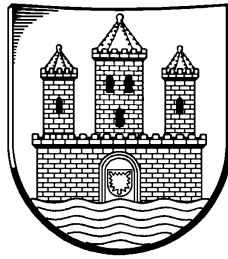


Stadt Rendsburg

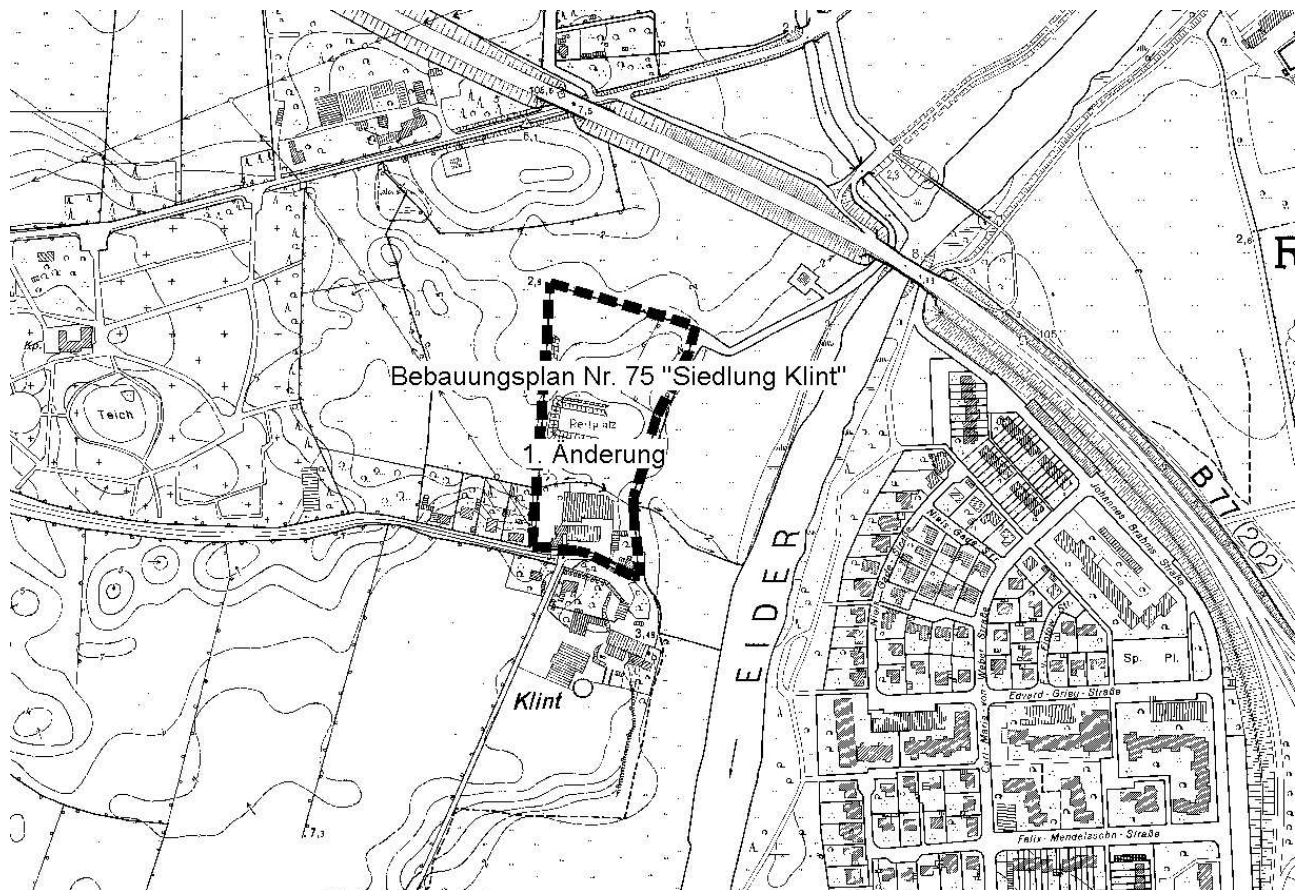


Begründung

zur

Satzung der Stadt Rendsburg über die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Siedlung Klint“



Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister

Inhalt:

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Planungsrechtlicher Bestand, planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan (§ 1 Abs. 2 BauGB)

