

Begründung

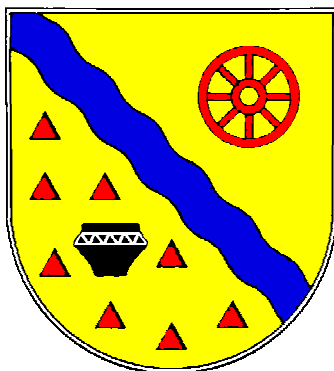
zur

Vorhabenbezogenen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32

-„Erweiterung Kanal-Café mit Wohnmobilstellplatz“-

**Gemeinde Osterrönfeld
Kreis Rendsburg Eckernförde**

SATZUNG



Planaufsteller:

Gemeinde Osterrönhof
Der Bürgermeister
Schulstraße 36
24783 Osterrönhof

Vorhabenträger:

Campingplatz Eichstedt GbR
Werner v. Siemens-Straße 2
24783 Osterrönhof

Bearbeitung:



Projektverantwortlich:
Bearbeitung:

Dipl. Ing. Martin Jubelt
Dipl.-Ing. Marianne Sommer

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass für die Planaufstellung	4
1.1 Begründung zur Wahl des Planaufstellungsverfahrens.....	5
2. Übergeordnete Planungsgrundlagen	6
2.1 Landesentwicklungsplan.....	6
2.2 Regionalplan	6
2.3 Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg.	6
2.4 Tourismuskonzept Kanalregion.....	7
2.5 Abstimmung mit den Nachbargemeinden.....	7
2.6 Flächennutzungsplan	8
3. Beschreibung des Vorhabens	9
3.1 Vorhabenkonzept.....	9
3.2 Konzeption der baulichen Umsetzung	9
3.3 Konzeption der verkehrlichen Anbindung	11
3.4 Plananlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan	11
4. Planinhalte	13
4.1 Vorgaben aus dem Ursprungsplan.....	13
4.2 Nachrichtliche Übernahmen.....	15
4.3 Gesetzliche Bestimmungen im Zusammenhang mit der Bundeswasserstraße Nord-Ostsee-Kanal	15
4.4 Verfahren und Planstand der 1. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32	16
4.5 Inhalte der Vorhabenbezogenen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32.....	16
5. Zu berücksichtigende Belange	17
5.1 Hafenbetrieb, Nord-Ostsee-Kanal, angrenzende Gewerbegebiete	17
5.1.1 Hafenbetrieb	17
5.1.2 Bundeswasserstraße Nord-Ostsee-Kanal	18
5.1.3 Angrenzende Gewerbegebiete	18
5.2 Artenschutzrechtliche Belange	19
5.3 Orts- und Landschaftsbild	19
5.4 Ver- und Entsorgung	20
5.5 Weitere Hinweise aus der Beteiligung der Behörden und TöBs	20
6. Städtebauliche Festsetzungen	21
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10, 11 BauNVO).....	21

1. Anlass für die Planaufstellung

Die Eigentümer des Kanal-Cafés, Am Kamp Kanal in Osterrörfeld, beabsichtigen das heutige Kanal-Café um ein Gästehaus zu erweitern. Dabei soll die Solitärstellung des Kanal-Cafés gestalterisch erhalten bleiben. Die geplante Erweiterung um ein Gästehaus soll sich architektonisch und landschaftlich in das Gebiet einfügen. Des Weiteren soll ein Wohnmobilstellplatz entstehen, der mit dem Kanal-Café und dem Gästehaus eine Einheit bildet. Durch Synergieeffekte wird das gesamte Angebot im Bereich „Am Kamp Kanal“ für die Erholungsnutzung aufgewertet und attraktiver gemacht.

Das Kanal-Café liegt einschließlich der Zuwegung „Am Kamp Kanal“ im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32 der Gemeinde Osterrörfeld. Für das geplante Gästehaus und den Wohnmobilstellplatz ist die Einbeziehung der unbebauten Flurstücke 79/39, 569 (neue Flurstücksnummer), 566 (neue Flurstücksnummer) und 571 (neue Flurstücksnummer) sowie die Flurstücke 511, 512, 83/3, 83/2, 79/37, 79/27, 79/24, 79/34 und teilweise die Flurstücke 83/10 und 79/10 der Flur 1 Gemarkung Osterrörfeld vorgesehen. Die einzubeziehenden Flurstücke umfassen die unten abgebildete und rot gekennzeichnete „Dreiecksfläche“ zwischen „Albert-Betz-Straße“ und der Straße „Am Kamp Kanal“ sowie kleinere Ergänzungen. Einen Ausschnitt aus der aktuellen Flurkarte (Stand 2015) ist in Kapitel 4 abgebildet.

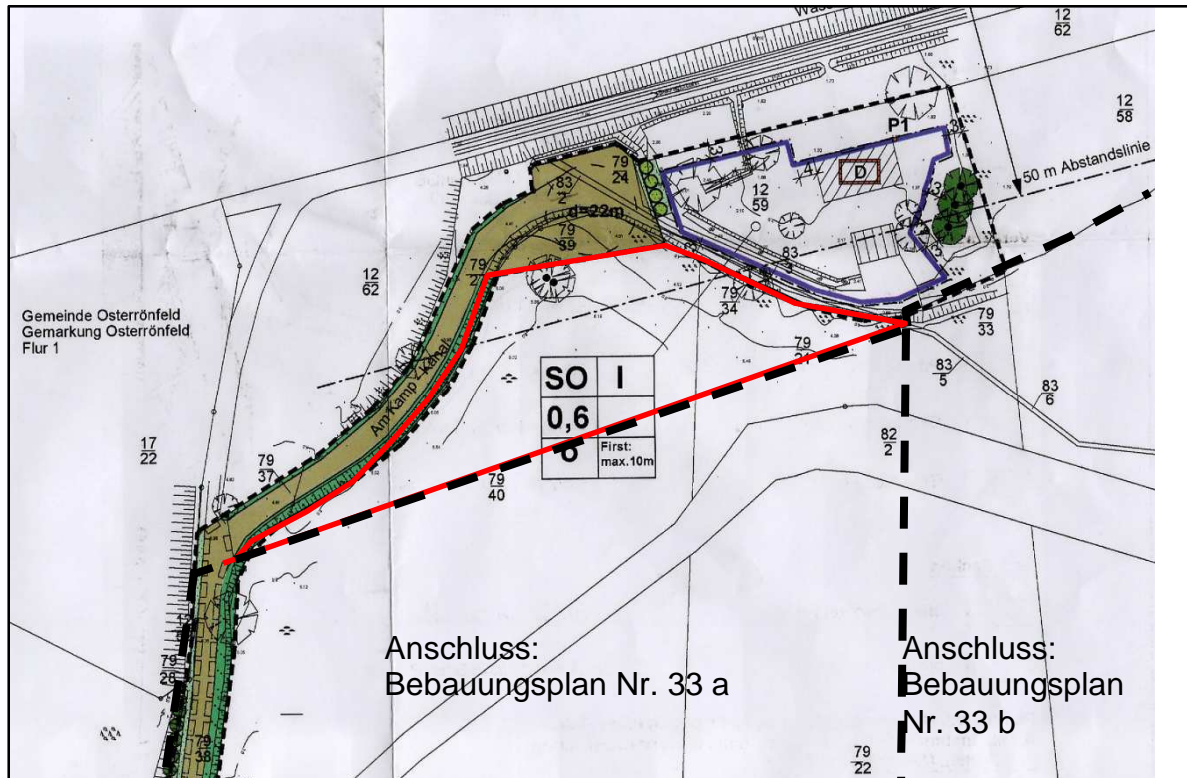


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 mit Kennzeichnung der Erweiterungsfläche und der südlich anschließenden Bebauungspläne Nr. 33 a und 33 b

Die in der obigen Abbildung 1 rot umrandete Fläche ist derzeit planungsrechtlich nicht hinreichend erfasst und liegt zwischen den Bebauungsplänen 33a (Gewerbegebiet) und dem Bebauungsplan Nr. 32 (Sondergebiet „Gewerbe für den Fremdenverkehr“). Die gekennzeichnete Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde vom 09.04.2001 als Wohnbaufläche dargestellt und liegt derzeit brach.

