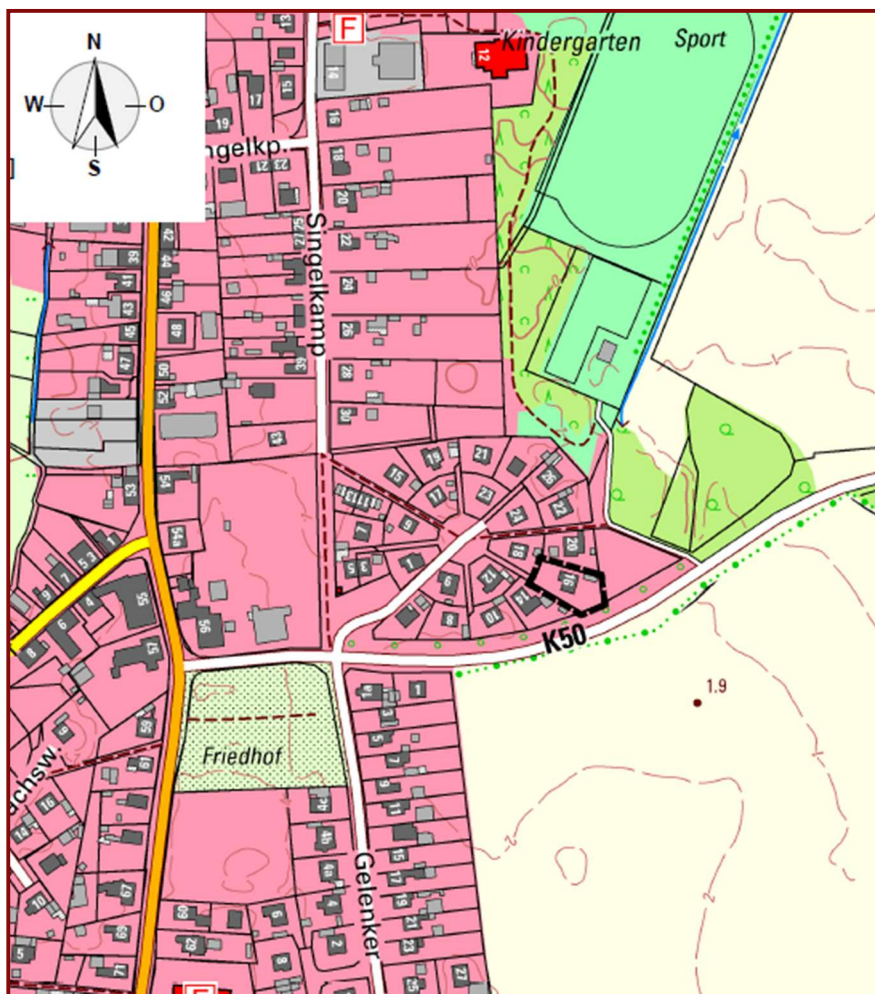




Stand: 7. September 2026

VERFAHREN NACH § 2, § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB

BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6

DER GEMEINDE GRUBE

für ein Gebiet in Grube zwischen der Bebauung Singelkamp und den Tennisplätzen im Norden, den Wäldern im Osten, der Kreisstraße Nr. 50 im Süden und der Verlängerung des Singelkamps im Westen, - Johannes-Stricker-Ring 16 -



Auftragnehmer:



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems.....	7
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	8
2.	Begründung der Planung.....	9
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	9
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	11
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO).....	11
2.4	Erschließung	11
2.5	Grünplanung.....	12
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	14
3.	Emissionen und Immissionen	14
3.1	Emissionen.....	14
3.2	Immissionen	14
4.	Ver- und Entsorgung	15
5.	Hinweise	15
5.1	Bodenschutz.....	15
5.2	Altlasten	15
5.3	Abfall	16
5.4	Archäologie	16
6.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	17
7.	Städtebauliche Daten	17
7.1	Flächenbilanz	17
7.2	Bauliche Nutzung	17
8.	Kosten für die Gemeinde	17
9.	Verfahrensvermerk	18

