

Gemeinde Breitenbek:
 2. (vorhabenbezogene) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11
 (Gewerbegebiet Anschlussstelle A 210) für den Teilbereich "Pferdesport Krämer"

Begründung

Stand: Ausfertigung (Mai 2018)



**PLANUNGSBÜRO
 FÜR STADT UND REGION**
 CAMILLA GRÄTSCH ■ SÖNKE GROTH GbR

BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG
 FON 0461 / 254 81 FAX 0461 / 263 48 INFO@GRZWO.DE

Gemeinde Bredenbek

Amt Achterwehr / Kreis Rendsburg-Eckernförde

2. (vorhabenbezogene) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Anschlußstelle A 210“ für den Teilbereich „Pferdesport Krämer“

Begründung

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 11 (ca. 10,9 ha) liegt südöstlich der Autobahn-Anschlusstelle „Bredenbek“ der Autobahn A 210 im Winkel zwischen der Eisenbahnlinie Rendsburg-Kiel und der Schönhagener Straße (K 67).

Von dieser Planänderung betroffen ist mit dem zwischen Felder Straße¹ und Bahnlinie gelegenen westlichen Teil des im Bebauungsplan festgesetzten Teilgebietes 1.1 ein ca. 0,8 ha großer Teilbereich des insgesamt ca. 10,9 ha umfassenden Ursprungsplanes (vgl. nachstehende Karte).

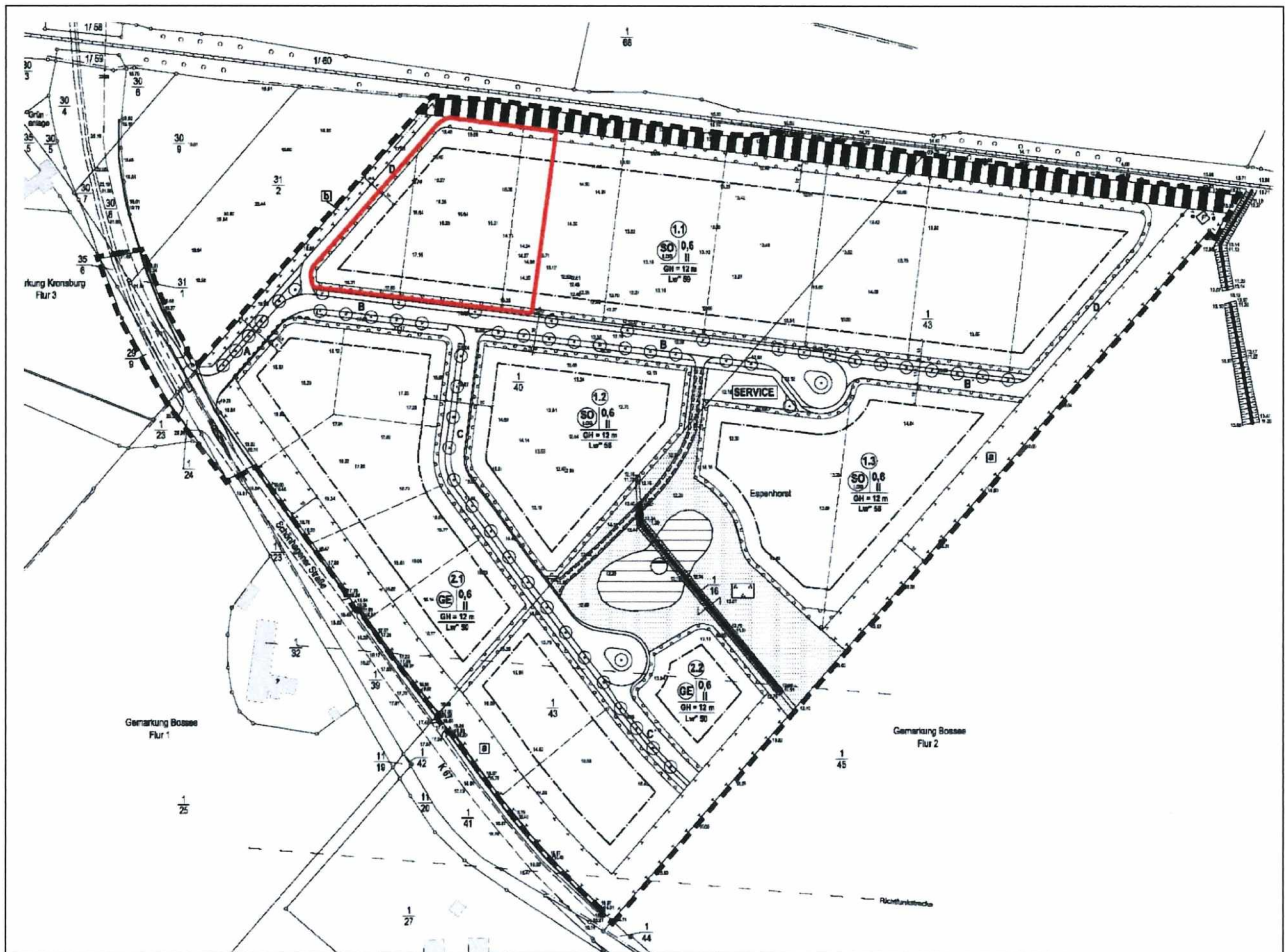


Abb.: Planzeichnung Ursprungs-B-Plan mit Hervorhebung des von dieser Planänderung betroffenen Teilbereichs o.M.

Anm.: Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 wurde u.a. im Geltungsbereich dieser 2. Änderung die Art der baulichen Nutzung von „SO Logistik“ zu „GE“ umgewandelt (siehe Nutzungsschablone Teilgebiet 1.1); s.a. Kap. 2, 3. Abs.

