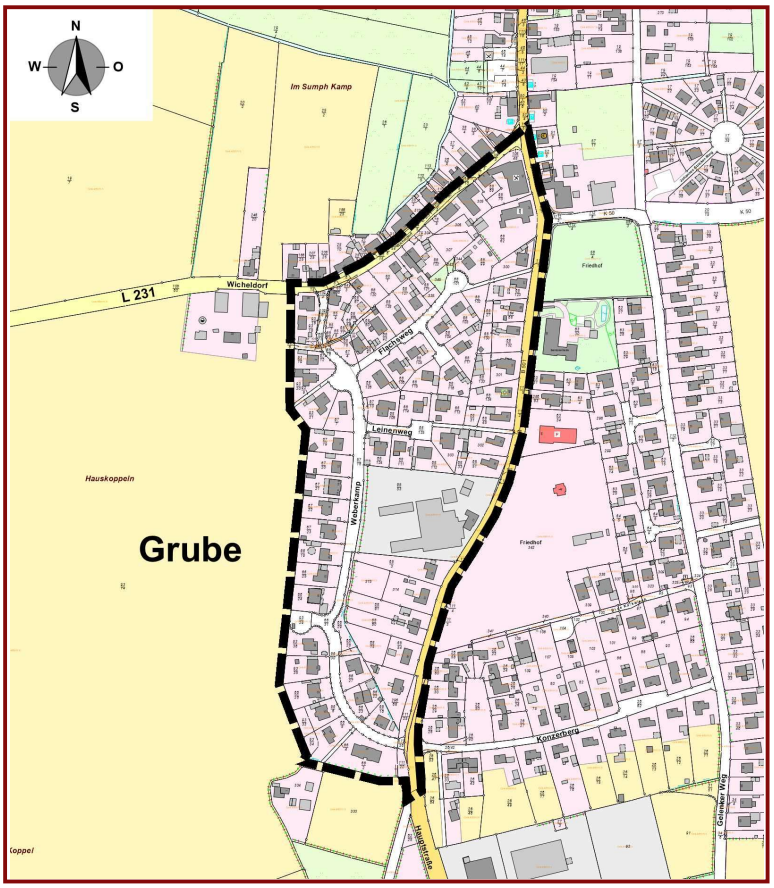


Stand: 2. Oktober 2024

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (Bebauungsplan der Innenentwicklung) der Gemeinde Grube übereinstimmt.

Auf Anfrage beim Bauamt der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11 in 23743 Grömitz, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

BEGRÜNDUNG

ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

DER INNENENTWICKLUNG NR. 4

DER GEMEINDE GRUBE

für das Gebiet „Weberkamp“ und zwar südlich der Landesstraße L 231 und westlich der Bundesstraße B 501

Auftragnehmer:
PLANUNG kompakt STADT
Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1 Begründung des Planentwurfs ... 3
1.1 Planungsabsicht ... 3
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems ... 8
1.3 Räumlicher Geltungsbereich ... 9

2 Begründung der planerischen Festsetzungen ... 10
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen ... 10
2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ... 14
2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO) ... 15
2.4 Erschließung ... 16
2.5 Grünplanung ... 16
2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung ... 18

3 Emissionen und Immissionen ... 18
3.1 Emissionen ... 18
3.2 Immissionen ... 19

4 Ver- und Entsorgung ... 20
4.1 Stromversorgung ... 20
4.2 Wasserver- und –entsorgung ... 20
4.3 Löschwasserversorgung ... 20
4.4 Müllentsorgung ... 21
4.5 Gasversorgung ... 21

5 Hinweise ... 21
5.1 Bodenschutz ... 21
5.2 Altlasten ... 22
5.3 Altlasten ... 22
5.4 Archäologie und Denkmalschutz ... 22

6 Städtebauliche Daten ... 23
6.1 Flächenbilanz ... 23
6.2 Bauliche Nutzung ... 23

7 Kosten für die Gemeinde ... 23

8 Verfahrensvermerk ... 23

Bearbeiter:

Stadtplanung:
Gabriele Teske
Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

1 BEGRÜNDUNG DES PLANENTWURFS

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Wohnbaugrundstücke durch die Nachverdichtung in einem bestehenden Baugebiet in Grube, um den Bedarf an Bauplätzen innerhalb des Gemeindegebietes zu decken.

Zudem soll der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 – mit seinen Änderungen - auch zukünftig vorrangig als Hauptwohnsitz für Einwohner der Gemeinde gesichert bleiben.

Ferienwohnungen dienen der touristischen Nutzung. Die Ansprüche der Nutzer basieren auf Erholung, Freizeit und freier Entfaltung im Urlaub. Die Lebensansprüche in der Zeit unterscheiden sich daher wesentlich von den der Hauptwohnungen.

Zweitwohnungen führen zu einer Nichtnutzung von wertvollem Bauland in mehr als der Hälfte des Jahres. Auch diese sind an den Standorten nicht gewünscht.

