

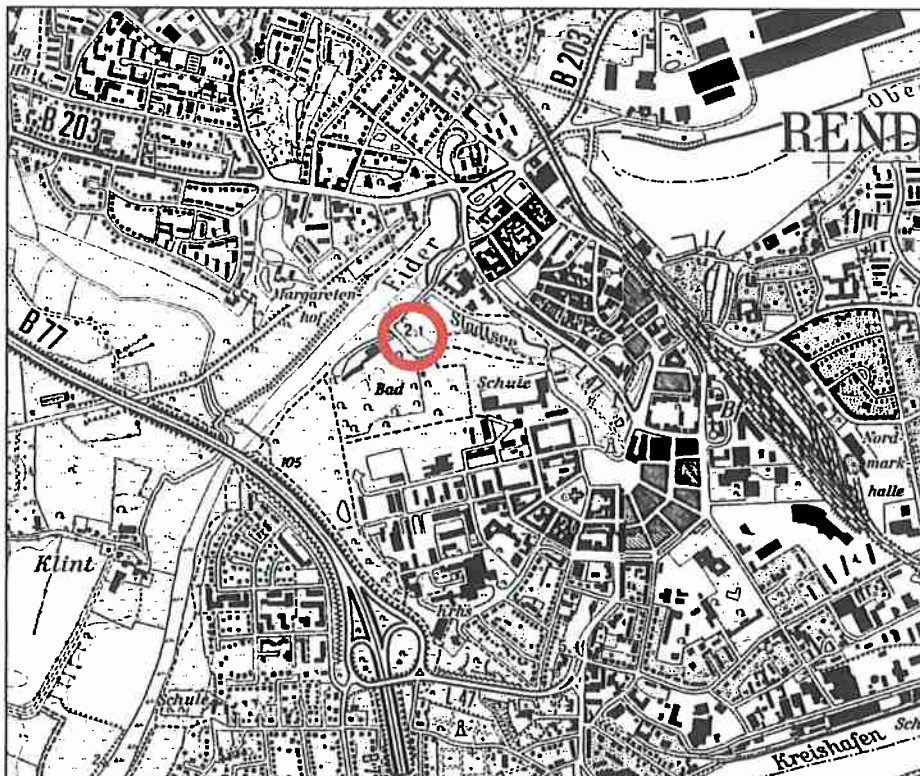
Stadt Rendsburg

Begründung

zur

Satzung der Stadt Rendsburg über die

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66
„Sportboothafen Untereider –
Wohnmobil-Campingplatz“



Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister

Inhalt:

1. Ziele und Zwecke der Planung

2. Räumlicher Geltungsbereich und Situation vor Ort

3. Zum Aufstellungsverfahren

3.1 Zelt- und Campingplatzverordnung

3.2 § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

3.2.1 Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB

3.2.2 Ausschlusskriterien

3.2.3 Auswirkungen des „beschleunigten“ Verfahrens

3.2.4 Anmerkungen zum naturschutzrechtlichen Eingriff / Ausgleich

3.3 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

4. Planungsrechtlicher Bestand, planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesraumordnungsplan, Regionalplan

4.2 Landesentwicklungsplan – Entwurf 2008/2009

4.3 Landschaftsrahmenplan

4.4 Gebietsentwicklungsplan

4.5 Flächennutzungsplan

4.6 Landschaftsplan

4.7 Bebauungsplan Nr. 66

4.8 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66

5. Planerische Konzeptionen und Auswirkungen der Planung

5.1 planerische – funktionale Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

5.2 städtebauliche Alternativkonzepte

5.3 vorläufige tiefbautechnische Angaben zum Vorhaben

5.4 Ersatz für die bestehenden Stellplätze / Parkplätze

5.5 Spiel- und Freizeitbereich

5.6 Erschließung, Leitungsrechte

6. Begründung der Festsetzungen

- 6.1 Planzeichnung und Planzeichenlegende
- 6.2 Art der baulichen Nutzung
- 6.3 Grünflächen
- 6.4 Grünordnung

7. Ersatzmaßnahmen und sonstige grünordnerische Belange

- 7.1 Eingriffe, Ersatzmaßnahmen
- 7.2 sonstige grünordnerische Belange

8. Berichtigung des Flächennutzungsplans

9. Öffentliches Baurecht

- 9.1 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung
- 9.2 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 9.3 Maßnahmen für den Naturschutz: Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kostenerstattung von Maßnahmen für den Naturschutz
- 9.4 Herstellung oder Änderung von Entwässerungsanlagen auf Grundstücken

Folgende Fachgutachten und umweltbezogene Informationen sind verfügbar und sind Teil der Verfahrensakten:

- der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Rendsburg,
- der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rendsburg
- der parallel aufgestellte grünordnerische Fachbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 des Büros Görnig vom August 2009,

Verfahrensstand:

- Aufstellungsbeschluss Bau- und Umweltausschuss am 27.11.2008
- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss am 03.12.2008

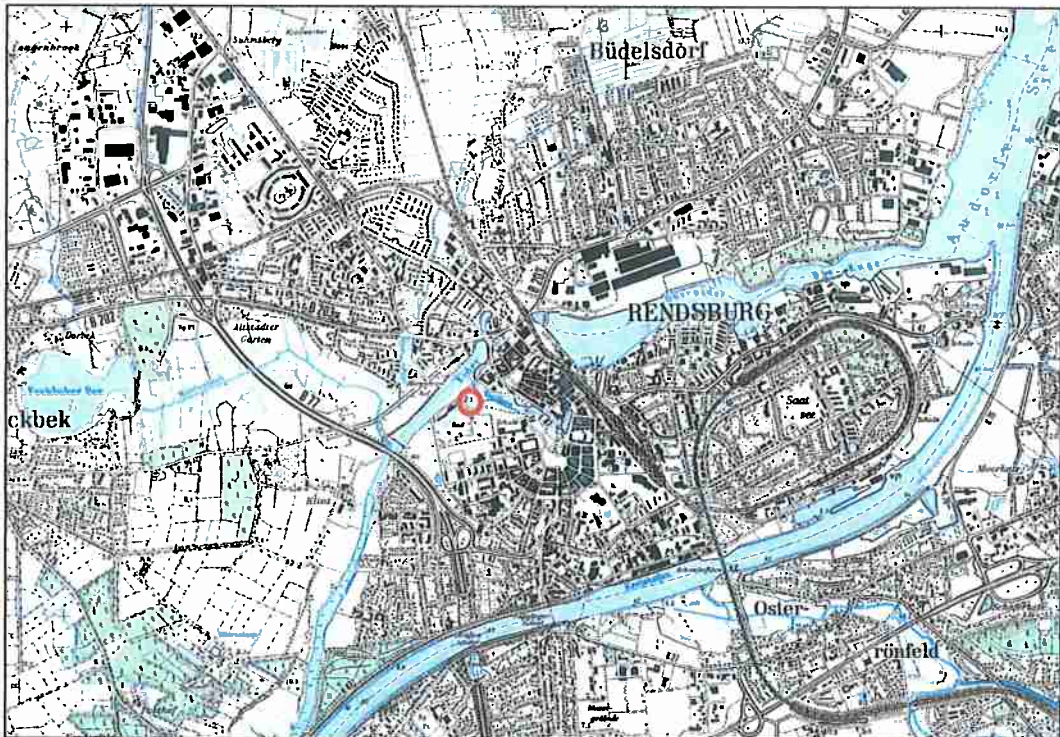
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Bau- und Umweltausschuss am 03.11.2009

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

- Bekanntmachung über öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB am 18.11.2009
- Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 19.11.2009
- Abstimmung mit den Nachbargemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB am 19.11.2009
- Öffentliche Auslegung vom 26.11 bis 30.12.2009

- Empfehlung Satzungsbeschluss Bau- und Umweltausschuss am 16.02.2010
- Satzungsbeschluss Ratsversammlung am 25.03.2010

1. Ziele und Zwecke der Planung



Der bestehende Wohnmobil-Campingplatz südlich der Untereider soll erweitert werden.

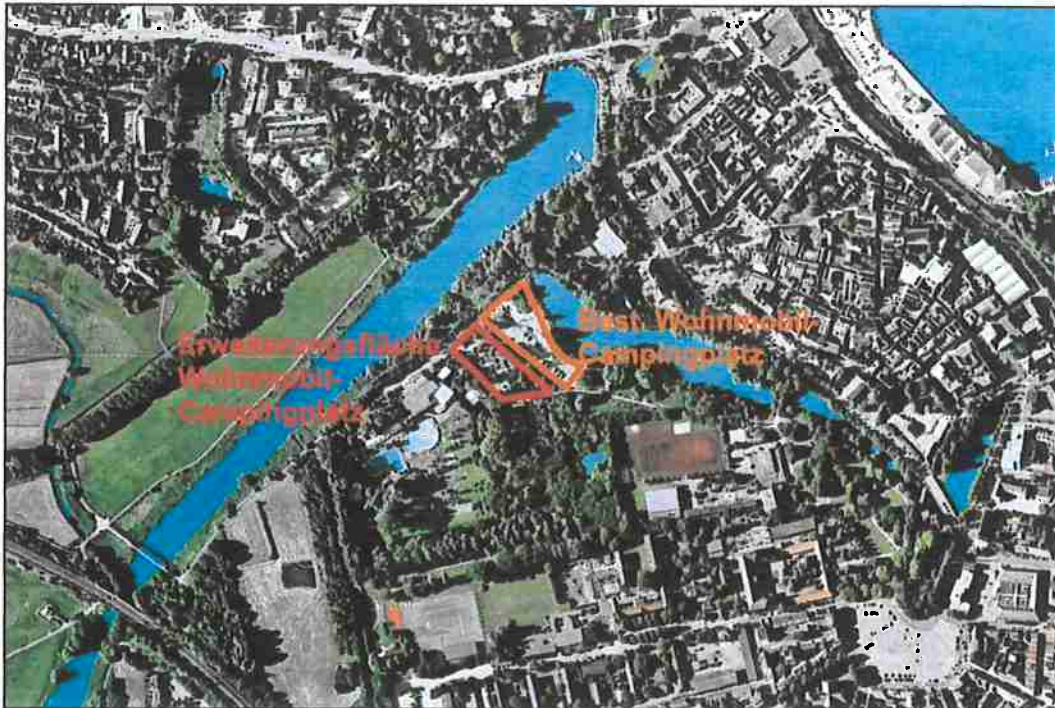
In den letzten Jahren ist der zentral gelegene Wohnmobil-Campingplatz aufgrund seiner qualitätvollen Ausgestaltung und seiner besonderen Lagegunst an der Untereider, zwischen Rendsburger Altstadt und dem Rendsburger Stadtsee sowie dem westlich angrenzenden Rendsburger Schwimmzentrum und den nachfolgenden Naturbereichen an der Untereider, bundesweit bekannt geworden. Er bietet einer Vielzahl von Touristen Übernachtungsmöglichkeiten wie auch urbane und wasserbezogene Freizeitmöglichkeiten in der Rendsburger Innenstadt und im Rendsburger Schwimmzentrum (Freibad und Hallenbad). Der Wohnmobil-Campingplatz selbst wie auch die Erweiterungsfläche liegen somit im Schnittpunkt von urban geprägten Stadtstrukturen (Altstadt) und naturräumlich bedeutsamen Bereichen an der Untereider (geplanter Naturerlebnisraum) – eine entsprechende hohe Gestaltqualität und eine standortgerechte Einbindung in die Landschaft ist Ziel bei der Umsetzung des Vorhabens.

