

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

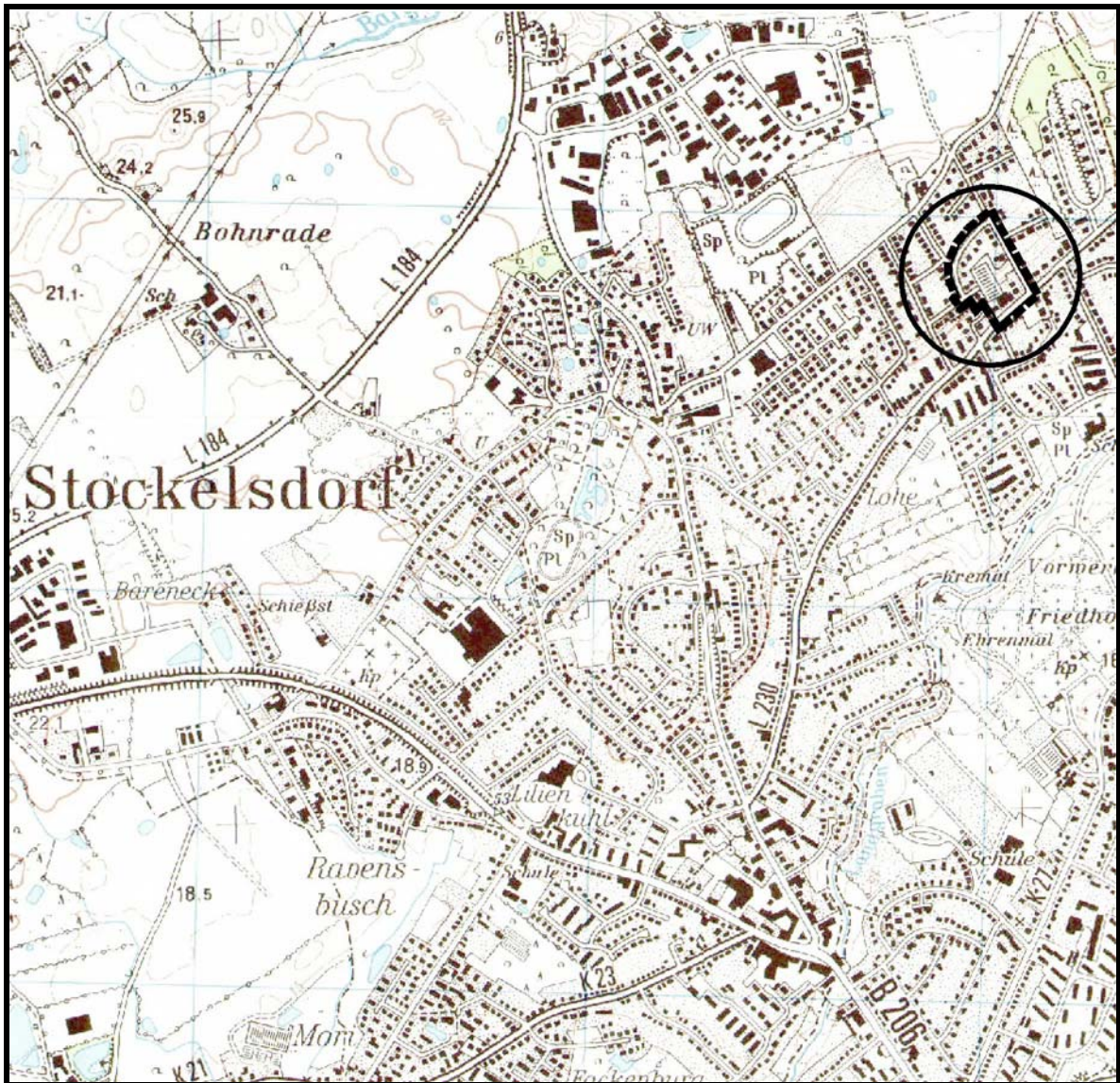
## **SATZUNG**

**ÜBER DEN**

**BEBAUUNGSPLANES Nr. 74  
- LOHSTRASSE -**

**DER**

**GEMEINDE STOCKELSDORF  
KREIS OSTHOLSTEIN**



**Bebauungsplan Nr. 74**  
**- Lohstraße -**  
**der Gemeinde Stockelsdorf**  
**Kreis Ostholstein**

**Verfahrensstand nach BauGB**

§3(1)



§4(1)



§4(2)



§3(2)



§4a(3)



§10



Stand: 17.04.2013

## Inhaltsverzeichnis

Anlagen: .....	1
1. Grundlagen .....	1
1.1 Allgemeines .....	1
1.2 Raumordnung und Landesplanung .....	1
1.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ...	2
1.4 Vorangegangene Bauleitplanung .....	2
1.5 Beschleunigtes Verfahren .....	2
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung.	3
3. Allgemeines Planungsziel .....	3
4. Einzelheiten der Planung .....	3
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet .....	3
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet .....	3
4.3 Verkehrserschließung .....	4
4.4 Immissionsschutz .....	5
4.5 Altlasten .....	6
4.6 Archäologie .....	7
5. Grünflächen .....	7
6. Natur und Landschaft - Umwelt .....	7
6.1 Landschaftsplanung .....	7
6.2 Eingriffsregelung .....	7
6.3 Umweltprüfung .....	8
6.4 Bes. Schutz bestimmter Teile der Natur .....	8
6.5 Natura 2000 .....	8
6.6 Artenschutz .....	8
6.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes .....	10
6.8 Pflanz- und Erhaltungsgebote .....	10
7. Ver- und Entsorgung .....	10
8. Bodenordnende Maßnahmen u. Finanzierung .....	11

## **Anlagen:**

Nr. 1: 14. Änderung als Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stockelsdorf

Nr. 2: Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 74 der Gemeinde Stockelsdorf mit Datum vom 27.07.2011 vom TÜV Nord

Nr. 3: Zweite Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung vom 04.02.2013 vom TÜV Nord

Nr. 4: Vorhabens Erläuterung „Entwässerung“ des Architekten Willi Lemke vom 02.05.2012

Nr. 5: Einzelhandels-Verträglichkeitsanalyse mit dem Titel „Geplante Ansiedlung NETTO-Markt und Neuaufstellung Gartenbaubetrieb/Gartenmarkt Arndt in Stockelsdorf, Lohstraße“ vom 30.08.2011, erstellt von der GfK GeoMarketing

Nr. 6: Geländeschnitt vom 14.02.2013

Nr. 7: ‚Altlastenuntersuchung Boden‘ von Dipl. Ing. Klimaschewski, Stand: 30.06.2010.

