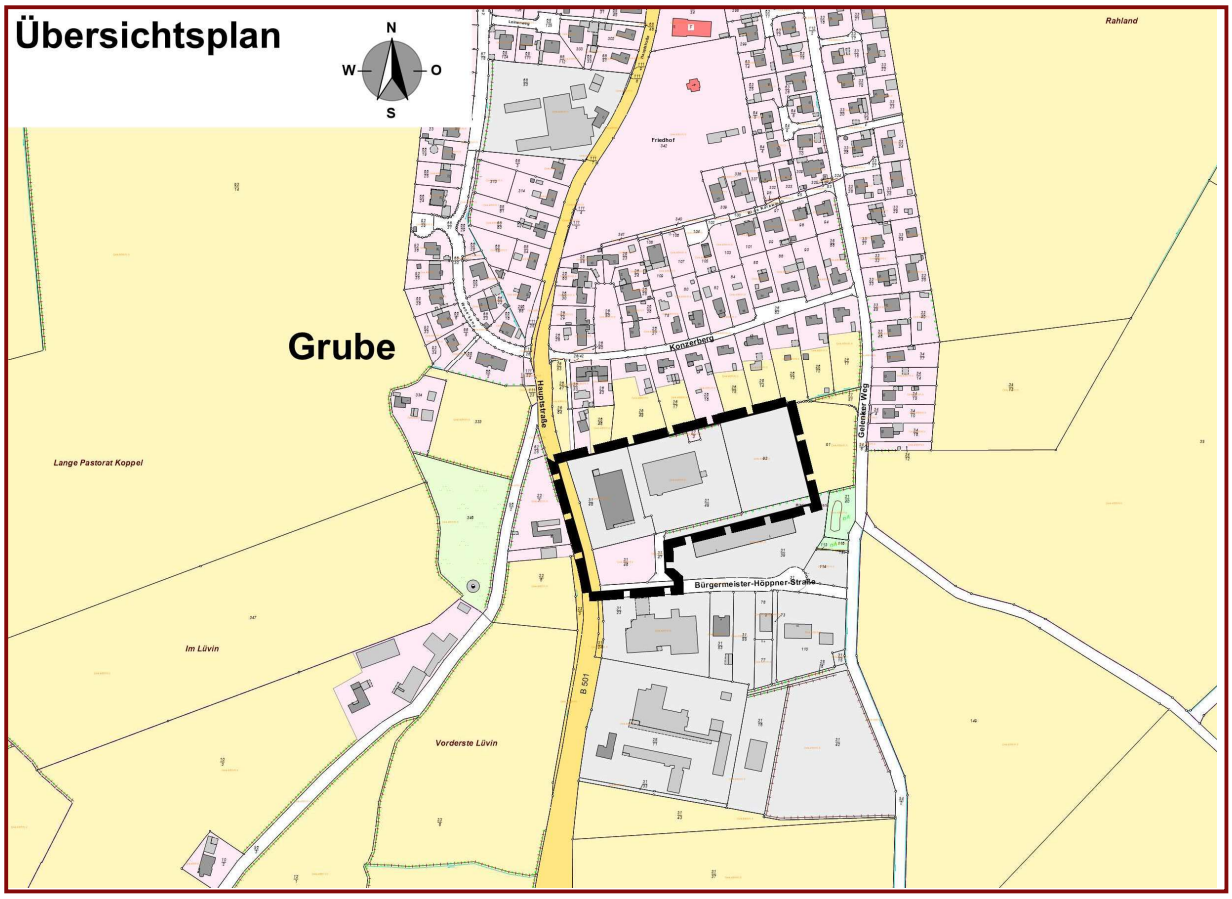


Stand: 2. Oktober 2024

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (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 2. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5

DER GEMEINDE GRUBE

für ein Gebiet in Grube östlich der B 501 und südlich des an der Straße Konzerberg liegenden Wohngebietes

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 ... 9
1.3 Räumlicher Geltungsbereich ... 12
2. Begründung der planerischen Festsetzungen ... 13
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen ... 13
2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ... 17
2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO) ... 17
2.4 Erschließung ... 17
2.5 Grünplanung ... 18
2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung ... 21
3. Emissionen und Immissionen ... 21
4. Ver- und Entsorgung ... 23
4.1 Stromversorgung ... 23
4.2 Wasserver- und –entsorgung ... 23
4.3 Löschwasserversorgung ... 24
4.4 Müllentsorgung ... 25
4.5 Gasversorgung ... 25
5. Hinweise ... 25
5.1 Bodenschutz ... 25
5.2 Altlasten ... 25
5.3 Archäologie und Denkmalschutz ... 25
6. Städtebauliche Daten ... 27
6.1 Flächenbilanz ... 27
6.2 Bauliche Nutzung ... 27
7. Kosten für die Gemeinde ... 27
8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen ... 27
9. Verfahrensvermerk ... 28

Anlage: „Schalltechnische Untersuchung – Bericht Nr.: ALK 2250.22382023 G/V“ erstellt durch das ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck, vom 28.02.2023

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 Sicherung und die planerische Vorbereitung einer bedarfsgerechten Entwicklung der beiden im Plangebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Im Plangebiet werden seit 15 Jahren zwei kompakte Einzelhandelsbetriebe/Verbrauchermärkte betrieben, die der Versorgung der Anwohner in der Gemeinde dienen und den Urlaubern, insbesondere in den Ferienwohnungen und den Campingplätzen, an der nahegelegenen Ostsee. Beide Betriebe entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an zeitgemäße Nahversorgung. Dies ist insbesondere auf die zu geringen Verkaufsflächen zurückzuführen, die die beiden Märkte, mit einer Grundfläche von nur 1.130 m² und 1.300 m², heute anbieten können.

Daher soll im Sinne einer langfristigen Standortsicherung die Wettbewerbsfähigkeit beider Nahversorger gewährleistet werden, indem der bestehende Verbrauchermarkt erweitert und modernisiert wird und der bestehende Lebensmitteldiscounter durch einen energieeffizienten Neubau ersetzt wird. Die zulässigen Verkaufsflächen für den Verbrauchermarkt, den Lebensmitteldiscounter und einen Lebensmittelhandwerker (Bäckerei / Café) sollen zukünftig folgende Verkaufsflächengrößen umfassen:

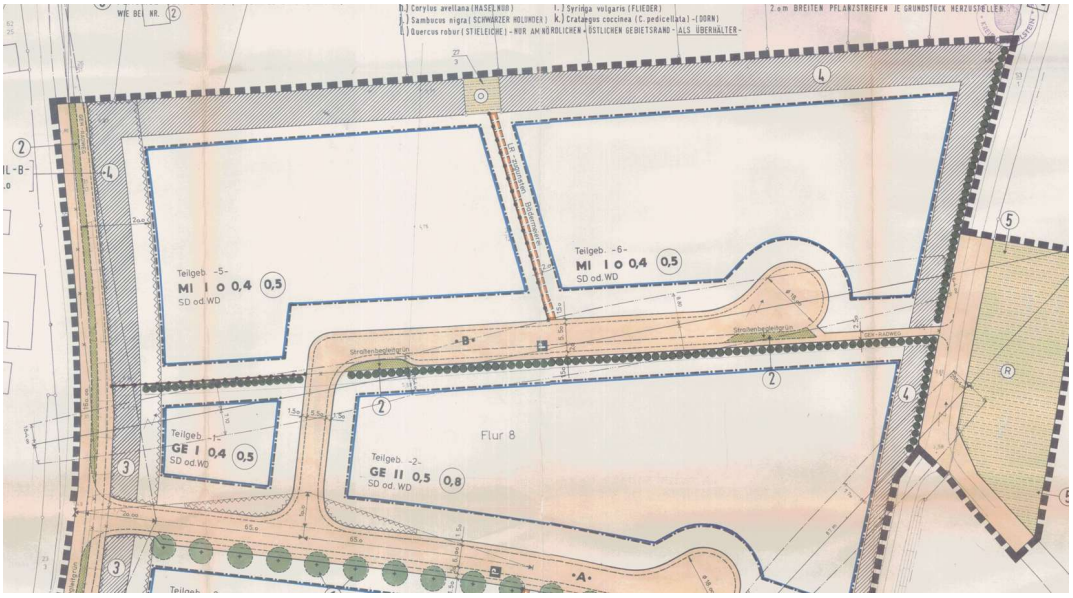
- Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.520 m² (aufgerundet auf 1.550 m²)*,
- Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1.050 m² und
- Beibehaltung eines Lebensmittelhandwerks (Bäckerei/Cafe) mit einer Verkaufsfläche von 100 m².

