

Stadt Rendsburg

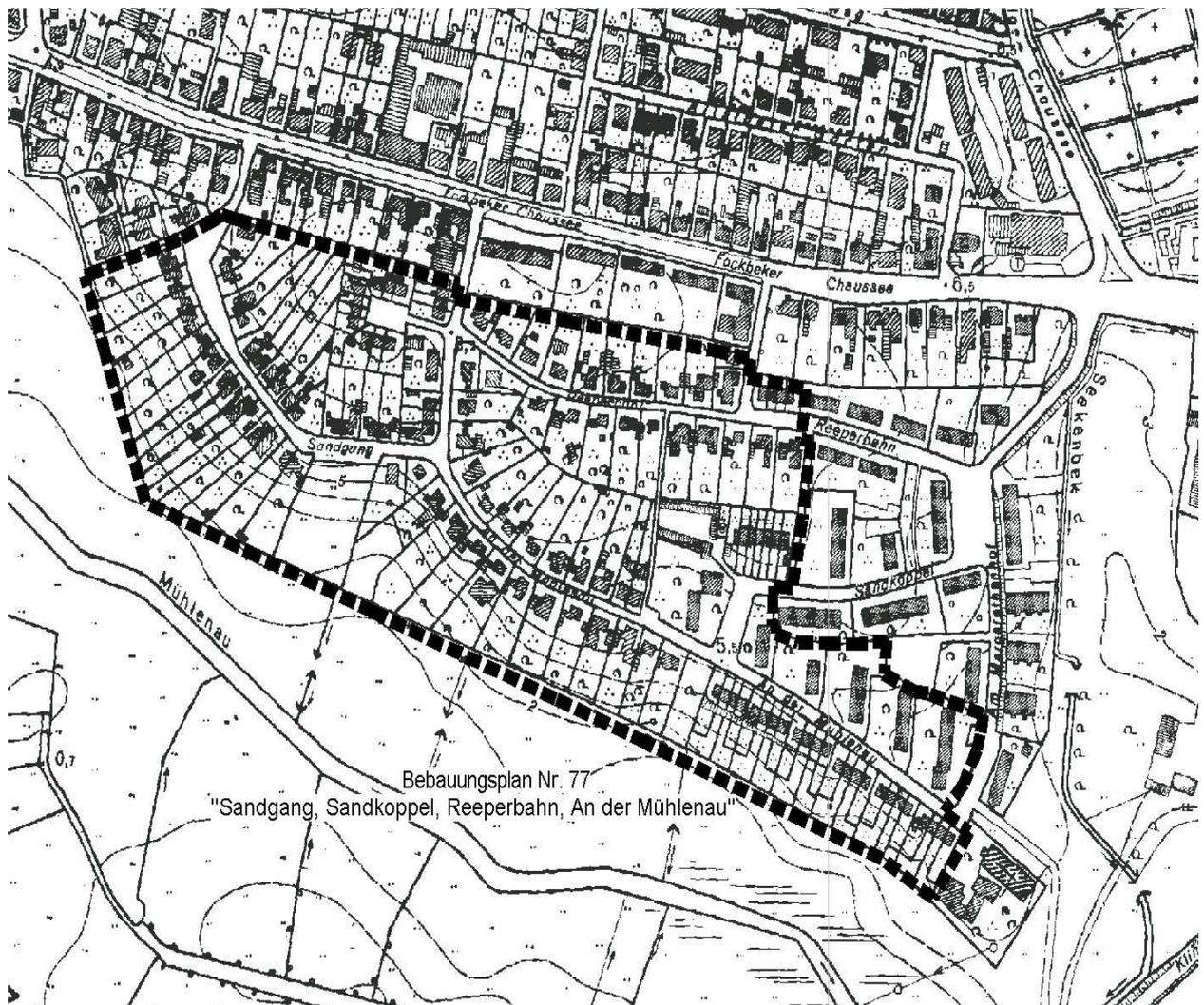


Begründung

zur

Satzung der Stadt Rendsburg über den Bebauungsplan Nr. 77

"Sandgang – Sandkoppel – Reeperbahn – An der Mühlenau"



