

Satzung der Gemeinde Bredenbek über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.18 (VB 18) für das Gebiet "Dohrscher Hof"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Begründung

Stand Ausfertigung



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)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 (VB 18)

„Dohrscher Hof“

(Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

Begründung

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 0,3 ha große Plangebiet liegt inmitten der Ortslage von Bredenbek am Rolfshörner Weg. Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemalige Hofstelle, deren Gebäude zwischenzeitlich abgebrochen wurden. Östlich, d.h. auf der gegenüberliegenden Seite des Rolfshörner Weges, befinden sich Sportanlagen sowie eine Kindertagesstätte mit vorgelagerter Stellplatzanlage. Ansonsten ist das Plangebiet weitgehend von Wohnbebauung umgeben.

2. Erfordernis und Ziel der Planung

Mit der Überplanung der Flächen der ehemaligen Hofstelle sieht die Gemeinde Bredenbek die Möglichkeit, innerhalb der Ortslage Bauland für dringend nachgefragten Wohnraum bereitzustellen. Der Geltungsbereich dieser Planung umfasst dabei nur einen Teil der hierfür zur Verfügung stehenden Gesamtfläche; für die übrigen, nordwestlich anschließenden Flächenanteile ist zu gegebener Zeit die Aufstellung des B-Planes Nr. 19 „Hofkoppel“ vorgesehen (vgl. nachstehende Abbildung).



Abb.: Aufteilung der ehem. Hofstelle in die B-Pläne Nr. 18 und Nr. 19

(o.M.)

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Ortsentwicklungskonzeptes (OEK)¹ war diese Fläche (Fläche Nr. 22 in nachstehender Abbildung) bei Betrachtung der Innenentwicklungspotentiale als besonders geeignet für ein innerörtliches Angebot an kleineren (bezahlbaren) Wohnungen in verdichteter Form insbesondere für Senioren, aber auch andere Nachfragegruppen, herausgearbeitet worden. Es wird ein Wohnprojekt mit gemeinschaftlichen Anspruch (nachbarschaftlich ausgerichtet, barrierefrei und generationsübergreifend) empfohlen und zu dessen Umsetzung eine genossenschaftliche Trägerschaft angeraten.

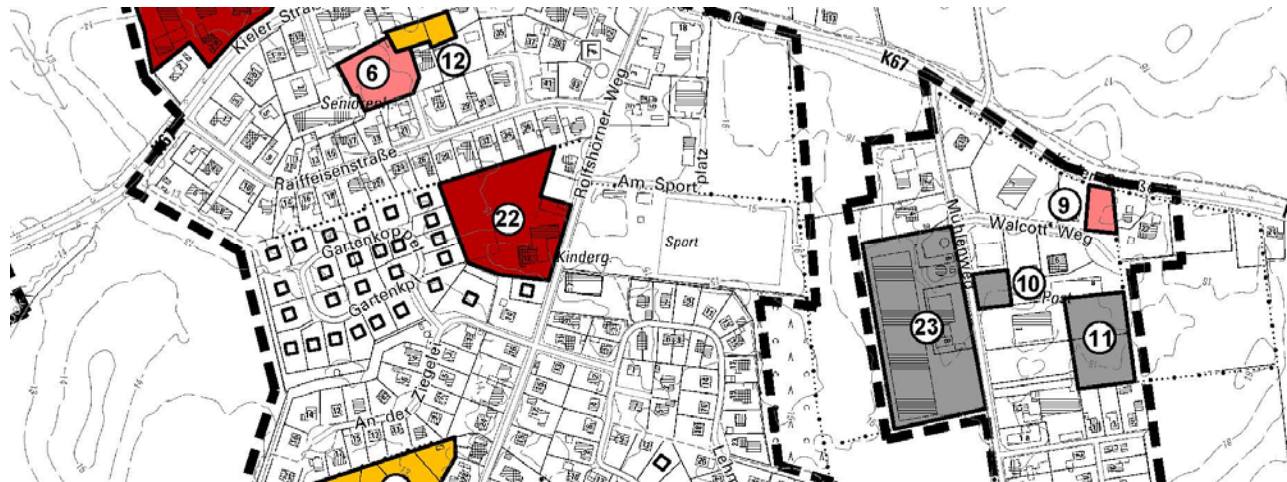


Abb.: OEK Bredenbek, Karte „Innenentwicklung“ (Ausschnitt)

o.M.