Bearbeiterin:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



1. ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

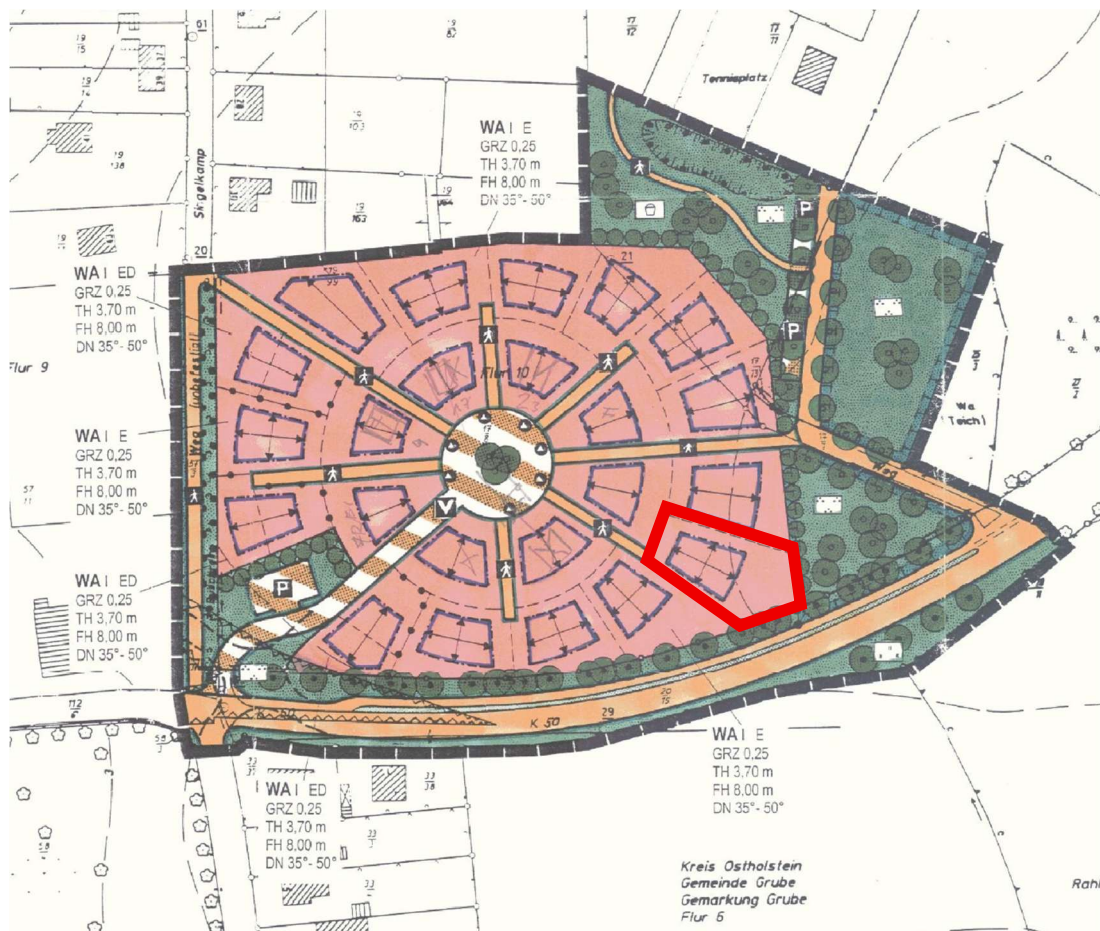
Planungsziel ist die Schaffung eines Planungsrechtes als Grundvoraussetzung für die Umnutzung eines bestehenden Wohngebäudes zu einer Physiotherapiepraxis.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Die Betreiberin der in Grube ansässigen Physiotherapiepraxis muss die bisherigen Räume aufgrund von Baumängeln verlassen. Im Johannes-Stricker-Ring würde ein geeignetes Gebäude zur Verfügung stehen.