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

2.3 Grünordnungsplan (§ 6 Abs. 1 LNatSchG)

3. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption

3.1 Ziele und Zwecke der Planung

3.2 Städtebauliches Konzept

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

3.4 Verkehr, Erschließung

3.5 Ver- und Entsorgung

4. Flächenbilanz

5. Grünordnung /Ausgleichsmaßnahmen

6. Öffentliches Baurecht

6.1 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

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

Gesonderter Teil der Begründung – Umweltbericht nach § 2a BauGB

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

1.1 Einleitung

- 1.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
- 1.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 1.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale des Gebietes
- 1.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
- 1.2.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
- 1.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 1.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans

1.3 Zusätzliche Angaben

- 1.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind
- 1.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

1.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Folgende umweltbezogene Informationen sind verfügbar:

- der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Rendsburg,
- der gleichzeitig öffentlich ausliegende „Landschaftsplanerische Fachbeitrag“ zur o. g. Bebauungsplanänderung
- die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) eingegangenen, umweltrelevanten Stellungnahmen folgender Institutionen:
 - 1. Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein
 - 2. Kreis Rendsburg-Eckernförde - Der Landrat

Verfahrensstand:

- Aufstellungsbeschluss Bau- und Umweltausschuss am 10.05.2006
- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss am 17.05.2006

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB

- Bekanntmachung über frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB am 17.05.2006
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 30.05.2006

Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB am 30.05.2006
- Frühzeitige Abstimmung mit den Nachbargemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB am 30.05.2006

- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Bau- und Umweltausschuss am 22.08.2006

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 30.08.2006
- Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 23.08.2006
- Abstimmung mit den Nachbargemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB am 23.08.2006
- Öffentliche Auslegung vom 07.09.2006 bis zum 06.10.2006

- Empfehlung Satzungsbeschluss Bau- und Umweltausschuss am 31.10.2006
- Satzungsbeschluss Ratsversammlung am 21.12.2006

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den bestehenden Reiterhof nördlich an der Straße Klint gelegen.

2. Planungsrechtlicher Bestand, planungsrechtliche Voraussetzungen

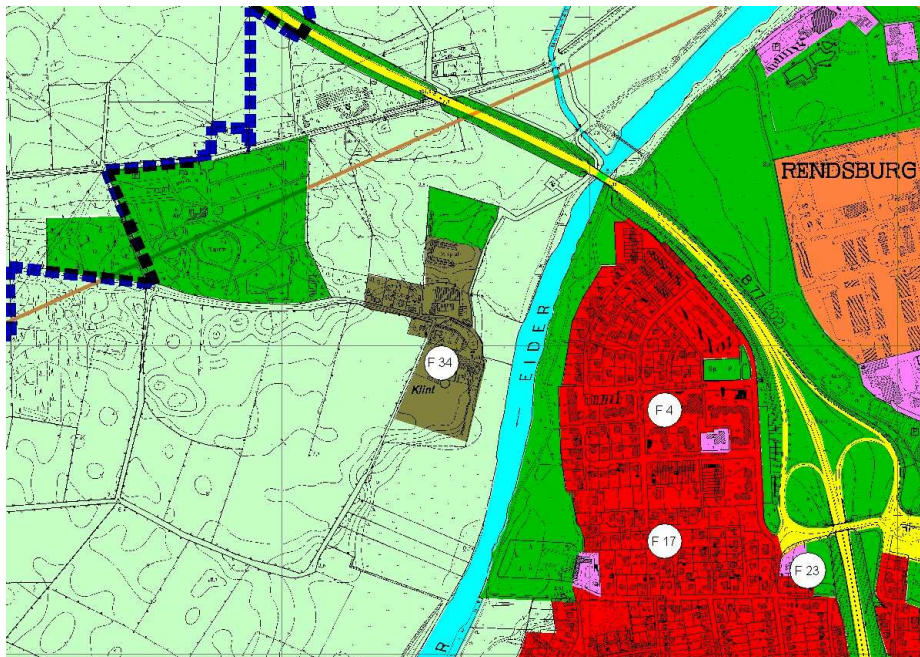
2.1 Flächennutzungsplan (§ 1 Abs. 2 BauGB)

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.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Siedlung Klint“ wird aus der 34. Flächennutzungsplanänderung entwickelt. Die Flächennutzungsplanänderung ist am 11.12.2003 rechtswirksam geworden.

