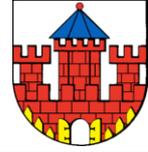




# STADT RATZEBURG

## Kreis Herzogtum Lauenburg



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14

für das Grundstück 'Kolberger Straße 1' - Norma-Markt -  
südlich 'Schweriner Straße', östlich 'Kolberger Straße'

## Begründung



Stand: Erneuter Entwurf, 01. Februar 2018

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>4</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	4
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen .....	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich .....	6
1.4 Angaben zum Bestand .....	7
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>7</b>
2.1 Anlass der Planung .....	7
2.2 Ziele der Planung .....	7
<b>3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls .....</b>	<b>8</b>
3.1 Merkmale des Vorhabens.....	8
3.1.1 Größe des Vorhabens.....	8
3.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft .....	9
3.1.3 Abfallerzeugung .....	9
3.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen.....	10
3.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien .....	11
3.2 Standort des Vorhabens.....	11
3.2.1 Bestehende Nutzung.....	11
3.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft .....	11
3.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung von Schutzgebieten .....	12
3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen .....	12
3.3.1 Auswirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft .....	12
3.3.2 Ausmaß der Auswirkungen .....	13
3.3.3 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen .....	13
3.3.4 Schwere und Komplexität der Auswirkungen .....	13
3.3.5 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen .....	13
3.3.6 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.....	14
3.4 Einschätzung nach überschlägiger Prüfung .....	14

<b>4. Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>15</b>
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. ....	15
4.2 Landschaftspflege und Artenschutz .....	16
4.3 Schallimmissionen .....	17
4.4 Hinweise .....	19
4.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	20
<b>5. Kosten .....</b>	<b>20</b>

## **1. Grundlagen und Rahmenbedingungen**

### **1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf**

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1062),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- das Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Landes-UVP-Gesetz) vom 13.05.2003 (GVOBl. Sch.-H. S. 246), zuletzt geändert durch Artikel 9 der Landesverordnung vom 16.03.2015 (GVOBl. Sch.-H. S. 96) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 369).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes innerhalb des bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 72 überplanten Bereiches südlich der 'Schweriner Straße' in Ratzeburg handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Bei der Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens ist jedoch die in § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB aufgeführte Vorgabe beachtlich, wonach das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen ist, "wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen."

Sowohl nach dem Bundes-UVP-Gesetz (dortige Anlage 1, Ziffer 18.8 in Verbindung mit Ziffer 18.6.2), als auch nach § 6 Landes-UVP-Gesetz ist eine 'Allgemeine

Vorprüfung des Einzelfalls' durchzuführen, da es sich bei dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel' gemäß der dortigen Nr. 10.2 der Anlage 1 um ein Vorhaben handelt, dessen Geschossfläche insgesamt zwischen 1.200 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> liegen wird. Die Vorprüfung ist im Kapitel 3 dieser Begründung wiedergegeben und gelangt nach überschlägiger Prüfung zu dem Ergebnis, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich und damit die Anwendung des beschleunigten Verfahrens statthaft ist.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in formeller Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 4.2).

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	20.11.2017
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	20.11.2017
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	30.11.2017
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	05.12.2017 - 05.01.2018
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB	
Erneute öff. Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

## 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Ratzeburg ist nach der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen.

Gemäß Ziffer 2.2.3 des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (LEP) stellen Unterzentren "für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln." Weiter führt der LEP aus, dass Unterzentren mit Teilfunktionen von Mittelzentren eine besondere Funktion als Entwicklungsschwerpunkte für die ländlichen Räume haben. "Ihr Angebot an Gütern und Dienstleistungen geht über das von Unterzentren hinaus, entspricht vielerorts aber noch nicht dem reiner Mittelzentren."

