

Stadt Rendsburg

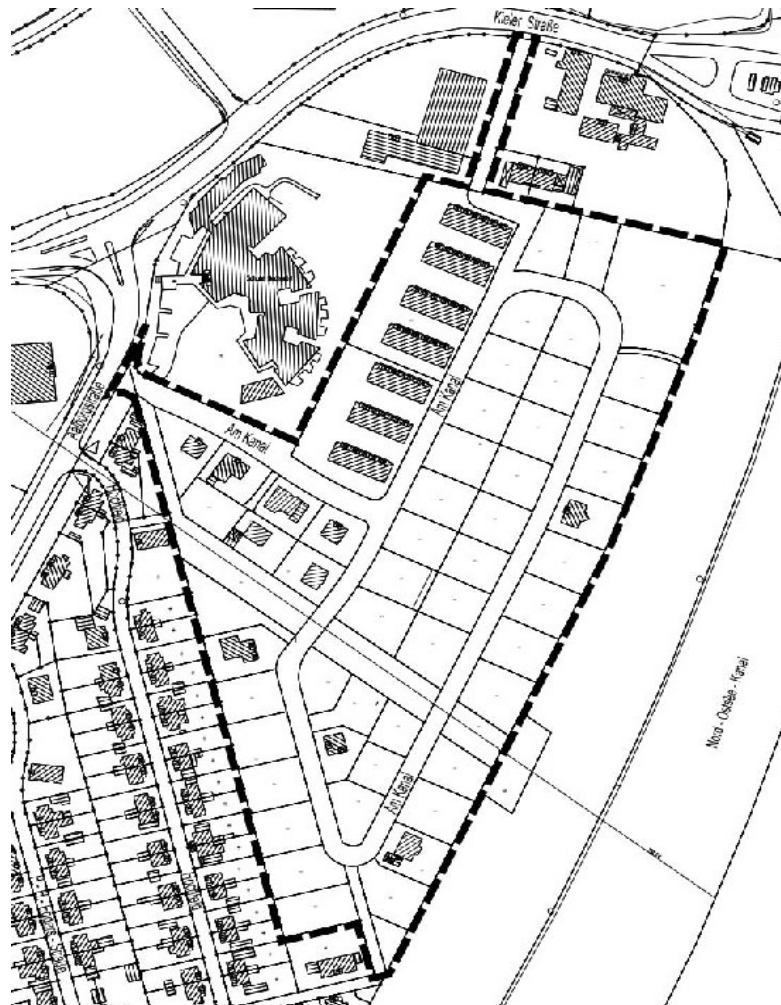


Begründung

zur

2. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 65 „Hochfeld“



Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister

Inhalt:

1. **Räumlicher Geltungsbereich**
2. **Planungsrechtlicher Bestand, planungsrechtliche Voraussetzungen**
3. **Anlass der 2. Änderung**
4. **Öffentliches Baurecht**
 - 4.1 Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich
 - 4.2 Herstellung oder Änderung von Entwässerungsanlagen auf Grundstücken
 - 4.3 Ausgleichsmaßnahmen und grünordnerische Festsetzungen
 - 4.4 Herstellung oder Änderung von Entwässerungsanlagen auf Grundstücken
 - 4.5 Ruhender Verkehr / Stellplätze
5. **Naturschutzrechtlicher Ausgleich**
6. **Artenschutz**

Verfahrensstand:

- Aufstellungsbeschluss Bauausschuss am 15.03.2011
- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss am 30.03.2011
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Bauausschuss am 10.05.2011

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 01.06.2011
- Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 30.06.2011
- Abstimmung mit den Nachbargemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB am 30.06.2011
- Öffentliche Auslegung vom 08.06. bis 22.07.2011

- Empfehlung Satzungsbeschluss Bauausschuss am 27.09.2011

- Satzungsbeschluss Ratsversammlung am 26.04.2012

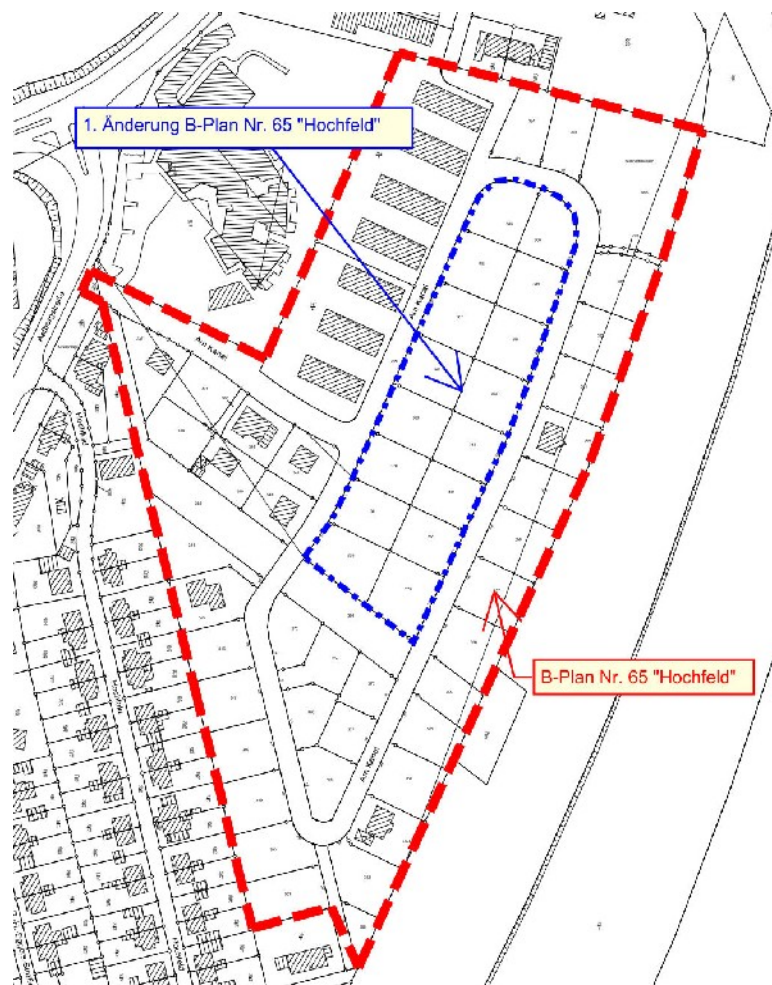
1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 „Hochfeld“ grenzt südöstlich an das an den Nord-Ostsee-Kanal angrenzende Grundstück der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung, nördlich an die bestehende Bebauung des früheren Reitervereins Nobiskrug, westlich an das Schulgelände der Schule Hochfeld und südwestlich an die bestehende Wohnbebauung der Straße Hochfeld. Der Geltungsbereich umfasst etwa 6,39 ha.