* Hinweis: Die zulässige Größenordnung für Lebensmittelvollsortimenter von bis zu 1.550 m² weicht von der auf der Basis der Schalltechnischen Untersuchung' des Akustik Labor Nord vom 28.02.2023 in der landesplanerischen Stellungnahme vom 12. Oktober 2023 als raumordnerisch verträglich eingestuften Größenordnung von 1.520 m² um 30 m² ab. In Bauleitplanungen, die nicht nach § 12 BauGB durchgeführt werden, ist es ein Ziel einen geringen Festsetzungsspielraum zu belassen, damit nicht für kleinste Abweichungen wieder der Bebauungsplan – zeitintensiv – zu ändern ist. Daher sind alle Grundflächen in 50iger-Quadreter-Schritten aufgerundet und entsprechend festgesetzt worden. Somit handelt es sich bei der Überschreitung des genannten Maßes in Höhe von 30 m² um eine geringfügige bzw. maßvolle Anhebung der maximal zulässigen Verkaufsfläche, die nicht im Gegensatz zur Schalltechnischen Untersuchung' des Akustik Labor Nord steht.

Das Vorhaben beinhaltet darüber hinaus die Errichtung moderner Stellplätze und Fahrradstellplätze.

Die beiden im Plangebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe/Verbrauchermärkte sind auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 5 in einem Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entstanden.

Bild 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 5, in Kraft seit dem 27.10.1984



Zwischenzeitlich hat sich die Gesetzeslage dahingehend geändert, dass als großflächige Einzelhandelsbetriebe solche gelten, deren Geschossfläche größer als 1.200 m² bzw. Verkaufsfläche größer als 800 m² ist. Dieses ist bei der zukünftigen Planung gegeben. Nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe in der Größenordnung nur in Kerngebieten nach § 7 BauNVO oder in einem „sonstigen Sondergebiet“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig. Folglich ist neben der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung auch die Anpassung der Art der baulichen Nutzung erforderlich.

Da die Betriebe bereits vorhanden und die Flächen bebaut sind bzw. sich der Einzugsbereich nicht ändert, wird von einer wesentlichen Auswirkung dieser Planung nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO derzeit nicht ausgegangen, die eine umfangreiche Untersuchung einfordern würde.

Aus städtebaulicher Sicht werden der reinen räumlichen Erweiterung und Neuordnung der Nutzungen am bestehenden Standort der Vorrang gegeben, um die vorhandene örtliche Situation, und die darauf ausgerichteten Infrastrukturen, langfristig zu erhalten. Um dieses Ziel planungsrechtlich umzusetzen, wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Grube. Es ist be- und umbaut bzw. verfügt durch den Bebauungsplan Nr. 5 über Baurechte. Somit handelt es sich hier

um eine Fläche, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur ist und als diese nur in ihrer Art der baulichen Nutzung angepasst werden soll. Bauliche Erweiterungen, die nicht bereits jetzt schon zulässig sind, werden durch die Änderung nicht eingeleitet.

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. Das Plangebiet:

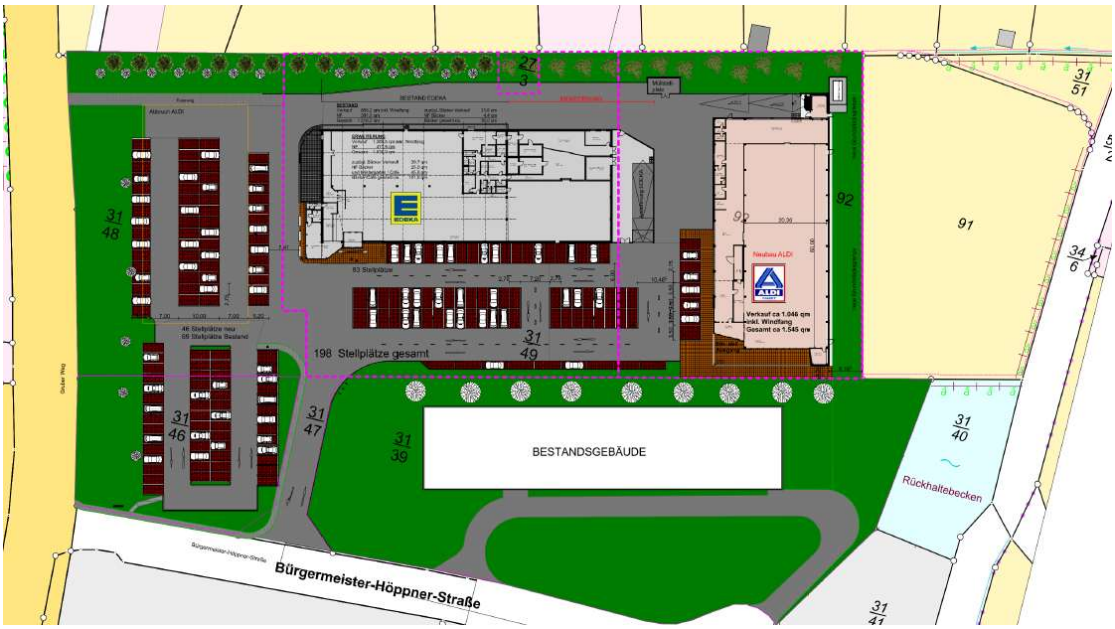
- wird baulich genutzt,
- die Umgebung ist geprägt von Mischstrukturen sowie gewerblichen Betrieben,
- ist direkt erschlossen und
- liegt in einem Ort.