Nr. 8: Verkehrsplanerische Stellungnahme von der Ingenieurgesellschaft Gosch-Schreyer-Partner vom 13.03.2013

## **1. Grundlagen**

### **1.1 Allgemeines**

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,90 ha, die sich in 1,30 ha Wohn-, 1,01 ha Sondergebietsfläche und 0,59 ha Verkehrsflächen aufteilen, befindet sich mitten in der Ortschaft Stockelsdorf nördlich der Lohstraße, die die Landesstraße 230 bildet. Es handelt sich um ein zurzeit als Gärtnerei genutztes Gelände zwischen Lohstraße und Kolberger Straße, das nördlich und westlich entlang der Fritz-Reuter-Straße und der Klaus-Groth-Straße sowie der Theodor-Storm-Straße von Wohnbebauung in Einfamilienhausform umgeben ist. Auch außerhalb des Plangebietes überwiegt die Wohnnutzung in eigen genutzten Einfamilienhäusern. Südlich der Lohstraße liegt die Schule von Stockelsdorf, zu der über die Lohstraße ein Fußgängerüberweg mit Ampelanlage einführt.

### **1.2 Raumordnung und Landesplanung**

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum II (Reg.-Plan II).

Der Stadtrandkern II Ordnung Stockelsdorf ist gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP für Einzelhandelseinrichtungen bis 2.000 qm Verkaufsfläche geeignet. Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung innerhalb des Siedlungskern der Gemeinde Stockelsdorf entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot gemäß Ziffer 2.8 Abs. 6 LEP.

Mit Erlass vom 19.10.2011 hat die Landesplanungsbehörde des Innenministeriums mitgeteilt, dass gegen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gartencenters keine Bedenken bestehen.

Hinsichtlich der im o. g. Erlass geäußerten Bedenken der Landesplanungsbehörde zur Errichtung eines weiteren Lebensmittelmarktes können folgende Ausführungen gemacht werden:

Für die Gemeinde Stockelsdorf wurde mit Datum vom 30.08.2011 von der GfK Geomarketing eine Einzelhandels-Verträglichkeitsanalyse mit dem Titel „geplante Ansiedlung eines Netto-Marktes in Stockelsdorf, Lohstraße“ erstellt, deren Einschätzung Grundlage dieser Bauleitplanung geworden ist. Der Gutachter kommt darin zu dem Ergebnis, dass die gegebenen Nahversorgungsstrukturen der Gemeinde durch die Ansiedlung eines weiteren kleineren Lebensmitteldiscounters nicht beeinträchtigt werden. Diese Lebensmitteleinzelhandelseinrichtung wird sich wirtschaftspolitisch und städtebaulich im verträglichen Bereich befinden.

Dabei wurde die neue Einzelhandelsnutzung, die für sich betrachtet zwar nicht die Grenze zur Großflächigkeit überschreitet, aber dennoch eventuell Auswirkungen auf die „neue Ortsmitte“ haben könnte, durch den Gutachter, insbesondere vor dem Hintergrund der jüngsten Entwicklung der Ortsmitte mit der dort erfolgten Etablierung von zwei Lebensmittel Einzelhandelseinrichtungen (Sky und Aldi) betrachtet. Der Gutachter führt in der genannten Verträglichkeitsanalyse dazu aus, „dass die möglichen Auswirkungen (der Neubauplanung) somit als noch unbedenklich einzustufen sind. Es ist dabei generell auch zu bedenken, dass sich die Effekte auf drei Betriebe in der „neuen Ortsmitte“ verteilen, die derzeit gut aufgestellt sind. Mit anderen Worten: ausgehend von der aktuellen Standort-Performance der drei relevanten Anbieter in der „neuen Ortsmitte“ der Gemeinde Stockelsdorf ist insgesamt eine zu verkraftende, im Rahmen von normalen Wettbewerbseffekten liegende Umverteilung anzunehmen. Von daher sind in der „neuen Ortsmitte“ mögliche durch die Netto-Planung induzierte negative städtebauliche Auswirkungen bzw. Verwerfungen auszuschließen.“ (Seite 19 der Verträglichkeitsanalyse)

Das abschließende Fazit des Gutachters lautet unter Ziffer 6.3 der genannten Verträglichkeitsanalyse:

„Mit der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse sollten die mikrostandortseitigen Rahmenbedingungen und die wettbewerbs- und potentialseitigen Gegebenheiten für den geplanten Netto-Markt an der Lohstraße in Stockelsdorf aufbereitet und zu den möglichen anzunehmenden ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen auf die „neue Ortsmitte“ der Gemeinde Stockelsdorf Stellung genommen werden. Nach den vorliegenden Ergebnissen der Verträglichkeitsanalyse bewegen sich die anzunehmenden ökonomischen Auswirkungen der Netto-Planung im Hinblick auf die lebensmittel-discountrelevanten Anbieter in der „neuen Ortsmitte“ der Gemeinde Stockelsdorf in einem spürbaren, aber gleichfalls im Hinblick auf die gegebenen Nahversorgungsstrukturen verträglichen Bereich, so dass keine Schädigung der vorhandenen Strukturen in der „neuen Ortsmitte“ zu erwarten ist.“

Diese Aussagen und Zitate aus der Verträglichkeitsanalyse machen deutlich, dass mit einem Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot der Ziffer 2.8 Abs. 4 des Landesentwicklungsplanes nicht zu rechnen ist.

Zum Schutz der innerörtlichen vorhandenen Einzelhandelssortimente wird durch textliche Festsetzung außerdem geregelt, welche zentrenrelevanten Sortimente in der Einzelhandelseinrichtung dieses Standortes an der Lohstraße nur als max. 10 % - iges Randsortiment angeboten werden dürfen. Als Grundlage diente die so genannte „Stockelsdorfer Liste“, die von der CIMA im Rahmen der Studie „Einzelhandelserhebung in der Wirtschaftsregion

Lübeck“ vom März 2009 erarbeitet wurde. Dort sind die zentren- bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente aufgeführt. Aus dieser Liste wurden die zentrenrelevanten Sortimente übernommen. Auch dadurch wird eine ortsmittlenverträgliche Einzelhandelsplanung ermöglicht. (siehe Ziffer 1.5 der Planzeichnung)

### **1.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stockelsdorf wurde durch Erlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein (Aktenzeichen IV 647-512.111-55.40) mit Datum vom 30.03.2001 genehmigt und ist am 10.05.2001 wirksam geworden. Dieser Bauleitplan weist das Planungsareal insgesamt als Wohnbaufläche aus. Da aber ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird (siehe Ziffer 1.5 dieser Begründung), ist es rechtlich nicht notwendig, ein Parallelverfahren für eine Flächennutzungsplanänderung durchzuführen. Der Flächennutzungsplan wird unmittelbar nach Abschluss dieses Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 74 als 14. Änderung im Wege der Berichtigung angepasst. (siehe Anlage 1)

Die Gemeinde Stockelsdorf hat im Jahre 2001 einen Landschaftsplan aufgestellt, der mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes korrespondiert. Da der Landschaftsplan das Planungsareal als Baufläche einstuft, stehen landschaftspflegerische Überlegungen dieser Bebauungsaufstellung grundsätzlich nicht entgegen. Weitere Ausführungen hierzu siehe in Ziffer 6 dieser Begründung.