Die dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienende Fläche befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 70 „Büsumer Straße - Mitte“ als Teilstück einer dort festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Größe von ca. 1,22 ha. Diese Fläche wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde als Ökokontofläche anerkannt.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den Baublock Nr. 6 des Bebauungsplanes Nr. 65 „Hochfeld“ der Stadt Rendsburg. Von der 1. Änderung betroffen sind somit die Grundstücke der zweiten und dritten Bebauungsreihe (Baublock Nr. 6).

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst etwa 1,19 ha.



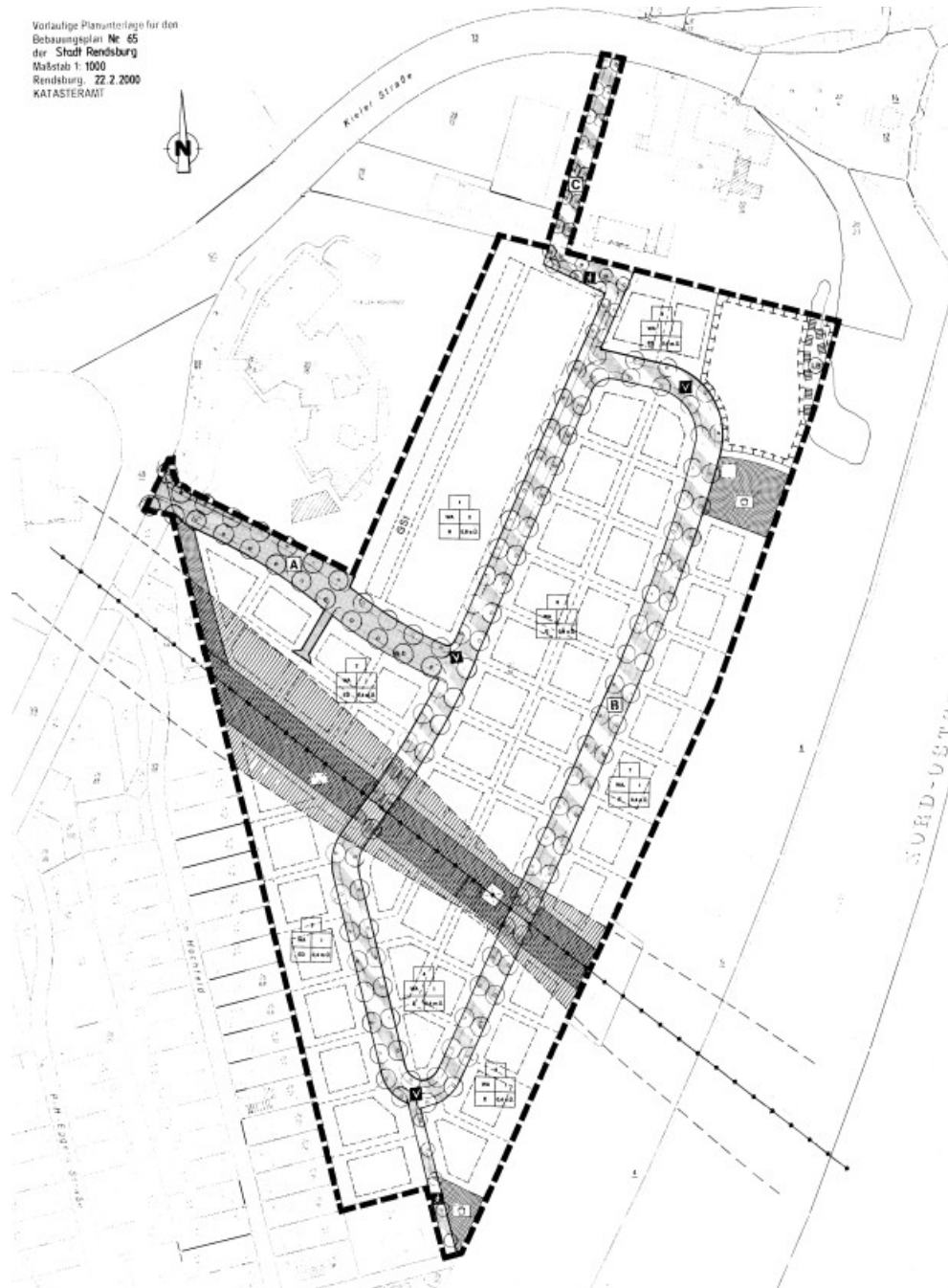
2. Planungsrechtlicher Bestand, planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Bebauungsplan Nr. 65 „Hochfeld“

Der Bebauungsplan Nr. 65 „Hochfeld“ wurde mit Bekanntmachung vom 26.02.2003 am 27.02.2003 rechtskräftig.

Anlass und Inhalt des Bebauungsplanes war der in den seinerzeitigen Jahren gestiegene Nachfragedruck innerhalb der Stadt nach geeigneten Wohnbaumöglichkeiten, insbesondere für Einfamilienhäuser.

Die Stadt Rendsburg wollte deshalb dieses seinerzeit im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche dargestellte Grundstück als Allgemeines Wohngebiet erschließen und entwickeln.



2.2 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Hochfeld“

Die Preisgestaltung der Grundstücke und angeblich auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erwiesen sich als hemmend für die Grundstücksverkäufe des im Jahre 2003 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 65 „Hochfeld“. Bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Städte Rendsburg und Büdelsdorf (ISEK) aus dem Jahre 2007 wurde eine „marktgerechte Anpassung der Grundstückspreise“ empfohlen.

Es hat sich angeblich gezeigt, dass die großen Grundstückszuschnitte des Bebauungsplanes Nr. 65 im derzeitigen wirtschaftlichen Umfeld nicht den Wünschen der nachfragenden Klientel entsprechen. Gleiches galt für die Festsetzungen, welche eine Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließen.

Um die Konkurrenzfähigkeit und Marktgängigkeit des Baugebietes Hochfeld herzustellen, erfolgte seitens der Stadt Rendsburg die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Hochfeld“.