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 Beurteilung der Eingriffe auf die einzelnen Schutzgüter
 - 8.3 Ausgleichsmaßnahmen
 - 8.4 Baumschutz
 - 8.5 Prüfung der Umweltverträglichkeit
 - 8.6 Renaturierung der Mühlenauniederung
9. **Baurecht**

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Bebauung am Sandgang, an der Reeperbahn, An der Mühlenau und die Reihenhausbebauungen im westlichen Bereich an der Sandkoppel.

2. Bestand

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und wird auch als solches genutzt. Es setzt sich aus eingeschossiger Einzelhausbebauung mit ausgebautem Dachgeschoss sowie aus Doppelhäusern und Hausgruppen zusammen.

Gebietstypisch in diesem Baublock ist, dass die Hauptgebäudenutzung ausschließlich im Bereich der straßenseitigen Grundstücksteile stattfindet. In den hinteren Grundstücksbereichen ist keine Nutzung durch bauliche Anlagen vorhanden. Die Grundstücke werden überwiegend gärtnerisch genutzt.

3. Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen

In den letzten Jahren ist der Nachfragedruck innerhalb der Stadt nach geeigneten Wohnbaumöglichkeiten gestiegen.

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 § 34 BauGB besteht keine städtebaulich ordnende Regelung für die hinterliegenden Grundstücksbereiche.

Durch entsprechende Festsetzungen, z. B. hinsichtlich Geschossigkeit und überbaubare Fläche, wird der notwendige Einfluss auf die städtebauliche Gestaltung und Einpassung genommen.

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 geplante 2. Baureihe stellt dagegen einen erstmaligen Eingriff dar. Da in diesem Fall eine erstmalige Überplanung von weniger als 2 ha Freifläche erfolgt, ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich.

4. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption

Das Ziel des Bebauungsplanes besteht in einem Konzept, das die Belange von Natur und Landschaft in Form eingriffsminimierender Festsetzungen, die Wohnbauansprüche künftiger Bewohner und die Eigenart der näheren Umgebung und das Ortsbild bzgl. der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise berücksichtigt.

Folgende Aspekte fließen in den Bebauungsplan ein:

- Wohnraum für Familienzuwächse, -erweiterungen und -neugründungen soll geschaffen werden
- Einbindung natürlicher Elemente in die Bebauung
- Erhaltung und Aufnahme bestehender Vegetationsstrukturen
- Wahrung des Ortsbildes und Anpassung an die stadtgestalterischen Vorgaben

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.

Aufgrund der überwiegend vorhandenen Einzel- und Doppelhausbebauung wird für die hinteren Grundstücksbereiche ebenfalls diese Bebauungsart festgesetzt. Dies stellt die einzige sinnvolle Möglichkeit im Rahmen der bestehenden Grundstücke dar, eine entsprechende Überbauung aufgrund der notwendigen Abstandsflächen zu gewährleisten.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, daß für die neu festgesetzten überbaubaren Flächen im Bereich der Einzelhausfestsetzung nur eine Wohneinheit pro Einzelhaus zulässig ist, um eine städtebaulich unangemessene Wohnungs- und Bevölkerungsdichte auszuschließen.

Die Bereiche der bestehenden Hausgruppen erhalten zudem die Möglichkeit, Anbauten (u. a. Wintergärten) insbesondere für die Mittelhäuser vorzunehmen, die aufgrund fehlender Abstandsflächen im Sinne der Landesbauordnung (LBO) bisher nicht genehmigungsfähig sind. Es sollen hier die hinteren Baugrenzen um 3,50 m für eingeschossige Anbauten erweitert werden, die – abweichend von der bestehenden Bauweise – ohne seitlichen Grenzabstand, jedoch in feuerbeständiger Bauweise, an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen.

