

Gemeinde Bredenbek

(Amt Achterwehr / Kreis Rendsburg-Eckernförde)



Bebauungsplan Nr. 19 „Hofkoppel“

(Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

Begründung

Stand Entwurf (Behördenbeteiligung / Veröffentlichung)

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 0,85 ha große Plangebiet liegt inmitten der Ortslage von Bredenbek am Rolfshörner Weg. Bei der Fläche handelt es sich um die Restflächen einer ehemaligen 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 sah die Gemeinde Bredenbek bereits vor einigen Jahren die Möglichkeit, innerhalb der Ortslage Bauland für dringend nachgefragten Wohnraum bereitzustellen und stellte hierzu zunächst für eine Teilfläche den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 „Dohrscher Hof“ auf. Bereits damals war für einen späteren Zeitpunkt die Überplanung der verbleibenden Fläche durch den B-Plan Nr. 19 vorgesehen¹ (vgl. nachstehende Abbildung).



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

(o.M.)

¹ Das Areal wurde zwischenzeitlich für das Aufstellen von Wohncontainern (Flüchtlingsunterkünfte) benötigt.

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Ortsentwicklungskonzeptes (OEK)² war dieses Gebiet (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. Im OEK wird ein Wohnprojekt mit gemeinschaftlichem Anspruch (nachbarschaftlich ausgerichtet, barrierefrei und generationsübergreifend) empfohlen und zu dessen Umsetzung eine genossenschaftliche Trägerschaft angeraten. Dies wurde mit dem B-Plan Nr. 18 entsprechend umgesetzt.

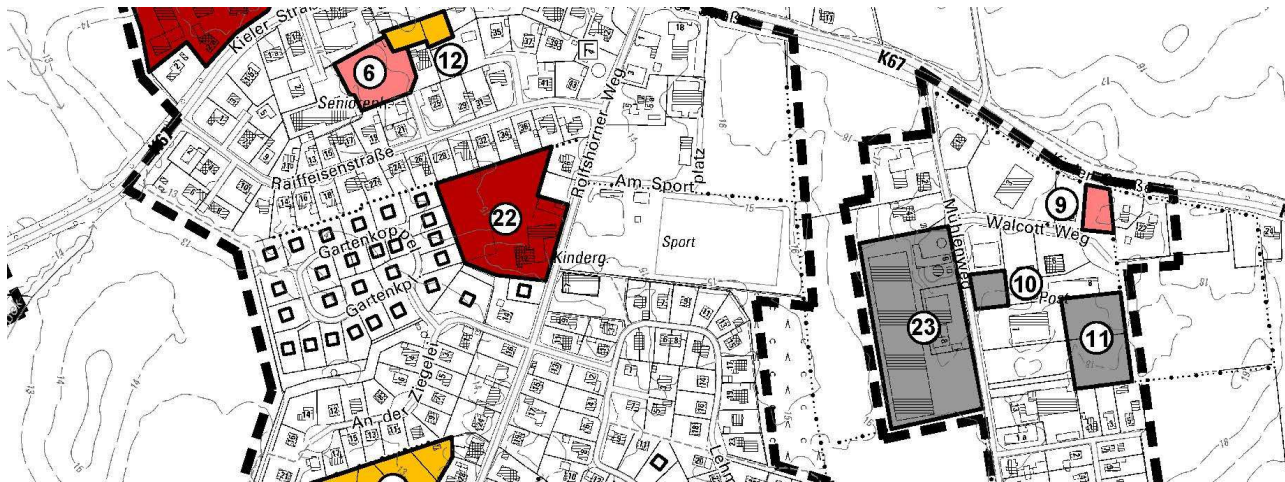


Abb.: OEK Bredenbek, Karte „Innenentwicklung“ (Ausschnitt)

o.M.

Mit dem B-Plan Nr. 19 soll nunmehr das Planungsrecht für den übrigen Teil der Fläche geschaffen werden. Gelegentlich dieser Planaufstellung soll ergänzend der rückwärtige Bereich eines südlich angrenzenden Baugrundstücks in die Planung einbezogen werden, um auch hier im Rahmen der Nachverdichtung einen weiteren Bauplatz zu schaffen.

Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar (Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Brachfläche / Nachverdichtung). 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. 0,85 ha, zwangsläufig weniger als 20.000 m². Es kommt hier also die Verfahrensvariante Nr. 1 des § 13 Abs. 1 Satz 2 zum Tragen.

3. Entwicklung der Planung

Nach § 8 Abs.2 BauGB sind Bebauungspläne regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im FNP ist das Plangebiet nur zu einem kleinen Teil bereits als Wohnbaufläche, im Wesentlichen aber als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten/Mähwiese“ dargestellt (vgl. nachstehende Abb.).

² 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>.