### **1.4 Vorangegangene Bauleitplanung**

Für das Planungsareal galt ursprünglich der Bebauungsplan Nr. 4, der allerdings mit Bekanntmachung vom 30.11.2000 aufgehoben wurde. Er sah für das jetzige Planungsgebiet „Flächen für Wohnbauten“ vor. Der Bebauungsplan wurde unter anderem aufgrund der veralteten Festsetzungen aufgehoben. Eine Neuüberplanung des Geländes erfolgte gemäß der Begründung zur Aufhebungssatzung aufgrund der weitgehend abgeschlossenen Bebauung seinerzeit nicht. Ein Planungserfordernis wurde damals nicht gesehen.

### **1.5 Beschleunigtes Verfahren**

Da das Plangebiet mitten im Bebauungszusammenhang der Gemeinde Stockelsdorf liegt und nur eine Nutzungsänderung und Neubebauung eines bereits weitgehend bebauten bzw. gewerblich genutzten Bereiches ermöglicht, handelt es sich um einen sogenannten „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB. Dies ermöglicht die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens, bei dem we-

der eine Flächennutzungsplanänderung noch die Aufstellung eines gesonderten Umweltberichtes notwendig werden. Auf landschaftspflegerische Fachbelange wird im Rahmen dieser Begründung im Nachfolgenden näher eingegangen.

Zur Information der Öffentlichkeit und der Fachbehörden wurde allerdings trotz eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

## **2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung**

Die Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 74 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden. Er lässt sich wie folgt beschreiben:

nördlich der Lohstraße, östlich der Straßen Am Hang (Bebauungsplan Nr. 50), Theodor-Storm-Straße und Klaus-Groth-Straße sowie südlich der Fritz-Reuter-Straße und westlich der Kolberger Straße.

Der nördliche Bereich entlang der Klaus-Groth-Straße, Fritz-Reuter-Straße und der Kolberger Straße ist mit Einfamilienhäusern bebaut. Gleiches gilt für die Grundstücke südlich der Theodor-Storm-Straße und um die Straße Am Hang. Das Grundstück Lohstraße/Kolberger Straße wird zurzeit gartenbautechnisch von einem Gärtnereibetrieb genutzt, der auf dem Grundstück auch ein Gartencenter betreibt, in dem die eigenen Produkte unmittelbar vermarktet werden.

Der umgebende Gemeindeteil wird ebenfalls von Einfamilienhausbebauung in Einzel- und Doppelhausform geprägt. Die Schule der Gemeinde Stockelsdorf liegt im Süden des Plangebietes südlich der Lohstraße. Ein signalisierter Fußgängerüberweg an der Lohstraße ist vorhanden.

## **3. Allgemeines Planungsziel**

Der Bebauungsplan Nr. 74 soll dieses Quartier der Gemeinde Stockelsdorf nördlich der Landesstraße 230 (Lohstraße) städtebaulich neu regeln und entwickeln. Die vorhandene Bebauung ist zurzeit gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Nunmehr wurde ein Bauantrag zur Errichtung eines Verbrauchermarktes mit Bäckerei auf dem Gärtnereigelände Ecke Lohstraße/Kolberger Straße eingereicht. Diesem Vorhaben steht die Gemeinde Stockelsdorf positiv gegenüber, da ein Nahversorgungseinrichtung für die umgebende Wohnbebauung in diesem Gemeindeteil durchaus wünschenswert ist. Ein Lebensmitteleinzelhandel auf diesem Areal ermöglicht eine fußläufige Erreichbarkeit der Einkaufseinrichtung für die Bewohner der umgebenden Wohngebäude und erhöht damit deren Wohnqualität.

Um die Errichtung eines Lebensmittelgeschäftes zu ermöglichen, aber gleichzeitig auch zu verhindern, dass eine großflächige Einzelhandelseinrichtung entsteht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Gleichzeitig ist mit zu regeln, dass der Gartenbaubetrieb, der auf dem Grundstück bereits vorhanden ist, weiterhin Bestand haben kann und eine baurechtliche Absicherung erfährt. Aufgrund der geplanten Veränderungen der Betriebsstruktur der Gärtnerei und des Neubaus einer Einkaufseinrichtung im Kontext mit der angrenzenden Wohnbebauung ist eine Überplanung und damit städtebauliche Regelung des Gebietes erforderlich geworden, die seinerzeit bei der Aufhebung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 4 noch negiert worden war.

Außerdem soll die im Quartier vorhandene Wohnbebauung, die bis jetzt nach den Vorschriften des § 34 BauGB bauordnungsrechtlich beurteilt wurde, ebenfalls mit überplant werden, um sie baurechtlich abzusichern und kleinräumige Erweiterungsmöglichkeiten zu gewähren. Daher erfolgte für diese Bereiche die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß den Darstellungen „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan.

## **4. Einzelheiten der Planung**

### ***4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet***

Die nördlichen Teilbereiche sowie zwei Grundstücke im Westen des Plangebietes sind gemäß den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort als allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Hier sind Einfamilienhäuser in Einzel- und Doppelhausform vorhanden, für die entsprechende baurechtliche Vorgaben aufgenommen wurden. So wurde eine Grundflächenzahl von 0,25 bei eingeschossiger offener Bauweise vorgegeben und eine Festlegung auf Einzel- und Doppelhausbebauung vorgenommen. Diese Nutzungsziffern und Bauweisen entsprechen den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort. Sie erlauben kleinere Erweiterungs-, Um- oder Ausbauten. Die allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 74 fügen sich damit in die Bauzeichnercharakteristik dieses Teiles der Gemeinde Stockelsdorf ein.

### ***4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet***

Da die beiden geplanten Einzelhandelseinrichtungen (Lebensmittelmarkt und Gartencenter) zwar als getrennte Einzelhandelseinrichtungen zu betrachten sind, aber insgesamt gemeinschaftlich in diesem Ortsteil auftreten, wird ein Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen, um damit der besonderen Situation dieses Eckgrundstückes und der geplanten zukünftigen Nutzungen Rechnung zu tragen. Es wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung

Lebensmitteleinzelhandel und Gartenbau festgesetzt, in dem durch textliche Festsetzung die zukünftig zugelassenen Nutzungsarten genauer geregelt sind.

Im Baufenster „A“ wird ein Lebensmitteleinzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> und entsprechend zusätzlichen Verwaltungs- und Lagerflächen zugelassen.

In dem Baufenster „B“ kann ein Gartenbaubetrieb mit Gartencenter und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> in dem sowohl gartenbautechnische Nutzungen in Gewächshäusern und auf Freiflächen als auch die Verkaufsbereiche eines Gartencenters zugelassen sind, eingerichtet werden. Hinzu kommen hier natürlich ebenfalls Lager- und Verwaltungsflächen.

In dem Baufenstern „C“ sind nur Gewächshäuser zulässig.

Im Baufenster „D“ kann ein Werbepylon in einer Größenordnung von 1,50 m X 2,50 m als Gemeinschaftsanlage für alle Einzelhandelseinrichtungen des Sondergebietes errichtet werden.

Die Baufenster werden so unterteilt, dass nur eine kleinere Einzelhandelseinrichtung für Lebensmittel sowie eine weitere für ein Gartencenter zulässig sind. Entsprechende genaue Regelungen beinhaltet sowohl die Planzeichnung als auch die ergänzende textliche Regelung dazu.