Die Festsetzung, dass Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (innerhalb der festgesetzten Baugrenzen) errichtet werden dürfen, gilt mit der 1. Änderung nicht mehr für den Baublock Nr. 6. Damit wurde eine entsprechende Grenzbebauung in diesem Baublock ermöglicht.

Die im Folgenden aufgelisteten Themen und die sich daraus ergebenden textlichen Festsetzungen wurden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Hochfeld“ nicht geändert und behielten somit ihre Gültigkeit:

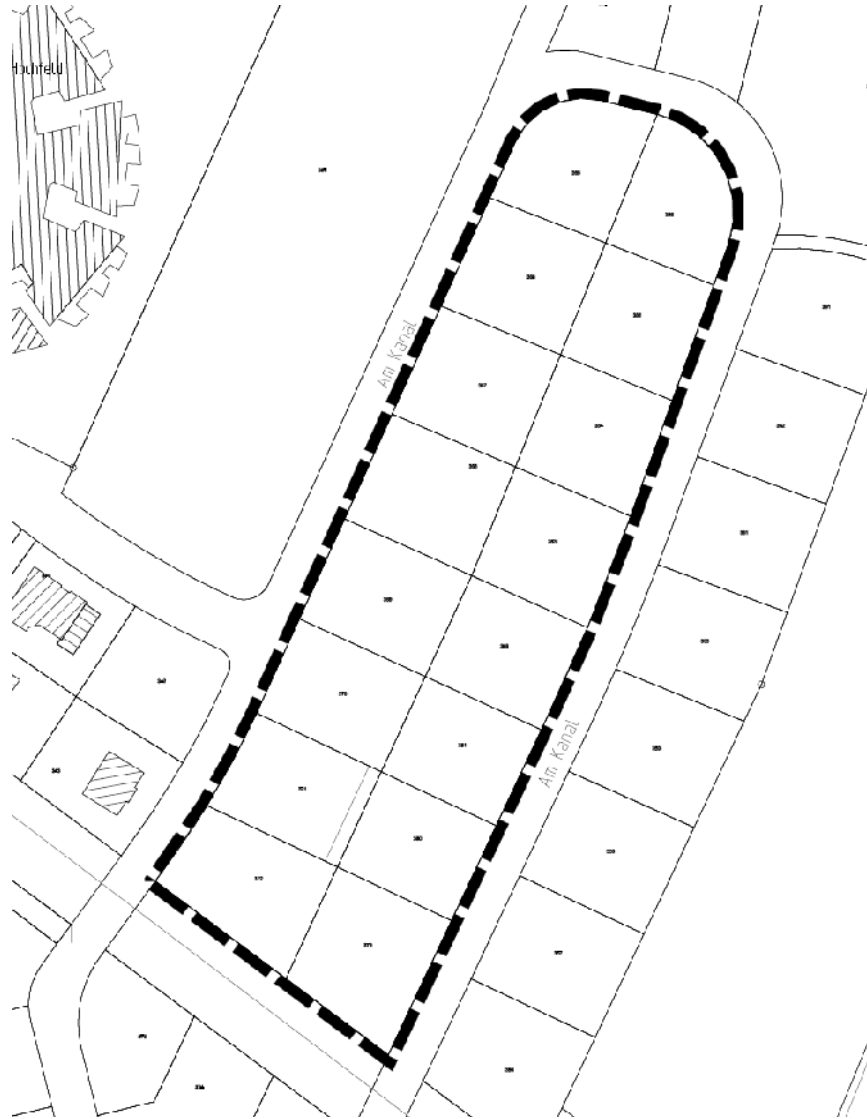
- Verkehr,
- Ver- und Entsorgung,
- Brandschutz,
- Örtliche Bauvorschriften,
- Flächenbilanz,
- Baurecht,
- Nachrichtliche Übernahmen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Hochfeld“ wurde mit Bekanntmachung vom 13.01.2010 am 14.01.2010 rechtskräftig.

Die entsprechenden textliche Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen lauten:

„Die Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 „Hochfeld“ (Ursprungsbebauungsplan) wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Hochfeld“ aufgehoben.“

Die Planzeichnung wiederum besteht lediglich aus dem Geltungsbereich.



Hinweis für das Aufstellungsverfahren:

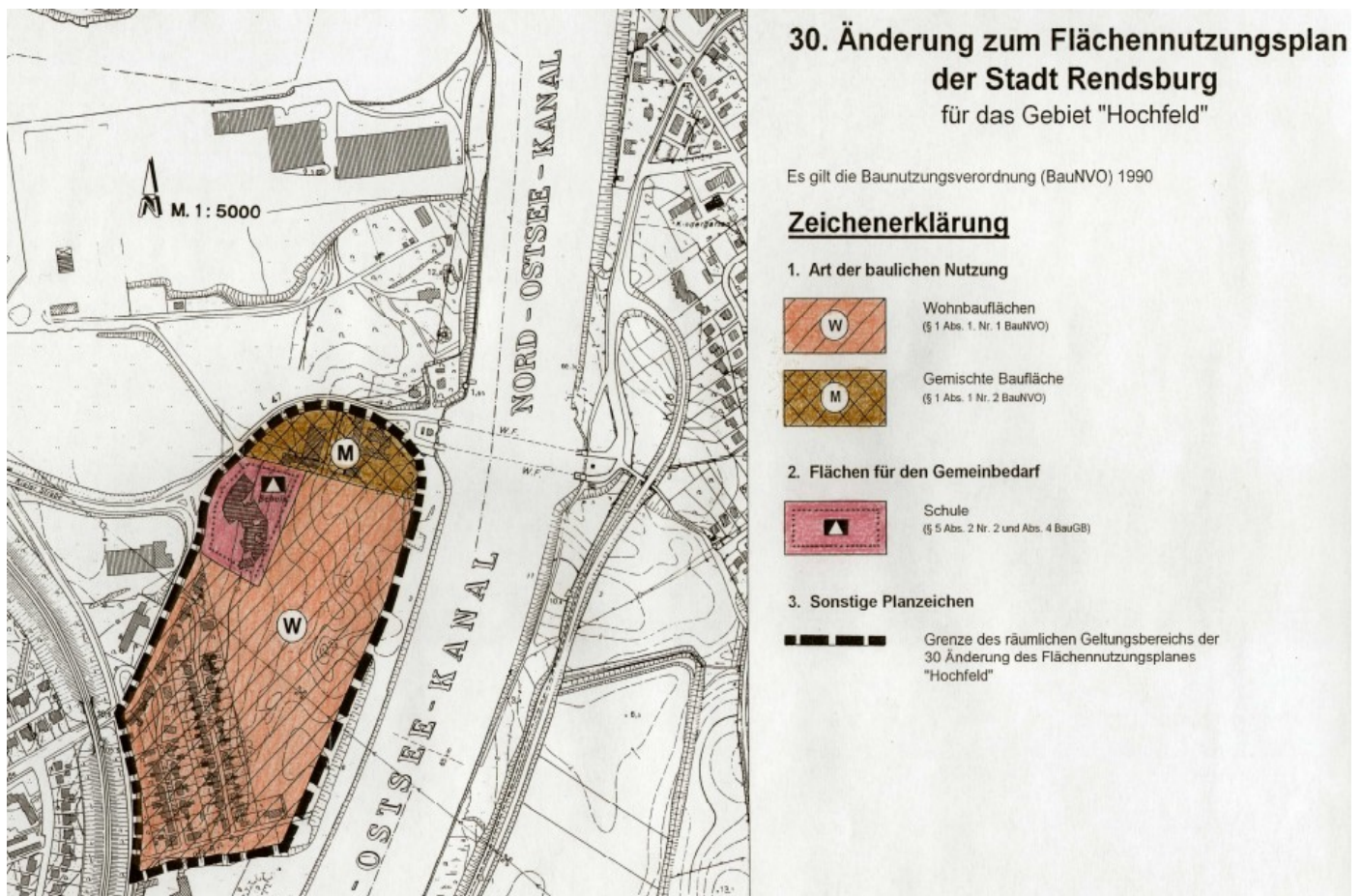
Der Bebauungsplan Nr. 65 „Hochfeld“ und dessen 1. Änderung sowie sämtliche Informationen hierzu sind bis zur Rechtskraft der 2. Änderung auf der Rendsburger homepage unter <http://www.rendsburg.de/bauen-verkehr/bebauungsplaene/bebauungsplan-nr-65-hochfeld-und-1-aenderung.html> eingestellt