Auf Grund der Situation in dieser Lage ist es offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für Einzelhandelsbetriebe/Verbrauchermärkte ist.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

Bezüglich der Umsetzungsform gab es mehrere Varianten, die zur Begutachtung standen. Im Aufstellungsbeschluss wurde folgender Variante der Vorrang geben:

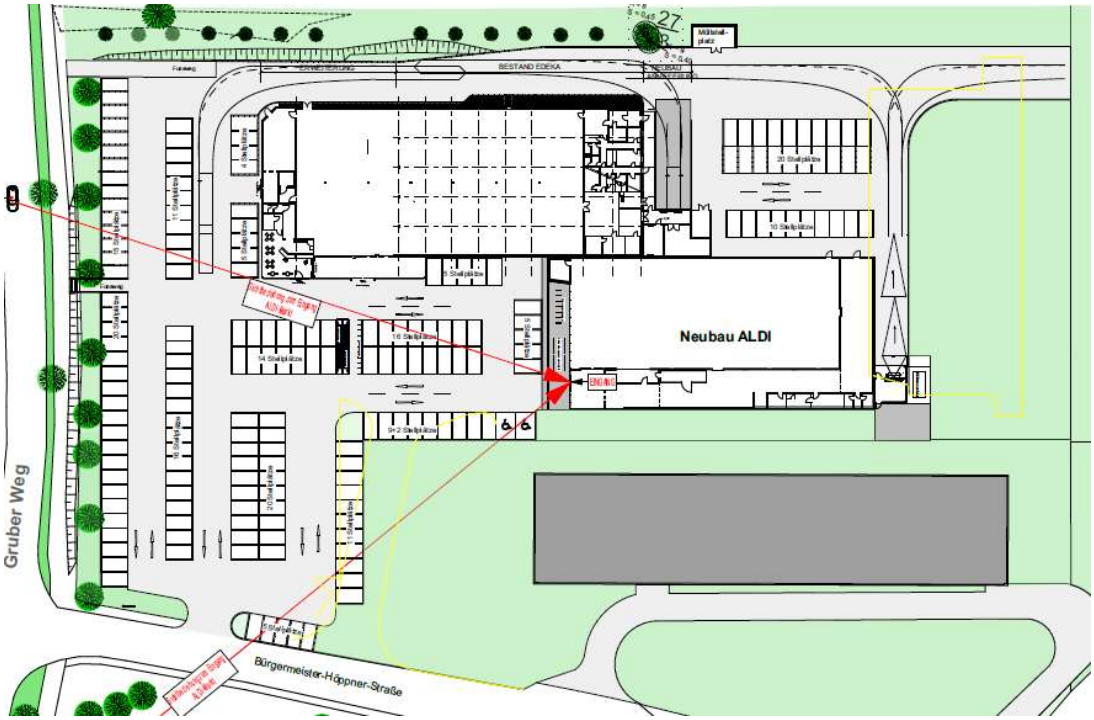
Bild 2: Auszug Vorlage Bauausschuss am 17.02.2022



Hier war der Abriss des westlich gelegenen Marktes vorgesehen und dessen Neubebauung im Osten des Plangebietes.

Im Verlauf der weiteren Planungsphase wurde folgender Variante der Vorrang gegeben:

Bild 3: Entwurf von Architekten Barnstedt aus Eutin vom 14.11.2022



Diese Variante mit einem Gesamtgebäude führt zu einer besseren Schallschutzabgrenzung vor den Immissionen von den Besucherstellplätzen in Richtung Norden. Auch werden hier eigene Stellplätze für die Mitarbeiter im Nordosten vorgehalten.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	02.03.2022
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		14.06.2023
x	Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	07.09.2023 – 12.10.2023
x	Beteiligung der Behörden und TÖB	§ 4 (2) BauGB	07.09.2023 – 12.10.2023
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

Nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind die angrenzenden Gemeinden zu allen Verfahrensschritten beteiligt worden. Hinweise oder Anregungen sind nicht abgegeben worden.

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Qualitätsverbesserung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes und des Verbrauchermarktes. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche der Betriebe erhöht sich nicht das Angebot und der Einzugsbereich der Kunden.

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

Die überplante Fläche betrifft nur das SO-Gebiet. Sie umfasst ca. 17.550 m². Das Plangebiet ist mit einem Einzelhandelsbetrieb bebaut. Im Osten, Süden und Westen grenzen an das Plangebiet Einzelhandelsbetriebe und im Norden ein Gewerbebetrieb. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „*Nachverdichtung der Innenentwicklung*“ i. S. § 13a BauGB handelt.

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 Grundflächen 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 im Ort und ist von Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Durch die Planung wird keine weitere Bebauung zugelassen. 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.

Gemäß der Anlage 1 zum UVPG ist nach Punkt 18.6.2 beim „*Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m²*“ eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls: siehe § 7 Absatz 1 Satz erforderlich. Allerdings:

- handelt es sich hier um keine Außenbereichsfläche. Somit greift hier das UVPG nicht und
- es besteht bereits eine Geschossfläche für die Einzelhandelsbetriebe zusammen von knapp 1.600 m². Somit ist die Grenze bereits überschritten.

Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planung vor, die UVP-pflichtig ist.

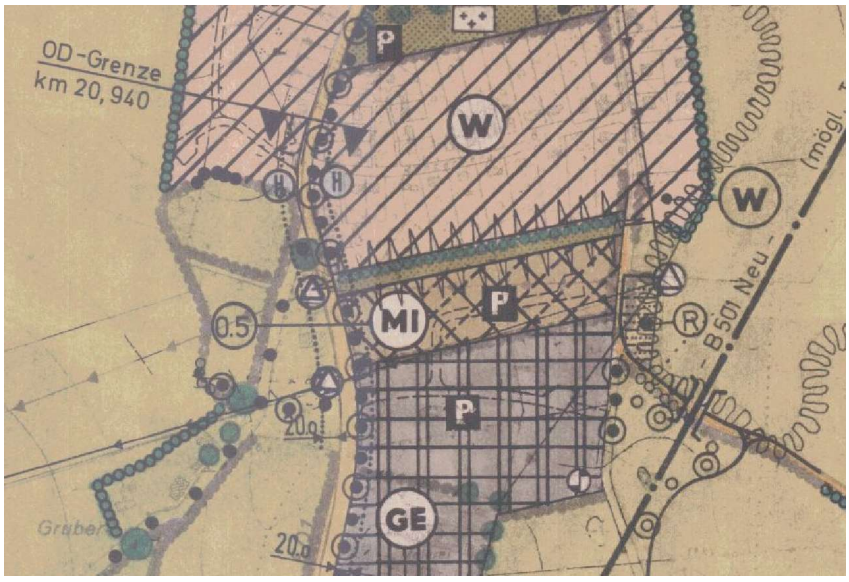
Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden. Wie dem Punkt 1.1.4 zu entnehmen ist, wurde der Punkt im Vorwege geprüft. Hinweise dazu wurden nicht festgestellt.

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

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan im Norden als „*Mischgebiet*“ nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt und im Süden als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Der geplante Bebauungsplan entspricht somit nicht seinen Vorgaben. Eine 14. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist somit erforderlich.

Bild 4: Auszug Flächennutzungsplan, wirksam seit dem 17.01.1985



1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) kennzeichnet Grube als ländlichen Zentralort. Unter der Ziffer 2.2, Ziel 3 heißt es: *"Die zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und stärken".* Weiter heißt es unter Ziffer 2.5.2, Ziel 2: *„Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte (…). Somit ist die Planung im Sinne der Vorgaben des LEP´s.*

Nach dem Regionalplan II 2004 liegt das Plangebiet *im „baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes"* sowie in *einem „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung".*

Die Landesplanung bewertet diesen Standort mit dem Planungsziel mit Stand vom 12.10.2023 wie folgt:

> *„Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409) sowie dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt).*
>
> *Die Gemeinde Grube mit rd. 1.050 Einwohnerinnen und Einwohnern ist die zentralörtliche (Versorgungs-) Funktion eines ländlichen Zentralortes zugewiesen worden und liegt innerhalb eines Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung. Zu dem zu versorgenden Nahbereich gehören neben der Gemeinde Riepsdorf (rd. 1.044 Einwohnerinnen und Einwohner) auch die ebenfalls innerhalb des Schwerpunktraumes liegenden Tourismusstandorte Dahme (rd. 1.197 Einwohnerinnen und Einwohner) und Kellenhusen -Ostsee (rd. 1.220 Einwohnerinnen und Einwohner) mit jeweils mehreren hunderttausend Übernachtungsgästen pro Jahr. Der ländliche Zentralort Grube ist insoweit nach Kapitel 3.10 Ziffer 3 der Fortschreibung 2021* ***(Zentralitätsgebot)*** *und unter Berücksichtigung eines Einwohneräquivalents der Übernachtungsgäste aus den Bereichen Beherbergungsbetriebe, Ferienhäuser/ -wohnungen sowie Camping, durch das eine wesentliche Überschreitung des raumordnerisch zugewiesenen Versorgungsbereiches durch das Einzugsgebiet des Planvorhabens vermieden wird, nach Ziffer 5* ***(Kongruenzgebot)*** *grundsätzlich für die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten geeignet.*
>
> *Der Planstandort entspricht trotz des fehlenden vollumfänglichen räumlichen Zusammenhangs mit Wohnbebauung (Wohnbebauung schließt nicht an mindestens zwei Seiten, sondern nur nördlich des Planstandortes an) dem* ***siedlungsstrukturellen Integrationsgebot,*** *da aufgrund der geplanten Weiterentwicklung eines etablierten Bestandsstandortes und fehlender Alternativstandorte im vollumfänglichen räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung eine Ausnahme möglich ist.*
>
> *Ansatzpunkte, dass das Planvorhaben zur Erweiterung der beiden bestehenden Lebensmittelmärkte jeweils in die Großflächigkeit hinein eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion zentraler Orte und schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe*

*Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lässt (Kapitel 3.1O Ziffer 4 der Fortschreibung 2021 des LEP - **Beeinträchtigungsverbot),** werden aus landesplanerischer Sicht mit Blick auf das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens nicht erwartet.*

Die Größenordnung der im unmittelbaren Nahbereich des Planvorhabens zu versorgenden örtlichen Bevölkerung (Gemeindegebiet Grube) beträgt ohne Berücksichtigung eines touristischen Einwohneräquivalents rd. 1.050 Einwohnerinnen und Einwohner. Einschließlich des dem ländlichen Zentralort zugewiesenen Versorgungsbereiches liegt die Größenordnung der zu versorgenden Bevölkerung mit rd. 4.500 unterhalb von 5.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Die geplante Erweiterung der beiden bestehenden Lebensmittelmärkte einschließlich Bäckerei ist von - nach hiesiger.

Erkenntnis - rd. 800 m^2 bzw. rd. 750 m^2 Verkaufsfläche (= rd. 1550 m^2 Verkaufsfläche) auf insgesamt bis zu 2.900 m^2 für die beiden Lebensmittelmärkte zzgl. Bäckerei/Cafe aber mit nahezu einer Verdopplung der Verkaufsflächen verbunden. Zudem soll nur eine zulässige Gesamtverkaufsfläche für eine unbestimmte Anzahl von Einzelhandelsbetrieben festgesetzt werden.

*Damit die Landesplanung über die Feststellung einer grundsätzlichen Eignung der Gemeinde Grube für großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel hinaus auch die Zulässigkeit des konkreten Planvorhabens im Geltungsbereich der o.a. Bauleitplanung tatsächlich und abschließend prüfen und feststellen kann, müssen die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung konkretisiert werden. Durch geeignete planungsrechtliche Festsetzungen ist sicherzustellen, dass die im Plangebiet bestehenden Betriebstypen (Einzelhandelsbetriebe als Verbrauchermarkt und Discounter sowie Lebensmittelhandwerk) jeweils nur mit einer eindeutig bestimmbaren Verkaufsfläche zulässig sind und ein „Windhundrennen" innerhalb einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche somit ausgeschlossen ist **(Maßgabe).** Maßstab für die Dimensionierung der Verkaufsflächen sollten mit Blick auf die zu versorgende Bevölkerung im Gemeindegebiet und Nahbereich unter Berücksichtigung eines touristischen Einwohneräquivalents und die in den benachbarten zentralen Orten bestehenden Versorgungsstrukturen die in der ‚Schalltechnischen Untersuchung' des Akustik Labor Nord vom 28.02.2023 angenommenen Größenordnungen sein, die nach hiesiger Auffassung zu einer Gesamtverkaufsfläche von weniger als der derzeit angesetzten Gesamtverkaufsfläche von bis zu 2.900 m^2 führen würden. Dabei wurde für den Lebensmittelvollsortimenter eine Verkaufsfläche von 1.520 m^2 und für den Lebensmitteldiscounter eine Verkaufsfläche von 1.050 m^2 angenommen. Gesondert auszuweisen wäre noch die Nutzfläche des zulässigen Lebensmittelhandwerks (Bäckerei/Cafe) die ggf. in zulässige Verkaufs- und Gastronomiefläche aufgeteilt werden könnte. Die in der „Schalltechnischen Untersuchung“ angesetzten Verkaufsflächen zzgl. der Verkaufsfläche eines Lebensmittelhandwerks werden aus landesplanerischer Sicht als für einen ländlichen Zentralort in der Größenordnung der Gemeinde Grube auch im landesweiten Vergleich und unter Berücksichtigung der touristischen Komponente als verträglich eingestuft.“*

Gemäß dem Atlas Nord befinden sich im Bereich und in seiner Umgebung keine geschützten Flächen.

1.2.2 Kommunale Planungen

Der seit dem 17.01.1985 wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet im Norden als „Mischgebiet“ nach § 6 (BauNVO) dar und den südlichen Bereich als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Der geplante Bebauungsplan entspricht somit nicht seinen Vorgaben. Eine 14. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist somit erforderlich.

Der Landschaftsplan steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan.

Der Bebauungsplan Nr. 5, gültig seit dem 27.10.1984 (siehe Bild 1), setzt das Plangebiet als Mischgebiet nach § 6 BauNVO, welches durch eine neue Planstraße angebunden wird, die in der Form auch entstanden ist.

Zudem regelt die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 vom 11.03.1994, dass die Text-Ziffer 4 zu baugestalterischen Festsetzungen für die MI-5 und -6-Gebiete gestrichen wird.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachtende Vorgaben

Westlich des Plangebietes verläuft die B 501. Da die Ortsdurchfahrtsgrenze (OD = 20,940 m) erst nördlich des Plangebietes beginnt, ist nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG - vom 28.06.2007) ein 20 m breiter Schutzstreifen von hochbaulichen Anlagen freizuhalten; beginnend am Fahrbahnrand.

Gemäß dem Umweltportal befinden sich keine geschützten Flächen in der Umgebung.

Bild 5: Umweltportal Schleswig-Holstein vom 21.04.2023 um 18 Uhr



Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Grube. Es ist begrenzt im Westen durch die B 501/Gruber Weg, im Süden durch die Bürgermeister-Höppner-Straße, im Osten durch den Gelenker Weg und im Norden durch die Straßer Konzerberg.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt ca. einen Meter tiefer als die B 501. Die Nutzfläche ist ab diesem Niveau eingeebnet.

Im Norden grenzt eine Wohnnutzung an. Als Sichtschutz entstanden innerhalb der Wohngrundstücke einige Nadelgehölze, die heute eine ausgewachsene, unregelmäßige Nadelholzreihe abbilden.

Bild 6: Eigene Fotos vom 08.03.2022









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.

2. BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient nur dem Einzelhandel. Damit unterscheidet sich diese Nutzung wesentlich von den Baugebieten nach §§ 1 bis 10 BauNVO. In Anlehnung an die vorhandene Nutzung wird die Art der baulichen Nutzung auch zukünftig als „*Sonstiges Sondergebiet*“ nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „*Gebiet für großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe*“ festgesetzt.

