



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Grambek

Stand:
Satzung gemäß § 10 BauGB

Bearbeitet im November 2022

Verfasser:
BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

Auftraggeber:
Gemeinde Grambek
über das
Amt Breitenfelde
Wasserkrüger Weg 16
23879 Mölln

1. PLANUNGSZIEL

Der Ursrungsplan, der Bebauungsplan Nr. 2 wurde am 22.03.2006 rechtskräftig.

Zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Grambek wird für das Gebiet westlich des „Görlitzer Ringes“, angrenzend an die Stadt Mölln, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 aufgestellt.

Die Gemeinde Grambek stellt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 auf damit, unter Beachtung der vorgeschriebenen Waldabstände, die verbleibende Wohnbaufläche mit acht Einzelhäusern, in denen maximal 2 Wohnungen zulässig sind, bebaut werden kann.

Auf den Flurstücken 39, 46 und 45 bleiben die Festsetzungen des Ursrungsplans bestehen. Auf dem anderen Teil des Geltungsbereiches sind Festsetzungsänderungen vorgesehen.

Mit diesen Änderungen beachtet die Gemeinde die Ziele mit einem sparsamen Umgang von Grund und Boden (§ 1a Abs. 1 BauGB) und des flächensparenden Bauens.

Es wird angestrebt die Bebauungsdichte zu erhöhen, um weitere Wohngebäude errichten zu können. Hiermit folgt die Gemeinde dem Wunsch einiger Bürger:innen in Grambek bauen zu können. Durch die Lage dieses Bebauungsplanes zum Mittelzentrum Mölln kommt dazu, dass auch Bürger:innen dieser Stadt sich hier ansiedeln wollen. Die Gemeinde möchte dies ermöglichen, da innerhalb der Stadtgrenzen Möllns keine weiteren Wohnbauflächen zur Verfügung stehen.

Das Änderungsgebiet ist insgesamt ca. 0,79 ha groß und umfasst den nordöstlichen Bereich des Ursrungsplanes, bzw. das Gebiet westlich der Straße „Görlitzer Ring“ im nördlichen Teil der Gemeinde Grambek, angrenzend an die Stadt Mölln, Flurstücke 3/9, 3/8 und den östlichen Bereich des Flurstücks 4/23 tlw. der Gemarkung Grambek. Das Gebiet umfasst das künftige Baugebiet. Die im Ursrungsplan als Bestand dargestellte Gewerbehalle ist seit einiger Zeit bereits abgerissen. Die Fläche ist geräumt und planiert. Im nördlichen Bereich steht das ältere Wohnhaus mit zugehörndem Gartengrundstück sowie auf der planierten Fläche ein relativ neu errichtetes Wohnhaus. Im Ursrungsplan ist die Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA), mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 sowie mit einer zugelassenen II-Geschossigkeit im Westen und einer I-Geschossigkeit im Osten, zur Straßenseite hin, festgesetzt. Im Westen, innerhalb des Ursrungsplanes, direkt außerhalb des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung, sowie im Osten, östlich der Straße „Görlitzer Ring“ befinden sich Waldflächen. Ein Waldabstand von 30 m zur Waldfläche im Westen sowie von 20 m zur Waldfläche im Osten wird in die 1. Änderung übernommen.

Die im Ursrungsplan festgelegten Mindestgrößen sind, wie aus der Planzeichnung Teil A der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 erkennbar ist, nicht mehr anzuwenden.

Durch die Teilung der überbaubaren Grundstücksflächen kann eine Erhöhung der zu errichtenden Wohneinheiten erfolgen. Aufgrund der Struktur der bisher errichteten Bauten wird seitens der Gemeinde mit einer Zunahme der Wohneinheiten im Plangebiet von drei Wohnungen ausgegangen.

In der 1. Änderung soll die im Ursrungsplan festgesetzte GRZ von 0,2 zu dem für WA gemäß § 17 BauNVO zulässigen Höchstwert auf 0,4 für drei Baufenster im östlichen Planbereich erhöht werden. Damit soll eine leicht erhöhte Ausnutzung, ohne weiteren Grundstücksflächenverbrauch, der Grundstücke ermöglicht werden.