Der Betreiber des Wohnmobil-Campingplatzes ist der FNL Marienhof (Fachabteilung für Naturschutz und Landschaftspflege) als Teil der Gruppe Norddeutsche Gesellschaft für Diakonie.

Auszug aus dem Internetauftritt der FNL Marienhof:

„Im Herzen Schleswig-Holsteins, direkt an der Untereider in Rendsburg, heißen wir Sie das ganze Jahr über mit ihrem Wohnmobil herzlich willkommen. Genie-

Ben Sie die Idylle an der Eider und dem Rendsburger Stadtsee, besuchen Sie die historische Altstadt oder die schönen Dörfer der Umgebung.



Ausschnitt – Luftbild

Der Nord-Ostsee-Kanal liegt vor der Tür und auch die Ostseestrände der Eckernförder Bucht sind in kurzer Zeit erreichbar. Der Wohnmobilhafen ist ein idealer Ausgangspunkt für Radtouren in die Hüttener Berge z.B. zum Kolonistenhof oder an der Eider und dem Nord-Ostseekanal entlang. Das Schwimmbad mit Frei- und Hallenbad, Außenschwimmbekken und Erlebnisrutsche liegt direkt nebenan. In unserem Café Eiderblick können Sie es sich bei Kaffee und leckerem Kuchen gut gehen lassen oder übers Internet mit Freunden und Verwandten in aller Welt kommunizieren. Die Zeitschrift „promobil“ zeichnete den im Frühjahr 2004 eröffneten Platz bereits im selben Jahr als drittbesten Platz Deutschlands aus.

Wir bieten:

- 45 Stellplätze, teilweise unter Bäumen, auf 5.500 qm Fläche
- Strom- und Wasserversorgung,
- Campinggas-Service, Entsorgungsstation
- behindertengerechte, sanitäre Einrichtungen
- Grillplatz
- Kinderspielplatz
- Kiosk mit Zubehörshop und Brötchenverkauf
- Café Eiderblick mit Internetcafé

Öffnungszeiten Kiosk und Café Eiderblick:

15. Oktober bis Ostern: täglich von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

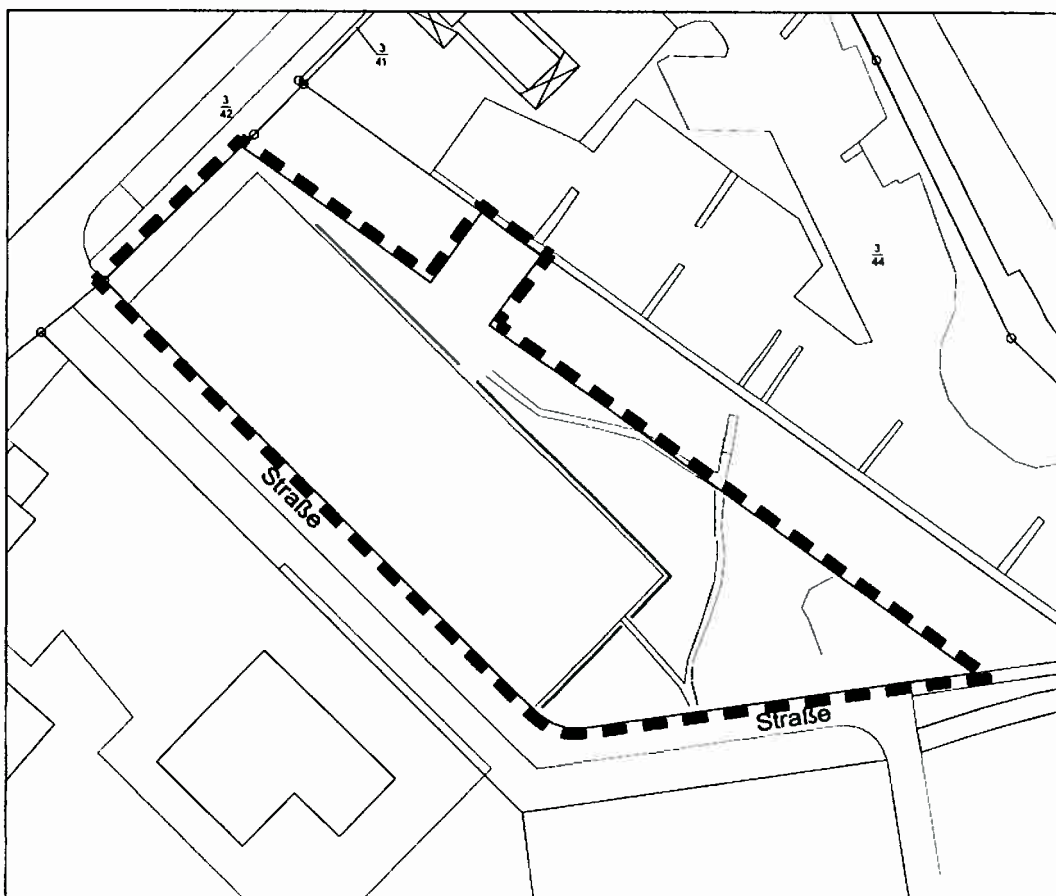
Ostern bis 15. Oktober: täglich von 7.30 Uhr bis 19.00 Uhr

Nach weiteren Aussagen des Betreibers beläuft sich die Belegung des bestehenden Wohnmobil-Campingplatzes im Durchschnitt auf 9.000 bis 9.800 Über-

nachtungen je Saison. Der eigentliche Hauptsaisonstart ist der Beginn der jährlichen Osterferien – Ende der Hauptsaison ist ca. September / Oktober, jedoch ist auch in der Winterzeit und sonstigen Schlechtwetterphasen eine merkbare Anzahl von Übernachtungen von Wohnmobilisten zu verzeichnen. Die zeitlichen Auslastungsschwerpunkte (mit einer weitgehenden Vollauslastung) sind jedoch die Sommermonate Juni, Juli und August und über diesen Zeitraum hinausgehend auch (verlängerte) Wochenenden.

In den oben genannten Zeiträumen der Vollauslastung ist die momentane Anzahl der bestehenden Standplätze (ca. 45 bis 48) nicht mehr für die Nachfrage nach Standplätzen ausreichend – entsprechend beabsichtigt die Stadt Rendsburg auf der südlich gelegenen, direkt angrenzenden Stellplatz- / Parkplatzfläche (weitgehend öffentlich für Besucher des Schwimmbadzentrums nutzbar) eine Erweiterung des Wohnmobil-Campingplatzes durchzuführen. Anderweitige oder alternative Standorte hierzu kommen nicht in Betracht, da insbesondere ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang zwischen „Alt“ – und „Neu“ – Anlage hergestellt werden muss. So soll es wie bisher auch nur eine zentrale (bereits bestehende) Eingangs- bzw. Zu- und Abfahrtsituation mit einer entsprechenden „Ticket“ – Station geben. Die räumliche und verkehrliche Verknüpfung beider Teilbereiche kann daher nur mit einem Querungsbauwerk über den bestehenden Bachlauf (Vorfluter und Grabenbereich) erfolgen.

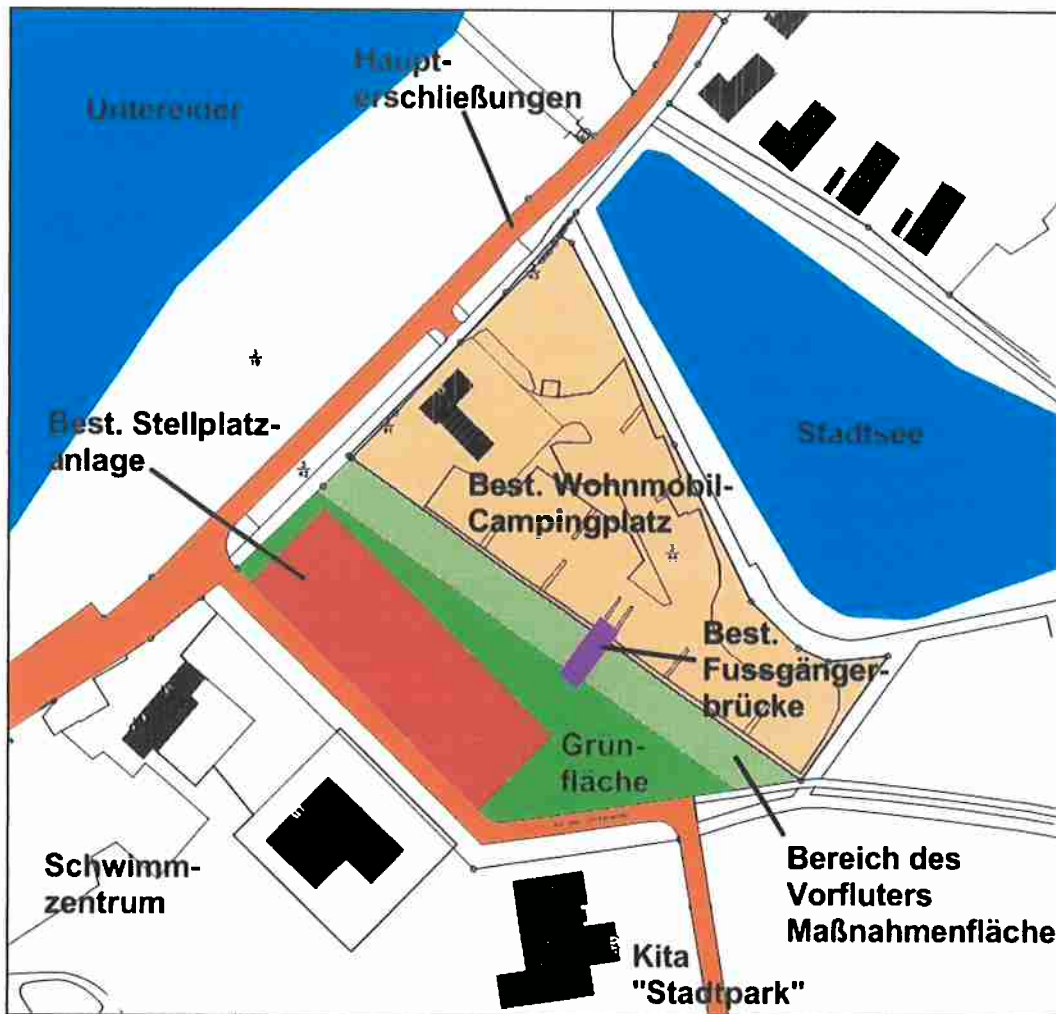
2. Räumlicher Geltungsbereich und Situation vor Ort



Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 umfasst die bestehende Stellplatz- / Parkplatzfläche und umgebende Grünbereiche südwestlich des bestehenden „Wohnmobil-Campingplatzes“ an der Untereider.