Diesem Gedanken folgend, soll im Plangebiet ein privatgenossenschaftliches Wohnprojekt verwirklicht werden. Die Projektentwicklung und –betreuung liegt bei der *TING Projekte GmbH & Co. KG*²; für das Vorhaben wurde die *Wohngenossenschaft Dohrn'sche Höfe eG* gegründet.

Da sich das Vorhaben hinsichtlich Nutzungsmaß und überbaubarer Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung i.S.d. § 34 BauGB einfügt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar (Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Brachfläche). Da durch die Planung zudem absehbar keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und keine Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt werden und auch keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. 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) des Bebauungsplanes beträgt, bei einer Größe des Plangebietes / des Baugrundstücks von ca. 0,3 ha, zwangsläufig weniger als 20.000 m². Es kommt hier also die Verfahrensvariante Nr. 1 des § 13 Abs. 1 Satz 2 zum Tragen.

Da Planungsrecht für ein konkretes Vorhaben geschaffen werden soll, wird auf das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB zurückgegriffen: Der Bebauungsplan setzt mit Planzeichnung und Text den planungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit des Vorhabens. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der gem. § 12 Abs. 3 S. 1 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes wird, umschreibt konkret das Projekt (hochbauliche Planung des Vorhabenträgers). Im Durchführungsvertrag werden die Modalitäten zur Durchführung des Vorhabens geregelt (so u.a. die Kostentragung, der Durchführungszeitraum, Erschließungsmaßnahmen, die Umsetzung umweltbezogener Maßnahmen usw.).

¹ Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Bredenbek, Planungsbüros Blank und Dau-Schmidt/Tornow, 2017; das OEK findet sich auf der Homepage der Gemeinde Bredenbek unter der Rubrik „Ortsentwicklung“, <http://www.bredenbek.de/1877.0.html>).

² www.ting-projekte.de

3. Entwicklung der Planung

Nach § 8 Abs.2 BauGB sind Bebauungspläne regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bredenbek ist das vorgesehene Baugrundstück als Wohnbaufläche „W“ dargestellt (vgl. nachstehende Abb.). Der B-Plan mit dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) ist damit aus dem wirksamen FNP entwickelt, eine FNP-Änderung (durch Berichtigung) mithin nicht erforderlich.



Abb.: Ausschnitt Planzeichnung FNP (mit Kennzeichnung des Plangebietes)

(o.M.)

4. Beschreibung des Vorhabens

Das Konzept des Vorhabenträgers sieht eine Bebauung mit zwei versetzt angeordneten Baukörpern zu je zwei Vollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss/Staffelgeschoss vor. Je Baukörper sind 10 Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 50 – 80 m² vorgesehen (je 4 im EG/OG + 2 im DG). Die Hauptbaukörper sind miteinander verbunden durch einen eingeschossigen Zwischentrakt, der eine weitere Wohnung und einen Gemeinschaftsraum birgt (im Detail siehe Projektplanung / VEP).

Insgesamt entstehen somit 21 Wohnungen, hiervon 6 gefördert. Alle Wohnungen werden barrierearm und schwellenfrei hergestellt und verfügen über einen Freisitz (Balkon/Terrasse).

5. Planinhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan setzt (nur) die städtebaulich erforderlichen Regelungen zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens. Insgesamt sind die getroffenen Festsetzungen so gewählt, dass die Zulässigkeit des Vorhabens hinreichend bestimmt ist. Weitere Bindungen ergeben sich aus dem Durchführungsvertrag i.V.m. dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Zu den Regelungen des Bebauungsplanes im Einzelnen:

5.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel, für das Wohnbauvorhaben eine entsprechende Fläche planerisch bereitzustellen, wird der für die wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Großteil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Eine weitergehende Feinsteuerung des Nutzungskataloges nach § Abs. 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO wird als nicht erforderlich erachtet, da die ausschließliche Wohnnutzung durch den Vorhabenbezug sichergestellt ist und somit keine der anderen, nach § 4 BauNVO regelmäßig oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die im Plangebiet selbst oder im Umfeld störend wirken könnten, möglich sind.

Einbezogen in den Geltungsbereich ist (hälftig) der anliegende, das Baugrundstück erschließende Straßenabschnitt der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Rolfshörner Weg.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Regelungen zur Grundfläche (GR), zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Z) und zur Gebäudehöhe (GH).

Die vorhabenbezogen festgesetzte Grundfläche von 1.600 m² ermittelt sich folgendermaßen:

GR Hauptnutzung (Gebäude, Terrassen)	= ca. 850 m ²
+ GR Nebennutzung (Stellplätze, Zuwegungen/Zufahrten, Müllstandplätze)	= ca. 600 m ²
+ Reserve/Rundung	= 150 m ²
<hr/>	
⇒ GR gesamt	= 1.600 m ²

Mit der festgesetzten Grundfläche wird der maximale Entwicklungsrahmen für die Haupt- und auch die Nebennutzungen festgesetzt, da durch textliche Festsetzung (vgl. Text Ziff. 1 Abs. 1) die Überschreitung der zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 Abs.4 BauNVO ausgeschlossen ist. Bei einer Größe des Baugrundstücks (= festgesetztes WA) von 2.767 m² ergibt sich eine GRZ von 0,31 für die Hauptnutzung und insgesamt von 0,58. Die Obergrenze der GRZ für allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO (0,4) wird somit eingehalten bzw. unterschritten, ebenso die Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO (0,8). Die Geschossfläche (GF) wird nicht explizit festgesetzt, deren Obergrenze (GFZ 1,2) ist aber gleichwohl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO einzuhalten. Dies ist hier ebenfalls gegeben³.

Die festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z = II) ermöglicht die vorgesehene Bebauung mit 2 Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss / ausgebautem Dachgeschoss.

Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) von 26 m ü.NHN entspricht der projektierten Gebäudehöhe von 25,29 m ü.NHN⁴ zuzüglich einer geringfügigen Reserve, die für „Unvorhergesehenes“ in der weiteren konstruktiven Ausarbeitung des Vorhabens eingeräumt wird. Weiterhin ist in Text Ziff. 2 Abs. 2 eine Regelung getroffen, die eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für technische Anlagen (wie Schornstein, Antenne, Lüfter usw.) im erforderlichen Umfang ermöglicht.

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 (incl. Terrassen) gezogen ist. Im Sinne einer gewissen Flexibilität ist in Text Ziff. 2 ergänzend festgelegt, dass eine

³ Überschlägige Ermittlung der Geschossfläche: $GR_{\text{Gebäude}} = 750 \text{ m}^2 \times 2,75 \text{ (EG+OG+DG)} = GF 2.063 \text{ m}^2$; dies ergibt eine GFZ von 0,75.

⁴ Die daraus resultierende Gebäudehöhe über Gelände von ca. 10,60 m entspricht annähernd der Firsthöhe von ca. 10,50 m der damaligen Bebauung (Bauernhaus mit steilem Krüppelwalmdach).

Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (wie Außentreppe, Vordächer, Terrassen u.ä.) um ein für diese Zwecke absehbar ausreichendes Maß von bis zu 2,00 m zugelassen werden kann.