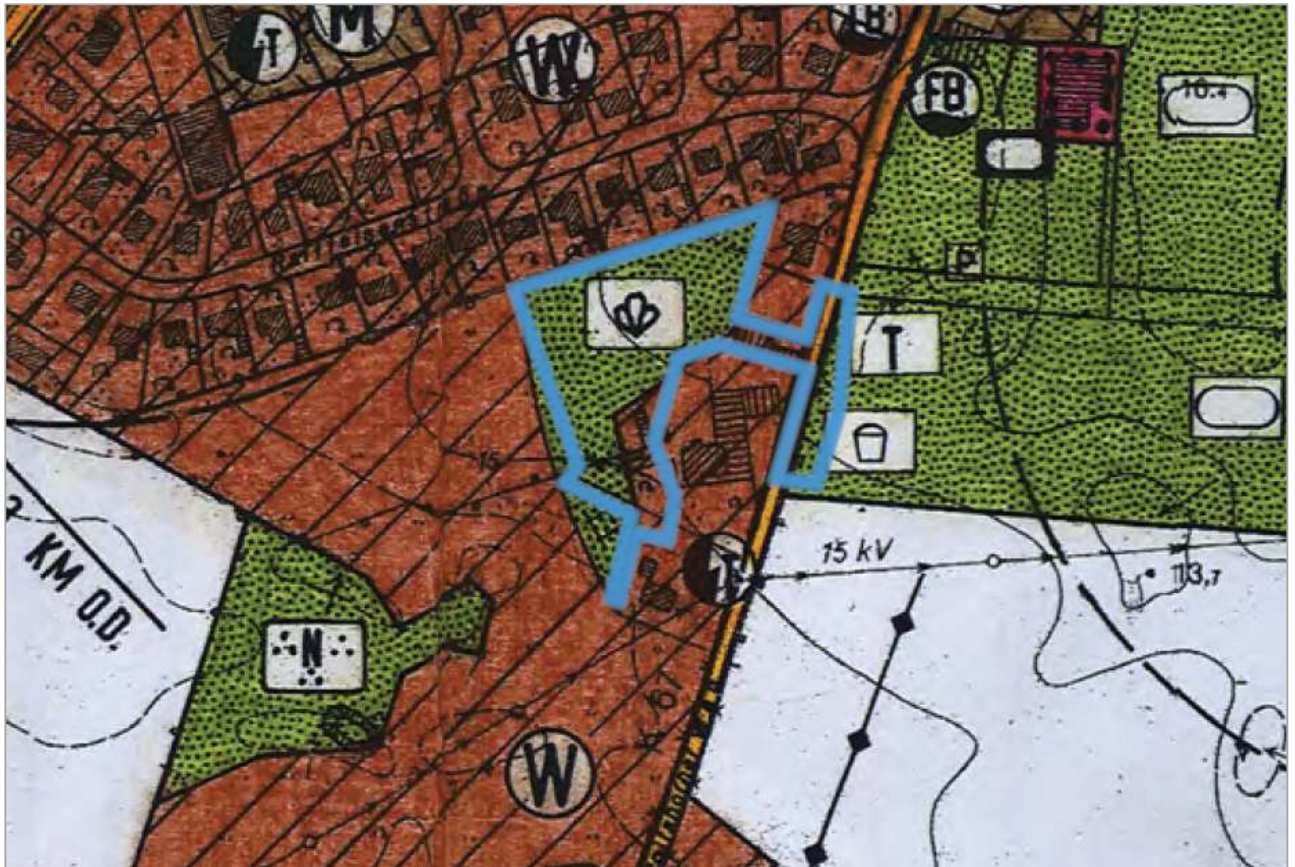


Abb.: Ausschnitt FNP (mit Kennzeichnung des Plangebietes)

(o.M.)

Nur ein sehr schmaler Bereich der Grünfläche im Süden des Plangebiets war bereits mit der Wohnbauflächendarstellung der 8. Änderung des FNP erfasst worden (vgl. nachstehende Abb.).

