Kreis Rendsburg-Eckernförde
Der Landrat

Postanschrift:
Kreis Rendsburg-Eckernförde • Kaiserstraße 8 • 24768 Rendsburg

Fachdienst
Bauaufsicht und Denkmalschutz
Untere Bauaufsichtsbehörde

Ihr Zeichen:

Mein Zeichen: FB5 - Nortorfer Land 8/25

Auskunft erteilt: Herr Clasen
Telefon: 04331/202-136
E-Mail: dirk.clasen@kreis-rd.de

12.08.2025

Herrn
Volker Bernd
Detmolder Straße 11
28207 Bremen

Bauvorhaben: Grundstück soll verkauft werden, Bestand abgerissen und neu bebaut - in welcher Form ist Bebauung möglich.

Baugrundstück: 24646 Warder, Dorfstraße 1
Gemarkung: Warder Flur: 5 Flurstück: 29 / 7

Bauherr(en): Herr Volker Bernd
Detmolder Straße 11, 28207 Bremen

Sehr geehrter Herr Bernd,

auf Ihren Antrag vom 11.03.2025, hier eingegangen am 12.03.2025, ergeht zum Aktenzeichen "Nortorfer Land 8/25" folgender

Bauvorbescheid

Ihrem Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides gemäß § 75 LBO für das vorstehend bezeichnete Bauvorhaben gebe ich statt. Gegen das vorbezeichnete Bauvorhaben bestehen in bauplanungsrechtlicher Hinsicht auf der Grundlage von § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB
und unter Berücksichtigung der nachstehenden Bedingungen, Auflagen und Hinweise keine Bedenken.

Bedingungen:

Gemäß § 35 Absatz 4 Punkt 2 BauGB ist die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden (Nachweis erforderlich: z. B. Baugenehmigung, Bestand vor 1950 errichtet – Nachweis erforderlich)

b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf (Nachweis erforderlich),

c) das vorhandene Gebäude wurde oder wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt (Nachweis erforderlich) und

d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.

Auflagenvorbehalt:

Im kommenden Baugenehmigungsverfahren können unter Umständen weitere, in Bezug auf das konkrete Vorhaben, individuelle Auflagen getroffen werden.

Hinweise:

1. Die einschlägigen Vorschriften des Baurechtes und des Baunebenrechtes, insbesondere die Vorschriften der Landesbauordnung, sind bei der Vorlage eines Bauantrages auf der Grundlage dieses Vorbescheides zu beachten.

2. Der Vorbescheid wird gemäß § 75 i.V.m. § 72 Abs. 3 LBO unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt.

3. An die vorstehende Entscheidung ist die untere Bauaufsichtsbehörde gemäß § 75 Abs. 1 LBO drei Jahre gebunden.

4. Bitte verweisen Sie bei der Stellung eines Bauantrages auf das umseitig genannte Aktenzeichen.

Auflagen und Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde:

Auflagen:

1. Eingriffsminimierung

Ein Neubau ist nur im Umfang (Höhe und Fläche) des Bestandsgebäudes zulässig.

Weiterhin ist der ortsbildprägende Baumbestand entlang der westlichen und östlichen Flurstücksgrenze zur Einbindung des Bauvorhabens in das Landschaftsbild zu erhalten.

Begründung:
Das geplante Vorhaben bewirkt einen Eingriff nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 9 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG).

Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG).

Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen (§ 15 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG).

2. Artenschutzrechtliches Gutachten und Auflagenvorbehalt

Zur abschließenden Beurteilung des Bauvorhabens ist mit dem Bauantrag ein artenschutzrechtliches Gutachten einzureichen.
Die Anordnung nachträglicher weiterer Auflagen zugunsten des Artenschutzes bleibt vorbehalten.

Begründung:
Das geplante Vorhaben stellt einen Eingriff nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 9 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) dar.

Nach § 17 Abs. 4 BNatSchG sind vom Verursacher eines Eingriffs zur Vorbereitung der Entscheidungen und Maßnahmen zur Durchführung des § 15 BNatSchG in einem nach Art und Umfang des Eingriffs angemessenen Umfang die für die Beurteilung des Eingriffs erforderlichen Angaben zu machen, insbesondere über Ort, Art, Umfang und zeitlichen Ablauf des Eingriffs sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einschließlich Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen. Die zuständige Behörde kann nach § 17 Abs. 4 Satz 2 BNatSchG die Vorlage von Gutachten verlangen, soweit dies zur Beurteilung der Auswirkungen des Eingriffs und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich ist.

Vor dem Hintergrund des Ausmaßes und des Alters des für den Abriss vorgesehenen Bestandgebäudes sowie der naturnahen Lage des Vorhabens und der Nähe zum FFH-Gebiet 1724-302 „Wehrau und Mühlenau“ besteht ein erhöhtes Potenzial, dass dieses von gesetzlich geschützten Tierarten, insbesondere der Vögel und der Fledermäuse, als Brutstandort oder Quartier genutzt wird.

Ohne Vorlage des artenschutzrechtlichen Gutachtens ist nicht zu beurteilen, ob und ggf. welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte und der Verhinderung der Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG erforderlich sind.

Die Möglichkeit zur Anordnung von Auflagen sowie der Vorbehalt nachträglicher Auflagen folgen aus § 75 Satz 2 LBO, § 72 Abs. 3 LBO und § 107 Abs. 2 Nr. 5 LVwG.

Hinweise:

1. Knick

Auf dem Grundstück befindet sich ein Knick und zwar entlang der nördlichen Flurstücksgrenze.

