

Gemeinde Stockelsdorf

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 52
„Segeberger Straße/ B 206“



Für das Gebiet:

Südlich der B 206, nördlich der Segeberger Straße und östlich der gradlinigen Verlängerung der nördlich der B 206 liegenden Straße Lilienkuhl

Inhaltsübersicht:

1	GRUNDLAGEN	4
1.1	Geltungsbereich / Lage im Raum	4
1.2	Bestandssituation	4
1.3	Prüfung der UVP- Pflichtigkeit / Umweltbericht	5
1.4	Rechtsgrundlagen	5
1.5	Plangrundlage	6
1.6	Entwicklung aus dem F-Plan/ bestehende Rechtsverhältnisse	6
1.7	Kinderfreundlichkeitsprüfung	6
1.8	Altlastenverdachtsfläche	7
1.9	Planungserfordernis und Ziel	8
1.9.1	Planungserfordernis und Verwaltungsrechtsverfahren	8
1.9.2	Städtebauliches Ziel	8
2	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN	9
2.1	Bebauungskonzept	9
2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
2.3	Gestalterische Festsetzungen	13
2.4	Verkehr	13
2.4.1	Erschließung	13
2.4.2	Ruhender Verkehr	14
2.5	Grünordnung und Kompensation möglicher Eingriffe	15
2.5.1	Grünordnung	15
2.5.2	Eingriffsermittlung und Kompensation	15
2.5.3	Ausgleich der Eingriffe / Ausgleichsmaßnahmen	19
2.6	Immissionsschutz	19
3	VERSORGUNG	21
3.1	Wasserversorgung	21
3.2	Versorgung mit elektrischer Energie	21
3.3	Gasversorgung	21
3.4	Fernmeldeeinrichtungen	21
3.5	Feuerschutzeinrichtungen	22
4	ENTSORGUNG	22
4.1	Ableiten des Schmutzwassers	22
4.2	Behandlung des Oberflächenwassers	22
4.3	Abfallentsorgung und Wertstoffsammlung	23
5	MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	23
6	ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER KOSTEN	23
6.1	Vorrausichtliche Erschließungskosten	23
6.2	Vorrausichtliche Ausgleichskosten	23
6.2.1	Kostenschätzung Ersatzbaumpflanzungen	24

ANLAGEN:

- 1) Fotos, stadtplanung bruns, Frühjahr 2002¹,
- 2) Bestandskartierung, AG stadtplanung bruns/ Matthias Ober, Frühjahr 2002,
- 3) Skizzen Höhenentwicklung/ Dachneigung einer ggf. erfolgenden Neubebauung des MI 3-Gebietes, stadtplanung bruns,
- 4) Tabellarische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung AG stadtplanung bruns/ Matthias Ober,
- 5) Schalltechnisches Gutachten, Nr. 03-08-1 für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52, Gemeinde Stockelsdorf, ibs, Dipl.-Ing. Volker Ziegler vom 05.08.2003,
- 6) Untersuchung auf Untergrundkontamination auf dem Grundstück der ehemaligen Shell- Station zum B-Plan Nr. 52 der Gemeinde Stockelsdorf, Dipl.- Ing. Klaus Haase, 26.11.03
- 7) Gegenstandsloser Bereich zum B-Plan Nr. 52

¹ Das Luftbild auf der Titelseite wurde von H. Tietgen im Frühjahr 1999 erstellt.

1 Grundlagen

1.1 Geltungsbereich / Lage im Raum

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet liegt nordwestlich zum Ortszentrum der Kerngemeinde Stockelsdorf und wird begrenzt:

- Im Norden durch die B 206,
- Im Süden durch die „Segeberger Straße“,
- Im Westen durch die gradlinige Verlängerung der nördlich der B 206 liegenden Straße „Lilienkuhl“.

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Segeberger Straße/ B 206“ kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 1000 entnommen werden.

1.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist bebaut. Es beinhaltet zwei großvolumige Verkaufs- bzw. Lagergebäude (Möbel- und Textilfachmarkt zum Zeitpunkt der ersten Ortsbesichtigung und Jeansladen), die durch einen Container miteinander verbunden sind (s. Anlage 1, Fotos der Ortsbesichtigung vom März 2002 und Anlage 2, Bestandskartierung). „Genehmigt sind ein Möbelstudio mit 833 m² Nutzfläche sowie ein Büro- und Lagergebäude mit 1.114 m² Nutzfläche.“²

Nachdem im April 2003 das Möbelhaus geschlossen werden musste, weil die Größenordnung des Hauses gemäß Zeitungsartikel der Lübecker Nachrichten vom 14.03.03 nicht mehr konkurrenzfähig „gegenüber den Großen“ war, steht das ehem. Möbel-Verkaufsgebäude zur Zeit leer.

An den Jeansladen grenzt im Osten ein ebenfalls eingeschossiges Wohngebäude an. Der zu diesem Gebäudekomplex gehörende Grundstücksbereich ist überwiegend durch Asphalt versiegelt, wobei die straßenseitigen Flurstücksgrenzen in weiten Bereichen eingegrünt sind. So befinden sich Gehölzgruppen (Flieder, Forsythien und andere Laubgehölze) im Eingangsbereich zum „Haus Wohnen“ und Baumgruppen (Birken, Eichen und andere Laubbaumarten) im südöstlichen Randstreifen zum Jeansladen.

Östlich angrenzend dazu steht auf dem Flurstück 238/7 ein zweigeschossiges Musterhaus mit Walmdach, das durch Rasenflächen und angepflanzte Solitärbäume eingegrünt wurde. Da die B 206 ca. 3 m höher liegt, als das bebaute B-Plangelände, wirkt das Gebäude aus der B 206-Blickrichtung nur eingeschossig. Das Plangebiet ist durch die B 206, die „Segeberger Straße“ und durch die gradlinige Verlängerung der nördlich der B 206 liegenden Straße „Lilienkuhl“ vollständig erschlossen.

² Zitat aus dem Urteil des Schleswig-Holsteinischen Verwaltungsgerichts, Az.:8 A 18/02, 17.6.03

Weiterhin maßgebend für die Beurteilung der städtebaulichen Situation des Plangebietes ist die nähere Umgebung der umgebenden Bebauung entlang der Südseite der Segeberger Straße, beginnend bei der Hausnummer 93 an dem Stichweg zur B 206 bis zur Hausnummer 113 a bis f (Flurstücke 141/3; 142 – 145 und 125/95) sowie auf der nördlichen Seite der Segeberger Straße die sechs Flurstücke gegenüber dem Abfahrtsweg der B 206 Richtung Segeberger Straße. Neben den beiden großvolumigen Eckgebäuden (Mehrfamilienwohnhäusern) am Weidenweg besteht die südöstliche und westliche Nachbarbebauung aus Einfamilien- bzw. Doppelhausstrukturen nebst Gartenflächen.

Für den südlich an das B-Plangelände angrenzenden Bereich hat die Gemeinde Stockelsdorf vor wenigen Jahren den rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 45 aufgestellt, der die Bauflächen als „WA-Gebiete“ und den letzten Abschnitt der Segeberger Straße als „Verkehrsberuhigten Bereich“ festsetzt.

Nördlich des Plangebietes bildet die B 206 eine markante und eindeutige Zäsur. Die auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegende Bebauung, einschließlich des dortigen SO-Gebietes „Handel“ (s. F-Planneuaufstellung, z. Zt. sind dort Filiale und andere Einzelhandelsbetriebe sowie eine Tankstelle ansässig), ist dadurch nicht städtebaulich prägend für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 52.

1.3 Prüfung der UVP- Pflichtigkeit / Umweltbericht

Gemäß Änderung des Baugesetzbuches vom 19. Juni 2001 (BGBl. 1149) in der zuletzt gültigen Fassung i. V. mit dem Gesetz zur Umsetzung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)-Änderungsrichtlinie, der UVP-Richtlinie in der zuletzt gültigen Fassung und weiterer Richtlinien zum Umweltschutz ist bei allen bauplanungsrechtlichen Vorhaben zu prüfen, ob das Vorhaben UVP- pflichtig ist.