Im Nordwesten, Südwesten und Süden wird der Plangeltungsbereich durch die Straße „An der Untereider“ definiert. Im Nordosten wird der Geltungsbereich durch den Verlauf eines Bachlaufes (Vorfluter und Grabenbereich) mit seinem Randbereich begrenzt.



Übersichtsplan – bestehende Nutzungen im räumlichen Umfeld

Gesamtörtlich ist der Geltungsbereich eingebunden in die Abfolge unterschiedlicher baulicher Anlagen und bestehender innerörtlicher Nutzungen, u.a. das Schwimmbadzentrum, das Anglerheim, das Blockheizkraftwerk und Kindertagesstätte „Stadtpark“ und den vorhandenen Wohnmobil-Campingplatz.



Bestehender Parkplatz



Grabenbereich mit Vorfluter mit Blick auf die Straße „An der Untereider“ nach Norden



Bestehender Parkplatz



Einfahrtsbereich am bestehenden Wohnmobil - Campingplatz

3. Zum Aufstellungsverfahren

3.1 Zelt- und Campingplatzverordnung

Die Notwendigkeit zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 ist begründet in der Zelt- und Campingplatzverordnung vom Juni 2001 (mit dem Landesnaturschutzgesetz als Rechtsgrundlage). In § 3 Abs. 2 heißt es: „Zelte und Wohnwägen (und somit auch motorisierte Wohnfahrzeuge – Wohnmobile) dürfen ganzjährig aufgestellt werden, wenn der Bebauungsplan dies zulässt.“ Auch im Entwurf der „neuen“ Camping- und Wochenendplatzverordnung von 2008 / 2009 findet sich diese Regelung im § 3 Abs. 1 wieder: „Eine ganzjährige Aufstellung und Nutzung von Zelten und Wohnwagen sowie eine ganzjährige Nutzung von Wochenendhäusern ist zulässig, wenn ein Bebauungsplan dies zulässt“.

Aufgrund der beabsichtigten Zielsetzung eine neue und ganzjährig nutzbare Erweiterungsfläche für den bestehenden Wohnmobil-Campingplatz zu entwickeln, ist für die Genehmigungsfähigkeit dieses „besonderen“ baulichen Vorhabens eine verbindliche Bauleitplanung notwendig. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der Bereich der Erweiterungsfläche ansonsten ein typisches „§ 34 – Gebiet“ wäre, also innerhalb des so genannten Innenbereichs nach § 34 BauGB liegt, in dem bauliche Vorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig sind,

soweit sie den weiteren Vorgaben des § 34 BauGB (Einfügungsgebot) entsprechen.

3.2 § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

3.2.1 Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB

Es muss sich grundsätzlich dabei um Bebauungspläne handeln, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und entsprechend in einem „beschleunigten“ Verfahren aufgestellt werden können. „Andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ beziehen sich dabei auf die Umnutzung vorhandener besiedelter Bereiche, die Anpassung solcher Bereiche an heutige Nutzungsanforderungen (dies ist hier der Fall) und die gezielte Schaffung von Baurechten an bestimmten Standorten innerhalb des Siedlungsbereichs (auch dies trifft hier zu). In Betracht kommen somit grundsätzlich die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB und Gebiete mit „alten“ Bebauungsplänen (dies trifft ebenfalls hier zu). Der Bereich wurde bereits durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 überplant.

Da solche Bebauungspläne (gem. § 13 a BauGB) keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen (Absatz 2 Nr. 1), bedürfen sie der europarechtlich gebotenen Begrenzung. Dazu enthält Satz 2 Abgrenzungen nach bestimmten Größen, wobei zwei Fallgruppen unterschieden werden: In der Fallgruppe 1 kommt es dabei allein darauf an, ob die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Grundfläche unter der Größe von 20.000 qm bleibt (ohne Nebenanlagen, Garage, Stellplätze oder sonstigen Versiegelungen). Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereichs beträgt ca. 4.500 m², der mögliche maximale Versiegelungsgrad bleibt somit zwingenderweise deutlich unter dem Schwellenwert der Fallgruppe 1 von 20.000 m².

3.2.2 Ausschlusskriterien

Das beschleunigte Verfahren (und somit auch die grundsätzliche Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“) ist dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die nach dem UVPG oder Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Im Übrigen ist das beschleunigte Verfahren ebenfalls ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Dies ist hier jedoch nicht der Fall.

3.2.3 Auswirkungen des „beschleunigten Verfahrens“

Beim beschleunigten Verfahren gelten grundsätzlich die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Insoweit wurde

von den so genannten frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Des Weiteren wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist demnach nicht erforderlich. Im Rahmen des grünnordnerischen Fachbeitrags wird dennoch eine spezifische Betrachtung der planerischen Eingriffe in den Baumbestand sowie eine Darstellung der neuen Eingriffe bzgl. der Versiegelung im Vergleich mit der Bestandssituation erarbeitet werden. Ebenfalls wird eine artenschutzrechtliche Betrachtung und Bewertung erstellt.

Darüber hinaus ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt wird.

Auch auf die Erarbeitung der so genannten „zusammenfassenden Erklärung“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB kann nach Ende des Aufstellungsverfahrens verzichtet werden.

Ebenfalls kann auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden. Entsprechend den Regelungen des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Diese Berichtigung des Flächennutzungsplans wird der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt (s.a. Pkt. 8 dieser Begründung).

3.2.4 Anmerkungen zum naturschutzrechtlichen Eingriff / Ausgleich

Aufgrund der Anwendung des § 13 a BauGB und des so genannten „beschleunigten Verfahrens“ unterliegen naturschutzrechtliche Eingriffe (u.a. geringfügige Mehrversiegelung und Entfernen von bestehenden Bäumen) nicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich bei Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

Dies gilt jedoch nicht für die beabsichtigte Querung des vorhandenen Bachlaufes und Grabenbereichs, der über den Bebauungsplan Nr. 66, 1. Änderung „Sportboothafen Untereider“, als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wurde.

Insofern ist der Eingriff in das Gewässer und seiner Ufervegetation durch die Querung mit einem Rohrdurchlass nach § 12 Abs. 4 LNatSchG genehmigungspflichtig. Der Antrag hierfür ist nach Abschluss des Verfahrens und vor Baubeginn bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg – Eckernförde zu stellen.

Zur Erreichung der Genehmigungsfähigkeit ist der erfolgreiche Eingriff zu ermitteln und zu bewerten sowie eingriffsminimierende Maßnahmen zu entwickeln. Der ermittelte Eingriff ist zusätzlich zu den eingriffsminimierenden Maßnahmen möglichst gleichartig zu ersetzen.

Für die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs und seiner Kompensation ist der artenschutzrechtliche Aspekt von besonderer Bedeutung. Hierfür wird eine Untersuchung des Grabens bezüglich des Arteninventars, insbesondere der Macroinvertebratenfauna, durchgeführt, so dass verlässliche Daten zur Verfügung stehen. Diese Untersuchung (grünordnerischer Fachbeitrag) wird als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes beigelegt.

3.3 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen usw. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Da aufgrund der planerischen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 85 die Belange von Kindern und Jugendlichen erkennbar sind (Überplanung des „Spiel- und Freizeitbereichs“), wird eine gesonderte Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 Gemeindeordnung (GO) vor Beendigung des Aufstellungsverfahrens durchgeführt werden.

4. Planungsrechtlicher Bestand, planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesraumordnungsplan, Regionalplan

Gemäß Landesraumordnungsplan (1998) liegt Rendsburg im Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen. Rendsburg hat dabei die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums. Im Bereich des Bebauungsplanes ist die Untereider als Wasserfläche dargestellt.

Im Regionalplan (Fortschreibung 2000) werden für das Gebiet des Bebauungsplanes darüber hinaus noch die Bereiche der Untereider als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“ dargestellt.

Da es sich bei den geplanten Vorhaben weitgehend um eine Umnutzung eines bestehenden Parkplatzes zu einer Erweiterungsfläche des Wohnmobil-Campingplatzes handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die Belange von Natur und Landschaft bezüglich der Untereider nicht negativ betroffen sind.

Ebenfalls ist es nicht erkennbar, dass andere landesplanerische Belange negativ betroffen sein könnten.

4.2 Landesentwicklungsplan – Entwurf 2008 / 2009

Der Entwurf des Landesentwicklungsplans führt die Thematik „Tourismus“ als eigenständiges Kapitel auf. Die grundsätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten werden wie folgt beschrieben:

„Auf der Grundlage der Tourismusstrategie des Landes Schleswig-Holstein sollen die touristischen Planungen und Maßnahmen im Land auf einen Qualitätstourismus ausgerichtet werden. Zur Stärkung des Tourismus in Schleswig-Holstein hat die Landesregierung im November 2006 eine Neuausrichtung des Tourismus in Schleswig-Holstein beschlossen. Die Neuausrichtung basiert auf einem im Juli 2006 vorgelegten Handlungskonzept. Um die derzeitigen Schwächen und Defizite abzubauen und die Chancen des Schleswig-Holstein-Tourismus stärker zu nutzen, konzentriert sich die darin enthaltene Strategie auf qualitativ hochwertige Angebote, auf ein gutes Preis-Leistungsverhältnis sowie auf drei ökonomisch attraktive Zielgruppen. Das private touristische Angebot (Beherbergung, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen und so weiter), die kommunale Infrastruktur sowie die Ortsbilder der Tourismusorte im Land sollen qualitativ und zielgruppengerecht aufgewertet werden. Hierbei sind auch in ihrer Bedeutung anwachsende Zielgruppen in den Blick zu nehmen, wie zum Beispiel ältere Menschen, Menschen mit Behinderung oder Menschen mit Migrationshintergrund.“

Die Weiterentwicklung des bestehenden Wohnmobil-Campingplatzes entspricht diesen landesplanerischen Zielen im besonderen Maße.

Der Bekanntheitsgrad des Wohnmobil-Campingplatzes über die Landesgrenzen hinaus und dessen beabsichtigter und notwendiger Erweiterung kommt nicht nur zuletzt auch der Stadt Rendsburg als touristisches Ziel in Schleswig-Holstein zugute, die qualitativ verbesserte touristische Infrastruktur stärkt die Stadt auch in ihrer Funktion als Mittelzentrum.

4.3 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan trifft weitere differenziertere Aussagen zur näheren Umgebung des Plangebiets. Die Straße „An der Untereider“ ist als Teil eines überregionalen Rad- und Wanderwegs dargestellt, die Untereider mit ihren Uferzonen ist als Landschaftsschutzgebiet „Rendsburg - Untereider“ ausgewiesen. Da es sich bei den geplanten Vorhaben weitgehend um eine Umnutzung eines bestehenden Parkplatzes zu einer Erweiterungsfläche des Wohnmobil-Campingplatzes handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die Belange von Natur und Landschaft bezüglich der Untereider nicht negativ betroffen sind.

4.4 Gebietsentwicklungsplan

Die Gemeinden Alt Duvenstedt, Borgstedt, Fockbek, Jevenstedt, Nübbel, Schacht-Audorf, Osterrönfeld, Rickert, Schülldorf, Schülpl b. Rendsburg und Westerrönfeld und die Städte Büdelsdorf und Rendsburg kamen Anfang 2002 überein, eine Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg durchzuführen.