Für das Gebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 6 mit seiner 1. Änderung, der für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt.

Bild 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 6, gültig seit dem 11.08.1999



Die 1. Änderung beinhaltet gestalterische bzw. textliche Änderungen nach der Landesbauordnung.

Das Betreiben einer Physiotherapiepraxis gilt nach § 13 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „freiberufliche Tätigkeit“. Diese Nutzung ist in Wohngebieten nur untergeordnet gegenüber der Hauptnutzung zulässig, begrenzt auf „Räume“.

Im vorliegenden Fall soll jedoch das gesamte Gebäude für die Physiotherapiepraxis genutzt werden. Diese ist somit in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO nicht zulässig.

Es liegt im Sinne der Gemeinde, dass eine Physiotherapiepraxis in der Gemeinde ansässig bleibt, um ein Grundangebot an medizinischer Versorgung vor Ort zu sichern. Um dieses zu ermöglichen, ist die Änderung der zulässigen Nutzung auf Grundlage der BauNVO erforderlich. Das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung sollen hingegen nicht geändert werden.

Da es sich hier um eine kleine Praxis handelt mit einem vergleichsweise geringen Patientenaufkommen, welches auf vorgegebenen Terminen beruht, ist so eine Praxis in dem Wohngebiet vertretbar. Daher besteht das Ziel der Gemeinde, dass die geplante Umnutzung über die Ausweisung eines zweckbezogenen sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO vorbereitet wird.

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

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Grube. Für den Bebauungsplan Nr. 6, auf dessen Grundlage hier ein Wohngebäude entstand. Neue Bebauungen werden nicht vorbereitet.

Da der Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung zu geben ist, und in dem Fall lediglich eine Nutzungsänderung vorbereitet wird, kann von einer weitergehenden Prüfung abgesehen werden.

Somit ist das Plangebiet be- und umbaut bzw. verfügt auf Grundlage des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) über Baurechte. Somit handelt es sich hier um eine Fläche, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur ist und als diese in ihrem zwischenzeitlich entstandenen Bestand verbindlich gesichert werden soll. Durch die Absicherung der Bebauung sowie die Vorbereitung einer Nachverdichtung über einen Bebauungsplan werden nur bauliche Entwicklungen in Form von Nachverdichtungen vorbereitet, die der Gesetzgeber über das Baugesetzbuch (BauGB) einfordert.

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.

Da die Fläche

- bereits baulich genutzt ist,
- in der unmittelbaren Umgebung Baugebiete angrenzen,
- direkt erschlossen ist und
- im Ort liegt,

ist aufgrund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Umnutzung von bestehenden Gebäuden im bebauten Ort 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 Betracht.

1.1.4 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Das Plangebiet ist intensiv baulich genutzt. Entsprechend ist diese Fläche versiegelt. Folglich fehlt es an bestehenden dominanten Grünstrukturen.

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

1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	07.09.2026
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Veröffentlichungsbeschluss		07.09.2026
x	Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	24.09.2026 – 27.10.2026
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	24.09.2026 – 27.10.2026
	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Der Bereich des Plangebietes ist bebaut bzw. zu drei Seiten umbaut. Im Osten schließen sich Park und Spielanlagen an. Die Planung ermöglicht die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes im Innenbereich. 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 2. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 6 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 Quadratmetern Grundfläche überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern 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 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

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

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht eine Umnutzung auf Flächen, die nach dem Bebauungsplan Nr. 6 mit seinen Änderungen bereits bis zu 25 % nach § 19 Abs. 2 BauNVO bebaubar sind.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Die Baufläche umfasst insgesamt ca. 725 m². Nach dem geltenden Bebauungsplan darf das Gebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,25 bebaut werden. Diese Zahl bleibt unverändert erhalten.