Höhere als eingeschossige Anbauten sind mit Rücksicht auf die benachbarten Grundstücke, für die das Baurecht nicht in Anspruch genommen wird, städtebaulich nicht vertretbar.

Die textlichen Festsetzungen hierzu lauten:

- (1) Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)
Abweichend von der vorhandenen Bauweise dürfen eingeschossige Anbauten ohne seitlichen Grenzabstand zu den Nachbargebäuden errichtet werden.
- (2) Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Die maximale Firsthöhe von eingeschossigen Anbauten wird auf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des 1. Obergeschosses des Hauptgebäudes festgesetzt.
Die Mindestmaße von Aufenthaltsräumen gemäß § 51 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO 2000) bleiben unberührt.
- (3) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
In den Abstandsflächen der rückwärtigen Anbauten gemäß Ziffer 3 (1) sind bauliche Anlagen gemäß § 6 Abs. 11 Landesbauordnung (LBO 2000) unzulässig. Davon ausgenommen sind
 - Sichtschutzwände in einer Höhe bis zu 2,00 m und einer Tiefe von bis zu 2,00 m.
 - Terrassen in einer Tiefe bis zu 2,00 m.
 - Kleinkinderspielflächen, Schwimmbecken.
 - Masten, Pergolen und offene Einfriedigungen.
 - Rampen.

6. Verkehr

Die gesamte verkehrliche Situation ist geprägt durch das bestehende Straßen- und Wegenetz.

6.1 Erschließung

Die Erschließung der hinteren Grundstücksbereiche darf nur über die bestehenden Straßenzüge pfeifenstielartig über die vorderen Grundstücke erfolgen.

Im Falle der Grundstücksteilung muss das Hintergrundstück eine angemessene breite eigene oder öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt aufweisen. Eine gemeinsame Erschließungszufahrt benachbarter Grundstücke ist unter den o. g. Voraussetzungen möglich. §4 Abs. 2 LBO bleibt unberührt.

6.2 Ruhender Verkehr

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

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über ein zentrales Netzwerk zum Klärwerk. Die notwendigen Kanäle sind vorhanden und können die zusätzlich zu erwartenden Mengen kapazitätsmäßig aufnehmen.

7.2 Regenwasserentsorgung

Aus Gründen des in der Bauleitplanung gestiegenen Umweltbewusstseins (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB) und des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) sollte das anfallende Niederschlagswasser auf versiegelten Oberflächen dem Grundwasser wieder zugeführt werden (siehe auch: 8.3 - Ausgleichsmaßnahmen).

Auf der Grundlage des Artikels 2 der II. Nachtragssatzung vom 01.01.1996 zum § 8 Abs. 2 der Abwassersatzung der Stadt Rendsburg vom 16.11.1992 kann eine Befreiung vom Anschluss- und/oder Benutzungszwang für Niederschlagswassersatzungsgemäß durch Bebauungsplan der Stadt auch ohne Einzelgenehmigung gewährt werden.

Dies betrifft allerdings nur nichtbestandsgebundene Bebauungspläne, da hier die Voraussetzungen des Anschluss- und Benutzungsrechtes des § 4 der Abwassersatzung (betriebsfertige Abwasser- und Anschlusskanäle) nicht bestehen.

In bestandsgebundenen Bebauungsplänen liegen diese Voraussetzungen in der Regel vor.

Auf der Grundlage des §4 Abs. 2 der III. Nachtragsatzung vom 09.11.1998 zu § 8 Abs. 2 Buchstabe c der Abwassersatzung der Stadt Rendsburg kann allerdings eine Befreiung vom Anschluss- und/oder Benutzungszwang u. a. auch

- für untergeordnete bauliche Anlagen sowie Abstell- und Nebenanlagen gem. den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung und
- für Dachflächen in Wohngebieten

gewährt werden, wenn eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück gesichert und eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. Die wasserrechtlichen Bestimmungen zur Einleitung in Gewässer, Grund und Boden bleiben unberührt.