2.3 Flächennutzungsplan (§ 1 Abs. 2 BauGB)

Nach § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Nach § 5 BauGB ist im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Dies gilt sinngemäß auch für Flächennutzungsplanänderungen.

Aus Gründen dieses Entwicklungsgebotes wurde parallel eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung vorgenommen (30. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hochfeld“), die für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes die Darstellung als Wohnbaufläche beinhaltet. Mit Bekanntmachung vom 22.01.2003 wurde die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes am 23.01.2003 rechtswirksam



2.4 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB)

Der Bereich des Bebauungsgebietes befindet sich innerhalb des Anflugsektors des militärischen Flugplatzes Hohn (Bauschutzbereich), so dass die diesem Bereich zugrunde liegenden Vorschriften des § 12(3) und (4) des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) zu beachten sind. Demnach ist eine Zustimmung der Luftfahrtbehörden nur dann erforderlich, wenn die beabsichtigten Bauwerke innerhalb der Anflugsektoren bestimmte Begrenzungen (Höhen bezogen auf den Startbahnbezugspunkt der betreffenden Start- und Landeflächen) überschreiten sollen.

Das Plangebiet wird von der 110-kV-Leitung Audorf-Rendsburg/Mitte (Nr. 103) zwischen Mast 7 und 9 überspannt.

Für Freileitungen ist ein Schutzbereich definiert, der parabolisch geformt zwischen zwei Masten die seitliche Ausschwingung der Seile unter Windbelastung und einen Sicherheitsabstand berücksichtigt. Innerhalb dieses Schutzbereiches dürfen Bauwerke nur bis zu einer bestimmten Höhe errichtet werden. Diese zulässige Bauhöhe ist abhängig von der Höhe der stromführenden Leiterseile über dem vorhandenen Geländeniveau abzüglich eines vorgeschriebenen Sicherheitsabstandes.

Die Sicherheitsabstände für Unterbauungen von Freileitungen regeln die DIN VDE 0210/12.85 sowie die DIN VDE 0105, Teil 100, 10/97.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Schutzbereich von Freileitungen jede Art von Bebauung möglich ist, wenn die zulässigen Bauhöhen ausreichend sind.

Außerhalb des Schutzbereiches unterliegt eine Bebauung keiner Einschränkung.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Schutzbereich darf der vorgeschriebene Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen nicht unterschritten werden. Bei Gefahr eines geringeren Abstandes muss der Bewuchs entschädigungslos vom Eigentümer entfernt bzw. zurück geschnitten werden.

Die Richtlinien für Bauvorhaben im Bereich von Freileitungen (PreussenElektra Netz) vom August 1998 sind dieser Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

Wie in der Nähe aller elektrischen Anlagen treten auch unter Freileitungen elektrische und magnetische Felder auf. In der 26. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz heißt es für niederfrequente Felder, dass in Gebäuden und auf Grundstücken, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, die elektrische Feldstärke 5.000 V/m und die magnetische Feldstärke 100 μ T nicht überschreiten dürfen.

Wie die PreussenElektra Netz festgestellt hat, sind die entsprechenden Feldstärken unter der 100-kV-Leitung Nr. 103 wesentlich kleiner.

Richtlinien für Bauvorhaben im Bereich von 380-kV-/220-kV-/110-kV Freileitungen

Nach den geltenden Bestimmungen kann auch im Schutzbereich unter oder neben Freileitungen gebaut werden, wenn

- die fachlich vorgeschriebenen Mindestabstände der Gebäude zu den Leitungsseilen nach VDE 0210/12.85 (Bau von Starkstrom- Freileitungen mit Nennspannungen über 1 kV) und
- die erforderlichen Schutzabstände zu den unter Spannung stehenden Teilen bei der Ausführung der Bauarbeiten und beim Betrieb des Gebäudes nach VDE 0105, Teil 1/7.83 (Betrieb von Starkstromanlagen) eingehalten werden.