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

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

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

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

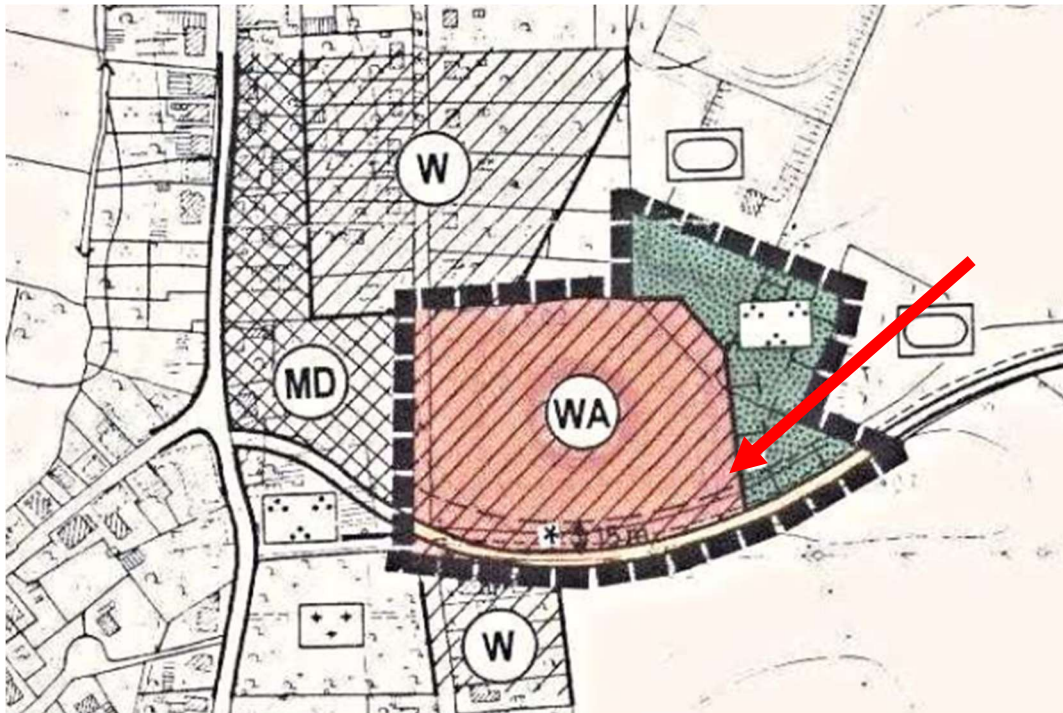
Die Planung beinhaltet nur die Umnutzung im Bestand.

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

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes kennzeichnet das Plangebiet als „*Allgemeines Wohngebiet*“ (siehe Bild 2) nach § 4 BauNVO).

Bild 2: Auszug aus der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes



Um § 8 BauGB zu entsprechen, erfolgt die Erstellung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Der seit dem 11.08.1999 geltende Bebauungsplan Nr. 6 setzt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest (Bild 1).

Der Flächennutzungsplan kennzeichnet das Plangebiet ebenfalls als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (siehe Bild 2). Wie dem Punkt 1.1.6 zu entnehmen ist, erfolgt die Erstellung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung.

Der Landschaftsplan entspricht der Vorgabe des Flächennutzungsplanes.

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in Grube. Es umfasst ein Gebiet, welches zwischen der Bebauung Singelkamp und den Tennisplätzen im Norden, den Wäldern im Osten, der Kreisstraße Nr. 50 im Süden und der Verlängerung des Singelkamps im Westen liegt. Dabei umfasst es das Grundstück „Johannes-Stricker-Ring 16“.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist mit einem Wohngebäude in einer eingeschossigen Bauweise bebaut.

Bild 3: eigene Fotos vom 05.09.2026



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. Das Gelände ist stark bewegt.

2. BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet besteht ein Wohngebäude, welches zu einer Physiotherapie umgenutzt werden soll. Nach den § 2 bis 9 BauNVO beinhaltet diese keine Aussagen oder Festsetzungsmöglichkeiten nach § 1 BauNVO zur Regelung der Ansiedlung von freien Berufen. Diese sind hingegen im § 13 BauNVO konkretisiert.

Somit lässt sich die gewollte Nutzung keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen in einer Form zuordnen, die über die Regelungsinhalte des § 13 BauNVO hinausgehen. Der gewollte Festsetzungsgehalt lässt sich somit sachgerecht auch nicht mit einer auf ihn gestützten Festsetzung erreichen. Daher sind die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO erfüllt (vgl. g. Kommentar, § 11, Rd.-Nr. 9.17 mit zitiertem Urteil: BayVGh 30.6.2009 – 9 N 07.541 – BauR 2010, 191 = BRS 74 Nr. 12). Auf Grundlage des § 11 Abs. 2 BauGB erfolgt daher die Festsetzung der Fläche als sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit dem Oberbegriff der Zweckbestimmung „Gesundheit“.

Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf medizinische und therapeutische Nutzungen sowie die dazugehörigen nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die dem sonstigen Sondergebiet dienen.

Als Art der Nutzung bleibt folgender Nutzungskatalog in dem SO-Gebiet zulässig, vorausgesetzt, die Nutzungen dienen der vorher genannten Zweckbestimmung:

1. Räume und Gebäude für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet-Gesundheit dienen, wie Physiotherapie, Zahnarzt etc., → Somit soll die Möglichkeit der Nachnutzung durch einen anderen medizinischen Bereich möglich bleiben.
2. sonstige Gewerbebetriebe, die dem SO-Gebiet-Gesundheit dienen. → Da es auch möglich ist, eine medizinische Praxis als Gewerbe anzumelden, wird auch diese Betriebsform ermöglicht, mit der Voraussetzung, dass die Zweckbestimmung erfüllt wird.
3. der Eigenart des Gebietes entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
4. bauliche Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
6. Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Innerhalb des Plangebietes sind Werbungen durchaus gewünscht. Diese müssen jedoch der eigenen Nutzung dienen. Entsprechend erfolgt die Festsetzung, dass zwei Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Fläche von je 5 m² zulässig sind.

Auch dürfen die erforderlichen technischen Nebenanlagen (wie Verteilerkästen, Schächte etc.) im Plangebiet aufgestellt werden.



2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung wird unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 6 übernommen mit der:

- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,25,
- Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 0,25,
- Festsetzung einer Eingeschossigkeit,
- Festsetzung einer Sockelhöhe von 0,30 m, der Traufhöhe von 3,70 m und einer Firsthöhe von 8 m bezogen auf den Johannes-Stricker-Ring bei Berücksichtigung des natürlichen Gefälles und
- Beibehaltung der Dachneigung über eine Festsetzung nach § 86 LBO.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe für Anlagen zugelassen, die der Gewinnung und Verarbeitung von regenerativen Energien zugunsten der Versorgung des Plangebietes (z. B. Solaranlagen) dienen und für die erforderliche Nebenanlagen (z. B. Fahrstuhl). Damit ist eine bedarfsgerechte Nachrüstung des Gebäudes möglich.