Es ist vorgesehen, diese Fläche für das geplante Gästehaus und den Wohnmobilstellplatz des Kanal-Cafés baulich zu nutzen. Für die Umsetzung dieses Vorhabens wird eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 erforderlich. Eine solche wurde seitens des Vorhabenträgers auf der Grundlage der nachstehenden Konzeption bei der Gemeinde Osterröfneld beantragt.

Die Gemeinde Osterröfneld hat in ihrer Sitzung am 01.10.2015 die Aufstellung der Vorhabenbezogenen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Erweiterung Kanal-Café mit Wohnmobilstellplatz am NOK“ beschlossen.

1.1 Begründung zur Wahl des Planaufstellungsverfahrens

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann nach § 13 a (1) BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die bei der Durchführung des Bebauungsplanes maßgeblich versiegelte Fläche, den Schwellenwert von 20.000 qm nicht überschreitet. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 8.425 qm und liegt damit weit unter dem obigen Schwellenwert. Das Verfahren nach § 13 a BauGB ist ausgeschlossen, wenn durch die Planung Vorhaben zugelassen werden, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen oder wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das Vorhaben liegt mit der Errichtung eines neuen Gästehauses mit 11 Zimmern und einem Wohnmobilplatz mit 33 Stellplätzen weit unterhalb der Schwellenwerte der unter Nr. 18 der Anlage 1 (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) UVP-G (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) aufgeführten Vorhaben mit touristischen Nutzungszielen.

Das Plangebiet liegt westlich der großflächigen Gewerbegebiete des Bebauungsplanes Nr. 33b und der Sondergebiete „Hafen“, sowie nördlich des Gewerbegebietes des Bebauungsplanes Nr. 33 a der Gemeinde Osterröfneld. Einen räumlichen oder landschaftlichen Bezug zum im weiteren Verlauf östlich der Gewerbe- und Sondergebiete angrenzenden Ausläufer des Natura-2000 Gebietes: FFH-Gebiet Nr. DE 1724-302 „Wehrau und Mühlenau“ ist nicht gegeben. Es bestehen zu diesem Schutzgebiet keine Wegeverbindungen, die touristisch genutzt werden könnten. Danach bestehen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und dem damit einhergehenden Vorhaben keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung für die gemäß § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

2. Übergeordnete Planungsgrundlagen

2.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß dem Landesentwicklungsplan von 2010 gehört die Gemeinde Osterrönfeld im Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen des Mittelzentrums Rendsburg. Der Stadt- und Umlandbereich ist verkehrlich sehr gut angebunden (A7, A210, Bahnlinie, und Wasserstraße). Der Hafenbereich von Rendsburg und Osterrönfeld ist als Kanalhafen resp. Hafen von überregionaler Bedeutung gekennzeichnet. Durch die jüngeren Entwicklungen im Bereich des „Neuen Hafens Kiel-Canals“ und der Entwicklung der Gewerbegebiete wird sich die Gemeinde Osterrönfeld innerhalb des Wirkbereiches für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg als attraktiver Standort für neue Unternehmen weiterentwickeln können.

Eine Raumbedeutsamkeit als Schwerpunkt- oder Entwicklungsraum für Erholung und Tourismus wird den Gemeinden im Stadt-Umlandbereich des Mittelzentrums Rendsburg nicht zugesprochen. Diese Raumbedeutsamkeit kommt östlich der A7 zum Tragen. Nach Punkt 3.7.3 Nr. 5 (im Abschnitt Infrastruktur für Tourismus und Erholung) wird als Grundsatz übergeordneter Entwicklungsplanung darauf verwiesen, dass neue Camping- und Wochenendplätze nicht in unmittelbaren Küsten- und Uferbereichen ausgewiesen werden sollen. Sie sollen nach Möglichkeit im Anschluss an vorhandene oder geplante (ggf. auch touristisch geprägte) Bauflächen vorgesehen werden. Dies ist mit der vorliegenden Planung der Fall. Außerdem zielt das Angebot eines Wohnmobilstellplatzes auf das landesplanerisch gewünschte Ziel, Aufstellplätze für einen wechselnden Personenkreis bereitzustellen ab (a.a.O. Punkt 3.7.3 Nr. 6).

2.2 Regionalplan

Im Regionalplan für den Planungsraum III –KERN- (2000) ist der Gemeinde Osterrönfeld eine planerischen Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zugewiesen. Eine Neuaufstellung des Regionalplanes wird in den nächsten Jahren erfolgen. Der Dienstleistungssektor ist mit 70 % aller Erwerbstätigen und einem Anteil von 72 % an der Bruttowertschöpfung der wichtigste Wirtschaftsbereich im Planungsraum der KERN-Region. Eine qualitative Verbesserung des Beherbergungsangebotes ist ausdrücklich als wichtiger Ansatzpunkt für die touristische Entwicklung der Region benannt. Hierzu zählt in der Region auch die Stärkung spezieller Marktsegmente, vor allem der Rad-, Reit-, Wassersport- und Wohnmobiltourismus. Das Vorhaben selbst zielt auf Beherbergungsangebote für den Rad- und Wohnmobiltourismus ab. Es wird an dieser Stelle keine Angebote für den Wassersport geben. Dies wurde auch deutlich vom Wasser- und Schifffahrtsamt Kiel-Holtenau im Rahmen der Trägerbeteiligung herausgestellt. Für Angebote für den Reittourismus ist das Vorhaben nicht geeignet.

2.3 Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

Das Vorhaben ist nicht Gegenstand der Planungen der Gebietsentwicklungsplanung.

2.4 Tourismuskonzept Kanalregion

Die Gemeinde Osterrönfeld ist über das Amt Eiderkanal aktiv in die Eider-Kanal-Region beteiligt. Dieser informelle, zukunftsweisende Zusammenschluss der Region (Verein LAG Eider-und Kanalregion Rendsburg (Aktivregion) e.V.) entwickelt und fördert systematisch den Infrastrukturausbau der Region zur Erhöhung und Verbesserung der Attraktivität für die in der Region Lebenden und für Besucher. Neben den Leitprojekten, die hierdurch seit 2008 angestoßen und verwirklicht werden konnten, verfügt die Region unter anderem über gute bis sehr gute Anbindungen an das regionale und überregionale Radwegenetz.

Die Förderung privatwirtschaftlicher touristischer Infrastruktur wurde während der Regionalkonferenz 2014 als ein wichtiges Ziel der Zukunft benannt. Das Kanal-Café mit seiner geplanten Erweiterung der Angebotspalette fügt sich als einen Baustein in diese Entwicklungsanstrengungen ein. Die geplante Verbesserung des Aufenthalts- und Übernachtungsangebotes in Osterrönfeld wirkt ergänzend.

Die künftigen Bewirtschafter und Vorhabenträger haben in den Jahren 2011 bis 2015 den direkt am NOK liegenden Wohnmobilstellplatz bewirtschaftet. Die Nachfrage nach Stellplätzen mit direkter Kanal-Sicht ist ungebrochen und kann im Raum Rendsburg/Schacht-Audorf/Osterrönfeld nicht ausreichend bedient werden. Die Zulassungszahlen für Wohnmobile sind in der Bundesrepublik Deutschland wie auch in sonstigen europäischen Ländern stetig angestiegen. Dies korrespondiert mit einer erhöhten Nachfrage an attraktiven Stellplatzangeboten.

Nach der vorliegenden Studie „Der Campingmarkt in Deutschland 2009/2010“, Bundesministerium für Wirtschaft und Verkehr, 2010 ist die Nachfrage nach Reisemobilstellplätzen uneingeschränkt hoch. Es ist jedoch nach wie vor ein Angebotsdefizit festzustellen. Eine Verbesserung der Angebotspalette bezüglich der Nachfrage nach Reisemobilstellplätzen in der Region ist als wichtiger Schritt in die richtige Richtung zu werten.