Alle Bauvorhaben in der Nähe von Hochspannungs-Freileitungen sind den zuständigen Energieversorgungsunternehmen (**PreussenElektra Netz, Eon-Hanse, Stadtwerke**) vor Baubeginn anzuzeigen, damit für den Einzelfall besondere Hinweise gegeben werden können.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten im Schutzbereich der 380-kV-/220-kV-/110-kV-Freileitungen der PreussenElektra Netz sowie bei Arbeiten in der Nähe dieser Leitungen sind folgende Richtlinien zu beachten:

- Der Schutzbereich der Freileitungen wird von uns auf Anfrage bekannt gegeben. Er berücksichtigt die Ausschwingung der Seile bei starkem Seitenwind und seitlichen Mindestabstand für Gebäude.
- Innerhalb des Schutzbereiches dürfen Gebäude nur im Rahmen zulässiger Bauhöhen ausgeführt werden, die für den jeweiligen Standort mitgeteilt werden.
- Die zulässigen Bauhöhen im Schutzbereich berücksichtigen Durchhangsvergrößerungen durch hohe Temperaturen im Sommer, durch Eisansatz im Winter und durch hohe Strombelastungen sowie die Mindestabstände für Gebäude unterhalb von Freileitungsseilen.
- Die zulässigen Bauhöhen gelten für Gebäude mit harter Bedachung nach DIN 4102. Bei der Bauausführung dürfen die u.a. Schutzabstände nur bei abgeschalteter Leitung unterschritten werden.
- Gebäude im Schutzbereich sind mit einer genügend widerstandsfähigen Bedachung zu versehen, da im Winter die Bildung von Eisansatz an den Seilen und Traversen der Masten nicht auszuschließen ist.
- Bei Durchführung von Bauarbeiten sind die Hochspannungs-Freileitungen als besonderer Gefährdungspunkt anzusehen. Bezüglich der vorzunehmenden Sicherheitsvorkehrungen beraten wir Sie gerne und empfehlen Ihnen, sich hierzu mit unserer Abteilung Leitungen, Tel. (0451) 3104-514 oder 917 in Verbindung zu setzen.
- Beim Aufstellen oder Transport von Gerüststangen, Transport von Baumaterial, Arbeiten mit Kranen, Baggern, Rammen oder anderen Baumaschinen, dürfen mit den Geräten als auch von den damit befassten Personen folgende Schutzabstände zu den Leiterseilen nicht unterschritten werden:

Schutzabstände: bis 110-kV 3 m
bis 220-kV 4 m
bis 380-kV 5 m.

- Es ist Vorsorge zu treffen, dass die Schutzabstände auch unbeabsichtigt bzw. vorübergehend nicht unterschritten werden können (z.B. durch entsprechende Wahl des Kranstandortes, Arretierung des Kranauslegers bzw. des Kranrundlaufes. Abgrenzung der Baustelle oder ähnl.)
- Vor Ausschachtungen, Tiefgründungen oder Aufschüttungen im Bereich der Mastfundamente müssen wir benachrichtigt werden, wenn diese Maßnahmen näher als 20 m an die Mastfundamente heranreichen.
- Antennenanlagen. Schornsteine und andere Bauwerkteile sind Bestandteile des Gebäudes und dürfen die zulässigen Bauhöhen nicht überschreiten.
- Bei Reparaturarbeiten an der Antenne oder Bedachung und bei allen Vorrichtungen, die beim Gebrauch des Gebäudes anfallen, dürfen die o.g. Schutzabstände nicht unterschritten werden.
- Bepflanzungen innerhalb des Schutzbereiches sind so zu halten, dass auch voll ausgewachsene Sträucher und Bäume keine unzulässige Annäherung an die Freileitungsseile erreichen. Bäume dürfen im Falle eines Umsturzes die Leitung nicht gefährden.

Grundsätzlich ist vor Aufnahme der Bauarbeiten unsere Abteilung Leitungen Tel. (0451) 3104-514 oder 917 zu benachrichtigen. Wir werden dann einen Beauftragten zur Baustelle entsenden, der den örtlich Verantwortlichen auf Gefahren im Bereich der Freileitungen hinweist.

August 1998

3. Anlass der 2. Änderung

Der Ausschuss für Wirtschaft und Finanzen hat sich in seiner Sitzung vom 02.03.2010, TOP 11, u.a. mit der Situation im Wohngebiet Hochfeld befasst. Anlass war die immer noch hinter den Erwartungen zurückgebliebene geringe Nachfrage nach Baugrundstücken in diesem Bereich. Als möglicher Grund für die bisherige Entwicklung wurden weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 und der erste Änderung gesehen. Deshalb hat sich der Ausschuss für Wirtschaft und Finanzen dafür ausgesprochen, die Attraktivität des Baugebietes durch eine „Lockerung“ der Festsetzungen zu steigern und empfohlen, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Damit sind im Wesentlichen die Festsetzungen über die gestalterischen Anforderungen gemeint.

Aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Entwicklung in diesem Bereich und der damit verbundenen Vorprägung wäre eine weitere Bebauung auch ohne Bestehen eines Bebauungsplanes möglich. Deshalb hätte der bestehende Bebauungsplan einschließlich der 1. Änderung nach dem Prinzip der planerischen Zurückhaltung aufgehoben werden können. Konsequenz einer Aufhebung wäre, dass Bauvorhaben dann nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen und zu genehmigen sind.

Mit Datum vom 18.05.2010 wurde der Beschluss zur Aufstellung der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 65 einschließlich seiner 1. Änderung durch den Bauausschuss beschlossen. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde vom Bauausschuss am 09.11.2010 gefasst. Die öffentliche Auslegung zur Aufhebung erfolgte in der Zeit vom 22.12.2010 bis einschließlich 31.01.2011.

Während der Auslegung haben alle dort ansässigen Hauseigentümer schriftlich sowie mündlich ihre Befürchtungen über die Aufhebung des Bebauungsplanes dargelegt.

Die Quintessenz dieser Darlegungen ist die Befürchtung, dass nach Aufhebung des Bebauungsplanes Gebäude entstehen können, die bauplanungsrechtlich in Zukunft - entgegen den Festsetzungen im Bebauungsplan - eine deutlich größere Dimension haben können mit insgesamt mehr Wohneinheiten als ursprünglich angenommen. Ebenfalls wurde die Befürchtung geäußert, dass sich eine wesentlich größere Versiegelung als ursprünglich geplant ergäbe und kein Regulatorium für die Bauweise und die Anzahl der Vollgeschosse mehr vorhanden sei.

In der Tat enthielt bereits die Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes unter Ziffer 4 die Gegenüberstellung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB. Demnach würde sich an der (offenen) Bauweise (Einzel- und Doppelhausbebauung) und der zulässigen Vollgeschosse nichts ändern. Hinsichtlich der Überbauung/GRZ würde sich nur geringfügig etwas ändern, dies allerdings ausgeglichen werden kann, in einer Gesamtgröße von ca. 2.000 m². Von einer überproportionalen Flächenüberbauung konnte daher nicht die Rede sein.