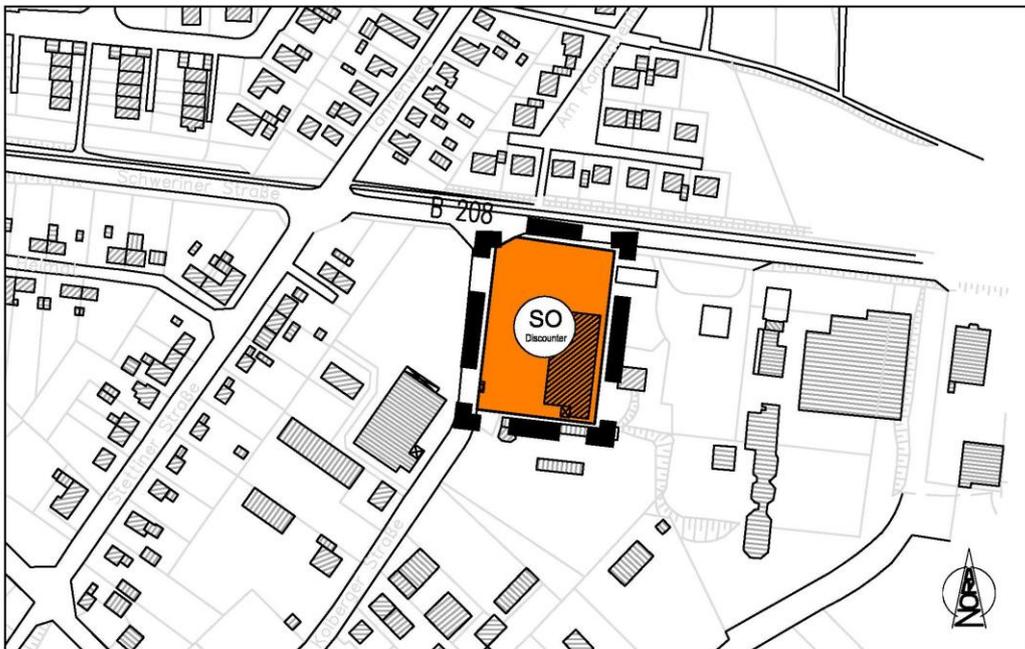
Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als 'Gewerbliche Baufläche' (G) dar. Da im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 zukünftig ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Discounter' festgesetzt werden soll, ergibt sich eine Abweichung vom derzeit geltenden Flächennutzungsplan. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung angepasst werden (80. Änderung des

Flächennutzungsplans durch Berichtigung), so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprechen wird.

### Derzeitige Darstellung im F-Plan



### Zukünftige Darstellung im F-Plan (80. Änderung durch Berichtigung)



### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 erstreckt sich auf das Grundstück des Norma-Marktes im Einmündungsbereich der 'Kolberger Straße' in die

'Schweriner Straße' (B 108). Konkret handelt es sich um das Grundstück 'Kolberger Straße 1', südlich 'Schweriner Straße', östlich 'Kolberger Straße'. Das Gebiet befindet sich im Osten des besiedelten Stadtgebietes, ca. 2,5 km vom Stadtzentrum entfernt. Der Planbereich liegt in verkehrsgünstiger Lage an der B 208 am östlichen Stadtrand von Ratzeburg in guter Zuordnung zu den Wohngebieten des östlichen Stadtgebietes.

#### **1.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet ist geprägt durch den bestehenden Norma-Markt mit seiner Stellplatzanlage.

Grünstrukturen sind in den Randbereichen und zum Teil auf der Stellplatzanlage in Form von Rasen und Gebüsch anzutreffen. Westlich an das Plangebiet grenzt ein Aldi-Lebensmittelmarkt, südlich liegt die Firma eines Steinmetzes mit einer Betriebsleiterwohnung und im Osten grenzt ein Raiffeisen-Markt an.

### **2. Anlass und Ziele der Planung**

#### **2.1 Anlass der Planung**

Anlass der Planung ist der Wunsch der Firma Norma, an ihren auf dem Grundstück 'Kolberger Straße 1' bestehenden Discountmarkt anzubauen und mit einer vergrößerten Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> weiterzuführen.