Bei der Festlegung der zulässigen Art der Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet wird auch geregelt, welche Sortimente in den beiden Einzelhandelseinrichtungen zum Schutz des innerörtlichen Einkaufsbereiches nur als maximal 10 % - iges Randsortiment angeboten werden dürfen.

Die Festlegung eines Sonstigen Sondergebietes wird schon deshalb notwendig, da keine durchmischte Nutzung stattfinden wird, die die Festsetzung eines Mischgebietes rechtfertigen würde. Auf den Flächen des Sonstigen Sondergebietes können nur die Einzelhandelseinrichtungen sowie der Gartenbaubetrieb verwirklicht werden. Die Wohnnutzung oder andere Nutzungsaspekte finden außerhalb dieser Flächen statt. Eine Mischgebietsausweitung ist deshalb rechtlich nicht möglich.

Es wird nur eine eingeschossige, abweichende Bauweise zugelassen, so dass sich die Gebäudekörper hinsichtlich der Geschossigkeit und der Grenzabstände den Gegebenheiten vor Ort anpassen. Die abweichende Bauweise lässt zwar Gebäudelängen über 50 m zu. Es sind aber normale Grenzabstände wie bei einer offenen Bauweise einzuhalten. Die Geschossigkeit entspricht den Festsetzungen in den allgemeinen Wohngebieten dieses Bebauungsplanes.

Die Gebäudegrößen werden über die Vorgabe der maximalen Grundflächen geregelt, da es sich um

ein Gesamtgrundstück handelt und eine Grundflächenzahlfestsetzung keine genaue Regelung der einzelnen Baukörper ermöglichen würde. Die maximal zulässige Gesamtgrundfläche im Sondergebiet von gerundet 4.200 m<sup>2</sup> (entspricht einer GRZ von gerundet 0,42) darf gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO für u.a. für Stellplätze und ihre Zufahrten um 50 % überschritten werden. Da für entsprechende Nutzungen erfahrungsgemäß relativ große Stellplatzanlagen benötigt werden, erscheint eine Überschreitung um 50 % nicht ausreichend. Aus diesem Grund werden gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO abweichende Regelungen getroffen.

Die Gesamtgrundstücksgröße des sonstigen Sondergebietes beträgt insgesamt ca. 10.500 m<sup>2</sup>. Setzt man bei der Errichtung von Stellplätzen und deren Zufahrten also eine Grundflächenzahl von 0,8 an, so können ca. 8.400 m<sup>2</sup> befestigt werden. Die zulässige Grundfläche zur Errichtung der Gebäude beträgt insgesamt nur 4.200 m<sup>2</sup>, so dass ca. 4.000 m<sup>2</sup> zusätzlich für Stellplätze und deren Zufahrten befestigt werden können.

Die Gebäudehöhe wird sowohl durch eine First- als auch durch eine Traufhöhenbegrenzung, beide bezogen auf Normalnull, so geregelt, dass sich die neuen Gebäude den Höhenvorgaben der vorhandenen Bebauung anpassen und auch das stark hängige Gelände mit berücksichtigt ist. Die baulichen Anlagen der Baufelder „A“ und „B“ müssen dabei auf abgegrabenen Grundstücksteilen errichtet werden, denn sonst können die vorgegebenen Firsthöhenfestsetzungen von maximal 10 m nicht eingehalten werden, da das Gelände stark ansteigt. Diese Abgrabung ist im vorderen Bereich des Sondergebietes aber auch so vorgesehen und gewollt.

Aus wettbewerbstechnischen Gründen ist die Errichtung eines Werbepyloons erforderlich. Es wird durch textliche Festsetzung aber geregelt, dass nur ein Pylon gemeinsam für beide Einzelhandelseinrichtungen zulässig ist. Auch der genaue Standort dieser Werbeanlage in der Grünfläche an der Kreuzung Kolberger Straße / Lohstraße wird festgelegt. Die Maximalhöhe des Werbepyloons wird mit 4 m über Stellplatzniveau vorgegeben. Dies entspricht den üblichen Werbeanlagen derartiger Einzelhandelseinrichtungen.

### **4.3 Verkehrserschließung**

Alle Grundstücke im Plangebiet sind durch die das Gebiet umgebenden Straßen ausreichend erschlossen und damit an das überörtliche Straßensystem angebunden.

Die Gemeinschaftsstellplatzanlage für den neuen Einzelhandelsmarkt und für den vorhandenen Gartenbaubetrieb erhält nur von der Lohstraße her eine Ein- und Ausfahrt. Eine Erschließung der Gemeinschaftsstellplatzanlage über die Kolberger Straße wird durch die Festsetzungen des Bebauungspla-

nes ausdrücklich ausgeschlossen. Sowohl die Pkw's der Kunden als auch die Lkw's zur Anlieferung müssen diese ausschließliche Zufahrt benutzen. Die Lohstraße ist die Landesstraße 230, so dass sie in der Lage ist, diese Verkehre ordnungsgemäß abzuwickeln. In der Planzeichnung ist die einzig zulässige Zufahrt zur Stellplatzanlage von der Lohstraße her verbindlich festgesetzt worden. Durch ein entsprechendes Planzeichen ist auch noch einmal klargestellt, dass eine Zufahrt zur Kolberger Straße nicht erfolgen darf.

Aus verkehrstechnischen Gründen wird eine Aufweitung zum Linksabbiegen auf der Lohstraße hergestellt. Die vorhandene Fußgängerampel muss nicht versetzt werden. Sie kann unverändert bestehen bleiben.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es im östlichen Teil der Theodor-Storm-Straße überhaupt keine Wendemöglichkeit. Auch ein Rückstoßen von Feuerwehfahrzeugen ist hier zurzeit nicht möglich. Deshalb wird nun eine für Pkw ausreichende Wendemöglichkeit mit 12 m Durchmesser am Ende dieser Stichstraße geschaffen. Auf ihr ist ein Wenden mit Rückstoßen der Feuerwehfahrzeuge möglich. Die vorgesehene Wendeanlage ist bei einer maximalen Fahrzeuglänge der Feuerwehfahrzeuge von 9,75 m, laut Auskunft der für die feuerwehrtechnischen Belange zuständigen Stelle der Gemeindeverwaltung, ausreichend. Die beiden längsten Fahrzeuge der Stockelsdorfer Feuerwehr (LF 24 = 9,25 m und DLK = 9,45 m) sind, wenn nötig, ohne große Schwierigkeiten in der Lage, die nur ca. 65 m kurze Stichstraße der Theodor-Storm-Straße rückwärts zu verlassen. Durch die vorhandene Straßenbreite wird zudem ein problemloser Begegnungsverkehr ermöglicht. Auch das Abbiegen der Feuerwehfahrzeuge vom Wendehammer auf das Privatgrundstück ist nach den verordnungsrechtlichen Vorgaben für die notwendigen Feuerflächen auf den Privatgrundstücken problemlos möglich. Die dafür vorgesehenen Schleppkurven werden eingehalten.

Eine vergrößerte Wendeanlage wäre zur Erschließung nur eines weiteren Wohngrundstückes aber überdimensioniert und soll sowohl aus landschaftspflegerischen als auch Kostengründen nicht erstellt werden.