Da diese Prüfung ergibt, dass das geplante Städtebauprojekt des B-Plangebietes Nr. 52 den gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m² zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls bzw. 100.000 m² zur generellen UVP- Pflichtigkeit unterschreitet (Gebiet 1 + Gebiet 2: GRZ 0,4 + Gebiet 3: GRZ 0,4 = insgesamt 2.694,4 m²), ist es nicht erforderlich für dieses B-Planverfahren eine UVP nebst Umweltbericht im Sinne des §2a BauGB zu erstellen.

1.4 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 52 gelten:

- a) Die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998, I S. 137) in der zuletzt gültigen Fassung,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I, S. 479),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000,
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 5 vom 22.01.1991),
- e) Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften in Landesrecht (Vogelschutz-Richtlinie, UVP-Änderungsrichtlinie) vom 13. Mai 2003 (GVbl. S.-H. Nr.7, 28. Mai 2003, S. 246ff.).

1.5 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die digitale Vermessung im Maßstab 1 : 1000 vom Katasteramt Eutin (ALK) sowie eine ergänzende Vermessung des Vermessungsingenieurbüros Holst und Helten vom 07.06.2002 aus Bad Schwartau.

1.6 Entwicklung aus dem F-Plan/ bestehende Rechtsverhältnisse

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP-Neu, genehmigt vom Innenministerium am 30.03.2001, Aktenzeichen IV 647-512.111-55.40) werden die südlich der B 206 liegenden Bauflächen des Planbereiches als gemischte Bauflächen und die direkt angrenzenden Straßen als Straßenverkehrsflächen dargestellt. Da dies der Konzeption dieses B-Planverfahrens entspricht, wird das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt.

Der Landschaftsplan wurde parallel zur Flächennutzungsplanneuaufstellung erarbeitet und ist dementsprechend im Umfang und der Lage der Bauflächendarstellung kongruent zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, wobei er als Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ enthält. Außerdem empfiehlt dieser Fachplan zur „Freiraumplanerischen Entwicklung“ eine „Pflanzung von straßenbegleitenden Baumreihen/ Allee“ vorzunehmen.

Der B-Plan Nr. 52 überlagert im Bereich der Segeberger Straße geringfügig den Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 45, so dass bei Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 52 die entsprechenden Festsetzungen des entsprechenden Teilbereiches des B-Planes Nr. 45 gegenstandslos werden (s. hierzu Pkt. 2.4.1 „Erschließung“ und Anlage 7 dieser Begründung).

1.7 Kinderfreundlichkeitsprüfung

Auf der Grundlage der Richtlinie des Kreises Ostholstein zu kinder- und familienfreundlichen Planungen und Vorhaben vom 21.03.2000 wurde eine Kinderfreundlichkeitsprüfung für das Plangebiet durchgeführt.

Nach Prüfung der örtlichen Situation wurde während der Entwurfsphase auf die Planung eines festzusetzenden Spielplatzes innerhalb dieses B-Plangebietes aus folgenden Gründen verzichtet:

- Es gibt in der näherer Umgebung Spiel- und Sportflächen zum Spielen für Kinder und Jugendliche (in ca. 200 m auf dem Gelände der Schule Ravensbusch und in ca. 300 m neben den Gebäuden von Famila).
- Außerdem enthält der FNP Neu an der weiterführenden Wanderwegverbindung in ca. 200m Entfernung einen Spielplatzstandort, der über den „Weidenweg“ angebunden werden soll.
- Darüber hinaus wird im B-Plangebiet kein Spielplatzstandort ausgewiesen, um die Ansiedlungsmöglichkeiten der konzipierten Handwerksnutzung nicht einzuschränken.

Unabhängig davon wird empfohlen, im Zusammenhang mit der Ansiedlung der Wohnnutzungen, in den Wohnhöfen eingegrünte Spielmöglichkeiten für kleinere Kinder zu schaffen.

1.8 Altlastenverdachtsfläche

Die Gemeinde Stockelsdorf hat 1994 eine Liste der potentiellen betrieblichen Altlastenverdachtsflächen erstellt. In dieser Liste wurden alle an- und abgemeldeten Betriebe der Gewerbekarteien aufgenommen, die aufgrund ihrer angegebenen Branche mit umweltgefährdenden Stoffen umgehen könnten, wobei sich daraus noch keine Hinweise auf wirklich vorhandene Verunreinigungen der Grundstücksflächen ergeben (s. Anlage der FNP - Neuaufstellung).

Diese Liste enthält auch eine nicht abschließende Auflistung von ehemaligen Tankstellen. Gemäß Bauaktenlage des Kreises Ostholstein hat die Deutsche Shell AG von 1966 bis 1974 in der Segeberger Str. 50 im Gebiet 3 des Plangebietes eine Tankstelle betrieben.

Die vorläufige amtliche Plangrundlage des Vermessungsamtes des Katasteramtes Eutin, auf deren Grundlage die ersten B-Planvorentwürfe zu diesem Verfahren erstellt wurden und die Plangrundlage für die Neuaufstellung des F-Planes der Gemeinde Stockelsdorf, enthalten diesen Tankstellenstandort noch, der in der Örtlichkeit nicht mehr ersichtlich ist.

Gemäß Bauschein Nr. 601-01-12-7398-zi beantragte die Deutsche Shell AG am 27.06.1974 die Abbruch - Genehmigung für einen massiven Stations-Kiosk, eine Fahrbahnüberdachung aus Stahl, eingelagerte Kraftstoffbehälter und eine Zapfsäuleninsel. Nach Abbruch der Shellstation wurde an diesem ehem. Tankstellen-Standort das oben beschriebene Musterhaus errichtet.

Da der Gemeinde Stockelsdorf keine näheren Informationen zu der Frage vorliegen, inwieweit im Zusammenhang mit dem Tankstellenabbruch und der nachfolgenden Bauarbeiten alle unterirdischen Tankstelleneinrichtungen gereinigt und abgebaut wurden und in welchem Umfang ein Bodenaustausch für potentielle Bodenverunreinigungen stattgefunden hat, wurde das Umweltamt des Kreises Ostholstein um Aktenüberprüfung und Altlastenverdachtseinschätzung gebeten.

Weil der Altlastenverdacht vom Kreises OH auf der Grundlage der vorliegenden Aktenlage nicht ausgeräumt werden konnte (Stilllegungs- und Reinigungsbescheinigungen der Tanks liegen nicht vor), hat sich die Gemeinde Stockelsdorf außerdem an die Shell AG mit der Bitte um Nachforschung und Klärung der Altlastenfrage gewandt.

Da auch dort der Altlastenverdacht nicht zweifelsfrei widerlegt werden konnte, hat die Gemeinde Stockelsdorf ein Bodengutachten an das Ing.-Büro für Geotechnik, Erdbaulaboratorium, Dipl.-Ing. Klaus Haase vergeben, das die Ingenieurgesellschaft Prof. Dipl.- Ing. Enders/ Dipl.- Ing. Dürkop mit der Durchführung von Untergrunderkundungen, hinsichtlich sanierungsrelevanten Untergrundverunreinigungen aus dem Tankstellenbetrieb, beauftragt hat.

Aus dem abschließenden Bericht vom 26.11.2003 zur Expertise der Ingenieurgesellschaft geht hervor, dass im Untergrund **keine Kontamination** festgestellt worden ist. Auch wurden bei der Sondierung des Untergrundes **keine** verbliebenen baulichen Einrichtungen der ehemaligen Tankstelle (wie z. B. Erdtanks, Ölabscheider) angetroffen. Es kann somit festgestellt werden, dass **keine Sanierungsrelevanz** vorliegt.

1.9 Planungserfordernis und Ziel

1.9.1 Planungserfordernis und Verwaltungsrechtsverfahren

Der Eigentümer des Grundstückes Segeberger Straße 48 b + c, Flurstück 128 und 129 der Flur 4, der Gemarkung Stockelsdorf stellte mit Datum vom 27.8.2001 bei der Gemeinde Stockelsdorf eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit 1200 m² Brutto- Geschossfläche (Maße des Baukörpers in der Planzeichnung: 24,6m x 47 m sowie 110 Stellplätze mit 3.600 m²). Am 20.09.01 verweigerte die Gemeinde Stockelsdorf ihr gemeindliches Einvernehmen zum Lebensmittelmarkt/ Verbrauchermarkt. Der Kreis Ostholstein versagte gemäß Bescheid vom 26.11.01 gem. §34 i.V.m. § 36 BauGB dementsprechend die Bauvoranfrage.