Die Flächennutzungsplandarstellung beinhaltet eine gemischte Baufläche und eine Grünfläche.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan bzw. aus der 34. Flächennutzungsplanänderung

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

Eine Abweichung von den Darstellungen des festgestellten Landschaftsplanes findet aufgrund der Bauleitplanung nicht statt.



Auszug aus dem festgestellten Landschaftsplan

2.3 Grünordnungsplan (§ 6 Abs. 1 LNatSchG)

Nach § 6 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) ist ein Grünordnungsplan umgehend aufzustellen, wenn ein Bauleitplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden soll und Natur und Landschaft dadurch erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigt werden können. Ein Grünordnungsplan kann gleichzeitig mit dem Bauleitplan aufgestellt werden.

Auf Antrag der Gemeinde kann die untere Naturschutzbehörde im Einzelfall Ausnahmen von der Verpflichtung zur Aufstellung eines Grünordnungsplanes zulassen, soweit die vorherrschende Nutzung den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entspricht und dies planungsrechtlich gesichert ist. Die untere Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde hat auf Antrag der Stadt Rendsburg am 03.07.2006 die entsprechende Ausnahmegenehmigung erteilt. Zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen und -fachlichen Belange wird allerdings ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse im Sinne des § 6 Abs. 4 LNatSchG nach Maßgabe des § 1 Abs. 7 BauGB (Abwägungsgebot) in den Bauleitplan übernommen werden.

3. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption

3.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 75 „Siedlung Klint“ 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.

Dieser Bebauungsplan wurde am 18.12.2003 rechtskräftig. Er weist die Wohnbebauung und den Reiterhof als Mischgebiet und den landwirtschaftlichen Betrieb als Dorfgebiet aus.

Der Reiterverein ist nun im Begriff sich umzustrukturieren.

Des Weiteren sind gemäß Erlass des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten, bedingt durch ein Verbot der Anbindehaltung von Pferden, größere Pferdeboxen nötig.

Der Reiterverein beabsichtigt daher die vorhandenen Stallungen neu zu gestalten und zu erweitern.

Hierzu ist es erforderlich, die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zu überarbeiten und den neuen Planungen anzupassen. Dies erfordert eine Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 75 „Siedlung Klint“.

3.2 Städtebauliches Konzept

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

Folgende Aspekte fließen in die Bebauungsplanänderung ein:

- Einbindung natürlicher Elemente in die Bebauung
- Erhaltung und Aufnahme bestehender Vegetationsstrukturen
- Natürliches und naturnahes Siedlungsumfeld
- Wahrung des Ortsteil- bzw. Landschaftsbildes

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, 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 im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Siedlung Klint“ ausgeschlossen

3.4 Verkehr, Erschließung

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.

3.5 Ver- und Entsorgung

3.5.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über eine Druckrohrleitung zum Klärwerk Posthof.

3.5.2 Regenwasserentsorgung

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

Aus diesem Grund ist das Niederschlagswasser zu versickern.

3.5.3 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.

3.5.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral über den Kreis Rendsburg-Eckernförde abgewickelt. Die Abfälle werden im Auftrag des Kreises abgeholt und zum Abfallwirtschaftszentrum Borgstedt transportiert und dort entsprechend weiterbehandelt.

4. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha. Diese teilt sich wie folgt auf:

| Nutzungen: | Fläche in m² | Anteil in % |
|---|--|--------------------|
| Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung | 27.000 m ² | 100 % |
| Bruttobaulandfläche (BBF) = Nettobaulandfläche (NBF) hier: Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 13.000 m ² 13.000 m ² | 48 % 48 % |
| Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) | 9.400 m ² | 35 % |
| Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Knicks und Schutzflächen (§15 b LNatSchG) | 1.900 m ² | 7 % |
| Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) | 2.700 m ² | 10 % |

5. Grünordnung /Ausgleichsmaßnahmen

Da Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigt werden können, wurde parallel ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag aufgestellt (siehe Ziffer 2.3), der im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 03.07.1998 die Beeinträchtigungen der jeweiligen Schutzgüter und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen beschreibt.

Ferner werden alle umweltrelevanten Maßnahmen ausgiebig im anliegenden Umweltbericht, der Bestandteil dieser Begründung ist, erläutert.

