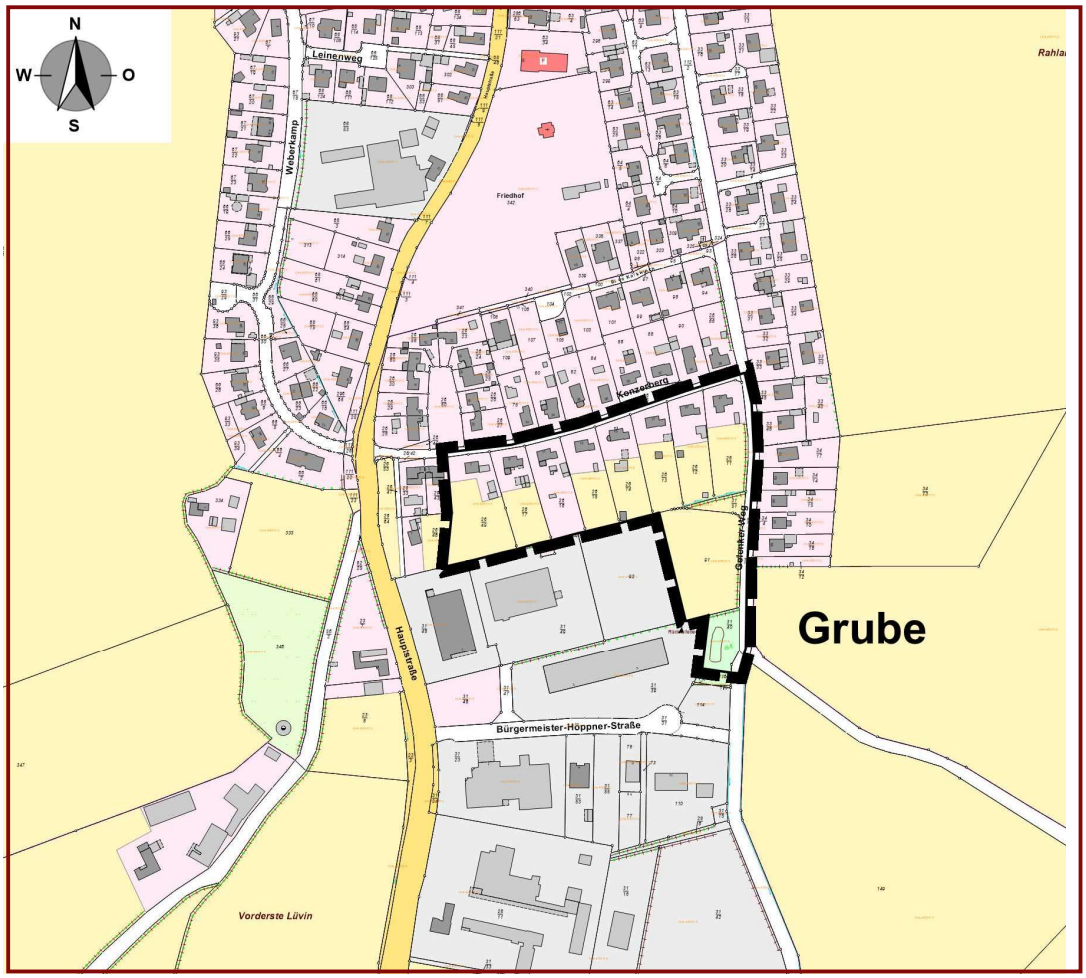


Stand: 18. Dezember 2024

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 15 der Gemeinde Grube übereinstimmt.

Auf Anfrage beim Amt für Planen und Bauen der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11 in 23743 Grömitz, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 15

DER GEMEINDE GRUBE

für ein Gebiet zwischen den Straßen Konzerberg, Gelenker Weg und Bürgermeister-Höppner-Straße

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 ... 7
1.3 Räumlicher Geltungsbereich ... 8

2. Begründung der planerischen Festsetzungen ... 10
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen ... 10
2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ... 15
2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein ... 15
2.4 Erschließung ... 16
2.5 Grünplanung ... 17
2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung ... 23

3. Emissionen und Immissionen ... 23

4. Ver- und Entsorgung ... 25
4.1 Stromversorgung ... 25
4.2 Wasserver- und –entsorgung ... 25
4.3 Löschwasserversorgung ... 28
4.4 Müllentsorgung ... 28
4.5 Gasversorgung ... 28

5. Hinweise ... 28
5.1 Bodenschutz ... 28
5.2 Altlasten ... 29
5.3 Abfall ... 29
5.4 Archäologie und Denkmalschutz ... 30

6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen ... 31

7. Städtebauliche Daten ... 31
7.1 Flächenbilanz ... 31
7.2 Bauliche Nutzung ... 31

8. Kosten für die Gemeinde ... 31

9. Verfahrensvermerk ... 32

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 wohnbauliche Ergänzung bzw. Nachverdichtung der Bebauung an der Straße Gelenker Weg und der Straße Konzerberg in Grube.