Entsprechend den unter Punkt 1.1 g. Zielen erfolgt die Eingrenzung der Zweckbestimmung auf die Nutzungen, die der Unterbringung bestimmter großflächiger und sonstiger Einzelhandelsbetriebe dienen.

Dazu erfolgt die Begrenzung der zulässigen Verkaufsflächen, bezogenen auf die Nutzungen und die Teil A: Planzeichnung festgesetzten Flächenzuweisungen im Sonstigen Sondergebiet wie folgt:

Zulässig sind:

- im SO-1-Gebiet Lebensmittelsortimenter (Vollsortimenter) mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.550 m²,
- nur im SO-1.1-Gebiet Betriebe des Lebensmittelhandwerkes als Bäckerei/ Café mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 100 m² und
- im SO-2-Gebiet Lebensmitteldiscounter mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.050 m².

* Hinweis dazu unter Begründung, Punkt 1.1.2.

Die Konkretisierung bzw. nähere Bestimmung der Zweckbestimmung erfolgt durch textliche Festsetzungen, die sich an der Sortimentsgestaltung orientieren, die bereits hier vorhanden sind. Dabei werden die Vorgaben des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021, Anlage 4, übernommen. Entsprechend der Anlage erfolgt die Festsetzung, das im Sonstigen Sondergebiet zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe als Lebensmittelmärkte (Vollsortimenter) mit folgenden Sortimenten:
   - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
   - Reformware
   - Drogerieartikel, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel
   - Apothekenwaren
   - Zeitungen und Zeitschriften
   - Schnittblumen, Topfblumen im Innenbereich.

2. die unter Nr. 1 genannten Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zusätzlicher zentrenrelevanten Randsortimenten, wenn diese max. 10 Prozent ihrer jeweils zulässigen Verkaufsfläche erfasst:
   - Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren
   - Bücher
   - Bekleidung und Bekleidungsaccessoires (Sonnenbrillen, Schale, Hüte oder Ähnliches)
   - Schuhe, Lederwaren
   - Sanitätshauswaren, Brillen, Hörgeräte
   - Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
   - Spielwaren
   - Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
   - Elektrokleingeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
   - Uhren, Schmuck.
3. die unter Nr. 1 genannten Einzelhandelsbetriebe mit zusätzlicher Aktionsware als Nebensortiment - bis max. 10 Prozent ihrer jeweils zulässigen Verkaufsfläche,
4. maximal eine ortsveränderbare Verkaufsstelle (Verkaufsstand/ -wagen) mit der Sortimentierung "Nahrungs- und Genussmittel",
5. Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Die Planung sieht vorerst eine Zusammenlegung aller Flurstücke im Plangebiet vor. Dennoch ist eine Teilung der Flurstücke denkbar, sobald dabei die Erschließung der jeweiligen Flurstücke gesichert bleibt.

Es erfolgt eine Festsetzung einer entsprechend bemessenen Grund- und Geschossfläche.

Das Gleiche gilt für die Verkaufsfläche. Hier wird eine feste Zahl festgesetzt, die die beiden Märkte in ihrer Gesamtheit ermöglichen und absichern.

Dadurch, dass der im Westen gelegene Markt nicht mehr innerhalb der Baugrenze liegt, ist dessen weitere Nutzung für Märkte, die eine neue Baugenehmigung benötigen, planerisch nicht mehr möglich. Die Vorbereitung eines Überangebotes einer Verkaufsfläche wird somit nicht vorbereitet.

An Einzelhandelsbetrieben stehen temporär häufig kleine Verkaufsstände- und –wagen. Da die Ansiedlung von größeren gastronomischen Betrieben an diesem Standort nicht gewünscht ist, haben sich solche beweglichen gastronomischen Einrichtungen als ausreichend erweisen, um eine gewisse Kundenversorgung anbieten zu können. Daher bleibt eine ortsveränderbare Verkaufsstelle (Verkaufsstand/ -wagen) mit der Sortimentierung "*Nahrungs- und Genussmittel*" zulässig.

Im Plangebiet ist der ruhende Verkehr anzuordnen. Um dieses zu sichern, erfolgt die Festsetzung, dass Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind.

Der Bau von Garagen, Carports und hochbaulichen Nebenanlagen und Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind hochbauliche Anlagen zwischen den zugehörigen Straßenverkehrsflächen und der parallellaufenden 5 m Grenze in Richtung Plangebiet unzulässig. Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Baugebiet zulässig.

Innerhalb des SO-Gebietes sind Werbungen durchaus gewünscht. Diese müssen jedoch der eigenen Nutzung dienen. Zudem soll ein angemessenes Erscheinungsbild zur Gesamtanlage des Bebauungsplanes Nr. 5 mit seinen Änderungen gewahrt bleiben. Daher erfolgt die Festsetzung, dass:

- maximal 10 freistehende Fahnenmasten,
- zwei Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst bis zu einer Fläche von je 25 m²
- und ein freistehender Standpylon bis 16,0 m über NHN

nur für die Eigenwerbung zulässig sind.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Ursprungsplan lässt eine eingeschossige Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 zu. Die geltende Baunutzungsverordnung von 1977 lässt somit ein Ausbau des Dach- und Kellergeschosses zu.

Nach der BauNVO 1990 unterscheidet sich die Grundflächen- von der Geschossflächenzahl wie folgt:

- Die Grundfläche deckt den Bedarf an baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauGB ab. Dazu gehören alle baulichen Anlagen, bestehend aus Gebäude einschließlich Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig oder zugelassen werden können (vgl. § 20 Abs. 2 und 4 BauNVO); die so genannten „*unselbständigen Gebäudeteile*“. Zudem gehören auch reine Verkaufsflächen dazu, die auch ebenerdig sein können.

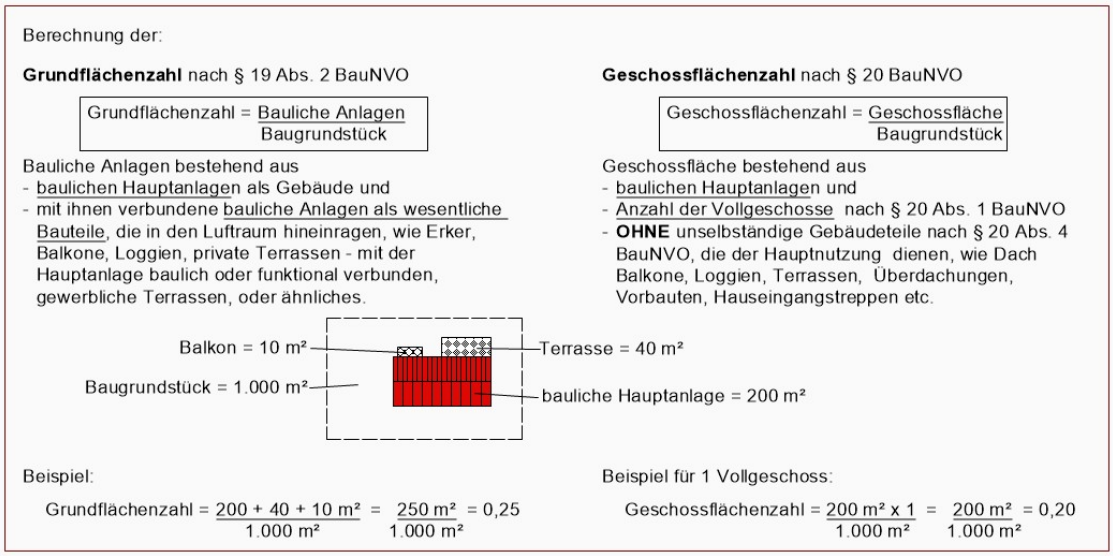
  Mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) hat das BVerwG bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden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

Notausgängen zählen laut Beschluss des BVerwG (Az.: 4 B 9.19) nicht zur Verkaufsfläche

- Die Geschossfläche deckt nur die Gebäude in allen Vollgeschossen ab (vgl. § 20 Abs. 3 BauNVO sowie Erläuterung zur Berechnung im folgenden Bild 4).