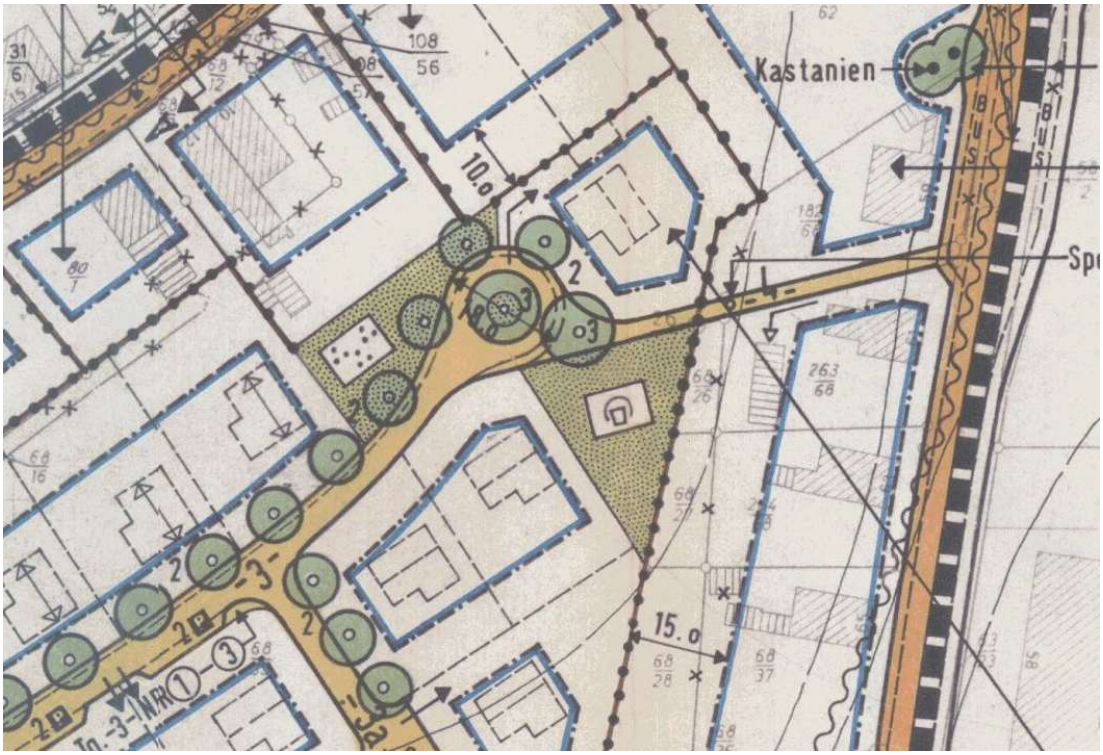
Des Weiteren führen die Zulässigkeit von dominierenden Ferienwohnungen bzw. von Zweitwohnungen zu Grundstückspreisen, die es Einheimischen nicht möglich machen, Grundstücke an den Standorten zu erwerben. Weil eben genau die Situation von der Gemeinde nicht gewünscht ist, sollen neue Zweitwohnungen zukünftig planungsrechtlich unzulässig bleiben. Ferienwohnungen zwar allgemein zulässig werden, allerdings nur dann, wenn diese gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet bleiben und maximal eine Ferienwohnung umfassen. Dadurch soll die gewachsene Struktur gesichert werden, aber in einer nur untergeordneten Form.

Zudem ist die Aufnahme von gestalterischen Festsetzungen vorgesehen, für die aus heutiger Sicht ein Planungserfordernis besteht.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

In der Ortslage Grube gilt für das Gebiet südlich der Straße Wicheldorf und westlich der Hauptstraße der Bebauungsplan Nr. 4. Im Plangeltungsbereich befinden sich somit auch Flächen rund um den östlichen Straßenwendehammer des Flachsweges, die hier als Grünflächen festgesetzt sind. Nach dem Bebauungsplan befinden sich hier zwei öffentliche Grünflächen, die hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung zum einen als Parkanlage und zum anderen als Spielplatz ausgewiesen sind.

Bild 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 4



Zwischenzeitlich haben sich die Gegebenheiten in Bezug auf diese Flächen verändert. Es erfolgte die Feststellung, dass der Spielplatz an diesem Standort kaum genutzt wurde und somit nicht mehr erforderlich war. Da die Gemeinde Grube daher eine Verlegung des Spielplatzes innerhalb des Ortes vornahm, veräußerte sie diese Fläche und hielt gleichzeitig nicht mehr an ihrer Zweckbestimmung als öffentliche Grünfläche fest. Parallel kam es zu einer teilweisen Veräußerung der zweiten Grünfläche, die nach dem Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung Parkanlage versehen ist. Im Rahmen der Veräußerung der Flächen wurde in Aussicht gestellt, diesen Grundstücken Baulandqualität zuzusprechen und dementsprechend eine Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird daher das grundeigentumsrechtlich bereits vorbereitete Planungsziel nun auch planungsrechtlich umgesetzt.

Nach der Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) wurde der § 13a BauNVO neu aufgenommen. Danach erfolgt eine deklaratorische Klarstellung des Begriffes „*Ferienwohnungen*“ dahingehend, dass diese nun als nicht störende oder sonstige Gewerbebetriebe bzw. als Betriebe des Beherbergungsgewerbes in fast allen Baugebieten nach § 3 bis 7 BauNVO ausnahmsweise oder allgemein zulässig sind.

Da es um eine „*deklaratorische*“ Ergänzung handelt, wirkt diese Definition rückwirkend auf alle geltenden Bebauungspläne.

Somit sind in den Bebauungsplänen nicht störende bzw. sonstige Gewerbebetriebe oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ferienwohnungen zukünftig zu genehmigen, wenn diese nicht textlich ausgeschlossen sind.

Da die Ortslage Grube nur ca. 3,2 km (Luftlinie) entfernt von der Ostsee liegt, hat der Tourismus auch hier eine hohe Bedeutung. So dient der Ort der Grundversorgung der Campingplätze der Gemeinde und der angrenzenden Gemeinden. Auch sind hier die Wohnungen noch günstiger zu erwerben als in den nahegelegenen Ostseeorten Dahme, Kellenhusen oder Grömitz. Gleichzeitig ermöglichen die kurzen Verkehrswege, die touristischen Angebote der Ostseeorte mitzunutzen. Daher wird immer stärker erkennbar, dass der Druck auf den Wohnungsmarkt in der Gemeinde dahingehend wächst, dass viele Hauptwohnungen in der Gemeinde verloren gehen, um diese als Ferien- oder Nebenwohnungen zu nutzen.

