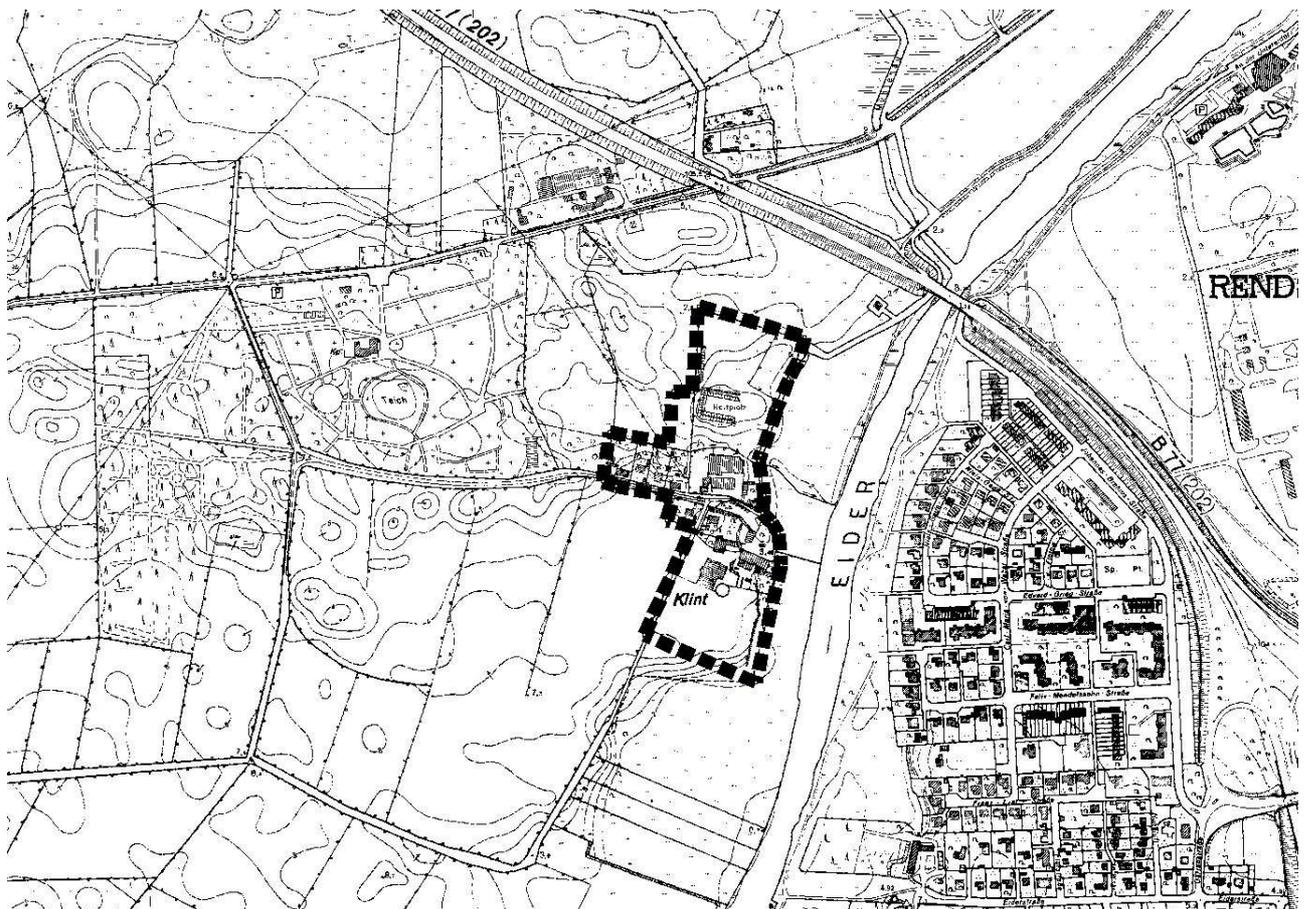


Stadt Rendsburg



Begründung

zur Satzung der Stadt Rendsburg über den
Bebauungsplan Nr. 75 „Siedlung Klint“



Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister

Inhalt:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Bestand
3. Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen
6. Verkehr
 - 6.1 Erschließung
 - 6.2 Ruhender Verkehr
7. Ver- und Entsorgung
 - 7.1 Schmutzwasserbeseitigung
 - 7.2 Regenwasserentsorgung
 - 7.3 Trinkwasserversorgung
 - 7.4 Abfallbeseitigung
8. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung
 - 8.1 Grünordnung
 - 8.2 Baumschutz
 - 8.3 Prüfung der Umweltverträglichkeit
9. Baurecht
10. Altlasten

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Bebauung an der Straße Klint, und zwar den bestehenden Reiterhof, den landwirtschaftlichen Betrieb und die östlich an den Reiterhof angrenzende gemischt genutzte Bebauung.