Am 30.11.2001 legte der Grundstückseigentümer Widerspruch gegen die Versagung der Erteilung des Bauvorbescheids ein.

Die Gemeinde Stockelsdorf beschloss am 18.10.2001 die **Aufstellung dieses B-Planes Nr. 52** und beantragte die Zurückstellung der Bauvoranfrage.

Nach Anhörung des Grundstückseigentümers wies der Kreis OH mit Widerspruchsbescheid vom 8.1.2002 den Widerspruch zurück, woraufhin der Eigentümer am 30.01.2002 Klage erhob.

Zur Sicherung der Planung hat die Gemeinde Stockelsdorf am **5.6.2002** eine **Veränderungssperre** erlassen.

Am 17. Juni 2003 hat das Verwaltungsgericht Schleswig-Holsteins die Klage des Grundstückseigentümers abgewiesen. Mit Beschluss vom 27.10.2003 hat das Obergerverwaltungsgericht Schleswig-Holsteins die Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichtes Schleswig-Holsteins zugelassen. Das vorgenannte Berufungsverfahren wurde jedoch zugunsten der Gemeinde Stockelsdorf entschieden.

1.9.2 Städtebauliches Ziel

Ziel der Gemeinde ist es, im Plangebiet keine Ansiedlung von Betrieben und Verkaufseinrichtungen zuzulassen, die die Ortsmitte schwächen, da die Neuordnung des Plangebietes auf den folgenden gemeindlichen städtebaulichen Entwicklungszielen basiert:

- Stärkung der Ortsmitte der Gemeinde Stockelsdorf => Realisierung der „Step bei Step – Konzeption“ des „Rahmenplanes Ortsmitte“ - (s. hierzu auch Erläuterungsbericht des FNP Neu und Einzelhandelsstrukturgutachten des Prisma Instituts³);

Schutz der angrenzenden Wohngebiete der näheren Umgebung (entlang der Südseite der Segeberger Straße, beginnend bei der Hausnummer 93 an dem Stichweg zur B 206 bis zur Hausnummer 113 a bis f sowie auf der nördlichen Seite der Segeberger Straße, die sechs Flurstücke gegenüber dem Abfahrtsweg der B 206 Richtung Segeberger Straße).

³ s. insbesondere Pkt. 8.2 des Prisma- Gutachtens „Neupositionierung des Ortszentrums von Stockelsdorf - Einzelhandelsstrukturgutachten-, vom Dez. 2002.

- Bereitstellung von verkehrsgünstig belegenen Flächen für Handwerk/ Dienstleistung
=> Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des B-Planes Nr. 52 eignet sich das Plangebiet zur Deckung eines Teils des gemeindlichen Handwerks- und Dienstleistungsbedarfs. Es ist Ziel der Gemeinde entsprechende Nutzungen in ortsverträglicher Form hier anzusiedeln.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des B-Planes Nr. 52 eignet sich das Plangebiet zur Deckung eines Teils des gemeindlichen Handwerks- und Dienstleistungsbedarfs. Es ist deshalb Ziel der Gemeinde entsprechende Nutzungen in ortsverträglicher Form hier anzusiedeln.

Die Bauflächen des durch den Verkehrslärm der B 206 massiv vorbelasteten Plangebietes werden unter Beachtung der Eigenart der näheren Umgebung der angrenzenden schutzbedürftigen Wohngebiete als Mischgebiete festgesetzt, in denen zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Gleichgewichtigkeit der Nutzungsarten „Wohnen“ und „Gewerbe“ der Liefer- und Kundenverkehr auf ein verträgliches Maß, dass die Wohnnutzung – insbesondere in der Nachtzeit – nicht wesentlich stört, begrenzt wird. Gemäß Kommentar zum BauGB/ BauNVO von Ernst- Zinkhahn- Bielenberg sind dabei Störungen und Belästigungen insbesondere dann nicht mischgebietsverträglich, wenn die Mindestanforderung an den Grad der Wohnruhe in der Freizeit (Gewährleistung eines ungestörten Feierabends und einer auskömmlichen Nachtruhe) nicht gewährleistet werden kann.

Außerdem ist der B-Planentwurf unter Beachtung des Runderlass zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu erarbeiten.

2 Begründung zu den Planinhalten

2.1 Bebauungskonzept

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB wurde auf der Basis von zwei städtebaulichen Vorentwurfs-Varianten von der Gemeinde Stockelsdorf durchgeführt (Variante 1: Städtebauliche Neuordnung des Plangebietes „Kammartige Handwerk-Wohnhof-Konzeption“, Variante 2: Gebäudebestandsorientierte MI-Konzeption).

Gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.11.03 und 17.02.04 ist das weitere B-Planverfahren auf der Grundlage der Variante 1 weiterzuverfolgen, die im Einzelnen folgende Konzeption beinhaltet:

- Städtebauliche Neuordnung der Bauflächen der Gebiete 1 und 2 sowie Festsetzung von drei Mischgebieten, um das durch den Verkehrslärm der B 206 massiv vorbelastete Plangebiet, einer baulichen Nutzung in verkehrsgünstiger Lage zuführen zu können, die sich mit der Eigenart der näheren Umgebung der südlich und westlich angrenzenden schutzbedürftigen Wohngebiete vereinen lässt (=>Kammartige Handwerk-/Dienstleistungs-Wohnhof-Konzeption).
- Verhinderung der Ansiedlung von „zentrumsrelevanten Warengruppen“ in der dezentralen Lage³ des Plangebietes und Wahrung des Rücksichtnamegebotes für die südlich und westlich angrenzenden schutzbedürftigen Wohngebiete durch Beschränkung des MI- Gebietscharakters (s. Teil B Text Nr. 1.1, Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften und Tankstellen).

- Festsetzung einer Baulinie nebst geschlossener Bauweise (eckriegelartiger Gebäudestruktur) entlang der B 206 zum Immissionsschutz der südlich der Segeberger Straße liegenden Wohngebiete, da die Realisierung von darüber hinausgehenden aktiven Schallschutzmaßnahmen (Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen) aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet nicht möglich ist.
- Festsetzung einer kammartigen Gebäudestruktur in den Gebieten 1 und 2, die Richtung Süden zwei immissionsgeschützte Höfe bildet sowie Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden einschließlich geeigneter Grundrissanordnungen, um die baurechtlich erforderliche Aufenthaltsqualität für die Wohnräume des MI-Wohnanteils innerhalb der Gebäude zu gewährleisten (s. hierzu Schnitt A-A, Darstellung ohne Normcharakter).
- Sicherung des „Musterhaus-Gebäudes“ zur Wahrung des Bestandsschutzes für das erst vor kurzem als Einzelbauvorhaben nach § 34 BauGB errichtete Gebäude des MI-Gebiets 3 sowie Festsetzung einer Anbau- bzw. Erweiterungsmöglichkeit.
- Ergänzung der vorhandenen Solitärgehölzstruktur an der Segeberger Strasse, zur Umsetzung der L-Plankonzeption „Pflanzung von straßenbegleitenden Baumreihen“, zum Ausgleich und zur städtebaulichen Arrondierung des Kammriegels (s. Teil B Text Nr. 4.1).
- Festsetzung einer Innenhofbegrünung zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität des MI-Wohnanteils (s. Teil B Text Nr. 4.2 und 4.3).

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen der Gebiete 1 bis 3 werden als Mischgebiete festgesetzt, um das durch den Verkehrslärm der B 206 massiv vorbelastete Plangebiet, das im Übergangsbereich zu den südlich und westlich angrenzenden Wohngebieten liegt, einer städtebaulich neugeordneten Mischgebietsnutzung zuführen zu können.

Ziel ist es, hier eine kammartige Handwerk-/Dienstleistungs-Wohnhof-Konzeption in verkehrsgünstiger Lage zu realisieren, die einen Teil des Wohn- und Handwerks- sowie Dienstleistungsbedarfs der Gemeinde Stockelsdorf⁴ decken soll.

Aus Immissionsschutz-Gründen soll der betriebliche MI-Anteil direkt angrenzend an die Baulinie errichtet werden, um die MI-Wohnnutzung einschließlich der Frei- und Spielflächen der Höfe vor Verkehrsimmissionen der B 206 zu schützen (s. hierzu Schnitt A-A, Darstellung ohne Normcharakter und Teil B Text Nr. 7.1).