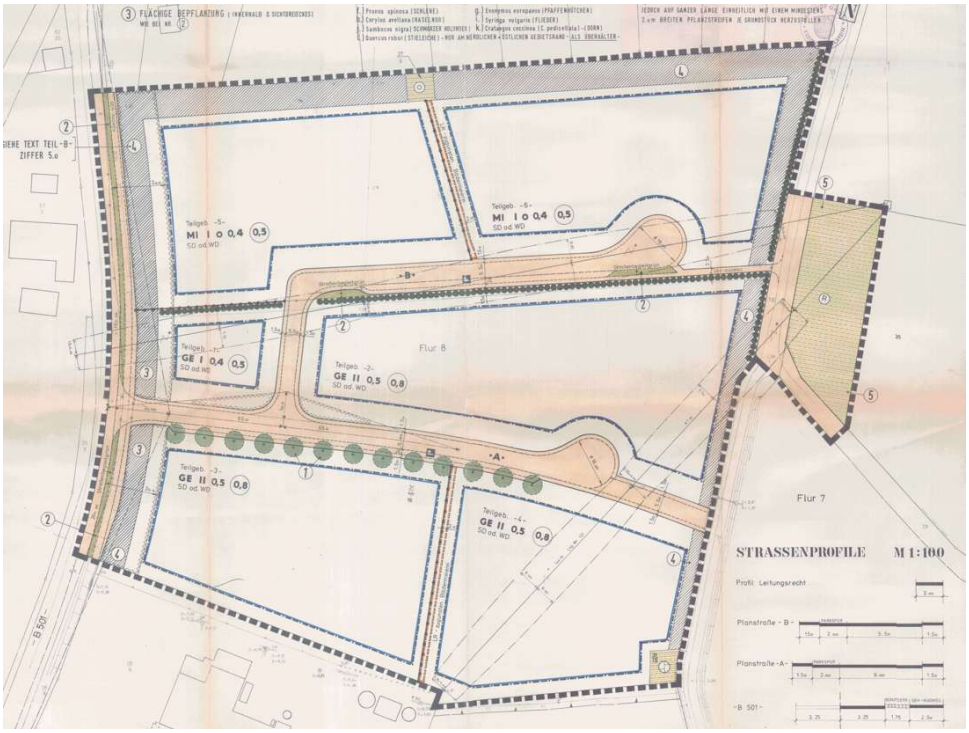
1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Die Baugrundstücke nördlich der Straße Konzerberg sind durch Grundstücke von bis zu 2.950 m² Größe bzw. von Grundstückslängen bis zu 80 m charakterisiert, die jeweils nur mit einem kleinteiligen Einzelhaus bebaut sind. Die Häuser liegen im direkten Anschluss zur Straße Konzerberg. Dahinter schließen sich die großen Gartenflächen an, die so in der Form heute kaum noch gewollt sind.

Des Weiteren befindet sich im Südosten zwischen der Wohnbebauung, dem Gelenker Weg, dem Regenrückhaltebecken des angrenzenden Gewerbegebietes und den Einzelhandelsbetrieben noch eine Fläche, die nicht bebaut ist, obwohl ein Baurecht nach dem Bebauungsplan Nr. 5 besteht (siehe Bild 1).

Um hier eine gebietsverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen, wird ein städtebauliches Erfordernis für die Teilaufhebung und Neuüberplanung des Bebauungsplanes Nr. 5 (gültig seit dem 27.10.1984) gesehen bzw. die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für den betroffenen Bereich.

<u>Bild 1:</u> Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 5



1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Grube. Es ist be- und umbaut bzw. verfügt durch den Bebauungsplan Nr. 5 im Süden und ansonsten über § 34 Baugesetzbuch (BauGB) 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 Wohnungen 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.

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		02.07.2024
x	Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	18.07.2024 – 20.08.2024
x	Beteiligung der Behörden und TöB	§ 4 (2) BauGB	18.07.2024 – 22.08.2024
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	18.12.2024

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Durch die Planung sind ca. 24 zusätzliche Wohnungen möglich. Somit können Immissionen von der Straße Gelenker Weg auf die angrenzende Bebauung wirken. Wie dem Punkt 3.2 zu entnehmen ist, führen diese jedoch zu keinen wesentlichen Auswirkungen.

Bisher dient der südliche Teil der Fläche als Grünfläche, die im Osten durch einen Knick zum Gelenker Weg abgegrenzt ist. Die Fläche wird regelmäßig gemäht. Daher sind keine Hinweise auf geschützte Tierarten bekannt.

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 unbebaute Fläche des Plangebietes liegt mitten im Ort und ist somit von allen Seiten von Bebauung umgeben. Somit kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „*Nachverdichtung der Innenentwicklung*“ i. S. § 13 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. Zudem ist das südlich gelegene Gewerbegebiet heute vollständig bebaut. Auch entstand in dem dort im Norden angrenzenden Mischgebiet ein gewerblich genutztes Regenrückhaltebecken. Daher begann die Umsetzung des Baugebietes bereits im Südlichen Teil des Plangebietes. Aufgrund der vorhandenen Situation wird eine begonnene Bebauung im Süden festgestellt. Daher wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Bisher ist das Plangebiet mit Wohngebäuden bebaut, die eine Fläche von 780 m² umfasst. Durch die Planung können von den ca. 17.400 m² Baugebiet 40 % mit Hauptgebäuden bebaut werden. Das sind ca. 6.960 m² Abzüglich der vorhandenen Bebauung kann eine Grundfläche von ca. 6.180 m² für Hauptanlagen neu bebaut werden. Somit beträgt die zusätzliche Grundfläche für das Plangebiet ca. 6.180 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.

Im Vorwege ist geprüft worden, ob gesetzlich geschützte Tiere oder Pflanzen vorhanden sein könnten. Durch die intensive Grünflächennutzung sind keine Hinweise auf das Vorhandensein geschützter Fauna und Flora ersichtlich. Insgesamt liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor.

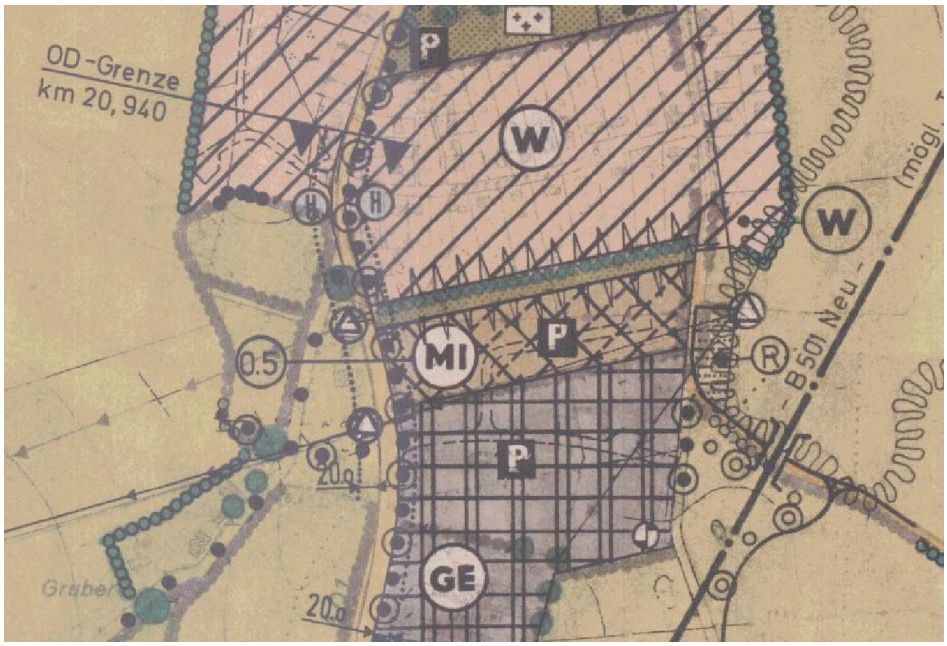
Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden. Wie dem Punkt 1.1.4 zu entnehmen ist, wurde der Punkt im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

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

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die nördliche Fläche des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt und die südliche Fläche des Plangebietes als „gemischte Baufläche“ nach § 1 Abs. 2 BauNVO (siehe Bild 2). Hier ist als 17. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung erforderlich.