Diese Entwicklung ist durch die g. Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) möglich, die die städtebauliche Systematik der Gemeinde dahingehend wesentlich stört, dass Ferienwohnungen nun als Beherbergungsbetriebe und/oder Gewerbebetriebe in den vorhandenen Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind und damit zu einer Aufweichung der „*geschützten*“ Baugebiete für die Bürger der Gemeinde führt.

Zum Schutz der Baugebiete in der Gemeinde, die den Bürgern dienen, besteht ein städtebaulicher Bedarf dahingehend, die Genehmigung von Ferienwohnungen in den Bereichen zu unterbinden, die für die Bürger der Gemeinde priorisiert sind.

Bisher war es den Gemeinden zudem nicht möglich, Nebenwohnungen auszuschließen. Stattdessen gelten sie als „*Wohnungen*“ im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und waren daher rechtlich nicht händelbar. Nach der BauNVO 2017 beinhaltet der § 22 Baugesetzbuch (BauGB) nun erstmals den Begriff „*Nebenwohnungen*“. Über diesen Begriff definiert der Gesetzgeber erstmals „*Nebenwohnungen*“. Nebenwohnungen dienen kaum dem Tourismus und auch nicht den örtlichen Infrastrukturen. Sie führen eher zur Verödung von ganzen Straßenzügen und sind kontraproduktiv bei der Umsetzung des Zieles der Gemeinde, den Tourismus zu stärken bzw. die Saison zu verlängern. Daher ist es im Interesse der Gemeinde, diese Nutzung zukünftig auszuschließen. Von dieser Möglichkeit soll in der Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls Gebrauch gemacht werden. Somit besteht ein städtebauliches Erfordernis auch dahingehend, den Bebauungsplan so anzupassen, dass Nebenwohnungen zukünftig baurechtlich unzulässig werden.

Für bestehende Neben- und Ferienwohnungen bleibt nachfolgend der Bestandsschutz erhalten bis zu einem Eigentümerwechsel.

Darüber hinaus sollen gestalterische Rahmenvorgaben aufgenommen werden, wie die Festsetzung einer Firsthöhe für alle Gebäude, um die noch erkennbaren dörflichen Grundstrukturen zukünftig zu sichern.

Für die Umsetzung der genannten Punkte wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 mit seiner 2. Änderung ist bebaut.

Somit handelt es sich hier um eine reine Nachverdichtungs- und Sicherungsmaßnahme der Beibehaltung der städtebaulichen Ziele, die bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit seiner 2. Änderung als Planungsziel galten.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Erwägung ziehen lässt.

Hier erfolgt eine Nachverdichtung eines bestehenden Baugebietes in einem kleinen Bereich, der bisher als Grünfläche diente, was dem Ziel des Gesetzgebers erfolgt. Zudem wird das Planungsrecht des Bebauungsplanes lediglich an die aktuelle Gesetzgebung angepasst. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	16.06.2020
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	11.04.2022 - 29.04.2022
-	frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Gemeinden	§ 4 (1) BauGB und § 2 (2) BauGB	
x	Veröffentlichungsbeschluss		26.10.2022
x	Beteiligung der Behörden und TÖB	§ 4 (2) BauGB	14.02.2023 – 21.03.2023
x	Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	14.02.2023 – 21.03.2023
x	Erneuter Veröffentlichungsbeschluss		02.07.2024
x	Erneute Beteiligung der Behörden und TÖB	§ 4a BauGB	18.07.2024 – 08.08.2024
x	Erneute Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	18.07.2024 – 02.08.2024
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	02.10.2024

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft, ob sich in den Nachverdichtungsflächen im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten.

Die Nachverdichtungsflächen dienen als Grünflächen, die durch die Gemeinde regelmäßig gemäht werden. Eine geschützte Fauna und Flora konnten sich daher hier nicht entwickeln. Daher wird dieser Punkte negativ bewertet.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Der Bereich des Plangebietes ist bebaut bzw. umbaut. Die Planung dient der Nachverdichtung. Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet in einem Bereich, der nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) bebaubar bzw. weitgehend von Bebauung umgeben ist. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht keine neuen Versiegelungen, die nicht schon zulässig sind, denn nach der hier anzuwendenden BauNVO gelten keine Beschränkungen der Versiegelung durch Nebenanlagen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst ca. 83.100 m². Ca. 30 % davon sind Verkehrs- und Grünflächen. Die Baufläche beträgt somit ca. 58.170 m². Die durchschnittliche Grundflächenzahl beträgt auf der Gesamtfläche ca. 0,24. Somit ist eine bebaubare Grundfläche von ca. 14.000 m² zulässig.

Durch die Planung sind zukünftig knapp 300 m² der ca. 740 m² umfassenden – bisherigen – Grünfläche bebaubar. Somit erhöht sich die zulässige Grundflächenzahl auf ca. 14.300 m²

Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden.