Eine generelle planungsrechtliche Festsetzung zur Regenwasserversickerungspflicht ist nicht möglich. Um allerdings eine gewisse Wasserhaltung in diesem Gebiet zu gewährleisten, wird der Wunsch ausgesprochen, die mögliche Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang anzustreben und das Niederschlagswasser zu versickern.

7.3 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser geschieht über das stadt eigene 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 2.5 des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 03.07.1998 ist von dem Erfordernis zur Aufstellung eines Grünordnungsplanes auszugehen, wenn eine Freifläche von mehr als 2 ha überplant wird.

Da in diesem Fall eine erstmalige Überplanung von weniger als 2 ha Freifläche erfolgt (hier: 1,46 ha), ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich.

Die umweltschützenden Belange im Sinne des § 1a BauGB werden daher in dieser Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Bestand:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie bereits unter Ziffer 2 dieser Begründung dargelegt – geprägt von einer straßenseitigen Bebauung mit mehr oder weniger tiefen Grundstücken, die gärtnerisch genutzt werden, wobei der Anteil der Zier- und Erholungsfunktion dem der Nutzgartenfunktion überwiegt. Die Grundstücke werden teilweise durch Hecken und Sträucher voneinander abgegrenzt. Nur in Teilen ist ein mehr oder weniger ausgeprägter Baumbestand zu verzeichnen.

Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie der Ausgleichbarkeit:

Die Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt in Anlehnung an den gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministers für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998.

Die nähere Betrachtung beschränkt sich hierbei auf die hinteren Grundstücksteile, auf denen ein erstmaliger Eingriff stattfindet, da nur hier eine 2. Baureihe entstehen kann und somit zu regelnde Eingriffe erfolgen.

8.2 Beurteilung der Eingriffe auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Durch die Entstehung neuer Bauflächen werden grundsätzlich weitere ökologische Austauschbarrieren entstehen. Allerdings stellt bereits die vorhandene Bebauung eine Barriere für viele Tierarten dar, so dass ein Artenaustausch hauptsächlich über die vorhandenen Baum- und Gehölzbestände stattfindet.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 15a und 15b LNatSchG sind nicht vorhanden.

Eingriffe finden lediglich im Sinne des § 7 (2) Nr. 8 LNatSchG, das heißt durch die Beseitigung von Bäumen innerhalb der ausgewiesenen Baufenster statt. Für den Ausgleich der betroffenen Bäume gelten die Vorschriften der „Satzung zum Schutz von Bäumen und öffentlichen Grünflächen in der Stadt Rendsburg“ in der jeweils gültigen Fassung.

Über intensive Durchgrünungsfestsetzungen kann dieses Schutzgut ausgeglichen werden.

Die getroffenen Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen gleichen in ihrer Gesamtheit die entstehenden Eingriffe in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften vollständig aus.

Schutzgut Wasser:

Bedingt durch die Versiegelung ist das Grundwasser betroffen.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Befreiung vom Anschluss- und/oder Benutzungszwang der Abwassersatzung der Stadt Rendsburg.

Eine generelle planungsrechtliche Festsetzung zur Regenwasserversickerungspflicht ist über den Bebauungsplan nicht möglich (siehe auch Ziffer 7.2 dieser Begründung).

Schutzgut Boden:

Der größte Eingriff durch die beabsichtigte Bebauung erfolgt in das Schutzgut Boden, wobei durch die entstehende Versiegelung die gesamten Bodenfunktionen in diesem Bereich verloren gehen.

Nach dem oben aufgeführten Erlass ist eine Bodenversiegelung dann ausgeglichen, wenn eine gleich große Entsiegelung erfolgt.

Die hier vorliegenden Bodenverhältnisse sind als normal einzustufen, insofern handelt es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, so dass der Ausgleich auch hergestellt ist, wenn mindestens im Verhältnis 1 : 0,5 für Gebäudeflächen und Nebenanlagen, oder mindestens im Verhältnis 1 : 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge, Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und zu einem naturnahen Biotop entwickelt werden.