¹ Felder Straße = Planstraßen „A“ und „B“ in der dargestellten Planzeichnung des Ursprungsplanes

2. Planungserfordernis / Ziele der Planung

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 11 (Rechtskraft 02.01.2002) und der parallel aufgestellten 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ausgewiesene „Gewerbegebiet Anschlussstelle A 210“ sollte seinerzeit ein erster Schritt zur Bereitstellung von längerfristig insgesamt ca. 26 ha gewerblichen Flächen vorzugsweise für die Ansiedlung von besonders verkehrserzeugenden und flächenverbrauchenden Betrieben sein. Mit dem interkommunaler Standort der beteiligten Gemeinden Felde, Bovenau und Bredenbek sollte in Zusammenarbeit mit der WFH - Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde mbH - (heute: WFG Infrastruktur GmbH) dem damals bestehenden großen Nachfragepotential insbesondere im Bereich Logistik Rechnung getragen werden. Als erster Realisierungsabschnitt aus dem Bebauungsplan Nr.11 wurden 2001/2002 ca. 4,7 ha gewerbliche Flächen erschlossen (in etwa die nordwestliche Hälfte des Plangebietes), größtenteils für die Logistikbranche, zum Teil aber auch für „normales“ Gewerbe aus dem Nahbereich.

Die Erwartungen hinsichtlich einer großen Nachfrage nach gewerblichen Flächen für besonders verkehrserzeugende Betriebe erfüllten sich im Plangebiet auch nicht annähernd². Während die normalen Gewerbeflächen komplett an Bewerber aus der näheren Umgebung vergeben werden konnten, gelang lediglich die Ansiedlung eines -zudem relativ kleinen- Betriebes aus der Logistik-Branche (Landhandel). Trotz intensiver Bemühungen der WFG um die Vermarktung des Standortes gelang es nicht, weitere Betriebe aus dieser Branche anzusiedeln. Damit lagen weite Teile des Sondergebietes für Logistik brach; eine Belebung der Nachfrage in diese Richtung war ernsthaft nicht zu erwarten.

Demgegenüber wurde aber davon ausgegangen, dass auch weiterhin Bedarf an normalen Gewerbeflächen für Nachfrager aus den beteiligten Gemeinden und dem näheren Umfeld bestehen würde. Daher wurde im Jahre 2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 aufgestellt und der FNP entsprechend berichtigt. Mit der dort vorgenommenen Umwandlung der bereits erschlossenen Bereiche der im Ursprungs-B-Plan festgesetzten Sondergebiete für Logistik in klassische Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO sollte das Angebot des Standortes für die erwartete Nachfrage aus diesem Bereich entsprechend erweitert werden. Dies führte allerdings bislang ebenfalls nicht zu entsprechenden Betriebsansiedlungen. Als attraktivitätsminderndes Hemmnis ist in diesem Zusammenhang wohl auch –trotz der gegebenen Lagegunst in Nähe der Autobahn – die schlechte visuelle Wahrnehmbarkeit des Gebietes von dort aus zu nennen.

Es besteht nun aber für eine ca. 0,8 ha große Teilfläche des Gewerbegebietes die konkrete Nachfrage zur Ansiedlung eines Fachmarktes für Pferdesport-Artikel. Die am interkommunalen Gewerbegebiet beteiligten Gemeinden wie auch die Wirtschaftsförderungsgesellschaft sehen hier die Möglichkeit, einen -von der benachbarten Autobahn sichtbaren- „Magneten“ zu installieren, der zu einer Belebung des Standortes im Sinne einer positiven Nachfrageentwicklung auch und gerade durch Betriebe des klassischen Gewerbes führen wird. Die Gemeindevertretungen der das interkommunale Gewerbegebiet tragenden Gemeinden Bredenbek, Bovenau und Felde haben dementsprechend jeweils einstimmig den zustimmenden Beschluss zur Ansiedlung des Vorhabens gefasst.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Für den Pferdesport-Fachmarkt als Betrieb des Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m² ist somit die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit Festlegung der entsprechender Zweckbestimmung / des Nutzungskataloges erforderlich, der Bebauungsplan ist mithin entsprechend zu ändern. Zur weitergehenden Absicherung der Planungsziele wird der Plan als vorhabenbezogener B-Plan aufgestellt mit der daraus sich ergebenden Möglichkeit, planergänzende Regelungen im zugehörigen Durchführungsvertrag zu treffen.

Die Planänderung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Da durch die Planung zudem absehbar keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und auch keine Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt werden (vgl. anlg. Fachbeiträge), wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

² Zur Entwicklung des Standortes historisch und perspektivisch siehe ansonsten auch anliegende Ausführungen der WFG „Vermarktungsoptionen interkommunales Gewerbegebiete Bredenbek-Bovenau-Felde“

Grundvoraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens ist die Einhaltung eines der in Abs. 1 des § 13a BauGB genannten Schwellenwerte an zulässiger Grundfläche (Nr. 1 = 20.000 m² / Nr. 2 = 70.000 m²). Die maximal mögliche Größe der Grundfläche (GR) der Bebauungsplanänderung beträgt, bei einer Größe des Plangebietes / des Baugrundstücks von ca. 0,8 ha, zwangsläufig weniger als 20.000 m². Es kommt hier also die Verfahrensvariante nach Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 zum Tragen³.

3. Entwicklung der Planung

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Vorhaben an dem gewählten Standort entspricht per se nicht den im Landesentwicklungsplan (LEP 2010) formulierten grundsätzlichen Anforderungen der Raumordnung an großflächige Einzelhandelseinrichtungen; beachtlich sind hier insbesondere die Gebote der Zentralität, der Kongruenz, der siedlungsstrukturellen und der städtebaulichen Integration sowie das Beeinträchtigungsverbot⁴. Aus den Ergebnissen der im Vorwege zu dieser Planung durchgeführten fachlichen Untersuchungen, Stellungnahmen und Abstimmungen lässt sich für die Gemeinde aber nachvollziehbar ein Ausnahmetatbestand für das Vorhaben herleiten und der Standort somit begründen (auf die umfangreichen Ausführungen in den nachstehend angesprochenen, als Anlage beigefügten Unterlagen wird verwiesen).

