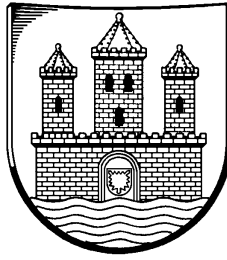


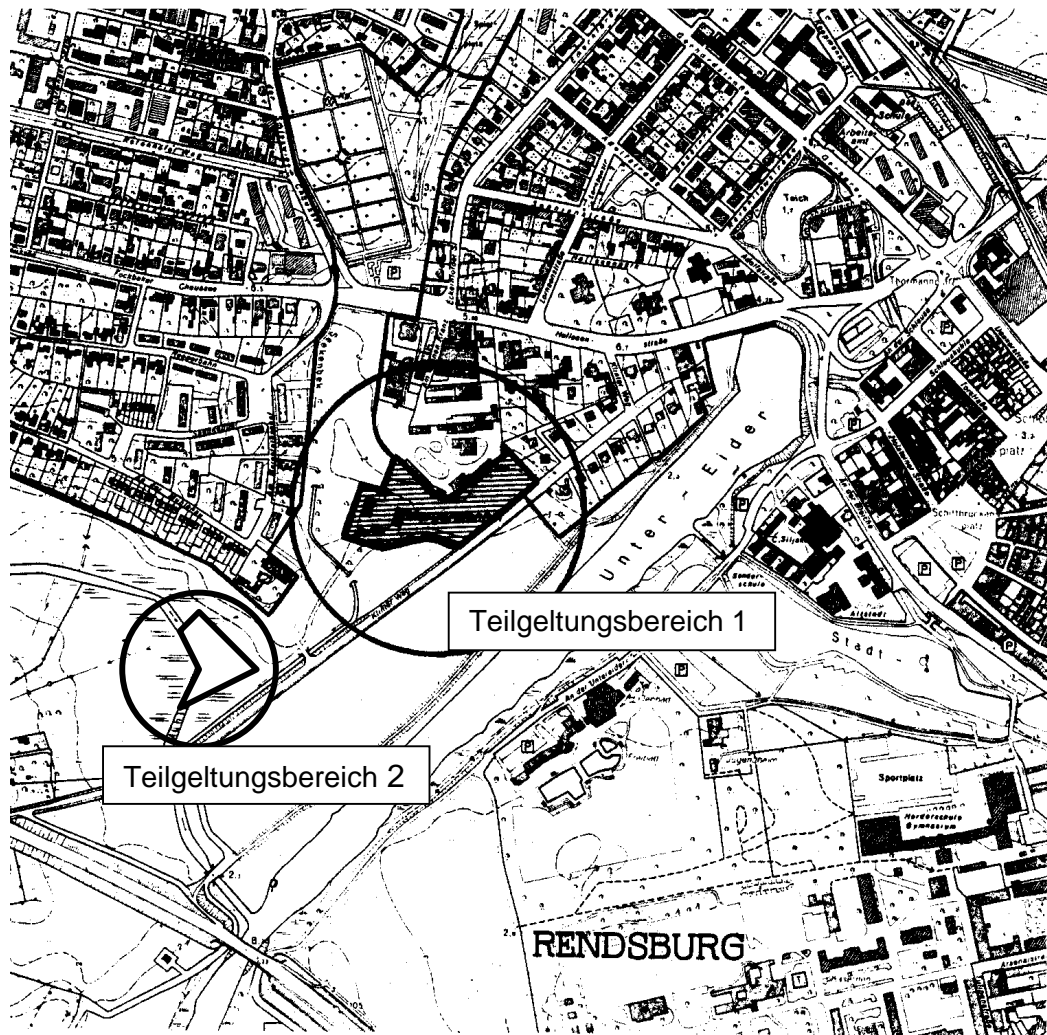
Stadt Rendsburg



Begründung

zur 1. Einbeziehungssatzung der Stadt Rendsburg

für das Gebiet „Margaretenhof - Kliner Weg“



Übersichtsplan i. M. 1:10.000

Inhalt:

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Planungs- und baurechtliche Voraussetzungen

- 2.1 Bestand
- 2.2 Anwendbarkeit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

