

# Begründung

zur

## 1. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32

-„Erweiterung Kanal-Café mit Wohnmobilstellplatz“-

**Gemeinde Osterrönfeld  
Kreis Rendsburg Eckernförde**

**VORENTWURF**

Stand des Verfahrens:

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4(1) BauGB  
Planungsanzeige und Unterrichtung nach §§ 11 und 12 Landesplanungsgesetz

Planstand 25.08.2015 – Vorlage Planungsausschuss der Gemeinde Osterrönfeld

**Vorhabenträger:**

Frau  
Ursula Claus  
Nienlanden 45  
24808 Jevenstedt

**Bearbeitung:**



**Projektverantwortlich:**  
Bearbeitung:

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

## Inhaltsverzeichnis

Teil I

<b>1. Anlass für die Planaufstellung .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Übergeordnete Planungsgrundlagen .....</b>	<b>5</b>
2.1 Landesentwicklungsplan.....	5
2.2 Regionalplan .....	5
2.3 Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg.	6
2.4 Tourismuskonzept Kanalregion.....	6
2.5 Flächennutzungsplan .....	6
<b>3. Beschreibung des Vorhabens.....</b>	<b>7</b>
3.1 Vorhabenkonzept.....	7
3.2 Konzeption der baulichen Umsetzung .....	7
3.3 Konzeption der verkehrlichen Anbindung .....	8
<b>4. Planinhalte .....</b>	<b>10</b>
4.1 Vorgaben aus dem Ursprungsplan.....	10
4.2 Nachrichtliche Übernahmen aus dem Ursprungsplan .....	12
4.3 Verfahren und Planstand der 1. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 .....	12
4.4 Inhalte der 1. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32.....	13
<b>5. Zu berücksichtigende Belange im Zuge der weiteren Planaufstellung .....</b>	<b>14</b>
5.1 Lärmschutz.....	14
5.2 Artenschutzrechtliche Belange.....	14
5.3 Orts- und Landschaftsbild.....	14
5.4 Ver- und Entsorgung .....	14

## 1. Anlass für die Planaufstellung

Die Eigentümerin des Kanal-Cafés, Am Kamp Kanal in Osterrörfeld, beabsichtigt 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 mit bis zu 40 Stellplätzen 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 Bebauungsplan Nr. 32 der Gemeinde Osterrörfeld. Für das geplante Gästehaus und den Wohnmobilstellplatz ist die Einbeziehung der unbebauten Flurstücke 73/39, 569 (neue Flurstücksnummer), 566 (neue Flurstücksnummer) und 571 (neue Flurstücksnummer) 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.