Die Gebietsentwicklungsplanung betrifft die Wirtschafts-, Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ebenso wie die weitere Entwicklung der sozialen, kulturellen und technischen Dienste/Angebote und infrastrukturellen Leistungen.

Zum Plangebiet selbst oder der weiteren Entwicklung des touristischen Angebots im Raum Rendsburg werden keine weiteren Angaben gemacht.

4.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rendsburg Büdelsdorf ISEK

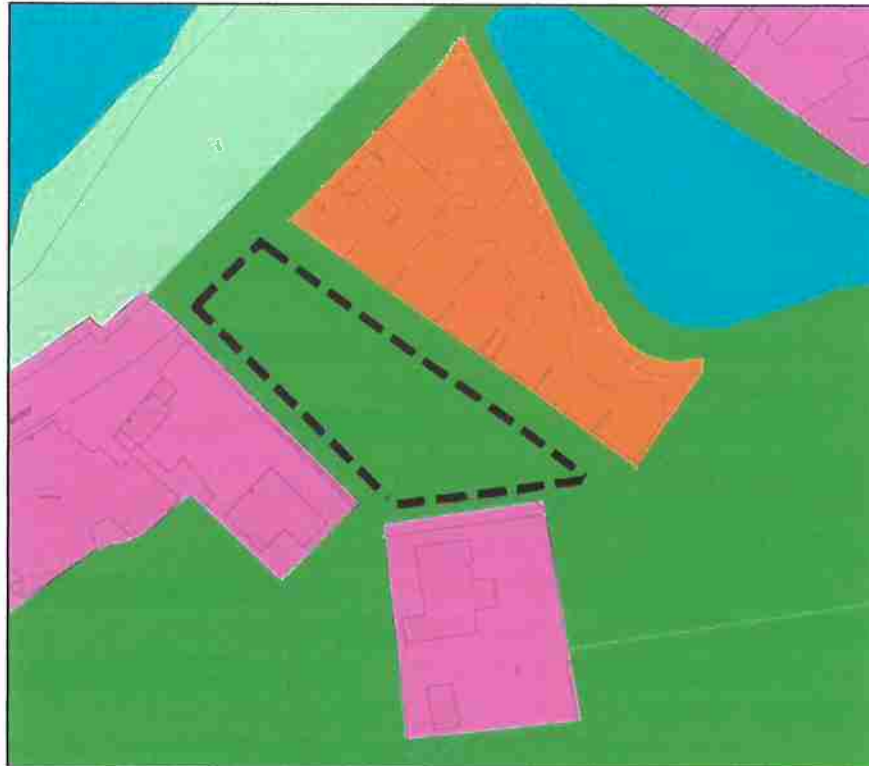
Mit der Erarbeitung eines gemeinsamen Stadtentwicklungskonzepts übernehmen Rendsburg und Büdelsdorf eine Vorreiterrolle in Schleswig-Holstein. Die Zusammenarbeit ist wesentlich durch die engen strukturellen und funktionalen Verflechtungen beider Städte in verschiedenen Lebensbereichen begründet.

Zum Thema Wirtschaftsfaktor Tourismus werden die Bestandssituation und die mögliche Entwicklung wie folgt beschrieben:

„Laut Tourismusbarometer Schleswig-Holstein konnte nach Jahren kontinuierlicher Rückgänge die Zahl der Übernachtungen wieder gesteigert werden. Für Rendsburg weist der Tourismusbericht einen Anstieg der Übernachtungszahlen um 10 % aus. Als Motoren des Aufwärtstrends werden der bundesweite Trend zum Städtetourismus und die Anziehungskraft des Nord-Ostsee-Kanals gewertet. Auch der Trend zum Campingurlaub und zum Fahrradtourismus ist ein relevanter Faktor. Mit dem innenstadtnahen Wohnmobilhafen an der Untereider wurde ein Anlaufpunkt für diese Zielgruppe in Rendsburg etabliert. Für den Wassersport erscheinen die Ausgangsbedingungen durch die Gewässer Ober-eider und Nord-Ostsee-Kanal günstig. Bislang sind in diesem Feld jedoch kaum übergeordnete Angebote und Infrastrukturen vorhanden.“

Die sinnvolle und notwendige Erweiterung des Wohnmobil-Campingplatzes entspricht damit den grundsätzlichen Zielen zur Stärkung des genannten „Städtetourismus“ unter Berücksichtigung des „Trends“ zum Campingurlaub und zum Fahrradtourismus.

4.5 Flächennutzungsplan (§ 1 Abs. 2 BauGB)



Planausschnitt: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

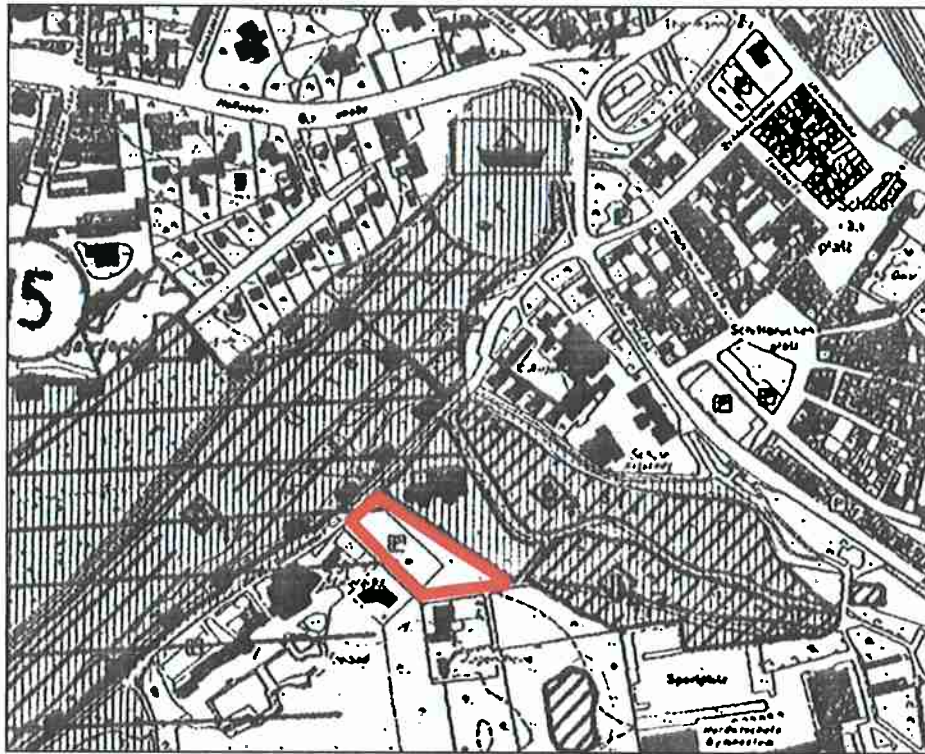
Die bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan für den Bereich der Erweiterung des Wohnmobil-Campingplatzes sehen ausschließlich Grünflächen vor. Entsprechend ist gem. § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ eine Berichtigung des Flächennutzungsplans für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 notwendig (vgl. Pkt. 8. dieser Begründung).

4.6 Landschaftsplan (§ 14 BNatSchG i.V.m. § 6 LNatSchG)

Die Gemeinden haben die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung des Naturschutzes auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplans flächendeckend in Landschaftsplänen darzustellen. Der Landschaftsplan der Stadt Rendsburg ist gemäß § 6 Abs. 3 LNatSchG festgestellt.

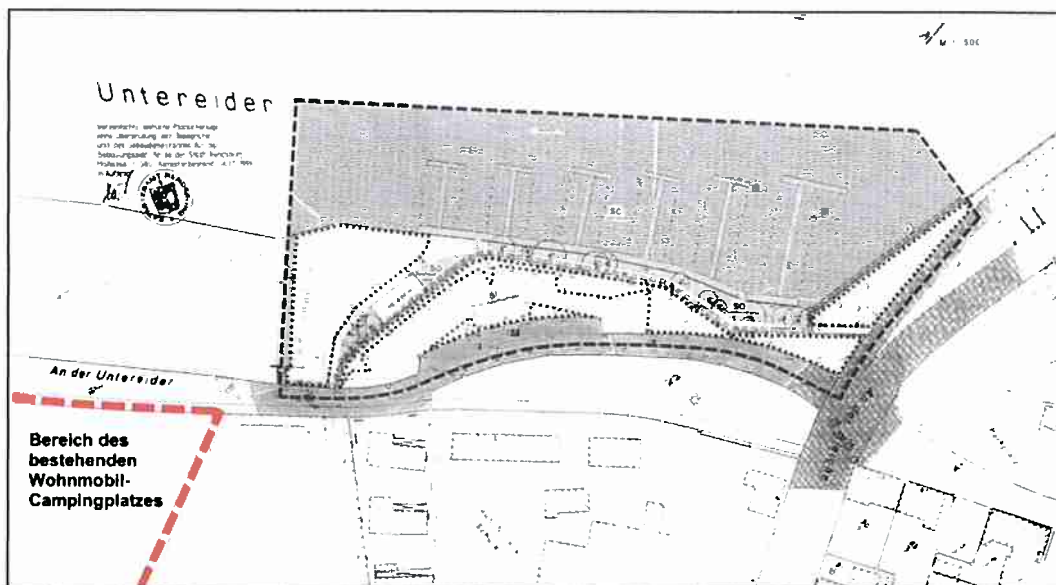
Gemäß den Darstellungen des Landschaftsplans liegt das Plangebiet im ausgewiesenen Naturerlebnisraum (§ 19 LNatSchG) der Untereider und des Stadtsees. Umgeben ist das Plangebiet von diversen gesetzlich geschützten Biotopen (§ 25 LNatSchG). So im Nordosten vom Stadtsee, im Osten von einem Rörichbereich und im Westen von der Untereider. Zudem sind die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Flächen als Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems im Landschaftsplan der Stadt Rendsburg dargestellt. Die Untereider ist zusammen mit dem Armensee der Gemeinde Fockbek und dem Gerhartshain als Landschaftsschutzgebiet „Rendsburg-Untereider“ ausgewiesen. Der bisherige Parkplatz ist mit dem Symbol „P“ in der Grundkarte des Landschaftsplans ausgewiesen.

Die genannten „Schutzbereiche“ werden durch die Umwidmung bzw. Umplanung des Parkplatzes zur Erweiterungsfläche des Wohnmobil-Campingplatzes nicht berührt.