2. Bestand

Der Planbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rendsburg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Diese Bereich ist durch einen landwirtschaftlichen Betrieb, einen Reiterhof und eine kleine gemischt genutzte Bebauung geprägt und ist als „Splitter- bzw. Streusiedlung“ im Außenbereich einzustufen.

3. Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen

Da es sich bei dem Reiterhof und der Mischnutzung nicht um privilegierte Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) handelt, ist es erforderlich, dieses Gebiet städtebaulich zu ordnen und hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geringfügig zu entwickeln.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB ist ein Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Durch die vorhandene Baurechtssituation nach § 35 BauGB besteht keine städtebaulich ordnende Regelung für diesen Bereich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich aufgrund eines Bebauungsplanes ist nach § 1a Abs. 3 BauGB und im Sinne des § 6 Abs. 1 Nr. 1 LNatSchG nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung bereitet keinen naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf vor.

4. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption

Das Ziel des Bebauungsplanes besteht in einem integrierten Konzept, das die Belange von Natur und Landschaft in Form eingriffsminimierender Maßnahmen, die Ansprüche der zukünftigen Nutzer sowie die Verkehrsbelange berücksichtigt.

Folgende Aspekte fließen in den Bebauungsplan ein:

- Einbindung natürlicher Elemente in die Bebauung
- Erhaltung und Aufnahme bestehender Vegetationsstrukturen als entwurfsleitendes Element
- Reduzierung der versiegelten Flächen
- Natürliches und naturnahes Siedlungsumfeld
- Wahrung des Ortsteil- bzw. Landschaftsbildes
- Definition der Entwicklungsgrenzen der Splittersiedlung

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beschränken sich auf die Art und das überwiegend vorhandene Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise und die örtlichen Verkehrsflächen.

Aus Gründen der Wahrung des Ortsteil- bzw. Landschaftsbildes und der städtebaulichen Unangemessenheit werden Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe in den als Mischgebiet festgesetzten Bereichen ausgeschlossen

6. Verkehr

Die gesamte verkehrliche Situation ist geprägt durch das bestehende Straßennetz. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt direkt an die Straße Klint.

Die notwendigen Stellplätze (ruhender Verkehr) sind nach § 55 Abs. 5 LBO 2000 auf dem Baugrundstück herzustellen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über eine Druckrohrleitungsverbindung zum Klärwerk.

7.2 Regenwasserentsorgung

Ein Regenwasserkanal ist im Plangebiet nicht vorhanden. Von Seiten der Abwasserbeseitigung Rendsburg ist ein Anschluss für Niederschlagswasserbeseitigung von den Grundstücken weder vorgesehen, noch wird wegen des Außengebietscharakters dieses Stadtteils ein Regenwasseranschluss z. Zt. für erforderlich gehalten.

Aus diesem Grund ist das Niederschlagswasser zu versickern.

7.3 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser geschieht über das stadteigene Versorgungsnetz. Zur Verringerung des Wasserbedarfs ist es wünschenswert, bei der Gebäudeplanung Systeme zur Grauwasser- und Regenwasserverwendung zu berücksichtigen.

7.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral über den Kreis Rendsburg-Eckernförde abgewickelt. Die Abfälle werden im Auftrag des Kreises abgeholt und zur Deponie Alt Duvenstedt transportiert und dort entsprechend weiterbehandelt.

8. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung

8.1 Grünordnung

Nach § 6 Abs. 1 LNatSchG ist ein Grünordnungsplan aufzustellen, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden soll und Natur und Landschaft dadurch erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigt werden können. Nach Ziffer 2.1 des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 03.07.1998 bereiten Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand festschreiben oder Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen, keinen naturschutzrechtlichen Eingriff vor.

8.2 Baumschutz

Die Stadt Rendsburg hat eine Satzung zum Schutz von Bäumen erlassen.

Danach sind folgende Bäume geschützt:

- a) Bäume (auch Obstbäume) mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm,
- b) Eiben und Stechpalmen mit mehr als 40 cm Stammumfang,
- c) Nadelbäume (außer Eiben), Weiden, Pappeln und Birken mit mehr als 120 cm Stammumfang,
- d) mehrstämmige Bäume, wenn ein Stamm mindestens einen Stammumfang von mehr als dreiviertel der in a) bis c) genannten Stammumfänge aufweist,

jeweils gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Liegt der Kronenansatz unter 100 cm über dem Erdboden, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend.