Die geäußerte Befürchtung jedoch, es könnten Gebäude mit einer deutlich größere Dimension entstehen, konnte bauplanungsrechtlich tatsächlich nicht genommen werden, da sich nach § 34 BauGB die Zulässigkeit eines Vorhabens nach seiner Art allein danach beurteilt, ob es nach der Baunutzungsverordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre. Die Möglichkeit einer bis zu 50 Meter langen Einzelhausbebauung in offener Bauweise, d.h. mit seitlichem Grenzabstand, wurde bereits in der Begründung zur Aufhebung unter Ziffer 4.1 dargestellt. Bauplanungsrechtlich wäre dies nicht zu verhindern gewesen.

Eine privatrechtliche Lösung im Rahmen der Kaufverträge und durch Verkauf von Flächen, die Gebäude mit einer Länge von 50 Metern nicht ermöglichen stieß aufgrund der nach wie vor bestehenden Unsicherheit (mehrere benachbarte Grundstücke könnten zusammengelegt werden, um dann doch ein Gebäude mit bis zu 50 Meter Länge zu errichten) auf eine gewisse Skepsis.

Es wurde daher von Seiten der Einwohnerschaft angeregt, dass der Bebauungsplan nicht aufgehoben, sondern lediglich von den Festsetzungen befreit werden solle, die im Finanzausschuss am 02.03.2010 angesprochen wurden. In jedem Fall sollten die festgesetzten Baufenster beibehalten werden. Die baugestalterischen Vorgaben könnten entfallen.

In der Tat sind die Befürchtungen der Einwohner bezüglich der Gebäudedimension nicht von der Hand zu weisen gewesen, zumal bereits zwei benachbarte Grundstücke entsprechend erworben wurden, für die keine entsprechend privatrechtliche Vereinbarung im Sinne einer Beschränkung im Kaufvertrag enthalten ist.

Um den Charakter des Gebietes weiterhin gemäß der Ursprungsplanung zu erhalten, wäre der Aufhebungsbeschluss aufzuheben und einen Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes zu fassen. Hier reicht unter dem Gesichtspunkt des Gebotes der Nachhaltigkeit (§ 1 Abs. 5 BauGB) ein sogenannter einfacher Bebauungsplan aus, der lediglich Festsetzungen der Verkehrsflächen, des Maßes der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen enthält, also Straßen, GRZ, Geschossigkeit und Baufenster. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt, der sich daraus ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird sich dadurch nicht wesentlich verändern.

In der Sitzung des Bauausschusses am 15.03.2011 wurden daher folgende Beschlüsse einstimmig gefasst:

- Der Beschluss vom 18.05.2010 zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Hochfeld“ und seiner 1. Änderung wird aufgehoben.
- Für den in der Anlage bezeichneten Bereich wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Hochfeld" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird im Sinne des § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
- Die Verwaltung wird gebeten, die Aufhebung des Aufhebungsbeschlusses und den Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

4. Öffentliches Baurecht

4.1 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Baugesetzbuch (unbeplanten Innenbereich)

1. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.
2. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Baunutzungsverordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Gegenüberstellung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und seiner ersten Änderung gegenüber der 2. Änderung:

Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen:

- WA (Allgemeines Wohngebiet);
- Anzahl der Voll-Geschosse als Höchstmaß;
- Bauweise/Hausformen (nur Hausgruppen, nur Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser zulässig);
- zulässige GRZ mit oder ohne Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO;
- Überbaubare Grundstücksflächen (sogenannte Baufenster) mit einer Länge von jeweils ca. 18 bis 22 Meter;
- teilweise Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Mögliche Änderungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes:

- Mit Ausnahme des Baublöcke 5 bestehen innerhalb aller Baublöcke bereits Gebäude, die im Sinne der o.g. Festsetzungen errichtet wurden. Die Vorprägung zur Beurteilung eines neuen Bauvorhabens ist demnach gegeben, so dass sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (WA gemäß § 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO) nichts ändern wird. Auf diese Festsetzung kann daher verzichtet werden.
- Die bestehenden Festsetzungen über Bauweise und Hausformen (Einzel-, Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen) werden beibehalten.
- Die Festsetzungen zur offenen Bauweise wird beibehalten.
- Die in den Baublöcken 6, 7 und 8 nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannte Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundzahl von 50% für Nebenanlagen, Carports und Garagen und deren Zufahrten wurde durch eine entsprechende Festsetzung ausgeschlossen. Dieser Ausschluss entfällt bei der 2. Änderung ersatzlos, so dass für diese Baublöcke die genannte Überschreitung der GRZ grundsätzlich möglich ist. Da die Überschreitung in den übrigen Baublöcken bereits möglich war, wird sich dort nichts ändern.
- Nur für die Baublöcke 7 und 8 wurde festgesetzt, dass Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) nicht zulässig sind. Diese Festsetzung entfällt bei der 2. Änderung, so dass hier ebenfalls diese Anlagen sowohl als Grenzbebauung als auch innerhalb der Abstandsflächen gemäß der Landesbauordnung Schleswig- Holstein (LBO) nunmehr - wie bereits in den anderen Baublöcken auch - zulässig sind.

4.2 Örtliche Bauvorschriften (gestalterische Festsetzungen)

Nach § 84 Abs. 3 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein 2009 (LBO S-H 2009) können örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in Bebauungsplänen aufgenommen werden.

Im Bebauungsplan Nr. 65 wurden folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

1. Dächer

- (1) Dächer von Hauptgebäuden sind nur als symmetrische Satteldächer oder als versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° – 50° zugelassen.
- (2) Alle Dachflächen von Hauptgebäuden sind mit roten bis rotbraunen Dachpfannen oder Dachsteinen zu decken.

- (3) Ausnahmsweise ist an Hauptgebäuden und Anbauten eine Dachbegrünung und für Anbauten eine Verglasung zulässig. In diesem Fall wird abweichend von Ziffer 1 eine geringere Dachneigung zugelassen.
- (4) Solaranlagen an Hauptgebäuden sind bis höchstens 15 cm über der Dachfläche zulässig.