Planausschnitt festgestellter Landschaftsplan
Rot umrandet: Erweiterungsfläche des Wohnmobil-Campingplatzes

4.7 Bebauungsplan Nr. 66

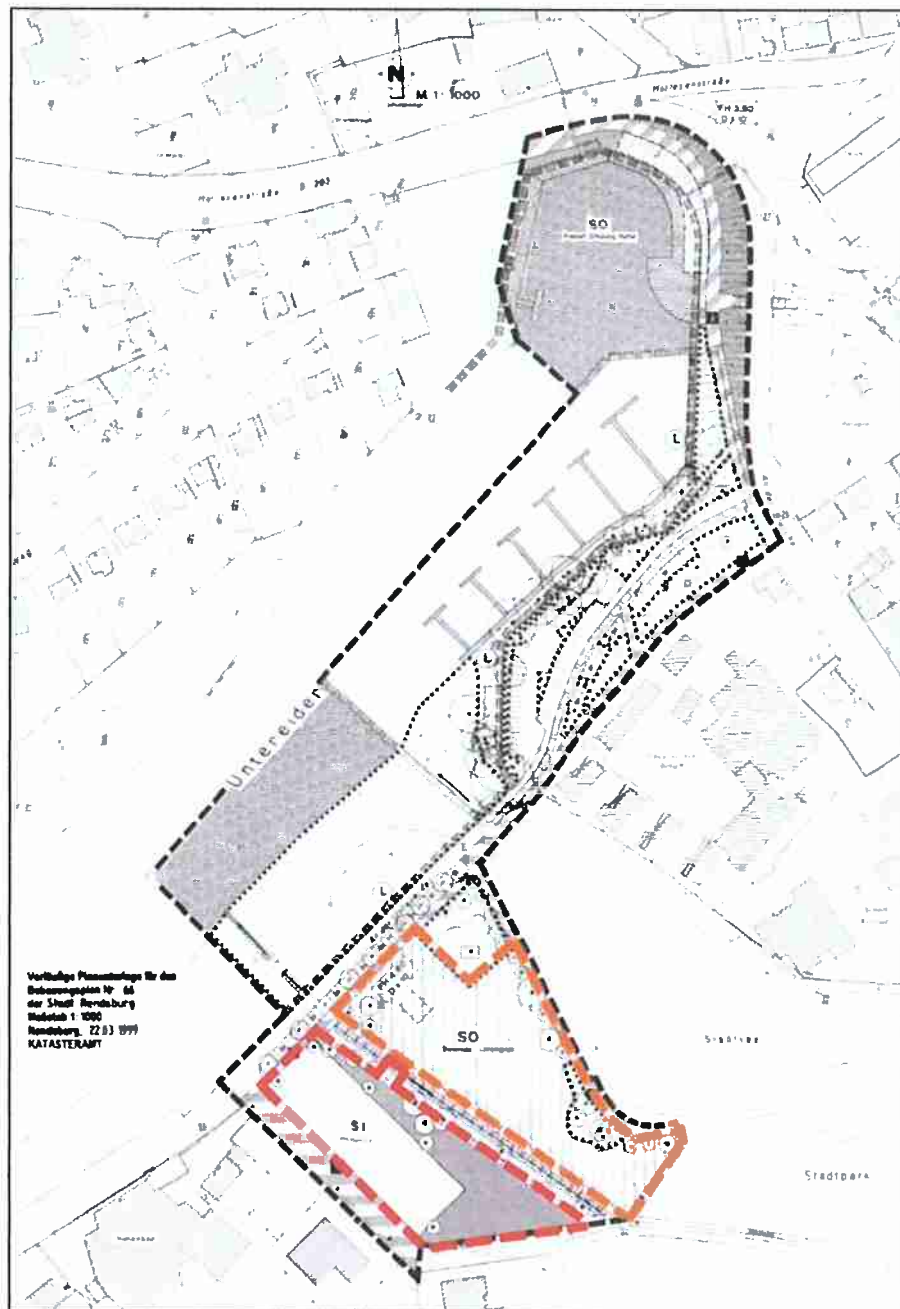


Planfassung Bebauungsplan Nr. 66
Rot umrandet: Bereich des bestehenden Wohnmobil-Campingplatzes

Im Jahr 1999 wurde der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 66 „Sportboothafen Untereider“ als Satzung beschlossen. Ziel der Planung war die Umwandlung und Zusammenfassung von bestehenden Einzel – Bootsliègeplätzen zu einer „Gemeinschaftssteganlage“ mit ca. 100 Liegeplätzen, der Errichtung einer geordneten Stellplatzanlage und einem Gemeinschafts- und Sanitärgebäude.

Der Bereich des späteren Wohnmobil-Campingplatzes und dessen Erweiterungsfläche wurden zum damaligen Zeitpunkt nicht überplant.

4.8 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66



Planfassung Bebauungsplan Nr. 66, 1. Änderung
orange umrandet: Bereich des bestehenden Wohnmobil - Campingplatzes
rot umrandet: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66

Im Jahr 2001 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 als Satzung beschlossen. Ziel der Planung war insbesondere verbindliches Bau- und Planungsrecht für die Errichtung des Wohnmobil - Campingplatzes inklusive eines Funktionsgebäudes zu schaffen. Entsprechend musste der Geltungsbereich der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 66 merkbar vergrößert werden.

Im Rahmen der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 wurde der Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnmobil – Campingplatz“ ausgewiesen. Der Bereich des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 wurde als Stellplatzanlage und als Grünfläche festgesetzt. Auch aufgrund dieser planungsrechtlichen Festlegungen ist die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes notwendig, um hier verbindliches Bau- und Planungsrecht für die Erweiterung des Wohnmobil - Campingplatzes zu schaffen.

Weitere Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 resultieren aus der grünordnerischen – naturschutzrechtlichen Betrachtung. So wurde festgelegt, dass für den Bereich des Wohnmobil - Campingplatzes nur wasser-durchlässige Oberflächenmaterialien zu verwenden sind und die vorhandenen Baum- und Gehölzbestände so weit möglich in die weitere Ausbauplanung zu integrieren sind. Der Bereich des direkt südwestlich angrenzenden Grabens bzw. Vorfluters ist naturnah zurückzubauen, darf aber mit einer Fußgängerbrücke überquert werden. Diese festgesetzte Maßnahmenfläche war dann auch Bestandteil des zu erbringenden naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Der weit größere Ausgleich erfolgte jedoch durch Maßnahmen und Zuordnungsfestsetzung außerhalb des Plangebiets der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66.

5. Planerische Konzeptionen und Auswirkungen der Planung

5.1 planerische - funktionale Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

Für den Bereich der Erweiterung des Wohnmobil-Campingplatzes wurden verschieden städtebauliche Entwurfskonzeptionen entwickelt, die im Nachfolgenden dargestellt werden.

Wie bereits erläutert, ergab sich aus der gesamtörtlichen Betrachtung für eine Erweiterung des bestehenden Wohnmobil-Campingplatzes keine weitere Standortalternative zur südwestlich angrenzenden Stellplatz- / Parkplatzanlage für das Schwimmbad Rendsburg.

Daraus resultieren folgende funktionale und städtebauliche Rahmenbedingungen bzw. Zielvorstellungen:

- Mit der funktional notwendigen Beibehaltung der bestehenden zentralen Zu- und Abfahrt zum bzw. vom Wohnmobil-Campingplatz muss der bestehende Graben und der Vorfluter für verkehrliche Erschließungszwecke (als verkehrliches Verbindungselement zwischen Alt- und Neuanlage) überquert werden. Hiermit sind naturschutzrechtliche Eingriffe in einer bisher festge-

setzten Maßnahmenfläche (Grabenbereich und Vorfluter) im Bebauungsplan Nr. 66, 1. Änderung verbunden.

- Die Überquerung des Grabenbereichs erfolgt im direkten Anschluss südöstlich des zentralen Service-Gebäudes des bestehenden Wohnmobil-Campingplatzes, um zusätzliche „Standplatz“-Suchverkehre in der bestehenden Anlage zu vermeiden.
- Ziel ist die Neuausweisung von ca. 23 bis 25 neuen Standplätzen mit einer jeweiligen Flächengröße von 65 m² (Mindestflächengröße gemäß der Zelt- und Campingplatzverordnung ist 50 m²). Fahrbahnen und Zufahrten sollten eine Mindestbreite von 6,0 m gewährleisten.
- Bestehende Baum- und Gehölzpflanzungen (auf der bisherigen Stellplatzfläche und in den angrenzenden Grünbereichen) sollen so weit möglich erhalten werden.
- Die bestehende Holzfußgängerbrücke (s. a. Abb. Seite 7 und unten) als bisheriges fußläufiges Bindeglied zwischen Altanlage des Wohnmobil-Campingplatzes und dem bestehenden Spiel- und Freizeitbereich südwestlich des Grabens soll in eine erschließungstechnische Gesamtkonzeption integriert werden.



Bestehende Holzfußgängerbrücke

- Der Bereich des Grabens mit dem Vorfluter (als Maßnahmenfläche) soll nur im Bereich der notwendigen Querung planerisch „berührt“ werden; ansonsten wird diese Fläche nicht Bestandteil des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66.

- Die bestehenden Grünflächen und Freibereiche sollen so wenig wie möglich verändert werden. Insoweit soll die Erweiterung des Wohnmobil-Campingplatzes weitgehend auf den Bereichen, die bisher für Stellplätze / Parkplätze zur Verfügung standen, stattfinden.
- Die bestehenden Spiel- und Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche sowie der Grillplatz sind zu erhalten, gegebenenfalls können einzelne Spielgeräte versetzt werden

5.2 städtebauliche Alternativkonzepte

Unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen wurden verschieden städtebauliche Konzepte bzw. Varianten entwickelt, die einerseits die oben genannten technisch - funktionalen Vorgaben integrieren, darüber hinaus aber auch die Diskussionsgrundlage bildeten, um sich Klarheit über die zukünftige gesamtheitliche stadträumliche und städtebauliche Qualität des erweiterten Wohnmobil-Campingplatzes zu verschaffen.



Plandarstellung Alternative 1



Plandarstellung Alternative 2

Beide städtebaulichen Alternativen berücksichtigen im besonderem Maße die Vorgaben, weitgehend nur die bisherige Stellplatz- 7 Parkplatzfläche für die Erweiterung des Wohnmobil-Campingplatzes zu nutzen sowie einen weitgehenden Baumerhalt zu gewährleisten.

Die städtebauliche Alternative 2 bedingt jedoch eine geringfügig größere Zahl von bestehenden Bäumen, die entfernt oder verpflanzt werden müssen. Die nach grünordnerischer Einschätzung zwingend erhaltenswerten Bäume innerhalb des Geltungsbereichs können jedoch auch bei Variante 2 erhalten bleiben.

Die Variante 1 sieht 22 neue Standplätze vor, die Variante 2 insgesamt 23.

Der Variante 2 wurde der Vorrang eingeräumt, da diese insgesamt eine höhere stadträumliche Gestaltqualität gewährleistet. Insbesondere der nordwestliche und südöstliche Abschluss durch „Querstandplätze“ und „Querfahrgassen“ verleiht der Erweiterungsfläche eine deutlich bessere räumliche Abschirmung und räumlichen Abschluss nach außen. Die Integration der bestehenden Fußgängerbrücke in ein einheitliches Erschließungssystem ist besser gelungen und Wendemöglichkeiten für Wohnmobile sind durch die „Querfahrgassen“ automatisch gewährleistet.