Eingriffsberechnung:

Gemäß Runderlass vom 03.07.1998 ergibt sich folgende Eingriffs- / Ausgleichsberechnung:

Ausgehend von einer geschätzten Eingriffsfläche hinsichtlich der Bebauung in 2. Reihe ergibt sich bei der geplanten Einfamilien- und Doppelhausbebauung ein Gesamtversiegelungsgrad für die Gebäude incl. der Zufahrten, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen von ca. 14.600 m².

⇒ **14.600 m² Grundstücksversiegelung** **x 0,5** **7.300 m²**
(GRZ = 0,3 + 50 % Überschreitung)

Eingriffswert:

7.300 m²

Landschafts- bzw. Stadtbild:

Das entstehende Bebauungsgebiet bedingt eine bauliche Verdichtung und trägt so zu einem geänderten Erscheinungsbild des Plangebietes bei.

Über Bepflanzungs-, Gestaltungs- und Erhaltungsmaßnahmen werden hier Regelungen getroffen, die eine Einbindung zusätzlicher Bebauung ermöglicht.

Da das Stadtbild jedoch über die bisherigen Bauwerke stark vorbelastet ist wird dieser Punkt hier nicht als Eingriff gewertet.

Gesamtbeurteilung:

Zusammenfassend ist eine vollständige Kompensation des Schutzgutes "Arten- und Lebensgemeinschaften" zu verzeichnen.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser kann aus rechtlichen Gründen nicht kompensiert werden. Dies ist nur auf freiwilliger Basis einzelner teilweise möglich.

Die Eingriffe in das Schutzgut "Boden" sind durch den Versiegelungsgrad gegeben. Die erfolgte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ergab für das Baugebiet selbst ein Ausgleichsdefizit von 7.300 m² ausgehend von einem Eingriffs-/ Ausgleichsfaktor von 1 : 0,5. Nicht berücksichtigt wurde die Verkleinerung des Faktors von 1 : 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge.

Hinsichtlich des "Landschafts- bzw. Stadtbildes" sind über Bepflanzungs-, Gestaltungs- und Erhaltungsmaßnahmen Regelungen getroffen, die eine Einbindung zusätzlicher Bebauung ermöglicht.

Insgesamt tragen alle Maßnahmen bei ihrer Umsetzung zu einer weitestgehenden Kompensation der durch das Bebauungsgebiet entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft bei.

8.3 Ausgleichsmaßnahmen

Grundstücksabgrenzungen:

Die Grundstücksabgrenzungen sind aus lebenden Hecken herzustellen, wobei Koniferen unerwünscht sind. Alternativ können Holzlattenzäune oder Trockenmauern vorgesehen werden. Fest verfugte Steinmauern und Sichtschutzzäune sind unzulässig.

Folgende Heckenpflanzen sind wahlweise zu verwenden:

(empfohlene Qualität: verpflanzter Strauch, Heister oder Heckenpflanze, 2 x v.):

Carpinus betulus (Hainbuche)

Crataegus monogyna (Weißdorn)

Fagus sylvatica (Rotbuche)

Zwischen den einzelnen Grundstücken sind Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken oder Holzlattenzäunen zulässig.

Baumerhalt:

Neben den Bestimmungen über die o.g. Baumschutzsatzung sind vorhandene Baumstrukturen entlang der Grenzen der Grundstücke nach Möglichkeit grundsätzlich zu erhalten.

Die Bestimmungen der Ausnahme- und Befreiungstatbestände der Baumschutzsatzung gehen allerdings in jedem Fall vor.

Fassaden- und Dachbegrünungen:

Neu entstehende bauliche Nebenanlagen, insbesondere Garagen oder Carports, sind mit Dachbegrünungen herzustellen und gegebenenfalls mit Kletterpflanzen einzugrünen.

