch nicht störende gewerbliche Nutzungen geprägt. Die Fläche des Plangebietes bietet aufgrund ihrer Ausnutzung die Möglichkeit baulicher Nachverdichtungen gem. § 34 BauGB. Da das Vorhabengebiet bislang nicht durch eine verbindliche Bauleitplanung überplant ist, wird seitens des Kreises Rendsburg-Eckernförde eine Ansiedlung nicht störender gewerblicher Nutzungen gegenwärtig unter dem Gesichtspunkt eines Allgemeinen Wohngebietes genehmigt. Da diese gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig sind, ist eine Umnutzung der bestehenden Gebäude sowie eine Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben nur eingeschränkt möglich. Hinsichtlich der im Umfeld des Plangebietes erfolgten Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben befindet sich die Fläche des Vorhabengebietes innerhalb eines großräumigen Mischgebietes. Diese städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich zu verfestigen, um eine mischgebietstypische Bebauung innerhalb des Plangebietes entlang der Itzehoer Chaussee grundsätzlich zu ermöglichen, wird seitens der Gemeinde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 verfolgt.

Da die Flächen des Plangebietes zum Teil als Innenentwicklungspotenziale in der Gebietsentwicklungsplanung für die Gemeinde Westerrönfeld enthalten sind, ist eine Festlegung für die weitere städtebauliche Entwicklung des Vorhabengebietes zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung vorgesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 30 Abs. 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan, sodass sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB richtet. Seitens der Gemeinde Westerrönfeld wird die Notwendigkeit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß

§ 30 Abs. 1 BauGB zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung nicht gesehen, da innerhalb des Plangebietes bereits Baurechte gem. § 34 BauGB bestehen, sodass die künftige Entwicklung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung weiterhin auf dieser Grundlage zu erfolgen hat.

## **5 Allgemeines Planungsziel**

---

Ziel der Planung ist es, die Gebietskategorie des Vorhabengebietes für die weitere Entwicklung klar zu definieren.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 6 BauNVO festgesetzt, um eine verbindliche Genehmigungsgrundlage für Ansiedlungen sowie baulichen Entwicklungen gem. § 34 BauGB hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzung zu schaffen.

Weitergehende Vorgaben zur baulichen Entwicklung erfolgen im sehr geringen Umfang.

## **6 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Westerrönfeld**

---

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Itzehoer Chaussee“ der Gemeinde Westerrönfeld erfolgt als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Eine bauliche Entwicklung hat gem. § 34 BauGB nach dem Maßstab des Einfügens in die Umgebung zu erfolgen.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

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

Die Fläche des Plangebietes wird als Mischgebiet (MI) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO festgesetzt. Eine weitergehende Differenzierung der gem. § 6 BauNVO für Mischgebiete zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt im Zuge des geplanten Vorhabens nicht.

Das Vorhabengebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 „Itzehoer Chaussee“ befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Westerrönfeld im Übergang zur Stadt Rendsburg. Die Itzehoer Chaussee stellt einen örtlichen Hauptverkehrszug dar und bietet somit einen Standortvorteil für die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe. Im Umfeld des Plangebietes bestehen gegenwärtig bereits mehrere gewerbliche Betriebe sowie das Ärztehaus der Gemeinde Westerrönfeld.

Aus diesem Grund wird das Plangebiet seitens der Gemeinde Westerrönfeld langfristig als Standort für mischgebietstypische Nutzungen definiert. Neben der Entwicklung von Wohnraum besteht somit die Möglichkeit der Ansiedlung von nicht störenden gewerblichen Nutzungen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Zuge des geplanten Vorhabens erfolgen keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Eine bauliche Entwicklung hat gem. § 34 BauGB nach dem Maßstab des Einfügens in die Umgebung zu erfolgen. Entsprechende Baurechte bestehen für die Fläche des Plangebietes bereits gegenwärtig und sind als solche als Innentwicklungspotenziale in den Unterlagen der Gebietsentwicklungsplanung enthalten. Seitens der Gemeinde Westerrönfeld wird keine Notwendigkeit gesehen, zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung über diese, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen.

### **6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

*Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.*

Im Zuge des geplanten Vorhabens wurde durch das Büro ECOS UMWELT NORD eine Bodenuntersuchung zur Versickerungseignung für die Flächen des Plangebietes erstellt. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse bescheinigen die Bodenuntersuchungen für das Plangebiet eine Versickerungsfähigkeit.