Die Firma Norma beabsichtigt mit der Erweiterung der Verkaufsfläche, dem immer wichtiger werdenden Frischeanspruch durch gezielte Erweiterung der Kühl- als auch Obst- und Gemüsestrecke gerecht zu werden. Zudem ist der Bau eines separierten Einweg- und Mehrwegpfandraumes geplant. Die Gänge sollen freier und übersichtlicher werden. Eine nennenswerte Erweiterung des Sortimentes soll nicht stattfinden.

#### **2.2 Ziele der Planung**

Das Plangebiet ist in dem zurzeit maßgeblichen Bebauungsplan Nr. 72 als 'Gewerbegebiet' (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, in dem die beabsichtigte großflächige Einzelhandelsnutzung nicht zulässig ist. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll dementsprechend ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Discounter' gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden, um die von der Gemeinde unterstützte Planungsabsicht verwirklichen zu können. Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird zugleich der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst (80. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung).

Die städtebaulichen Ziele lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Lebensmittel-Marktes im Interesse einer zukunftsfähigen Absicherung;
- Anpassung planungsrechtlich bereits ausgewiesener Gewerbegebiets-Flächen an die sich durch die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes ergebende Situation;
- Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung eines bereits vorhandenen innerstädtischen Einzelhandelsstandortes;
- Vermeidung bzw. Verminderung außerörtlicher Einkaufsfahrten;
- Stärkung der Funktion der Stadt Ratzeburg als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums durch Steigerung der Anziehungskraft einer Einkaufsmöglichkeit in verkehrsgünstiger Lage in Bezug auf den Nah- und Einzugsbereich;
- Erhöhung der Attraktivität der Stadt als Wohnstandort und der Identifikation der Einwohner mit ihr.

### **3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**

Sowohl nach dem Bundes-UVP-Gesetz als auch nach dem Landes-UVP-Gesetz vom 13. Mai 2003, zuletzt geändert durch die Landesverordnung vom 16. März 2015, ist entsprechend der Anlage 1, Ziffer 10.2, eine 'Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls' hinsichtlich des „Großflächigen Einzelhandels“ erforderlich, da die zulässige Geschossfläche des Discounters zwischen 1.200 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> liegen wird. Die Kriterien für die überschlägige Vorprüfung sind in der Anlage 2 des Gesetzes bestimmt. Die Vorprüfung hat verfahrenlenkende Funktion. Sie soll eine Einschätzung erlauben, ob aufgrund des Vorhabens mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

#### **3.1 Merkmale des Vorhabens**

##### **3.1.1 Größe des Vorhabens**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Vergrößerung eines vorhandenen Discounters. Die Verkaufsfläche wird von bisher ca. 800 m<sup>2</sup> auf zukünftig ca. 1.200 m<sup>2</sup> vergrößert. Die Stellplatzanlage wird dem zukünftigen Bedarf entsprechend auf ca. 75 Pkw ausgelegt. Die Erschließung erfolgt für Pkw und Lkw weiterhin über die 'Kolberger Straße'.

Das geplante Vorhaben wird nach seiner Erweiterung mit einer Geschossfläche von ca. 1.550 m<sup>2</sup> in einem Bereich liegen, der eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles auslöst. Die Zweckbestimmung "Discounter" weist aber darauf hin, dass es sich hier - schon allein wegen der Größenordnung - nicht um ein Einkaufszentrum handelt, sondern um die Erweiterung eines Lebensmittel-Discounters durch Anbau an das vorhandene Gebäude.

**Bewertung:**

**Die Größe des Vorhabens ist auf den Bedarf abgestimmt und angemessen.**

### **3.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

**Wasser:**

Das Vorhaben nutzt nicht das Grundwasser vor Ort. Auf den bestehenden Grundwasserstand wird kein Einfluss genommen. Es existieren keine Oberflächengewässer am Standort des Einzelhandelsvorhabens.