Der Wendehammer wird allerdings nicht ausreichend breit sein, um die Befahrbarkeit mit dreiachsigen Müllfahrzeugen zu ermöglichen. Aus diesem Grunde wurde ein Müllbehälter – Abstellstandort gegenüber der Einmündung Klaus-Groth-Straße in die Theodor-Storm-Straße ausgewiesen, damit die Anlieger des Straßenstummels Theodor-Storm-Straße, die das Müllfahrzeug nicht befahren kann, ihre Sammelbehälter am Abfuhrtag dort abstellen können.

Die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet sind groß genug, um die erforderlichen privaten Stell-

plätze dort auf eigenem Grund und Boden unterbringen zu können. Eine gesonderte Ausweisung ist deshalb nicht erforderlich.

Um die Stellplatzanlage mit ca. 83 Stellplätzen baurechtlich zu ermöglichen, wird durch textliche Festsetzung vorgegeben, dass die zulässige Grundfläche um die Flächen der Stellplätze, ihrer Zufahrten und des Anlieferbereiches bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. Auf die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO dazu wird verwiesen.

Die Stadtverkehr Lübeck GmbH befährt den Abschnitt der Lohstraße mit der Linie 9. Der Haltestellen-Einzugsbereich entsprechen der Erschließungsqualität des Regionalen Nahverkehrsplans der Hansestadt Lübeck. Die Stadtverkehr Lübeck GmbH geht davon aus, dass die Haltestellen „Kolberger Straße“ nicht verlegt werden müssen.

#### **4.4 Immissionsschutz**

Bei der Beurteilung der Immissionsschutzproblematik ist zwischen dem Verkehrs- und dem Anlagenlärm zu unterscheiden.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur viel befahrenen Landesstraße 230, der Lohstraße. Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne 31 und 50, die westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 angrenzen, wurde ein vom Ingenieur für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, erstelltes Gutachten verwendet. Dessen Aktualität wurde überprüft und bejaht. Da die aktuellen Verkehrszählungen eine geringere als die im Gutachten prognostizierte Verkehrsbelastung ergeben haben und die Verkehrsbelastung zwischen den drei Bebauungsplänen sich nicht signifikant ändert, können die Ergebnisse dieses Schallgutachtens auch auf den Bebauungsplan Nr. 74 übertragen werden. Um die sich aus dem Verkehrslärm ergebenden Immissionsbelastungen zu minimieren, wurden Lärmpegelbereiche mit entsprechenden Schutzmaßnahmen in den Plan und die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Außerdem wurde eine textliche Festsetzung dahingehend eingearbeitet, dass bei individualisiertem Nachweis geringerer Lärmbelastung im Rahmen der Baugenehmigung auch geringere Schallschutzmaßnahmen zulässig sind. Dies kann z.B. dadurch eintreten, dass sich die Verkehrsbelastung auf der Lohstraße zur Zeit gegenüber den damaligen Prognosen und Belastungszahlen verringert hat.

Zur Bearbeitung der anlagenbedingten Immissionsschutzproblematik ist zwischenzeitlich eine „schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 74 der Gemeinde Stockelsdorf“ mit Datum vom 27.07.2011 vom TÜV Nord erarbeitet worden, die als Anlage 2 der Begründung beigefügt wird. Die Gutachter kommen darin zu folgendem Ergebnis:

„Aus den Berechnungen geht hervor, dass an den Immissionsorten 1-6 Beurteilungspegel von tags 52 – 59 dB(A) und nachts 32 – 42 dB(A) verursacht werden. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden damit tags und nachts überwiegend eingehalten.

Ausnahmen bilden der Immissionsort 1 (Theodor-Storm-Straße 16) im Nachtzeitraum und die Immissionsorte 4 (Lohstraße 109) und 6 (Kolberger Straße 2) im Tagzeitraum; hier werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags um 4 dB(A) (Immissionsort 4) bzw. um 1 dB(A) (Immissionsort 6) sowie nachts um 2 dB(A) beim Immissionsort 1 überschritten. Immissionsbestimmend sind am Immissionsort 1 die Geräusche der Ventilatoren der Kälteanlage bzw. an den Immissionsorten 4 und 6 die Fahrgeräusche auf den Netto-Parkplatz und die Geräusche des Ein- und Aufstapelns der Einkaufswagen in die Sammelbox.

Die Anforderungen an den Schallschutz werden erfüllt, wenn folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

#### Organisatorische Maßnahmen

Beschränkung der Öffnungszeiten des Lebensmittel Einzelhandels auf den Zeitraum werktags vom 07.00 – 21.00 Uhr

Belieferung des Lebensmitteleinzelhandels werktags zwischen 06.00 – 22.00 Uhr. Die Belieferung eines Backshops werktags vor 06.00 Uhr ist möglich

Beschränkung der Öffnungszeiten des Gartencenter-Einzelhandels auf den Zeitraum von 08.00 – 20.00 Uhr an Werktagen sowie von 10.00 – 12.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen

Belieferung des Gartencenter-Einzelhandels an Werktagen zwischen 08.00 – 20.00 Uhr

#### Bauliche Maßnahmen

Errichtung der Ventilatoren der Kälteanlage des Netto-Marktes an der Nordwestfassade im westlichen Teil des Gebäudes inkl. Anbringung einer dreiseitigen Einhausung mit einer Mindesttiefe von 1,2 m.

Errichtung einer 30 m langen und 3 m hohen Schallschutzwand an der Nordostseite des Grundstückes (entlang der Kolberger Straße)

Ausführung der Einkaufswagen Sammelbox mit dreiseitiger Einhausung und Überdachung (mit der geöffneten Seite in Richtung des Einkaufsmarktes).

Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA-Lärm sind bei bestimmungsgemäßen Betrieb des Einkaufsmarktes mit Backshop sowie der Gärtnerei nicht zu erwarten. Die Forderungen der TA-Lärm hinsichtlich des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen werden eingehalten.“

Die vom TÜV-Nord geforderten Immissionsschutzmaßnahmen sind, soweit sie bauliche Maßnahmen sind, als Festsetzungen in den Bebauungsplan (entweder in der Planzeichnung selbst oder als textliche Festsetzung) aufgenommen worden.

Entgegen der Empfehlung des Gutachters, der zum Schutz vor Emissionen aus der Anlieferzone im dortigen Bereich eine 6 m hohe Lärmschutzwand vorgeschlagen hat, wird nunmehr festgelegt, dass die Anlieferbereiche im Bau Feld A einzuhausen sind. Damit wird dem Lärmschutz in ausreichender und städtebaulich zumutbarer Weise Genüge getan. Eine 6 m hohe Wand wäre sowohl gestalterisch unzumutbar als auch bautechnisch bei Starkwind problematisch.

Die organisatorischen Maßnahmen können wegen fehlender Rechtsgrundlagen nicht im Bebauungsplan verankert werden. Sie sind dort nur als „Hinweis“ aufgeführt. Damit ihre Einhaltung trotzdem gesichert ist, werden sie als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen. So dass auch diese organisatorischen Maßnahmen, die der Immissionsschutzgutachter fordert, eingehalten werden. Dadurch ist ein gedeihliches Miteinander der Sondergebietsnutzungen mit den angrenzenden Wohngebäuden möglich. Die Immissionsschutzproblematik ist damit dann gelöst.