*Gemäß DWA-A 138 sollte die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand mindestens 1,0 m betragen. Bei einem Versickerungsschacht ist zwischen der Oberkante der Filterschicht und Bemessungswasserstand ein Abstand von 1,5 m einzuhalten. Nach den Felduntersuchungen kann aktuell von einem mittleren Grundwasserflurabstand von ca. 3,0 m ausgegangen werden. Unter der Annahme eines minimalen mittleren Grundwasserflurabstandes von ca. 2,5 m kann die Bewirtschaftung des Regenwassers somit mit*

- *einer Flächenversickerung,*
- *einer Muldenversickerung,*
- *einer Rigolen-/Rohrversickerung oder*
- *einer flach dimensionierten Mulden-Rigolenversickerung (Bautiefe maximal 1,50 m)*

*erfolgen.*

Mit Einführung des gemeinsamen Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) vom 10. Oktober 2019, wird verstärkt auf den zukünftigen Wasserhaushalt des geplanten Bebauungsplanes geachtet und deren Abweichungen zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt überprüft. Es wird angestrebt, die Abweichungen so gering wie möglich zu halten, also einen großen Oberflächenabfluss zu vermeiden und vorrangig das Niederschlagswasser dezentral zu verdunsten und zu versickern, um die hydrologischen und hydraulischen Auswirkungen auf den ökologischen Zustand der Fließgewässer durch Regenwassereinleitungen zu vermindern.

Da das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 36 als grundlegende planerische Zielsetzung die Festlegung einer bauordnungsrechtlichen Gebietskategorie gem. BauNVO vorsieht und keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen vorgesehen werden, kann in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde auf die Anwendung des A-RW 1 Nachweises verzichtet werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 eine verbindliche Versickerung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswasser umfassen.

Die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser unterstützt die Erhaltung des vegetationsverfügbaren Grundwasserstandes und erhöht zudem die Verdunstung im Plangebiet, wodurch sie zu einer Annäherung an den natürlichen Wasserkreislauf beiträgt.

Die Versickerungsanlagen sind gemäß BWA-A 138 herzustellen und zu unterhalten. Zur Bemessung ist für Muldenversickerungen ein kf-Wert von  $1 \cdot 10^{-5}$  m/s anzusetzen. Die Muldenversickerung ist

vorrangig zu den erwähnten Maßnahmen zu wählen, da diese noch eine Verdunstung ermöglicht und sich dadurch positiv auf die Wasserhaushaltsbilanz und das Mikroklima auswirkt.

Die getroffenen Festsetzungen tragen zur Annäherung an natürliche Versickerungsraten bei und entsprechen den Forderungen des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

Entsprechend der gegenwärtigen Entwässerungssituation erfolgt die Aufnahme einer verbindlichen Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes.

## **7 Umweltbelange**

---

### **7.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionen**

Der Bebauungsplan Nr. 36 wird als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Die Planinhalte umfassen die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, um im Zuge der weiteren Entwicklung eine eindeutige Genehmigungsgrundlage der innerhalb des Plangebietes zulässigen Nutzungen zu definieren. Alle weiteren Zulässigkeiten haben sich nach dem § 34 BauGB als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu richten.

Eine Beeinträchtigung künftiger Nutzungen durch Gewerbelärm ist hinsichtlich der bereits im Plangebiet angesiedelten Nutzungen sowie dem umgebenden Bestand nicht gegeben. Innerhalb des Plangebietes bestehen sowohl in unmittelbarer Nähe zur Itzehoer Chaussee als auch im rückwärtigen Bereich bereits bauliche Nutzungen. Da im Bereich der Itzehoer Chaussee u.a. bereits Wohnnutzungen in geringem Abstand zur Straßenverkehrsfläche bestehen, ist nicht davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung der künftigen Wohnnutzungen und nicht störenden Gewerbebetriebe durch den Verkehrslärm der Itzehoer Chaussee erfolgt. Die Notwendigkeit weitergehender lärmtechnischer Untersuchungen wird nicht gesehen.