Dieser stellt ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) dar.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Knicks führen können, sind nach § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten.

Es wird insoweit ergänzend auf das Merkblatt des Kreises Rendsburg-Eckernförde zum Knickschutz hingewiesen, welches unter folgendem Link abrufbar ist:

https://www.kreis-rendsburg-eckernfoerde.de/fileadmin/download/Umwelt_Tourismus_und_Wirtschaft/Umwelt/Untere_Naturschutzbehoerde/2023_Neu_Knick_Merkblatt.pdf

Die untere Naturschutzbehörde behält sich im Übrigen die Anordnung von Maßnahmen zugunsten des Natur- und des Artenschutzes vor.

Auflage Untere Wasserbehörde - GwA

Eine Bebauung unterhalb von 21,0 m ü. NHN wird mit Hinweis auf die Nähe zum Gewässer Mühlenau und zurzeit nicht absehbarer Wasserstandsentwicklungen im FFH-Gebiet Mühlenau-Wehrau abgelehnt.

Hinweis der unteren Wasserbehörde:

Der Verbleib des anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers des betreffenden Grundstücks ist im Vorwege mit der Gemeinde zu klären. Gemäß § 44 Abs. 2 LandesWasserGesetz (2019) ist Abwasser von denjenigen, bei denen es anfällt, der oder dem Beseitigungspflichtigen zu überlassen. Einzelheiten sind in der Abwassersatzung der Gemeinde geregelt.

Schmutzwasser
Eine von der satzungsrechtlichen Regelung abweichende Schmutzwasserbeseitigung bedarf daher der schriftlichen Zustimmung durch die Gemeinde. Weiterhin ist zu

beachten, dass im Außenbereich von Ortslagen eine dezentrale Schmutzwasserbeseitigung ohne zentrale Kanalisation vorgegeben sein kann.
In diesen Bereichen ist die Schmutzwasserbeseitigung über Kleinkläranlagen vorzunehmen. Der Bau, Betrieb oder die Erweiterung einer Kleinkläranlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Niederschlagswasser
Eine von der satzungsrechtlichen Regelung abweichende Niederschlagswasserbeseitigung bedarf ebenfalls der schriftlichen Zustimmung durch die Gemeinde.
Weiterhin ist zu beachten, dass der natürliche Wasserhaushalt (Verdunstung, Versickerung und Ableitung) weitestgehend zu erhalten ist.

Einer unterirdischen Versickerung von Niederschlagswasser ist nur zulässig, wenn es sich um gering verschmutztes Oberflächenwasser von Dachflächen handelt. Die Versickerungsanlagen haben die Vorgaben des DWA 138 einzuhalten.

Oberflächenwasser von Hof-, Fahr- und Parkflächen sowie Gewerbebetrieben gilt i. d. R. als normal verschmutz. Derartige Oberflächenwässer dürfen grundsätzlich nicht unbehandelt unterirdisch versickert werden. Die Versickerung über den Oberboden gilt als Vorbehandlung.

Weiterhin bedarf die Einleitung von Niederschlagswasser

- direkt in ein verrohrtes oder offenes Gewässer der Zustimmung des jeweiligen Wasser- und Bodenverbandes sowie der wasserrechtlichen Zulassung
- in eine private Rohrleitung der Zusage des jeweiligen Eigentümers
- mittels unterirdischer Versickerung (Rigole, Schacht) in das Grundwasser von Wohngrundstücken mit > 300m² versiegelter Fläche einer wasserrechtlichen Erlaubnis, bei weniger als 300m² versiegelter Fläche einer Anzeige bei der unteren Wasserbehörde

Gebührenfestsetzung:

Für diesen Bescheid wird gemäß Tarifstelle 2 der Baugebührenverordnung eine Verwaltungsgebühr in Höhe von **142,00 €** festgesetzt.

Der Betrag ist innerhalb von 14 Tagen nach Zustellung dieser Genehmigung der Kreiskasse Rendsburg-Eckernförde auf eines der vorstehend genannten Konten unter Angabe des Kassenzeichens

52004205

zu überweisen.

Nur für den Dienstgebrauch! Angaben zur internen Verbuchung.

Produkt	521120
Konto	4311000
Kostenart	43110000
Kostenstelle	05200000
Kostenträger	52112001

Rechtsbehelfsbelehrung:
Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erheben. Der Widerspruch ist schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift bei der unteren Bauaufsicht des Kreises Rendsburg-Eckernförde, Kaiserstraße 8, 24768 Rendsburg einzulegen.

Ist eine anwaltliche Vertretung involviert oder erfolgt die elektronische Einlegung des Widerspruchs durch eine Behörde, kann sie über das besondere elektronische Anwaltspostfach bzw. Behördenpostfach an das besondere elektronische Behördenpostfach des Kreises Rendsburg-Eckernförde erfolgen.

Ein Widerspruch per E-Mail ist nicht zulässig. Widerspruch kann über das besondere elektronische Behördenpostfach des Kreises Rendsburg-Eckernförde fristwahrend einlegt werden, wenn ein EGVP-Konto (OSCI-Konto) vorhanden ist und zusätzlich eine qualifizierte elektronische Signatur verwendet wird.

Gegen die Kostenentscheidung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe gesondert Widerspruch erhoben werden.
Durch Einlegung des Widerspruchs wird die Verpflichtung zur Zahlung der Gebühr jedoch nicht aufgeschoben, so dass der Zahlungstermin zu beachten ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Clasen

Nachrichtlich:
- Herrn Amtsdirektor des Amtes Nortorfer Land