3. Planungsanlaß

4. Umweltschützende Belange

- 4.1 Bestand
- 4.2 Darstellung und Bewertung der Eingriffs-/Ausgleichsproblematik
- 4.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
- 4.4 Schutzgut Boden
- 4.5 Schutzgut Wasser
- 4.6 Schutzgut Klima/Luft
- 4.7 Schutzgut Landschaftsbild
- 4.8 Minimierungsmaßnahmen
- 4.9 Ausgleichsmaßnahmen

5. Festsetzungen

- 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 5.3 Regelungen für den Denkmalschutz
- 5.4 Ausgleichsfestsetzungen

6. Baurecht

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Einbeziehungssatzung umfaßt sowohl das Grundstück der bestehenden Hofanlage „Margaretenhof“ und das östlich angrenzende Weidegrünland (sogenannte „Schweine­wiese“) nördlich des Kliner Weges, das östlich bis an die bestehende Wohnbebauung „Kliner Weg“ und nördlich an die bestehende Mischbebauung „Am Grünen Kranz“ grenzt (Teilgeltungsbereich 1), als auch eine Fläche von 6.250 m² (Teilgeltungsbereich 2) angrenzend an die Mühlenau, die als Ausgleichsfläche den naturschutzrechtlichen Eingriffen im Teilgebiet 1 zugeordnet ist.

2. Planungs- und baurechtliche Voraussetzungen

2.1 Bestand

Das als „Schweine­wiese“ bezeichnete Weidegrünland ist im Flächennutzungsplan der Stadt Rendsburg als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Hofanlage des „Margaretenhofes“ befindet sich im Randbereich einer im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Diese Grünfläche ist Bestandteil eines bandartig durch den Siedlungskörper verlaufenden Grünsektors als Ausgangspunkt für die Einbeziehung der freien Landschaft in die Stadtlandschaft.

Die Hofanlage mit Wohnhaus und zwei Wirtschaftsgebäuden ist ein einfaches Kulturdenkmal im Sinne des § 1 (2) Denkmalschutzgesetz. Demnach ist nach § 9 (1) c Denkmalschutzgesetz die Veränderung der Umgebung eines eingetragenen unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen, eine durch die Untere Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtige Maßnahme.

2.2 Anwendbarkeit der Baunutzungsverordnung

§ 2 (5) BauGB ermächtigt den Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau mit Zustimmung des Bundesrates eine Rechtsverordnung über Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen zu erlassen.

Diese Verordnungen (BauNVO, PlanzVO) sind dem Wortlaut nach eindeutig nur auf Bauleitpläne anzuwenden, nicht für Innenbereichs-Satzungen. Rechtsgrundlage für die die BauNVO und der daraus resultierenden PlanzVO relevanten Festsetzungen ist einzig § 9 (1), (2) und (4) BauGB.

Die Differenzierungsmöglichkeiten von § 1 (4) - (10) BauNVO stehen ebenso wie die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen nach § 15 BauNVO und die Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB nicht zur Verfügung.

Da nach dem Wortlaut des § 34 (4) BauGB der gesamte Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 (1), (2) und (4) BauGB - mit Ausnahme der Regelungen der BauNVO - auch für Innenbereichs-Satzungen zur Verfügung steht, können Regelungsmöglichkeiten über Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen nur in der Satzung selber definiert werden.

3. Planungsanlaß

Aus Gründen der bauplanungsrechtlichen Abrundung des Innenbereiches, der sich durch die Darstellung des Flächennutzungsplanes („Schweinewiese“) und des Bestandes baulicher Anlagen („Margaretenhof“) ergibt, soll eine Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB aufgestellt werden. Diese soll die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung und der nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachtenden Regelungen abschließend regeln.

4. Umweltschützende Belange

4.1 Bestand

Die von der Einbeziehungssatzung betroffenen Flächen gehören naturräumlich zur Mühlenauniederung und sind somit Teil des Biotopverbundes Mühlenauniederung / Untereider.