Bild 2: Auszug Flächennutzungsplan, wirksam seit dem 17.01.1985



1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) kennzeichnet Grube als ländlichen Zentralort. Unter der Ziffer 3.1, Ziel 3 heißt es: "*Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken"*. Weiter heißt es unter Ziffer 3.6.1, Ziel 2: „*Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne (Kapitel 3.1) sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen (Kapitel 3.3). Sie werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden oder Ortslagen mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion (Kapitel 3.2 Absatz 2)*". 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*".

1.2.2 Kommunale Planungen

Der seit dem 17.01.1985 wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche" nach § 1 Abs. 1 BauNVO dar und die südliche Fläche des Plangebietes als „gemischte Baufläche" nach § 1 Abs. 2 BauNVO (siehe Bild 2). Eine 17. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist somit erforderlich.

Der Landschaftsplan steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan.

Der Bebauungsplan Nr. 5 setzt das Plangebiet im Süden als Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest (siehe Bild 1). Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 wird der Bebauungsplan Nr. 5 in einem Teilbereich überplant und somit Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 15. Nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes 15 gilt folglich dieser für das überplante Gebiet. Dabei wird bewusst auf eine eigenständige Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 verzichtet, da bei einer Wiederinkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5 - im Falle einer Außerkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 15 durch ein Normkontrollverfahren - dieser „alte" Bebauungsplan die Gebietsentwicklung besser regelt als die Beurteilung der zulässigen Bebauung über den § 34 BauGB.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachtende Vorgaben

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

Bild 3: Umweltportal Schleswig-Holstein vom 17.11.2023 um 18 Uhr



Geplant ist die Rodung des östlichen Knicks, auf den Flurstücken 31/51 und 91, in einer Länge von etwa 75 m am Gelenker Weg. Die Rodung berührt den Verbotstatbestand nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz. Für die geplante Knickbeseitigung wurde daher Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahme vom Knickrodungsverbot gem. § 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 21 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatschG) u. § 51 LNatSchG gestellt.

Diese Inaussichtstellung wurde am 17.12.2024 (Az.: 6.20.2/55.42.03.18-24-0006) durch den Landrat des Kreises Ostholstein erteilt.

Der Antrag auf Ausnahmegenehmigung für die Knickbeseitigung selbst ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Grube zu beantragen.

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 Norden durch die Straße Konzerberg, im Osten Gelenker Weg und im Süden durch die Bürgermeister-Höppner-Straße.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist im Norden mit eingeschossigen Gebäuden bebaut. Im Süden entstand im Mischgebiet ein gewerblich genutztes Regenrückhaltebecken. Die verbleibenden Flächen werden als Garten bzw. Grünland bewirtschaftet.

Zudem ist das Gelände durch Hecken und Bäume eingegrünt. Im Südosten verläuft parallel des Gelenker Weges ein kleiner Knickabschnitt.

Das Gelände fällt leicht von West nach Ost.

Bild 4: Eigene Fotos vom 31.03.2023











1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist z. T. bebaut und von allen Seiten umbaut. 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

Gemäß dem erläuterten Planungsziel wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet liegt am Ortsrand bzw. nicht an übergeordneten Straßen. Daher sind hier weder Gartenbaubetriebe noch Tankstellen städtebaulich gewollt. Daher werden diese Nutzungen nicht zugelassen.

Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass die Wohngebäude dem Hauptwohnen dienen. Werden diese als Zweitwohnungen genutzt, führen diese zu den besagten „*Rollladensiedlungen*“. Diese sind nicht gewollt. Nach dem § 22 Abs. 1 Nr. 5 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 den WA-Gebieten zukünftig ausdrücklich untersagt.

> Hinweis zu den zwei vorher genannten Festsetzungen zu Nebenwohnungen:
> In allen Baugebieten §§ 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 ausgeschlossen werden.

Ferienwohnungen können als Beherbergungsbetriebe und als sonstige Gewerbebetriebe in WA-Gebieten ausnahmsweise genehmigt werden. Diese verdrängen so die Hauptwohnungen in den Gebieten, die den Bürgern der Gemeinde zum Leben dienen sollen. In der Gemeinde sind die im Wohngebäude befindlichen untergeordneten Räume für Ferienwohnungen schon immer natürlich gewachsen. Daher werden diese in den WA-Gebieten allgemein zugelassen, wenn hier nur eine Ferienwohnung je Gebäude entsteht, die gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet ist.

Im Gegenzug bleiben Räume und Gebäude für Ferienwohnungen als „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und als „sonstige Gewerbebetriebe“ nach § 13a BauNVO vollkommen ausgeschlossen. Auch Hotels sind nicht typisch in dem vorhandenen Baugebiet und sollen zukünftig auch nicht ermöglicht werden. Daher erfolgt ein entsprechender Ausschluss dieser Nutzungen.

Der Bau von Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbaulichen 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 und Einrichtungen zwischen den festgesetzten Baugrenzen und den angrenzenden Straßenverkehrsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Stellplätze, da sie keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes darstellen. Sie bleiben daher ebenfalls nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Baugebiet zulässig.

Alle weiteren Inhalte der Art der baulichen Nutzung regelt der § 4 BauNVO.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In der gesamten Umgebung stehen vorrangig eingeschossige Wohngebäude. Damit sich die Erweiterungsfläche in diese Struktur einfügt, wird im Plangebiet nur eine eingeschossige Bauweise zugelassen.

Die Innenverdichtung wird dahingehend gefördert, dass die Grund- und Geschossflächenzahlen bedarfsgerecht angehoben werden auf 0,4.