2.5 Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Im direkten Umfeld gibt es drei weitere Wohnmobilstellplätze, die direkt am NOK liegen:

- Sehestedt mit 14 Plätzen, direkter Lage am NOK, aber ohne Sanitäranlagen und das bedeutet, auf kurzzeitigen Aufenthalt abgestimmt.
- Schachtholm mit 36 Stellplätzen und eingeschränkt attraktiver Lage am Kanal sowie ebenfalls ohne Sanitäranlagen.
- Schacht-Audorf mit 27 Stellplätzen in direkter Kanal-Lage und Containerlösung für den Sanitärbereich. Die Gemeinde Schacht-Audorf plant derzeit die Erweiterung des Angebotes auf der südlich der K 76 liegenden, dem Kanal abgewandten Fläche. Die geplante Erweiterung des Stellplatzangebotes in Schacht-Audorf ist mit Angeboten im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung eines Hotels mit Wellness-Bereich und einem Campingplatz kombiniert. Das Angebot zielt auf eine Klientel mit längerer Aufenthaltsabsicht ab. Die Angebote ergänzen sich eher, als dass sie konkurrieren. Eine mögliche Konkurrenzsituation mit den Planungsvorhaben der Nachbargemeinde Schacht-Audorf oder sogar die Erzeugung eines Überangebotes ist aufgrund

der steigenden Nachfrage und der unterschiedlichen Ausrichtung der in Planung befindlichen Wohnmobilstellen deshalb nicht zu erkennen. Die Gemeinde Schacht-Audorf ist über die Beteiligung gemäß § 2 (2) BauGB über die Planung informiert und hat keine Bedenken geäußert.

2.6 Flächennutzungsplan

Die 1. Vorhabenbezogene Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 entwickelt sich nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde. Rechtswirksam ist im Vorhabengebiet die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den nördlichen und westlichen Teil. Sie weist den Bereich als Sonderbaufläche „Gewerbe für Fremdenverkehr“ aus. Für diesen Bereich ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gesichert. Die als Erweiterung einbezogene „Dreiecksfläche“ ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde erfolgt gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung. Die im Ursprungsplan noch dargestellte Wohnbaufläche (W) wird als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Gewerbe für Fremdenverkehr“ ausgewiesen.

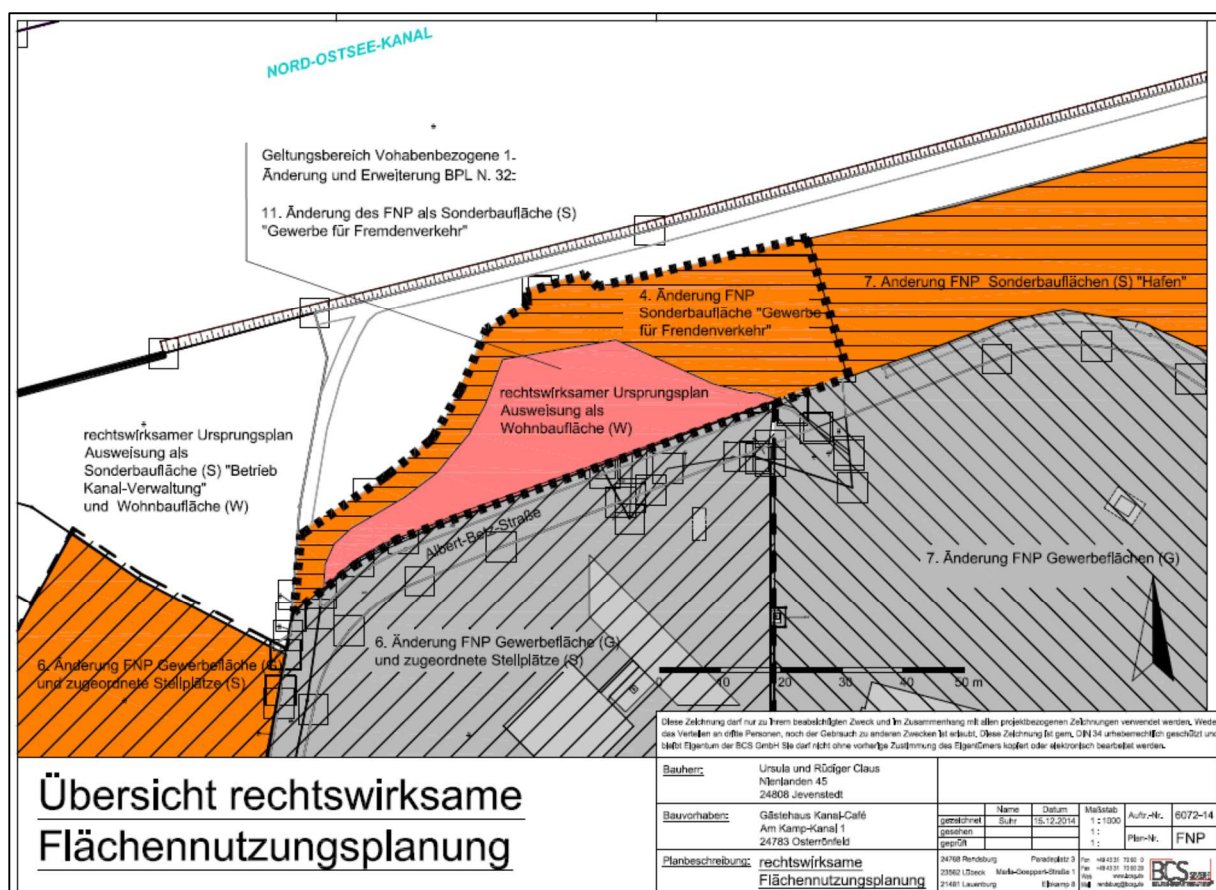


Abb. 2: Änderungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung: Sonderbaufläche (S) „Gewerbe für Fremdenverkehr“

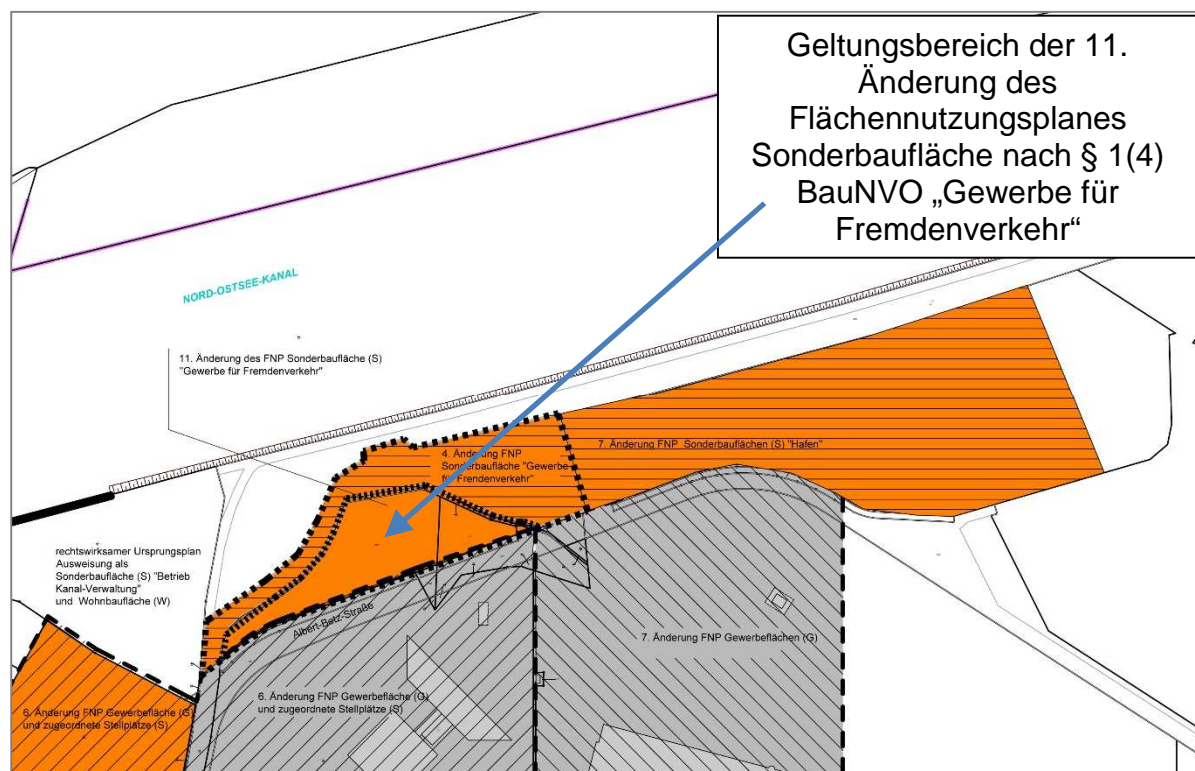


Abb. 3 : Darstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung gemäß des § 13 a (2) BauGB.