Die Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung im Plangebiet nachzuweisen. Dafür ist die zulässige versiegelbare Fläche nach § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO, mit 50 % der zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO nicht ausreichend. Um hier die erforderlichen Stellplätze auf dem Gelände selbst erbringen zu können, wird der zulässige Gesamtversiegelungsgrad auf 60 % festgesetzt, bezogen auf die Gesamtgrundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO. Mit dieser zusätzlichen Versiegelung von ca. 170 m² können ca. 3 neue Stellplätze entstehen, die für die Zulässigkeit einer gesundheitlichen Einrichtung in der Größe, wie z. B. Physiotherapie, für die Mitarbeiter und Patienten erforderlich sind.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet ist eine Einzelhausbebauung zulässig. Diese Bauweise wird daher beibehalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch Terrassen oder Balkons ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch wesentlich von den baulichen Hauptanlagen geprägt werden, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch einzelne Vorsprünge, Erker, Terrassen bis maximal 2 m Tiefe und 5 m Länge zulässig ist.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Für das Plangebiet wurden keine entsprechenden Festsetzungen aufgenommen.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

Die gestalterischen Festsetzungen werden aus dem Bebauungsplan Nr. 6 und seiner 1. einfachen Änderung wie folgt übernommen:

- (1) Dachformen: Dächer der Hauptgebäude sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig.
- (2) Fassaden: Die Fassaden der Außenwände der Hauptgebäude sind nur als rotes oder rotbuntes Sichtmauerwerk, als Putzfassade in den Farben weiß, hellgrau oder beige oder als Holzfassaden zulässig.
- (3) Dacheindeckung: Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur rote bis rotbraune sowie anthrazitfarbene Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig. Im Falle einer Außenwandfassade als Sichtmauerwerk ist auch eine braune Ziegel- oder Pfannendeckung zulässig.
- (4) Dachgestaltung: Es sind auf nur einer Dachseite des Hauptgebäudes Gauben oder nur Dachfenster zulässig. Dabei müssen Dachaufbauten bzw. Dachflächenfenster zum First und zur Traufe jeweils mindestens 1,0 m sowie zum Ortgang mindestens 3,0 m Abstand einhalten und auf einer Höhe liegen.

Die Unterbrechung der Trauflinie (maximal zulässige Traufhöhe) in Form von Erkern, Gauben oder Dacheinschnitten darf 2/5 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

Für die Nutzung der Solarenergie durch Solarzellen kann von der Festsetzung der Dachgestaltung abgesehen werden.

- (5) Einhausungen: Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Wertstoffsammelbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung zu versehen sind.
- (6) Einfriedung: Im Falle der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind diese als Lattenzäune oder als Hecke bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig.

Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu dieser Höhe zulässig.

2.4 Erschließung

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 6 mit seiner Änderung erfolgen keine Änderungen der Erschließungssystematik. Hier gelten die grundlegenden Aussagen der Begründungen in allen anderen Punkten unverändert fort.



2.4.1 Stellplätze

Das Grundstück ist ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde.

2.4.2 Parkplätze

Das Plangebiet dient dem eigentlichen Zielverkehr. Darüberhinausgehende Parkplätze sind nicht erforderlich.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der Ursprungsplan setzt fest, dass innerhalb der nicht bebauten Bauflächen je Grundstück ein heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen ist. Diese Regelung wird unverändert übernommen.

Da es sich um ein bereits bebautes bzw. gärtnerisch genutztes Grundstück handelt, wird auf weitergehende grünordnerische Festsetzungen verzichtet.

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: Nach dem Bebauungsplan Nr. 6 und seiner 1. Änderung kann im Plangebiet gebaut werden. Die neuen Eingriffe setzen sich wie folgt zusammen:

Zusätzliche Versiegelung nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO	<u>Ist:</u> Nach § 19 Abs. 2 BauGB $725 \times 0,25 = 182 \text{ m}^2$ Nach § 19 Abs. 4 BauGB $182 \text{ m}^2 : 2 = 90,5 \text{ m}^2$ Summe zusätzliche Versiegelung = $272,5 \text{ m}^2$ <u>Zusätzlich:</u> Nach § 19 Abs. 2 und 4 BauGB $725 \times 0,60 = 435 \text{ m}^2$ $435 \text{ m}^2 - 272,5 \text{ m}^2 = 162,5$	162,5 m ²
	gerundet	= 170 m ²

Somit entsteht eine zusätzliche Versiegelung von ca. 170 m².