#### **4.5 Altlasten**

Im Zusammenhang mit dem geplanten Bau eines Netto-Marktes im Geltungsbereich wurde bereits 2010 im Auftrag der CKS Bau- und Projektentwicklung GmbH & Co. KG in Güstrow durch das Baugrundlabor Dipl. Ing. Busse + Partner GmbH (Neustrelitz) eine ‚Altlastenuntersuchung Boden‘ durchgeführt (Projekt Nr. 4/1691-2/10; Bearbeiter: Dipl. Ing. Klimaschewski, Stand: 30.06.2010). Siehe Anlage Nr. 7 zu dieser Begründung.

Die Untersuchung hat den Charakter einer orientierenden Untersuchung und kommt zu dem Ergebnis, dass im Zusammenhang mit der geplanten gewerblichen Nutzung schädliche Bodenveränderungen unter Berücksichtigung der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Wasser nicht vorliegen und damit keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden (vgl. ebenda Kapitel 4.1). Die Untersuchung wird Anlage zur Begründung.

Die Untersuchung erfolgte aufgrund der derzeitigen Nutzung als Gärtnerei. Eine zusätzliche historische Recherche wurde nicht durchgeführt, da keine sonstigen Hinweise auf altlastenverdächtige Nutzungen vorliegen.

Gem. der o.g. Untersuchung (vgl. ebenda Kapitel 4.2 und 5) kann im Zusammenhang mit der Geländebearbeitung der Anfall von Bodenaushub aus sog. ‚Z 2 Böden‘ gem. LAGA nicht ausgeschlossen



werden. Auf der Planzeichnung erfolgt unter den textlichen Festsetzungen ein Hinweis darüber, dass mit entsprechendem Bodenaushub zu rechnen ist und dass, wenn bei der Bauausführung örtlich abweichende Verhältnisse oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind.

#### **4.6 Archäologie**

Zurzeit kann das Archäologische Landesamt keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen.

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. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

#### **5. Grünflächen**

Um das sonstiges Sondergebiet mit der zu erwartenden Stellplatzanlage in die Umgebung gestalterisch einzufügen, wird gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche eine private Grünfläche mit den Zweckbestimmungen ‚Ziergrün‘ festgesetzt.

#### **6. Natur und Landschaft - Umwelt**

##### **6.1 Landschaftsplanung**

Der Landschaftsplan stellt für den Geltungsbereich den Bestand dar (Wohnbauflächen bzw. für den Bereich der Gärtnerei Gewerbegebiet sowie punktuelle Einzelbäume / Gehölzstrukturen). Konkrete Maßnahmen werden nicht dargestellt.

Für den Geltungsbereich existiert kein Grünordnungsplan.

##### **6.2 Eingriffsregelung**

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB grundsätzlich die Eingriffsregelung anzuwenden und zusammen mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen bzw. Wohngebiete werden die bestehenden Nutzungen in Ihrem Bestand weitgehend festgeschrieben und planungsrechtlich abgesichert. Mögliche Erweiterungsmöglichkeiten erscheinen bereits zum jetzigen Zeitpunkt ohne Bauleitplan zulässig, so dass hier aufgrund der Festsetzungen mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Für den Bereich der bisherigen gewerblichen Gärtnerei ist jedoch auch aufgrund der Festsetzungen zukünftig mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen zu rechnen (insbesondere Gebäudeabriss, Umwandlung von Gärtnerei in Wohn und Mischgebiet incl. der Errichtung baulicher Anlagen), so dass hier Eingriffe in Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die hiervon betroffenen Flächen sind neben der gärtnerischen Nutzung (Gewächshäuser und befestigte Betriebsflächen mit insgesamt hohem Versiegelungsgrad) auch untergeordnet durch Wohnnutzung mit einem Hausgarten geprägt (u.a. künstlich angelegter Gartenzierteich mit umgebenden altem Gehölzbestand (insbesondere mehrere Obstbäume, zwei Walnussbäume und eine Birke mit bis zu 70 cm Stammdurchmesser – vgl. Vermessungsplan als gesonderte Abbildung).

Aufgrund der Vorbelastung (hoher Versiegelungsgrad) sowie dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,25 im WA sowie im Sondergebiet gem. Überschreitungsregelung max. 0,8) ist nach überschlägiger Einschätzung mit keinen zusätzlichen Bodenversiegelungen und damit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen.

Der Bereich der Gärtnerei wird gem. ISH/MUNFSH (1998, S. 611f) <sup>1</sup> als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz bewertet. Lediglich den o.g. Einzelbäumen kommt als Landschaftsbestandteilen eine besondere Bedeutung für den Naturschutz zu. Die zu erwartende Beseitigung ist als eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu bewerten.

Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise (Zulässigkeit von Gebäudelängen von über 50 m) können aufgrund der überwiegenden Einzelhausbebauung im Umfeld des Geltungsbereiches erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende Beeinträchtigungen sollen jedoch durch die festgesetzte Baumreihe an der Kolberger Straße abgemildert werden.

Da es sich bei dem vorliegenden Bauleitplan um einen sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB handelt, muss für die sich ergebenden erheblichen Beeinträchtigungen gemäß § 13a (2) Satz 4 BauGB zusammenfassend kein Ausgleich erbracht werden.

<sup>1</sup> ISH/MUNFSH (Minister des Innern und Ministerin für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein) 1998: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998. In: Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 31, S. 604-613

### **6.3 Umweltprüfung**

Da es sich bei dem vorliegenden Bauleitplan um einen sogenannten Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt und der Bauleitplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wird, wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB verzichtet.

### **6.4 Bes. Schutz bestimmter Teile der Natur**

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Stockelsdorf wurde aufgehoben.

Gemäß Kapitel 4 Abschnitt 1 BNatSchG bzw. LNatSchG geschützte Teile von Natur und Landschaft befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches bzw. dessen Wirkungsbereich.