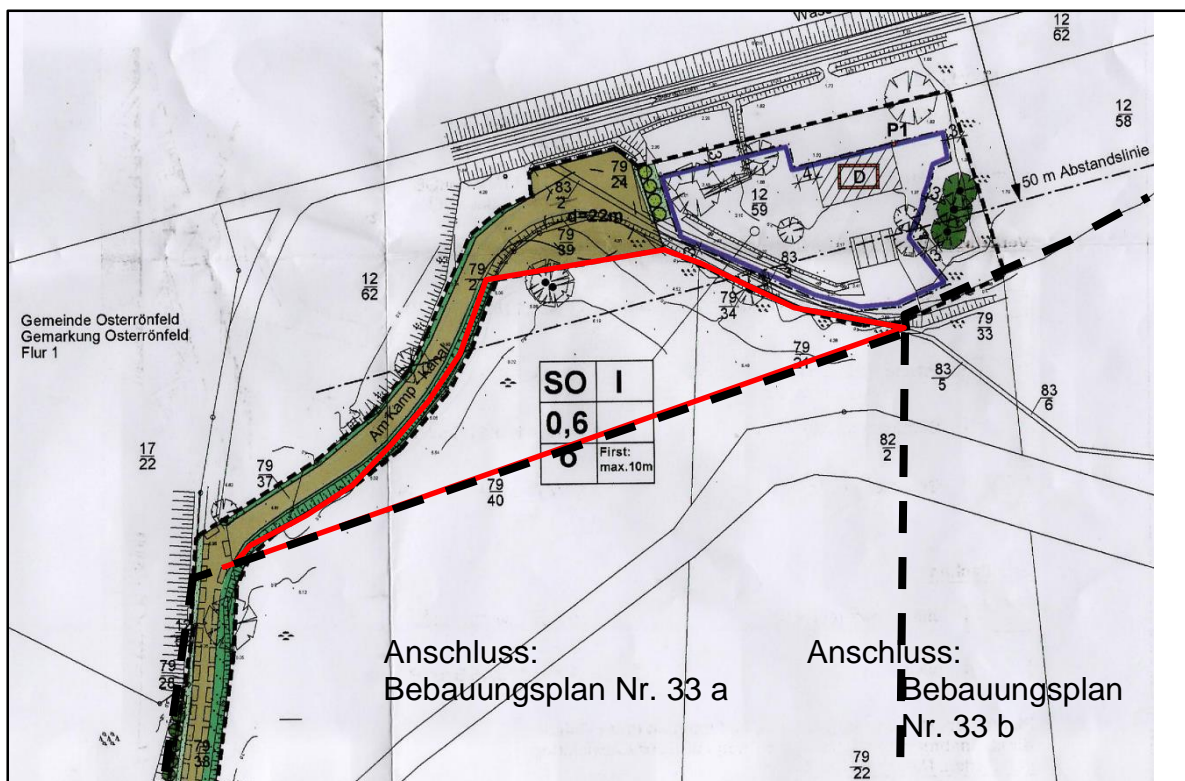


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 mit Kennzeichnung der Erweiterungsfläche und der südlich anschließenden Bebauungspläne Nr. 33 a und b

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 Osterrönfeld beantragt.

Die Gemeinde Osterrönfeld hat in ihrer Sitzung am 02.07.2015 die Aufstellung der 1. Vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Am Kamp Kanal“ beschlossen. Auf der Grundlage der damaligen Konzeption war die Erweiterung des Kanal-Cafés um ein Gästehaus mit ca. 30 Zimmern geplant. Diese Konzeption hat sich geändert: In die Erweiterung soll ein Wohnmobilstellplatz mit bis zu 40 Stellplätzen einbezogen werden. Das Gästehaus wird mit nur 10 Zimmern konzipiert. Da sich mit der Modifizierung der Konzeption auch das konkrete Planungsziel für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 geändert hat, ist vorgesehen, dass die Gemeinde in ihrer nächsten Sitzung am 01. Oktober 2015 erneut über das Planaufstellungsverfahren beraten wird.

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 Hafengebiete 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 Wirkungsbereiches 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 nicht zugesprochen. Diese Raumbedeutsamkeit kommt östlich der A7 zum Tragen.

### **2.2 Regionalplan**

Im Regionalplan für den Planungsraum III –KERN- (2000) ist der Gemeinde Osterrönfeld eine planerische 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 auch die Stärkung spezieller Marktsegmente, vor allem der Rad-, Reit-, Wassersport- und Wohnmobiltourismus. Das Vorhaben zielt u.a. auch auf Beherbergungsangebote für den Rad- und Wassersporttourismus.