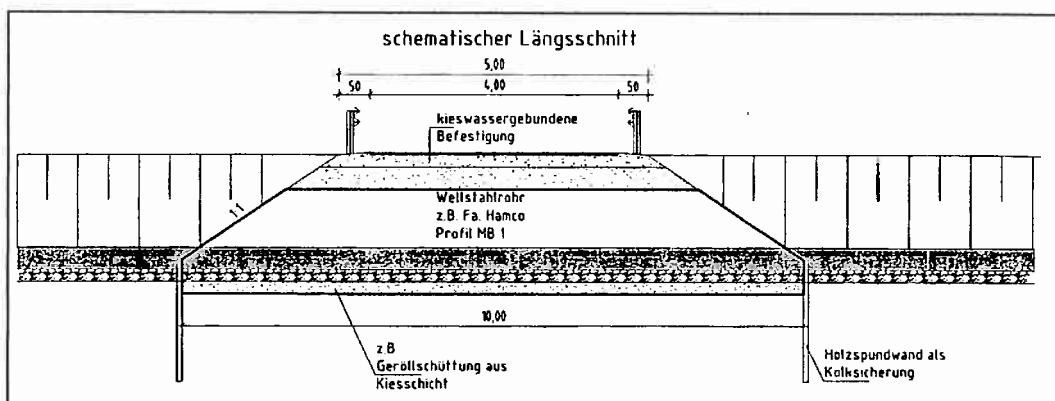
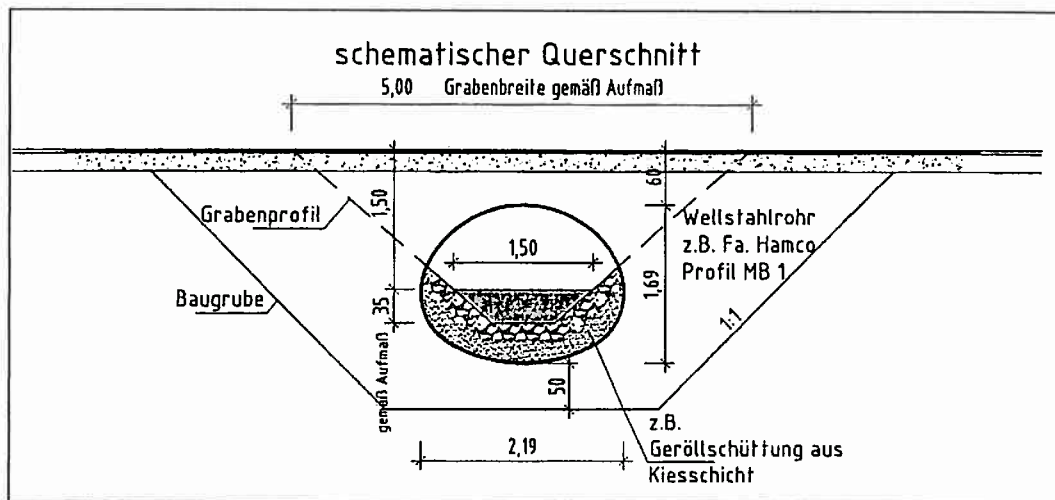
Die Flächenkonzeptionen und Nutzungsverteilungen der Variante 2 stellen somit die Grundlage der räumlichen Festlegungen im Bebauungsplan dar.

5.3 vorläufige tiefbautechnische Angaben zum Vorhaben

- Befestigung der Standplätze und der Fahrgassen: Aufbau von ca. 45 cm wassergebundenem Material (20 cm Schottertragschicht, 20 cm Betonre-

cycling, 3 cm Splittgemisch) auf der vorhandenen Oberfläche und einer lastübertragenden Geotextilmatte.

- Rückschnitt an den erhaltenen Bäumen auf der erweiterten Fläche.
- Einrichtung von 26 gepflasterten Pkw-Parkplätzen entlang der Querstraße zum Kindergarten, 21 Plätze entlang der Straße An der Untereider und 28 Plätze auf dem Grundstück des Schwimmbads (als Ersatz zu den entfallenden Stellplätzen).
- Errichtung eines Querungsbauwerks (Verrohrung und Überschüttung) über den angrenzenden Vorflutgraben, auf Höhe des Sanitärgebäudes.



- Installation einer zweiten Entsorgungsstation für die Bordtoiletten.
- Aufstellung von 6 weiteren Leuchten auf der Erweiterungsfläche.
- Versetzen von 6 vorhandenen Leuchten und eines vorhandenen Zaunes entlang der Querstraße zum Kindergarten.
- Aufbau von 4 Stromverteilerkästen für die Stromversorgung der Wohnmobile auf den einzelnen Standplätzen.

- Evtl. Aufstellung einer zweiten Entsorgungsstation für Bordtoiletten auf der Erweiterungsfläche mit Anschlussleitung zur vorhandenen Druckrohrleitung in der Straße An der Untereider oder Aufstellung neben der vorhandenen Station im Zu- und Abfahrtsbereich des Wohnmobil-Campingplatzes.

5.4 Ersatz für die bestehenden Stellplätze

Der (öffentliche) Parkplatz, der durch Baulast zugunsten des Schwimmzentrums und des Anglervereines Petri Heil rechtlich als Stellplatzanlage anzusehen ist (hiervon 3 Stellplätze für den Angelverein Petri Heil und 97 Stellplätze zugunsten der Stadtwerke – für Besucher des Schwimmzentrums), muss entsprechend der beabsichtigten Planung aufgelöst werden.

Im Zuge der baulichen Umsetzung der Erweiterung des Wohnmobil-Campingplatzes soll zeitgleich auch adäquater Ersatz für die wegfallenden Parkmöglichkeiten im direkten räumlichen Umfeld, insbesondere des Schwimmzentrums, geschaffen werden.



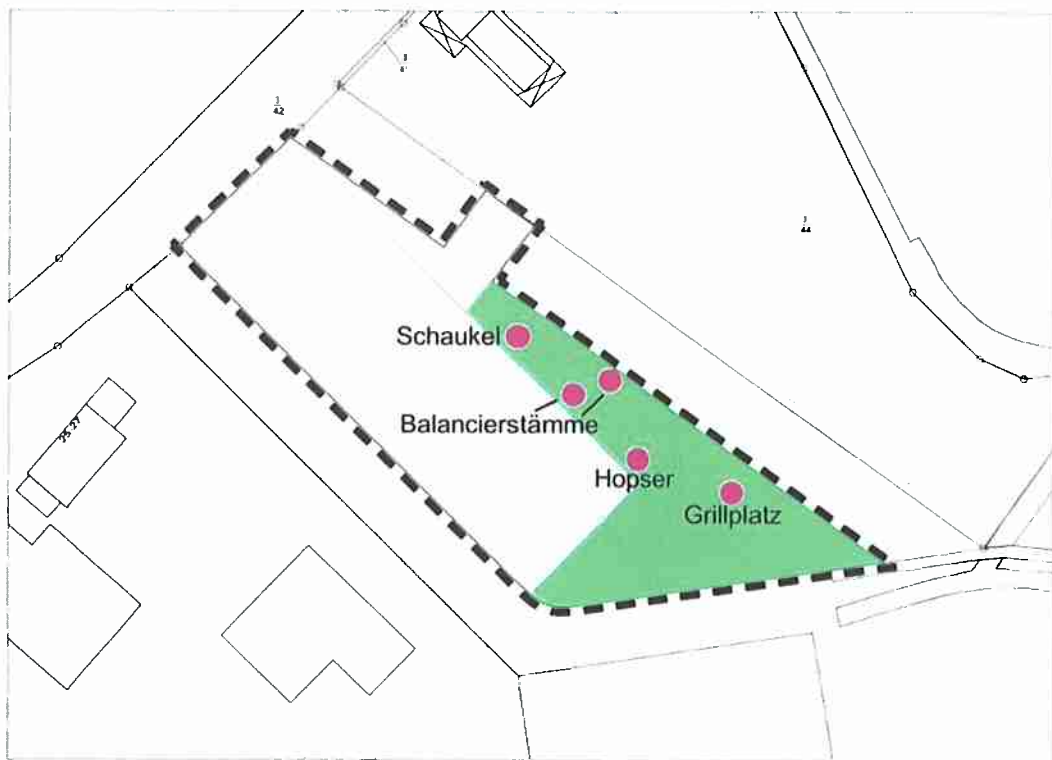
Plandarstellung: Lösungsvorschlag Neues Stellplatz / Parkplatzkonzept

Die bisher bestehenden und zukünftig entfallenden 97 für das Schwimmzentrum zugeordneten Stellplätze auf der Erweiterungsfläche des Wohnmobil-Campingplatzes sollen durch insgesamt 97 Parkplätzen / Stellplätzen, wie folgt, kompensiert werden:

- 13 neue Stellplätze auf dem Grundstück des Schwimmzentrum (im Plan violett hinterlegt)
- 44 neue Parkplätze mit Baulast zugunsten des Schwimmzentrums (im Plan rot hinterlegt)
- 40 bestehende Parkplätze mit „neuer“ Baulast zugunsten des Schwimmzentrums (im Plan orange hinterlegt)

Die 3 entfallenden und dem Angelverein Petri Heil zugeordneten Stellplätze sollen durch die Neuerrichtung von zugeordneten Parkplätzen in der Nähe des neuen Standort des Vereins zwischen Schwimmzentrum und Kindertagesstätte errichtet werden (diese sind in der Planskizze blaugrau hinterlegt).

5.5 Spiel- und Freizeitbereich



Bestehender Grünbereich mit Spielgeräten und Grillplatz

Die Abbildung oben zeigt die ungefähren Standorte der Spielgeräte sowie des kleinen Grillplatzes innerhalb der bisherigen Grünfläche südöstlich der Parkplatz / Stellplatzanlage. Die Spiel- und Freizeitzone ist nicht dem Wohnmobil-Campingplatz zugeordnet sondern öffentlich zugänglich, und nach Aussagen der Rendsburger Stadtverwaltung durch Kinder- und Jugendliche auch gut angenommen. Entsprechend wird der gesamte Bereich auch zukünftig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Freizeitbereich“ ausgewiesen werden.

Dennoch sollte, aufgrund der Situation, dass die bisherige Spielgerätezone zukünftig zentral zwischen „Alt-“ und „Neu“-Anlage des Wohnmobil-Campingplatzes gelegen sein wird (und damit durchaus auch ein bestimmtes Lärm-

tenzial beinhaltet), darüber nachgedacht und entsprechende Konzepte entwickelt werden, die Spielgeräte weiter nach Süden und Südosten zu verlegen.



Spielzone (Blick nach Norden)



Grillzone (Blick nach Süden)

5.6 Erschließung, Leitungsrechte

Die Stadt Rendsburg wird durch die Stadtwerke Rendsburg mit Strom versorgt. Sie wird auch Versorgungsträger für den Bereich der Erweiterungsfläche des Wohnmobil-Campingplatzes.

Die Abfallbeseitigung wird zentral über den Kreis Rendsburg-Eckernförde abgewickelt. Die Straßenbreiten und die Wendeanlagen sind so dimensioniert, dass sie den Belangen der Müllabfuhr genügen.

Der aktive Brandschutz wird durch die Feuerwehr der Stadt Rendsburg sichergestellt. Die Standorte notwendiger Hydranten werden mit der Feuerwehr im Zuge der Erschließungsmaßnahmen festgelegt. Die Feuerwehrezufahrt ist grundsätzlich durch die öffentlichen Straßenverkehrsflächen an jedem Punkt gesichert.

















