



S t a d t R e n d s b u r g
Teil B: Text
zur
Satzung der Stadt Rendsburg
Bebauungsplans Nr. 92 a „Suhmsheide-Ost Nord“

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A, Planzeichnung, wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

(1) Sonstiges Sondergebiet SO „Energie-Park“ (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)

Es wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Energie-Park“ festgesetzt. Zulässig sind Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien dienen.

(2) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6 BauNVO i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen von 9,00 m über Oberkante der nächstgelegenen (öffentlichen oder privaten) Straßenverkehrsfläche (Bezugsebene) kann ausnahmsweise durch technische Einrichtungen (z.B. Lüftungseinrichtungen) bis zu einer Höhe von 11,00 m über Oberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche überschritten werden, wenn deren Grundfläche mit nicht mehr als 15 % der Grundfläche der baulichen Anlage überschritten wird. Geringfügige Überschreitungen jeweils bis zu 5 % der zulässigen Überschreitungen nach Satz 1 sind ausnahmsweise zulässig. Die Höhe von freistehenden Schornsteinen und Entlüftungseinrichtungen mit einer jeweiligen Grundfläche von bis zu 30 m² kann ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 25 Metern über der festgesetzten Bezugsebene überschritten werden.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zufahrten, Verkehrsflächen und Zaunanlagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

3. Ausgleichs-, Grünordnungs- und Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a und b BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB u. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der privaten Grünflächen die Maßnahmen wie Gehölzentwicklung, -ergänzung, -umbau, Hecken- und Baumpflanzung auszuführen und Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen in ihrer Anpflanzung zu erhalten sind.

Gem. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Nr. 1.1 Gehölzentwicklung innerhalb der privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB) auf einer Fläche von 9.080 m². Gelenkte Eigenentwicklung standortgerechter Laubgehölzflächen nach Beseitigung ggf. bestehender Flächenbefestigungen (incl. Unterbau). Initialpflanzung von Stieleichen und Hainbuchen auf 10% der Fläche.

Gem. Rahmenkonzept Ausgleich

Nr. 1.2 Baumpflanzungen. Anlage einer Baumreihe aus 30 heimischen Großbäumen.

Gem. Rahmenkonzept Ausgleich / Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Nr. 1.2 b Flächige Gehölzpflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB) auf einer Fläche von 2.230 m². Ziel: Feldgehölz mit geschlossener Strauchschicht ("oben licht, unten dicht").

Gem. Rahmenkonzept Ausgleich / Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Nr. 1.3 b Flächige Gehölzpflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB) auf einer Fläche von 1.800 m². Ziel: baumbetontes Feldgehölz

Gem. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Nr. 1.4 Gehölzergänzung innerhalb der privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB). Knickergänzung im nordöstlichen Teil des vorhandenen Knicks, Ergänzungen des Bestandes durch Nachpflanzen fehlender Überhälter bzw. Ergänzung des Strauchunterwuchses in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Gem. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Nr. 2.1 An den im Plan bezeichneten Stellen auf einer Gesamtfläche von 2160 m² erfolgt eine Heckenpflanzung

Gem. Rahmenkonzept Ausgleich

Nr. 2.4 Flächige Gehölzpflanzungen innerhalb der südlichen privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB) auf einer Fläche von 600 m², bis zur querenden Abwasserleitung; Ziel: Feldgehölz mit geschlossener Strauchschicht ("oben licht, unten dicht").

Gem. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Nr. 3.1 b An den im Plan bezeichneten Stellen, östlich der Nord-Süderschließung, erfolgt die Pflanzung von 17 Stück heimischer Großbäume

Gem. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Nr. 3.2 b An den im Plan bezeichneten Stellen, südwestlicher Rand des nördlichen Rückhaltebeckens, erfolgt die Ufergehölzanzpflanzung von 14 Exem. Roterlen (*Alnus glutinosa*, Heister) in der nördlichen Böschung des Hauptgrabens.

Gem. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Nr. 4 An der Zuwegung zum Haus-Nr. 9 erfolgt die Ausbildung der Verkehrsflächen als Schotterrasenflächen. Neuanlage von Schotterrasenwegen, im Süden durch Rückbau bestehender befestigter Flächen.

Gem. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Nr. 5.1 bis 5.3 bezeichneten Stellen erfolgt die Entwicklung von Säumen, "Entwicklung extensiv gepflegter Saumbiotope am Rand bestehender oder geplanter Gehölze, innerhalb der Grabenböschung und entlang neuer Wegetrassen".

Gem. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Nr. 6.1 An den nördlich verlaufenden Endwässerungsgraben, erfolgt die punktuelle Aufweitung des Grabenprofils, Modellierung temporär wasserführender Kleingewässer.

Gem. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Nr. 6.2 An dem Rückhaltebecken (Norden) Offenhaltung der Röhrichtfläche. Ziel : Erhaltung der gehölzfreien offenen Röhrichtflächen.