Ansonsten bleiben die Festsetzungen des Ursprungsplanes bis auf den Verzicht einer Mindestgröße der Baugrundstücke in der 1. Änderung unverändert.

Das Baugebiet am Görlitzer Ring, die Straße Görlitzer Ring und ein Teil der Baugrundstücke gehören zum Gebiet der Stadt Mölln, die Fläche der Bebauungsplanänderung zur Gemeinde Grambek.

Städtebaulich ist aber dieser gemeindliche Teil der städtebaulichen Struktur der Waldstadt der Stadt Mölln anzupassen bzw. zuzuordnen.

Zur Beachtung dieser Grundsätze strebt die Gemeinde an, die überbaubaren Grundstücksflächen so festzulegen, dass zusätzlich Häuser und damit auch mehr Wohnungen errichtet werden können.

Eine Bebauung dieser Flächen entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Grambek, um auf bereits als Wohnbauflächen ausgewiesenen Bauflächen weiteren Wohnraum zu schaffen.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1.000, dem Text Teil B und der Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Die Bebauungsplanänderung gem. §§ 2, 8, 9, und 10 in Verbindung mit § 30 (2) Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt sich aus den Flächennutzungsplanungen der Gemeinde Grambek.

Die Gemeindevertretung hat beschlossen, für das Gebiet westlich des „Görlitzer Ringes“, angrenzend an die Stadt Mölln, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 aufzustellen.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S 674)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S: 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009, (GVOBl. S. 1422) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06.12.2021 (GVOBl. S. 1422).

Aufgrund der geringfügigen Änderungen wird das Planverfahren gem. § 13 BauGB als Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

3. VER- UND ENTSORGUNG

Elektrizität / Tiefbau

Die Versorgung der Gemeinde mit Elektrizität erfolgt zur Zeit über die Leitungsnetze der Schleswig-Holstein Netz AG.

Für die elektrische Energieversorgung im Plangebiet wird eventuell ein Stationsstandort benötigt, dies ist zu berücksichtigen und mit der Schleswig-Holstein Netz AG abzustimmen.

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Kommunikationsanlagen vorzusehen.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage, bei der für den Kreis Herzogtum Lauenburg zuständige Betriebsstelle der Schleswig-Holstein Netz AG, zu erfragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Fackenburg Allee 31, in 23554 Lübeck und/oder anderen Anbietern, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom ist Folgendes aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Gas

Die Gasversorgung erfolgt zur Zeit über die Vereinigten Stadtwerke GmbH.

Wasser

Die Wasserversorgungsanlagen werden von der Gemeinde Grambek betrieben. Das Wasser wird zu 100% von den Vereinigten Stadtwerke GmbH geliefert und in einem gemeinschaftlichen Übergabeschacht gemessen.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung in der Gemeinde erfolgt über die zentrale Abwasserentsorgung der Stadt Mölln mit Anschluss an das Klärwerk Mölln.

Das Abwasser wird in dem Klärwerk Mölln gereinigt und dem Vorfluter Elbe-Lübeck-Kanal zugeführt.

Der Abwasserbetrieb der Stadt Mölln betreibt innerhalb des Plangebietes eine Pumpstation mit anschließender Druckrohrleitung. Zwecks Wartung, Reparatur oder Erneuerung dieser Einrichtungen ist in dieser Planung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, zugunsten des Abwasserbetriebs festgesetzt.

Das Regenwasser versickert über Sickeranlagen in den Untergrund.

Für die geplante Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist zuvor die wasserrechtliche und satzungsrechtliche Grundlage in Form einer (durch die Wasserbehörde) genehmigten Abwasserbeseitigungssatzung mit Ausschluss der entsprechenden Grundstücke von der gemeindlichen Beseitigungspflicht für das Niederschlagswasser zu schaffen.

Abfallentsorgung

Für den Bereich der privaten Haushalte ist der Kreis Herzogtum Lauenburg öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger. Die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWL) ist für diesen Bereich beauftragte Dritte zur Durchführung der Abfallwirtschaft im Kreis.