Durch das Plangebiet verlaufen mehrere Regenwasserkanäle (u.a. auch für die Entwässerung von benachbarten Grundstücksflächen). Diese bestehenden Regenwasserkanäle werden im Bebauungsplan durch Leitungsrechte zugunsten der Abwasserbeseitigung Rendsburg gesichert. Dies gilt auch für den Regenwasserkanal innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Freizeitbereich“, da hier bei der geplanten Versetzung von Spielgeräten darauf geachtet werden sollte, den hier befindlichen Regenwasserkanal nicht zu überbauen.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Planzeichnung und Planzeichenlegende



Planzeichnung - Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
	SO Sondergebiete, die der Erholung dienen "Wohnmobil-Campingplatz" § 10 Abs. 1 BauNVO
Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB	
	Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung:  Spiel- und Freizeitbereich
	Private Grünflächen Zweckbestimmung:  Campingplatz-Eingrünung
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB	
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	
	Anpflanzen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Erhaltung: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Sonstige Planzeichen	
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Versorgungsträgers - Abwasserbeseitigung Rendsburg § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 § 9 Abs. 7 BauGB
Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene Gebäude
	Flurstücksbezeichnung
	Vorhandene Flurstücksgrenze
	Eingemessener Baum
	Künftig fortfallender Baum
	Künftig fortfallender Weg
	Geplanter Weg

Planzeichenlegende -Bebauungsplan

6.2 Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiete, die der Erholung dienen - SO „Wohnmobil-Campingplatz“ (§ 10 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 3 Abs. 2 Zelt- und Campingplatzverordnung 2001)

Allgemein zulässig sind:

- *Errichtung und Nutzung von Standplätzen für motorisierte Wohnfahrzeuge (Wohnmobile) mit einer Mindestgröße von 65 m² sowie deren Zufahrten, Fahrgassen und einem Querungsbauwerk als Verbindung zum bestehenden „Wohnmobil – Campingplatz*
- *Anlagen und technische Einrichtungen zur Versorgung des Wohnmobil-Campingplatzes, z.B. Leuchten, zusätzliche Entsorgungsstationen, Stromverteilerkästen etc.*
- *Ganzjähriges Aufstellen von motorisierten Wohnfahrzeugen (Wohnmobile)*

Unzulässig sind:

- *Aufstellen von Zelten und Wohnwagen*

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit der Erweiterungsfläche des Wohnmobil-Campingplatzes zu gewährleisten, wurde der Gesamtbereich der zukünftigen Standplätze mit ihren Zufahrten und Fahrgassen sowie der Bereich des neuen Querungsbauwerks als Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Wohnmobil-Campingplatz“ gem. § 10 BauNVO festgesetzt. Diese Ausweisung erfolgte bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 für den bisherigen Wohnmobil-Campingplatz.

In Erweiterung der Regelungen der Zelt- und Campingplatzverordnung wurde die Mindestgröße der Standplätze mit mind. 65 m² planungsrechtlich festgeschrieben. Darüber hinaus werden funktionell notwendige Versorgungseinrichtungen (Leuchten, Strom, Ver- und Entsorgung) als zulässig festgelegt, um weitgehend die Betriebseinrichtung und einen störungsfreien Betriebsablauf des Wohnmobil-Campingplatzes zu gewährleisten.

Da der Wohnmobil-Campingplatz ganzjährig betrieben wird und auch in den Winterzeiten von Wohnmobiliten gerne besucht wird, ist gem. der Zelt- und Campingplatzverordnung die Festsetzung zur Zulässigkeit des ganzjährigen Aufstellens von Wohnmobilen erforderlich.

Um die Erweiterungsfläche ausschließlich Wohnmobilen vorzuhalten, wurde das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen als unzulässig festgelegt.

6.3 Grünflächen

Im Plangeltungsbereich wurden verschiedene öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Der Bereich südwestlich des Vorflut-Grabens (südlich des Querungsbauwerks) sowie der gesamte südöstliche Bereich des Geltungsbereichs, der nicht für Standplätze für Wohnmobile herangezogen wird, ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Freizeitbereich“ ausgewiesen worden. Insoweit steht dieser gesamte Bereich für die Aufnahme der bestehenden (und ggfs. zu versetzenden) Spielgeräte zur Verfügung und gewährleistet eine flexible Standortfestlegung dieser Geräte.

Der Bereich südwestlich des Vorflut-Grabens (nördlich des Querungsbauwerks) sowie die nordwestliche Randzone im Übergang zur Straße An der Untereider wurden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung Wohnmobil-Campingplatz“ ausgewiesen. Dies sichert in diesen Bereichen eine intensivere „optische“ „Grün“ - Abschirmung zum bestehenden Graben und zur Haupteinfahrstraße dieses Stadtquartiers.

6.4 Grünordnung

Textliche Festsetzung:

Eingrünung der Erweiterungsfläche des Wohnmobil-Campingplatzes

Zwischen den Standplätzen und den umgebenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie den öffentlichen Grünflächen ist auf einem Streifen von 2,00 m Mindestbreite eine dichte Heckenpflanzung anzulegen. Es sind überwiegend heimische Arten zu verwenden.

Die Erweiterungsfläche des Wohnmobil-Campingplatzes bedarf, aufgrund der „richtungsweisenden“ bestehenden grünordnerischen Gestaltungselemente der „Altanlage“ sowie zur besseren Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und zur Steigerung der Aufenthaltsqualitäten, der intensiven Eingrünung und Abschirmung an den Randbereichen. Entsprechend wurden Heckenpflanzungen zum Anpflanzen ausgewiesen.

Darüber hinaus wurden aus den gleichen Überlegungen Einzelbäume zum Anpflanzen entlang der Straße An der Untereider sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Freizeitbereich“ in der Planzeichnung festgesetzt.

Zu besserer interner Gliederung der neuen Standplätze und zur Steigerung der Aufenthaltsqualitäten sind weitere Bäume in Abhängigkeit zur tatsächlichen Anzahl der Standplätze (innerhalb der Standplatzflächen) anzupflanzen.

Textliche Festsetzung:

Anpflanzen von Bäumen auf der Erweiterungsfläche des Wohnmobil-Campingplatzes

Auf der Erweiterungsfläche des Wohnmobil–Campingplatzes ist je angefangene vier Standplätze mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume) zu pflanzen.

Um Eingriffe in das Schutzgut Boden zu minimieren und ökologischen Standards zu genügen, sind nur luft- und wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zulässig.

Textliche Festsetzung:

Oberflächenmaterialien der Erweiterungsfläche des Wohnmobil-Campingplatzes

Die Standplätze sowie die Fahrgassen der Erweiterungsfläche des Wohnmobil–Campingplatzes sind in luft- und wasserdurchlässigen Decken (wassergebundene Decken oder Schotterrasen) herzustellen.

7. Ersatzmaßnahmen und sonstige grünordnerische Belange

7.1 Eingriffe, Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich bei Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich (vgl. auch Pkt. 3.2.4 dieser Begründung).

Dies gilt jedoch nicht für den Bereich der Querung des vorhandenen Bachlaufes und Grabenbereichs, der im Bebauungsplan Nr. 66, 1. Änderung „Sportboothafen Untereider“, als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wurde.



Grabenbereich (Blick nach Süden)



Grabenbereich (Blick nach Süden)

Insofern ist der Eingriff in das Gewässer und seiner Ufervegetation durch die Querung mit einem Rohrdurchlass nach § 12 Abs. 4 LNatSchG genehmigungspflichtig. Der Antrag hierfür ist nach Abschluss des Verfahrens und vor Baubeginn bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg – Eckernförde zu stellen. Zur Erreichung der Genehmigungsfähigkeit ist der Eingriff zu ermitteln und zu bewerten sowie eingriffsmindernde Maßnahmen zu entwickeln. Der ermittelte Eingriff ist möglichst gleichartig zu ersetzen.

Für die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs und seiner Kompensation ist der artenschutzrechtliche Aspekt von besonderer Bedeutung. Hierfür wird durch das Büro GörniG eine Untersuchung des Grabens bezüglich des Arteninventars, insbesondere der Macroinvertebratenfauna, durchgeführt, so dass verlässliche Daten zur Verfügung stehen. Dieser grünordnerische Fachbeitrag wird dieser Begründung als Anlage beigelegt.

In das Schutzgut Boden wird nur in einem sehr geringem Maße eingegriffen, da die Wohnmobilerweiterungsfläche sich größtenteils auf den Bereich des vorhandenen Parkplatzes beschränkt und die Stellplätze, wie auch die Fahrbahnen, in einer wasserdurchlässigen Bauweise erstellt werden. Es kommt nur zu verhältnismäßig geringen Neubeanspruchungen im Bereich des Grünzuges. Da, wie oben bereits erwähnt, ein Ausgleichserfordernis über den § 13 a BauGB nicht gegeben ist, beschränkt sich die folgende Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung auf die Eingriffe durch das Querungsbauwerk im Bereich des naturnah zurückgebauten Entwässerungsgrabens.

- Zu verrohrende Grabenlänge, incl. Befestigter Fußsicherung:
10 m + (2 x 3 m) = 16 m
- Länge der durch die Verrohrung zu verschüttenden Uferzonen, incl. des Gewässers 4 m + 1 m + 4 m = 9 m
- Insgesamt betroffene Grundfläche im und am Gewässer = 144 m²

- Kompensationsverhältnis 1:3

- Kompensationserfordernis = 432 m²

Die Kompensation erfolgt über die im Nahbereich der Untereider gelegene Ökokontofläche „Goldwiese“ der Stadt Rendsburg, Gemarkung Rendsburg, Flur 4, Flurstück 46/16, mit einer Gesamtgröße von 5,9061 ha., die durch ihre Ausgestaltung mit temporär wasserführenden Senken einen teilweise gleichartigen Ausgleich gewährleistet.

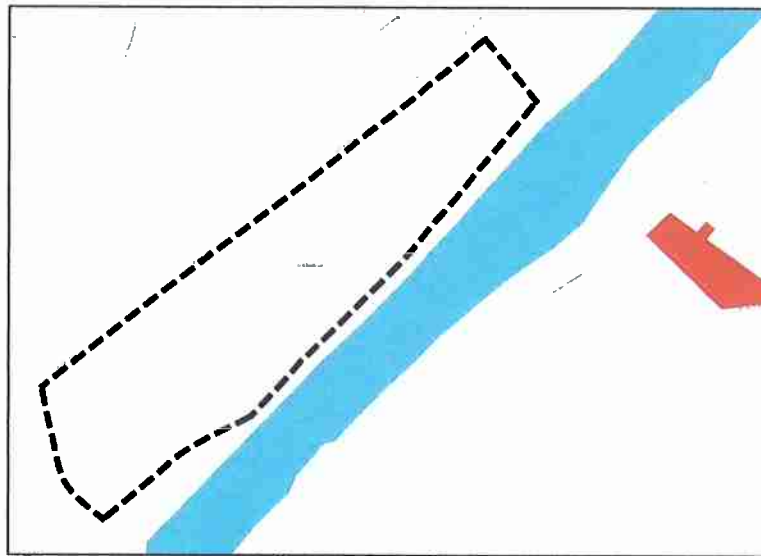
Die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereichs werden mit einer Zuordnungsfestsetzung gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB den Eingriffen zugeordnet.