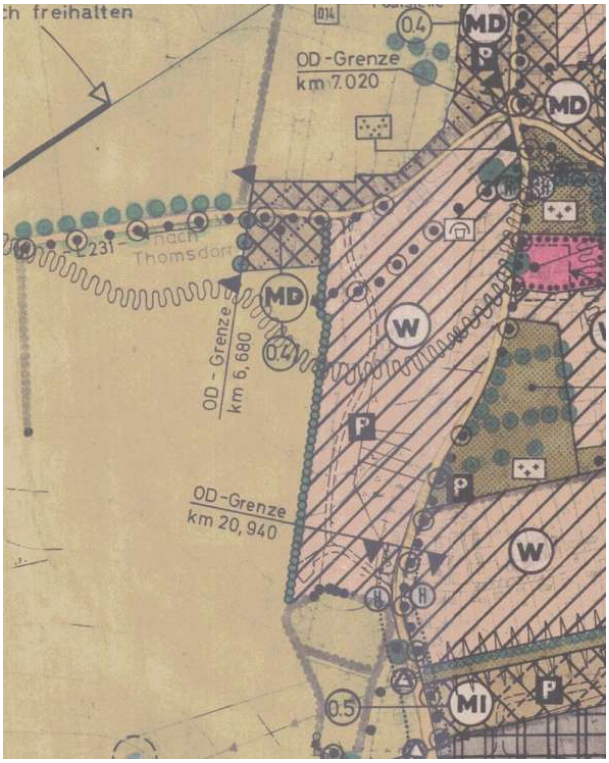
Die Planung beinhaltet nur die Nachverdichtung im Bestand.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan kennzeichnet das Plangebiet als „*Wohnbaufläche*“ (siehe Bild 2) nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO). Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist somit nicht erforderlich.

Bild 2: Auszug Flächennutzungsplan



1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Der seit dem 21.03.1985 geltende Bebauungsplan Nr. 4 setzt das Plangebiet weitgehend als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Ausgenommen ist eine Gärtnerei nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BbauG. Für ein im Süden gelegenes, eng begrenztes Grundstück, gilt seit dem 03.02.1993 die 2. Änderung.

Der Flächennutzungsplan kennzeichnet das Plangebiet als „*Wohnbaufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (siehe Bild 2).

Der Landschaftsplan entspricht der Vorgabe des Flächennutzungsplanes.

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachtende Vorgaben

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Grube, und zwar südlich der Landesstraße L 231 und westlich der Bundesstraße B 501.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist vollständig bebaut mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden. Dabei dominieren Satteldächer. Ähnliche Strukturen sind in der Umgebung vorhanden.

Die Fläche ist eben.

Bild 3: Eigene Fotos vom 04.07.2022

Blick auf die Grünflächen





Blick auf die vorhandene Baustruktur





1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bebaut. Zudem sind in der Umgebung keine morastigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit der Teilbereiche ausgegangen.

Gründungsprobleme sind hier nicht bekannt. Daher gilt das Plangebiet technisch als bebaubar.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Für den Bebauungsplan Nr. 4 und seine 2. Änderung werden nur die im "Teil B: Text" festgesetzten Text-Nummer 2.1, 2.2 und 3 ersatzlos gestrichen. Ansonsten erfolgen nur Ergänzungen oder Neuordnungen der Festsetzungen.

Für die 3. Änderung erfolgt die Aufnahme eigenständiger Festsetzungen, die sich an dem Bebauungsplan Nr. 4 orientieren.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Allgemeinen Wohngebiete nach § 4 BauNVO im Bereich des Bebauungsplan Nr. 4 und seinen Änderungen erfolgt die Aufnahme folgender Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung:

- *Ausschluss von Zweitwohnungen*. → Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass die Wohngebäude als Hauptwohnungen genutzt werden. Werden diese als Zweitwohnungen genutzt, führen diese zu den besagten „*Rollladensiedlungen*“. Diese sind nicht gewollt. Nach dem § 22 BauGB ist für Wohnungen ein Unterbegriff „*Nebenwohnungen*“ eingeführt worden, der diese besagten Zweitwohnungen, als diese definiert. Durch den Ausschluss der Nebenwohnungen als Bestandteil der Wohnungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO, wird diese Nutzung in dem WA-Gebiet ausdrücklich zukünftig untersagt.
- *Ausschluss von Beherbergungsbetrieben als ganze Räume und Gebäude in Form von Hotels und Zulassung von als Räume für Ferienwohnungen, wenn diese gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet sind und maximal 1 Ferienwohnung umfassen.* → Hotels verdrängen die Hauptwohnungen in den WA-Gebieten, die den Bürgern der Gemeinde zum Leben dienen sollen. Daher bleiben Gebäude für Hotels als „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ nach § 13a BauNVO vollkommen ausgeschlossen. In einem Wohnhaus befindliche untergeordnete Räume für Ferienwohnungen sind hingegen an dem Standort in Grube schon immer natürlich gewachsen. Daher werden diese als „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ nach § 13a BauNVO in den WA-Gebieten auch weiterhin allgemein zugelassen, allerdings beschränkt auf eine Ferienwohnung, die der vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet sein muss. Damit bleibt gesichert, dass das Wohngebäude vorrangig dem Hauptwohnen dient.
- *Ausschluss der zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe als Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen.* → Ferienwohnungen können

zukünftig auch als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise genehmigt werden, wenn sie der Hauptnutzung untergeordnet sind. Bei Ausnutzung dieser Festsetzungen könnten – neben den Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe - durchaus weitere geschätzte 20 % an Ferienwohnungen zusätzlich im Plangebiet entstehen, die dann zu einer völligen Veränderung, und kaum noch kontrollierbaren, Gebietsstruktur führen könnten. Da das Plangebiet den Bürgern der Gemeinde als Wohnstandort dienen soll, werden Ferienwohnungen als Gewerbebetriebe in jeglicher Form in diesem Standort ausgeschlossen.

Hinweis zu der Festsetzung zu Nebenwohnungen: In allen Baugebieten nach §§ 3 bis 7 BauNVO sind üblicherweise Wohnungen als Arten von Nutzungen zulässig. Zu Wohnungen zählen Nebenwohnungen.