Für den Bereich der gewerblichen Abfallerzeuger ist die AWL Entsorgungsträger gemäß § 16.2 KrWirt/AbfG.

Grundlage für die Abfallwirtschaft im Kreis ist die jeweils gültige Fassung der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises, einschließlich der Gebührensatzung.

Für Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen gelten die „Allgemeinen Entsorgungsbedingungen“ (AEB).

Die Abholung der Abfallbehälter erfolgt ausschließlich an der Straße Görlitzer Ring. Eine Befahrung der Zuwegungen zu den Anliegern in zweiter Reihe durch Müllfahrzeuge erfolgt nicht. Entsprechende Stellflächen für Sammelplätze werden vorgesehen.

Löschwasser

Laut Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 – IV 334-166.701.400 – ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h, für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten. Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen und/oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände geplant (mittlere bis große Brandausbreitungsgefahr), ist eine Löschwassermenge von bis zu 96 m³/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

4. VERKEHR/ ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Anbindung des Bebauungsplangebietes erfolgt außerhalb des Plangebietes über den Görlitzer Ring (Stadt Mölln), die als schmale, fast nur von den Anliegern genutzte Straße neben der Ortsgrenze des Geltungsbereichs entlang führt.

Hinweis:

Sollte infolge der Bebauung des Plangebietes ein Ausbau der Straße Görlitzer Ring erforderlich werden, ist vorab die Verteilung der Erschließungskosten mit der Stadt Mölln zu klären.

Zu dieser Änderung des Bebauungsplanes teilt die Stadt Mölln mit, dass die Stadtstraße Görlitzer Ring nicht gewidmet ist, deshalb sind entsprechende Nutzungsverträge mit der Stadt Mölln abzuschließen. Erst nach Abschluss dieser Verträge sind die Baugrundstücke erschlossen.

5. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Das Verfahren wird nach dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen. Trotzdem sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 8 Nr. 7 und § 1a BauGB grundsätzlich anzuwenden. Außerdem ist die Eingriffsregelung anzuwenden und zu prüfen, ob Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der Planung erforderlich sind.

Der am 22. März 2006 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 2 gilt als Bestand (Ursprungsplanung).

5.1 Eingriffsregelung

Das Änderungsgebiet ist insgesamt ca. 0,79 ha groß und umfasst den nordöstlichen Bereich des Ursprungsplanes, bzw. das Gebiet westlich der Straße „Görlitzer Ring“ im nördlichen Teil der Gemeinde Grambek, angrenzend an die Stadt Mölln, Flurstücke 3/9, 3/8 und den östlichen Bereich des Flurstücks 4/23 tlw. der Gemarkung Grambek. Das Gebiet umfasst das künftige Baugebiet. Die im Ursprungsplan als Bestand dargestellte Gewerbehalle ist seit einiger Zeit bereits abgerissen. Die Fläche ist geräumt und planiert. Im nördlichen Bereich steht das ältere Wohnhaus mit zugehörigem Gartengrundstück sowie auf der planierten Fläche ein relativ neu errichtetes Wohnhaus. Im Ursprungsplan ist die Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA), mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 sowie mit einer zugelassenen II-Geschossigkeit im Westen und einer I-Geschossigkeit im Osten, zur Straßenseite hin, festgesetzt. Im Westen, innerhalb des Ursprungsplanes, direkt außerhalb des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung, sowie im Osten, östlich der Straße „Görlitzer Ring“ befinden sich Waldflächen. Ein Waldabstand von 30 m zur Waldfläche im Westen sowie von 20 m zur Waldfläche im Osten wird in die 1. Änderung übernommen.

In der 1. Änderung soll die im Ursprungsplan festgesetzte GRZ von 0,2 zu dem für WA gemäß § 17 BauNVO zulässigen Höchstwert auf 0,4 für drei Baufenster im östlichen Planbereich erhöht werden. Damit soll eine erhöhte Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Ansonsten bleiben die Festsetzungen des Ursprungsplanes in der 1. Änderung unverändert.