⁴ Der Bedarf an 12,4 ha gewerblicher Fläche (Bedarfsermittlung, Stand 23.09.2002) wurde von der Gemeinde Stockelsdorf im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 28a ermittelt. Durch den B-Plan 28a werden 6,8 ha Gewerbeflächen geschaffen. Der mittel- bis langfristige Bedarf ist nicht abgedeckt. Der F-Plan weist keine weiteren G-Flächen, sondern nur noch M-Flächen aus.

Die Bauflächen sind unter Beachtung der Eigenart der näheren Umgebung des angrenzenden schutzbedürftigen Wohngebietes als Mischgebiete festgesetzt, in denen Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften und Tankstellen generell gemäß Text Nr. 1.1 nicht zulässig sind. Insbesondere soll damit der Anliefer- und Kundenverkehr in den frühen Morgen- bzw. Nachtstunden unterbunden werden und der Kundenverkehr, vor allem im Bereich der verkehrsberuhigten „Segeberger Straße“ auf ein ortsverträgliches Maß, dass die Wohnnutzung weder in den festgesetzten MI-Gebieten noch in den an das Plangebiet angrenzenden Wohngebieten nicht wesentlich stört, begrenzt werden.

Um den Ruhebedarf der Anwohner gerade in den Abend- und Nachtstunden zu gewährleisten, werden ebenso Schank- und Speisewirtschaften als besonders immissionsrelevante Betriebe ausgeschlossen.

Zur Notwendigkeit des festgesetzten Totalausschlusses des Einzelhandels ist in dem Zusammenhang folgendes anzumerken:

Auf Grund der betriebswirtschaftlich bedingten Veränderungen der Einzelhandelsstrukturen der letzten Jahre, entsprechen die Typisierungen der Größenordnungen von Einzelhandelsbetrieben (insbesondere die Aussagen zu den „großflächigen Einzelhandelsbetrieben“) nicht mehr der Ansiedlungsrealität. Insbesondere ist derzeit ein Trend zu steigenden Mindestverkaufsflächen pro Einzelhandelsbetrieb sowie ein, auch grundstücksübergreifendes, Shop-in-Shop- Prinzip zur Ansiedlung von Handelshöfen, die aus mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben bestehen, zu beobachten.

Bezogen auf die spezielle Eigenart des Plangebietes des B-Planes Nr. 52, sollen demgemäß auch die nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe, mit ihrem Frühstücks- und Imbissfrischeangebot (Shop-in-Shop- Prinzip) und/ oder grundstücksübergreifenden Handelshofansiedlungen ebenso im B-Plangebiet Nr. 52 ausgeschlossen werden, um unerwünschte Verkehrsimmissionen zu vermeiden und die städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Dabei ist es im Übrigen auch Ziel der Gemeinde die Einwände und Bürger/Innenstellungnahmen zu berücksichtigen, die zum Themenkomplex „Verkehrsbelastung und Ruhebedürfnis“ bereits im Rahmen des B-Planverfahrens Nr. 45 von den Anwohner/Innen vorgetragen wurden.

Für die periodische und aperiodische Versorgung stehen ferner in ca. 200 m Fußwegentfernung genügend kleine und große Einzelhandelsbetriebe nordöstlich des Plangebietes („Handelshof Famila“) zur Verfügung, so dass die Nahversorgung gewährleistet ist.

Da die zu erwartenden Anliefer- und Kundenverkehre der Handwerk-/Dienstleistungs-Wohnhof-Konzeption (Handwerk, Dienstleistungen, Wohnen, nicht störendes Gewerbe und sonstige gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen) vorrangig tagsüber in erheblich geringerem Umfang anfallen werden, werden diese zu keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens der Segeberger Straße führen, sich somit mit der angrenzenden und der geplanten Wohnnutzung vereinen lassen.

Wie zuvor bereits erwähnt, ist es entwicklungsplanerisches Ziel der Gemeinde Stockelsdorf, der Verödung der Ortsmitte über die Umsetzung eines Maßnahmenbündels nachhaltig entgegenzuwirken (s. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und Rahmenplan der Gemeinde). Neben bereits realisierten Einzelzielen, wie der baulichen Neuordnung des Orteinganges, beinhaltet dieses „Maßnahmenbündel“ eine Einzelhandelsstandortkonzeption, die auf dem Prisma - Gutachten vom Dez. 2002 „Neupositionierung des Ortszentrums von Stockelsdorf - Einzelhandelsstrukturgutachten -“ basiert.

Zur Stärkung der Ortsmitte der Gemeinde Stockelsdorf enthält das Prisma – Gutachten für den im F-Plan als SO-Gebiet „Handel“ dargestellten nördlich des Plangebietes liegenden Bereich folgende Zielsetzung: „Unter stadtstrukturellen Gesichtspunkten sollte allerdings der im Bereich der Ahrensböcker Straße und der Segeberger Straße bereits vorhandene Flächenbestand nicht maßgeblich erweitert, sondern vielmehr einzelhändlerisch weiter qualifiziert und profiliert werden. Vor allem sollte auch die Etablierung von sog. „zentrumsrelevanten Warengruppen“ in dezentralen Lagen möglichst ausgeschlossen und diesbezüglich Neuansiedlungen/ Erweiterungen bzw. Verlagerungen auf den Ortskern konzentriert werden“.⁵

Damit vernetzen sich, die oben erwähnten städtebaulichen Zielsetzungen, die konsequenterweise zum Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften und Tankstellen gemäß Text Nr. 1.1 führen.

Es ist bekannt, dass bedingt durch die Planung Entschädigungsansprüche nach den §§ 42-44 BauGB zugunsten der Grundstückseigentümer entstehen könnten, die bedingt durch die städtebaulichen Ziele hinzunehmen wären.

Vergnügungsstätten werden gemäß Textbestimmung Nr. 1.2 generell ausgeschlossen, um den konzipierten handwerklich-wohnlich geprägten MI-Charakter in allen Baugebieten wahren zu können.

Die Grundflächenzahlen werden orientierend am derzeitigen Bestand in allen MI-Gebieten mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. In dem Zusammenhang wird auf die Überschreitungsmöglichkeit gemäß Textfestsetzung Nr. 3.1 zur städtebaulichen Gliederung der südöstlich orientierten Baukörper verwiesen.

Aus städtebaulichen und immissionstechnischen Gründen wird in den MI-Gebieten 1 und 2 die bundesstraßenseitige Traufhöhe zwingend mit 3,20 m festgesetzt, wobei die Pultdachfestsetzung einschließlich ihrer bundesstraßenseitigen Ausrichtung, die Festsetzung der geschlossenen Bauweise und der bundesstraßenseitigen Baulinie ausschließlich immissionsschutztechnisch erforderlich ist (s. hierzu Schnitt A-A).

Gemäß Rücksprache mit dem Schallgutachter ist in dem Zusammenhang anzumerken, dass die zu erwartende Immissionsschutzwirkung dieser geschlossenen bundesstraßenseitigen Handwerksriegel- Pultdachkonzeption mit der festgesetzten bundesstraßenseitigen zwingenden Traufhöhe von 3,20 m ebenso wirkungsvoll sein wird, wie die alternativ dazu auf der Seite 13 des Gutachtens vorgeschlagenen 4 m hohen Lärmschutzwandergänzungen (s. Anlage 5).⁶

⁵ S. Pkt. 8.2 des Prisma- Gutachtens „Neupositionierung des Ortszentrums von Stockelsdorf - Einzelhandelsstrukturgutachten -, vom Dez. 2002.

⁶ Schalltechnisches Gutachten Nr. 03-08-1 des Ing.-Büros für Schallschutz (ibs) vom 05.08.2003

Da das MI-Gebiet 3 erst vor kurzem mit einem „Musterhaus“ gemäß § 34 BauGB bebaut wurde, orientiert sich die im MI-Gebiet 3 festgesetzte offene Bauweise und die generelle II-Geschossigkeit im gesamten Plangebiet an diesem Gebäudebestand, der zwischen den I-geschossigen Baukörpern der angrenzenden WR-Gebiete und der höheren Eckbebauung am Weidenweg (s. Anlage 1, Foto 1) mittelt.