Der § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt es unter anderem bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen auszuschließen oder nur ausnahmsweise zuzulassen, wenn dies besondere städtebauliche Gründe rechtfertigen. Damit ermöglicht der Verordnungsgeber in den Bebauungsplänen eine Feinsteuerung, die über die Möglichkeiten der § 1 Abs. 5 – 8 BauNVO noch hinausgeht.

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Urt. v. 22.05.1987 – 4 C 77/84 –, BVerwGE 77, 317, 320) führt hierzu aus:

> *„Der erkennende Senat stimmt dem Berufungsgericht auch insoweit zu, als es im Ergebnis zwischen den beiden genannten Absätzen des § 1 BauNVO 1977 keinen qualitativen, sondern nur einen graduellen Unterschied gesehen hat. § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt der Gemeinde, "bei Anwendung der Absätze 5 bis 8", d. h. innerhalb einzelner Nutzungsarten oder Ausnahmen und unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets noch weiter zu differenzieren und "nur bestimmte Arten" von Anlagen, d. h. Unterarten von Nutzungen, mit besonderen Festsetzungen zu erfassen."*

Die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO setzt somit voraus, dass durch den Ausschluss der Nebenwohnungsnutzung eine „bestimmte Art" der allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen betroffen wird. Gemäß dem obigen Zitat des Bundesverwaltungsgerichts muss es sich um eine Unterart der Nutzung „Wohngebäude" handeln. Hierfür formuliert das Bundesverwaltungsgericht Anforderungen:

> *„Setzt der Bebauungsplan ein Baugebiet fest, so richtet sich die Art der zulässigen Anlagen und Nutzungen grundsätzlich nach der allgemein von der Baunutzungsverordnung für diesen Gebietstyp vorgesehenen Bandbreite. Die Gemeinde hat jedoch die Möglichkeit, diese - für das Industriegebiet in § 9 BauNVO enthaltene – Typisierung durch die Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-X BauNVO zu modifizieren (vgl. § 1 III 2 BauNVO). Solche differenzierenden Festsetzungen können sich jedoch – mit Ausnahme der in § 1 X BauNVO getroffenen Regelung - stets nur auf bestimmte Arten der in dem Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Anlagen oder Nutzungen beziehen. Entsprechend dem abstrakten Normcharakter des Bebauungsplans und seiner*

Funktion als Instrument der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung können mit den Festsetzungen des § 1 IV-IX BauNVO nur objektiv bestimmbare Typen von Anlagen erfasst werden. Für die Umschreibung des Anlagetyps kann die Gemeinde zwar auf besondere in ihrem Bereich vorherrschende Verhältnisse abstellen; eine Planung konkreter einzelner Vorhaben ist jedoch auch mit den Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-IX BauNVO nicht gestattet (BVerwG, Beschl. vom 06.05.1993 - 4 NB 32/92 –, NVwZ 1994, 292)“.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist dabei also zu beachten, dass es sich um einen objektiv bestimmbaren Typ von Anlage beziehungsweise Nutzung handeln muss. Folgerichtig bedarf es einer eindeutigen Abgrenzbarkeit der jeweiligen Unterart der Nutzung.

Der § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB hat seit 2017 den Begriff der „*Nebenwohnung*“ als eigene Art der Wohnung definiert. Es heißt hier:

„die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.“

Bei der Konkretisierung des Begriffs „*Nebenwohnungen*" wurde in der Gesetzgebung ausgegangen von den Begriffen des § 21 Bundesmeldegesetz.

„Danach ist die Nebenwohnung abzugrenzen von der Hauptwohnung (die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners), Nebenwohnung ist jede weitere Wohnung des Einwohners. (vgl. Söfker, in: BauGB, Stand: Okt. 2019, § 22, Rdnr. 58)"

Dadurch besteht eine gesetzliche Definition - und somit ein objektiv bestimmbarer Typ von Anlagen, die nach § 1 Abs. 9 BauNVO die Voraussetzung für die Anwendung des Paragrafen ist.

Somit darf eine Nebenwohnung nach § 1 Abs. 9 BauNVO im WA-Gebiet ausgeschlossen werden.

- *Verzicht auf Begrenzung der Ausnahmen* → Der Bebauungsplan Nr. 4 schließt u. a. auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aus. Diese Regelung bleibt für den geltenden Bebauungsplan und seiner 2. Änderung bestehen. Allerdings ist der Teil 1 der 3. Änderung so eng bemessen, dass die Ansiedlung der genannten Nutzungen nicht zu erwarten ist. Um eine Überreglementierung zu unterbinden, wird hier von der Aufnahme dieser Festsetzungen abgesehen.
- *Übernahme der Freihaltung des Vorgartens parallel der übergeordneten Straßen* → Der Bau hochbaulicher Nebenanlagen und Einrichtungen in Nähe zum öffentlichen Straßenraum im Bereich der übergeordneten Landesstraße führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind in dem WA-1-Gebiet Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen zwischen der festgesetzten Baugrenze und der angrenzenden Straßenverkehrsfläche unzulässig.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Innenverdichtung im Bereich der 3. Änderung wird dahingehend gefördert, dass die Grund- und Geschossflächenzahlen bedarfsgerecht angehoben werden auf 0,4 je Geschoss.

Zur Grundflächenzahl zählen alle baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauGB. Dazu gehören alle baulichen Anlagen, bestehend aus

- Gebäude als Hauptanlagen,
- baulichen Anlagen, die mit den Hauptanlagen baulich oder funktional verbunden sind und als wesentliche Bauteile gelten, die in den Luftraum hineinragen, wie Erker, Balkone, Loggien, private Terrassen sowie
- gewerbliche Terrassen, Swimmingpools oder ähnliches, die frei auf einem Grundstück liegen.