3. Beschreibung des Vorhabens

3.1 Vorhabenkonzept

Es ist geplant, die Nutzungsmöglichkeiten und die Angebotspalette des Kanal-Cafés zu erweitern und die Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung herzustellen. Das Kanal-Café soll durch ein Gästehaus und Wohnmobilstellplätze erweitert werden. Dafür werden die benachbarten Flurstücke einbezogen und auf diesen ein Gästehaus mit 11 Zimmern und ein Wohnmobilstellplatz mit 33 Plätzen als Erweiterung des Kanal-Cafés errichtet. Die Sanitäranlagen für den Wohnmobilstellplatz sowie Wirtschafts- und Lagerräume für den bestehenden Gastronomiebetrieb sollen in den Baukörper des neuen Gästehauses integriert werden.

Ziel ist, ein funktional starkes Ensemble zu entwickeln, mit dessen Angeboten sowohl die Förderung und Belebung der touristischen Entwicklung entlang des Nord-Ostsee-Kanals erhöht als auch das örtliche Angebot an Tagungs- und Übernachtungsmöglichkeiten verbessert wird.

3.2 Konzeption der baulichen Umsetzung

Die in das Vorhaben einbezogene Fläche weist ein Höhenprofil zwischen ca. 4,50 m üNN im Bereich des heutigen Parkplatzes für das Kanal-Café und 6,50 m üNN bis stellenweise 7,50 m üNN an der Albert-Betz-Straße auf. Das so vorgeprägte Hanggelände wird genutzt, um terrassiert drei Reihen mit Wohnmobilstellplätzen

auszubilden. Es können hierfür Terrassenebenen bis zu 1,50 m Höhenunterschied hergerichtet werden. Die jeweiligen Einstellplätze für Wohnmobile umfassen 5,00 m Breite und 10,00 m Länge. Zur Minderung des Versiegelungsanteils der Fläche wird jeder Einstellplatz in der Grundfläche aufgeteilt: Ein Einstellplatz umfasst jeweils bis zu 2 m überfahrbare Rasenfläche (Rasengitterstein oder Schotterrasen) und 3 m Pflasterfläche oder wassergebundene Decke. Dies hat zum einen den Vorteil der erheblichen Verringerung des Versiegelungsanteils (35 % je Einstellplatz; Stellplatzgröße 50 qm, Grünanteil 17,50 qm) und zum anderen dient es zugleich der Unterteilung und Kennzeichnung der Stellplätze. Die Fahrwege zu den Stellplätzen sind 7,00 m breit und werden befestigt. Für je vier Stellplätze ist eine Versorgungssäule (Strom) vorgesehen. Der pro Stellplatzterrasse erforderliche Blendschutz (nach § 34 (4) BWaStrG aufgrund der Kanalnähe) dient zugleich der Abgrenzung und Absicherung der Plätze auf der Seite des Höhenversatzes. Die Ausgestaltung des Blendschutzes ist mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt abzustimmen. Es ist beispielsweise ein Blendschutz (dichter Holzzaun) wie auf dem Wohnmobilplatz in Schacht-Audorf vorgesehen. (Verweis auf Plananlage VEP 03).

Die Ver- und Entsorgungsstationen für Frischwasser, Schmutzwasser und Chemikalien sind im Ein- und Ausfahrtsbereich des Wohnmobilplatzes angeordnet und somit in das öffentliche Netz in der Albert-Betz-Straße einzubinden. Die Schmutzwasserentsorgung hat in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband (AZV) zu erfolgen. Eine Überdachung der Zufahrt mit Kassenautomat und Information sowie der Ver- und Entsorgungsstationen ist vorgesehen. Die Überdachung und die Durchfahrtsbreite sind so zu konzipieren, dass sie von der Feuerwehr ungehindert zu nutzen sind. Hierfür sind eine Mindestbreite von 4,00 m und eine Mindestdurchfahrtsbreite von 4,50 m erforderlich. Für die geplante Überdachung wird eine überbaubare Fläche von ca. 350 qm ausgewiesen. (Verweis auf Plananlage VEP 02).

Das neue Gästehaus passt sich an die Hanglage an. Das Erdgeschoss mit geplanten sieben Gästezimmern ist ebenen gleich über einen Laubengang von der Albert-Betz-Straße zugänglich und das Untergeschoss mit Nutzungen wie Lager- und Wirtschaftsräumen für das Kanalcafé ist ebenen gleich mit dem Wirtschaftshof des Kanal-Cafés konzipiert. Der geplante Fahrradraum für die Gäste, die sanitären Anlagen für die Wohnmobilisten sind daher ebenerdig zu beschicken. Durch die Einbettung in den Hang nimmt sich das geplante neue Gebäude des Gästehauses städtebaulich und landschaftlich zurück. Die geplante Staffelung der Geschosse lockert den Gebäudekomplex gestalterisch auf und sichert den Gästen den „Kanalblick“. Der östliche Trakt wird mit einem Obergeschoss mit vier Zimmern ausgebaut. Insgesamt ist eine Überbauung von ca. 280 qm Grundfläche vorgesehen. (Verweis auf Plananlagen VEP 01 „Gesamtplan“ und VEP 05 „Gästehaus“).

Die Gesamtkonzeption zielt auf eine abgestimmte Nutzung von Kanal-Café, Gästehaus, Wohnmobilstellplatz und Tagungs- und Versammlungsräumen ab. Diese soll langfristig über die in den unterschiedlichen Gebäuden des Vorhabens zulässigen Nutzungen gesichert werden.

Zur optischen Abgrenzung des Wohnmobilplatzes soll zur Albert-Betz-Straße hin eine Reihe von Einzelbäumen neu gepflanzt werden. Vorgesehen sind Hainbuchen in Säulenform. Innerhalb der Terrassen des Wohnmobilplatzes sind keine Baumneuanpflanzungen vorgesehen, um einen ungehinderten Blick auf den NOK zu

gewährleisten. Die gestalterische Auflockerung und Abgrenzung der Terrassenreihen erfolgt über eine Begrünung der Betonstützelemente.

3.3 Konzeption der verkehrlichen Anbindung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straße Am Kamp-Kanal und die Albert-Betz-Straße. Die heute bestehende, private Zufahrt zum Kanal-Café (über die Straße Am Kamp Kanal) wird innerhalb des Wohnmobilplatzes liegen. Die Anlieferung des Kanal-Cafés soll im östlichen Teil des Plangebietes über eine neu herzustellende Rampe mit Anbindung an die Albert-Betz-Straße erfolgen. Es wird hierdurch vermieden, dass der Lieferverkehr für den Gastronomiebetrieb über den Wohnmobilplatz erfolgen muss. Das Wasser- und Schifffahrtsamt weist darauf hin, dass bei der Ausbildung dieser Zufahrt darauf zu achten ist, dass sich keine Nachteile für die Zuwegung zum Nord-Ostsee-Kanal ergeben.