Zusammenstellung Flächenvergleich

	Bestand		Planung	
	Ursprungssituation B-Plan 2	Zugelassene Versiegelung inkl. 50 % Nebenflächen	1. Änderung B-Plan Nr. 2	Zugelassene Versiegelung inkl. 50 % Nebenflächen
Fläche mit GRZ 0,2	7.675 m ²	0,3 x 7.675 m ² = 2.302 m ²	6.619 m ²	0,3 x 6.619 m ² = 1.986 m ²
Fläche mit GRZ 0,4	-	-	1.015 m ²	0,6 x 1.015 m ² = 609 m ²
Gesamt Versiegelung:		2.302 m²		2.595 m²

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind somit $2.595 \text{ m}^2 - 2.302 \text{ m}^2 = \mathbf{293 \text{ m}^2}$ **mehr Versiegelung** inkl. 50 % für Nebenanlagen, Zuwegungen, Stellplätze zulässig im Vergleich zur Ursprungssituation. Die 293 m² zusätzlich zugelassene Versiegelung wird für die Ermittlung des notwendigen Ausgleichs zu Grunde gelegt.

5.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden. Böden erfüllen eine Vielzahl von Funktionen sowohl im Naturhaushalt, als auch im sozioökonomischen System. Sie dienen als Standort für Flora und Fauna sowie als Puffermedium für den Wasserhaushalt.

Aufgrund der, durch die 1. Änderung, erhöhten GRZ von 0,2 auf 0,4, wird die zulässige Neuversiegelung an dieser Stelle mit 293 m² erhöht im Vergleich mit der Ursprungssituation. Es entsteht somit eine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden mit der 1. Änderung, welche durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist.

Bei der geplanten Bebauung werden Abgrabungen bzw. Auffüllungen notwendig und es werden Flächen versiegelt. Die versiegelten Flächen wirken sich auf sämtliche Bodenfunktionen aus:

1. Störung der Bodenfauna und –flora,
2. Verminderung oder Ausfall der Puffer- und Filterfunktion des Bodens für Wasser und Fremdstoffe
3. Störung der Bodenstruktur.

Gemäß der gemeinsamen Runderlasse des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 01.01.2014 ist auf einer Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, als erforderliche Ausgleichsmaßnahme für die Bodenversiegelung, eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion oder mit dem Verhältnis 1:0,5, Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und z.B. zu einem naturbetonten Biototyp entwickeln zu lassen.

Auf den bisherigen unversiegelten Flächen wird der Einfluss auf den Boden- und Wasserhaushalt und die bioklimatische Regeneration negativ verändert. Durch Minimierungsmaßnahmen und Festschreibungen der maximalen Versiegelungsfläche werden die starken Beeinträchtigungen reduziert.

Die gesamte erforderliche Flächengröße beträgt:

ca. 293 m² Fläche für Vollversiegelung sonst. Flächen (Bebauung, Zuwegung, Nebenflächen)

bei einem Eingriffs- /Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 => **147 m²**

bei Ackerflächen, die aus der Nutzung genommen und naturnah entwickelt werden.

Schutzgut Wasser

Durch den erhöhten Versiegelungsgrad entstehen unvermeidbare Eingriffe in den Wasserhaushalt. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des gering verschmutzten Niederschlagswassers im Gebiet möglich (vgl. Ursprungsplan). Die entstehenden unvermeidbaren Eingriffe in den Wasserhaushalt sind über die im Ursprungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen ausgleichbar.

→ Eine Versickerung des Regenwassers (von Dachflächen, Wegen und nicht mit Schadstoff belasteten Flächen) soll auf den Grundstücken erfolgen. Durch Minimierungsmaßnahmen

(offenporige Versiegelung, Beschränkung der versiegelbaren Flächen) reduziert sich die Intensität der Belastung.

Somit ist, im Sinne des gemeinsamen Runderlasses, kein für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

Schutzgut Landschaftselemente (Tier, Vegetation)

Die Planänderungsfläche besteht u.a. aus dem künftigen Baugebiet. Die im Ursprungsplan als Bestand dargestellte Gewerbehalle ist seit einiger Zeit bereits abgerissen und die Fläche planiert. Im nördlichen Bereich steht das ältere Wohnhaus zum Wohnhaus zugehörigen Garten und Teichanlage sowie auf der planierten Fläche ein relativ neu errichtetes Wohnhaus.