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

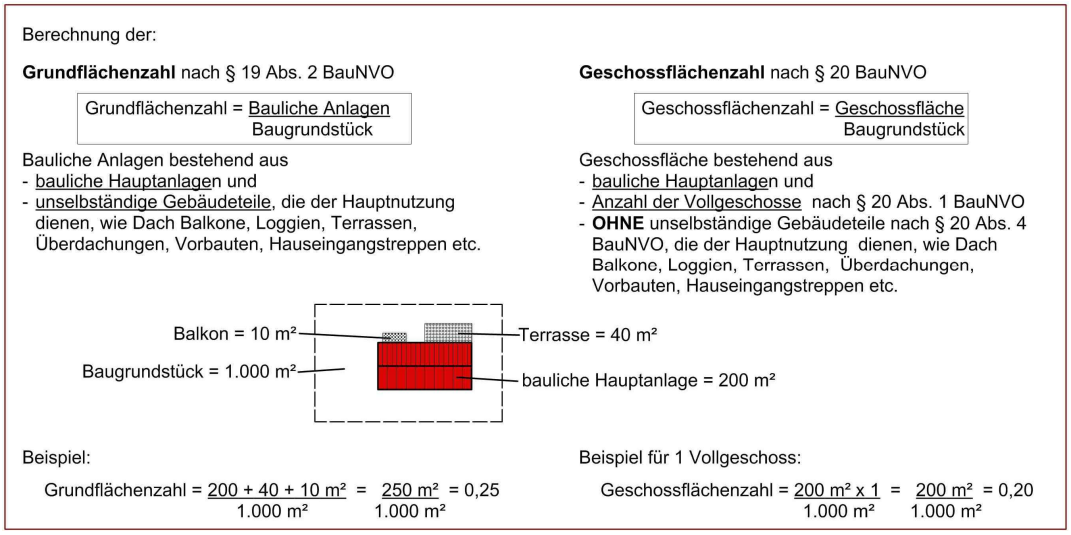
- Gebäude als Hauptanlagen,
- baulichen Anlagen, die mit den Hauptanlagen baulich oder funktional verbunden sind und als wesentliche Bauteile gelten, die in den Luftraum hineinragen, wie Erker, Balkone, Loggien, private Terrassen sowie
- gewerbliche Terrassen, Swimmingpools oder ähnliches, die frei auf 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 WA-Gebiete, dass gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO die zulässigen Grundflächen

der baulichen Anlagen als wesentliche Bauteile bis zu 20 % überschritten werden dürfen.

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

Bild 5: Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl



Es erfolgt für das MD-Gebiete die Festsetzung einer einheitlichen maximalen Oberkante von 9,5 m über dem Bezugspunkt. Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante ist immer der über die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, und zwar gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

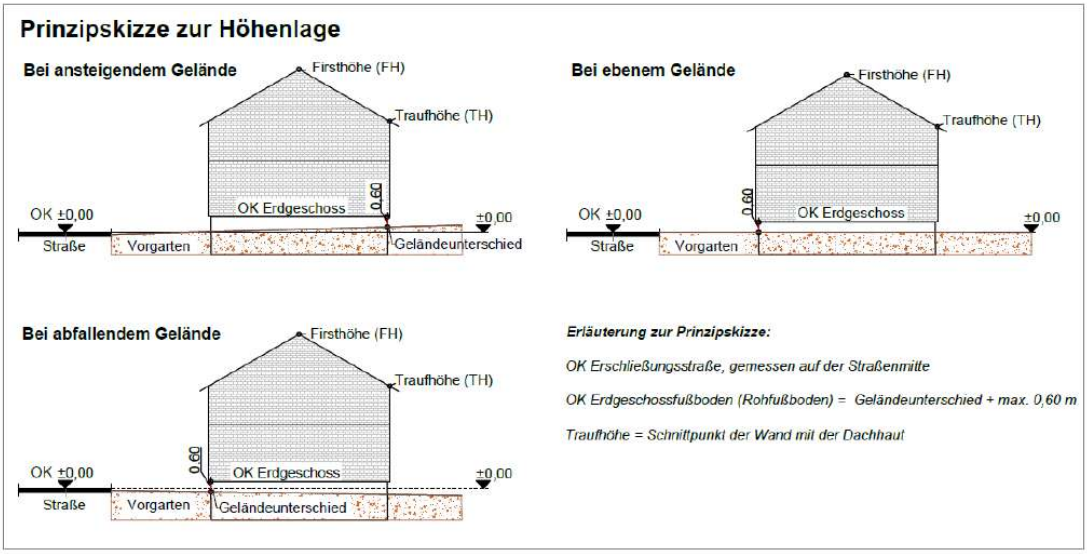
Bezugspunkt ist:

1. bei ebenem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße,
2. bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite und
3. bei abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite.

Zudem erfolgt eine Regelung, dass eine Überschreitung der zulässigen Oberkante der baulichen Anlage (Gebäudehöhe) für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) ausnahmsweise gemäß § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,50 m zugelassen werden kann.

Dabei wird folgende Systematik bei der Errichtung der Gebäude verfolgt:

Bild 6: Prinzipskizze zur Höhenlage



Zudem sind künstliche Geländeveränderungen nicht mehr gewollt. Um dieses zu unterbinden, erfolgt die Festsetzung, dass der natürliche Geländeverlauf zu erhalten ist bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. 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

Im WA-Gebiet soll eine offene Form der Nachverdichtung möglich bleiben, zumal südlich des Gebietes bereits kompakte Baustrukturen vorhanden sind. Entsprechend erfolgt hier die Festsetzung einer offenen Bauweise.

Im Gelenker Weg bestehen hingegen ausschließlich Einzel- und/oder Doppelhäuser. Damit sich das WA-2-Gebiet in die Umgebung einpasst, wird diese Baustruktur im WA-2-Gebiet fortgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass zum Gelenker Weg und zum Konzerberg ein Mindestabstand von mindestens 5 m gilt. Damit bleiben Pufferbereiche bzw. offene Straßenzüge gesichert. Da das Plangebiet nicht an städtebaulich bedeutsame und prägende Straßenfluchten grenzt, soll hier eine gestalterische Flexibilität möglich sein. Daher wird auf weiteren Gliederungen der überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Das WA-2-Gebiet soll sich der Baustruktur des Gelenker Weges anpassen. Hier soll kein übermäßiger „Wohndruck“ erzeugt werden. Aus diesem Grunde erfolgt die Begrenzung, dass maximal zwei Wohnungen oder eine Wohnung und eine untergeordnete Ferienwohnung (siehe Text Nr. 1.1 (3)) in Wohngebäuden als Einzelhaus zulässig sind. Bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte als Wohngebäude ist maximal nur eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

Am Gelenker Weg befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Dieses bleibt in seinem Bestand als „*Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen – Abwasser (Regenrückhaltebecken)*“ gesichert.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Die Dachform wird auf gleichschenklige, symmetrische Dächer mit einer Mindestneigung von 15 Grad eingeschränkt, da sie typisch für die kleinteiligen Wohngebiete in Grube sind. Pultdächer verändern ein Ortsbild hingegen wesentlich. Diese sind städtebaulich hier nicht gewollt.