Die Baugrenzen sind großzügig gehalten, um den Entwicklungsspielraum der künftigen Bauherren nicht einzuengen.

2.3 Gestalterische Festsetzungen

Da die Höhenentwicklung des in den MI-Gebieten 1 und 2 festgesetzten Pultdaches bei 25° Dachneigung ähnlich wie ein 45° Satteldach im MI-Gebiet 3 einzuschätzen ist (s. Anlage 3), werden die Dachneigungen für die Pult-, Sattel- bzw. Walmdächer differenziert gemäß Text Teil B Nr. 6.1 festgesetzt. Die sonstigen dachgestalterischen Festsetzungen werden die städtebauliche Einordnung des neu zu bebauenden Plangebietsteils (Gebiete 1 und 2) in die Eigenart der näheren Umgebung gewährleisten.

Der angestrebte ein- und durchgrünte Wohnhof-Gebietscharakter dieses Areals wird über die Textfestsetzungen Nr. 4.1 bis 4.3 sowie Nr. 6.2 realisiert werden.

2.4 Verkehr

2.4.1 Erschließung

Die äußere Erschließung wird über die B 206 gewährleistet, die das Plangebiet zum Einen über Eckhorst Richtung Bad Segeberg anbindet und zum Anderen über die Ortsmitte Richtung Hansestadt Lübeck führt.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Straßenverkehrsflächen der Segeberger Strasse, die Richtung Osten, angrenzend an den Planbereich des B-Planes Nr. 52 als Fußwegverbindung weitergeführt wird.

Der B-Plan Nr. 52 überlagert im Bereich der Segeberger Straße geringfügig den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 45, um die Grünfestsetzungen des neuen Plangebietes im Zusammenhang mit dem vorhandenen Baumbestand des B-Planes Nr. 45 ausweisen zu können. Ferner soll der Zugang von der B 206 im gesamten Einmündungsbereich künftig als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden. Ab Weidenweg wird weiterhin eine verkehrsberuhigte Straßenverkehrsflächenausweisung erfolgen, um den Störungsgrad vor Verkehrsimmissionen für die Anwohner des südlich angrenzenden Wohngebietes zumindest über eine 30 km/h Zonenregelung weiterhin gering halten zu können. Bei Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 52 werden die entsprechenden Festsetzungen des entsprechenden Teilbereiches des B-Planes Nr. 45 gegenstandslos.

In welchem Umfang im Zusammenhang mit der Umsetzung der Neuordnung der MI-Gebiete 1 und 2 bauliche Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Segeberger Straße langfristig realisiert werden sollen, wird von der Gemeinde zu gegebener Zeit entschieden werden.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Bodens sowie aus gestalterischen Gründen sind die straßenunabhängigen Fußwege im Bereich der Verkehrsgrünfläche sowie alle auf den privaten Grundstücksflächen zu errichtenden Stellplatzflächen gemäß Textfestsetzung Nr. 4.5 mit wassergebundener Oberfläche oder großporigem Pflaster zu befestigen.

2.4.2 Ruhender Verkehr

Zur Realisierung des angestrebten durchgrünten MI-Gebietscharakters wird gemäß Textfestsetzung Nr. 6.3 auf den privaten Grundstücksflächen die Anzahl der neben oder hintereinander ununterbrochen angeordneten Stellplätze nebst ihren Überdachungen (Carports) begrenzt auf maximal 4 Stellplätze, die mit Gehölzen oder anderen Grüngestaltungsmaßnahmen einzugrünen sind.

Dementsprechend sollen die gemäß Landesbauordnung erforderlichen privaten Stellplätze mit den beschriebenen Anpflanzbindungen nach maximal 4 Stück in Reihe und einer Eingrünung der gesamten Stellplatzanlage auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht werden.

Der künftige Stellplatzbedarf wird wie folgt prognostiziert:

MI 1- Gebiet

Grundfläche = $2.764 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ (GRZ)} \Rightarrow 1105,6 \text{ m}^2 - 10 \% (-110,56 \text{ m}^2 \text{ für Erschließungsflächen, Wände etc.}) \Rightarrow 995,04 \text{ m}^2 : 70 \text{ m}^2 \text{ (durchschnittliche Wohnungs- bzw. Betriebsgröße, wobei gem. Nr. 1.2 des Stellplatzerlasses 0,7-1 Stellplatz je Wohnung bzw. gem. Nr. 9.1 StErl 1 Stellpl. je 50- 70 m}^2 \text{ Nutzfläche je Handwerksbetrieb nachzuweisen ist)} \Rightarrow \mathbf{14,2}$

MI 2- Gebiet

$3.512 \text{ m}^2 \times 0,4 \Rightarrow 1.404,8 \text{ m}^2 - 140,48 \text{ m}^2 \Rightarrow 1.264,32 \text{ m}^2 : 70 \text{ m}^2 \Rightarrow \mathbf{18,06}$

MI 3- Gebiet

$938 \text{ m}^2 \times 0,4 \Rightarrow 375,2 \text{ m}^2 - 37,52 \text{ m}^2 \Rightarrow 337,68 \text{ m}^2 : 70 \text{ m}^2 \Rightarrow \mathbf{4,824}$

Da der Textteil B Nr. 7.1 die Errichtung von Wohnräumen stark einschränkt, und da Betriebe nicht nur über Nutzflächen sondern auch über 50 % und mehr Lager und sonstige nicht nutzbare Betriebsflächen verfügen, werden die ermittelten 37 Stellplätze aufgerundet auf **40 Stellplätze**, die für die Wohn- und Betriebsnutzflächen beider Vollgeschosse angesetzt werden. Der sich tatsächlich ergebende private Stellplatzbedarf wird dann zu gegebener Zeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

Die gemäß Landesbauordnung erforderlichen Abstellanlagen für Fahrräder werden ebenfalls auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht.

Zusätzlich werden 20 % der maximal zu erwartenden privaten Stellplatzanzahl (insgesamt 8 bezogen auf die 40 privaten Stellplätze) als öffentlicher Parkplatzanteil innerhalb der Straßenverkehrsfläche des Plangebietes festgesetzt (s. Stellplatzerlass des Innenministeriums vom 16.08.1995 i.V. zur EAE), wobei diese öffentlichen Parkplätze auf der Basis des Pkt. 5.2.1.2 der EAE „mehrfach“ nutzbar sind. Das heißt sie stehen auch weiterhin den Anwohnern des südlich angrenzenden B-Plangebietes Nr. 45, deren Besuchern und anderen Parkplatznutzern zur Verfügung.

2.5 Grünordnung und Kompensation möglicher Eingriffe

2.5.1 Grünordnung

Auf der Grundlage des Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde geprüft, bei welchen Flächendarstellungen des B-Planes hier Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe werden für die einzelnen Schutzgüter dargestellt und auf die jeweils gegebene Eingriffserheblichkeit untersucht. Für die Kompensation der Eingriffe werden landschaftspflegerische Maßnahmen entwickelt, deren Inhalte zur Umsetzung über Festsetzungen des B-Planes gesichert werden.

Grünordnerisches Leitbild

Das Plangebiet ist derzeit durch die vorhandene Bebauung und die fast vollständige Flächenversiegelung durch innergebietliche Erschließungen und Stellplätze sowie die das Gebiet allseitig umschließenden öffentlichen Straßen charakterisiert (s. Anlage 1, Fotos der Ortsbesichtigung vom März 2002 und Anlage 2, Bestandskartierung). Mit Ausnahme von wenigen kleinteiligen und gärtnerisch geprägten Grünflächen im inneren des Gebietes bestehen Grünstrukturen lediglich entlang der äußeren Plangebietsgrenzen in Form von älterem Baumbestand und Verkehrsgrünflächen mit/und Straßenbäumen.

Grünordnerisches Leitbild ist es daher, mit der Umgestaltung des Plangebietes im Bereich der überplanten Gebiete 1 und 2 innerhalb dieser Gebiete auch ein Mindestmaß an Wohnumfeldqualität zu entwickeln und diese durch grünordnerische Festsetzungen sicher zu stellen.