Somit ist nach der BauNVO beispielsweise bei einer eingeschossigen Bauweise die Geschossfläche geringer als die Grundfläche, wenn zum Hauptbaukörper noch gewerblich genutzte Außenbereichsflächen gehören, wie z. Bsp. Pflanzenstände.

Bild 7: Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl



Weil somit die Begriffe „*Grundflächen- und „Geschossflächenzahl*“ planungsrechtlich nicht das Gleiche sind, werden sie zukünftig auch einzeln festgesetzt; bezogen auf die nun geplante Nutzung. Dabei erfolgt eine Reduzierung der zulässigen Grundflächen und der Geschossfläche, gegliedert in die Bereiche, in denen

- der Lebensmittelvollsortimenter bzw. das Lebensmittelhandwerk entstehen darf (= SO-1-Gebiet),
- und der Lebensmitteldiscounter (= SO-2-Gebiet)

bei der Beibehaltung der eingeschossigen Bauweise.

Für das SO-3-Gebiet wird eine Geschossfläche von 100 m² zugelassen, damit hier Produkte ausgestellt werden können, wie Pflanzen.

Im SO-4-Gebiet sind nur die Stellplätze für die Mitarbeiter vorsehen. Hier erfolgen keine weitergehenden Nutzungen, die planungsrechtlich vorzubereiten wären.

Nach § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO darf die Versiegelung für die erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen 50 % der Grundflächenzahl betragen, aber maximal eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 nicht überschreiten. Das Plangebiet ist bereits zu 90 % versiegelt. Um diesen Bestand zu sichern, erfolgt daher die Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der Ursprungsplan setzt die Baugrenzen sehr freizügig fest. Diese begonnene Bauweise wird im Bereich der Änderung fortgesetzt.

Im SO-Gebiet erfolgt eine Festsetzung, dass abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von über 50 m zulässig sind. Damit wird den baulichen Ansprüchen an Einzelhandelsbetrieben und Gewerbebetrieben entsprochen.

Zudem wird eine geschlossene Bebauung aufgenommen, um eine Teilung der Grundstücke zu ermöglichen, für den Fall, dass beide Gebäude aneinandergebaut werden.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Das Plangebiet ist über die Bürgermeister-Höppner-Straße erschlossen, die direkt auf die Bundesstraße B 501 stößt. Der Kreuzungsbereich liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Entsprechend sind größere Sichtfelder für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger abzusichern, die zwischen 1,00 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden müssen. Um dieses zu gewährleisten, erfolgen die dafür erforderlichen Festsetzungen in der Planzeichnung und im Text-Teil.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

Im Plangebiet sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. Daher wird die Aufnahme gestalterischer Festsetzungen auf die wesentlichen gestalterischen Grundziele reduziert.

Daher wird nur die Anzahl der erforderlichen Stellplätze festgeschrieben.

2.4 Erschließung

Durch Grube verläuft die Bundesstraße 501, die nach Neustadt i. H. bzw. Heiligenhafen führt. In Neustadt i. H. stößt die B 501 auf die Autobahn 1 (A1). Weiterhin geht von Grube nach Westen die Landesstraße L 231 ab. Diese führt nach Lensahn und stößt dort ebenfalls auf die A1. Somit verfügt Grube über kurze und sehr gut ausgebaute Anbindungen an das überregionale Verkehrsnetz. Per Bahn ist Grube erreichbar über Hamburg mit dem Zielbahnhof Neustadt i. H. und auch Lensahn. Von dort kann der Busverkehr genutzt werden.

Das Plangebiet selbst liegt im Süden von Grube. Es ist über die Gemeindestraße Bürgermeister-Höppner-Straße, die von der B 501 abgeht, auf kurzem Wege an das regionale Verkehrsnetz und an den Ortskern von Grube angebunden.

Parallel der B 501 verläuft ein Radweg nach Süden und Norden. Damit hat das Plangebiet auch eine gute Anbindung an das örtliche und regionale Fuß- und Radewegenetz.

Die Planung sichert die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen der B 501 in ihrem Bestand. Zudem wird die bestehende Erschließung im Süden überplant, die die Verkehrsfläche der Bürgermeister-Höppner-Straße umfasst und ebenfalls vorhanden ist.

Der 20 m breite Schutzstreifen nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), beginnend am Fahrbahnrand der B 501, wird in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Auf Grundlage der g. Rechtgrundlage sind in dem Schutzstreifen hochbauliche Anlagen unzulässig.

2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Zudem sichert der festgesetzte Versiegelungsgrad auch dessen Umsetzung. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

2.4.2 Parkplätze

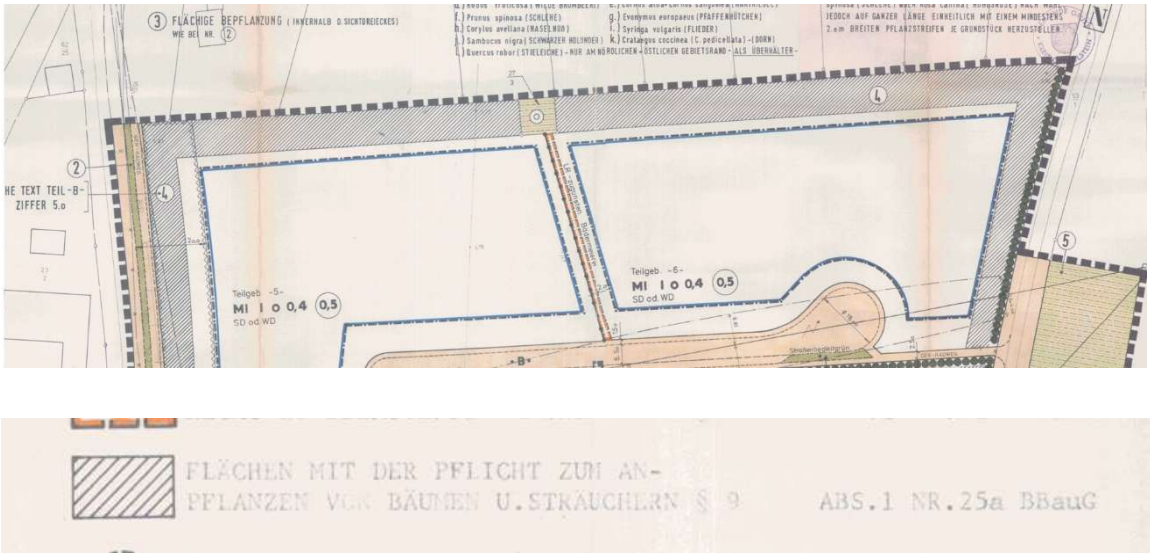
Das Sondergebiet dient ausschließlich den Kunden der Einzelhandelsbetriebe. Für diese stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Diese Gäste erwarten keinen zusätzlichen Besucherverkehr. Daher ist hierfür kein gesonderter Parkplatznachweis nach der LBO erforderlich.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 5 trifft für die nördliche Grenze des Plangebietes folgende Festsetzung:

Bild 8: Auszug Bebauungsplan Nr. 5



Somit handelt es sich um eine Gehölzfläche Nr. 4, die auf der Mischgebietsfläche entstehen soll.