### **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.

### **2.5 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.

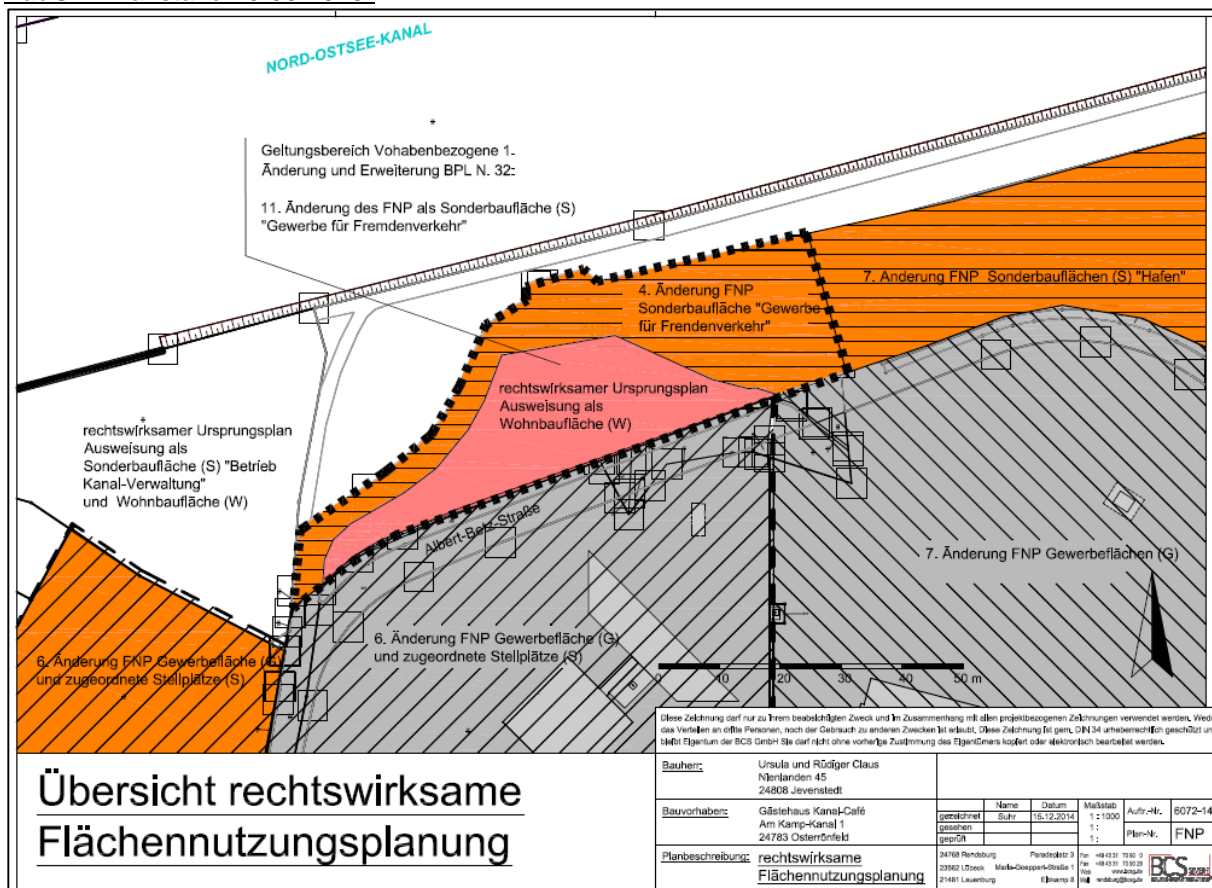


Abb. 2: Änderungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung: Sonderbaufläche (S) „Gewerbe für Fremdenverkehr“

### 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 Versammlungs- und Tagungsräume sowie ein Gästehaus und Wohnmobilstellplätze erweitert werden. Dafür ist es vorgesehen, die benachbarten Flurstücke einzubeziehen und auf diesen ein Gästehaus mit ca. 10 Zimmern und ein Wohnmobilstellplatz mit ca. 40 Plätzen als Erweiterung des Kanal-Cafés zu errichten.

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 7,50 m üNN bis stellenweise 8,00 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 Stellplätze für Wohnmobile umfassen 5,00 m Breite und 10,00 m Länge. Jeder Stellplatz wird in der Grundfläche optisch und gestalterisch aufgeteilt: 2 m Rasengitterstein oder Schotterrasenfläche und 3 m Pflasterfläche oder wassergebundene Decke. Dies hat zum einen den Vorteil der erheblichen Verringerung des Versiegelungsanteils 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 (aufgrund der Kanalnähe) dient zugleich der Abgrenzung und Absicherung der Plätze auf der Seite des Höhenversatzes.

Die Ver- und Entsorgungsstationen für Frischwasser, Schmutzwasser und Chemikalien sind im Ein- und Ausfahrtsbereich des Wohnmobilstellplatzes angeordnet. Eine Überdachung der Zufahrt mit Kassenautomat und Information sowie der Ver- und Entsorgungsstationen ist vorgesehen.

Das neue Gästehaus passt sich an die Hanglage an. Das 1. OG mit den Gästezimmern ist von der Albert-Betz-Straße zugänglich und das Erdgeschoss mit Nutzungen wie Lager- und Wirtschaftsräumen für das Kanalcafé, Fahrradraum für Gäste, sanitäre Anlagen für die Wohnmobilisten ist 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“. Ein mittig liegender Trakt kann dreigeschossig ausgebaut werden. Insgesamt ist eine Überbauung von ca. 220 qm Grundfläche vorgesehen.

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.