Sollten bei der Durchführung eines beantragten, anzeigepflichtigen oder genehmigungsfreien Bauvorhabens geschützte Bäume vorhanden sein, die nicht erhalten werden können und daher teilweise oder vollständig beseitigt werden müssen, ist hierfür ein Ausnahmeantrag bei der Stadt Rendsburg zu stellen.

Zur reibungslosen, zeit- und arbeitssparenden Prüfung eines derartigen Ausnahmeantrages ist es erforderlich, dass dieser mindestens folgende Angaben und Unterlagen enthalten muss:

1. Lageplan im Maßstab 1:500 mit Grundstücksmaßen, vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen auf dem Grundstück (Gebäude, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, befestigte Hof-, Terrassen- und sonstige Flächen), Abstandsflächen, Standort(e) des geschützten Baumes bzw. der geschützten Bäume mit Bemaßung zu den geplanten baulichen Anlagen,
2. Angaben über Baumart/Baumarten, Stammumfang/Stammumfänge und (wenn möglich) Kronendurchmesser des/der betroffenen geschützten Baumes/Bäume,

3. und (soweit ein Bebauungsplan vorhanden) die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Baulinien oder Baugrenzen sowie eventuelle Festsetzungen zu Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (z. B. Festsetzungen zum Erhalt oder zum Pflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen).

Diese Angaben und Unterlagen sind bereits im bauaufsichtlichen Verfahren gemäß § 2 der Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO) im Lageplan erforderlich. Weitere zur Prüfung des Ausnahmeantrages erforderliche Unterlagen werden im Einzelfall nach Bedarf angefordert. Anträge, die den o.a. Anforderungen nicht entsprechen, können nicht geprüft und bearbeitet werden, so dass mit einer Verzögerung der Bearbeitung sowohl des Bauantrages als auch des Baumfällantrages zu rechnen ist.

Die Genehmigung dieses Ausnahmeantrages ergeht schriftlich und unbeschadet privater Rechte Dritter und wird zusammen mit der Baugenehmigung oder dem Bauvorbescheid ausgehändigt, in allen anderen Fällen (genehmigungsfreie Vorhaben nach § 69 LBO und Baufreistellungen nach § 74 LBO) direkt.

Die Genehmigung ist nur wirksam in Verbindung mit der Durchführung des genehmigten bzw. zulässigen Bauvorhabens.

Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung ist gebührenpflichtig.

Auf Grundlage der Ausnahmegenehmigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen oder, sollte dies ganz oder teilweise nicht möglich sein (z. B. wenn das Nachbarschaftsrecht einer Baumpflanzung widerspricht), wird eine Ausgleichszahlung zu leisten sein.

Sollten von dem beantragten, anzeigepflichtigen oder genehmigungsfreien Bauvorhaben keine geschützten Bäume betroffen sein, ist dies der Bauaufsichtsbehörde schriftlich zu erklären.

8.3 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Gemäß Artikel 1, § 17 und der Anlage 1 Nummer 18.7.2 des „Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27.07.2001 i. V. mit dem Erlass des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 20.11.2001 – IV 63 – 511.51 - ist keine UVP-Vorprüfung erforderlich.

9. Baurecht

Aufgrund der Tatsache, daß es sich hier um einen bestandsgebundenen Bebauungsplan handelt, bleiben die Rechte

- der bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen,
- der vor Rechtskraft des Bebauungsplanes wirksamen Baugenehmigungen,
- der vor Rechtskraft des Bebauungsplanes erlangten Bauvorbescheide von den Regelungen der Festsetzungen unter Hinweis auf die §§ 78 und 79 LBO 2000 unberührt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen somit im wesentlichen als Beurteilungs- und Genehmigungsgrundlage im Falle

- einer Neueinrichtung baulicher Anlagen,
- einer Nutzungsänderung,
- einer nach § 80 LBO 2000 erloschenen Baugenehmigung,
- eines nach § 72 LBO 2000 nicht verlängerten Vorbescheides.

Die Vorschriften des Bauordnungsrechtes und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im übrigen nach § 34 BauGB (siehe auch: § 30 Abs. 3 BauGB).

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 durch die Satzung zum Schutz von Bäumen und öffentlichen Grünflächen in der Stadt Rendsburg festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Ersatzpflanzungen) verpflichtet (§ 74 Abs. 6 Nr. 3 LBO).

10. Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplangebietes gibt es mehrere noch nicht ausgewertete Altstandortverdachtsflächen. Sollten bei Aushubarbeiten Bodenverunreinigungen entdeckt werden, ist die Abteilung VI b 2.3 des Kreises Rendsburg-Eckernförde unverzüglich zu benachrichtigen.

Rendsburg, den 10. Dezember 2003
Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister
i. A.

gez. Dahl L. S.

(Dahl)