Textliche Festsetzung:

Zuordnungsfestsetzung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

§ 12 LNatSchG Ausgleich und Ersatz bei Eingriffen

Für den Ersatz für die Eingriffe durch das Querungsbauwerk in die bisherige Maßnahmenfläche des Grabenbereichs (festgesetzt in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66) wird auf das städtische Ökokonto „Goldwiese“ (Gemarkung Rendsburg, Flur 4, Flurstück 46/16) in einer Größenordnung von 432 m² zurückgegriffen und den Eingriffen, verursacht durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66, zugeordnet. Auf die Satzung der Stadt Rendsburg über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a – 135 c BauGB –(Kostenerstattungssatzung) wird hingewiesen.



Übersichtspland: Lage der Ökokontofläche „Goldwiese“ (schwarz umrandet)
 blau: Untereider, rot: Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66

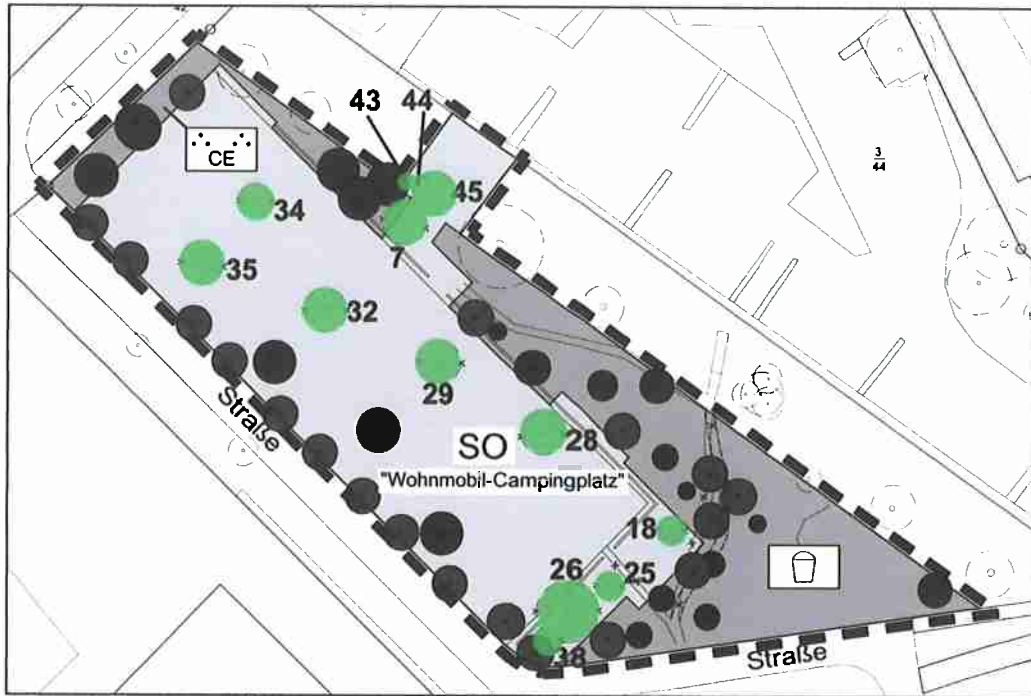
7.2 sonstige grünordnerische Belange

Aufgrund der angestrebten Umnutzung des bisherigen Stellplatz- / Parkplatzgeländes zu der Erweiterungsfläche des Wohnmobil-Campingplatzes und den damit verbundenen neuen Anforderungen an Standplatzgrößen und Zufahrtsbereichen, können aufgrund der gewählten städtebaulichen Konzeption nicht alle bestehenden Bäume im Plangebiet erhalten werden.

Auch wenn hierzu planungsrechtlich kein Ausgleichserforderniss resultiert, wurde im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes eine Baumkartierung und –bewertung erarbeitet und nachfolgend Empfehlungen für die Versetzung von Bäumen vorgelegt:

Folgende Bäume müssen bei Realisierung der Variante 2 gerodet bzw. können versetzt werden (Nr. 7 und 26 sind bereits entfernt oder tot, nur Baum Nr. 18 muss zwingend gerodet werden):

Baum Nr. 7	Gem. Esche	ist bereits tot
Baum Nr. 18	Eiche St. 30 cm	muss gerodet werden
Baum Nr. 28	Schwarzerle St. 20 cm	kann versetzt werden
Baum Nr. 25	Schwarzerle Neupflanzung	kann versetzt werden
Baum Nr. 26	Grauerle	ist bereits gefällt
Baum Nr. 29	Schwarzerle Neupflanzung	kann versetzt werden
Baum Nr. 32	Schwarzerle St. 20 cm	kann versetzt werden
Baum Nr. 34	Schwarzerle St. 20 cm	kann versetzt werden
Baum Nr. 35	Schwarzerle St. 20 cm	kann versetzt werden
Baum Nr. 38	Schwarzerle Neupflanzung	kann versetzt werden
Baum Nr. 43	Eberesche St. 03 cm	kann versetzt werden
Baum Nr. 44	Eberesche St. 03 cm	kann versetzt werden
Baum Nr. 45	Grauerle St. 10-15 cm	kann versetzt werden



Übersichtsplan: zu versetzende bzw. zu rodende Bäume

Die neuen Standorte sind mit der Abteilung Planung und Umweltschutz der Stadt Rendsburg abzustimmen. Sinnvoll und naheliegend wäre die Versetzung der Bäume im Plangeltungsbereich selbst.

8. Berichtigung des Flächennutzungsplans

Die bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan für den Bereich der Erweiterung des Wohnmobil-Campingplatzes sehen ausschließlich Grünflächen vor. Entsprechend ist gem. § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ eine Berichtigung des Flächennutzungsplans für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 notwendig.

Die Darstellungen der Berichtigung des Flächennutzungsplans sehen für die funktional notwendigen Bereiche der Erweiterung des Wohnmobil-Campingplatzes ein Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Wohnmobil-Campingplatz“ vor. Die weiteren Bereiche im Südosten und parallel zum Vorfluter werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Freizeitbereich“ ausgewiesen



Planausschnitt: Darstellungen der Berichtigung des Flächennutzungsplans

Art der baulichen Nutzung § 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -	
SO	Sondergebiete, die der Erholung dienen "Wohnmobil-Campingplatz" § 10 Abs. 1 BauNVO
Grünflächen § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB	
[Green Box]	Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: [Trash Can Icon] Spiel- und Freizeitbereich
Sonstige Planzeichen	
[Dashed Line]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für die 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die Unterlagen der Berichtigung des Flächennutzungsplans werden als Anlage den Dokumenten der 2. Änderung des Bebauungsplans beigelegt.

9. Öffentliches Baurecht

9.1 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

Nach § 33 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben bereits dann zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB durchgeführt worden ist,

2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

9.2 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Gemäß LBO unterliegen die Errichtung, Änderung, Erweiterung und der Abbruch von Wohngebäuden geringer Höhe und der dazugehörigen notwendigen Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) der Baufreistellung, d. h. eine Baugenehmigung ist nicht erforderlich, wenn

- die Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes liegen und
- die Bauvorlagen, mit Ausnahme der bautechnischen Nachweise, von Entwurfsverfasserinnen oder Entwurfsverfassern gefertigt werden, die bauvorlageberechtigt sind und
- die bautechnischen Nachweise von Personen aufgestellt sind, die in der entsprechenden Liste der Architekten- und Ingenieurskammer Schleswig-Holstein eingetragen sind und
- wenn die Erklärung der Entwurfsverfasserinnen oder der Entwurfsverfasser, die Aufstellerinnen oder Aufsteller der bautechnischen Nachweise abgegeben wird, dass die gefertigten Unterlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

9.3 Maßnahmen für den Naturschutz: Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kostenerstattung von Maßnahmen für den Naturschutz

Nach § 135 a BauGB sind festgesetzte Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich vom Vorhabenträger durchzuführen. Soweit allerdings die Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken zugeordnet sind, soll die Gemeinde diese anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen und auch die hierfür erforderlichen Flächen bereit stellen. Die Maßnahmen zum Ausgleich können bereits vor den Baumaßnahmen und der Zuordnung durchgeführt werden.

Die Kosten können geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen. Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwandes für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenerstattungsbetrag. Die Erstattungspflicht entsteht mit der Herstellung der Maßnahmen zum Ausgleich durch die Gemeinde. Voraussetzung ist eine ent-

sprechende Kostenerstattungssatzung nach § 135 c BauGB, die die Stadt Rendsburg entsprechend erlassen hat.

9.4 Herstellung oder Änderung von Entwässerungsanlagen auf Grundstücken

Nach der Abwassersatzung der Stadt Rendsburg ist für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung die Genehmigung der Stadt einzuholen. Das gleiche gilt für die Errichtung, Herstellung oder Änderung von Entwässerungsanlagen auf Grundstücken sowie von Grundstückskläranlagen.

Bei der Errichtung, Herstellung und Änderung von baulichen Anlagen ist der Entwässerungsantrag mit dem Bauantrag zur Genehmigung vorzulegen. Ist eine Anschlussmöglichkeit wegen fehlender Schmutzwasserkanäle nicht gegeben, wird eine zusätzliche wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Für den Antrag auf Baugenehmigung und das Genehmigungsverfahren gelten die Bestimmungen über das bauaufsichtliche Verfahren. Ergibt sich während der Ausführung einer genehmigten Anlage die Notwendigkeit, von dem genehmigten Plan abzuweichen, so ist die Abweichung sofort anzuzeigen und dafür eine Nachtragsgenehmigung einzuholen.

Der Genehmigungsantrag ist spätestens einen Monat vor der beabsichtigten Aufnahme der Entwässerungsarbeiten auf dem Grundstück in zweifacher Ausfertigung bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde bzw. beim Träger der Abwasserbeseitigung (gem. § 31 LWG) einzureichen. Der Antrag muss Art und Menge des Abwassers eindeutig beschreiben und mit einer Darstellung der Entwässerungsanlagen versehen werden.

Entwässerungsanlagen der Grundstücke und Grundstückskläranlagen müssen den jeweils geltenden bautechnischen Bestimmungen (DIN-Vorschriften) entsprechen. Die Genehmigung der Stadt für wesentliche Veränderungen oder Erweiterungen von Grundstücksentwässerungsanlagen sowie von Grundstückskläranlagen und deren Benutzung kann davon abhängig gemacht werden, dass vorhandene Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, diesen angepasst werden.

Für den Genehmigungsantrag sind im Übrigen die Bestimmungen der Landesbauordnung und der zu ihrer Durchführung erlassenen Verordnungen und Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung entsprechend anzuwenden. Ein Entwässerungsantrag ist auch in den Fällen zu stellen, die durch die Landesbauordnung genehmigungs- und anzeigefrei sind.

Stadt Rendsburg -Der Bürgermeister

Rendsburg, den 03.09.2010

i.A.

(Günter Dahl)