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

5.4 Bedingtes Baurecht

Über die Festsetzung nach Text Ziff. 4 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

Die vorhandenen, den Straßenraum fassenden Bäume (3 Kopflinden) sind mit Erhaltungsgebot festgesetzt. Zur weiteren Eingrünung sind ergänzend Pflanzgebote für weitere Bäume festgesetzt. Ergänzende Regelungen (weitere Begrünungsmaßnahmen, Pflanzqualitäten, Baumschutz während der Bauphase usw.) werden im Durchführungsvertrag getroffen. Die untere Naturschutzbehörde weist auf die zum langfristigen Schutz des Altbaumbestandes bei der Bauausführung zu beachtenden Vorschriften hin⁵ (DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“; RAS- LG4, „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“; ZTV- Baumpflege „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“).

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung von Gestaltungsvorschriften nach § 84 Landesbauordnung (LBO) ist nicht vorgesehen; die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ergibt sich aus der Projektplanung (VEP).

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, Durchführungsfristen,
- Umsetzung umweltbezogener Maßnahmen (Anpflanzungen, Baumschutz nach DIN 18920, Bodenschutzmaßnahmen ...),
- Bindung an den Vorhaben- und Erschließungsplan⁶ (bedingtes Baurecht nach § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB),
- Erschließungsaspekte (Umsetzung Regenwasser-Konzept, bauliche Maßnahmen am Gehweg im Zusammenhang mit den Zufahrten/Zuwegungen),
- Verpflichtung zur Weitergabe von Verpflichtungen an Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung,
- Kostentragung.

6. Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die Einfahrt auf das Baugrundstück wie auch eine ergänzende Zuwegung erfolgen direkt vom Rolfs- hörer Weg aus.

⁵ Stellungnahme vom 12.05.2021

⁶ Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Projektplanung des Vorhabenträgers (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten/3D-Visualisierungen)

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden örtlichen Netze.

Zur Entsorgung des Oberflächenwassers wurde ein Entwässerungskonzept ausgearbeitet⁷. Da eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, soll das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser demnach in einem unter der Stellplatzanlage einzubauenden Speicher zurückgehalten und von dort aus gedrosselt in den kommunalen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

7. Umwelt

7.1 Vorbemerkungen

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen. 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 (vgl. hierzu nachstehend Kap. 7.3). Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild i.S.d. § 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 zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu beachten (vgl. nachstehend Kap. 7.2).

7.2 Arten- und Biotopschutz

Eine Prüfung möglicher artenschutzrechtlichen Verbote in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden / potentiell vorkommenden Tierarten hat ergeben, dass bei Umsetzung der Planung absehbar keine Verbotstatbestände eintreten werden⁸.

Einzig vorhandene Biotoptypen auf dem Baugrundstück sind die Grundstücksfläche selbst als arten- und strukturreicher Rasen sowie die aus drei alten Kopflinden bestehende Baumgruppe am Rolfs- hörner Weg. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet somit nicht vorhanden; die ortsbild- prägenden Kopflinden werden erhalten.

7.3 Immissionsschutz

Um Aufschluss zu erlangen über die Verträglichkeit der geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzung mit den in der Umgebung des Plangebietes befindlichen emittierenden Nutzungen und -im Falle von Konflikten- über Lösungsmöglichkeiten für die sachgerechte Abwägung, wurde eine lärmtechnische Untersuchung⁹ durchgeführt mit folgenden Ergebnissen:

⁷ KIRCHNER Engineering Consultants GmbH, Felde, vom 17.11.2020; vgl. Anlage

⁸ Faunistische Potentialabschätzung/Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verbote gemäß § 44 BNatSchG, Büro für Landschaftsentwicklung Kiel, Nov. 2020, siehe Anlage

⁹ Lärmtechnische Untersuchung vom 30.10.2020, M+O Immissionsschutz, siehe Anlage

a) Verkehrslärm:

Das Baugrundstück grenzt unmittelbar an die Gemeindestraße Rolfshörner Weg an, nördlich in ca. 200 m Entfernung verläuft die K67 (Rendsburger Straße / Kieler Straße) und südlich ca. 750 m entfernt die Autobahn A 210.