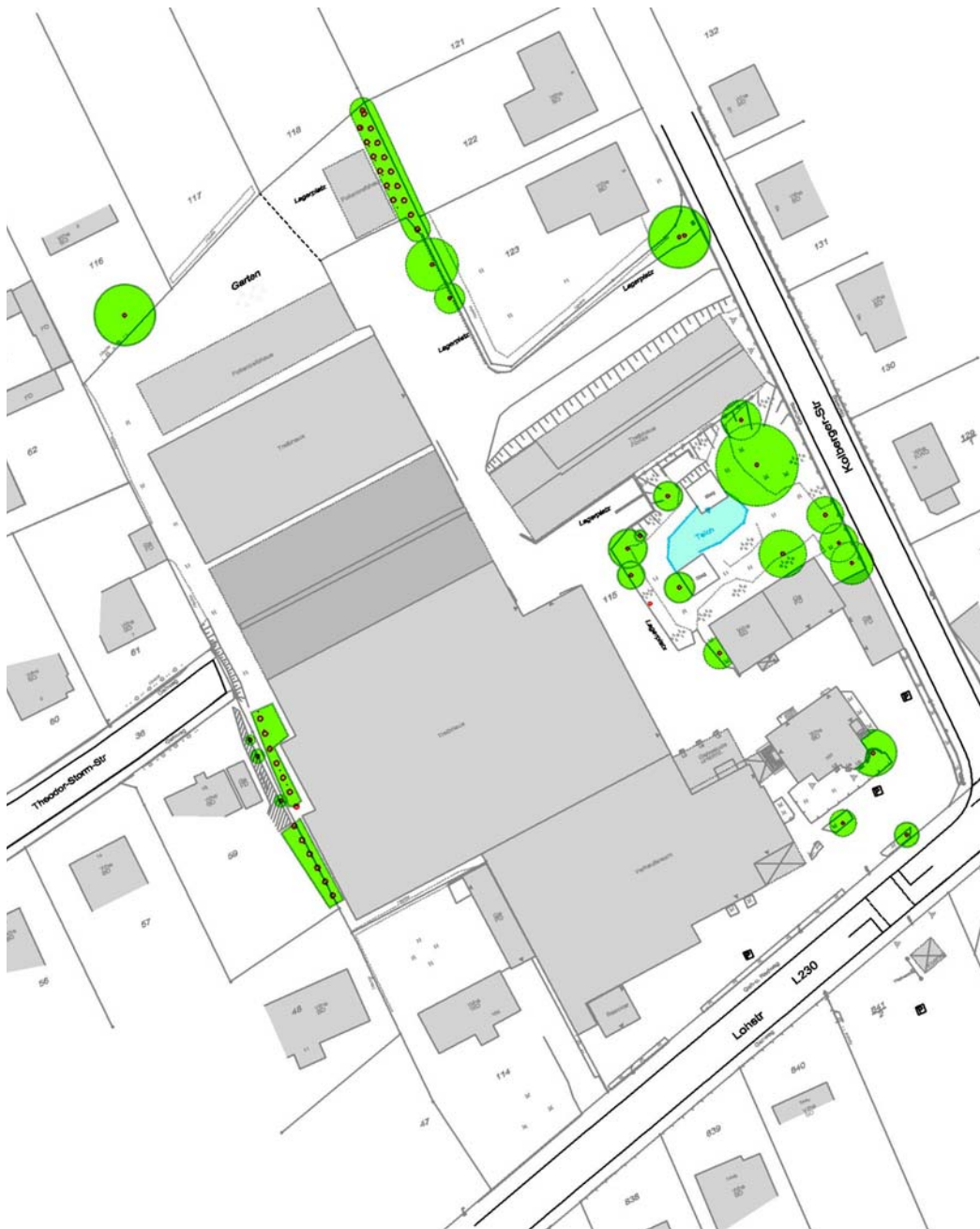
### **6.5 Natura 2000**

Innerhalb des Wirkungsbereiches des Plangebietes befinden sich keine Gebiete des sog. ‚Netzes Natura 2000‘.

### **6.6 Artenschutz**

Die Freiflächen und Gehölzstrukturen sowie ggf. auch baulichen Anlagen des Plangebietes (Gebäudebrüter) können für zahlreiche Tierarten eine pot. Funktion als Vermehrungs-, Nahrungs- und Rückzugshabitat haben. Das Vorkommen planungsrelevanter geschützter Arten (streng geschützte Arten und Europäische Vogelarten) wird hierbei insbesondere aufgrund der Lage i.d.R. grundsätzlich als unwahrscheinlich angesehen. Hierbei handelt es sich um eine planerische Einschätzung, die nicht durch nähere Untersuchungen oder eine fachlich abgesicherte Potentialabschätzung abgesichert ist. Konkrete Hinweise oder Daten zu entsprechenden Tierarten liegen nicht vor.

**Abbildung:** Vermessungsplan Gärtnerei (Flurstück 115)



Durch die zu erwartenden Eingriffe werden voraussichtlich nur wenige Brutpaare von nicht gefährdeten Vogelarten potentiell betroffen sein. Unter Maßgabe der Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen (Bauzeitenmanagement gem. § 27 a LNatSchG – kein Gehölzschnitt –beseitigung in der Zeit vom 15. März bis 30. September) werden nach planerischer Einschätzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände planungsrechtlich vorbereitet.

Bei den grundsätzlich geschützten Fledermäusen ist insbesondere für die in Siedlungen allgemein verbreiteten Arten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus ist eine Nutzung insbesondere als Sommerquartier und als Jagdhabitat pot. möglich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bedeuten aber vor dem Hintergrund der insgesamt geringen Flächengröße keine wesentliche Einschränkung des insgesamt nutzbaren Jagdraumes, so dass Lokalspopulationen der Umgebung nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Zur Vermeidung von potentiellen Verbotstatbeständen bei Fledermäusen (hier Tötungsverbot) sollten die Gebäude grundsätzlich hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen untersucht werden sowie der Abriss von Gebäuden bevorzugt im Winterhalbjahr erfolgen. Bei einem Vorkommen können Verbotstatbestände i.d.R. durch sogenannte ‚CEF-Maßnahmen‘ (= vorgezogenen artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. Schaffung von Ersatzquartieren) sowie ein abgestimmtes Bauzeitenmanagement vermieden werden.

Das Vorkommen planungsrelevanter geschützter Pflanzenarten ist aufgrund der Lage und Standortfaktoren mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht anzunehmen.

### **6.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes**

Die Festsetzung entsprechender Maßnahmen bzw. Flächen erscheint städtebaulich nicht erkennbar erforderlich.

### **6.8 Pflanz- und Erhaltungsgebote**

Durch einen Grünstreifen mit Ziergrün, einer begrünten Lärmschutzwand sowie einer Baumreihe soll das Sondergebiet mit seiner zu erwartenden Stellplatzanlage gegenüber der Kolberger Straße gestalterisch integriert werden. Neben einem gewissen ‚Naturerleben‘ auch im Bereich des unmittelbaren Wohn- und Arbeitsumfeldes der hier zukünftig lebenden Menschen, sollen sich hierdurch auch positive Wirkungen gegenüber den Schutzgütern Luft, Klima sowie Pflanzen und Tiere erzielt werden.

Um eine zeitnahe Wirksamkeit der Baumpflanzungen zu gewährleisten, wird auch eine Mindestpflanzqualität und soweit erforderlich –dichte festgesetzt.

Für die gestalterische Einbindung des Sondergebietes wird die Gestaltung bzw. Bepflanzung der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Ziergrün‘ durch ein Anpflanzgebot präzisiert.