Fensterlose Fassaden neuer Wohnhäuser, ab einer Mindestbreite von 4,00 m, sind mit geeigneten Kletterpflanzen einzugrünen. Hierbei sollte aber auf die Verträglichkeit der gewählten Kletterpflanzen mit der vorhandenen baulichen Substanz geachtet werden.

Bodenschutz:

Nach § 202 Baugesetzbuch ist der Oberboden bei allen Bauvorhaben zu schützen. Daher ist dieser getrennt vom Unterboden separat zu bergen und auf Mieten zu lagern. Bei einer mehrere Monate langen Lagerungsdauer sind die Oberbodenmieten mit Gründüngungspflanzen anzusäen.

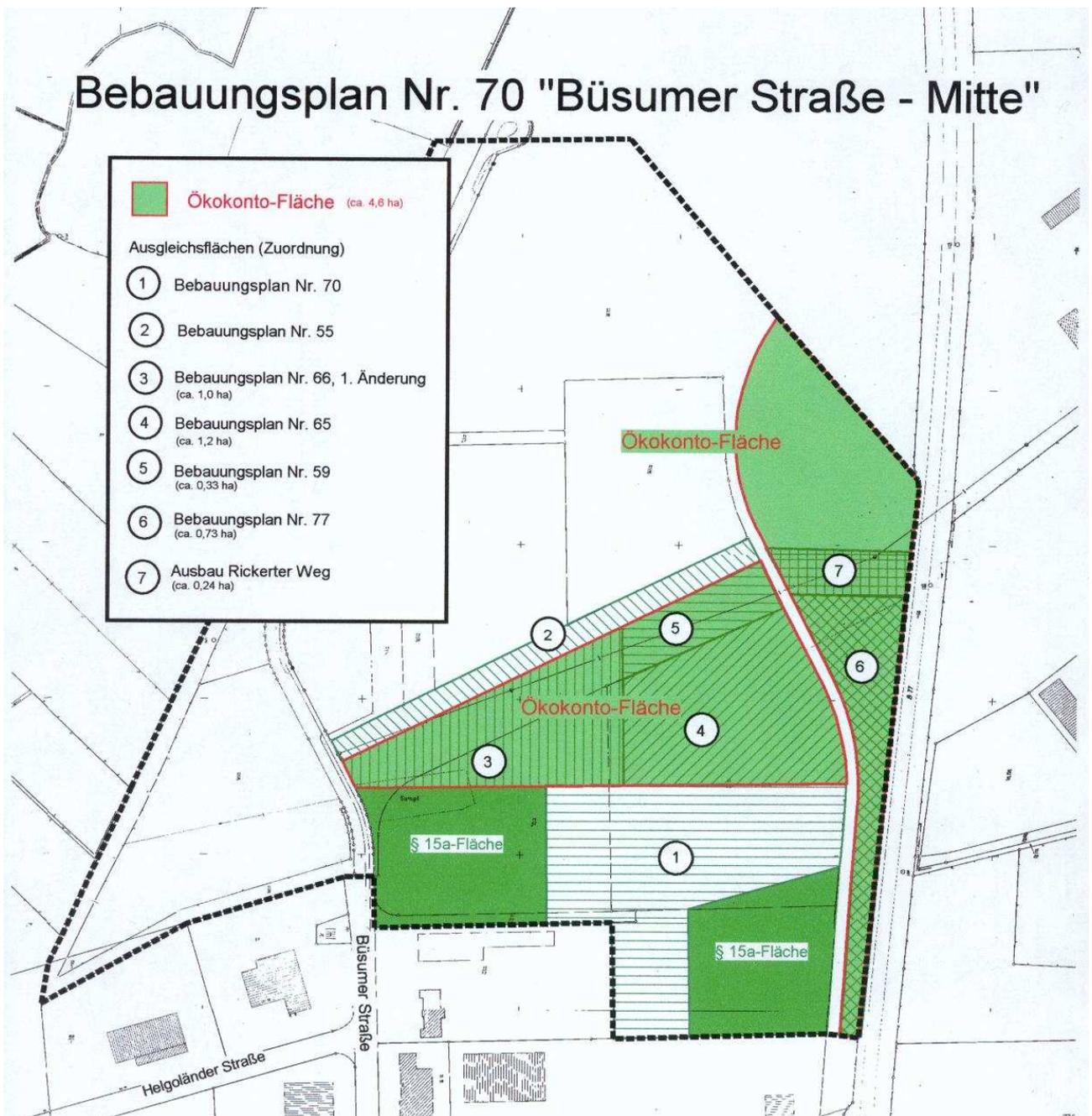
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Entlang des westlichen Teils der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind Flächen vorhanden, die mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind. Um einen geschlossenen Grünzug zu erhalten werden die fehlenden Abschnitte mit Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegt. Der Grünzug bildet die Abgrenzung von den bebauten Grundstücken zur Mühlenauniederung.