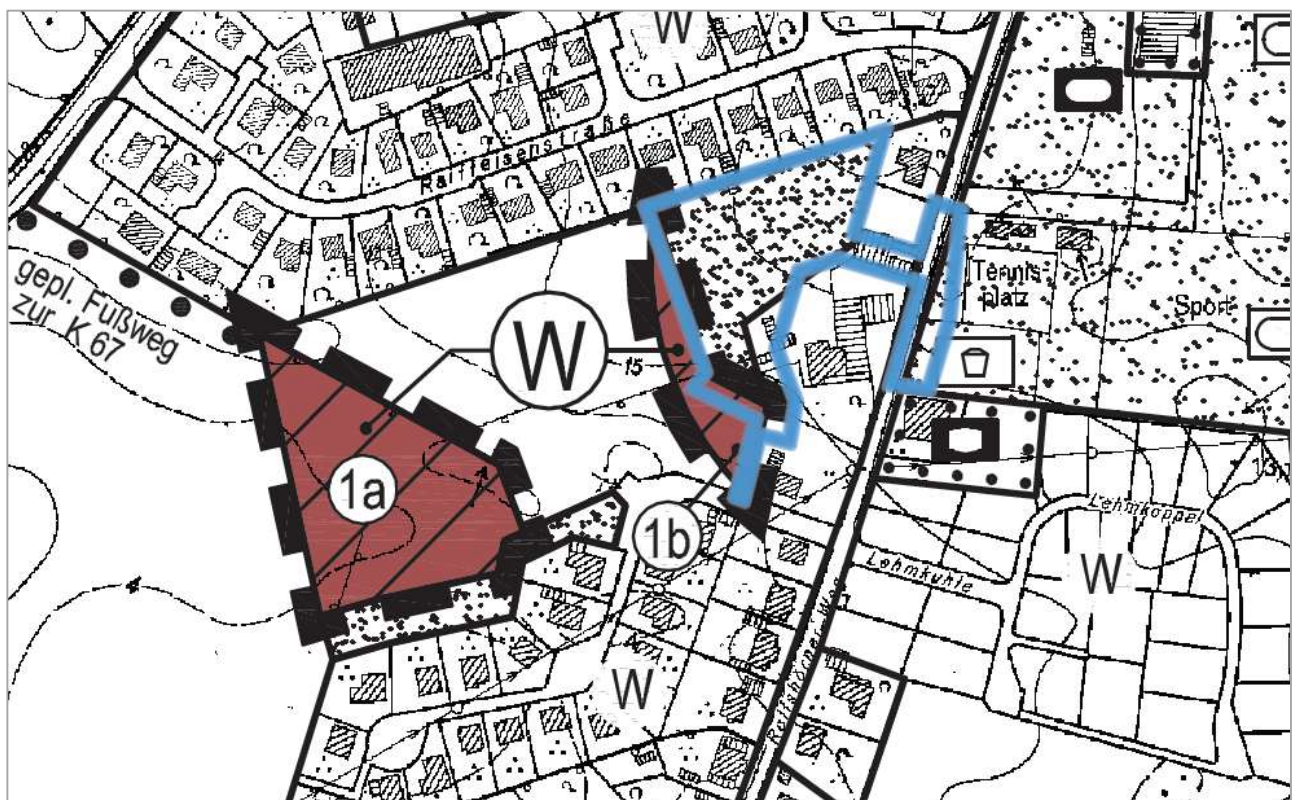


Abb.: 8. Änderung FNP (mit Kennzeichnung des Plangebietes)

(o.M.)

Das geplante Wohngebiet lässt sich also ganz überwiegend nicht aus dem wirksamen FNP entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird daher nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die dort genannte Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vor Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt werden darf, kann als erfüllt angesehen werden, da der Bebauungsplan zu eben diesem Zweck, also der geordneten städtebaulichen Fortführung der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung, aufgestellt wird.

Vorgesehen ist die Darstellung einer Wohnbaufläche „W“ (vgl. nachstehende Abb.)