Aufgrund der getroffenen Festsetzung nach § 25a BauGB ist davon auszugehen, dass zu diesem Zeitpunkt keine Grünstrukturen in dem Bereich vorhanden waren. Daher wurde ein Sichtschutz zur angrenzenden dominierenden Wohnbebauung getroffen.

Um diese Gehölzfläche noch besser zu erhalten, erfolgt die Festsetzung einer 6,5 m breiten privaten Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Gehölzschutzstreifen“. In dieser werden die markanten Gehölzstrukturen durch die Festsetzung einer „Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert.

An der östlichen Plangebietsgrenze setzt der Bebauungsplan ebenfalls einen Gehölzstreifen fest. Dieser ist nicht in der Form entstanden.

Bild 9: Eigene Fotos vom 08.03.2022



Das Planungsziel der Gemeinde besteht darin, dass die Märkte von der Landesstraße gut einsehbar bleiben. Daher sollen hier keine kompakten Gehölzstrukturen mehr festgeschrieben werden.

Weitere markante Grünstrukturen befinden sich nicht im Plangebiet, die in ihrem Bestand gesichert werden müssen.

Da es sich bei der Planung um eine „*bewusste*“ Ergänzung und Nachverdichtung des Innenbereichs handelt, wird von der Aufnahme weiterer grünordnerischer Festsetzungen abgesehen.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 *„Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“* sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der

nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

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: Aus dem folgenden Bild 1 ist die zulässige Baufläche zu erkennen. Danach darf das Plangebiet überall innerhalb der Baugrenzen bis zu 40 % der Fläche mit Gebäuden nach § 19 Abs. 2 BauGB bebaut werden.

Da der Bebauungsplan vor 1990 in Kraft trat, gilt keine Begrenzung der Versiegelung für Stellplatze, seine Zufahrten, Nebenanlagen etc; alles, was nach den Baunutzungsverordnungen ab ,1990 unter § 19 Abs. 4 BauGB, geregelt ist. Somit kann nach dem geltenden Bebauungsplan Nr. 5 das Plangebiet vollflächig versiegelt werden.

Die Planung ermöglicht somit keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 5. Somit bereitet die Planung keine weiteren Eingriffe vor.

Durch die Planung kommt es somit zu keinem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) oder zu Verlusten von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet dient bereits als intensiv genutzter Standort für Einkaufsmärkte und seinen dazugehörigen Stellplatzflächen. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt (siehe dazu auch Punkt 1.1.4).

Gebäude oder Gehölze werden durch diese Planung nicht beseitigt. Daher kann im Vorwege ausgeschlossen werden, dass die Lebensstätten geschützter Tiere aller Art beeinträchtigt, beschädigt oder zerstört werden. Eine Beeinträchtigung im Sinne § 44 BNatSchG ist somit nicht zu erwarten.

Boden, Wasser, Klima/Luft: Infolge der Planung kann es zu keinen Bodenveränderungen, die zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes durch Verdichtungen, einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen durch Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) führen könnten. Wesentliche Auswirkungen sind somit nicht erkennbar.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt mitten in Grube. Dessen gleichbleibende 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

Es erfolgen durch die Planung keine sonstigen Lebensraumverluste.

Boden: Es erfolgen keine Eingriffe in den Boden.

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 erfolgen keine neuen Eingriffe. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet dient Einzelhandelbetrieben. Spielmöglichkeiten müssen daher vor Ort nicht vorgehalten werden.

3. EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Der Begründung liegt die Anlage „Schalltechnische Untersuchung – Bericht Nr.: ALK 2250.22382023 G/V“ erstellt durch das ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck, vom 28.02.2023, bei.

Ziel der Untersuchung die die Ermittlung der Geräuscheinwirkung aus dem Plangebiet in der Wohnnachbarschaft. Zudem sind die zu erwartenden Geräuschimmissionen (Straße) auf das Plangebiet schalltechnisch zu untersuchen.

Als wesentliches Ergebnis zu den Gewerbegeräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft ist unter Punkt 4.5.1 zu entnehmen:

„4.5.1 Beurteilungspegel

Folgende Tabelle 2 zeigt die Beurteilungspegel für den geplanten Betrieb der Märkte EDEKA und ALDI im Vergleich mit den Immissionsrichtwerten nach TA Lärm [4] für die Immissionspunkte der vorhandenen und geplanten schutzbedürftigen Wohnbebauung.

Tabelle 2: **Beurteilungspegel Gewerbegeräusche**
Lastfall: geplante Märkte EDEKA & ALDI • Grube
Lastfall: Werktags

Immissionspunkt	Beurteilungspegel L_r		Immissionsrichtwert		Nutzung	Überschreitung	
	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	Gebiet	tags dB	nachts dB
IO 1, EG	56	22	60	45	MI	÷	÷
IO 2, 1.OG	54	24	55	40	WA	÷	÷
IO 3	55	26	55	40	WA	÷	÷
IO 4	51	30	55	40	WA	÷	÷
IO 5	50	25	55	40	WA	÷	÷
IO 6	54	31	55	40	WA	÷	÷

Pegelwerte gerundet

Tabelle 2 zeigt, dass an der nächstgelegenen vorhanden schutzbedürftigen Wohnbebauung (IO 1 und IO 2) maximale Beurteilungspegel von 56 dB(A) am Tag und 24 dB(A) in der Nacht auftreten. Die zugehörigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm werden unterschritten.

Für die geplante Wohnbebauung innerhalb von Bebauungsplan Nr. 15 (IO 3 bis IO 6) treten maximale Beurteilungspegel von 55 dB(A) am Tag und 31 dB(A) in der Nacht auf. Die zugehörigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm werden unterschritten bzw. eingehalten.

Wie in Abschnitt 3 dargestellt werden durch die südlich gelegenen gewerblich genutzten Flächen die Immissionsrichtwerte am Tage um mindestens 10 dB unterschritten.

In der Folge ist bei einer Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte durch die Neuaufstellung der beiden Lebensmittelmärkte auch in der Summe der Geräuschvorbelastung mit keinen relevanten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu rechnen.

Für die Nacht zeigt sich im Ergebnis der Relevanzprüfung nach TA Lärm [1] (Zusatzimmission mindestens 6 dB unterhalb des Immissionsrichtwertes), dass an allen Immissionsorten die prognostizierte Geräuscheinwirkung aus der Zusatzbelastung der zu untersuchenden Anlage mindestens 6 dB unterhalb des zugehörigen Immissionsrichtwertes liegt. Damit wird die Relevanzschwelle durch die Zusatzimmission der zu untersuchenden Anlage unterschritten. Die Geräuscheinwirkung in der schutzbedürftigen Nachbarschaft durch die zu untersuchende Anlage kann damit für die Nachtzeit als nicht relevant im Sinne der TA Lärm angesehen werden.

4.5.2 Betriebsbezogener Verkehr

Eine detaillierte Untersuchung der Geräusche des betriebsbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich. Nach Aussage des Betreibers sind keine relevanten Verkehrserhöhungen durch die Neuaufstellung der beiden Lebensmittelmärkte zu erwarten. In der Folge betragen die Pegelerhöhungen des betriebsbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen weniger als 3 dB. Minderungsmaßnahmen bezüglich des betriebsbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen entsprechend Nummer 7.4 TA Lärm sind daher nicht erforderlich."

Bezogen auf den Straßenverkehr ist unter Punkt 5.3.5 zu entnehmen:

„Die Prognose der Beurteilungspegel Lr durch die einwirkenden Verkehrsgeräusche erfolgt flächenhaft in einer Immissionshöhe von 4 m über Gelände, bei freier Schallausbreitung, um Aussagen zur Geräuschimmission im Plangeltungsbereich zu treffen (vgl. Anlagen 3.1 und 3.2).