Gem. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Nr. 7 Im Bereich des ausgewiesenen Sondergebietes „Energie-Park“ erfolgt unterhalb der Freiland - Photovoltaik – Anlagen, die Entwicklung extensiv genutzter Grünlandflächen. Extensivierung bestehender Grünlandflächen bzw. Neuanlage nach Rückbau bestehender befestigter Flächen / Gebäude.

Maßnahmen zum Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse

- Alle Gehölzrodungen sowie alle Arbeiten zur Baufeldfreimachung einschließlich Gebäudeabrisse müssen außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeiten der Fledermäuse vom 01.10 bis zum 15.03. des Folgejahres stattfinden.

Vorgezogene Maßnahmen Fledermäuse zur Gewährleistung der vollen Funktionsfähigkeit der Lebensstätte (CEF-Maßnahme)

- Im Falle des Abrisses der Gebäude 10, 11, 12 oder 44 ist bis zum 01.04. des laufenden Jahres die Entwicklung von zwei innen liegenden Großquartieren (Spaltenquartiere von jeweils mind. 4 m² Größe mit Einflugmöglichkeiten im Dach) in bestehenden Gebäuden möglichst innerhalb des B-Plangebiets als Quartierersatz für den Fortfall potenzieller Wochenstubenquartiere der Breitflügelfledermaus umzusetzen.

- Aufstellung mind. eines Fledermaushauses zum Bsp. Typ I oder Vergleichbares verteilt im Plangebiet oder in der unmittelbaren Umgebung. Sofern die Gebäudequartiere (s. o.) nicht bis zum 01.04. hergestellt sein können, ist zur Überbrückung auch die Aufstellung jeweils eines weiteren Fledermaushauses pro Quartier geeignet. Grundsätzlich sollte jedoch ein Mix aus Ersatzquartieren in Form der Fledermaushäuser und der Herrichtung von innen liegenden Gebäude(dachboden-)quartieren angestrebt werden.

- Ausbringung von je 5 selbstreinigenden kleineren Spaltenkästen an Bäumen (z. B. Typ FSPK der Fa. Hasselfeldt oder Typ 1FF der Fa. Schwegler) und Gebäuden (z.B. Typ FFAK der Fa. Hasselfeldt) für die möglicherweise betroffenen Quartierfunktionen des Braunen Langohrs. Hinzu kommen 2 große Kästen (Koloniekästen: z.B. Typ FGRH der Fa. Hasselfeldt oder 1FQ der Fa. Schwegler) als Ersatz für den Verlust der möglichen Wochenstubenfunktionen. Da Langohren eine hohe Neigung zu spontanen Quartierwechseln besitzen, sollten die Fledermauskästen immer in Gruppen von 3 bis 5 Stk. in kleineren Abständen zueinander aufgehängt werden. Die Fledermauskästen sind ortsnah, d.h. in räumlicher Beziehung vor dem Abriss oder zumindest zeitgleich bis zum 01.05 des laufenden Jahres aufzuhängen.

Hinweis Fledermäuse

Die Umsetzung aller Maßnahmen ist grundsätzlich durch einen qualifizierten Fledermausfachmann fachlich zu begleiten. Am Ende ist zu begutachten, ob die Maßnahmen fachkundig ausgeführt wurden und somit dazu geeignet sind, den Eintritt der Zugriffsverbote gem. § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden (Abnahmeprotokoll).

Vermeidungsmaßnahmen Vögel

- Um das Eintreten des Tötungstatbestandes zu vermeiden haben alle Gehölzrodungen und Baufeldfreimachungen sowie Gebäudeabrisse außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.

Vorgezogene Maßnahmen Vögel

Anbringung und dauerhafte Erhaltung von mind. 12 Rauchschwalbennisthilfen in geeigneten Gebäuden des Bestandes.

Ausgleichsmaßnahmen Vögel

Anbringen und Erhalt von 20 künstlichen Nisthilfen im Plangebiet oder angrenzend.

Die aufgeführten Maßnahmen sind entsprechend § 9 Abs. 1 a BauGB der Eingriffe zugeordnet. Um das Tötungsverbot gem. § 44 (1) BNatSchG bei den Gebäudebrütern zu vermeiden, müssen alle Baufeldfreimachungen und Gebäudeaus- und -umbauten außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01.10. und 15.03. erfolgen.

Monitoring

Ein Umsetzungsprotokoll ist nach Fertigstellung der Maßnahmen der Stadt Rendsburg und der UNB vorzulegen. Ein Monitoring mit der Kontrolle der Vogelnisthilfen und Fledermauskästen ist nach 3, 5 und 10 Jahren durchzuführen und mit einem Ergebnisprotokoll bei der Stadt Rendsburg und der UNB vorzustellen.