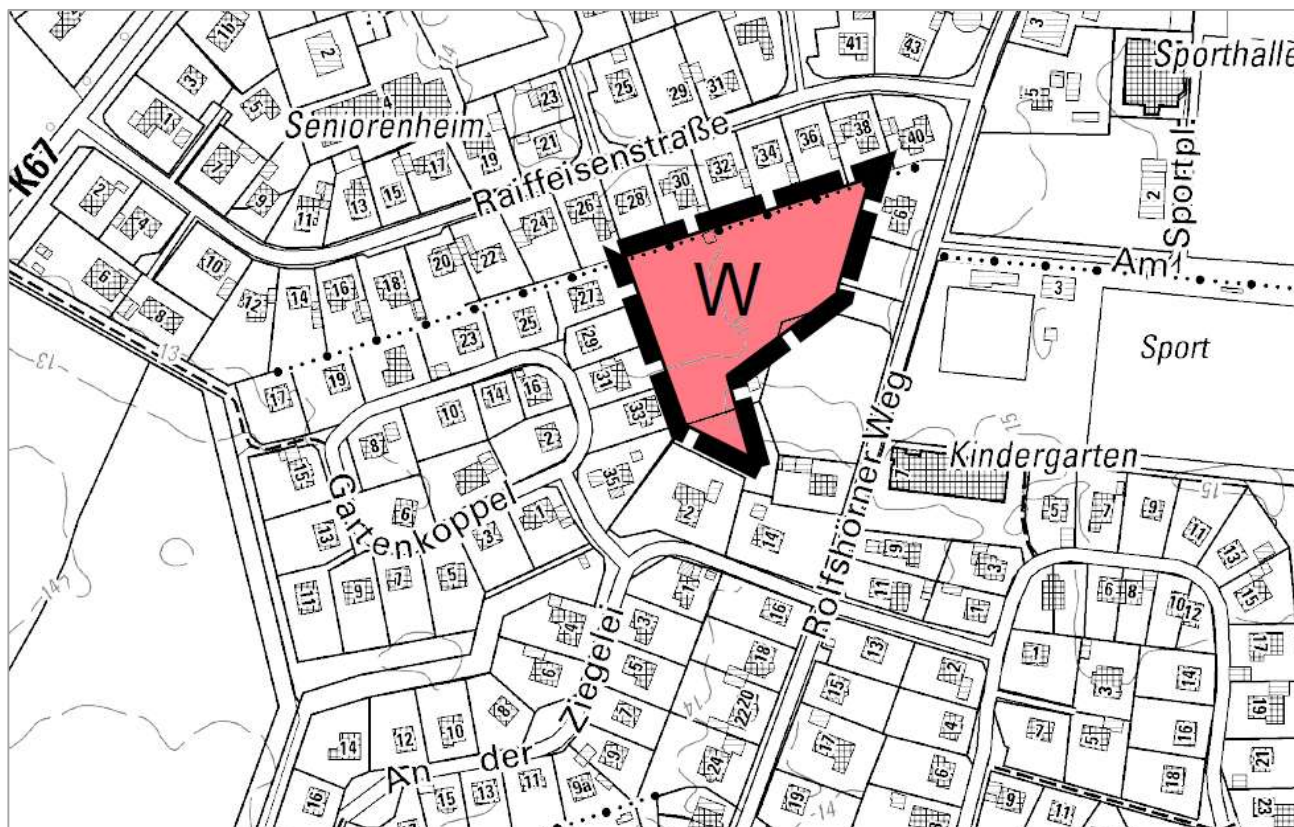


Abb.: Entwurf FNP-Berichtigung

(o.M.)

4. Planungskonzept

Das Baukonzept (siehe nachstehende Abb.) sieht eine verdichtete Wohnbebauung vor in Form von drei eingeschossigen Doppelhäusern (mit ausgebautem Dachgeschoss) und zwei langgestreckten Baukörpern, die wahlweise als ein- bis zweigeschossige Reihenhausszeilen oder als entsprechend Mehrfamilienhäuser für den Mietwohnungsbau ausgeführt werden können. Insgesamt können so ca. 14 Wohnungen entstehen.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt, vom Rolfshörner Weg aus, über eine private Zufahrtsstraße, die in einer zentralen Gemeinschafts-Stellplatzanlage endet. Eine weitere Stellplatzanlage ist in der Nordostecke des Gebiets für den dort gelegenen Baublock vorgesehen. An der Nordseite der Zufahrt sollen weitere (Besucher-) Stellplätze und ein Sammelstandplatz für Müllbehälter eingerichtet werden.

Das Quartier ist im Norden, Süden und Westen durch bestehende Knicks eingegrünt, wobei der westliche Knick außerhalb des Plangeltungsbereichs auf den angrenzenden Baugrundstücken (B-Plan Nr. 5b) gelegen ist. Die im Plangebiet gelegene Knicks werden entwidmet, bleiben aber als Gehölzstreifen erhalten. Zudem sind Baum- und Heckenpflanzungen vorgesehen.



Abb.: Bebauungskonzept

(o.M.)

Außerhalb dieses Quartiers gelegen kommt südlich angrenzend ein Einfamilienhaus-Grundstück hinzu, das als Pfeifenkopf-Grundstück von Süden her, also von der Straße „An der Ziegelei“ aus, erschlossen wird.

5. Planinhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll Grundlage sein für eine der Lage und Beschaffenheit des Plangebietes in Dichte und Maßstab angemessene Wohnbebauung in offener Bauweise mit ein- bis zweigeschossigen Doppelhäusern bzw. Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Die Gemeinde will dabei einerseits einen möglichst weiten Spielraum zur Berücksichtigung individueller Vorstellungen und Möglichkeiten einräumen, andererseits aber auch den aus ihrer Sicht erforderlichen Mindestrahmen für die Entwicklung und Ausgestaltung des Plangebietes setzen.

Zur Sicherung der mit der Planung verfolgten Ziele sieht der Bebauungsplan im Einzelnen folgende Regelungen vor:

5.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Die Planzeichnung setzt die für wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Bereiche des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO fest. Dort können Wohngebäude und andere nach der Zweckbestimmung zulässige und wohnverträglich Nutzungen eingerichtet werden. Der Katalog an allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll dabei gemäß § Abs. 1 Abs. 6 BauNVO dahingehend modifiziert werden, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig sein, da sie sich nach Flächenanspruch und/oder Störgrad absehbar nicht in den angestrebten Gebietscharakter eines ruhigen Wohngebietes würden. Mit dem Ausschluss der Ausnahmen sind auch Ferienwohnungen im Plangebiet nicht zulässig, da sie nach § 13a BauNVO unter die „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ oder ggf. auch unter die „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ fallen.