2.5.2 Eingriffsermittlung und Kompensation

Eingriffsvermeidung

Vorhandene Baum- und Gehölzbestände sind während der Bautätigkeiten entsprechend der DIN 18920 zu schützen. Dadurch kann eine Zerstörung bzw. nachhaltiger Beeinträchtigung der Vitalität der Vegetationsbestände vermieden und ihr Fortbestand gesichert werden.

Eingriffsminimierung

Die Auswirkungen der Eingriffe lassen sich durch verschiedene Maßnahmen minimieren, ohne dass dadurch die verbleibende Eingriffserheblichkeit ausgeglichen werden kann. Folgende grünordnerische Festsetzungen dienen der Eingriffsminimierung:

- Begrünung von Fassaden bei Nebengebäuden,
- wasserdurchlässige Befestigung von Fußwegen und Stellplätzen.

Eingriffsermittlung

In der Anlage 4 „Tabellarische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ werden in Anlehnung an den Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die geplanten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt in ihrer Quantität bewertet und einem Ausgleichserfordernis zugeordnet.

Neben den in der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgeführten flächenhaft geplanten Eingriffen sind die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter insgesamt wie folgt zu beurteilen:

Flora:

Von wesentlicher Bedeutung ist im Plangebiet lediglich der im südlichen Plangebiet vorhandene straßenbegleitende Baumbestand entlang der „Segeberger Straße“. Im südöstlichen Straßenabschnitt wurden ergänzend zu dem Altbaumbestand auf der südlichen Straßenseite Winterlinden gepflanzt. An diese Baumreihe schließt sich nach Westen eine Baumhecke aus Feldahorn, Hainbuchen und Birken an. Westlich der Zufahrt zum Jeansladen steht eine Gehölzgruppe, die aus einer Birke, einer Schwarzkiefer, einer gemeinen Kiefer, einer Buche, drei Feldahorne sowie im Unterwuchs aus Hartriegel, Pfaffenhütchen und Forsythien besteht. Entlang der B206 steht eine Straßenbaumreihe aus Spitzahornen. Während es auf dem Möbelhausgrundstück bis auf einige wenige Quadratmeter gärtnerisch gestalteter Grünfläche ansonsten nur versiegelte Verkehrsflächen gibt, ist das östliche Grundstück um das Musterhaus herum als Ziergarten vorwiegend mit Intensivrasenflächen gärtnerisch gestaltet.

Durch die veränderten Baugrenzen und Erschließungen ist ein Eingriff in die an der Straße vorhandene Gehölzgruppe sowie insgesamt in die gärtnerisch gestalteten Freiflächen unvermeidbar.

Die Baumhecke im südlichen Bereich des Gebietes 2 sowie die Gehölze zwischen den Gebieten 2 und 3 sind von den geplanten Ausweisungen als Bauflächen nicht betroffen und werden als zu erhalten festgesetzt. Ebenfalls nicht betroffen sind die Bereiche des Verkehrsgrüns.

Für die Fällung von den in der Gehölzgruppe im Gebiet 2 stehenden Bäume ist bei der Gemeinde Stockelsdorf entsprechend nachfolgender Auflistung ein Antrag auf Fällgenehmigung zu stellen:

Baumart	Stammdurchmesser (gemessen in 1 m Höhe)	Ersatzbäume (lt. Baumschutzsatzung)
Birke (<i>Betula pendula</i>)	35 cm	1 <i>Betula pendula</i>
Schwarzkiefer (<i>Pinus sylvestris nigra</i>)	50 cm	nicht gefordert
Gemeine Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	45 cm	nicht gefordert
Buche (<i>Fagus sylvatica</i>)	18 cm	1 <i>Fagus sylvatica</i>
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	25 cm	1 <i>Acer campestre</i>
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	20 cm	1 <i>Acer campestre</i>
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	20+18 cm	1 <i>Acer campestre</i>

Die Ersatzpflanzung gemäß Teil B Text Nr. 4.6 soll als Bestandteil der für die als Verkehrsgrün ausgewiesenen Fläche zur Erhöhung des Grünvolumens festgesetzten Ergänzungspflanzung erfolgen. Es sind Laubbäume als 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16–18 cm zu pflanzen. Zur Verwendung sollen standortgerechte und heimische Laubbaumarten kommen.

Der Eingriff in die gärtnerisch gestalteten Freiflächen wird im naturschutzrechtlichen Sinne nicht als solcher bewertet, da hier einerseits grundsätzlich jederzeit eine gärtnerische Umgestaltung zulässig ist. Darüber hinaus wird sich durch die ausgewiesene GRZ der gärtnerisch gestaltete Flächenanteil erheblich erhöhen (s. Anlage 4, Tabellarische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung).

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Flora in Form von Baumfällungen mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichspflanzungen ausgeglichen werden können. Daher erfolgt in der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (s. Anlage 4) keine Betrachtung zur Ermittlung eines weiteren Kompensationserfordernisses für dieses Schutzgut.

Orts- und Landschaftsbild:

Die für die Gebiete 1 und 2 vorgenommenen Festsetzungen bewirken im Sinne des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild insgesamt eine deutlich positive städtebauliche Entwicklung. Die Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der neu entstehenden Innenhöfe sowie der GRZ erhöhen den zu schaffenden Frei- und Grünflächenanteil im Gegensatz zum derzeitigen Bestand erheblich und stellen damit eine Mindestqualität für die Wohnumfeldgestaltung sicher.

Entlang der „Segeberger Straße“ sind aus städtebaulichen Aspekten zur Ergänzung des innerhalb wie außerhalb des Geltungsbereiches bereits vorhandenen Alleebaumbestandes fünf weitere Winterlinden (*Tilia cordata*) zu pflanzen. Es wird empfohlen die Bäume als 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18–20 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind durch konstruktive Maßnahmen dauerhaft gegen ein Überfahren zu sichern. Darüber hinaus muss damit ein Anfahren der Baumstämme auch im Alter mit Sicherheit vermieden werden.

Es wird davon ausgegangen, dass sich mit der Überplanung die städtebauliche Situation im Gegensatz zum derzeitigen Bestand insgesamt erheblich verbessert und dementsprechend kein auszugleichender Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild gegeben ist. Daher erfolgt in der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Anlage 4) keine Betrachtung zur Ermittlung eines Kompensationserfordernisses für dieses Schutzgut.

Fauna:

Eine faunistische Bestandsaufnahme ist nicht vorgenommen worden. Aufgrund der vorhandenen Gebäude und Verkehrsflächen und der von den damit verbundenen Nutzungen ausgehenden Störungen wird die Bedeutung der überplanten Bauflächen als Lebensraum als gering eingeschätzt.

Es wird davon ausgegangen, dass von den Ausweisungen des Bebauungsplanes im allgemeinen keine zusätzlichen dauerhaften Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fauna ausgehen.

Davon abweichend stellt die geplante Fällung von Bäumen einen Verlust von vorwiegend avifaunistischem Lebensraum dar.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Fauna mit der Pflanzung der 10 zusätzlich im Bereich der Verkehrsgrünflächen zu pflanzenden Laubbäume sowie der Alleeabäume an der „Segeberger Straße“ ausgeglichen werden können. Daher erfolgt in der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (s. Anlage 4) keine Betrachtung zur Ermittlung eines Kompensationserfordernisses für dieses Schutzgut.

Boden:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch seine vorhandenen Straßenverkehrs- und Bauflächen von einem überdurchschnittlich hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. In der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (s. Anlage 4) werden die derzeit gegebenen Flächennutzungen und Versiegelungen den nach den Ausweisungen des Bebauungsplanes zukünftig zulässigen gegenübergestellt und rechnerisch voneinander abgezogen. Für die Ermittlung der danach verbleibenden Eingriffserheblichkeit wird für die Versiegelung durch Bauflächen ein Faktor von 1,0 angesetzt. Der Ausgleichsfaktor wird entsprechend des Runderlasses zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vom 03.07.1998 für das Schutzgut Boden mit 0,5 angesetzt.

Die Gegenüberstellung der Bestandsflächen der Gebiete 1 und 2 (6.004 m²) zu der für diese Gebiete nach den Ausweisungen des Bebauungsplanes zukünftig maximal zulässige Flächenversiegelung (3.760,80 m²) zeigt, dass mit der geplanten Gebietsentwicklung die vorhandene Nutzungsintensität in den Gebieten 1 und 2 erheblich zurückgenommen wird.