**Boden:**

Das Vorhaben sieht keine weiteren Flächenversiegelungen vor, die über das bereits jetzt nach dem Bebauungsplan Nr. 72 zulässige Maß hinausgehen. Ca. 80 % der Fläche sind künftig versiegelt. Dies entspricht einer GRZ von 0,8. Bei den versiegelten Flächen handelt es sich um die Gebäude, die Stellplatzflächen, die Fahrwege, die Zufahrten und um Anliefer- und Rangierflächen.

**Natur und Landschaft:**

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen bestehenden, mit einem Norma-Markt bebauten Einzelhandelsstandort. Der Vorhabenstandort ist als Siedlungsbiotop einzustufen.

Der vorhandene Discounter bleibt erhalten. Der Anbau des Discount-Marktes wird auf die bisherige Stellplatzanlage in Richtung Norden und Westen erweitert. Die dort vorhandenen Strukturen, wie die versiegelten Hofflächen und die Rasenfläche, werden beseitigt.

**Bewertung:**

**Wasser, Boden, Natur und Landschaft werden durch das beabsichtigte Vorhaben im Verhältnis zum Ist-Zustand nicht oder nur in geringem Maße berührt.**

### **3.1.3 Abfallerzeugung**

Der Lebensmittel-Discounter lässt kein Abfallaufkommen erwarten, das mit erheblichen und nachhaltigen Umweltbelastungen verbunden ist. Es werden Lebensmittel mit dem branchentypischen Randsortiment vertrieben.

Der anfallende Verpackungsmüll wird generell in firmeneigenen Lkw abgefahren und zentral entsorgt. Zur Zwischenlagerung werden Container aufgestellt.

**Bewertung:**

**Es ist kein problematisches Abfallaufkommen zu erwarten. Die Abfallbeseitigung ist geregelt.**

**3.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen**

Da es sich bei dem Nutzer des zukünftigen SO-Gebietes um einen Einzelmarkt handelt, ist aufgrund der überschaubaren Größenordnung von keiner erheblichen und nachhaltigen Umweltverschmutzung auszugehen. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

Belästigungen sind durch das höhere Verkehrsaufkommen als Folge der Erweiterung zu erwarten. Es handelt sich um Lärmemissionen, die von den Anlieferungen, dem Kundenverkehr und der Kühl- und Lufttechnik an dem Gebäude ausgehen. Die Berechnungen der 'Schalltechnischen Untersuchung' des Ingenieurbüros für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, vom 25. August 2017 weisen jedoch aus, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an allen Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts unterschritten werden, sofern eingehalten wird, dass:

1. die Fahrgassen des Parkplatzes asphaltiert sind,
2. die Öffnungszeit auf 07:00 Uhr bis 21:00 Uhr begrenzt (mit entsprechenden Vor- und Nachlaufzeiten innerhalb der Beurteilungszeit tags) ist,
3. der Standort der Einkaufswagen nach Norden durch eine 2 m hohe Wand mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup>(ggf. als Teil einer Überdachung mit Seitenwänden) abgeschirmt wird,
4. Anlieferungen in der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr grundsätzlich auszuschließen sind. Diese würden insbesondere im Reinen Wohngebiet nördlich der Schweriner Straße Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 35 dB(A) auslösen.

Das Sondergebiet ist darüber hinaus über Fuß- und Radwege sowie den öffentlichen Personennahverkehr an die angrenzenden Wohngebiete und die Ortslage angeschlossen.

**Bewertung:**

**Bei der angestrebten Erweiterung des Nahversorgers sind keine Anhaltspunkte für erhebliche und nachhaltige Umweltverschmutzungen gegeben. Das sonstige Sondergebiet ist verkehrstechnisch verträglich angebunden. Die anlagenbezogenen Neuverkehre verursachen keine rechtserheblichen Konflikte mit der Nachbarschaft. Unzumutbare Lärmemissionen sind gemäß der durchgeführten 'Schalltechnischen Untersuchung' vom 25. August 2017 nicht zu erwarten.**

### **3.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien**

Bei den zur Verwendung vorgesehenen Baustoffen lassen sich keine Hinweise auf Problemstoffe entnehmen, die ein erhöhtes Unfallrisiko auslösen.