Der Gemeinde ist daran gelegen, planerisch Bauland für das (permanente) Dauerwohnen bereitzustellen, also für Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Bredenbek haben (Hauptwohnung³ / alleinige Wohnung). Daher erfolgt –neben dem vorgenannten Ausschluss von Ferienwohnungen- vorsorglich auch der Ausschluss von Nebenwohnungen (Zweitwohnsitzen). Hierdurch wird insbesondere auch ein Leerstand von Wohnungen während der meisten Zeit des Jahres vermieden.

Neben dem in Teilgebiete untergliederten allgemeinen Wohngebiet werden flächenhaft noch folgende Nutzungsarten festgesetzt:

- Eine Grünfläche als Saum zu den linearen Grünelementen (Gehölzstreifen bzw. Knick)
- Die privaten Verkehrsfläche des in das Gebiet führenden Stichweges.

Einbezogen in den Geltungsbereich ist zudem ein Abschnitt der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Rolfshörner Weges. Die Verkehrsfläche wurde vorsorglich aufgeweitet, weil hier absehbar Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum (Fahrbahn und angrenzende Parkplätze) vorgesehen sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Regelungen zur Grundfläche, zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse und zur Gebäudehöhe.

Die Festsetzung einer GRZ als Verhältniszahl scheint für die zulässige Doppel- bzw. Reihenhausbauung (Teilgebiete 1a, b, c) nicht zielführend, da sich sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen ergeben werden. Daher wird die Grundfläche hier absolut festgesetzt. In den Teilgebieten 1a und b wäre die GR (500 m²) bei einer Reihenhausbauung entsprechend aufzuteilen, bei 4 Reihenhausscheiben also jeweils GR 125 m²). 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.

Die festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der festgesetzten Gebäudehöhe und der Dachneigung ermöglicht die vorgesehene Bebauung mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss bzw. mit zwei Vollgeschossen ohne ausgebautem Dachgeschoss. In Text Ziff. 2 Abs. 2 ist eine Regelung getroffen, die eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für technische Anlagen (wie Schornsteine, Lüfter usw.) ermöglicht.

Die festgesetzte Höhenlage (Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden) ist aus den Schachtdeckelhöhen der Entwässerungsplanung abgeleitet.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von baukörperbezogenen Baugrenzen (Baufenster) geregelt, die einen gewissen Spielraum zur Platzierung der Gebäude auf dem Grundstück einräumen, dabei aber die gewünschte städtebauliche Grundstruktur sicherstellen.

Im Plangebiet gilt regelmäßig die offene Bauweise. Als Hausform ist im Teilgebiet 1c das Doppelhaus festgesetzt, in den Teilgebieten 1a und 1b wahlweise das Einzelhaus (als Mehrfamilienhaus) oder die Hausgruppe (bei Reihenhausscheiben zur Wohneigentumsbildung). Die Hausform „Einzelhaus“ würde auch ein -hier unerwünschtes- freistehendes Einfamilienhaus ermöglichen. Da sich eine Mindestzahl von Wohnungen in Wohngebäuden nicht festsetzen lässt, wäre -um dieses auszuschließen- eine entsprechende vertragliche Regelung zu treffen (im Grundstückskaufvertrag oder auch in einem städtebaulichen Vertrag, sofern sich vor Satzungsbeschluss ein Investor findet).

³ Nach § 21 Abs. 2 Bundesmeldegesetz ist die Hauptwohnung die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Als Schutzstreifen zu den randlichen linearen Grünelementen ist eine Grünfläche „Saumgrün“ festgesetzt mit der textlichen Maßgabe, dass hier keine baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig sind. Innerhalb der Grünfläche gelegen sind die Erhaltungsgebote für die zu entwidmenden Knicks sowie ein Pflanzgebot zur Schließung der Lücke am östlichen Ende des südlichen Knicks. Ein weiteres Pflanzgebot ist zur Eingrünung des östlichen Randes von Teilgebiet 1e festgesetzt. Zudem sind in den Gemeinschaftsflächen (Teilgebiete 1d,e,f) jeweils mindestens zwei Bäume zu pflanzen.

Die Anpflanzungen dienen der Grüngestaltung des Gebietes, zugleich sind sie Lebensraum für die Tierwelt und wirken sich positiv auf das Klima und den Wasserhaushalt aus.

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Örtliche Bauvorschriften) sollen ein der Lage des Plangebietes und den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechendes Gesamtbild der Geschlossenheit und Ausgewogenheit sicherstellen, ohne die individuellen Belange und Möglichkeiten der Bauherrinnen und Bauherren unangemessen einzuengen. Insofern wird durchweg ein relativ weiter Gestaltungsspielraum eingeräumt.