Es wird aufgenommen, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke grüngärtnerisch anzulegen sind. 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 Plangebiet verboten.

Im Plangebiet sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. Daher wird von der Aufnahme weiterer gestalterischer Festsetzungen abgesehen.

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 Osten von Grube. Es ist über die Gemeindestraße Gelenker Weg und Konzerberg erschlossen.

Somit ist das Plangebiet sehr gut an das regionale Verkehrsnetz und an den Ortskern von Grube angebunden.

Die Planung sichert die Hälfte der Straßen Gelenker Weg und Konzerberg als öffentlichen Verkehrsflächen in ihrem Bestand. Über diese ist das Plangebiet gut erschlossen.

Zudem wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Anlieger, Ver- und Entsorgungsunternehmen, Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr südlich des WA-1-Gebietes vorbereitet für den Fall, dass eine Zweiteilung der Grundstücke erfolgen soll ohne die Herstellung von Pfeifengrundstücken.

Die Planung bereitet den Bau von ca. 24 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 24
MGS (Pkw/h) = 3,5 Pkw/h

Diese 8,4 Pkw mehr können sich über die Straße Gelenker Weg in zwei Richtungen verteilen. Alle Straßen und Kreuzungen sind so ausgebaut, dass sie den zusätzlich prognostizierten Zielverkehr aufnehmen können.

2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

2.4.2 Parkplätze

Im WA-Gebiet können ca. 24 Wohneinheiten entstehen. Für diese sind gemäß der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 ca. (: 6 =) 4 bis (: 3 =) 8 Parkplätze nachzuweisen. Im Plangebiet können mindestens 8 neue Parkplätze entstehen.

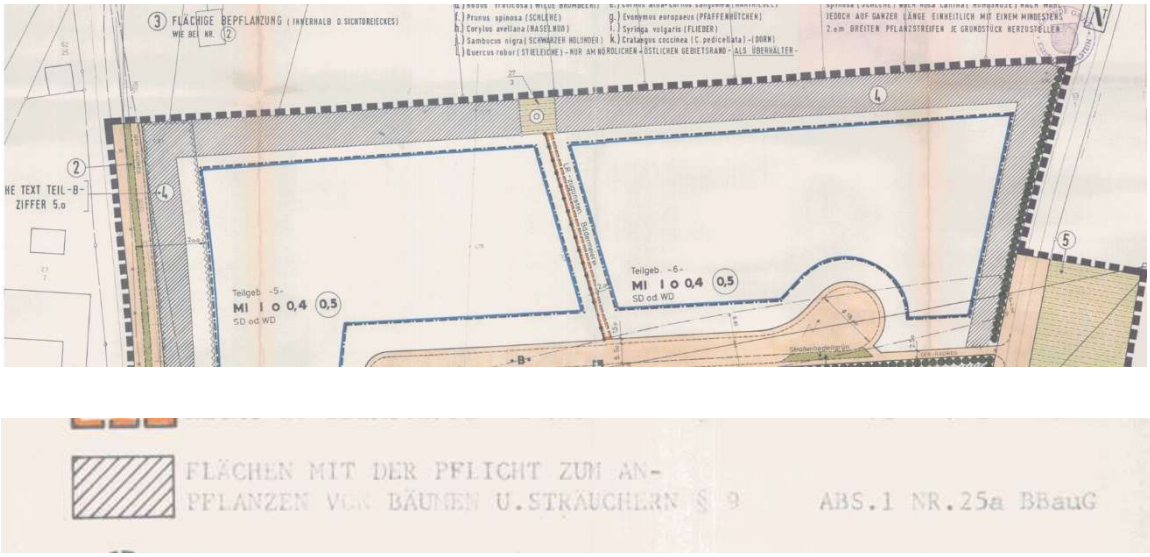
2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Südlich des WA-1-Gebietes bestehen Hecken- und Gehölzstrukturen.

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

Bild 7: 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.

Diese Struktur wird weiterhin gesichert. Zusätzlich wird zu diesem Gehölzstreifen ein Schutzstreifen von 3 m als private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „Gehölzschutzstreifen“ gesichert.

Die Hecken- und Gehölzstrukturen reichen bis in den Osten des Plangebietes. Sie werden in ihrem Bestand auf einer private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „Gehölzschutzstreifen“ gesichert. Zusätzlich erfolgt die Sicherung des Gehölzbestandes über die Festsetzung als „Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Da eine Knickbeseitigung am Gelenker Weg, auf den Flurstücken 31/51 und 91, in einer Länge von etwa 75 m, geplant ist, soll eine neue Gehölzabschirmung an der westlichen Grenze des WA-2-Gebietes entstehen. Eine entsprechende private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „Gehölzschutzstreifen“ mit einer „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird hier festgesetzt. Von einer Knickverschiebung wird abgesehen, da hierfür eine Breite von 11 bis 15 m erforderlich wäre, welche die potentielle Baufläche erheblich verkleinern würde. Da der Schaffung von Wohnraum

im bebauten Ort der Vorrang gegeben wird, erfolgt der Knickersatz außerhalb des Plangebietes (siehe dazu die Inhalte der unter Punkt 2.5.2 genannten „*Inaussichtstellung vom 17.12.2024 (Az.: 6.20.2/55.42.03.18-24-0006)*“, die durch den Landrat des Kreises Ostholstein erteilt worden ist).