Im Zuge weiterer baulicher Entwicklung ist der Nachweis der Einhaltung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen innerhalb des Plangebietes auf Grundlage der TA Lärm zu führen. Da entlang der Itzehoer Chaussee bereits Wohnnutzungen bestehen, ist davon auszugehen, dass auch eine weitere mischgebietstypische Entwicklung (Wohnen und nicht störendes Gewerbe) hinsichtlich der bestehenden Lärmimmissionen verträglich ist.

### **7.2 Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan Nr. 36 Itzehoer Chaussee der Gemeinde Westerrönfeld wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, weswegen gem. § 13 Abs. 3 auf die Umweltprüfung gemäß § 2 und 2a BauGB verzichtet wird.

Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht bereits ein grundsätzliches Baurecht nach § 34 BauGB, so dass für die dort möglichen Eingriffe keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Die Belange des Biotop- und Artenschutzes bleiben davon unberührt. Auf umfangreiche landschaftsplanerische Erläuterungen mit einer Bestandserfassung und Bewertung möglicher Bauflächen wird verzichtet.

### 7.2.1 Schutzbestimmungen

Das Plangebiet und seine Umgebung liegen nicht innerhalb eines europäischen Schutzgebietes (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet), innerhalb eines Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebietes.

Auch befinden sich im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG sind vor Inanspruchnahme (Beseitigung von Gebäuden, Bäumen und sonstigen Vegetationsstrukturen) diese von einem Fachgutachter zu untersuchen, ggf. erforderliche artenschutzfachliche Maßnahmen zu bestimmen und diese mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren.