Bezüglich der Gestaltung der Gebäude und ihrer „Außenwirkung“ ist die Ausbildung der Fassaden und mehr noch der „Dachlandschaft“ von besonderer Bedeutung. Daher werden hierzu örtliche Bauvorschriften erlassen, die eine angemessene Gestaltung hinsichtlich Form und Farbgebung bzw. Materialien sicherstellen sollen. Neben dem regionaltypischen Sattel- und (Krüppel-) Walmdach sollen dabei auch gegeneinandergestellte Pultdächer zulässig sein, die -insbesondere bei abfallendem Gelände– auch versetzte Geschossebenen (sog. „Split-Level“) ermöglichen. Glänzende / reflektierende Dacheindeckungen sollen wegen ortsgestalterisch unerwünschter Fernwirkungen durch Reflexionen vermieden werden. Somit sollen nur matte Eindeckungen zulässig sein. Bei Dachziegeln wären dies unbeschichtete bzw. engobierte, nicht aber edelengobierte oder glasierte Pfannen.

Die Regelungen betreffen im Wesentlichen die Hauptbaukörper; für untergeordnete Teile der Hauptgebäude wie auch für Nebenanlagen/Garagen/Carports werden Abweichungen hiervon zugelassen (z.B. Glasdach des Wintergartens, Flachdach-Carport usw.).

Aspekte des ökologischen Bauens werden durch die Zulässigkeit von Gründächern und Solaranlagen berücksichtigt.

Zur optischen Abschirmung ist der an der Zufahrt gelegene Müllbehälter-Standplatz mit einem begrünten Sichtschutz zu versehen. Hierfür eignen sich z.B. Rankgitter oder eine frei wachsende Hecke.

5.6 Hinweise

Hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften wird auf den Tatbestand der Ordnungswidrigkeit hinzuweisen, um Zuwiderhandlungen entsprechend ahnden zu können.

Zum Ausschluss von sog. „Schottergärten“ ist keine (mit der Landesbauordnung konkurrierende) Festsetzung vorgesehen; es wird auf die bestehende, stets gültige Regelung des § 8 LBO hingewiesen, wonach die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde um den § 41 a „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ ergänzt⁴. Demnach sind Beleuchtungen so auszugestalten, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Ein entsprechender Hinweis wird in die Satzung aufgenommen.

⁴ „Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften“

6. Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Das neue Wohnquartier wird vom Rolfshörner Weg aus über die festgesetzte private Zufahrtstraße erschlossen. Vorgesehen ist eine Straßenbreite (Mischprinzip) von 4,50 m zuzügl. beidseitig 25 cm für Bord und Rückenstütze.

Der ruhende Verkehr ist für die Wohngebäude der Teilgebiete 1b und 1c auf einer zentralen Gemeinschaftsfläche (Teilgebiet 1d) unterzubringen bzw. für das Teilgebiet 1a auf der Gemeinschaftsfläche im Teilgebiet 1e. Besucherparkplätze können entlang der Zufahrt (Teilgebiet 1f) bereitgestellt werden.

Für die private Zufahrt und die Zuwegungen zu den Wohngebäuden sind entsprechende Wege-rechte festgesetzt. Ein weiteres Wegerecht betrifft den rückwärtigen „Mistweg“ des Baublocks 1b, dies für den Fall, dass dort ein Reihenhaus errichtet wird.

6.2 Ver- und Entsorgung

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

Zur Schmutz- und Regenwasserentsorgung wurde ein erstes Entwässerungskonzept in zwei Varianten ausgearbeitet⁵. Da laut vorliegendem Bodengutachten⁶ eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, soll das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser demnach in einem unter der Zufahrt gelegenen Stauraumkanal (Variante 1) oder einer Blockrigole (Variante 2) zurückgehalten und von dort aus gedrosselt in den kommunalen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Das Schmutzwasser aus dem neuen Quartier entwässert im Freigefälle in eine im Bereich der Zufahrt befindliche Pumpstation⁷ und wird von dort aus dem im Rolfshörner Weg verlaufenden Straßenkanal zugeführt.

Das Grundstück Teilgebiet 2 liegt deutlich höher als die Straße „An der Ziegelei“ und kann daher im Freigefälle in die dortigen Schmutz- und Regenwasserkanalisation einleiten.

Zu Sicherung der Ver- und Entsorgung auf den privaten Flächen sind vorsorglich entsprechende Rechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Die dingliche Sicherung erfolgt durch Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten.

Da Müllfahrzeuge wegen fehlender Wendeanlage das Quartier nicht befahren können, wird an der Zufahrt ein Sammelstandplatz für Müllbehälter eingerichtet werden, so dass die Müllentsorgung direkt vom Rolfshörner Weg aus erfolgen kann.

7. Umwelt

7.1 Vorbemerkungen

Da die Aufstellung der B-Planänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt, wird entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 Satz 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus diesbezüglich kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf in dieser Hinsicht also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

⁵ Vorplanung, IBHauck Ingenieurberatung GmbH, Kiel, siehe Anlage

⁶ Baugrundgutachten, GSB GrundbauIngenieure GmbH, Bredenbek, vom 05.09.2025; siehe Anlage

⁷ Die Pumpstation wurde zur Schmutzwasserentsorgung der temporären Flüchtlingsunterkunft eingerichtet.