### **3.3 Konzeption der verkehrlichen Anbindung**

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Straße Am Kamp-Kanal im Westen sowie von der Albert-Betz-Straße im Süden. Die heute bestehende Zufahrt zum Kanal-Café (über die Straße Am Kamp Kanal) wird innerhalb des Wohnmobilstellplatzes liegen und für die Öffentlichkeit nicht mehr zugänglich sein. Die Anlieferung des Kanal-Cafés soll im östlichen Teil des Plangebietes über eine Rampe erfolgen. Lieferverkehr durch den Wohnmobilstellplatz ist zu vermeiden.





Abb. 3: Vorhabenkonzept – Stand August 2015 – als Grundlage der Antragstellung zur Planaufstellung.

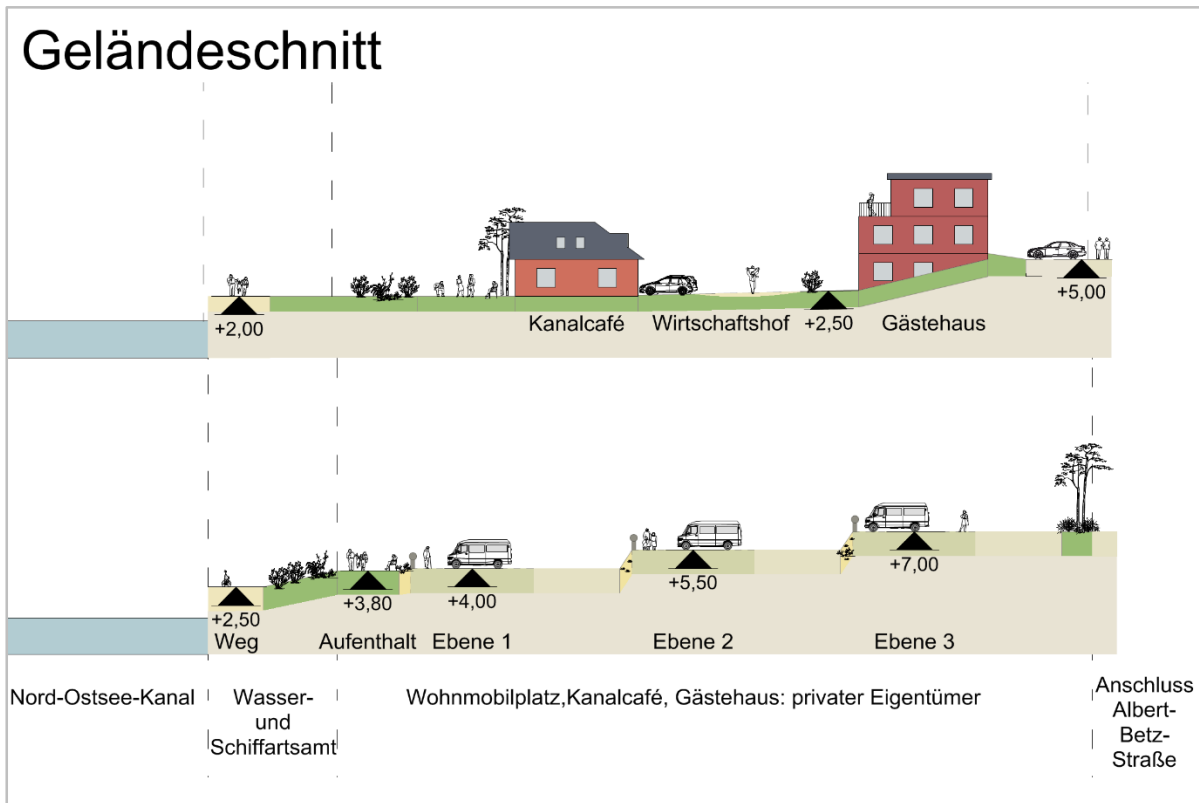


Abb. 4: Vorhabenkonzept – Stand August 2015 – Ansichten und Stellung der geplanten Baukörper und der drei Stellplatzebenen für die Wohnmobile

## **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 dargestellt. Die Straße Am Kamp Kanal ist als private Verkehrsfläche ausgewiesen, mit Erhalt der begleitenden Böschungsstruktur als Straßenbegleitgrün. Die Sicherung der 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 sichert den Anschluss an die 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).