### 7.3 Bestandsaufnahme

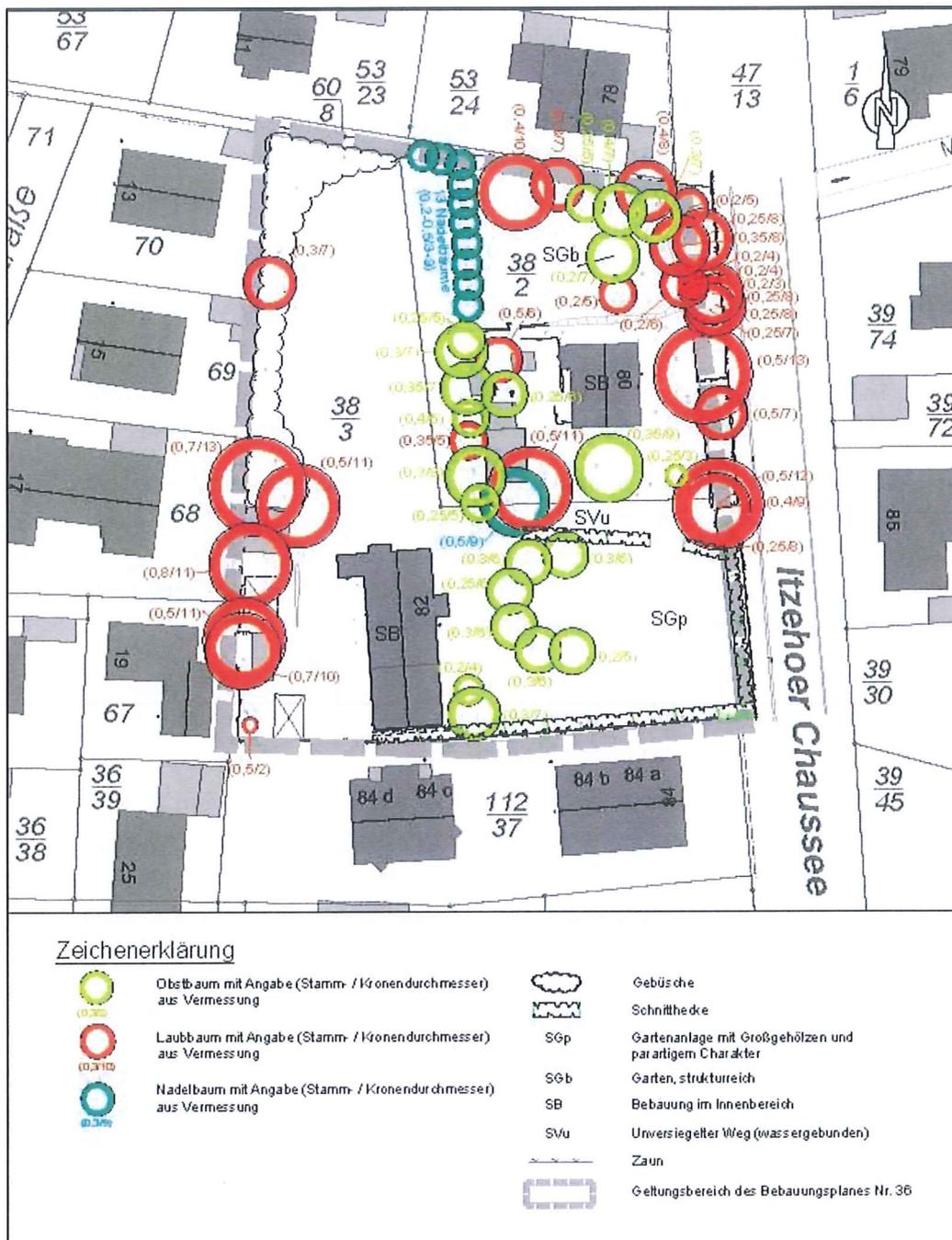


Abbildung 7: Bestandsplan; Quelle: GSP Gosch & Prieue Ingenieurgesellschaft mbH, Mai 2022

### Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsgebiet der Gemeinde Westerröfeld im Übergang zur Stadt Rendsburg und umfasst private Grundstücksflächen, welche zum Teil bebaut sind. Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich im Bereich der Itzehoer Chaussee ein bestehendes Wohnhaus. Im südwestlichen Plangebiet befindet sich ebenfalls ein Bestandsgebäude, welches künftig durch einen nicht störenden Gewerbebetrieb genutzt werden soll.

Nördlich, westlich, als auch südlich ist das Plangebiet von bestehender Bebauung umgeben. Im Osten schließt es unmittelbar an die Itzehoer Chaussee an, über welche das Plangebiet erschlossen ist.

Aufgrund der bestehenden baulichen Ausnutzung der Grundstücksflächen ergeben sich bereits ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Itzehoer Chaussee Baurechte gem. § 34 BauGB.

Vorbelastungen im Plangebiet bestehen durch den Verkehrslärm der Itzehoer Chaussee.

### Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Die Fläche des Plangebietes ist zum Teil von bestehenden Gehölzen geprägt. Entlang der Grundstücksgrenze des nordwestlichen Teilbereiches steht entlang der Itzehoer Chaussee sowie entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine Vielzahl von Laubgehölzen. Innerhalb des Gartens stehen zudem eine Reihe älterer Obstbäume. Auf den rückwärtigen Flächen im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Rasenfläche, welche durch eine Reihe Nadelbäume von dem bestehenden Wohnhaus separiert ist.

Der südliche Teil des Plangebietes umfasst im straßenseitigen Bereich einen Garten mit Obstgehölzen und Schnitthecken, die in ihrer Anordnung einen parkartigen Charakter vermitteln.

Durch den Abriss von Gebäuden und das mögliche Fällen von Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches sind Belange des Artenschutzes nach § 44/ 45 BNatSchG zu beachten. Es ist daher im Zuge von Baumaßnahmen und Baumfällungen zu prüfen, ob besonders streng geschützte Arten gemäß der gesetzlichen Definition durch das geplante Vorhaben betroffen sind, d.h. ob potentielle Lebensräume und Lebensstätten vernichtet oder stark beeinträchtigt werden.

Zu diesen potentiellen Lebensräumen zählen in erster Linie der vorhandene Baumbestand und die vorhandenen Gebäude. Potenziell betroffene Arten sind Fledermäuse und Brutvögel, die hier Lebensraum- und Habitatstrukturen finden können.

Es ist grundsätzlich verboten, Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind in dieser Zeit lediglich schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 des Bundesnaturschutzgesetzes). Ausnahmen davon können beispielsweise zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit gewährt werden.

### Schutzgut Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

Das Plangebiet ist zum Teil bereits durch die bestehenden Gebäude, die Zuwegungen sowie die entsprechenden Außenbereichsflächen geprägt. Entsprechend ist ein Großteil bereits versiegelt und der Boden entsprechend baulich überformt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird gegenwärtig innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht.