Angesichts der Tatsache, dass die Begrünungsfestsetzungen, die dem „Eingriffsgebiet“, d. h. den betroffenen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unmittelbar dienen, und die eingeschränkte Festsetzung zur Versiegelungsqualität von befestigten Oberflächen von Stellplätzen, Gebäudezufahrten, Erschließungswegen, Terrassen und straßenunabhängigen Verbindungswegen (wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung) den naturschutzrechtlichen Eingriff nicht voll kompensieren können, wird zusätzlich eine „externe“ Ausgleichsfläche von 7.300 m² ausgewiesen. Diese Fläche wird der Ökokontofläche im Bebauungsplan Nr. 70 „Büsumer Straße – Mitte“ angerechnet und den Eingriffen in diesem Plangebiet zugeordnet.

Die entsprechenden Maßnahmen zum Ausgleich auf der Ökokontofläche wurden Ende 2002 im Sinne des von der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde mit Schreiben vom 11.07.2000 bestätigten und anerkannten Entwicklungs- und Pflegeplan für die Ökokontofläche vom 15.05.2000 umgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 70 "Büsumer Straße - Mitte"



Übersichtsplan Ökokontofläche B-Plan Nr. 70 „Büsumer Straße – Mitte“

8.4 Baumschutz

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

Danach sind folgende Bäume geschützt:

- Bäume (auch Obstbäume) mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm,
- Eiben und Stechpalmen mit mehr als 40 cm Stammumfang,
- Nadelbäume (außer Eiben), Weiden, Pappeln und Birken mit mehr als 120 cm Stammumfang,
- 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 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 (BauVorVO) 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.

8.5 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.

8.6 Renaturierung der Mühlenaniederung

Der Landschaftsplan Rendsburg 2002 sieht für das Niederungsgebiet der Mühlenau Renaturierungs- und Wiedervernässungsmaßnahmen vor. Die Entwicklung des Gebietes zum Naturerlebnisraum gemäß § 29 LNatSchG ist vorgesehen. Das Niederungsgebiet wird im Landschaftsrahmenplan Planungsraum III als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt. Laut Regionalplan Planungsraum III 2000 gilt die Mühlenaniederung als Vorbehaltsgebiet (Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft).

Die geplanten Maßnahmen betreffen sowohl das Stadtgebiet von Rendsburg, als auch Teile des Gemeindegebietes von Fockbek.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zur Renaturierung und Wiedervernässung der Mühlenaniederung ist ermittelt worden, dass bei einer Anhebung des Grundwasserspiegels um 10 – 20 cm das max. Niveau des Wasserspiegels der Mühlenau / der äußerste Überflutungsbereich auf + 1,20 m bzw. 0,9 m NN am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes ansteigen wird. Für die Bebauungsgebiete sind jedoch in diesem Bereich der Niederung durch die Wiedervernässung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

9. Baurecht

Aufgrund der Tatsache, daß es sich hier zum Teil 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).

Rendsburg, den 29. Oktober 2003
Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister
i. A.

gez. Dahl L. S.

(Dahl)