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 3. Juli 1998 *„Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“* sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung werden Neueingriffe vorbereitet, die nach § 34 BauGB so nicht zulässig sind. 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.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Bisher ist das Plangebiet mit Wohngebäuden bebaut, die eine Fläche von 780 m² umfasst. Durch die Planung können von den ca. 17.400 m² Baugebiet 40 % mit Hauptgebäuden bebaut werden. Das sind ca. 6.960 m² Abzüglich der vorhandenen Bebauung kann eine Grundfläche von ca. 6.180 m² für Hauptanlagen neu bebaut werden. Somit beträgt die zusätzliche Grundfläche für das Plangebiet ca. 6.180 m². Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht folgende Versiegelung wie folgt:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m²) – Bestand (m²) =		Neueingriff (m²)
1.	WA		=	
	(= 17.400 m²)	Gebäude neu:	=	6.180
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO neu:	=	3.090
2.	Verkehr		=	320
				Ca. 9.590

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 dient als Garten- bzw. Grünfläche. Hier erfolgen intensive Bewirtschaftungen und Nutzungen. Die bestehenden Einzäunungen im WA-1-Gebiet und am Regenrückhaltebecken verhindern, dass diese Bereiche durch freilebende Tiere genutzt werden konnten. Daher sind auch keine Hinweise auf geschützte Tierarten oder Vorkommen der in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten

oder die europäischen Vogelarten im Plangebiet bekannt. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt.

Boden: Infolge der Planung kann es auf 9.590 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen 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 9.590 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 Garten- bzw. Grünfläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkten 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 im Ort. Durch die umgrenzende Bebauung und Nutzung ist dieses von keiner Seite direkt einsehbar.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Wegfall einer Garten- bzw. Grünfläche, zum Beispiel 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 derartige Maßnahmen bestehen im Bearbeitungsraum keine Möglichkeiten. Im Änderungsbereich können ca. 9.590 m² erstmalig bebaut werden. Für das Schutzgut Boden ergibt sich, bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5, ein Ausgleichserfordernis von ca. 4.800 m².

Landschaftsbild: Es erfolgen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in das Landschaftsbild.

Knick: Durch die Planung fällt ein ca. 75 m langer Knickabschnitt weg, der vom Schutzstatus dem Landesnaturschutzgesetz unterliegt.

Bild 8: Auszug des Knicks, der beseitigt wird (rote Linie) aus dem „Antrag auf Inaussichtstellung der Genehmigung zur Knickbeseitigung“; Seite 8, vom 13.12.2024, erstellt durch PLANUNG kompakt Landschaft aus Neubrandenburg/Hoisdorf



Bei dem Knick auf dem Flurstück 91 handelt sich um einen einreihig aufgebauten Knick mit einem überwiegend intakten Erdwall und einem dichten Aufwuchs von Weißdorn, Feldahorn, Schlehe, Pfaffenhütchen, Hasel, Hundsrose und Rotbuche. Innerhalb des Knicks steht eine 10-stämmige Hybridpappel mit einem gesamten Stammdurchmesser von mindestens 70 cm. Der Knickwall ist in großen Teilen mit Efeu bewachsen. Der Knick ist zur Straße hin als Hecke geschnitten. Es handelt sich um keinen Redder. Der Knick hat bis auf eine Zufahrt von 6 m nach Süden Anschluss an das bestehende Knicknetz auf dem Flurstück 31/40.

Im Westen grenzt mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland an. Im Osten verläuft parallel zur Straße Gelenker Weg ein intensiv gepflegtes Bankett.

Der nördliche, von West nach Ost verlaufende Bereich des Knicks auf dem Flurstück 31/40 befindet sich auf einem degenerierten Erdwall, der teilweise mit Efeu bewachsen ist. Als Arten wachsen in dem einreihig aufgebauten Knick Zitterpappel, Pfaffenhütchen, Vogelkirsche, Hainbuche, Schlehe, Hasel, Weißdorn und Brombeere. Innerhalb des Knicks stehen zwei Hainbuchen mit je 30 cm Stammdurchmesser.

Im Norden grenzt mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland an. Im Osten beginnen die Böschungen des Regenwasserrückhaltebeckens.

Bei dem auf dem Flurstück 31/40 nach Süden verlaufenden Knick handelt sich um einen ein- bis zweireihig aufgebauten Knick mit einem überwiegend intakten Erdwall und einem dichten Aufwuchs von Weißdorn, Schlehe, Pfaffenhütchen, Hainbuche und Eiche. Innerhalb des Knicks stehen zwei Eichen mit 40 – 50 cm Stammdurchmesser und eine Hainbuche mit 40 cm Stamm-durchmesser. Der Knickwall ist in großen Teilen mit Efeu und Goldnessel bewachsen. Der Knick ist zur Straße hin als Hecke geschnitten. Es handelt sich um einen Redder. Der Knick hat im Süden keinen Anschluss an das bestehende Knicknetz.

Die betreffenden Knickabschnitte liegen innerhalb des Zufahrtsbereiches und der perspektivischen Erweiterung des Regenwasserrückhaltebeckens.

Das Grundstück in der Gemeinde Grube, Gemarkung Grube, Flur 8, Flurstück 91 ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgeschrieben. Geplant ist die Errichtung von Wohngebäuden. Für die Erschließung des Grundstückes werden abzweigende Zufahrten benötigt.

Die Wegeführung wurde so abgestimmt, dass unnötige Flächenzerschneidungen vermieden und der Verbrauch an Boden so gering wie möglich gehalten wird. Hinsichtlich notwendiger Zufahrten wurden Alternativen geprüft. Unter Berücksichtigung wesentlicher verkehrsplanerischer Belange sowie vorhandener Zufahrten erfolgen möglichst kurze Zufahrten zu dem Grundstück.

Der Ausgleich richtet sich nach den“ Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“. Nach Punkt 5.2.1 ist ein Ausgleich im Verhältnis von 1:2 durch Neuanlage eines Knicks zu erbringen.

Für das Fällen von Bäumen (hier Überhälter) ist nach Punkt 5.2.3 je Meter Stammumfang (gemessen in einem Meter Höhe) des zu fällenden Baumes ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Danach ist für jede weitere 50 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes je ein weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen.

Als Ausgleich werden somit benötigt:

Knick	
Länge Rodung	Länge Ausgleich
75 m	150 m
21 m	42 m
32 m	64 m
Gesamt	**256 m**

Bäume			
Anzahl	Stammdurchmesser	Stammumfang	Benötigter Ersatz
1 St.	70 cm	220 cm	4 St.
2 St.	30 cm	94 cm	2 St.
2 St.	40 cm	126 cm	4 St.
1 St.	50 cm	158 cm	2 St.
Gesamt			**12 St.**

Die Ausgleichspflanzungen erfolgen auf dem Flurstück 2/2, Flur 6 (5 Einzelbäume) sowie durch Inanspruchnahme von zwei Ökokonten der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein auf insgesamt 256 m Länge.