Für den Tageszeitraum werden entlang der B 501 auf Höhe der Bäckerei/Edeka Beurteilungspegel von maximal 54 dB(A) prognostiziert. Damit wird der Tages-Orientierungswert nach DIN 18005 für Dorf- und Mischgebiete von 60 dB(A) um mindestens 6 dB überschritten (vgl. Anlage 3.1).

In der Nachtzeit werden entlang der B 501 auf Höhe der Bäckerei/Edeka Marktes Beurteilungspegel von maximal 47 dB(A) prognostiziert. Damit wird der nächtliche Orientierungswert nach DIN 18005 für Dorf- und Mischgebiete von 50 dB(A) um mindestens 3 dB unterschritten (vgl. Anlage 3.2).

Entsprechend wird unter Anlage 5 „Formulierungsvorschlag zur Festsetzung von Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)" die Aufnahme folgender textlichen Festsetzung empfohlen:

„Es sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (wie z. B. Büro, Wohn- und Schlafzimmer) sind Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 für die in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel La,res zu erfüllen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:2018	
Raumart	Gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ dB
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	$L_{a,res} - 25$
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	$L_{a,res} - 30$
Büroräume und ähnliches	$L_{a,res} - 35$
Mindestens einzuhalten sind $R'_{w,ges}$ von 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und $R'_{w,ges}$ von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches, sowie Büroräume und ähnliches	

Hinweis: Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile in Bereichen mit maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegeln La kleiner gleich 60 dB(A) werden durch übliche Bauweisen (in Verbindung mit Wärmeschutzvorschriften) erfüllt.

Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen abgewichen werden.“

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

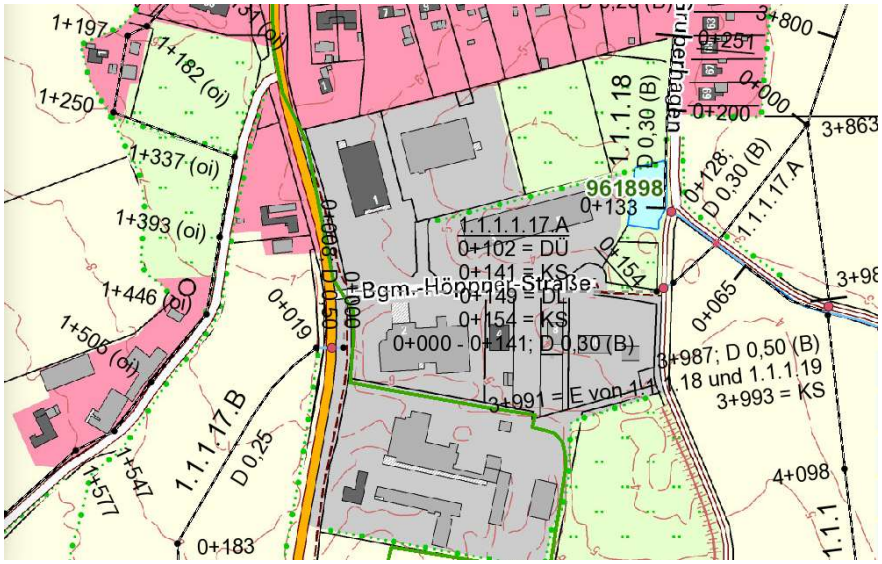
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Karkbrook aus dem vorhandenen Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Die jeweiligen Ver- und Entsorgungsleitungen der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung müssen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

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann auch weiterhin

über die bestehende Trennwasserkanalisation gesammelt und in gedrosselter Form in das Vorflutsystem von Grube eingeleitet werden. Dort wird sichergestellt, dass die anfallenden Wassermengen auf den landwirtschaftlichen Abfluss (max. 1,2 1/sec*ha) gedrosselt und in das Vorflutsystem eingeleitet werden.

Im B-Plan befindet sich ein Brunnen, der als „Brunnen alte Meierei" bekannt ist. Eine Überbauung des Brunnens ist nicht zulässig. Findet keine Nutzung mehr statt, ist der Brunnen fachgerecht zurückzubauen. Der fachgerechte Rückbau ist dann in der Projektplanung mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Bild 10: Auszug aus Digitaler AtlasNord – Amtlich Wasserwirtschaftliches Gewässerverzeichnis vom 21.04.2023



Das Grundstück befindet sich im Trinkwassereinzugsgebiet des Wasserwerkes Grube. Aus diesem Grund wären bei einer möglicherweise angedachten Nutzung von Erdwärme mit Beschränkungen zu rechnen. Baubedingte Grundwasserhaltungen stellen erlaubnispflichtige Grundwasserbenutzungen dar und sind spätestens einen Monat vor dem geplanten Beginn bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein zu beantragen.

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 abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere§ 6 BBodSchG i. V. mit §§ 6 und 8 BBodSchV) zu erfolgen.

Die LAGA M 20 wurde durch die „Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke" (Ersatzbaustoffverordnung) ersetzt. Die Anforderungen an die Ersatzbaustoffe für die jeweilig zulässigen Einbauweisen sind maßgeblich.

5.2 Altlasten

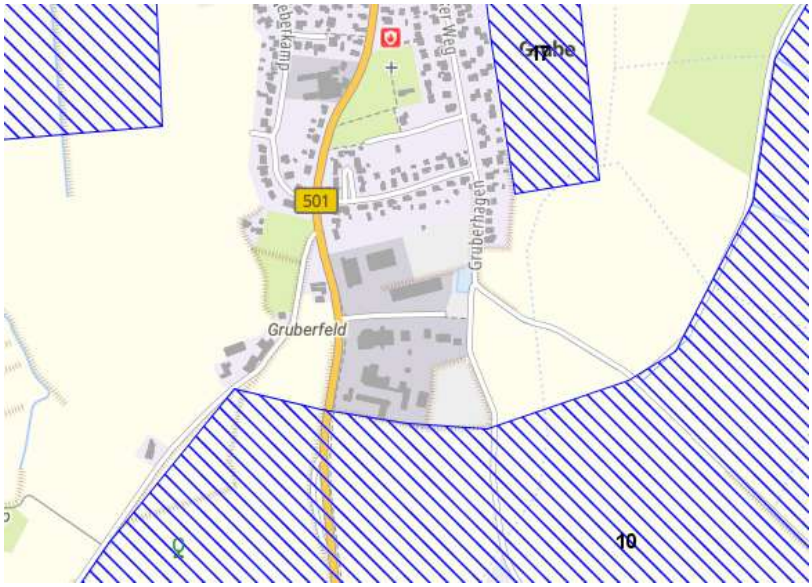
Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Altlasten auf dieser Fläche bekannt.

5.3 Archäologie und Denkmalschutz

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

Bild 11: Auszug aus Digitaler AtlasNord – Archäologie-Atlas Nord vom 21.04.2023



Im Nahbereich sind jedoch archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 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
SO-Gebiet	16.320 m²
Grünfläche	1.230 m²
Verkehrsfläche	1.680 m²
Gesamt	**19.230 m² (1,9 ha)**

6.2 Bauliche Nutzung

Die Planung bereitet nicht den Bau von neuen Wohneinheiten vor.

7. KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde keine Planungskosten.

8. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

9. VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grube hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, 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, 13.03.2025

(gez. Kirsten Sköries)
Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. 5, 2. Änderung trat am 19.03.2025 in Kraft.