Die vom Wasser- und Schifffahrtsamt genutzten Wege zum Nord-Ostsee-Kanal liegen außerhalb des Plangeltungsbereiches und müssen unverändert bestehen bleiben. Eine Beeinträchtigung der Betriebs- und Rettungswege, die auch für den Havariefall von Bedeutung sind und somit jederzeit benutzbar sein müssen, ist nicht zulässig. Die Planung ist so ausgelegt, dass diese Auflagen erfüllt werden und gesichert sind. Weiteres ist gegebenenfalls verkehrsrechtlich zu regeln.

3.4 Plananlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 erfolgt vorhabenbezogen. Die anliegenden Entwurfspläne sind Bestand des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Durchführungsvertrages:

Plananlage VEP 01: Lageplan des Vorhabens mit Darstellung der geplanten Unterbauungen für den Sanitärbereich des Wohnmobilplatzes und Lager- und Wirtschaftsräume für das Kanal-Café.

Plananlage VEP 02: Darstellung der Einzelkomponenten für den Eingangsbereich des Wohnmobilstellplatzes.

Plananlage VEP 03: Darstellung der Einzelkomponenten für den Bereich des Wohnmobilplatzes mit Schnitt, Stellplatzdetails und Funktionsnachweis (Fahrspuren).

Plananlage VEP 05: Darstellung der Einzelkomponenten des geplanten Gästehauses mit Ansichten und Grundrissen.

Lageplan zum Vorhaben:

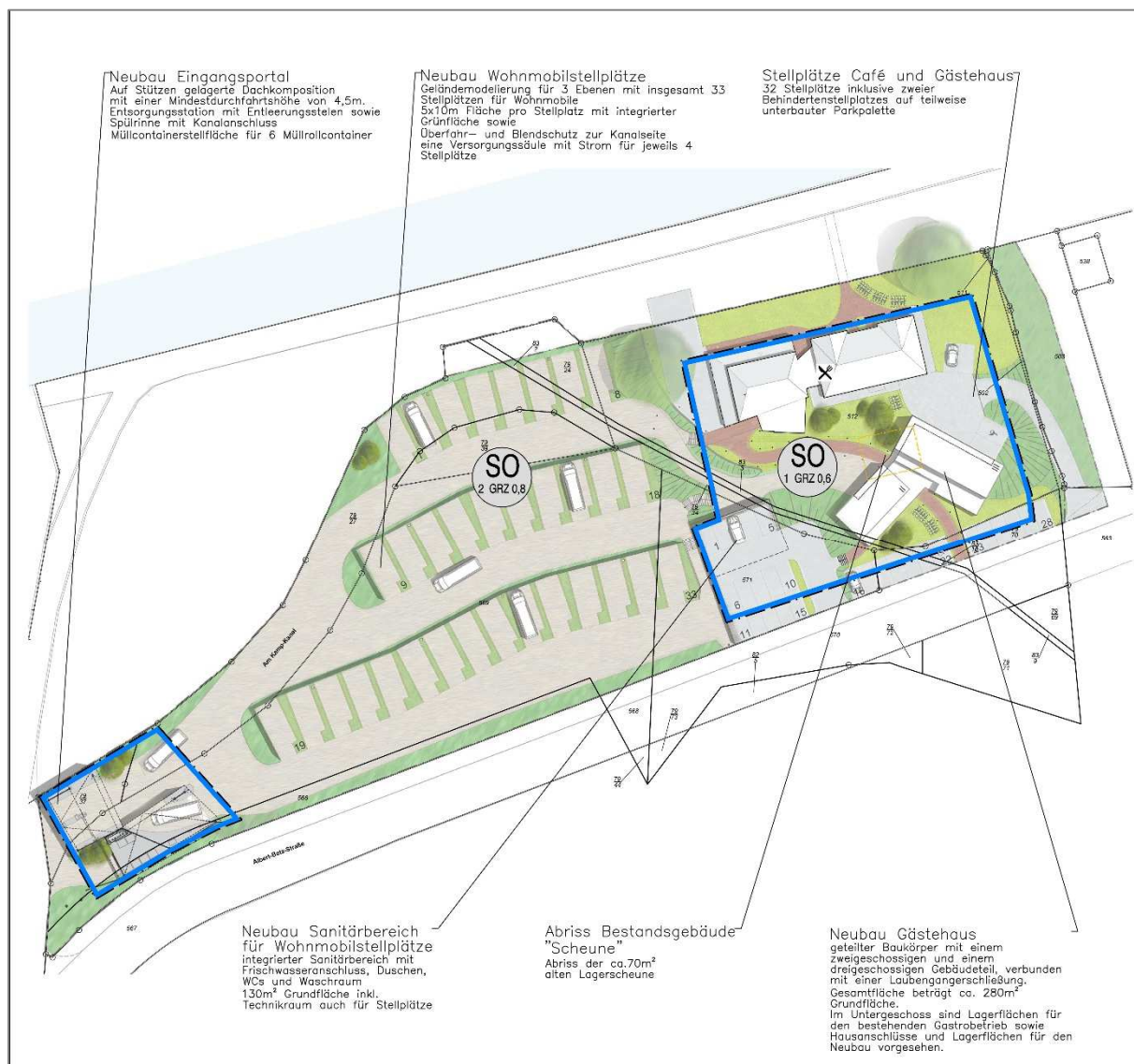


Abb. 4: Vorhabenkonzept Lageplan gesamt

4. Planinhalte

4.1 Vorgaben aus dem Ursprungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 32 weist für das Gebiet als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gewerbe für Fremdenverkehr“ aus. Die Sondergebietsausweisung erstreckt sich um die Bauflächen des Kanal-Cafés im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes wie in Abbildung 1 (Pkt. 1 dieser Begründung) dargestellt. Die Straße Am Kamp Kanal ist als private Verkehrsfläche ausgewiesen, mit Erhalt der begleitenden Böschungsstruktur als Straßenbegleitgrün.

Die Zuwegung zum Nord-Ostsee-Kanal und der betreffenden Flurstücke erfolgt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, der Gemeinde und der Versorgungsträger. Dieses Geh- Fahr- und Leitungsrecht erstreckt sich über das Flurstück 79/38 und in der Verlängerung über das Flurstück 79/42 bis zur Albert-Betz-Straße. Dieser gesamte Bereich sowie der Anschluss an die Albert-Betz-Straße liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes 32. Dies gilt auch für die zur Erhaltung festgesetzten Knicks entlang der heutigen Albert-Betz-Straße.

Für das bestehende Sondergebiet „Fremdenverkehr“ formuliert der Bebauungsplan 32 u. a. die Ziele zur Stärkung des regionalen Wirtschaftsraumes sowie der Umnutzung und Erweiterung eines vorhandenen Wohnhauses in einen Gastronomiebetrieb mit Übernachtungsmöglichkeiten für Touristen mit der positiven Folge der Förderung und Belebung der touristischen Entwicklung entlang des Nord-Ostsee-Kanals durch Schaffung entsprechenden Angebote (vgl. Begründung zum Bebauungsplan 32, Ursprungsplan).