So kommt eine von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung durchgeführte Untersuchung auf mögliche schädliche Auswirkungen des Vorhabens i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO⁵ zu dem Ergebnis, dass sich aus dem Vorhaben aufgrund seiner Atypik grundsätzlich keinerlei nachteilige Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung der Versorgungsstrukturen zentraler Versorgungsbeiriche auf lokaler und regionaler Ebene ableiten und keinerlei schädliche städtebauliche Auswirkungen nachweisen lassen.

Weiterhin stellt eine vergleichende Prüfung und Bewertung potentiell in Frage kommender Standorte⁶ für die Gemeinde nachvollziehbar die Nicht-Eignung bzw. Nicht-Verfügbarkeit von Flächen in den im Suchraum gelegenen Mittel- und Oberzentren wie auch die besondere Eignung des Standortes Bredenbek und seine Vorteile gegenüber den übrigen untersuchten Standorten heraus. Hervorzuheben ist hier die besondere Lagegunst direkt an der Autobahn im Zusammenwirken mit den marktspezifischen Anforderungen des Vorhabens an seinen Einzugsbereich.

Letztlich stützt sich die planerische Entscheidung der Gemeinde auf die Ergebnisse des zum Vorhaben durchgeführten raumplanerischen Abstimmungsverfahrens⁷. Demnach ist das Planvorhaben mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Voraussetzung hierfür ist aber, dass ein von der Landesplanung formulierter Katalog von insgesamt 11 Vorgaben im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt wird⁸. Die Erfüllung dieser Vorgaben ergibt sich im Wesentlichen aus dem vorliegenden Planwerk; in nachstehender Tabelle sind der Vorgaben-Katalog der Landesplanung (mit entsprechender Nummerierung) und dessen Berücksichtigung in der Planung kurz zusammenfassend dargestellt:

³ Mit der Folge der Nichtanwendung der Eingriff-Ausgleich-Regelung; vgl. Kap. 7 „Umwelt“, dort unter „7.1 Vorbemerkungen“

⁴ Vgl. LEP 2010, Ziff. 2.8

⁵ „Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines Marktes für Pferdesportartikel in Bredenbek, Landkreis Rendsburg-Eckernförde“, GMA – Gesellschaft für Marktforschung mbH, Ludwigsburg/Hamburg, vom 14.10.2016 (s. Anlg.)

⁶ „Standortsuche für das Investitionsvorhaben der Fa. Richard Krämer Pferdesport, Stammsitz Hockenheim-Talhaus“, WFG vom 02.11.2017 (s. Anlg.)

⁷ Abschluss des raumplanerischen Abstimmungsverfahrens, Landesplanung vom 16.06.2017 (s. Anlg.)

⁸ ebd., Kap. I auf S. 4f

Nr.	Vorgabe der Landesplanung	Berücksichtigung in der Planung
1.	Festsetzung eines SO „Fachmarkt für Pferdesportartikel“ mit einer max. Verkaufsfläche (VK) von 1.300 m ²	⇒ vgl. Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) Ziff. 1 Abs. 1
2.	Differenzierte Festsetzung der Sortimente - im Marktgebäude - im Außenbereich	⇒ vgl. Text Ziff. 1 Abs. 2 S. 1 Buchst. a - e ⇒ vgl. Planzeichnung (dort „Teilgebiet 2“) und Text Ziff. 1 Abs. 3
3.	Zentrenrelevante Randsortimente in der Summe max. 130 m ² VK	⇒ ergibt sich aus Text Ziff. 1 Abs. 2 S. 1 (Summe VK der Buchstaben a,d,e)
4.	Expliziter Ausschluss von sonstiger Bekleidung / Mode	⇒ vgl. Text Ziff. 1 Abs. 2 S. 2
5.	Zulässigkeit des Vorhabens gebunden an Vorführfläche / „Reitplatz“: - gesonderte Festsetzung in der Planzeichnung - Mindestgröße 800 m ² - Notwendigkeit in der Begründung darlegen	⇒ vgl. Planzeichnung (dort „Teilgebiet 3“) ⇒ vgl. Text Ziff. 1 Abs. 4 ⇒ vgl. Begründung Kap. 5.1, letzter Absatz
6.	Nachweis, dass keine Konflikte mit Nachbarnutzungen (ImSch, Verkehr)	⇒ vgl. Begründung Kap. 6.1 und 7.3 / anliegendes Schallgutachten
7.	Standortalternativenprüfung / Aufzeigen der Nichtverfügbarkeit von Standorten in den Ober- und Mittelzentren	⇒ s.o. (Kap. 3.1, 3. Abs.) / anliegende Standortprüfung
8.	Prognose der sortimentsgruppenbezogenen Umsätze	⇒ vgl. Begründung Kap. 4 (Tabelle)
9.	Ausschluss von (System-) Gastronomie im übrigen Gewerbegebiet	Schank- und Speisewirtschaften sind in Ursprungsplan und 1. Änd. ausgeschlossen; zulässig sind nur <u>gebietsbezogene</u> Serviceeinrichtungen (Gastronomie/Kiosk ...) auf eigens festgesetzter „Fläche mit besonderem Nutzungszweck“ im Ursprungsplan
10.	Berichtigung des FNP	⇒ vgl. nachstehend Kap. 3.2
11.	Hinweis zur Definition Verkaufsfläche	⇒ wird in die Begründung aufgenommen (vgl. Kap. 5.1 zu Text Ziff. 1 Abs. 2)

Tab.: Katalog der landesplanerischen Vorgaben und deren Berücksichtigung in der Planung⁹

3.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs.2 sind Bebauungspläne regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bredenbek, hier: seiner 11. Änderung (durch Berichtigung), ist das Plangebiet als Gewerbegebiet –GE- ausgewiesen. Die im B-Plan vorgesehene Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Fachhandel Pferdesport“ lässt sich somit nicht aus dem FNP entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die FNP-Berichtigung (s. Anlg.) sieht, –analog und deckungsgleich zur B-Planfestsetzung- die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Fachhandel für den Pferdesport“ (SO-FPS) vor.