Außenwände: Poroton-Ziegelmauerwerk, Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis, 1,0 cm Außenputz und 1,0 cm Innenputz

Zwischenwände: Mauerwerk

Dach: Pultdach mit Trapezblecheindeckung

Fußboden: ca. 40 cm Kiesschicht, ca. 20 cm Sauberkeitsschicht, 10 cm Perimeter-Dämmung, PE-Folie, 16 - 20 cm Stahlbeton-Bodenplatte, 6 cm Mörtel, 1,5 cm keramische Steinzeug-Fliesen

Fenster: Leichtmetall- oder Kunststoffprofile

Stellplatzanlage: vorhanden

#### **Bewertung:**

**Es werden nur handelsübliche Baustoffe gewählt, von denen kein erhöhtes Unfallrisiko ausgeht. Umweltgefährdende Technologien werden nicht angewandt.**

## **3.2 Standort des Vorhabens**

### **3.2.1 Bestehende Nutzung**

Bei dem für das Erweiterungsvorhaben vorgesehenen Grundstück handelt es sich um ein Einzelhandelsgrundstück. Vorgelagert ist eine Stellplatzanlage, die zukünftig aus ca. 65 Stellplätzen bestehen wird.

### **3.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

Bei der für die Erweiterung des Einzelhandels-Standortes vorgesehenen Fläche handelt es sich um anthropogen überprägte Böden. Der Vorhabenstandort stellt ein Siedlungsbiotop dar, das nicht an die freie Landschaft angrenzt. Der Einzelhandelsstandort ist bereits jetzt Bestandteil des Ortsbildes und fungiert als Teillebensraum für Tierarten, die im Umfeld von Siedlungen vorkommen. Hier sind insbesondere Vogelarten zu nennen, die in den randlichen Gehölzstrukturen brüten.

### **3.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung von Schutzgebieten**

Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Schutzgebieten. Laut Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (alt) (Stand: 09/1998) liegt das Plangebiet in einem 'Wasserschongebiet'. Wasserschongebiete sind Gebiete, die, nach näheren hydrogeologischen Untersuchungen, irgendwann als Wasserschutzgebiet festgesetzt werden sollen. Im Falle von geplanten Maßnahmen in solchen Gebiete ist zu prüfen, ob das Vorhaben dem Grundwasserschutz entgegen steht. Für das Grundwasser ergeben sich durch die Planung keine Beeinträchtigungen. Nähere Erläuterungen sind dem Kapitel 3.3.1 zu entnehmen. Ca. 1,5 km südöstlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet 'Salemer Moor mit angrenzenden Wäldern und Seen', ca. 4,5 km nördlich das Naturschutzgebiet 'Steinerne Rinne und Mechower Holz' und ca. 3 km nordöstlich das Naturschutzgebiet 'Lankower See, Grammsee und Umgebung'. Eine Betroffenheit dieser Gebiete ist aufgrund der räumlichen Distanz nicht vorhanden.

Am Vorhabenstandort gibt es keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG. Geschützte Landschaftsbestandteile sind ebenfalls nicht vorhanden.

Kulturdenkmale, Denkmalbereiche, Bodendenkmale sowie archäologisch besonders bedeutende Landschaften sind nicht betroffen.