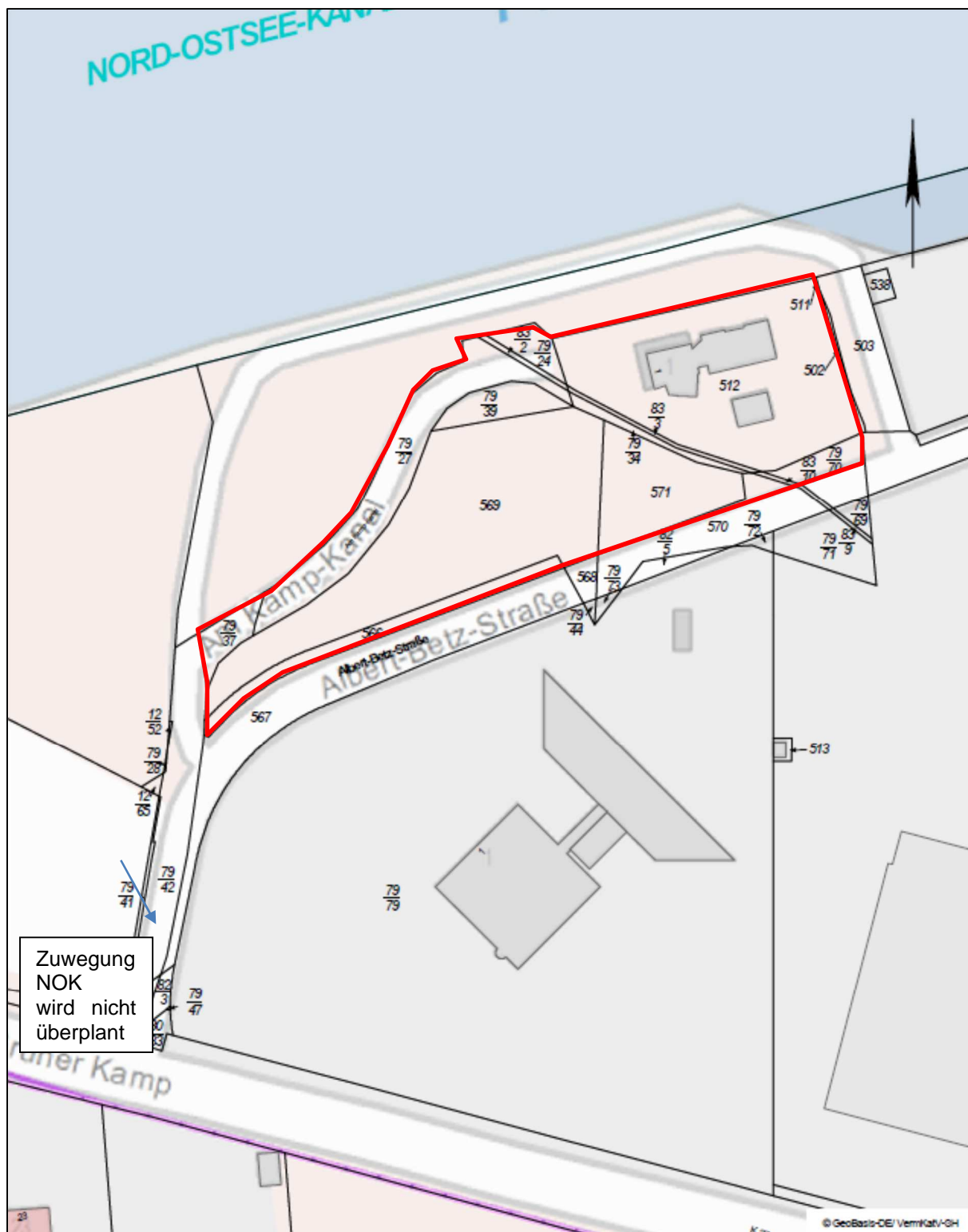


Abb. 5: Auszug aus der Flurkarte, Stand 2015 mit Kennzeichnung des Plangeltungsbereiches der 1. Vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des BPL 32.

Das Flurstück 79/42 ist nicht zur Überplanung vorgesehen und nicht in den Geltungsbereich der in Rede stehenden Planänderung einbezogen.

Das Vorhaben liegt innerhalb des 50 m Erholungsschutzstreifens von der Uferlinie des Nord-Ostsee-Kanals. Auch der neu einbezogene Bereich zwischen Albert-Betz-Straße

und der rechtskräftigen Satzung des Ursprungsplanes über den Bebauungsplan Nr. 32 liegt zur Hälfte noch innerhalb dieses Streifens.

4.2 Nachrichtliche Übernahmen

Die im Bebauungsplan Nr. 32 dargestellten nachrichtlichen Übernahmen nach § 9(6) BauGB (nach § 9(6) BauGB sind nach anderen gesetzlichen Regelungen getroffene Festsetzungen nachrichtlich in die Bebauungspläne zu übernehmen) sind für die vorhabenbezogene 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 unverändert gültig. Dies betrifft den 50-m Erholungsschutzstreifen nach § 65 NatSchG i.V. mit § 35 LNatSchG und die nach den §§ 10 und 34 WaStrG für Anlagen und Einrichtungen Dritter an Bundeswasserstraßen. Die nachrichtlichen Übernahmen werden aktualisiert.

Das Gebäude des Kanal-Cafés ist im Ursprungsplan als Kulturdenkmal „Wohnhaus am Kamp-Kanal“ gemäß § 1 Abs. 2 DSchG (alt) gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich um die Kennzeichnung eines nicht in das Denkmalsbuch eingetragenen Kulturdenkmals, das zur Erhaltung gepflegt werden soll. Die oben genannte Schutzkategorie ist im gültigen Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein (30.01.2015) in dieser Form nicht mehr aufgeführt. Das Kanal-Café wurde in den letzten Jahren aufwendig und in Zusammenarbeit mit den Denkmalschutzbehörden restauriert, saniert und erweitert. Das nun anstehende Erweiterungsvorhaben trägt der Einzelstellung dieses Gebäudeensembles Rechnung.

4.3 Gesetzliche Bestimmungen im Zusammenhang mit der Bundeswasserstraße Nord-Ostsee-Kanal

§ 34 (4) WaStrG:

„Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig“

§ 10 WaStrG:

„Anlagen und Einrichtungen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihrem Ufer sind von ihren Eigentümern und Besitzern so zu unterhalten und zu betreiben, dass die Unterhaltung der Bundeswasserstraße, der Betrieb der bundeseigenen Schifffahrtsanlagen oder der Schifffahrtszeichen sowie die Schifffahrt nicht beeinträchtigt werden.

§ 31 WaStrG:

Im Zuge der Ausführungs- und Erschließungsplanung sind strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigungen einzuholen.

4.4 Verfahren und Planstand der 1. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32

Die Aufstellung der 1. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 erfolgt auf der Grundlage des § 12 BauGB in V. m. § 13a BauGB. Danach bestimmt sich die Zulässigkeit der Vorhaben im Plangebiet aus dem mit der Gemeinde abzustimmenden Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird aus der anliegenden und anfangs beschriebenen Entwurfsfassung für das Vorhaben entwickelt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 12 (3) BauGB Bestandteil der Vorhabenbezogenen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32. Abschließende Regelungen erfolgen vor Satzungsbeschluss im Rahmen des Durchführungsvertrages.

Östlich grenzt der Geltungsbereich der 1. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 33 b „Sondergebiet Hafen“ direkt an das Plangebiet heran. Südlich grenzen die Gewerbegebiete der Bebauungspläne Nr. 33 a und b an. Östlich des Plangeltungsbereiches liegen das Betriebsgelände der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung sowie ein großer Parkplatz. Nördlich begrenzt der Nord-Ostsee-Kanal das Gebiet. Das Plangebiet ist somit dreiseitig von baulicher Nutzung umschlossen. Die vorhabenbezogene 1. Planänderung zielt auf die Nutzbarmachung des einbezogenen Brachegrundstücks, das als Restfläche zwischen rechtskräftigen Baugebieten entstanden ist und auf eine Nachverdichtung bestehender Nutzungen.

Das Plangebiet umfasst ca. 0,8 ha Fläche. Mit einer geplanten baulichen Dichte von 0,8 werden die Schwellenwerte nach § 13 a (1) Punkt 1 bei Weitem nicht erreicht oder gar überschritten. Es bestehen keine Anhaltspunkte auf eine mögliche Betroffenheit oder Beeinträchtigung der nach § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Wie in Punkt 1.1 der Begründung dargelegt, sind die in §13 a BauGB genannten Kriterien eines Bebauungsplans der Innenentwicklung erfüllt. Es entfällt die Pflicht zur Aufstellung eines Umweltberichtes, naturschutzrechtliche Eingriffe gelten als bereits vor der Planung erfolgt und sind demnach weder zu bilanzieren noch auszugleichen.