⁹ Die Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 26.03.2018 bestätigt, dass der Planung und den damit verfolgten Planungsabsichten vor dem Hintergrund der bauleitplanerischen Umsetzung der Vorgaben/Maßgaben keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

4. Planungskonzept / Beschreibung des Vorhabens

Auf dem im Plangebiet gelegenen Baugrundstück (ca. 0,77 ha) beabsichtigt der Vorhabenträger, die Krämer Pferdesport Inh. Hch. Schmeckenbecher GmbH & Co. KG, die Errichtung eines Fachmarktes für Pferdesportartikel.

Krämer Pferdesport wurde ursprünglich als reines Versandunternehmen betrieben. Insbesondere für den Verkauf von Sätteln und Pferdegeschirren, z.T. aber auch für die Reitbekleidung ist wegen der fehlenden Möglichkeit der Anprobe der Versandhandel eher ungeeignet. Daher werden seit 2003 sogenannte MEGA STORES gegründet¹⁰, zu denen –verkehrsgünstig gelegen und mit bedarfsgerechten Freiflächen ausgestattet- die Kunden ihre Pferde zum Einkauf mitbringen können. Angesprochen werden Kunden aus einem Umkreis von ca. 60 km. Das Angebot umfasst sinnvollerweise das gesamte Katalogsortiment (und erfordert damit eine Verkaufsflächengröße von ca. 1.200 m²), so dass es bei der Sortimentierung keine Unterschiede zwischen Versandhandel und Direktverkauf gibt. Es werden nur pferdesportspezifische Artikel im Kern- und Randsortiment angeboten, andere Sortimente und auch ergänzende Angebote (wie Gastronomie) werden nicht vorgehalten.

Der Jahresumsatz eines Krämer MEGA STORES liegt zwischen € 1,5 und 2,5 Mio. Die hierauf bezogenen Umsatzanteile der einzelnen Artikelgruppen im Kern- und Randsortiment sind nachstehender tabellarischer Aufstellung zu entnehmen (siehe nachfolgende Seite). Die Aufstellung macht deutlich, dass die als zentrenrelevant einzustufenden Randsortimente weniger als 10 % des Umsatzes betragen. Dies korrespondiert mit dem Verkaufsflächenanteil dieser Sortimente, der mit festgesetzten max. 130 m² bei 10 % der zulässigen Gesamt-Verkaufsfläche von 1.300 m² liegt (vgl. Kap. 5.1).

¹⁰ aktuell bestehen 33 MEGA STORES

Die Artikelgruppen sind positioniert entsprechend dem Zulässigkeitskatalog (vgl. Text Ziff. 1 Abs. 2 S. 1, Buchst. a-e):		Umsatzanteil					
		Kernsortiment		Randsortiment			
Pos.	Artikelgruppe	relativ [%]	absolut [T €]	relativ [%]	absolut [T €]		
a	Reithosen	11,23					
	Turnierbekleidung	3,34					
	Reitstiefel	4,66					
	Reitschuhe/Chaps	8,67					
	Reithandschuhe	1,73					
	Reithelme	2,27	31,90	479 - 798			
	Reitjacken				2,50		
	Reitmäntel				1,27		
	Reitmode, sonstige (Shirts)				1,89		
Reitunterwäsche				0,53	6,19	93 - 155	
b	Halfter	1,74					
	Pferdedecken	6,08					
	Longierbedarf	1,46					
	Voltigierbedarf	1,00					
	Beinschutz	2,18					
	Westernsättel u. -zubehör	8,53					
	Kaltblutbedarf / Hundedecken	0,56					
	Sättel, Schabracken	7,87					
	Trensenzäume	3,35					
	Gebisse	1,41					
	Pferdepflegemittel	5,50					
	Reitgeräten	0,46					
	Islandpferdebedarf	0,97					
	Bürsten und Striegel	1,99					
	Sicherheitsausrüstung	2,18	45,28	679 - 1.132			
c	Futtermittel	6,19					
	Stallartikel	2,77					
	Weidezaunbedarf	3,97	12,93	194 - 323			
d+e	Reiterliche Geschenkartikel			1,02			
	Fachbücher / Pferdekaleender			2,68	3,70	55 - 92	
		Σ Kern =	90,11	1.352-2.253	Σ Rand =	9,89	148 - 247

Tab.: Aufstellung der sortimentsbezogenen Umsatzverteilung, bezogen auf den erwarteten Jahresumsatz von 1,5 – 2,5 Mio. €; auf volle 1.000 € auf- /abgerundet.

Der Betrieb ist ausschließlich auf den Verkauf an den Endverbraucher ausgerichtet; Produktion und Lagerhaltung findet nicht statt, da zweimal wöchentlich die Belieferung mit Fertigprodukten aus der Firmenzentrale in Hockenheim erfolgt.

Die Öffnungszeiten des Fachmarktes sind Mo. – Fr. 09.00 – 19.00 Uhr, Sa. 09.00 – 16.00 Uhr. Es ist täglich mit ca. 80 Kunden zu rechnen, von denen sich erfahrungsgemäß max. 20 zur gleichen Zeit auf dem Betriebsgelände aufhalten. An Samstagen sind u.U. bis zu ca. 150 Kunden zu erwarten. Die typische Kundschaft deckt sich aperiodisch ca. 2 – 3 x pro Jahr mit reiterlichem Bedarf ein.