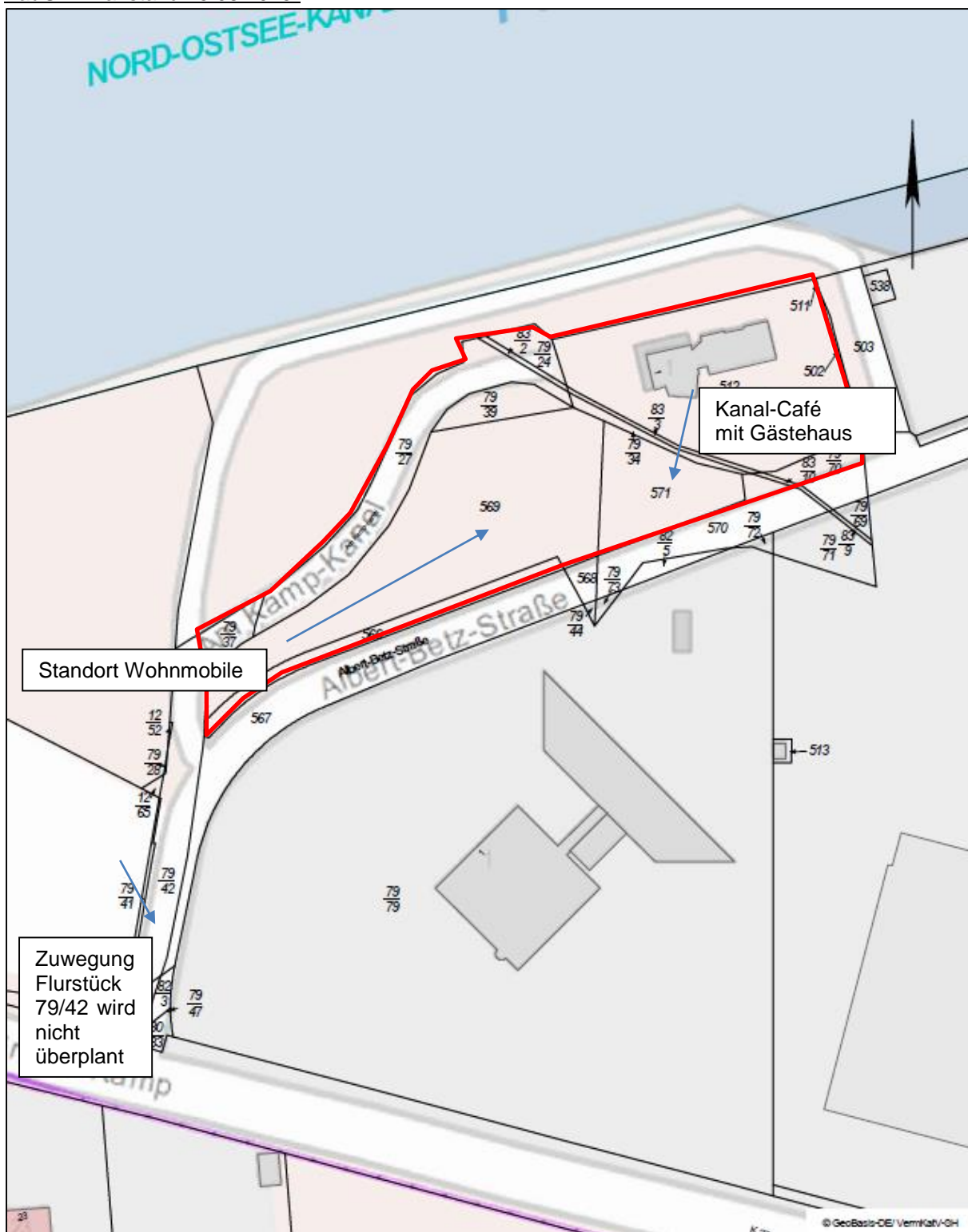


Abb. 6: Auszug aus der Flurkarte, Stand 2015.

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 Ursprungplanes über den Bebauungsplan Nr. 32 liegt zur Hälfte noch innerhalb dieses Streifens.

## **4.2 Nachrichtliche Übernahmen aus dem Ursprungsplan**

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 § 35 LNatSchG und die nach § 10 WaStrG für Anlagen und Einrichtungen Dritter an Bundeswasserstraßen.

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 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 kurz beschriebenen Vorentwurfsfassung für das Vorhaben entwickelt. Das Vorhaben wird am 07.09.2015 dem zuständigen Ausschuss der Gemeinde vorgestellt.

Der weiter zu konkretisierende Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 12 (3) BauGB Bestandteil der 1. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32. Der Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4(1) BauGB basiert auf dem Vorhabenplan gemäß Planstand August 2015.