Für das Gebiet 3 ergibt sich durch die Ausweisung einer GRZ von 0,4 gegenüber dem Bestand eine Erhöhung der zulässigen überbaubaren Fläche, die in diesem Gebiet mit einer zusätzlich möglichen Versiegelung von 344,60m² zu Lasten des vorhandenen Ziergarten geht.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden aufgrund der gegebenen Vorbelastungen keine zusätzlichen Eingriffe darstellen und damit auch kein Kompensationserfordernis besteht. Daher erfolgt in der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (s. Anlage 4) keine weitergehende Betrachtung zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses für dieses Schutzgut.

Wasserhaushalt:

Aufgrund der vorhandenen Flächenversiegelungen sind in den Gebieten 1 und 2 und in den Straßenverkehrsflächen die allgemeinen Bodenfunktionen sowie die Funktion für die Grundwasserneubildung fast vollständig zerstört.

In der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (s. Anlage 4) werden die derzeit gegebenen Flächennutzungen und Versiegelungen den nach den Ausweisungen des Bebauungsplanes zukünftig zulässigen gegenübergestellt und rechnerisch voneinander abgezogen. Dabei sind die versiegelten Bodenbereiche mit den für das Schutzgut Wasserhaushalt betroffenen Flächen identisch.

Für die Versiegelungsflächen wird zur Berücksichtigung des Schutzgutes Wasserhaushalt ein erforderlicher Ausgleichsfaktor von 0,2 angesetzt, da hier die Bodenfunktionen für den Wasserhaushalt direkt am Eingriffsort deutlich beeinträchtigt werden.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Wasserhaushalt aufgrund der gegebenen Vorbelastungen keine zusätzlichen Eingriffe darstellen und damit auch kein Kompensationserfordernis besteht. Daher erfolgt in der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (s. Anlage 4) keine weitergehende Betrachtung zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses für dieses Schutzgut.

2.5.3 Ausgleich der Eingriffe / Ausgleichsmaßnahmen

Für die Schutzgüter Flora und Fauna erforderlichen Ersatzpflanzungen werden vollständig innerhalb des Plangebietes umgesetzt und erfordern daher keine zusätzliche externe Maßnahmenfläche. Eine Kostenschätzung für die Umsetzung der Baumpflanzungen ist gemäß Pkt. 6 Bestandteil der Begründung.

Nach der tabellarischen Ermittlung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Anlage 4) ergibt sich für die flächenhaften Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt kein weiterer Kompensationsbedarf, da die Bilanzierung aufgrund der im Plangebiet bereits vorhandenen Vorbelastungen im Hinblick auf die getroffenen Ausweisungen des Bebauungsplanes eine Entsiegelung von 1.898,60m² bzw. rechnerisch einen erheblichen „theoretischen Kompensationsüberschuss“ in Höhe von 1.329,02m² ausweist.

Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichspflanzungen können die im Rahmen der Umsetzung des Bauungskonzeptes zu fällenden Bäume ersetzt werden.

Darüber hinaus sind im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 52 (s. Anlage 4) für die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können damit insgesamt als zulässig betrachtet werden.

2.6 Immissionsschutz

Das B-Plangebiet grenzt bzw. beinhaltet einen Teilbereich der Schallquelle der B 206.

Die Gemeinde Stockelsdorf hat deshalb das Ingenieurbüro für Schallschutz (ibs) damit beauftragt, ein Schalltechnisches Gutachten⁷ zu erstellen und Schallschutzmaßnahmen für die MI-Gebiete des B-Planes Nr. 52 auf der Basis der beiden Vorentwurfsvarianten 1 und 2 auszuarbeiten. Zusammenfassend enthält das Gutachten folgende Aussagen:

Die Berechnungen der Straßenverkehrslärmeinwirkungen zuzüglich eines Prognosezuschlags von 20% kommen zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18003-1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2002 mit dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 vom Mai 1987 für Mischgebiete (**tagsüber/ 06:00-22:00/ 60 dB (A) und nachts/ 06:22:00 / 50 dB(A)**) an den nordöstlichen straßennächsten Baugrenzen mit Beurteilungspegeln bis zu 66 dB (A) tags und bis zu 58 dB (A) nachts **um 6- 8 dB (A) überschritten** werden.

⁷ Schalltechnisches Gutachten Nr. 03-08-1 für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 der Gemeinde Stockelsdorf für das Gebiet an der B 206/ Segeberger Straße - Untersuchung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr und durch gewerbliche Nutzungen, ibs, Dipl.-Ing. Volker Ziegler vom 05.08.2003, s. Anlage 5.

„Dieser Konfliktsituation wird in den vorliegenden Entwürfen des Bebauungsplanes Nr. 52 bereits durch die Festsetzung von Baugrenzen“ in den Gebieten 1 und 2 „begegnet, die eine geschlossene Bebauung ermöglichen und“ ... „das zurückliegende Plangebiet abschirmen. Darüber hinausgehende aktive Schallschutzmaßnahmen (Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen) scheiden aus städtebaulichen Gründen aus. Zum Schutz der Personen bei Aufenthalt innerhalb der Gebäude sind im Bebauungsplan als Ausgleich passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden einschließlich geeigneter Grundrissanordnungen festzusetzen.

Im Hinblick auf den Schutz der Außenwohnbereiche in den MI-Gebieten 1 und 2 wird empfohlen eine geschlossene Bauweise zur B 206 hin verbindlich im Bebauungsplan festzusetzen.“

Zur Reduzierung des einwirkenden Straßenlärms werden demzufolge passive Schallschutzmaßnahmen für die zur B 206 weisenden Aufenthaltsräume gemäß Text Nr. 7.1 und 7.2 festgesetzt.

Die Textfestsetzung Nr. 7.1 bezieht nur die MI 1- und MI 2-Gebiete ein, da das Gebäude des Gebietes 3 (Musterhaus) erst vor kurzem auf der Basis des Schalltechnischen Ibs-Gutachtens Nr. 00-02-5 vom 01.03.2000 errichtet wurde (Einzelbauvorhaben nach § 34 BauGB => Nutzungskonflikt zum Bestandsschutz, s. Ibs Gutachten Nr. 03-08-1). Zur Veranschaulichung der gemäß Teil B Text Nr. 7.1 festgesetzten Grundrissgliederung der MI 1- und MI 2-Gebiete dient der Schnitt A-A (s. Planzeichnung, Darstellung ohne Normcharakter).⁸

Außerdem wurde im Zusammenhang mit der Erweiterung des Baufeldes und der GRZ Erhöhung auf 0,4 im Gebiet 3 Herr Ziegler um Stellungnahme gebeten. Da der Schallgutachter auf Grund der Kleinteiligkeit dieses Grundstücks, die eine innenhoforientierte Grundrissnutzung nicht zulässt, eine analoge Anwendung des Text Nr. 7.1 für eventuelle Anbauten und Neubauten des MI-Gebietes als unverhältnismäßigen Eingriff bewertet, wird diese einschränkte Festsetzung in diesem Gebiet nicht getroffen.

Die passiven Schallschutzmassnahmen des Teil B Text Nr. 7.2 beziehen sich hingegen auf alle MI-Gebiete. Folgende Inhalte der DIN 4109 sind zu beachten:

Auszug aus der Tabelle: „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“ der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenhausanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erforderliches $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB		
3	III	61-65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71-75	50	45	40

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

⁸ Schalltechnisches Gutachten Nr. 03-08-1 für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52, Ibs, Dipl.-Ing. Volker Ziegler vom 05.08.2003, s. Anlage 5.

Abschließend nimmt das ibs- Gutachten Nr. 03-08 (s. Anlage 5) zu der oben beschriebenen Bauvoranfrage zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit 1200 m² Brutto- Geschossfläche wie folgt Stellung:

„Eine überschlägige Berechnung ergibt, dass an den benachbarten Wohnhäusern außerhalb des Plangebietes Überschreitungen des für Allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) nicht auszuschließen sind bzw. Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden können. Eine derartige Plangebietsnutzung mit hohem Kundenaufkommen wäre nicht unkritisch zu bewerten.“

3 Versorgung

3.1 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Kerngemeinde Stockelsdorf wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen der Gemeindewerke Stockelsdorf mit Trinkwasser versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 52 ist bereits an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

3.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Stockelsdorf wird durch die E.ON Netz GmbH mit elektrischer Energie versorgt. Sollte für den Bereich des Bebauungsplanes die Errichtung von Transformatoren über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich werden, erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger die Festsetzung entsprechender Flächen.