Gleichwohl sind sich ggf. aufdrängende andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

Ferner 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 vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren.

Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.

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 artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten werden⁸.

Gesetzlich geschützte Biotope im Plangebiet sind die beiden am Nordrand bzw. zwischen den Teilgebiet 1b und 2 gelegenen Knicks, in letzterem zudem ein Überhälter. Ein weiterer geschützter Großbaum befindet sich auf dem Baugrundstück Teilgebiet 2.

Da die Knicks durch die Planung in eine Binnenlage zwischen den beidseitig angrenzenden Wohnbaugrundstücken geraten und daher erhebliche Beeinträchtigungen ihrer Funktion zu gewärtigen sind, sollen sie entwidmet werden. Die Entwidmung ist im Verhältnis 1: 1 an anderer Stelle auszugleichen (ca. 136 lfd.m). Dies wird absehbar über ein noch zu benennendes regionales Knick-Ökokonto geschehen. Als wichtiges lineares Grünelement bleibt der Knickbewuchs mit seinem orts- und landschaftsbildbildprägenden Überhälter aber erhalten (Festsetzung als Grünfläche + Erhaltungsgebot). Auch der orts- und landschaftsbildprägende Einzelbaum im Teilgebiet 2 wird als zu erhalten festgesetzt.

7.3 Immissionsschutz

Im Osten des Plangebietes befinden sich mit dem Rolfshörner Weg, der Kita und den Sportanlagen lärmemittierende Nutzungslagen. Hierzu wurden bereits im Zuge der Aufstellung des östlich benachbarten B-Planes Nr. 18 lärmtechnische Untersuchungen angestellt mit dem Ergebnis, dass weder der Verkehrslärm noch der Sportlärm oder auch die aus dem Hol- und Bringverkehr der KiTa resultierenden Geräusche zu unverträglichen Lärmimmissionen führen. Der beim Betrieb der Kita entstehende (Kinder-) Lärm stellt ohnehin regelmäßig keine schädliche Umwelteinwirkung dar.

Da die Wohnlagen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 19 von den genannten Lärmquellen weiter entfernt sind als das mit dem B-Plan Nr. 18 überplante Wohnbaugrundstück, ist davon auszugehen, dass hier ebenfalls keine unverträglichen Lärmimmissionen auftreten.

7.4 Bodenschutz

Es liegen keine Erkenntnisse zu möglichen Altlasten vor.

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§1 BBodSchG i. V. mit § 1a Abs. 2 BauGB) sind regelmäßig zu berücksichtigen. Es ist bei der Umsetzung der Planung auf einen schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Minimierung mechanischer Belastungen, fachgerechter Ausbau / Lagerung / Wiederauftrag usw.).

⁸ Faunistische Potentialabschätzung/Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verbote gemäß § 44 BNatSchG und Natura-2000-Betroffenheit, Büro für Landschaftsentwicklung Kiel, 09.01.2026, siehe Anlage

7.5 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Das laut Denkmalliste⁹ 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 Kartenwerk¹⁰ (vgl. nachstehende Abb.) nicht innerhalb eines archäologischen Interessengebietes; auch Bodendenkmäler sind dort nicht eingetragen. Insofern wird nicht davon ausgegangen, dass archäologische Denkmäler betroffen sein könnten.