#### **Bewertung:**

**Da keine Schutzgebiete betroffen sind, ist eine Belastung durch das beabsichtigte Erweiterungsvorhaben nicht zu erwarten.**

### **3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen**

#### **3.3.1 Auswirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

##### **Wasser:**

Die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird auf befestigten Hofflächen und randlichen Grünstreifen stattfinden. Soweit die Grünstreifen betroffen sind, werden die Flächenversiegelungen erhöht. Hierdurch wird zukünftig eine Versickerung des Oberflächenwassers weiter minimiert. Da es sich allerdings nur um kleine Bereiche handelt, ist davon auszugehen, dass sich keine Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate ergeben werden.

##### **Boden:**

Das Vorhaben führt zu weiteren Flächenversiegelungen in geringem Ausmaß, die bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 72 vorbereitet worden sind. Es wird ein Versiegelungsgrad von ca. 90 % der Fläche erreicht.

Da es sich bei dem Vorhabenstandort um ein Discounter-Grundstück handelt, sind bereits umfangreiche Versiegelungen vorhanden.

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine bauliche Verdichtung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine Verdichtung stets einer räumlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes vorzuziehen. Die geplante bauliche Verdichtung wird an dem vorgesehenen Standort als unproblematisch angesehen.

**Natur und Landschaft:**

Das Vorhaben führt zu einer Intensivierung eines Siedlungsbiotops. Es sind vorwiegend befestigte Hofflächen betroffen.

**Bewertung:**

**Da das Vorhaben innerhalb eines bereits durch Einzelhandel und sonstigem Gewerbe geprägtem Gebiet liegt, ergibt sich keine zusätzliche Betroffenheit von Natur und Landschaft. Die Nachverdichtung wird zu einer erhöhten Versiegelung in geringem Umfang führen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine innerörtliche Nachverdichtung zu befürworten, da hierdurch ein Flächenverbrauch von bisher un bebauter Landschaft vermieden wird. Die zusätzliche Versiegelung wird als hinnehmbar eingestuft. Für das Grundwasser ergeben sich keine Beeinträchtigungen.**

**3.3.2 Ausmaß der Auswirkungen**

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auf den Vorhabenstandort beschränkt.

**3.3.3 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Die Auswirkungen haben keinen grenzüberschreitenden Charakter.

**3.3.4 Schwere und Komplexität der Auswirkungen**

Die Auswirkungen beziehen sich in erste Linie auf die Bodenversiegelungen und den neu entstehenden Kunden- und Anlieferverkehr. Schützenswerte nachbarliche Interessen könnten unter Immissionsgesichtspunkten betroffen sein, da es sich bei der nächstgelegenen Bebauung auch um ein betriebliches Wohngebäude handelt. Da sich die Anlieferung des Norma-Marktes auf der dem Wohngebäude abgewandten Seite des Gebäudes liegt und der Discounter um 21.00 Uhr schließt, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die restliche nächstgelegene Bebauung besteht aus Gewerbegrundstücken. Der Ausgleich für die Bodenversiegelungen wurde bereits im Jahr 2006 aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,8 ermittelt. Es besteht weder eine Schwere noch eine Komplexität der Auswirkungen.

**3.3.5 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen**

Die Auswirkungen sind bekannt. Es bestehen keine Risiken hinsichtlich unerwarteter Auswirkungen.

### **3.3.6 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen**

Die zusätzliche Versiegelung am Standort findet einmalig während der Bauphase statt. Die Versiegelung ist von Dauer und an die Nutzung des Standortes gebunden. Eine Entsiegelung ist grundsätzlich möglich, wird aber nur erfolgen, wenn die bauliche Nutzung des Standortes aufgegeben wird. Da sich der Standort am Rande des Siedlungsgebietes befindet, ist eine Renaturierung in absehbarer Zeit unwahrscheinlich.

### **3.4 Einschätzung nach überschlägiger Prüfung**

Das Vorhaben führt primär zu partiellen zusätzlichen Flächenversiegelungen, die für die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes erforderlich werden. Durch das bestehende Gebäude des Discounters und der Stellplatzanlage ergibt sich an dem Standort eine Vorbelastung. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine bauliche Verdichtung.