Der landschaftsplanerischen Fachbeitrag weist insgesamt eine **neue** Eingriffsfläche von **3.090 m²** aus. Bodenversiegelungen, die noch nicht vollzogen wurden, aber auch nach dem bisherigen Baurecht zulässig waren, werden nicht als Eingriff gewertet.

Das Ausgleichsverhältnis für den Eingriff durch Vollversiegelung und Bebauung beträgt 1 : 0,5.

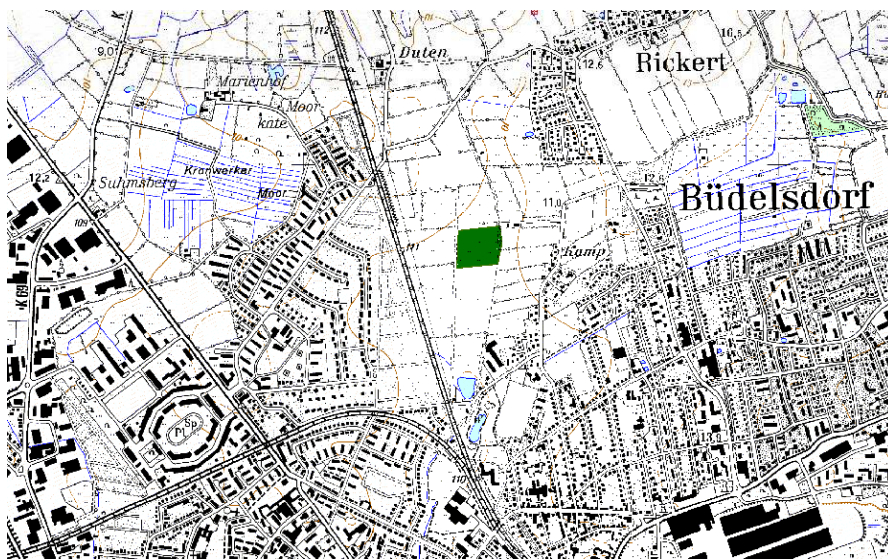
Somit ist gemäß landschaftsplanerischen Fachbeitrag für den Eingriff durch Versiegelung des Bodens – insgesamt – eine **Fläche von $3.090 \times 0,5 = 1.545 \text{ m}^2$** aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln.

Gegen gerechnet werden 50 % (550 m² von 1100 m²) der am östlichen Rand des Plangebiets festgesetzten „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für die Erhaltung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit für den Eingriff in das Schutzgut Boden in Höhe von 995 m² gerundet 1.000 m².

Des weiteren besteht gemäß landschaftsplanerischem Fachbeitrag für den Eingriff in das Schutzgut Wasser (Verrohrung des Grabens) ein Ausgleichsbedarf in Höhe von **225 m²**.

Die Stadt Rendsburg verfügt über ein mit Schreiben vom 09.05.06 von der Unteren Naturschutzbehörde anerkanntes Ökokonto im Bereich der Kortenfohrniederung (Flurstück 24/1, Flur 3, Gemarkung Rendsburg). Da es sich bei den aufzuwertenden Ökokontoflächen bereits um Grünlandflächen handelt, die extensiviert und wiedervernässt werden sollen, beträgt das Verhältnis Ausgleichsbedarfsfläche / Ökokontofläche 1 : 2.



Lage der Ökokontofläche „Kortenfohr“

2.500 m² dieser Fläche und die darauf festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden als Ausgleich für die Eingriffe durch Umsetzung der 1. Änderung des B – Planes Nr. 75 „Siedlung Klint“ nach § 135a BauGB zugeordnet.

Dem Eingriff in das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ durch Entfernung von 500 m² Gehölzfläche werden 25 m der Knickneuanlage auf dem Flurstück 26/19, Flur 37, Gemarkung Rendsburg, nach § 135 a BauGB zugeordnet.

Die erforderlichen Maßnahmen werden im landschaftsplanerischen Fachbeitrag und im anliegenden Umweltbericht konkret beschrieben.

6. Öffentliches Baurecht

6.1 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.

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

Rendsburg, den 23. Januar 2007
Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister
i. A.

gez. Wittmoser

L. S.

Joachim Wittmoser