Einige Großbäume sind im Plangeltungsbereich im Ursprungsplan zum Erhalt festgesetzt. Sie werden weiterhin zum Erhalt festgesetzt. Sie werden durch die 1. Änderung nicht betroffen.

Mit den Festsetzungen aus dem Ursprungsplan sind Baufenster entlang der Straße „Görlitzer Ring“, mit einer GRZ von 0,2 sowie mit einer Zweigeschossigkeit in Richtung Westen und einer Eingeschossigkeit in Richtung Osten (Straße) hin zugelassen.

Die 1. Änderung setzt eine erhöhte Ausnutzung auf drei Grundstücken von GRZ 0,2 auf 0,4, fest. Die Versiegelung erhöht sich mit 293 m² im Vergleich mit der Ursprungsplanung.

Schutzgut Klima/ Luft

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ergeben sich durch die Erhöhung der Versiegelung keine direkten Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen (z.B. Verminderung der Luftfeuchte und stärkere Erwärmung über versiegelte Flächen). Die angrenzenden Waldflächen gleichen eventuelle Veränderungen aus.

Schutzgut Landschaftsbild

Mit der 1. Änderung ist, im Vergleich mit der Ursprungsplanung, eine erhöhte Ausnutzung der WA-Fläche auf drei Grundstücken möglich. Es wird somit insgesamt ein größeres Bauvolumen auf der Fläche zugelassen. Die festgesetzte Geschossigkeit mit einer Eingeschossigkeit zur Straße hin und einer Zweigeschossigkeit im hinteren Bereich, bleibt wie im Ursprungsplan.

Der zu erhaltende Baumbestand sowie die markanten kulissenwirkenden Waldflächen, direkt westlich des Planänderungsgebietes sowie direkt östlich der Straße „Görlitzer Ring“ minimieren eine mögliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild.

Beeinträchtigungen während der Bauzeit und durch die Nutzung

Während der Bauzeit sind durch Störungen (Lärm und Emissionen wie Staub und Abgase) meist zumutbare Belastungen des Bodens- und Wasserhaushaltes zu erwarten. Die Störungen sind vorübergehend. Es werden keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes erwartet.

Zusammenstellung erforderlicher Ausgleich:

Mit den Festsetzungen der 1. Änderung ändern sich die Eingriffe und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Vergleich mit der Ursprungsplanung wie folgt:

→ die erforderlichen **147 m²** Ausgleich für die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden werden extern, außerhalb des Plangeltungsbereiches, ausgeglichen.

Schutzgut	Erforderliche Fläche
Boden (Versiegelung)	147 m ²
Gesamt:	147 m²

Insgesamt ergibt dieses einen erforderlichen flächigen Ausgleich von **147 m²**.

Grünordnerische Maßnahmen

Die aus dem Ursprungsplan, Bebauungsplan Nr. 2, festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen haben noch ihre Gültigkeit als Festsetzung.

Zum Ausgleich den aufgrund der 1. Änderung zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut Boden gilt außerdem folgende Festsetzung;

Externer Ausgleich

Es gibt im Planungsgebiet keine Möglichkeiten die vorstehenden Eingriffe (zusätzliche Flächenversiegelung) durch das Bauvorhaben, gemäß der Bilanzierung, voll mit Ausgleich zu kompensieren. Das Ausgleichsdefizit wird gemäß §1a Abs. 3 BauGB, extern, auf das anerkannte Ökokonto „Ochsenkoppel“ in der Gemeinde Klein Zecher, (AZ: 340-28/31.0663) durchgeführt.

6. WALDABSTAND

Waldflächen nehmen den größten Teil (ca. 80 %) der Gemeindefläche Grambeks ein.

Der Waldanteil liegt damit um ein Vielfaches über den Waldanteil von 25 %

innerhalb des Kreises. Der überwiegende Teil besteht aus Nadelbäumen, wobei ein Großteil neu als Laubbaumaufforstung vorgenommen wurde.