Das Personal umfasst ca. 15 – 20 Beschäftigte (ausschließlich Fachpersonal), die i.d.R. ausschließlich aus der Region stammen.

Die Bebauung soll nach der Standardausführung der Krämer MEGA STORES erfolgen, bei der acht eingeschossige Baukörper in Form sechseckiger Pavillons unterschiedlicher Höhe sich wabenförmig um einen zentralen zweigeschossigen Pavillon gruppieren¹¹. Das Marktgebäude birgt im Wesentlichen die ca. 1.200 m² Verkaufsfläche umfassenden Verkaufsräume, hinzu kommen die üblichen Nebenräume für Personal, Verwaltung, Technik usw. Auf dem Freigelände sind rings um das Marktgebäude die Stellplätze mit ihren Fahrgassen (zugleich LKW-Umfahrt) angeordnet.

Im südwestlichen Bereich des Grundstücks ist die Anlage eines 20 x 40 m großen „Vorführierecks“ vorgesehen, auf dem die KundInnen die Möglichkeit haben, Sättel usw. am mitgebrachten eigenen Pferd auszuprobieren. Etwa 5 bis 6-mal jährlich wird die Fläche auch für Verkaufsveranstaltungen der Firma genutzt („Western-Day“, Lehrgänge zum Pferdescheren usw.).

Der Vorführfläche vorgelagert sind Ausstellungsflächen (100 m²) für Pferdeanhänger. Ein 35 m hoher Werbepylon soll die gewünschte „Signalwirkung“ i.S. einer Wahrnehmbarkeit des Betriebes von der Autobahn aus gewährleisten.

5. Planinhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan setzt mit seinen Festsetzungen in Planzeichnung und Text den städtebaulich erforderlichen Rahmen zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens. Insgesamt sind die getroffenen Festsetzungen so gewählt, dass die Zulässigkeit des Vorhabens hinreichend bestimmt ist. Weitere Bindungen des Vorhabenträgers ergeben sich aus dem Durchführungsvertrag, insbesondere hinsichtlich der baulichen Ausgestaltung (Ausführung entsprechend den Projektplänen/VEP).

Zu den Regelungen des Bebauungsplanes im Einzelnen:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel, im Plangebiet die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels-Fachmarktes für Pferdesportartikel zu ermöglichen, wird in der Planzeichnung für das gesamte vorgesehene Baugrundstück ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fachhandel Pferdesport“ (SO-FPS) festgesetzt. Die Zulässigkeit der Nutzungen ergibt sich im Übrigen aus den textlichen Festsetzungen der Ziff. 1.

Zu Text Ziff. 1 Abs. 1 (Zweckbestimmung des Sondergebietes)

In Abs. 1 der textlichen Festsetzung Ziff. 1 ist die Zweckbestimmung des Sondergebietes, wie vorstehend dargelegt, für den Pferdesport-Fachhandel mit der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.300 m² festgesetzt. Dies ist der ausschließliche Nutzungszweck, womit eine Öffnung des Gebietes für weitere, hiervon abweichende Nutzungen nicht gegeben ist. Die nach Teilgebieten (dies sind die jeweiligen „Baufenster“) und im Einklang mit den Maßgaben der Landesplanung (s.o. Kap. 3.1) differenzierten Regelungen zur Art der baulichen Nutzung finden sich in den folgenden Absätzen.

Zu Text Ziff. 1 Abs. 2 (Art der Nutzung im Teilgebiet / Baufenster 1)

Abs. 2 regelt abschließend die Nutzungen im Teilgebiet 1, mithin die im Marktgebäude selbst zulässigen Angebote an Pferdesport-Artikeln. Die zulässige Verkaufsfläche ist dabei in Satz 1 nach Sortimentgruppen differenziert festgelegt. In der Summe ergeben sich max. 1.200 m² Verkaufsfläche, hierunter max. 130 m² für die landesplanerisch als zentrenrelevant eingestuft Sortimente der Buchstaben „a“ (Funktionsausstattung), „d“ (Medien) und „e“ (Geschenkartikel). Mit Satz 2 wird ergänzend der Ausschluss anderer (als pferdesportspezifischer) Angebote an Bekleidung bestimmt.

Die Landesplanungsbehörde weist auf die nach aktueller Rechtsprechung gültige Definition der Verkaufsfläche hin¹²:

¹¹ vgl. anlg. Projektplanung/VEP (Bauzeichnungen)

¹² Abschluss des raumplanerischen Abstimmungsverfahrens, a.a.O.

„Mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) hat das BVerwG bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z.B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist laut Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2016 (Az. 4 C 1/16) dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche“.

Zu Text Ziff. 1 Abs. 3 (Art der Nutzung im Teilgebiet / Baufenster 2)

Das Teilgebiet 2 umfasst die als Ausstellungsfläche für Pferdetransportanhänger (Verkauf und Vermietung) vorgesehene Fläche. Die in Abs. 3 festgesetzte Flächengröße von max. 100 m² ist der Verkaufsfläche zuzurechnen, so dass sich insgesamt für den Fachmarkt eine zulässige Verkaufsfläche von max. 1.300 m² ergibt.

Zu Text Ziff. 1 Abs. 4 (Art der Nutzung im Teilgebiet / Baufenster 3)

Im Teilgebiet 3 soll das sog. „Vorfür-Viereck“ angelegt werden; die vorgesehene Größe von 800 m² wird als Mindestgröße festgesetzt. Die Notwendigkeit dieses flächengreifenden Angebots ergibt sich aus dem Erfordernis, den KundInnen das Ausprobieren der Ausrüstung vor Ort am eigenen Pferd artgerecht und praxisnah zu ermöglichen; weiterhin wird die Fläche sporadisch für Verkaufsveranstaltungen benötigt. U.a. hierin ist wiederum die Atypik des Betriebes gegenüber „normalen“ Einzelhandels-Märkten begründet. Die Größe der Fläche ist für diese Zwecke erforderlich, aber auch ausreichend.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Regelungen zur Grundfläche sowie zur Gebäudehöhe bestimmt.