Unabhängig der Anwendung des Verfahrens nach 13a BauGB hat die Gemeinde vor Offenlegungs- und Entwurfsbeschluss mit Schreiben vom 14.10.2015 eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Die Gemeinde hat sich hierzu entschieden. Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen einer Veranstaltung am 11. November 2015. Nach Abwägung der eingegangenen Anregung hat die Gemeinde am 17.12. 2015 den Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs erfolgte vom 18.01.2016 bis einschließlich 19.02.2016.

4.5 Inhalte der Vorhabenbezogenen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32

Der Ursprungsplan (BPL 32) wird für den Geltungsbereich der Vorhabenbezogenen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 vollständig überplant:

- Die Zweckbestimmung für das Sonstige Sondergebiet (SO 1) nach § 11 BauNVO wird erweitert. Als Zweckbestimmung wird der Zusatz „Fremdenverkehr/ /Gästehaus“ hinzugefügt. Die Nutzungen „touristisch genutztes Wohnen, Gästehaus, Gaststätte, Café“ spezifiziert.
- In diesem Teilgebiet wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt.
- Im westlichen Teil des Plangebietes wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz (SO 2) nach §10 BauNVO ausgewiesen.
- In diesem Teilgebiet wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Nach § 17 (2) Nr. 1 BauNVO kann eine Überschreitung dieser Obergrenze für den Wohnmobilplatz zugelassen werden. Dies wird jedoch im Durchführungsvertrag unter Würdigung der Grünanteile für die Einzelplätze geregelt und nicht als textliche Festsetzung ausgewiesen.
- Im Sonstigen Sondergebiet (SO 1) sind zwei Betriebswohnungen zugelassen.
- Die Besucher- und Mitarbeiterstellplätze für das Kanal-Café werden auf dem Gelände selbst (SO 1- Gebiet) realisiert. Es sind insgesamt 32 Stellplätze einschließlich zwei Plätze für Sondernutzung (Behindertenstellplätze) vorgesehen.
- Die Zahl der Vollgeschosse (im Ursprungsplan ist ein Vollgeschoss zulässig) wird differenziert und im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt. Für das geplante Gästehaus ist aufgrund der Höhenabstufung für das westliche Gebäude eine Zweigeschossigkeit und das östliche Gebäude eine Dreigeschossigkeit zulässig (Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss).
- Für die Gebäude in den Sondergebietes SO 1 und SO 2 werden maximal zulässige Gebäudehöhen in Bezug auf das bestehende Fahrbahnniveau der Albert-Betz-Straße festgesetzt. Für das SO-1-Gebiet ist die maximale Gebäudehöhe mit 8,50 m über Höhe der Fahrbahnmitte Albert-Betz-Straße und für das SO-2-Gebiet auf 6,50 m über Fahrbahnniveau (jeweils gemittelt auf die an die Albert-Betz-Straße angrenzende Gebäudelänge).
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird zur Albert-Betz-Straße hin erweitert und die Baugrenzen neu festgelegt. Die Linie entlang der Kanalseite wird gemäß Gebäudebestand begradigt.
- Die Stellplätze für das neue Gästehaus und auch für das Kanal-Café werden so angeordnet, dass sie über die Albert-Betz-Straße zu erreichen sind.

5. Zu berücksichtigende Belange

5.1 Hafенbetrieb, Nord-Ostsee-Kanal, angrenzende Gewerbegebiete

5.1.1 Hafенbetrieb

Das Vorhaben liegt direkt am Nord-Ostsee-Kanal, gegenüber erstreckt sich der Kreishafen Rendsburg, westlich liegt der Außenbezirk des Wasser- und Schifffahrtsamtes Kiel Holtenau und südlich erstrecken sich die Gewerbegebiete B-Plan 33 a und B-Plan 33 b der Gemeinde. Auf die so vorhandenen Vorbelastungen an Emissionen aus dem Schifffahrtsverkehr auf dem NOK und dem Hafенbetrieb wird hingewiesen. Diese Vorbelastungen für das Vorhabengebiet sind nicht veränderlich. Östlich des Vorhabengebietes erstreckt sich der öffentliche Hafен „Rendsburg Port.“

Zur Beurteilung der Situation wurde die Schalltechnische Untersuchung zum Planfeststellungsverfahren für den Hafen „Neuer Hafen Kiel Canal (seit 2012: Rendsburg Port, Anm. d. Verf.)“ (LAIRM CONSULT GmbH, 25.02.2008) ausgewertet:

Auszug aus Punkt 4.4 (S.13,a.a.O.): „Seehafenumschlagsanlagen sind explizit vom Geltungsbereich der TA-Lärm ausgenommen. Unabhängig davon werden im vorliegenden Fall (Untersuchung im Rahmen der Planfeststellung Anm.) die Definitionen und sonstige Vorgaben der TA-Lärm auch auf den geplanten Hafen angewendet. Die Berücksichtigung des Hafenumschlags erfolgt auf der Grundlage der im Planfeststellungsverfahren für die Erweiterung des Hafenbetriebes beschriebenen Betriebsszenarien und Emissionsansätze.... ein Schutz vor Hafenlärm mit Maßnahmen des passiven Schallschutzes sind grundsätzlich rechtlich vereinbar.“

Auszug aus Punkt 5.3.4 (S.28 a.a.O.): „Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Betrieb des geplanten Hafens tags mit dem Schutz der angrenzenden Bebauung verträglich ist. Für den Nachtabschnitt ist festzuhalten, dass ein wasserseitiger Containerumschlag grundsätzlich in reduziertem Umfang regelmäßig möglich ist.....Am vorhandenen Gebäude des Kanal-Cafés wird für den Hafenbetrieb allein (Containerumschlag) der Immissionswert für Mischgebiete nachts knapp eingehalten, unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung aus Gewerbelärm jedoch überschritten.Der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete wird nachts eingehalten.Da die Gesamtbelastungen an diesem Immissionsort maßgebend durch den Hafenbetrieb bestimmt werden und Richtwertüberschreitungen allein im Nachtabschnitt zu erwarten sind, wäre eine Konfliktlösung durch passiven Schallschutz für das Gebäude denkbar. Damit könnte auch die nächtliche Verladung von Windenergieanlagen als seltenes Ereignis ermöglicht werden.“

5.1.2 Bundeswasserstraße Nord-Ostsee-Kanal

Das Wasser- und Schifffahrtsamt Kiel Holtenau weist in seiner Stellungnahme vom 04.11.2015 ausdrücklich auf die Beachtung der Vorschriften nach dem Wasserstraßengesetz hin, die als nachrichtliche Übernahmen in die Planung einzustellen sind. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass durch die geplanten Nutzungen keine Belastungen des Grundwassers entstehen dürfen, die sich nachteilig auf die Belange und die angrenzenden Liegenschaften des WSA auswirken könnten.

Des Weiteren wird auf die erforderliche Abstimmung baulicher Maßnahmen wie der geplante Blendschutz, die Art der Beleuchtung, Farbenwahl etc. mit des WSA hingewiesen

Das Wasser- und Schifffahrtsamt weist des Weiteren ausdrücklich darauf hin, dass es durch das Vorhaben zu keinerlei Beeinträchtigung der Betriebs- und Rettungswege entlang des NOK kommen darf. Die Wege des WSA liegen alle außerhalb des Plangeltungs- und Vorhabenbereiches.

5.1.3 Angrenzende Gewerbegebiete

Südlich des Vorhabengebietes erstreckt sich das Gewerbegebiet des B-Planes Nr. 33 b und das Sondergebiet des B-Planes Nr. 33 a. Im Plangeltungsbereich (Am Kamp-Kanal) liegt der Gastronomie-Betrieb (Kanal-Café) mit Gästezimmern. Die anstehende Vorhabenbezogene 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 zielt auf den Bau eines zusätzlichen Gebäudes mit Fremdenzimmern (Gästehaus mit 11 Zimmern) und die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes. Aufgrund der Art der baulichen Nutzung erfolgt die Ausweisung als Sondergebiet. Hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit für die angestrebten Nutzungen ist von einem

Mischgebiet (MI) auszugehen. Der Charakter der geplanten gewerblichen Fremdenverkehrsnutzung zielt auf mehrtätige Aufenthalte der Gäste ab. Der so entstehende Gebietscharakter birgt eine Mischung aus Aufenthalt, temporärem Wohnen und gewerblicher Nutzung. Für das Sondergebiet (SO1) sind auch Betriebsleiterwohnungen zugelassen. Die Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) liegen nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bei 60 dB(A) tags und nachts für emittierende bauliche Anlagen bei 45 dB(A) und für Verkehrslärm bei 50 dB(A). Für Gewerbegebiete (GE) jeweils 5 dB(A) höher.