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 Betriebsgebäude der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung sowie ein großer Parkplatz. Nördlich begrenzt der Nord-Ostsee-Kanal das Gebiet. Das Plangebiet ist somit dreiseitig von herangerückter baulicher Nutzung umschlossen. Die 1. vorhabenbezogene Planänderung zielt auf die Nutzbarmachung des benachbarten 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.

Die im § 13 a BauGB genannten Kriterien eines Bebauungsplans der Innenentwicklung werden 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 kann die Gemeinde von Offenlegungs- und Entwurfsbeschluss eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchführen.

#### **4.4 Inhalte der 1. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32**

Aus dem Ursprungsplan (BPL 32) werden neben den oben angeführten Regelungen auf der Grundlage anderer gesetzlicher Vorschriften folgende Festsetzungen im Grundsatz beibehalten:

- die Art der baulichen Nutzung – Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO
- das Maß der baulichen Dichte
- der Anschluss an die Albert-Betz-Straße.

Folgende Änderungen sind vorgesehen:

- 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.
- Im westlichen Teil des Plangebietes wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz (SO 2) nach §10 BauNVO ausgewiesen werden.
- Im Sonstigen Sondergebiet (SO 1) sind zwei Betriebswohnungen zugelassen.
- Die Besucherstellplätze für das Kanal-Café werden auf dem Gelände selbst (SO 1- Gebiet) und außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 12/62 in Form eines Behelfsparkplatzes realisiert. Das Gelände ist Bundesliegenschaft und wird vom Wasser- und Schifffahrtsamt Kiel Holtenau verwaltet. Für die Realisierung der Stellplätze auf dem Gelände ist ein Pachtvertrag in Aussicht gestellt. Auf dem Gelände ist die Anordnung von ca. 20 Stellplätzen möglich.
- Die Zahl der Vollgeschosse (im Ursprungsplan ist ein Vollgeschoss zulässig) wird differenziert festgesetzt und im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan abschließend geregelt. Für das geplante Gästehaus ist aufgrund der Höhenabstufung eine Dreigeschossigkeit sinnvoll. Für die beiden seitlich konzipierten neuen Gebäude sind zwei Geschosse vorgesehen. Eventuell ist eine Höhenfestsetzung für die Gebäude vorteilhaft.
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend erweitert und neu festgelegt. Dabei soll auch die Linie entlang der Kanalseite begradigt werden.
- 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 im Zuge der weiteren**

### **Planaufstellung**

#### **5.1 Lärmschutz**

Südlich des Plangebietes erstreckt sich das Gewerbegebiet des B-Planes Nr. 33 b und das Sondergebiet des B-Planes 33 a. Im Plangeltungsbereich (Am Kamp-Kanal) liegt der Gastronomie-Betrieb (Kanal-Café) mit Gästezimmern. Die anstehende 1. Vorhabenbezogene Planänderung zielt auf den Bau eines zusätzlichen Gebäudes mit Fremdenzimmern (Gästehaus mit 10 Zimmern). Hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit für die angestrebten Nutzungen wird von einem Mischgebiet (MI) ausgegangen, da der Charakter der geplanten gewerblichen Fremdenverkehrsnutzung eher auf mehrtätige Aufenthalte der Gäste abzielt. 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.

Die nachstehend angeführte schalltechnische Untersuchung bringt aufgrund der gewerblichen Nutzung eine Einstufung als Gewerbegebiet (GE) in Ansatz. Die Immissionsdaten aus der schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 33 b werden ausgewertet.

Des Weiteren gehen von dem Kanal-Café mit der Schiffsbegrüßungsanlage Emissionen aus. Die Auswirkung dieser muss im weiteren Verfahren gutachterlich geprüft werden.

#### **5.2 Artenschutzrechtliche Belange**

Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte auf die Verletzung artenschutzrechtlicher Belange. Der Punkt wird jedoch weiter ausgearbeitet.

#### **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 Neubauvorhabens 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 wird im weiteren Planaufstellungsverfahren noch auszuformulieren sein.

#### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Es ist vorgesehen, die Vorhaben im Planänderungsbereich an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz über die Albert-Betz-Straße anzuschließen. Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Rendsburg sichergestellt. Die

Versorgung mit Gas, Fernwärme und mit elektrischer Energie könnte durch Eon-Hanse erfolgen.

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

Gemeinde Osterröfeld,.....

Der Bürgermeister