Bild 9: Auszug der Ersatzbaumanpflanzungen aus dem „Antrag auf Inaussichtstellung der Genehmigung zur Knickbeseitigung“; Seite 9, vom 13.12.2024, erstellt durch PLANUNG kompakt Landschaft aus Neubrandenburg/Hoisdorf



Bei den Ökokonten für die Knickersatzpflanzungen handelt es sich um

1. 135 m Knick Wehden 1 (6.21-762-028-21-0003) mit 7 Überhältern und
2. 121 m Knick Gremersdorf II (6.21-762-015-18-0003).

Gemäß der Inaussichtstellung vom 17.12.2024 (Az.: 6.20.2/55.42.03.18-24-0006) zum *„Antrag auf Inaussichtstellung der Genehmigung zur Knickbeseitigung“* vom 13.12.2024, die durch den Landrat des Kreises Ostholstein erteilt worden ist, ist der Antrag auf Ausnahmegenehmigung für die Knickbeseitigung rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Grube beim Landrat des Kreises Ostholstein zu beantragen. Erst wenn die entsprechende Genehmigung vorliegt, darf die Knickbeseitigung – gemäß den Vorgaben aus der Genehmigung - im Plangebiet erfolgen.

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, die nicht gesetzlich genehmigungsfähigen wären. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar.

Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

Hinweis: Ausgenommen ist der Knickersatz.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet soll als Wohnstandort für Familien mit Kindern entwickelt werden. Die Grundstücke in den WA-Gebieten sind groß genug, um Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen.

Das Baugebiet ist fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht 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 ist 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 vorhandenen 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 untersuchende 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.

Das Trinkwassernetz im Umfeld des Bebauungsplanes ist für die Versorgung der zusätzlichen Wohneinheiten grundsätzlich ausreichend. Die Grundstücke an der Straße Konzerberg (WA 1) werden über eine Versorgungsleitung in dieser Straße mit Trinkwasser versorgt. Zur Vorbereitung einer Zweiteilung von Grundstücken wird eine Versorgungsleitung in dem neu zu errichtenden Weg südlich der Grundstücke Konzerberg verlegt werden. Diese Leitung muss auf beiden Seiten an die bestehenden Versorgungsleitungen in der B 501 (Gruber Weg) und dem Gelenker Weg angebunden werden, um Stagnation zu vermeiden. Da der neue Weg nicht bis zum Gruber Weg verläuft, wird ein entsprechendes Leitungsrecht vom Ende des neuen Weges bis zum Gruber Weg nötig.

Die Trinkwasserversorgung des Bereiches WA-2 erfolgt von dem Gelenker Weg aus und kann grundsätzlich als sichergestellt angesehen werden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook.

Die Abwasserentsorgung des Ortes Grube erfolgt komplett als Trennsystem. Das Schmutzwasser der Ortslage Grube wird über mehrere Pumpwerke zum Klärwerk Cismar gefördert.

Das Schmutzwassernetz in Grube ist durch stetigen Zubau und Nachverdichtung der Bebauung in der Ortslage bereits sehr ausgelastet. Dies betrifft auch die Förderung zu der Kläranlage Cismar.

Aus dem Bebauungsplan ergibt sich der Bau von zusätzlichen 24 Wohneinheiten und damit eine Erhöhung der Schmutzwassermenge, die über die das bestehende Kanalnetz abgeleitet werden muss. Um die Belastung des Ortsnetzes gering zu halten, kann ein Kanal im Gelenker Weg zu der Einmündung Bürgermeister-Höppner-Straße verlegt und dort an den bestehenden Kanal zum Pumpwerk 34 angebunden werden.

Zur Vorbereitung einer Teilung der Grundstücke WA-1 wird ein Schmutzwasserkanal mit zugehörigen Kontrollschächten und vorbereiteten Grundstücksabgängen in dem neuen Weg eingebaut.

Da durch den Bebauungsplan 5 der Gemeinde Grube bereits Baurecht für die Grundstücke des Bereiches WA 2 des B-Plan 15 besteht, werden wir dem Anschluss dieser Grundstücke an das Schmutzwassernetz nicht widersprechen.

Ein Anschluss des Bereiches WA 1 des B-Plan 15 kann erst zu einem Zeitpunkt erfolgen, wenn das Abwassernetz erneuert worden ist.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Die Abwasserentsorgung des Ortes Grube erfolgt komplett als Trennsystem. Durch den Bebauungsplan werden zusätzliche Flächen versiegelt.

Die Fläche WA-2 ist bei der Planung und Berechnung des Regenrückhaltebeckens und der zugehörigen Einleitstelle Gru 08 des Gewerbegebietes Bürgermeister-Höppner-Straße berücksichtigt. Das dort anfallende Niederschlagswasser kann daher über den auf der Fläche WA-2 vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Bei der Planung der Bebauung der Fläche ist dieser bestehende Kanal zu berücksichtigen, da über diesen auch ein Teil der angrenzenden Gewerbefläche entwässert wird.

Die Fläche WA-1 ist nicht Teil der dem Regenrückhaltebecken zugeordneten Fläche und würde daher eine Erhöhung der Einleitmenge darstellen, durch die die wasserrechtliche Einleiterlaubnis nicht mehr gültig wäre. Das Niederschlagswasser wird im Gelenker Weg in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet und über diesen und die Einleitstelle Gru 05 in das Gewässer 1.19.2 des Wasser- und Bodenverbandes Oldenburg.