Im Ergebnis zeigt sich, dass der für allgemeine Wohngebiete für die Nachtstunden maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau- von 45 dB(A) überall im Plangebiet eingehalten wird. Tagsüber ergibt sich zwar eine geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes von 55 dB(A) an der dem Rolfshörner Weg nächstgelegenen Fassade; hier sind aber im EG und OG keine schutzwürdigen Aufenthalts- und Schlafräume vorgesehen, und im Dachgeschoss springt die Fassade soweit zurück, dass dort der Orientierungswert wieder eingehalten wird. Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen ist somit nicht erforderlich.

Auch der schutzbedürftige Außenraum (Terrassen/Balkone) ist bereits bei freier Schallausbreitung durch die relative Entfernung zum Rolfshörner Weg ausreichend vor unverträglichen Lärm geschützt; hinzu kommt noch die abschirmende Wirkung der Baukörper.

b) Sportlärm

Östlich des Rolfshörner Weges liegen mehrere emittierende Sportanlagen (Tennis- und Fußballplätze, Sporthalle).

Das Lärmgutachten kommt hinsichtlich dieser Lärmquellen zu dem Ergebnis, dass tagsüber sowohl der maßgebliche Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wie auch der Spitzenpegel von 85 dB(A) nach Sportanlagenlärmschutzverordnung regelmäßig eingehalten werden.

Nachts sind Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 40 dB(A) wie auch des Spitzenpegels von 60 dB(A) möglich für den Fall, dass die dem Baugrundstück gegenüber liegenden Stellplätze nach 22.00 Uhr im Rahmen des Sportbetriebs genutzt werden. Dies ist jedoch normalerweise nicht der Fall, da der Sportbetrieb regelmäßig vor 22.00 Uhr endet und zudem an anderer Stelle ausreichend Parkraum für den üblichen Trainingsbetrieb zur Verfügung steht. Zudem wird die Gemeinde durch geeignete Maßnahmen den Benutzungszeitraum der Stellplätze auf den Tageszeitraum (06.00 -22.00 Uhr) begrenzen¹⁰. Dies erscheint zielführender als die Vornahme aktiver Lärmschutzmaßnahmen oder die Einschränkung des Bauvorhabens.

c) Kita (Hol- und Bringverkehr)

Im Lärmgutachten ist ausführlich dargelegt, dass der beim Betrieb der dem Baugrundstück gegenüber liegenden Kita entstehende (Kinder-) Lärm regelmäßig keine schädliche Umwelteinwirkung darstellt, so dass weitergehende Untersuchungen hierzu nicht erforderlich sind.

Geprüft wurde allerdings, ob von dem mit der KiTa-Nutzung einhergehenden Hol- und Bringverkehr für das neue Wohngebiet unverträgliche Lärmbelastungen ausgehen könnten. Davon ist nicht auszugehen; sowohl der maßgebliche Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wie auch der Spitzenpegel von 85 dB(A) nach TA Lärm für die hier nur relevanten Tagesstunden werden deutlich unterschritten.

7.4 Bodenschutz

Gelegentlich einer zu dem Vorhaben durchgeführten Baugrunduntersuchung wurden Bodenproben entnommen und im Hinblick auf mögliche Verunreinigungen auf ihren Gehalt an organischen und anorganischen Bestandteilen hin untersucht¹¹. Auffällig war in dieser Hinsicht ein erhöhter PAK-Wert¹² in der obersten Bodenschicht (Mischprobe 1 - Mutterboden/Auffüllung). Auf diesen Befund hin wurde nach Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) durch den Bodengutachter