Klima und Luftqualität unterliegen kaum Belastungen und sind typisch für den Siedlungsraum einer schleswig-holsteinischen Gemeinde.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsraumes der Gemeinde Westerrönfeld an der Stadtgrenze zur Stadt Rendsburg. Es ist komplett von Bebauung bzw. umliegenden Straßen umgrenzt. Die freie Landschaft grenzt nicht an.

#### Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sowie im näheren Umfeld bestehen keine eingetragenen Kulturdenkmale.

#### Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft sowie der Pflanzen- und Tierwelt sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das Gleichgewicht innerhalb von Ökosystemen. Lediglich der Mensch hat im größeren Umfang die Möglichkeit auf dieses „Wirkungsgefüge“ sowohl in positiver als auch in negativer Weise Einfluss zu nehmen.

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Nutzungen zum Teil anthropogen überformt, so dass Wechselwirkungen durch bauliche Entwicklungen hierdurch bereits bestimmt werden. Da keine europäischen Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes liegen, sind diesbezüglich keine Wechselwirkungen zu erwarten. Künftige Entwicklungen sind bereits gegenwärtig auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig, sodass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 keine wesentlichen weiteren negativen Wechselwirkungen in Bezug auf den Menschen (Lärm) und zwischen den Schutzgütern zu erwarten sind.

#### **7.3.1 Bewertung der Auswirkungen**

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und es besteht bereits ein grundsätzliches Baurecht nach § 34 BauGB. Die mit der Planung einhergehenden Bodenversiegelungen und Veränderungen unterliegen demnach nicht der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. Die Nachverdichtung der Bebauung ist einer erstmaligen Inanspruchnahme an anderer Stelle vorzuziehen.

Beeinträchtigungen wertvoller Biotopstrukturen sind im Zuge des Verfahrens nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG sind vor Inanspruchnahme (Beseitigung von Gebäuden, Bäumen und sonstigen Vegetationsstrukturen diese von einem Fachgutachter zu untersuchen, ggf. erforderliche artenschutzfachliche Maßnahmen zu bestimmen und diese mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren.

Im Zuge von Baumfällungen sind diese hinsichtlich artenschutzrechtlicher Betroffenheiten zu überprüfen. Es ist grundsätzlich verboten, Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind in dieser Zeit lediglich schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 des Bundesnaturschutzgesetzes). Zudem wird sichergestellt, dass bei der Beseitigung von Bäumen und Gehölzstrukturen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG berücksichtigt werden. Ausnahmen davon können beispielsweise zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit gewährt werden.

Veränderungen im Ortsbild können sich durch eine weitere bauliche Entwicklung des Plangebietes ergeben. Die entlang der Itzehoer Chaussee bestehenden Großbäume befinden sich zum überwiegenden Teil außerhalb des Plangebietes, sodass diese im Falle der Errichtung weiterer Gebäude voraussichtlich erhalten bleiben. Hinsichtlich des Grundsatzes der baulichen Nachverdichtung des

Innenbereiches sind Veränderungen des Ortsbildes durch mögliche bauliche Entwicklungen auf Grundlage des § 34 BauGB vertretbar.

## **8 Örtliche Bauvorschriften**

---

(§ 86 LBO)

Die Bebauung innerhalb des Plangebietes hat gem. § 30 Abs. 3 BauGB auf den Bewertungsmaßstäben des § 34 BauGB und somit nach der Eigenart der näheren Umgebung zu erfolgen. Da die Fläche des Plangebietes bereits zum Teil bebaut ist und aufgrund der vielseitigen Gestaltung des Umfeldes, wird seitens der Gemeinde Westerrönfeld nicht die Notwendigkeit gesehen, Vorgaben zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen festzusetzen.

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs erfolgt die Festlegung einer zu errichtenden Zahl von Stellplätzen in Abhängigkeit der künftigen Wohneinheiten.

### Stellplätze

*Innerhalb des Mischgebietes (MI) ist je Wohnung ein (1) Stellplatz auf dem Grundstück zu errichten. Bei Gebäuden mit drei (3) und mehr Wohnungen sind je Wohnung zwei (2) Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.*

Durch eine verbindlich zu schaffende Zahl von privaten Stellplätzen in Abhängigkeit von der Zahl der Wohnungen wird ein übermäßiges Parken im Straßenraum verhindert, sodass dieser zugunsten der Verkehrssicherheit übersichtlich bleibt. Zudem wird so sichergestellt, dass der öffentliche Raum nicht mehr als nötig durch ruhenden Verkehr beansprucht wird und somit für vielfältige Nutzungen offen bleibt.