Damit diese „*dekorierenden Teile der Hauptgebäude*“ auch tatsächlich in die Grundflächenberechnung einfließen, und nicht in ein Hauptgebäude umgewandelt werden, erfolgt die textliche Festsetzung für die WA-Gebiete im Bereich der 3. Änderung, dass gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO die zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen als wesentliche Bauteile bis zu 20 % überschritten werden dürfen.

Für das WA-Gebiet regelt § 19 Abs. 4 BauNVO, dass 50 % der zulässigen Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Stellplätze etc. versiegelt werden dürfen.

Im Nordwesten stehen zweigeschossige Gebäude und ansonsten überwiegend eingeschossige Gebäude. Entsprechend erfolgt die Festsetzung von den entsprechenden Geschossigkeiten im Rahmen der 3. Änderung.

Bisher lässt der Bebauungsplan Nr. 4 mit seiner 2. Änderung eine ein- bzw. zweigeschossige Bebauung zu ohne Höhenbegrenzungen. Das städtebauliche Ziel der Gemeinde besteht nun darin, die Firsthöhen parallel der L 231 und B 501 bei zweigeschossigen Gebäuden auf 10,50 m zu beschränken, und ansonsten im Bereich der Eingeschossigkeit auf 9,50 m, um ein weiteres Höhenwachstum einzugrenzen. Entsprechende Festsetzungen erfolgen zukünftig für das gesamte Plangebiet.

Gemäß der Festsetzung wird der Bezugspunkt für die Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße. Bezugspunkt ist dabei:

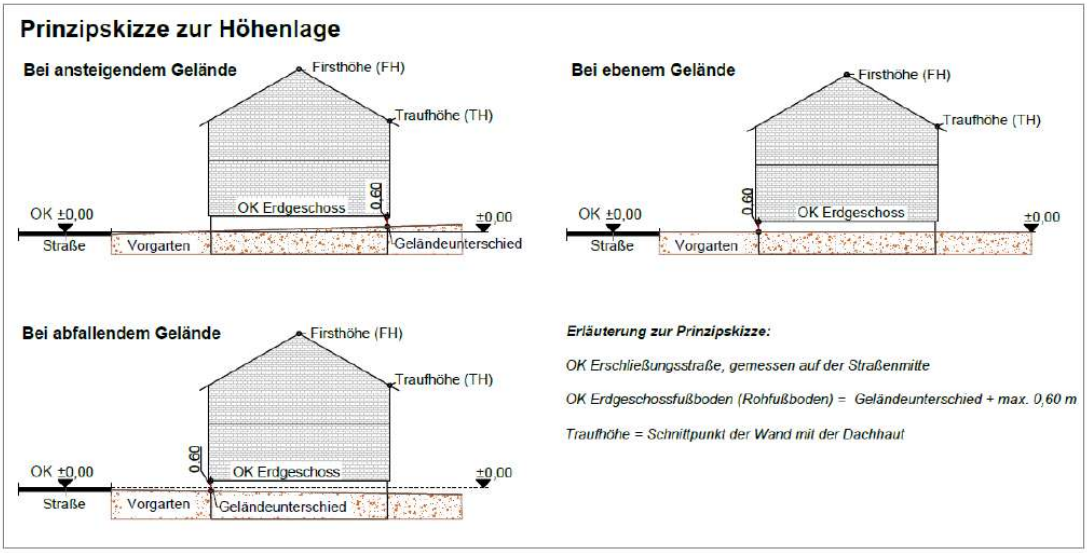
a) bei ebenem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße,

b) bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite,

c) bei abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite.

Dabei wird folgende Systematik bei der Errichtung der Gebäude verfolgt:

Bild 4: Prinzipskizze zur Höhenlage



Zudem sind künstliche Geländeveränderungen nicht mehr gewollt. Um dieses zu unterbinden, erfolgt die Festsetzung, dass der natürliche Geländeverlauf zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten ist. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind damit grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise können Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgraben der Baugrundstücke vorgenommen werden, sofern diesen Geländemodellierungen aus Gründen der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße für die Errichtung der baulichen Hauptanlage erforderlich sind und die Höhenversprünge auf den seitlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke max. 0,50 m betragen.

Darüber hinaus wird gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe für technisch erforderliche bzw. untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) um bis zu 1,50 m zugelassen.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Eine Neuregelung der Bauweise erfolgt nur für die 3. Änderung. Danach wird parallel des Flachsweges die Struktur der eingeschossigen Einzel- und Doppelhäuser fortgeführt. An der Straße Wicheldorf sind zweigeschossige Gebäude als Mehrfamilienhäuser vorhanden. Entsprechend erfolgt hier die Festsetzung einer offenen Bauweise. Gemäß der unterschiedlichen Planungsziele erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Der Ursprungsplan hat die Anzahl der zulässigen Wohnungen unter der „*Art der baulichen Nutzung*“ geregelt. In der Gemeinde besteht ein erhöhter Wohnungsbedarf an kleineren Wohnungen. Damit diese auch mehr als zwei Wohnungen in kleineren Einzelhäusern entstehen können, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude im Plangebiet gestrichen.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

Der Ursprungsplan regelt sehr konkret die Gestaltung im Plangebiet. Diese Gestaltungsziele sind in der Form heut nicht erkennbar.