Wegen des nutzungsbedingt hohen Flächenanspruchs wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht nach § 17 BauNVO der Obergrenze der GRZ für sonstige Sondergebiete. Die Festsetzung einer niedrigeren GRZ für die Hauptnutzung zum Zwecke der Verhinderung einer übermäßigen Bebauung des Grundstücks ist hier nicht erforderlich; dies ist bereits durch die vorhabenbezogen festgesetzten Baugrenzen gewährleistet. Daher muss hier nicht auf die übliche Systematik von „Grund-GRZ“ + Überschreitung für Stellplätze etc. zurückgegriffen werden. Es wird sogleich eine GRZ von 0,8 festgesetzt, die den maximalen Entwicklungsrahmen für die Haupt- und auch die Nebennutzungen setzt, da mit dieser Ausnutzungsquote zugleich die Kappungsgrenze für Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO erreicht ist¹³.

Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) von 25,50 ü.NHN entspricht einer Höhe von 10 m über der projektierten Geländeoberfläche / Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (OKF) von 15,50 m. Diese wiederum bildet etwa den Mittelwert der natürlichen Geländeoberfläche im Bereich des festgesetzten Baufensters. Bei einer projektierten Gebäudehöhe von 9,19 m ü. OKF (vgl. anlg. Schnittzeichnung) wird somit eine gewisse Reserve für „Unvorhergesehenes“ in der weiteren konstruktiven Ausarbeitung des Vorhabens eingeräumt.

Die Höhe des Werbepylons (geplante Höhe 35 m über Gelände) ist für die Sichtbarkeit von der Autobahn aus erforderlich, aber auch ausreichend¹⁴.

¹³ Aus den bebauten/befestigten Flächen der Hauptnutzungen (Gebäude, Ausstellungs-Freifläche, Reitplatz), und denjenigen der Nebennutzungen (Stellplätze mit Zufahrt, Fahrgassen) mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 6.020 m² ergibt sich bei einer Größe des Sondergebiets/Baugrundstücks von ca. 7.676 m² eine Gesamt-GRZ von ca. 0,78.

¹⁴ Bezogen auf die projektierte Höhe des „Reitplatzes“ (15,70m ü. NHN) ergibt sich für den Pylon eine Höhe von 50,70 m ü.NHN; bei festgesetzter max. Höhe von 51m ü. NHN ist hier also nur eine geringe Reserve eingeräumt.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt, die im Kontext des Vorhabenbezugs eng um den Umriss des geplanten Baukörpers bzw. um die Freiflächen (Reitplatz, Ausstellungsflächen) gezogen ist¹⁵.

Im Sinne einer gewissen Flexibilität ist in Text Ziff. 2 ergänzend festgelegt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (wie Außentreppen, Vordächer u.ä.) um ein für diese Zwecke absehbar ausreichendes Maß von bis zu 2,50 m zugelassen werden kann.

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet, da sich die (in diesem Falle offene) Bauweise sich bereits aus dem für das geplante Gebäude festgesetzten Baufenster ergibt.

5.4 Bedingtes Baurecht

Über die Festsetzung nach Text Ziff. 3 wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB die zulässige Nutzung als bedingtes Baurecht nach § 9 Abs. 2 BauGB an den Durchführungsvertrag gebunden.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen ist der zur Eingrünung des Baugebietes festgesetzte Pflanzstreifen.

Die mittlerweile aus dem seinerzeit festgesetzten Pflanzgebot des Ursprungsplanes erwachsenen Straßenbäume sind nunmehr mit Erhaltungsgebot festgesetzt.

5.6 Werbeanlagen

Die Festsetzung von Gestaltungsvorschriften zum Gebäude ist nicht vorgesehen; dies ergibt sich aus der Projektplanung (VEP).

Werbeanlagen sind 'Aushängeschild' für Unternehmen; sie transportieren verbraucherwirksame Informationen und sind insofern wichtige Elemente eines lebendigen, wirtschaftlich florierenden gewerblichen Standortes. Daher werden im Bebauungsplan nur die als unbedingt nötig erachteten Regelungen für Werbeanlagen festgelegt. Dies betrifft die vorgesehenen Flaggenmaste mit ihrer Wirkung auf das nähere Umfeld und den freistehenden Werbepylon. Für diesen ist eine Beleuchtung nur tagsüber (08.-22.00 Uhr) vorgesehen.

Unzulässig ist Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung und mit wechselnden Werbeflächen, da hierdurch das Ortsbild erheblich gestört würde. Auch könnte das Umfeld des Plangebietes (so das betriebsbezogene Wohnen gegenüber) erheblich gestört und u.U. auch die Aufmerksamkeit auf das Verkehrsgeschehen gemindert werden.

¹⁵ Im Ursprungsplan sind Baugrenzen festgesetzt, welche übergreifend über die in Aussicht genommenen Grundstücke verlaufen. Somit grenzen unmittelbar an die östliche Grenze des Plangebietes die im Ursprungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen an. Auch wenn die Baugrenzen auf dem Nachbargrundstück also bis zur Grundstücksgrenze durchlaufen, so sind hier doch die Abstandsflächen nach LBO einzuhalten.