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

Das Plangebiet dient bisher nach dem Bebauungsplan Nr. 6 als allgemeines Wohngebiet und ist entsprechend bebaut und intensiv genutzt. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt.

Hinweis: Es handelt sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB. Dieser kann somit in einer nicht definierten Zeit umgesetzt werden. Daher regelt der Gesetzgeber, wie mit den Lebensstätten von besonderen Tieren nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz umzugehen ist. Diese Vorgaben sind in jeder Projektplanung zu beachten. Folglich ist zum Zeitpunkt der Projektplanung nachweislich zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich in dem Bereich geschützte Tierarten angesiedelt haben.

Boden/Wasser/Klima/Luft: Infolge der Planung kann es zu keinen Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen, die bereits jetzt zulässig und genehmigt worden sind. Dadurch erfolgen keine Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden.

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

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

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

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet dient als Gesundheitseinrichtung. Spielmöglichkeiten für Kinder sind somit nicht nachzuweisen.

3. EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

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

Das Plangebiet grenzt an ein allgemeines Wohngebiet. Geplant ist ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO, welches Immissionen zulässt, die einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO entsprechen. Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind Baugebiete nebeneinander zulässig, deren zulässige Orientierungswerte sich um 5 dB (A) unterscheiden. Dieses ist in diesem Fall gesichert.

Im Plangebiet entsteht – statt der bisher zulässigen maximal 2 Wohnungen – auf derselben Grundfläche nun eine Einrichtung, die der Gesundheit dient, als Physiotherapiepraxis. In dieser findet wochentags in den allgemein üblichen Öffnungszeiten der Patientenverkehr statt. Zwischen 18 Uhr und 8 Uhr bzw. an den Wochenenden gibt es hingegen keinen Zielverkehr. Somit ist das für die Bauleitplanung relevante mittlere Verkehrsaufkommen nicht höher als in den angrenzenden WA-Gebieten. Im Übrigen ist dieselbe Nutzung auch in dem WA-Gebiet zulässig, begrenzt auf Räume, die jedoch ein ähnliches Verkehrsaufkommen erzeugen können. Somit lässt die Planung keine Nutzungen zu, die nicht bereits in der Umgebung zulässig sind.

3.2 Immissionen

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

Die Immissionen von der Kreisstraße K 50 wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass die von der K 50 ausgehenden Immissionen die zulässigen Orientierungswerte für WA-Gebiete nach der in der Bauleitplanung anzuwendenden DIN 18005 nicht überschreiten.

Wie unter Punkt 3.1 zu entnehmen ist, gelten für das SO-Gebiet die Orientierungswerte eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO, welche 5 dB (A) höher liegen als die eines WA-Gebietes. Da die Werte für WA-Gebiete eingehalten werden, werden auch die Werte für MI-Gebiete eingehalten.

4. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits voll bebaut und erschlossen. Es wird auf die Ausführungen der Begründungen zum geltenden Bebauungsplan Nr. 6 verwiesen. Bezugnehmend darauf ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Leitungen und technischen Anlagen in der Lage sind, alle geplanten Erweiterungen anzuschließen und mit zu ver- bzw. entsorgen.

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, Lagerplätze 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. 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.

Mit Stand vom 18.08.2026 sind keine Altlasten vor Ort 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

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 für Grundstücke ist nicht vorgesehen (§ 24 BauGB).
- 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 umfasst 725 m².

7.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet bleiben nur Betriebswohnungen zulässig. Diese Wohnungen stehen nicht dem freien Markt zur Verfügung.

8. KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Durch die Planung entstehen der Gemeinde keine Planungskosten.

9. VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grube hat die 2. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grube,

(Kirsten Sköries)
Bürgermeisterin

Der B-Plan Nr. 6, 2. Änderung ist amin Kraft getreten.