2. Außenwände

- (1) Außenwände sind mit rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk oder geschlammtem Mauerwerk herzustellen. Großflächige, metallisch wirkende oder glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.
- (2) Für Wandflächen von Nebenanlagen und Unterstellplätzen (Carports, Garagen) sind ausnahmsweise andere Oberflächen zulässig, sofern sie nicht glänzen oder metallisch wirken.

Diese Festsetzungen unterliegen – wie die planungsrechtlichen Festsetzungen – ebenfalls den Befreiungstatbeständen des § 31 Abs. 2 BauGB. Insbesondere im Zusammenhang der Gestaltung von Dächern wurden einige Befreiungen genehmigt. Insgesamt gesehen wurden die gestalterischen Festsetzungen zwar ohne spürbaren Widerstand akzeptiert, weil sie ohnehin den regional-typischen Vorstellungen der Bewohner entsprachen. Diese Festsetzungen entfallen allerdings durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ersatzlos.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen und grünordnerische Festsetzungen

Nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehende Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Aus diesem Grunde wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die sowohl den naturschutzrechtlichen Ausgleich als auch der grüngestalterischen Einbindung des Wohngebietes in die Umgebung dienen.

- (1) Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
- (2) Die Abgrenzung von Grundstücken untereinander und an öffentlichen Flächen sind ausschließlich als lebende Laubgehölzhecken standortgerechter, heimischer Arten zulässig. Eine Kombination mit einer offenen Einfriedung (z. B. Maschendrahtzaun, Holzlattenzaun) ist zulässig. Ausnahmsweise ist eine Kombination mit Trockenmauern (keine fest vermauerten und verfugten Steinmauern) zulässig.
- (3) Alle fensterlosen Abschnitte der Außenwände der Hauptgebäude mit einer Breite von mindestens 3 Metern sowie alle aufsteigenden Bauteile von Garagen und Nebenanlagen sind mit lebenden Pflanzen (Kletter-, Schling- oder Klimmpflanzen) zu begrünen. Von den Fassadenbegrünungsfestsetzungen ausgenommen sind die an Nachbargrundstücken errichteten Grenzwände.
- (4) Die Oberflächen von Stellplätzen und Gebäudezufahrten sind in luft- und wasserdurchlässigem Sicker- oder Rasenfugenpflaster mit einem Mindestfugenanteil von 20 % herzustellen. Fußläufige, straßenunabhängige Verbindungswege sind mit wasser-

- gebundenen Decken (Grand) herzustellen. Erschließungswege (Grundstückserschließungen, Gebäudezuwegungen, private Erschließungsstraßen) und Freisitzanlagen (Terrassen) sind mit kleinteiligen Belägen ohne gebundenen Unterbau herzustellen.
- (5) Auf den Dachflächen aller Garagen, überdachter Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen bis zu einer Neigung von 30° ist eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen.
 - (6) Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind mindestens 8 heimische, standortgerechte Bäume und 300 m² heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Die nicht mit Gehölzen bestandene Fläche ist 1x im Jahr zu mähen. Das von den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über die straßenbegleitenden Mulden auf dieser Fläche zu versickern.
 - (7) Die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes und im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 „Büsumer Straße - Mitte“ (Teilstück in einer Größe von 1,22 ha) sind als Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet.

Die Ziffern 1 – 5 beinhalten (qualitative) Festsetzungen auf privaten Grundstücken, die Ziffern 6 -7 beinhalten (quantitative) Festsetzungen auf entsprechenden Ausgleichsflächen der Stadt, die planungsrechtlich gesichert wurden (B-Plan Nr. 70) oder ohnehin im Kern einen gesetzlich geschützten Biotop (Tümpel) haben und diesen durch die festgesetzten und umgesetzten Maßnahmen als einen entsprechenden Puffer gegenüber anderen Nutzungen schützen.

Die Verpflichtung der Einhaltung der (privaten) grünordnerischen Festsetzungen wird bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes ersatzlos entfallen. Die auf den Flächen der Stadt festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind bereits umgesetzt und entsprechend planungsrechtlich gesichert bzw. unterliegen mittlerweile dem naturschutzrechtlichen Biotopschutz.

4.4 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.

Schmutzwasserkanäle sind vorhanden, Regenwasserkanäle hingegen aufgrund der Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung nicht.

Gemäß § 21 Abs. 1 LWG ist für den Bau und den betrieb von unterirdischen Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser (Rigolen- bzw. Schachtversickerung) eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 57 WHG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen, der zusammen mit dem Bauantrag einzureichen ist. Die dezentrale Versickerung hingegen über den gewachsenen Oberboden (Flächen- bzw. Muldenversickerung) ist gem. WHG erlaubnisfrei.

Für den Antrag auf Baugenehmigung und das Genehmigungsverfahren hingegen 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 §§ 63 und 68 Landesbauordnung verfahrens- und genehmigungsfrei sind.

Nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen sogenannten „einfachen“ Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB handelt, kein Freistellungsverfahren nach § 68 Landesbauordnung (mehr) möglich.

Die entsprechende Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers bleibt erhalten.

4.5 Ruhender Verkehr / Stellplätze

Die Stellplätze sind nach § 50 LBO (Landesbauordnung Schleswig-Holstein 2009) auf den eigenen Baugrundstücken herzustellen und nachzuweisen. Wie bereits unter Ziffer 4.1 dargelegt, sollen Grenzgaragen für alle Baublöcke zugelassen werden. Bei Baublock 1 (Hausgruppen) sollen sämtliche Grenzgaragen bzw. überdachten Stellplätze als Gemeinschaftsanlage in ihrer gesamten Länge – abweichend von § 6 Abs. 1 LBO - als (geschlossene) Grenzbebauung ohne eigene Abstandsfläche und ohne Grenzabstand an der westlichen Grundstücksgrenze zugelassen werden, um aufgrund der sich von den anderen Baublöcken unterscheidenden Bauweise (Hausgruppen) geordnete konzentrierte Gemeinschaftsanlagen gewährleisten zu können. Diese können gleichzeitig als Sicht- und Schallschutz gegenüber der benachbarten Nutzung dienen.

5. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Dies erfolgte durch entsprechende Festsetzungen über die GRZ (Versiegelungsgrad eines Grundstückes), die überbaubaren Flächen und die Qualität von befestigten Flächen (Fugenpflaster etc.).