Im Zuge des geplanten Vorhabens erfolgt eine Differenzierung der nachzuweisenden Stellplatzanzahl zwischen einer baulichen Entwicklung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie der Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Für die Errichtung von Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen ist eine erhöhte Zahl von Stellplätzen innerhalb des Plangebietes nachzuweisen, um sicherzugehen, dass der entsprechend hohe Umfang des ruhenden Verkehrs innerhalb des Geltungsbereiches untergebracht werden kann. Seitens der Gemeinde Westerrönfeld wird davon ausgegangen, dass eine entsprechende Gliederung der privaten Grundstücksflächen bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit einer höheren Gestaltung einhergeht und der ruhende Verkehr ohnehin stimmig auf dem Grundstück angeordnet wird.

## **9 Ver- und Entsorgung**

---

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Südlicher Teilbereich der Itzehoer Chaussee“ erfolgt als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB ohne die Festsetzung örtlicher Verkehrsflächen.

Die Fläche des Plangebietes liegt im Siedlungsraum der Gemeinde Westerrönfeld im unmittelbaren Übergang zur Stadt Rendsburg. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Itzehoer Chaussee, welche zur Stadt Rendsburg gehört. Ein Ausbau unzureichender Ver- und Entsorgungsanlagen hat auf privater Ebene in Abstimmung mit der Stadt Rendsburg zu erfolgen.

### Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke Rendsburg.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung der Mischbauflächen wird im Rahmen eines Löschwassergrundschatzes über die bestehenden Hydranten entlang der Itzehoer Chaussee aus den Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes sichergestellt.

#### Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

#### Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

#### Schmutzwasser- / Regenwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation der Stadt Rendsburg geleitet.

Da im Zuge des geplanten Vorhabens auf die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung verzichtet wird, hat sich der Grad der zulässigen Versiegelung gem. § 34 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung zu richten. Dies entspricht dem bereits gegenwärtig bestehenden Baurecht für eine weitere bauliche Entwicklung des Plangebietes.

Innerhalb der Itzehoer Chaussee verläuft ein Regenwasserkanal der Stadt Rendsburg. Für die Flächen des Vorhabengebietes wird entsprechend der gegenwärtigen Entwässerungssituation allerdings eine verbindliche Versickerung der Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzt, um eine weitere Belastung des Vorfluters Meesdiek durch künftige Versiegelungen zu vermeiden.

Für den Fall einer geplanten Erweiterung oder Änderung der Grundstücksentwässerung ist beim Abwasserzweckverband Wirtschaftsraum Rendsburg ein Entwässerungsantrag zu stellen. Der Abwasserzweckverband beteiligt die Stadt Rendsburg als Betreiberin des Kanalnetzes im Antragsverfahren. Dies gilt auch für zusätzlich erforderliche Grundstücksanschlüsse.

#### Bodenschutz

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

#### Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH sichergestellt. Sie erfolgt über die Itzehoer Chaussee. Die Straßenverkehrsflächen weist ausreichende Breiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf, um das Plangebiet ungehindert zu entsorgen. Eine Befahrung des Plangebietes erfolgt nicht. Abfallsammelbehälter rückwärtiger Grundstücksflächen sind am Abfuhrtag an der Itzehoer Chaussee zu positionieren. Die Behälter können durch einen kostenpflichtigen Hol- und Bringservice an die Itzehoer Chaussee transportiert werden.

## **10 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel, Störfallbetriebe**

---

#### Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen.

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.

#### Altlasten

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

#### Kampfmittel

Die Gemeinde Westerrönfeld ist in der Anlage 1 „Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen“ der Kampfmittelverordnung nicht aufgeführt.

Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind.

Die Gemeinde Westerrönfeld liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

#### Störfallbetriebe

Besonders störfallrelevante Betriebe gemäß Störfallverordnung (12. BImSchV gemäß Seveso II RL) sind nicht vorhanden.

## **11 Billigung**

---

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Westerrönfeld hat die Begründung in der Sitzung am 27.10.2022 gebilligt.

Westerrönfeld, den 14.11.2022

  
Der Bürgermeister



Aufgestellt durch:

Teil I:

  
GOSCH & PRIEWE