Die sog. „Schweinewiese“ weist ruderalisiertes Grünland auf mineralisiertem Niedermoorboden auf. In der Biotopkartierung zum Landschaftsplan wurde die Fläche dem Biotoptyp „Grünlandbereich mit Feuchtwiesenrelikten“ zugeordnet. In einer nassen Senke fanden sich zum Zeitpunkt der Kartierung (‘94/95) noch Relikte der fast ganz verschwundenen Flutrasen und Feuchtgrünlandvegetation, mehrfach wurde das gefährdete Wassergreiskraut (Rote Liste Schleswig - Holstein) nachgewiesen. Durch Nutzungsaufgabe setzte eine stärkere Ruderalisierung der Flächen ein. Die Fläche ist von einem schmalen Grabensystem umgeben und wird von einem ca. 2m breiten krautreichem Graben durchflossen. Ein dichter Gehölzstreifen (Weiden, Erlen, Eschen) begrenzt die tiefer als die umgebenden Bau- und Verkehrsflächen liegende Fläche im Nordwesten zum besiedelten Bereich hin. In der Biotopkartierung zum Landschaftsplan wurde der ökologische Biotopwert der Fläche mit „hoch“ angegeben.

Die Umgebung des leicht erhöht liegenden „Margaretenhofs“ ist gärtnerisch gestaltet (Rasenflächen, Einzelbäume, große Teichanlage).

4.2 Darstellung und Bewertung der Eingriffs-/Ausgleichsproblematik

Gemäß § 8a BNatSchG ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn aufgrund der satzungsrechtlichen Regelungen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies ist der Fall, wenn für einzelne einbezogene Außenbereichsflächen Baurechte geschaffen werden. Für diese Vorhaben ist bei der Aufstellung der Satzung die Eingriffsregelung anzuwenden (siehe § 34 Abs. 4 letzter Satz BauGB).

Eine vertiefende Darstellung zur Bewältigung insbesondere der Eingriffsregelung durch einen Grünordnungsplan ist nicht erforderlich, da eine verhältnismäßig

kleine Fläche überplant wird (ca. 13.160 m²) und hiervon auf lediglich ca. 5.220 m² (sogenannte „Schweinewiese“) ein naturschutzrechtlicher Eingriff stattfinden wird. Dies deckt sich mit den Aussagen des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, wonach von einem Erfordernis zur Aufstellung eines Grünordnungsplanes nur dann in der Regel auszugehen ist, wenn eine Freifläche von mehr als 2 ha überplant wird.

Im folgenden wird die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung getrennt nach Schutzgütern für den Bereich I der Einbeziehungssatzung vorgenommen. Im Bereich II werden aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes durch die Einbeziehungssatzung keine neuen Bauflächen geschaffen, so daß hier kein Eingriff vorbereitet wird. Gleiches gilt für die Fläche zwischen den Abschnitten I und II, die aufgrund des „Umgebungsschutzes“ nach § 9Abs. 1c Denkmalschutzgesetz von der Bebauung freizuhalten sind. Die in diesem Bereich geplante Erschließungsstraße wurde bereits im Rahmen eines Bauantrages genehmigt. Der Eingriff wird daher nicht mehr bilanziert.

4.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die Fläche ist als „Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz“ einzustufen. Eine Bebauung der Fläche führt daher zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften“. Neben der Zerstörung der Fläche als Vegetationsstandort und Lebensraum für Tiere ist insbesondere auch die erhebliche Beeinträchtigung der Biotopverbundfunktion zu beachten. Zum Ausgleich der gestörten Funktionen ist daher ein Ausgleich im Verhältnis 1 zu 1 vorzusehen.

Ausgleichsbedarf Arten und Lebensgemeinschaften 5.300 m².

Die für die Baumaßnahme zu entfernenden Gehölze sind gemäß der „Satzung zum Schutz vom Bäumen und öffentlichen Grünflächen der Stadt Rendsburg“ auszugleichen.

4.4 Schutzgut Boden

Vorhaben, bei denen Boden versiegelt werden soll, führen regelmäßig zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen. Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung ist eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion. Andernfalls gilt der Ausgleich als hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge und mindestens im Verhältnis 1 zu 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und z.B. zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt oder als offenes Gewässer mit Uferrandstreifen wiederhergestellt werden (Gemeinsamer Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.Juli 1998)

- 6 -

Versiegelung durch Gebäudeflächen:	ca. 1.170 m²
+ 20 % für Nebengebäude u. -flächen	ca. 234 m²

Versiegelung durch Straßen und Wegflächen: **ca. 472 m²**
1.876 m²

Es ist von einer Vollversiegelung auszugehen.

Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden: **1.876 x 0,5 = 938 m²**

4.5 Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächengewässer)

Als Eingriff in den Wasserhaushalt ist die Verminderung der Versickerungsfähigkeit aufgrund der zu erwartenden Versiegelung zu sehen. Aufgrund des verhältnismäßig hohen Grundwasserstandes und der vorliegenden Bodenverhältnisse (Niedermoorboden) ist eine dezentrale Versickerung nicht möglich. Eine Kompensation dieses Eingriffs kann daher nur im Zusammenhang mit den vorgesehenen Maßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (siehe unten) erfolgen.

Betroffen durch die beabsichtigte Bebauung ist ein ökologisch hochwertiges Grabensystem von ca. 190 m Länge. Es ist davon auszugehen, daß auch die Bereiche, die nicht direkt überbaut werden, durch die Baumaßnahme so stark beeinträchtigt werden, daß sie als zerstört zu betrachten sind. Die Kompensation dieses Eingriffs sollte ebenfalls im Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ erfolgen.

4.6 Schutzgut Klima /Luft

Die Mühlenauniederung ist als großes zusammenhängendes Kaltluftentstehungsgebiet stadtklimatisch von Bedeutung. Durch die geplante Bebauung wird sich das Kleinklima auf den bisher unbebauten Flächen vom Freilandklima zum städtischen Klima mit geringerer Verdunstungsrate, geringerer Sauerstoff- und Kaltluftproduktion wandeln. Da es sich um einen verhältnismäßig kleinen randlich gelegenen Teil der Mühlenauniederung handelt sind die zu erwartenden Veränderungen allerdings nur als geringfügig anzusehen. Der Eingriff in das Schutzgut Klima ist bei Umsetzung von Ausgleichspflanzungen im Sinne der Baumschutzsatzung daher nicht als erheblich einzustufen.

4.7 Schutzgut Landschaftsbild

Der zu bebauende Abschnitt ist nach Umsetzung der Maßnahme für den Betrachter nicht mehr als zur Niederung gehörig zu erkennen. Da es sich um einen Randbereich der Niederung handelt, ist dieser Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild nicht als schwerwiegend einzustufen.

4.8 Minimierungsmaßnahmen

Um einen Anschnitt des Grundwassers zu vermeiden, sollte auf eine Unterkellerung verzichtet werden. Eine Anhebung des Geländes auf das Niveau des Klinker Weges und der angrenzenden Bebauung ist zur Vermeidung von Problemen im Falle eines Grundwasseranstiegs im Bereich der Mühlenaniederung (Wiedervernässung) dringend notwendig. Die Renaturierungsmöglichkeiten der Mühlenaniederung dürfen durch die Bebauung dieses Niederungsabschnittes nicht gefährdet werden.

4.9 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Extensivierung von ca. 6.250 m² Intensivgrünland an der Mühlenau (siehe Karte) vorgesehen. Der Bereich weist einen hohen Grundwasserstand auf und ist durch die Beweidung mit Rindern degradiert (starke Trittschäden, artenarme Vegetation). Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sind bei einer extensiveren Bewirtschaftung (1-2 schürige Mahd nicht vor dem 1. Juli ohne Düngung und Walzen) Entwicklungsmöglichkeiten zu artenreicherem Feuchtgrünland gegeben. Die Fläche ist mit einem Weidezaun gegenüber den intensiver genutzten Bereichen abzugrenzen.

Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe in das Grabensystem sind nur bedingt möglich. Die Neuanlage eines Grabens ist nicht sinnvoll. Eine Kompensationsmaßnahme stellt die naturnähere Gestaltung des Uferrandes der Mühlenau im Bereich der vorgesehenen Ausgleichsfläche dar. Die Entwicklung eines mindestens 3 m breiten Hochstaudensaumes ist vorgesehen. Sollte eine Unterhaltung der Mühlenau mit Maschinen weiterhin notwendig sein, ist darauf zu achten, den Aushub nicht in diesem Bereich abzulagern. Eine Abflachung der Uferböschung und Verringerung der Unterhaltungsintensität der Mühlenau ist langfristig anzustreben, aber nur im Rahmen einer Gesamtkonzeption für die Niederung möglich.

5. Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich der Innenbereichs-Satzung umfaßt zwei durch die nähere Umgebung bedingte Nutzungsarten:

Der östliche Teilbereich wird durch die benachbarte Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) geprägt. Daher sollen hier nur Wohngebäude sowie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, mit maximal 2 Vollgeschossen zugelassen werden.

Der westliche Teilbereich wird durch die angrenzende gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) geprägt. In Anlehnung an diese Nutzungsart und bedingt durch den Bestand sollen hier Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Ställe

sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Die Zulässigkeit dieser Nutzungen dient auch der Erhaltung und Sicherung des Kulturdenkmales im Sinne des § 12 Denkmalschutzgesetz.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In Anlehnung an die benachbarte Bebauung sollen im östlichen Teilbereich Gebäude nur mit seitlichem Grenzabstand und bis zu einer Länge von 20 Metern zugelassen werden. Darüber hinaus ist eine vordere Baugrenze von 10 Metern, gemessen vom Rand der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Klinter Weg) definiert, die nicht überschritten werden darf. Diese Festsetzung dient der Anpassung an die benachbarte Bebauung und trägt - zur Ausbildung eines angemessenen Ortsrandes - dem Landschaftsbild des südlich anschließenden Landschaftsschutzgebietes Untereider Rechnung.

5.3 Regelungen für den Denkmalschutz

Im Sinne des § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB wird der Margaretenhof nach § 1 (2) Denkmalschutzgesetz als Gesamtanlage (Ensemble) nachrichtlich dargestellt. Aufgrund des „Umgebungsschutzes“ nach § 9 (1) c Denkmalschutzgesetz wird das nordöstlich anschließende Weidegrünland als von der Bebauung freizuhalten festgesetzt, damit der Margaretenhof als Einzelhofanlage weiterhin sichtbar und erlebbar bleibt.

5.4 Ausgleichsfestsetzungen

Da die im Teilgeltungsbereich 2 festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ausgleich für die im Teilgeltungsbereich 1 gelten, werden diese nach § 9 (1a) BauGB im Sinne der Kostenerstattungssatzung nach §§ 135 a-c BauGB der Stadt Rendsburg vom 25.06.1998 zugeordnet.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- Abgrenzung der Ausgleichsfläche durch einen Weidezaun
- Entwicklung eines 3 Meter breiten Hochstaudensaumes entlang des Uferrandes der Mühlenau
- Entwicklung zum artenreichen Feuchtgrünland durch extensive Bewirtschaftung

6. Baurecht

Es bleiben die Rechte

- der bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen
- der vor Rechtskraft der Einbeziehungssatzung wirksamen Baugenehmigungen
- der vor Rechtskraft der Einbeziehungssatzung erlangten Bauvorbescheide

von den Regelungen und Festsetzungen unter Hinweis auf die §§ 78 und 79 LBO unberührt.

Die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung dienen somit im wesentlichen als Beurteilungs- und Genehmigungsgrundlage im Falle

- einer Neuerrichtung baulicher Anlagen
- einer Nutzungsänderung
- einer Änderung oder Ergänzung baulicher Anlagen
- einer nach § 80 LBO 1994 erloschenen Baugenehmigung
- eines nach § 72 LBO 1994 nicht verlängerten Vorbescheides.

Die Festsetzungen werden im Wege von Nebenbestimmungen (in der Regel als Auflage) zur Baugenehmigung aufgegeben. Bei nur anzeigepflichtigen Vorhaben ist der Anzeige eine Erklärung der Bauherrin oder des Bauherrn beizufügen, in der sie oder er sich zur Durchführung der auf dem Baugrundstück notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verpflichtet (§ 74 Abs. 6 Nr. 3 LBO).

Die Vorschriften des Bauordnungsrechtes und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im übrigen nach § 34 BauGB.

Rendsburg, den 30. Oktober 2000

Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister
i. A.

gez. von Allwörden L. S.

(von Allwörden)
Senator