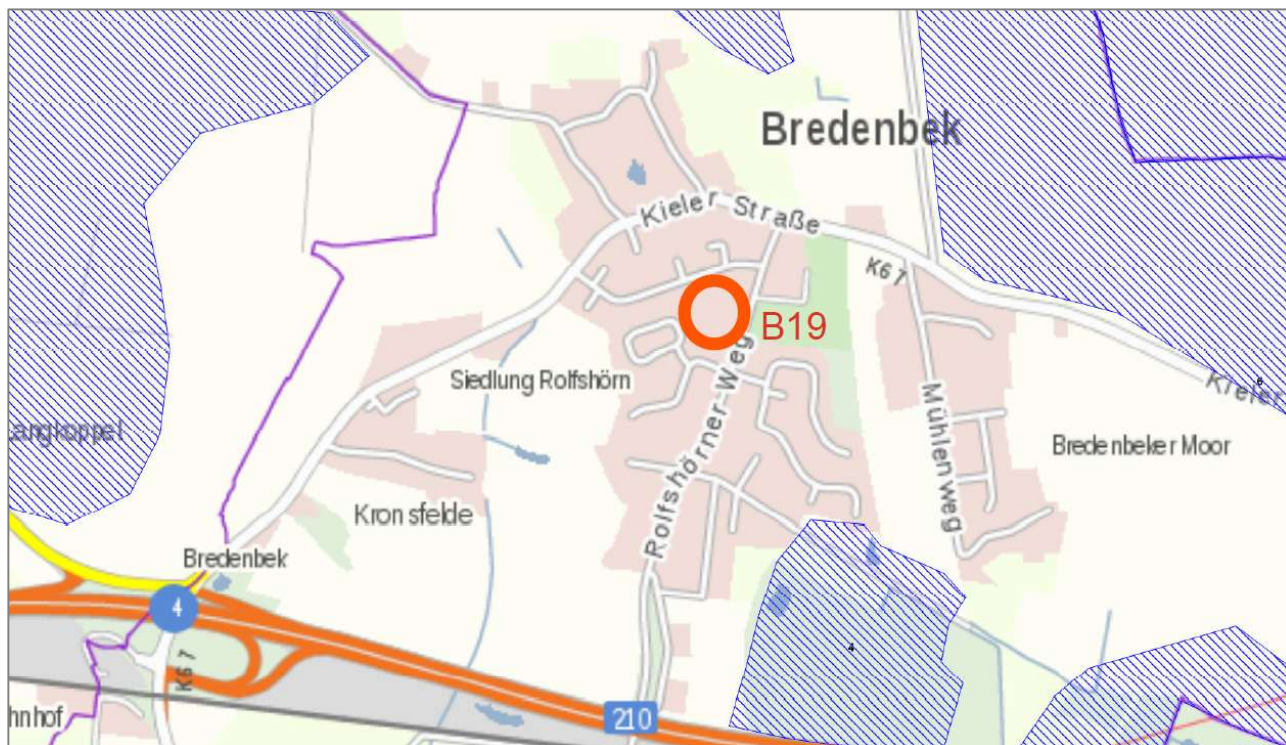


Abb.: Karte Archäologische Interessengebietes (blaue Schraffur) mit Lagekennzeichnung B-Plangebiet (o.M.)

Gleichwohl ist stets der § 15 des Denkmalschutzgesetzes S-H 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.

7.6 Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist in der Planung den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, und nach § 1 Abs. 6 Buchst. f sind die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie als Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

⁹ Denkmalliste Rendsburg-Eckernförde (S. 30), Landesamt für Denkmalpflege S-H, Stand 15.12.2025

¹⁰ Archäologie-Atlas S-H (Digitaler Atlas Nord); Datenabruf 18.12.2025

Gebäude werden nach dem Standard des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Das GEG enthält Vorgaben zum Gesamtenergiebedarf und zum Einsatz erneuerbarer Energien für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung wie auch zum Wärmeschutz. Die Festsetzungen des B-Planes stehen der Errichtung bzw. der energetischen Ertüchtigung von Gebäuden im Einklang mit den hohen energetischen Anforderungen des GEG nicht entgegen. Die Gemeinde sieht es insofern nicht als erforderlich an, hierüber hinausgehende gebäudebezogenen Regelungen im B-Plan zu treffen.

Maßnahmen, die sich positiv auf das Mikroklima und den Wasserhaushalt auswirken, ergeben sich insbesondere aus folgenden Regelungen des Bebauungsplanes:

- hoher Grünflächenanteil und Erhalt vorhandener Bepflanzungen
- weitere Anpflanzungen
- Zulässigkeit von Gründächern und Solaranlagen

Mit den getroffenen Festsetzungen wird aus Sicht der Gemeinde -in Abwägung mit den privaten Ansprüchen und Möglichkeiten der zukünftigen Bauherrenschaft - den Anforderungen an Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Biodiversität hinreichend Rechnung getragen.

7.7 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 [m²]	Anteil [%]
Baugebiet (WA)				
Teilgebiet	1a	= ...920 m²		
	1b	= 977 m²		
	1c	= 1.670 m²		
	1d	= 590 m²		
	1e	= 474 m²		
	1f	= 218 m²	= 4.849 m²	
	2	= 1.042 m²	5.891	68,93
Private Grünfläche			1.061	12,42
Private Verkehrsfläche (Gebietszufahrt)			270	3,16
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Rolfshörner Weg)			1.324	15,49
Gesamt (= Plangeltungsbereich)			8.546	100,00

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

9. Kosten der Erschließung

Die Gemeinde beabsichtigt, die Flächen des neuen Wohnquartiers an einen Investor zu übertragen, der die Erschließung und Umsetzung der Planung übernimmt. Auch die Erschließung des südlichen Pfeifenkopfgrundstücks (Teilgebiet 2) ist Angelegenheit des Eigentümers, so dass für die Gemeinde Bredenbek erkennbar keine Kosten entstehen.

* * * * *

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Bredenbek, am

.....

- Der Bürgermeister –

Anlagen:

- 01 - Vorplanung Entwässerung
- 02 - Bodengutachten
- 03 - Fachbeitrag Artenschutz