- * Auf die vorhandenen Anlagen der Energieversorger ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle durchzuführen.
- * Dem Energieversorger werden geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Über die Standorte wird eine frühzeitige Abstimmung herbeigeführt, und die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.
- * Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.

In Anbetracht der wissenschaftlichen Erkenntnisse über die Aufheizung der Erdatmosphäre durch die Verbrennung fossiler Energieträger wird geraten durch Energieeinsparung, rationelle Energieverwendung und die Nutzung regenerativer Energien den Primärenergieverbrauch zu senken. In dem Zusammenhang wird die Solarenergienutzung in allen Baugebieten empfohlen.

3.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung (Erdgas) der Kerngemeinde erfolgt zentral über das Leitungsnetz der Gemeindewerke Stockelsdorf. Sollten Flächen für notwendige Druckminderstationen erforderlich werden, erfolgt rechtzeitig eine Abstimmung mit dem Eigenunternehmen der Gemeinde.

3.4 Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde wird von der TELEKOM und den anderen privaten Fernmeldeanbietern versorgt.

Auf die bestehenden Anlagen der TELEKOM und der anderen privaten Fernmeldeanbieter ist insbesondere bei Bauarbeiten im Straßenraum Rücksicht zu nehmen. Beim Straßenneubau bzw. -umbau sind ausreichende Trassen für die Unterbringung der Kommunikationsanlagen vorzusehen. Im Planbereich befinden sich Breitbandkommunikations (BK) – Anlagen. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, diese Anlagen bei Bauausführungen zu schützen bzw. zu sichern, nicht zu überbauen und vorhandene Überdeckungen nicht zu verringern. In diesem Zusammenhang wird auf die Beachtung der entsprechenden Kabelschutzanweisung verwiesen.

Bei Veränderungen und/ oder Verlegungen ist frühestmöglich - ca. 2 Monate vor Baubeginn - mit dem zuständigen Fernmeldeamt bzw. sonstigen privaten Anbietern Kontakt aufzunehmen.

3.5 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in Stockelsdorf ist durch die Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde Stockelsdorf sichergestellt.

Eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Stockelsdorf und der Gemeindewerke Stockelsdorf GmbH regelt den Umfang der Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem der Gemeindewerke für das gesamte Gemeindegebiet.

Der Löschwasserbedarf von 96 m³/h bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Stunden gemäß Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 -IV 334 - 166.701.400/ Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. vom Juli 1978 ist gesichert.

4 Entsorgung

4.1 Ableiten des Schmutzwassers

Die Gemeinde Stockelsdorf besitzt keine eigene zentrale Abwasserbeseitigung. Die Klärung der Abwässer erfolgt über das Zentralklärwerk der Stadt Lübeck. Die derzeitige Kapazität der Anlage ist ausreichend. Neu errichtete Gebäudeanlagen werden an das bestehende Netz angeschlossen.

Genehmigungen nach dem Landeswassergesetz sind beim Staatlichen Umweltamt Itzehoe als Untere Wasserschutzbehörde einzuholen.

Im südlichen Teil des Gebietes 3 befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Segeberger Straße eine Abwasser – Pumpstation, die als Darstellung ohne Normcharakter in der Planzeichnung gekennzeichnet ist. Es wird empfohlen den Bestandsschutz dieser Anlage zu beachten. Zur Durchführung von Unterhaltungsarbeiten ist diese Fläche von Nebenanlagen und Pflanzkübeln freizuhalten.

4.2 Behandlung des Oberflächenwassers

Es wird empfohlen das innerhalb der Baugebiete anfallende gering belastete Oberflächenwasser soweit wie technisch möglich im Böschungsrabenbereich zu versickern. Ggf. anfallende Restmengen werden über ein Trennsystem abgeleitet.

Bei der Ableitung von Niederschlagswasser aus bebauten Gebieten sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation zu beachten (s. Amtsbl. Schl.-Holst. 1992, Nr. 50, S. 829).

Das Verbandsgewässer 4.3 (auch als Klosterlauf bezeichnet) ist im Zuge eines Ausbaus in den 80er Jahren verlegt und verrohrt worden. Die Trasse verläuft jetzt unterhalb des Straßenverkehrsflächenbereiches bzw. des zugehörigen Verkehrsgrünes des B-Planes Nr. 52, so dass jederzeit der Zugang zur Trasse gewährleistet werden kann.

Im Zuge dieses Verfahrens ist auch eine Bemessung des Klosterlaufes durch das Ingenieurbüro Höger & Partner durchgeführt worden. Hierbei ist vom Prognosezustand ausgegangen worden. Auch das betroffene B-Plangebiet ist in die damalige Berechnung eingeflossen, so dass erneute wasserrechtliche Entscheidungen gemäß § 35 LWG bzw. § 7 WHG hierfür nicht erforderlich sind.

4.3 Abfallentsorgung und Wertstoffsammlung

Die Abfallentsorgung und Wertstoffsammlung wird in Stockelsdorf durch den Zweckverband Ostholstein vorgenommen.

5 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Aller Voraussicht nach ist die Ordnung des Grund und Bodens nicht erforderlich, da die beabsichtigten Änderungen dieses B-Planverfahrens dies nicht erfordern. Sollte sich im Laufe des Verfahrens dennoch ergeben, dass Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens erforderlich werden, so sind diese im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vorgesehen. Nur wenn dieses nicht oder nur zu untragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen nach §45 ff und §85ff BauGB) Anwendung.

6 Überschlägige Ermittlung der Kosten

6.1 Vorrausichtliche Erschließungskosten

Die im Plangebiet liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die sonstigen Erschließungsanlagen sind ausgebaut. In welchem Umfang im Zusammenhang mit der Umsetzung der Neuordnung der MI-Gebiete 1 und 2 bauliche Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Segeberger Straße langfristig realisiert werden sollen, wird von der Gemeinde zu gegebener Zeit entschieden werden. Voraussichtlich werden deshalb vorerst keine Erschließungskosten auf den Gemeindehaushalt zu kommen.

6.2 Vorrausichtliche Ausgleichskosten

Die Gemeinde wird sich darum bemühen, die Kosten für die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichspflanzungen sowie deren Entwicklung und dauerhafte Sicherung mittels einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabensträger zu erheben. Sollte sich im Laufe des Verfahrens abschließend ergeben, dass dies im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde nicht möglich ist, wird der Gemeindehaushalt voraussichtlich mit folgenden Pflanzkosten belastet werden:

6.2.1 Kostenschätzung Ersatzbaumpflanzungen

Ergänzungspflanzung in Verkehrsgrünfläche an der B 206

a) Hochstamm (Stu. 16-18 cm, 3 x v, m.B.)

einschl. Flächenvorbereitung, Bodenverbesserung,

Baumbindung mit Dreibock, Verdunstungsschutz,

Mulchung, Düngung, Wässerung,

Mäusebekämpfung, Erziehungsschnitt,

1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege

10 St. á 350,- EUR

3.500,- EUR

Alleebaumpflanzung „Segeberger Straße“

b) Alleebaum als Hochstamm (Stu. 18 -20 cm, 3 x v, m.B.)

einschl. Flächenvorbereitung, Bodenverbesserung,

Baumbindung mit Dreibock, Verdunstungsschutz,

Mulchung, Düngung, Wässerung,

Mäusebekämpfung, Erziehungsschnitt,

1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege

5 St. á 400,- EUR

2.000,- EUR

Zwischensumme Herstellungskosten gerundet (netto):

5.500,- EUR

zuzügl. Planung und Baubetreuung (psch.)

850,- EUR

Summe Baumpflanzungen netto:

6.350,- EUR

zuzügl. 16% Mwst.

1.016,- EUR

Summe Baumpflanzungen geschätzt (brutto):

7.366,- EUR

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Stockelsdorf am
19.04.2005..... gebilligt.

29. April 2005

Stockelsdorf, den



Gemeinde Stockelsdorf
-Die Bürgermeisterin-

Ralf- Behrmann
(Bürgermeisterin)