Das Ziel der Planung besteht daher darin, nur noch solche gestalterischen Festsetzungen für das gesamte Plangebiet einheitlich zu treffen, die dem Bestand entsprechen, und aus heutiger Sicht auch weiterhin umsetzbar sind.

Entsprechend werden folgende Festsetzungen für das gesamte Plangebiet aufgenommen:

(1) Einfriedung: Im Falle der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind diese bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig. → Nach der jetzt geltenden Landesbauordnung sind bis zu 2 m hohe Einfriedungen zulässig. Um hier die Offenheit des Straßenbildes zu gewährleisten, erfolgt die Aufnahme der Festsetzung, dass im Falle der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche diese nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig sind.

(2) Fassadenmaterialien: Die Fassadenmaterialen sind als rote Ziegelverblendung zulässig.

(3) Dachmaterialien: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden anthrazitfarbenen bis schwarzen und roten bis rotbraunen Materialien oder als Gründach zulässig.

Darüberhinausgehende Abweichungen sind zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen, PV-Anlagen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.

(4) Garagen und Nebenanlagen: Für Garagen und Nebenanlagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden wie für die Hauptkörper.

(5) Dachformen: In den WA-Gebieten sind Dächer der Hauptgebäude nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 28 bis 45 Grad zulässig. Ausgenommen sind Gründächer.

(6) Gärten und Vorgärten: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher die Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden.

Schottergärten haben folgende Nachteile:

- Schottergärten beheimaten nur wenige, ausgewählte Pflanzen, bieten Tieren keine Verstecke und Insekten keine Nahrung. Zudem heizen sie sich im Sommer so stark auf, dass regelrechte Todeszonen für alles Lebendige entstehen.
- Zudem reflektieren sie tagsüber Sonnenlicht, was zur Erhitzung der anliegenden Gebäude führt und in reduziertem Wohnkomfort resultiert.

- Schotterflächen können – anders als begrünte Flächen – Regenwasser nur in geringstem Maße speichern. Insbesondere bei Starkregenereignissen kann dies zur Überflutung von Kellern führen, vor allem, wenn der Boden unter der Schotterfläche eher undurchlässig ist.
- Fehlende Pflanzen führen zu einer erhöhten Feinstaubbelastung: Ein Schottergarten hat keine Filterfunktion, sorgt also indirekt für schlechte Luftqualität.
- Schallwellen werden nicht geschluckt, sondern zurückgeworfen, wodurch die Umgebung lauter wird.

Da sie somit nicht der gestalterischen Aufwertung des Ortes dienen, werden sie im Vorgarten- und Gartenbereich vollständig verboten.

2.4 Erschließung

Die Planung beinhaltet keine neue Form der Erschließung, die nicht bereits planerisch vorbereitet ist.

Die Planung bereitet den Bau von ca. 4 neuen Wohnungen vor. Folgender Quellverkehr ist somit pro Stunde zur Hauptverkehrszeit (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr) zu erwarten:

MGS (Pkw/h) = 0,35 x 4
MGS (Pkw/h) = 1,4 Pkw/h

Diese 1,4 Pkw mehr können sich über den Flachsweg und der B 501/L231 in vier Richtungen verteilen. Alle Straßen und Kreuzungen sind so ausgebaut, dass sie den zusätzlich prognostizierten Zielverkehr aufnehmen können.

2.4.1 Stellplätze

Das Baugebiet ist ausreichend groß dimensioniert, dass die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden können.

2.4.2 Parkplätze

Im WA-Gebiet können max. 4 neue Wohneinheiten entstehen. Ein Wohngebäude befindet sich westlich des Plangebietes, in dem auch zwei Wohneinheiten möglich sind. Für diese insg. 4 Wohneinheiten sind gemäß der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 ca. (: 6 =) 0,7 bis (: 3 =) 1 Parkplatz nachzuweisen. In der Umgebung von 300 m befinden sich ausreichend viele, breit dimensionierte Straßen, die diesen Parkverkehr aufnehmen können.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

In der Verkehrsfläche besteht ein markanter Baum, der als zu erhalten festgesetzt wird.

Von der Aufnahme weiterer grünordnerischer Festsetzungen wird abgesehen, da das Plangebiet bereits eingegrünt ist.

Die innere Begrünung wird nicht geregelt, um eine gewisse Flexibilität in der folgenden Projektplanung zu lassen.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

Betrachtung von Umweltbelangen: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 *„Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“* sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig.

Nach oben g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht die Erweiterung bestehender Bauflächen wie folgt:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m²) – Bestand (m²) =	Eingriff (m²) zulässig neu
1	WA neu	740 m²	
		Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO =	355
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO m² =	180
			535

Durch die Planung können zukünftig 535 m² mehr versiegelt werden.

Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet wird intensiv als gemeindliche Grünfläche genutzt. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt (siehe dazu auch Punkt 1.1.4). Gehölzstrukturen bestehen auf der Fläche nicht.

Boden: Infolge der Planung kann es auf 535 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Wasser: Die zusätzliche Flächenversiegelung von maximal 535 m² in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als gemeindliche Grünfläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Diese bewirken im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt mitten in Grube. Dessen Bebauung mit ähnlichen Bauhöhen, wie sie in der Umgebung vorhanden sind, wirkt sich nicht auf die freie Landschaft aus.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Wegfall von Grün- und Spielflächen, z. B. als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für das Schutzgut Boden ergibt sich, bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5, ein Ausgleichserfordernis von ca. 270 m².

Landschaftsbild: Da das Landschaftsbild nicht erkennbar verändert wird, erfolgen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in das Landschaftsbild.