5.7 Planergänzende Regelungen (Durchführungsvertrag)

Zur weitergehenden Absicherung der planerischen Festlegungen des B-Planes werden insbesondere folgende Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen:

- Durchführungsverpflichtung für das Vorhaben
- Bindung an den Vorhaben- und Erschließungsplan¹⁶ (bedingtes Baurecht nach § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB),
- Verpflichtung zur Weitergabe von Verpflichtungen an Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung,
- Kostentragung
- Durchführungsfristen (Fertigstellung und Inbetriebnahme bis zum 30.06.2020).
- Monitoring (Überprüfung der Einhaltung landesplanerischer Vorgaben)

6. Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Betriebsgelände ist direkt an der Felder Straße belegen; von dort aus ist über die K 67 / Schönhagener Straße auf kurzem Wege die Anbindung an die Autobahn A 210 / Anschlussstelle Bredenbek gegeben.

Der Straßenquerschnitt der Felder Straße ist mit ausreichender Fahrbahnbreite auf den gewerblichen Schwerlastverkehr ausgelegt, so dass durch den Ziel- und Quellverkehr des Fachmarktes durch Kunden- und Lieferverkehr keine Behinderungen für den übrigen gewerblichen Verkehr ruhenden Kundenverkehr zu gewärtigen sind. Auf dem Betriebsgelände ist ausreichend Parkraum für den ruhenden Kundenverkehr auch bei starker Frequentierung des Marktes vorhanden, so dass ein „Zuparken“ des öffentlichen Straßenraums durch Kunden nicht zu besorgen ist.

Östlich des Plangebietes liegt, über die Felder Straße erreichbar, der Bahnhofpunkt Bredenbek an der Eisenbahnlinie Rendsburg-Kiel.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen; die Ver- und Entsorgung soll durch Anschluss an die vorhandenen Netze erfolgen.

Das Oberflächenwasser wird über das im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 11 befindliche Regenrückhaltebecken gedrosselt in die Vorflut eingeleitet.

Das Betriebsgelände wird mit einer Umfahrt für den LKW-Lieferverkehr versehen und somit auch für Müllfahrzeuge gemäß den Unfallverhütungsvorschriften (i.e. ohne Rückwärtsfahrten) befahrbar.

Zuständig sind folgende Ver- und Entsorgungsträger:

- Wasser: Gemeinde Bredenbek
- Abwasser: Abwasserentsorgungsgesellschaft Amt Achterwehr GmbH (AEAG),
- Oberflächenwasser: Gemeinde Bredenbek
- Gewässerunterhaltung: Wasser- und Bodenverband Bredenbek
- Strom / Gas: SH Netz AG
- Telekommunikation: Deutsche Telekom GmbH
- Abfall: Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH (AWR)

¹⁶ Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Projektplanung des Vorhabenträgers (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte); siehe Anlage

7. Umwelt

7.1 Vorbemerkungen

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, soll entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten bei der Verfahrensvariante nach Abs. 1 S. 2 Nr. 1 des § 13a BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Gleichwohl sind sich aufdrängende andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Hier ist offenkundig nur der Immissionsschutz betroffen (s.u. Kap. 7.3).

Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter, wie z.B. gesetzlich geschützte Biotope, vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Dies trifft hier erkennbar nicht zu.

Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten (s.u. Kap. 7.2).

7.2 Artenschutz

Zum Artenschutz wurde bereits im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 eine Abschätzung des Lebensraumpotenzials für die entsprechenden Artengruppen durchgeführt¹⁷; diese Untersuchung wurde aktualisiert (vgl. anlg. Fachbeitrag) mit dem Ergebnis, dass auch nach heutigem Kenntnisstand nicht damit zu rechnen ist, dass nach § 44 BNatSchG geschützte Arten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

7.3 Immissionsschutz

a) Lärmschutz

Bereits bei Aufstellung des Ursprungsplanes im Jahre 2001 war ein Lärmgutachten erstellt worden, dass sich sowohl mit den Auswirkungen des Plangebietes auf die Umgebung als auch mit den Auswirkungen von Straßen- und Schienenverkehrslärm auf das Plangebiet befasst hatte. Da sich seitdem einige Rahmenbedingungen geändert haben (Verkehrsmengen, geänderte Berechnungsgrundlage für den Schienenlärm) und darüber hinaus auch die Schutzbedürftigkeit des anzusiedelnden Fachmarktes gegenüber den benachbarten gewerblichen Nutzungen zu betrachten war¹⁸, wurde zur sachgerechten Beurteilung der aktuellen Lärmsituation in Bezug auf das Vorhaben erneut ein schalltechnisches Gutachten erstellt¹⁹. Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass das Planvorhaben mit den sich hieraus ergebenden Immissionsschutzanforderungen verträglich ist; im Einzelnen:

¹⁷ BfL Büro für Landschaftsentwicklung GmbH, Kiel, April 2014

¹⁸ Gemäß Maßgabe der Landesplanung soll bei Ansiedlung des Fachmarktes die im Rahmen des Zulässigen mögliche gewerbliche Nutzung im übrigen Plangebiet des B-Planes Nr. 11 weiterhin uneingeschränkt möglich sein (vgl. Katalog der Maßgaben gemäß Ergebnis der raumordnerischen Abstimmung in Kap. 3.1).

¹⁹ „Schalltechnisches Gutachten für die 2. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 in der Gemeinde Bredenbek“, T&H Ingenieure, Bremerhaven, 20.11.2017; siehe Anlage

Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung

Die Berechnungen des Schallgutachtens ergaben, dass in Folge der durch den Betrieb verursachten Geräusche sowohl tags als auch nachts die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen betrachteten Immissionsorten (dies sind die nächstgelegenen vorhandenen oder planerisch möglichen schutzbedürftigen Nutzungen) um mindestens 15 dB(A) unterschritten werden und die Immissionsorte damit außerhalb des Einwirkungsbereich des Vorhabens liegen. Auch eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums (einzelne, kurzzeitig auftretende Geräuschspitzen) ist nicht gegeben.