¹⁰ Verpflichtung im Durchführungsvertrag

¹¹ Baugrundgutachten, GSB Grundbauingenieure Schnoor und Brauer GmbH, Bredenbek, vom 04.11.2020, mit Prüfbericht LAGA –Untersuchungen, Eurofins Umwelt Nord GmbH, vom 11.11.2020; siehe Anlagen

¹² PAK = polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe

eine spezifische Deklarationsanalytik des Oberbodens erstellt¹³, um darauf basierend die ggf. notwendigen Maßnahmen zur Boden sanierung festlegen zu können. Es ergaben sich u.a. Überschreitungen der Vorsorgewerte für die Parameter Summe PAK und Benzo(a)pyren mit der Folge, dass der Oberboden nicht wieder als durchwurzelbarer Mutterboden auf dem Baugrundstück selbst und auch nicht auf landwirtschaftlichen Flächen aufgebracht werden kann, sondern auf einer geeigneten Deponie zu entsorgen ist. Gemäß den Empfehlungen aus der Deklarationsanalytik und entsprechender Abstimmung mit dem vorgesehenen Entsorgungsunternehmen kann und soll der Oberboden nach Deponieklasse DK 0 entsorgt werden¹⁴.

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde weist darauf hin¹⁵, dass im Zuge der Maßnahme die Vorgaben des BauGB (u. a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten sind. Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z. B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.“

7.5 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Das laut Denkmalliste¹⁶ einzige Baudenkmal in der Gemeinde Bredenbek (Dreiseithof mit Wohnhaus, Stall und Scheune) liegt in ca. 900 m Entfernung (Luftlinie) südwestlich in Kronsfelde.

Das Plangebiet liegt laut Kartenwerk¹⁷ (vgl. nachstehende Abb.) nicht innerhalb eines archäologischen Interessensgebietes; auch Bodendenkmäler sind dort nicht eingetragen. Insofern wird nicht davon ausgegangen, dass archäologische Denkmäler betroffen sein könnten.¹⁸



Abb.: Archäologische Interessensgebiete (blaue Schraffur)

o.M.

Gleichwohl ist stets der § 15 des Denkmalschutzgesetzes zu beachten:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde

¹³ Deklarationsanalytik des Oberbodens-Kurzstellungnahme, ZUG Ziegenmeyer Umwelttechnik, Uetersen, vom 29.12.2020; siehe Anlage

¹⁴ Eine entsprechende Verpflichtung des Vorhabenträgers erfolgt im Durchführungsvertrag.

¹⁵ Stellungnahme vom 12.05.2021

¹⁶ Denkmalliste Rendsburg-Eckernförde (S. 27), Landesamt für Denkmalpflege S-H, 06.01.2020

¹⁷ Archäologie-Atlas S-H (Digitaler Atlas Nord)

¹⁸ Dies bestätigt durch die Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes vom 14.04.2021; demnach sind z.Zt. keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale festzustellen; daher keine Bedenken.

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.

7.6 Fazit

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

8. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m ²]	Anteil [%]
Baugebiet (WA)	2.767	91,3
Straßenverkehrsfläche	263	8,7
Gesamt (= Plangeltungsbereich)	3.030	100,00

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

9. Kosten

Die Kostentragung für die Planung und die Durchführung des Vorhabens liegt beim Vorhabenträger, so dass für die Gemeinde Bredenbek erkennbar keine Kosten entstehen.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.11.2021 gebilligt.

Bredenbek, am

.....
- Der Bürgermeister -

Anlagen:

- 01 - Entwässerungskonzept (Bericht mit Anlagen)
- 02 - Fachbeitrag Artenschutz
- 03 - Lärmgutachten (angehängt: Berechnung der Teilbeurteilungspegel Sportlärm für das 2. OG)
- 04 - Baugrundgutachten (zugleich Anlage 05 des Entwässerungskonzeptes)
- 05 - Prüfbericht LAGA Analyse zum Baugrundgutachten
- 06 - Deklarationsanalytik des Oberbodens