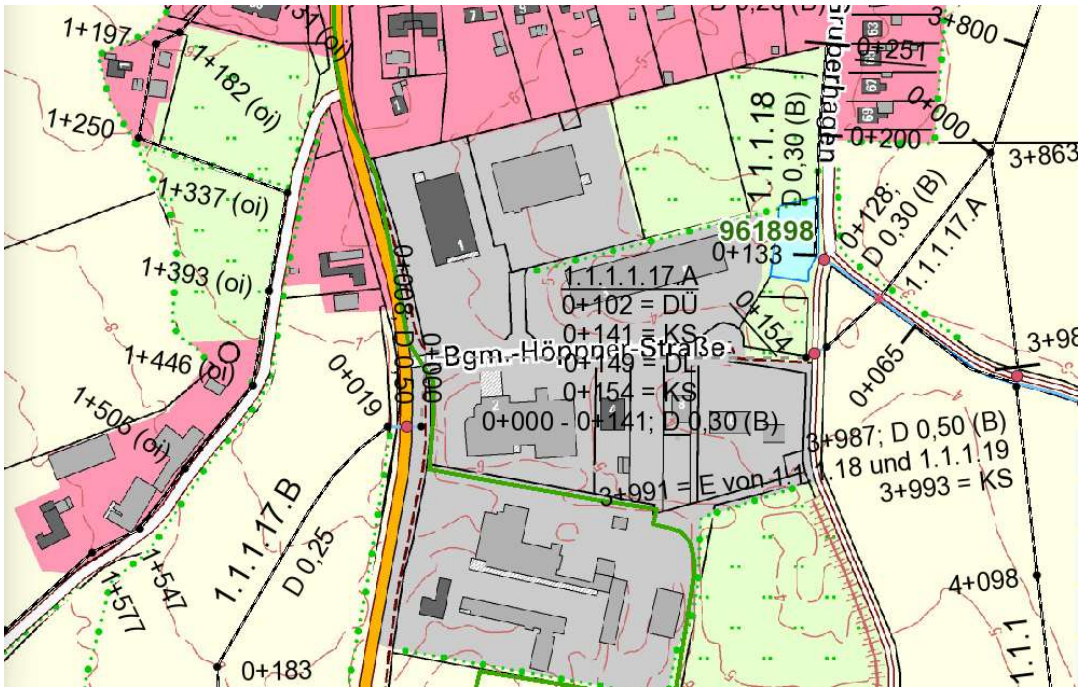
Eine Drosselung und Rückhaltung vor der Regenwassereinleitung dieses Bereiches in das Gewässer ist entgegen dem Erläuterungstext des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Es ist durch entsprechende Rückhaltevolumen und Drosselungen im

Bebauungsplangebiet dafür zu sorgen, dass die Regenwasserableitung von den Grundstücken nicht erhöht wird. Es besteht auch die Möglichkeit, bei einer neuen Beantragung der wasserrechtlichen Einleiterlaubnis für Grube 08 die südlichen Grundstückshälften von WA-1 bei der Niederschlagsberechnung zu berücksichtigen, und so eine Ableitung über das bestehende Regenrückhaltebecken zu ermöglichen.

Zur Vorbereitung einer Teilung der Grundstücke WA-1 wird ein Regenwasserkanal mit zugehörigen Kontrollschächten und vorbereiteten Grundstücksabgängen in dem neuen Weg eingebaut.

Die Niederschlagsentwässerung des Bebauungsplangebietes kann mit diesen Vorgaben ermöglicht werden.

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 mir 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 Feuerschutz 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 Löschwasserversorgung im Bereich des B-Plans wird über bestehende Hydranten erfolgen, die vom Trinkwasserversorgungsnetz gespeist werden. Diese befinden sich im Gelenker Weg, im Gruber Weg (B 501) und im Konzerberg. Zur Vorbereitung einer Teilung der Grundstücke WA-1 muss der Löschwasserangriff, über den neu zu errichtenden Weg erfolgen können, wofür auch hier mindestens ein Hydrant gesetzt werden muss. Hierfür ist die im Bereich Trinkwasserversorgung aufgeführte neue Versorgungsleitung im neuen Weg nötig. Im Bereich WA-2 wird abhängig von den Erschließungswegen ggf. ein Hydrant nötig.

Die Löschwasserversorgung kann als sichergestellt angesehen werden. Zur Absicherung der ausreichenden Löschwasserversorgung entsprechend Vorgaben des Bebauungsplanes kann eine Messung der Abgabemenge beim Zweckverband Karkbrook beantragt werden

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 natürlicher 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 Abfall

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 Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein im Jahr 2023.

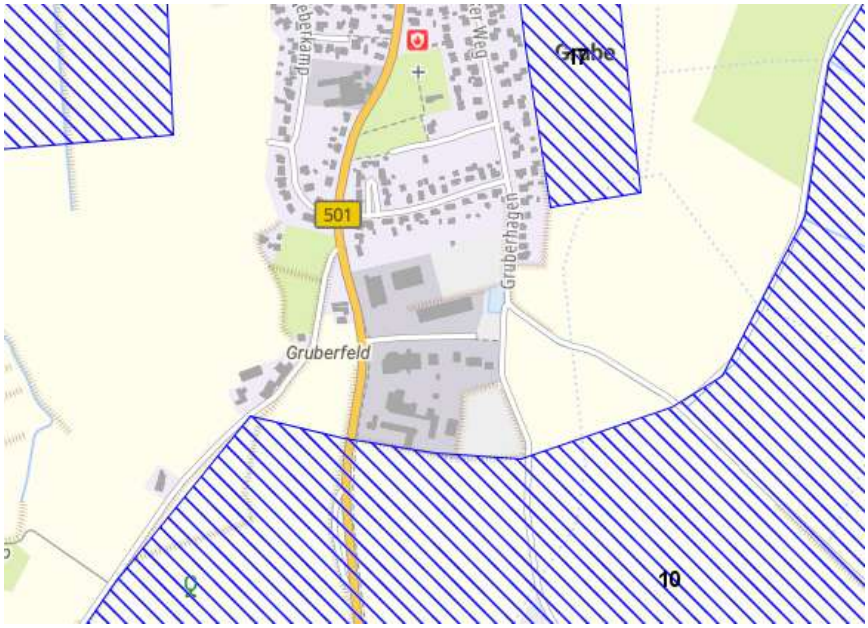
Beurteilungsgrundlage ist auch hier die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I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

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. 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:

- Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7. STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
WA-Gebiet	17.400 m²
Grünfläche	1.900 m²
Entsorgungsfläche	990 m²
Verkehrsfläche	2.310 m²
Gesamt	**22.600 m² (2,3 ha)**

7.2 Bauliche Nutzung

Die Planung bereitet den Bau von ca. 24 neuen Wohneinheiten vor.

8. KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9. VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grube hat den Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 18.12.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Grube, 26.06.2025

(gez. Kirsten Sköries)
Bürgermeisterin

Bebauungsplan Nr. 15 trat am ……..…….. in Kraft.