Die durch das Vorhaben verursachten Verkehrsgeräusche auf den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen brauchen nicht berücksichtigt zu werden, da die Voraussetzungen hierfür nicht vorliegen²⁰.

Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet

Der von den nördlich gelegenen Verkehrsachsen der Eisenbahnlinie Rendsburg-Kiel und der Autobahn A 210 auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm führt tagsüber zu keiner Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 65 dB(A); der entsprechende von 55 dB(A) wird im nördlichen Teil des Plangebietes um bis zu 4 dB(A) überschritten. Da die Tagwerte eingehalten werden und für den Fachmarkt kein Nachtbetrieb vorgesehen ist²¹, erwächst hieraus zunächst kein Erfordernis für Lärmschutzmaßnahmen.

Das Schallgutachten weist jedoch auf die relativ hohen Verkehrsgeräusche tagsüber insbesondere an der Nordseite des Marktgebäudes, also in Richtung Autobahn/Eisenbahn, hin. Zudem ist das gesamte Plangebiet bei kumulierender Betrachtung von Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen dem Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 zuzuordnen, woraus sich Anforderungen an den passiven Schallschutz ergeben. Um den Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse Rechnung zu tragen, wird daher im B-Plan festgesetzt, dass in Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, Mindestmaße der Schalldämmung für die Außenbauteile einzuhalten sind.

Zugrunde gelegt wird dabei das für Büroräume u.ä.²² anzusetzende Schalldämm-Maß von 35 dB; eine das höhere Dämm-Maß von 40 dB begründende Schutzbedürftigkeit (für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume u.ä.) ist hier nicht gegeben. Weiterhin ist zu beachten, dass an Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, keine Anforderungen gestellt werden²³.

b) Geruchsimmissionen

Die Nutzung der geplanten Vorfürfläche durch Pferde kann zu „landwirtschaftsähnlichen“ Emissionen führen. Es ist aber keine dauerhafte Pferdehaltung und keine offene Lagerung von Pferdemist vorgesehen. Da die Nutzung der Freifläche sich erfahrungsgemäß auf nur ca. 4 Std. /Woche (verteilt über 6 Tage) beschränkt und zudem ggf. anfallender Pferdemist umgehend entsorgt wird, ist nicht davon auszugehen, dass die hiervon ausgehenden Geruchsemissionen außerhalb des Betriebsgeländes überhaupt wahrnehmbar sein werden (und falls doch, dann nur in geringer Intensität und nur über eine kurze Zeitdauer). Daher ist nicht von unverträglichen Geruchsbelästigungen auszugehen.

²⁰ Dies ist nur dann der Fall, wenn der Beurteilungspegel für Verkehrsgeräusche sich rechnerisch um mehr als 3 dB(A) erhöht und keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitgehend überschritten werden.

²¹ Betriebsbezogenes Wohnen ist nicht vorgesehen und, da nicht im Katalog der zulässigen Nutzungen enthalten, auch nicht zulässig (Anm.: Auch auf den östlich und südöstlich benachbarten Gewerbeflächen ist betriebsbezogenes Wohnen nicht zulässig).

²² Hier wäre wohl auch der im OG vorgesehene Pausenraum für das Personal zuzuordnen, auch wenn er nicht dem ständigen Aufenthalt dient.

²³ Dies dürfte u.a. bei den eigentlichen Verkaufsräumen der Fall sein, wo aus der Summe der Geräusche aus Gesprächen, von Warentransport, Registrierkassen, Einkaufswagen usw. ein entsprechender Innengeräuschpegel gegeben sein wird.

7.4 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Das Archäologische Landesamt hat mit Schreiben vom 27.03.2018 mitgeteilt, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Denkmäler festzustellen, dass daher keine Bedenken bestehen und der Planung zugestimmt wird.

Gleichwohl ist stets der § 15 des Denkmalschutzgesetzes zu beachten:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7.5 Bodenschutz

Die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) des Kreises Rendsburg-Eckernförde weist darauf hin²⁴, dass im Zuge der Maßnahme die Vorgaben des BauGB (§202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten sind.

Nach Auskunft der UBB²⁵ befinden sich innerhalb des Plangeltungsbereiches nach heutigem Kenntnisstand (Stand März 2018) keine Altablagerungen und keine Altstandorte. Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z.B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die UBB umgehend zu informieren.

7.6 Fazit

Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch das Vorhaben beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der faktischen und planerischen Bestandssituation oder entsprechende Auswirkungen auf das Vorhaben ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

8. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m ²]	Anteil [%]
Sondergebiet	7.676	90,4
Straßenverkehrsfläche	814	9,6
Gesamt (= Plangeltungsbereich)	8.490	100,0

(Die Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m² gerundet)

²⁴ Stellungnahme vom 06.04.2018 (im Rahmen der Behördenbeteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB)

²⁵ ebd.

9. Kosten

Die Kosten für die Planung sowie für die Durchführung des Vorhabens liegen beim Vorhabenträger, so dass für die Gemeinde Bredenbek hier erkennbar keine Kosten entstehen.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 03. Mai 2018 gebilligt.

Bredenbek, am



- Der Bürgermeister -

Anlagen:

1. Projektplanung / VEP Blatt 01 – 06 (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten); achtgrad design
2. Vermarktungsoptionen Interkommunales Gewerbegebiet Bredenbek-Bovenau-Felde; WFG
3. Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines Marktes für Pferdesportartikel in Bredenbek; GMA
4. Standortsuche für das Investitionsvorhaben der Fa. Richard Krämer Pferdesport; WFG
5. Abschluss des raumplanerischen Abstimmungsverfahrens; Landesplanungsbehörde
6. Umweltverträglichkeits-Vorprüfung (UVVP); BfL
7. Prüfung Artenschutz / Natura 2000; BfL
8. Schallgutachten; T&H Ingenieure
9. FNP 13. Änderung (durch Berichtigung)