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar. Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet dient als Allgemeines Wohngebiet. Die Gemeinde Grube hat bereits eine Verlegung des Spielplatzes innerhalb des Ortes vorgenommen.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Das Plangebiet grenzt an allgemeine Wohngebiete. Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet. Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind Baugebiete nebeneinander zulässig, deren zulässigen Orientierungswerte sich um 5 dB (A) unterscheiden. Dieses ist in diesem Fall gesichert.

Im Plangebiet entstehen maximal 4 neue Wohnungen. Diese strahlen keine Beeinträchtigungen aus. Zudem lässt die Planung keine Nutzungen zu, die nicht bereits in der Umgebung zulässig sind.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Gemäß der Fortschreibung/Hochrechnung der Ergebnisse der SVZ 2015 und der temporären Messungen 2016 bis 2019 auf das Jahr 2019 (gefunden unter: https://www.bast.de/DE/Statistik/Verkehrsdaten/Manuelle-Zaehlung.html?nn=1816506“ beträgt die Verkehrsbelastung an der B 501 zwischen Grube und Augustenhof 4.103 Kfz/24 h.

Die Fahrbahnmitte der B 501 liegt 40 m entfernt vor nächstgelegenen Baugrenze.

Die Verkehrsmenge M beträgt: tags 4.103 Kfz/24 h x 0,06 = 247 Kfz/h
nachts 4.103 Kfz/24 h x 0,011 = 45 Kfz/h

	tags	nachts
Verkehrsstärke	247 Kfz/h	45 Kfz/h
Lkw-Anteil	2,6 %	3,4 %
Mittlungspegel	62,07 dB	54,90 dB
Steigung	0 m	0 m
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	50 km/h	50 km/h
Ampel/Kreuzung	0,00 dB	0,00 dB
Emissionspegel	56,19 dB	49,21 dB
Abstand	45 m	45 m
Höhe	0 m	0 m
Orientierungswerte für WA-Gebiete	55,00 dB	45,00 dB
Beurteilungspegel	< 53,95 dB	> 47,00 dB

Die zulässigen Orientierungswerte für das Allgemeine Wohngebiet werden nachts um 2 dB (A) überschritten.

Aufgrund der vorhandenen, natürlich gewachsenen städtebaulichen Situation ist der Bau von aktiven Schallschutzmaßnahmen vor Ort städtebaulich nicht vertretbar. Stattdessen erfolgt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, die an den Wohn- und Arbeitsgebäuden bei Neu-, Um- und Ausbauten einzuhalten sind wie folgt:

Lärmpegelbereich III (60 - 55 dB Tags) 45 m – 65 m*
(*Abstand zwischen Immissionsort und Mittelpunkt der Schallquelle)

Da für die L 321 keine Verkehrsmengen bekannt sind, werden diese Werte übertragend, wohlwissend, dass der Lärmpegelbereich III bereits in den Baustoffen weitgehend eingehalten wird.

Für die gekennzeichnete Fläche müssen somit die zu verwendenden Baumaterialien nach der DIN 4109 „*Schallschutz im Hochbau*“ sicherstellen, dass das resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,\,res}$ von 40/35 dB (je nach Lärmpegelbereich) in den Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen und Bädern) bei geschlossenen Fenstern oder bei Verwendung schallgedämpfter Lüftungssystemen eingehalten werden. Dies ist in der Projektplanung bei Neu- und Umbauten nachzuweisen. Somit sichern die Festsetzungen ein gesundes Wohnen und Arbeiten in den Räumen.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Schleswig-Holstein Netz AG vorgenommen.

4.2 Wasserver- und –entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Karkbrook aus dem vorhandenen Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Die jeweiligen Ver- und Entsorgungsleitungen der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung müssen mit Anbindung an die „Hauptstraße" verlängert werden.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) hingewiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Brandschutz in der Gemeinde Grube wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde gewährleistet.

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern.

Die erforderlichen Nachweise werden im Rahmen der Projektplanung erbracht.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgetragenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

Falls weitere Bodenarbeiten durchzuführen sind, ist in der Projektphase zu prüfen, ob die Notwendigkeit für ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 besteht.

Falls Metallträger in grundwassergeprägte Bereiche eingebracht werden, ist zu prüfen, ob ggf. andere Materialien (z. B. unverzinkter Stahl, Edelstahl o.ä.) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden sind, um eine Gefährdung natürlichen Organismen im Grundwasser auszuschließen.

Beurteilungsgrundlage ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Altlasten auf dieser Fläche bekannt.

5.3 Altlasten

Mit der Neufassung der BBodSchV (Artikel 2 der Mantelverordnung, BGBl. 2021 Teil I, S. 2716) ist das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden neu geregelt. Für Genehmigungen und Zulassungen ab dem 1. August 2023 gilt die novellierte BBodSchV uneingeschränkt.

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „*Verfüllerlass*“ des Ministeriums für Verfüllerlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein im Jahr 2023.

Beurteilungsgrundlage ist auch hier die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden. Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

5.4 Archäologie und Denkmalschutz

Bisher sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt worden.

Im Nahbereich sind jedoch archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG) in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: 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.

6 STÄDTEBAULICHE DATEN

6.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Teil 1:	
Allgemeine Wohngebiete	2.860 m²
Verkehrsfläche	540 m²
Teil 2:	82.270 m²
Gesamt	**85.670 m² (0,86 ha)**

6.2 Bauliche Nutzung

Wie aus Punkt 1.2 zu entnehmen ist, ermöglicht die Planung eine zusätzliche Bebauung mit ca. 4 Wohneinheiten.

7 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.

8 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grube hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 02.10.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Grube, 19.02.2025

(gez. Kirsten Sköries)
Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. 4, 3. Änderung trat am 26.02.2025 in Kraft.