Um eine dauerhafte Funktion der Gehölzpflanzungen zu gewährleisten, sind abgängige Gehölze grundsätzlich nachzupflanzen.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Alle Grundstücke im Plangebiet sind ordnungsgemäß an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen, die in den umgebenden Straßenflächen verlegt sind, angeschlossen. Auch Neubauten im allgemeinen Wohngebiet sowie die geplanten Einzelhandelseinrichtungen im Sonstigen Sondergebiet können ohne Probleme an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Im Bereich der Lohstraße verläuft ein Fernmeldekabel. Für das FM Kabel benötigt die E.ON Netz GmbH einen Schutzbereich von 3,0 m, d.h. 1,5 m zu jeder Seite der Kabelachse. Innerhalb dieses Schutzstreifens darf ohne vorherige Abstimmung mit der E.ON Netz über dem vorhandenen Geländeneiveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden. Erdarbeiten im Kabelschutzbereich dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung eines von uns beauftragten Baukontrolleurs ausgeführt werden. Ferner dürfen im Schutzbereich der Erdkabelverbindung keine Anpflanzungen vorgenommen werden.

Die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH plant keine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen.

Die Aussagen und Planungen zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden jetzt konkretisiert und ergänzt. Auf die Unterlagen der Anlage 3 zu dieser Begründung kann dazu verwiesen werden. Das notwendige wasserrechtliche Verfahren wird, sofern Gewässer II. Ordnung für die Ableitung des vermehrt anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen sind, zu gegebener Zeit eingeleitet werden. Wenn der Fackenburg Landgraben betroffen ist, ist dafür die Untere Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck zuständig. Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (s. Amtsblatt Schl.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) werden bei den o. g. Entwässerungsplanungen beachtet.

Der Wasser- und Bodenverband (WBV) Stockelsdorf teilt mit, dass in dem betreffenden Plangebiet

keine Verbandsgewässer betroffen sind. Sollten jedoch in außerhalb gelegenen Gewässern II. Ordnung anfallendes Niederschlagswasser eingeleitet werden, sind hierfür die wasserrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Wenn der Fackeburger Landgraben betroffen ist, ist dafür die Untere Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck zuständig.

Wie sich aus dem Hydrantenplan der Gemeindewerke ergibt, befinden sich innerhalb eines 300 m großen Umkreises um das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 74 herum fast 50 Hydranten in 10 verschiedenen Hauptleitungen. Daher kann für das Plangebiet tatsächlich Löschwasser mit mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden. Damit wird die Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30.08.2010, IV 334-166.701.400 eingehalten und beachtet.

Gegen das o.a. Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken

#### **8. Bodenordnende Maßnahmen u. Finanzierung**

Bodenordnende Maßnahmen werden zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74 nicht notwendig. Die Gemeinde Stockelsdorf setzt hier auf privatrechtlichen Grunderwerb.

Die Planungskosten zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden der Gemeinde Stockelsdorf vom Investor für den neuen Einzelhandelsmarkt von der Hand gehalten.

Auch die Kosten für die Verlängerung der Straßenbaumaßnahme zur Erschließung des Wohnbaugrundstückes in der Nordwestecke des Gärtnergeländes werden vom neuen Bauherren getragen. Zusätzliche Kosten kommen zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes daher auf die Gemeinde Stockelsdorf nicht zu.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stockelsdorf hat die Begründung in der Sitzung am ..... gebilligt.

Stockelsdorf, den .....

.....

Bürgermeisterin

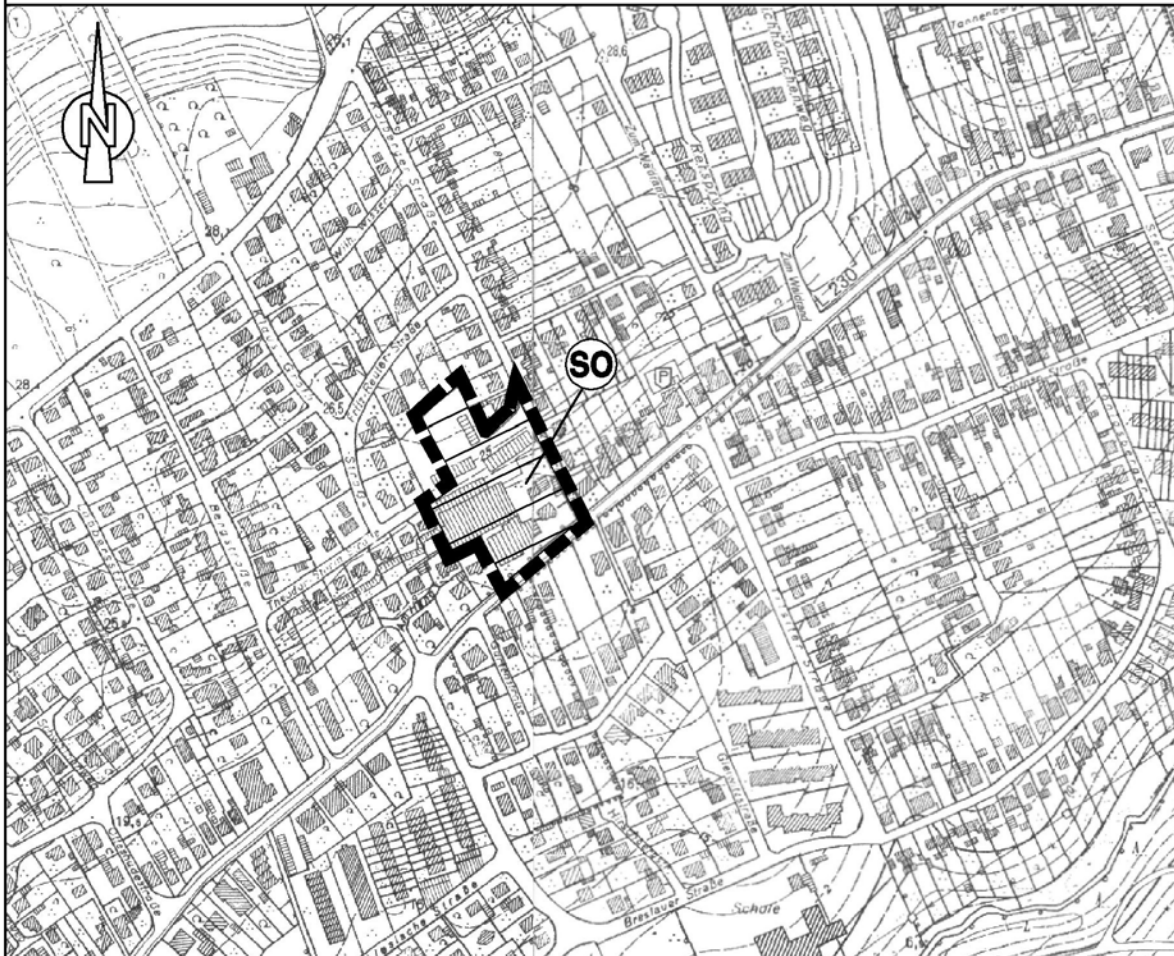
Anlage 1

# 14. Änderung als Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stockelsdorf Kreis Ostholstein (im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74)

Planzeichnung

Es gilt die BauNVO 1990

M. 1:5000



## Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen

### Darstellungen



Sonstige Sondergebiete  
Zweckbestimmung:  
Lebensmitteleinzelhandel und Gartenbau

§ 11 BauNVO

### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches als  
Berichtigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes § 5 (1) BauGB

Stand: 07.05.2012