Nachrichtliche Übernahmen

Nach § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Dies sind:

1. Zone III A des durch Landesverordnung vom 06.12.2001 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Rendsburg. Das Plangebiet liegt innerhalb dieser Schutzzone III A. Die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Verbote ergeben sich aus § 5 der Wasserschutzgebietsverordnung.

2. Bauschutzbereich (sogenannter Anflugsektor) für den militärischen Flugplatz Hohn. Das Plangebiet befindet sich zur Gänze innerhalb dieses Bauschutzbereiches. Hier gelten die Vorschriften des § 12 Abs. 3 und 4 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG). Demnach ist eine Zustimmung der Luftfahrtbehörden dann erforderlich, wenn die beabsichtigten Bauwerke innerhalb dieser Anflugsektoren bestimmte Begrenzungen (Höhen bezogen auf den Startbahnbezugspunkt der betreffenden Start- und Landeflächen) überschreiten sollen.

3. Funkfelder mit Trassenschutz (Schutzbereich von Richtfunkverbindungen). Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung. Innerhalb des Schutzbereiches darf die maximal zulässige Bauhöhe von 41 m über NN nicht überschritten werden, um die Funkfelder nicht zu beeinträchtigen.

4. Teilflächen des Bebauungsplanes sind aufgrund der historischen Nutzung mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Für das Plangebiet kommen folgende zwei Bereiche für eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB) und mit einer Maßnahmenvornahme infrage:

- Waffenmeisterei (Gebäude Nr. 10)

Die vermutete/festgestellte Kontamination stellt zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Gefährdung dar. Eine Neubeurteilung und der damit verbundene Handlungsbedarf ist bei Nutzungsänderung / Infrastrukturmaßnahmen notwendig (z.B. fachgutachterliche Baubegleitung). Eine fachtechnische Begleitung wird bei Rückbau, bei Nutzungsänderung, bei Tiefbaumaßnahmen und bei konkreten Hinweisen auf eine mögliche Untergrundverunreinigung erforderlich.

- Entwässerungssystem Regenwasser

Auf der Fläche wurden Kontaminationen festgestellt/vermutet. Das Sediment der Entwässerungsgräben ist auch bei dieser Untersuchung, wie bei den Untersuchungen des Amtes für Wehrgeophysik in den Jahren 1987 - 1989, gering bis mittel durch Mineralölkohlenwasserstoffe belastet. Für die abschließende Gefährdungsabschätzung wurde eine Detailuntersuchung (31.01.2007) durchgeführt. Das Ergebnis zeigt, dass das Sediment des Grabensystems durch Mineralölkohlenwasserstoffe belastet ist. Die Kontaminationen wurden im Einlaufbereichen festgestellt. Die Kontaminationen stellen unter den gegenwärtigen Nutzungsbedingungen keine Gefahren für die Schutzgüter dar. Bei einer Nutzungsänderung zu „Wohnen“ muss das kontaminierte Grabensediment auf einer Grabenlänge von jeweils 50 m hinter den Rohreinläufen entfernt oder abgedeckt werden. Eine fachtechnische Begleitung wird bei Rückbau, bei Nutzungsänderung, bei Tiefbaumaßnahmen und bei konkreten Hinweisen auf eine mögliche Untergrundverunreinigung erforderlich. Für die kontaminationsverdächtigen Flächen (KVF) der Einlaufbereiche des Grabensystems ist zu beachten, dass im Rahmen der Gewässerunterhaltung das kontaminierte Sediment fachgerecht entsorgt wird.

Für Böden, die behandlungsbedürftig bzw. deponiebedürftig sind, gelten die Kriterien der Technischen Regel „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA).“ Die Rück- und Tiefbaumaßnahmen sind durch einen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen oder einen Sachverständigen gleicher Qualifikation gutachterlich zu begleiten. Vor Aufnahme der Arbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde rechtzeitig über den Maßnahmenbeginn zu informieren (Tel.: 04331/202-517) und der Gutachter zu benennen.

5. Im Fall von Tiefbaumaßnahmen oder anderen Bodenbewegungen auf den im Plan gekennzeichneten Kampfmittelverdachtsflächen ist eine kampfmitteltechnische Aushubüberwachung unter Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes erforderlich. In Hinsicht auf kontaminationsbedingten Mehraufwand bei einer Nutzungsänderung und bei der Durchführung von Infrastrukturmaßnahmen auf der Liegenschaft wird die Durchführung weiterführender Untersuchungen empfohlen, um die Volumina der belasteten Bodenkörper mit hinreichender Genauigkeit bestimmen zu können. Das Amt für Katastrophenschutz – Kampfmittelräumdienst – ist hierbei einzuschalten.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 24.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung auf Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 24.04.2013 in Kraft getreten.

Rendsburg, den 24.04.2013
Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Günter Dahl

L.S.

Günter Dahl