Zur Beurteilung der Situation wurde die Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 33 b der Gemeinde Osterrönfeld ausgewertet (LAIRM CONSULT GmbH, Juni 2008): Im Ergebnis wurde am Bestandsgebäude des Kanal-Cafés für den Immissionsort 1. OG eine Gesamtbelastung tags von 54,1 dB(A) und nachts von 45,2 dB(A) ermittelt. Beide Werte liegen an der Richtwertgrenze nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete (vgl. Anlage A 2.5, Beurteilungspegel aus Gewerbelärm, a.a.O.).

Im Ergebnis der Auswertung ist das Vorhaben mit den Lärmschutzbelangen der umgebenden Nutzung und des Vorhabens selbst vereinbar.

Dem Vorhabenträger wird dennoch empfohlen die Möglichkeiten des passiven Lärmschutzes wie zum Beispiel die Stellung der Gebäude, die Ausrichtung der Räume mit schutzwürdigen Nutzungen und die technischen Möglichkeiten einer Lärminderung bei der Errichtung der geplanten Gebäude zu beachten und auszuschöpfen. Die Punkte wurden im Entwurf für das Gästehaus beachtet. Einer Festsetzung bedarf es diesbezüglich nicht.

Das Wasser- und Schifffahrtsamt weist darauf hin, dass das östlich benachbarte Betriebsgelände des Außenbezirks im Bedarfsfall tags und nachts emissionsrelevant gearbeitet werden könnte.

5.2 Artenschutzrechtliche Belange

Es bestehen keine Anhaltspunkte auf die Verletzung artenschutzrechtlicher Belange und somit deren Regelungsbedarf.

5.3 Orts- und Landschaftsbild

Ein sorgfältiger Umgang mit dem Orts- und Landschaftsbild ist für die Vorhaben im Plangebiet von besonderer Bedeutung. Zum einen aufgrund der Nähe zum Ensemble des Kanal-Cafés, zum anderen aufgrund der exponierten Lage am Nord-Ostsee-Kanal und der Fernwirkung von der gegenüberliegenden Seite des Kanals, von der Rendsburger Seite aus. Die Architektur des geplanten Neubausvorhabens nimmt sich diesbezüglich zurück.

Des Weiteren darf die geplante bauliche Anlage den Schiffsverkehr auf dem Kanal nicht beeinträchtigen. Grelle Farben, blendende Materialien und auf die Umgebung abstrahlende Beleuchtung sind auszuschließen. Dies gilt auch für die Ausgestaltung des Wohnmobilstellplatzes. Mögliche beleuchtete Beschilderungen könnten auf der dem Kanal abgewandten Seite der Gebäude und des Eingangsportals für den

Wohnmobilstellplatz angebracht werden. Näheres ist in Abstimmung mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt im Zuge der Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Vorhaben im Planänderungsbereich sind an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz über die Albert-Betz-Straße anzuschließen. Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Rendsburg sichergestellt. Die Versorgung mit Gas und elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Die Schmutzwasserentsorgung des Wohnmobilstellplatzes ist im Zuge der Erschließungsplanung mit dem Abwasserzweckverband für den Wirtschaftsraum Rendsburg (AZV) abzustimmen. Der AZV weist darauf hin, dass die Einleitung von Schmutzwasser, das nicht den satzungsgemäßen Bestimmungen des AZV entspricht untersagt werden kann.

Die zentrale Abfallentsorgung wird durch den Kreis Rendsburg-Eckernförde sichergestellt.

5.5 Weitere Hinweise aus der Beteiligung der Behörden und TöBs

Die untere Bodenschutzbehörde weist auf die Bestimmungen zum Bodenschutz und den ordnungsgemäßen Umgang mit humosem Oberboden bei den anstehenden Geländearbeiten im Zuge der Umsetzung des Vorhabens hin:

„Humoser Oberboden ist nach § 202 BauGB. und § 1, 4 BBodSchG zu behandeln. Es ist zu vermeiden, humosen Oberboden bei Baubeginn ab- und anschließend zur Rekultivierung neu anzufahren. Der Einsatz von Baumaschinen (hier die Nutzung unbefestigter Flächen) ist auf das notwendige Maß zu reduzieren um irreversible Bodenverdichtungen vorzubeugen. Ausgehobene Bodenmassen sind nach Bodenschichtung getrennt zu lagern und bei einem Wiedereinbau profilgerecht zu verfüllen. Nicht wieder verbauter humoser Oberboden ist gemäß § 202 BauGB. und § 1, 4 BBodSchG in geeigneter Weise wieder zu verwerten.“

Des Weiteren teilt die untere Bodenschutzbehörde mit, dass ihr keine Hinweise auf Altablagerungen, mögliche Altstandorte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vorliegen.

Das archäologische Landesamt weist darauf hin, dass für den Plangebietsbereich nicht mit Vorkommen von Bodendenkmalen oder archäologischen Funden zu rechnen ist. Das Landesamt weist zugleich auf die nach § 15 DSchG bestehende grundsätzliche Verpflichtung aller Grundstückseigentümer hin, auffällige Bodenverfärbungen oder Verdachtsmoment von Funden sofort zu melden.

6. Städtebauliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10, 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

1.1. Die mit SO1 gekennzeichnete Fläche wird nach § 11 BauNVO als Sondergebiet für Fremdenverkehr und Gastronomie festgesetzt. Sie dienen der Unterbringung von gastronomischem Angebot in Verbindung mit Beherbergungsbetrieben.

Zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Außenterrassen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gästehaus mit 10 bis 12 Zimmern
- Wirtschafts- und Lagerräume, Fahrradräume
- Sanitäranlagen für den Wohnmobilstellplatz
- Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
- Stellplätze für Gäste und Mitarbeiter
- Zufahrt zum Kanal-Café
- Versorgungseinrichtungen für das Kanal-Café und das Gästehaus
- im Durchführungsvertrag geregelte Nutzungen.

Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO)

1.2. Die in der Planzeichnung mit SO2 gekennzeichnete Fläche wird hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung als Sondergebiet, das der Erholung dient festgesetzt.

Für die mit SO2 gekennzeichnete Fläche wird die Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ festgesetzt. Zum Zweck der Erholung sollen Standplätze errichtet werden, die für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind. Außerdem sind Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes zu schaffen.

Zulässig sind:

- Stellplätze für Reisemobile und Wohnmobile
- Anlagen für die Platzverwaltung
- Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes
- Stellplätze für das Kanal-Café und das Gästehaus
- Informationstafeln
- Eingangsterminal einschließlich Überdachung mit Ver- und Entsorgungsstationen
- im Durchführungsvertrag geregelte Nutzungen.

Festsetzung nach 12 (3a) BauGB i.V. mit § 9 (2) BauGB:

Für den Plangeltungsbereich der 1. Vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Gemeinde Osterröfeld,.....

Der Bürgermeister

Plananlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan:

Plananlage VEP 01: Vorhaben- und Erschließungsplan – gesamt

Plananlage VEP 02: Eingangsbereich des Wohnmobilstellplatzes.

Plananlage VEP 03: Einzelkomponenten für den Bereich des Wohnmobilplatzes mit Schnitt, Stellplatzdetails und Funktionsnachweis (Fahrspuren).

Plananlage VEP 05: Einzelkomponenten des geplanten Gästehauses mit Ansichten und Grundrissen.