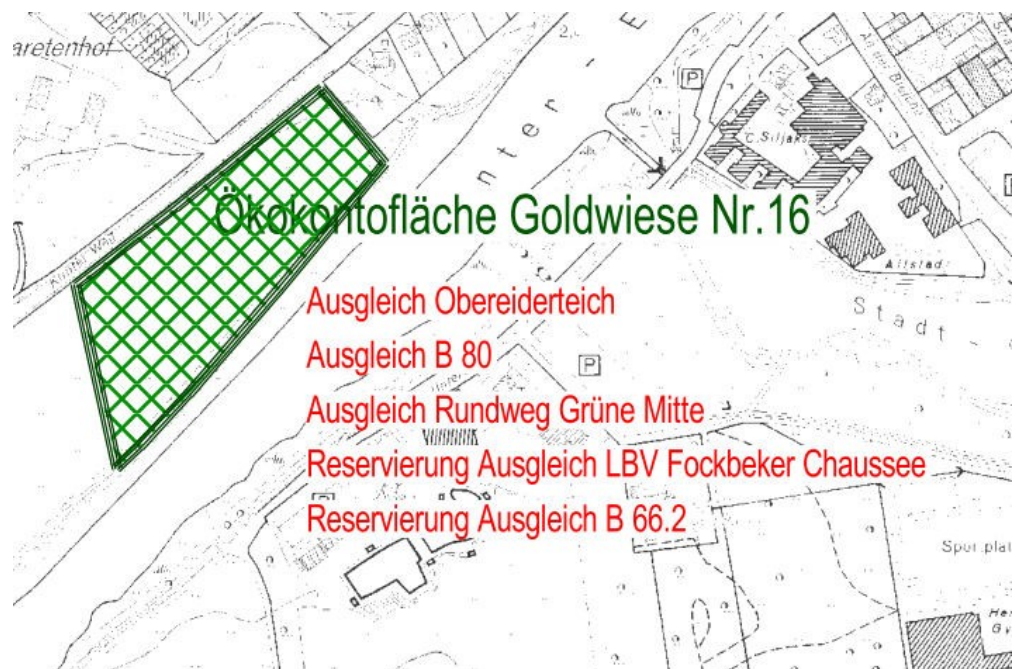
Neben der Qualität der befestigten Flächen ergeben sich nicht unwesentliche Änderungen in dem Maß der Bodenversiegelung, da eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen u.ä. nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO grundsätzlich zulässig sein soll. Die planungsrechtlichen Festsetzungen untersagten diese Überschreitungsmöglichkeit für die Baublöcke 6, 7 und 8, so dass sich eine Erhöhung der Überbaubarkeit wie folgt ergibt:

Baublock	Überbauung alt	Überbauung neu	Ausgleich 1:0,5
6	4.640 m ²	+ 2.320 m ²	
7	2.205 m ²	+ 1.103 m ²	
8	1.223 m ²	+ 610 m ²	
Gesamt	8.068 m ²	+ 4.033 m ²	+ 2.017 m ²

Dies ist eine Steigerung der Überbaubarkeit um 16,6%.

Bei Zugrundelegung des Ausgleichsfaktors 0,5, wie im Grünordnungsplan, entsteht demnach ein zusätzliches Ausgleichsdefizit von **2.017m²**.

Auf der Ökokontofläche Goldwiese (an der Straße „Klinter Weg“) stehen derzeit noch 2.803 m² zur freien Verfügung und können hierfür heran gezogen werden. Das Ökokonto Goldwiese Flurstück 46/16 Flur 4 wurde mit Schreiben vom 14.11.2008 von der UNB anerkannt.



Die festgesetzten sonstigen Maßnahmen im ursprünglichen B-Plan dienten laut GOP der inneren Durchgrünung und wurden, anders als die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche, dem Ausgleichsdefizit Schutzgut Boden nicht gegengerechnet, so dass durch den Wegfall der Begrünungsfestsetzungen auf den Privatgrundstücken für das Schutzgut Boden kein Defizit entsteht.

Qualitativ werden die grünordnerischen Festsetzungen in ihrer Gesamtheit - also öffentliche wie private - aber für den Ausgleich der entstehenden Eingriffe in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften, Schutzgut Klima /Luft und Landschaftsbild herangezogen.

Text GOP:

- " Die (...) genannten Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen gleichen in ihrer Gesamtheit die entstehenden Eingriffe in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften vollständig aus." (GOP Seite 23 Kapitel 4.2.1)
- "Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Klima/Luft" sind gem. der Eingriffsregelung aufgrund der naturräumlichen Situation im Lande Schleswig - Holstein bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch entsprechende Flächen-/Standortwahl vermieden worden, so dass keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. **Dies insbesondere vor dem Hintergrund der grünordnerischen Maßnahmen.** (GOP Seite 24, Kapitel 4.2.2)
- "Im Bestands- und Zielplan wurden bereits Entwicklungsziele formuliert, die für eine Einbindung des Baugebiets in die Landschaft notwendig sind. Diese sind (...) detailliert über grünordnerische Festsetzungen umgesetzt worden (...). Insgesamt ist das Baugebiet, über die Stellung der überbaubaren Flächen, zusammen mit den **gesamten Begrünungsmaßnahmen**, gut in das Landschaftsbild eingepasst und entspricht den Zielformulierungen des Planungskonzeptes.

Aufgrund der vollständigen Umsetzung der Grünfestsetzungen auf den öffentlichen Flächen - insbesondere der umfangreichen Straßenbaumpflanzungen - ist auch beim Wegfall der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen auf den Privatgrundstücken bereits ein **weitestgehender** Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Arten - und Lebensgemeinschaften sowie in das Landschaftsbild gewährleistet.

Die festgesetzte Qualität der Oberflächenbefestigung sollte die festgesetzte Versickerung des Niederschlagswassers unterstützen. Gleichwohl ist eine Versickerung auch ohne Fugenpflaster möglich, so dass keine Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

6. Artenschutz

Der Artenschutz umfasst nach § 37 BNatSchG:

1. den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen
2. den Schutz der Lebensstätten und Biotop der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sowie
3. die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wild lebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebiets.

Dem Artenschutz ist ebenfalls im Zusammenhang mit der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes durch die Festsetzung einer Ausgleichsfläche als Puffer für den gesetzlich geschützten Biotop des Tümpels Rechnung getragen. Diese Pufferfläche bleibt nach wie vor erhalten, so dass sich diesbezüglich keine Änderungen ergeben gegenüber dem jetzigen Bauplanungsrecht.

Rendsburg, den 19.06.2012

Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister

i. A.

gez. Dahl
Günter Dahl