Der Waldabstand dient als Schutz für den Wald, er schützt naheliegende Gebäude vor Feuer und Sturmschäden. Das Gesetz untersagt bauliche Vorhaben innerhalb dieser Fläche.

Der Regelabstand baulicher Anlagen zum vorhandenen Wald beträgt 30 m.

Der 30 m Waldabstand gemäß § 24 des Landeswaldgesetzes des Landes Schleswig-Holstein im westlichen Teil zu den bestehenden Gebäuden und den geplanten Baugrenzen hin ist im westlichen Teil des Bebauungsplanes eingetragen bzw. festgesetzt.

Durch die östlich angrenzende Waldfläche (Stadt Mölln) befindet sich der östliche Teil des Plangebietes im Bereich des Waldabstandes gemäß § 24 des Landeswaldgesetzes des Landes Schleswig-Holstein. Die Gemeinde ist verpflichtet, den Waldabstand als nachrichtliche Übernahme innerhalb des Bebauungsplanes darzustellen.

Innerhalb der Waldabstandsbereiche, gemäß § 24 LWaldG, sind Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht zulässig, auch nicht genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude (z.B. bauliche Anlagen und Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Gartenhäuser, Geräteschuppen usw.).

Die in Aussichtstellung des forstbehördlichen Einvernehmens der Unterschreitung des 30 m Waldabstandes auf 20 m Waldabstand ist erteilt worden, dieser Waldabstand wurde ebenfalls in die Planzeichnung übernommen.

7. DENKMALSCHUTZ

§ 15 DSchG - Funde:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin/Eigentümer und Besitzerin/Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin/Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder 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 oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

8. STÖRFALLBETRIEB

Gem. Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie ist im Rahmen der Bauleitplanung, so z. B. bei der Erstellung von Bebauungsplänen in der Nachbarschaft zu Störfallbetrieben die Einhaltung eines angemessenen Abstandes zu prüfen. Allerdings gilt das Gebot eines angemessenen Abstandes nur für neue Vorhaben (neue Standorte, Änderungen oder neue Entwicklungen in der Nähe); Artikel 12 kann nicht rückwirkend angewandt werden (bestehende Nachbarschaften haben Bestandsschutz).

Nach dem Wortlaut des Artikel 13 Abs. 2 Buchstabe a der Seveso-III-Richtlinie ist das Abstandsgebot nur für folgende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten: Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete, Hauptverkehrswege; soweit wie möglich, sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete.

Nördlich der Planänderungsfläche befinden sich drei Betriebe. Ein Glasereibetrieb, ein Rohstoffaufarbeitungsbetrieb und ein Heizungs- und Sanitärbetrieb.

Keiner der drei Betriebe ist ein Störfallbetrieb, so dass durch diese vorliegende Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet werden muss.

9. BODENVERUNREINIGUNGEN

Durch einen Entsorgungsfachbetrieb wurde fachgerecht der selektive Rückbau aller Gebäude auf dem Gelände inklusive abschieben und einebnen des Geländes sowie Abfuhr und fachgerechte Entsorgung aller Materialien auf eine behördlich genehmigte Deponie durchgeführt.

Die Eignung des Geländes für eine Wohnbebauung wurde durch die Nachuntersuchung Altlasten, Görlitzer Ring, Grambek vom 23.06.2021, F 18921/3 nachgewiesen. Dieser Untersuchungsbericht ist als Anlage zur Begründung dieser angefügt.

10. KENNZEICHNUNGEN/HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die für den Bebauungsplan Nr. 2 getroffenen Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise behalten auch für die 1. vereinfachte Änderung weiterhin ihre Gültigkeit.

Im Übrigen gelten die nicht betroffenen Abschnitte der Begründung des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 2), mit den Auswertungen und Darlegungen der Ergebnisse der zu diesem Plan erarbeiteten Gutachten.

Grambek, den

Bürgermeister

Anlage: Chemischer Untersuchungsbericht, Nachuntersuchung Altlasten, Görlitzer Ring Grambek, Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf, 23.06.2021