Außer für das Schutzgut 'Boden' ergeben sich keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine bauliche Verdichtung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes einer Inanspruchnahme von bisher unbesiedelten Landschaftsbereichen vorzuziehen. Die zusätzliche Versiegelung wurde bereits im Jahr 2006 vorbereitet und wird als hinnehmbar eingestuft.

Weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase werden sich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben. Der Betrieb von Discountern birgt keine Risiken für die Umwelt.

Mit der Novelle des BauGB 2017 hat der Gesetzgeber u. a. Regelungen getroffen, die der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie dienen und den Gefahren von Störfällen Rechnung tragen sollen. Städte und Gemeinden sollen sich im Zuge der Bauleitplanung mit dem Themenfeld „Störfallbetrieb“ auseinandersetzen und das Ergebnis in der Begründung dokumentieren.

Vorliegend verhält es sich so, dass die vorliegende Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet. Der Betrieb des Discounters birgt keine Risiken für die Umwelt. Auch in der Nähe des Plangebietes ist kein 'Störfallbetrieb' anzutreffen. Der Mühlenbetrieb der Raiffeisen östlich des Plangebietes, der je nach betrieblicher Ausrichtung ein 'Störfallbetrieb' hätte sein können, wurde vor Jahren eingestellt.

Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

## **4. Inhalte des Bebauungsplans**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.**

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Discounter' ausgewiesen. Es dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>, inkl. Bäcker, wobei der Anteil des branchenüblichen Begleitsortiments max. 20 % der Verkaufsfläche betragen darf. Tatsächlich vorgesehen ist der Anbau an einen bestehenden Norma-Markt. Innerhalb des Plangebietes sind Elektrotankstellen erlaubt für den Fall, dass der Discounter entsprechend motorisierten Kunden den Service einer Schnellladestation zukommen lassen möchte. Zudem sind Anlagen der Fernmeldetechnik in Form eines Sendemastes zulässig.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen Einfluss genommen. Für das Sondergebiet wird aufgrund des Flächenbedarfs für den Lebensmitteldiscounter, die Stellplatzanlage mit ca. 75 Stellplätzen und den Anlieferbereich mit seinen erforderlichen Rangierflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,95 überschritten werden.

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen die Erweiterung des Gebäudes für den Lebensmittelmarkt mit der vorgesehenen Verkaufsfläche, den erforderlichen Lagerflächen sowie Technik- und Sozialräumen für den täglichen Betrieb. Das Baufenster des großflächigen Einzelhandelsmarktes ist so gewählt, dass auch das Vordach, der Anlieferbereich und die Papppresse darin Platz finden.

Damit sich das Gebäude in das bestehende Ortsbild einfügt, wird eine Firsthöhe (FH) von max. 50,00 m über NN festgesetzt. Bei Geländehöhen, die im Mittel bei ca. 42 m über NN liegen, ergibt sich so eine absolute Gebäudehöhe von ca. 8,00 m. Von der vorgenannten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter sowie technische Anlagen (Sendemast) ausgenommen, da von ihnen nur geringe optische Auswirkungen ausgehen.

Neben Grundflächenzahl, Baugrenze und Firsthöhe wird das Maß der baulichen Nutzung abschließend dadurch bestimmt, dass - wie bei selbständigen Einzelhandelsgebäuden üblich - nur ein Vollgeschoss zulässig ist.

Die abweichende Bauweise (a) stellt sicher, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen. Der Norma-Markt wird nach derzeitigem Planungsstand eine Länge von ca. 51,88 m zzgl. Versätzen im Anlieferbereich und beim Bäcker erreichen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung werden nicht getroffen. Aufgrund der vergleichsweise geringen zulässigen Höhe des Gebäudes kommt nur ein Flachdach bzw. ein gering geneigtes Pult-, Walm- oder Satteldach in Betracht.

Im Hinblick auf die Integration zur umgebenden Bebauung und Landschaft sind gestalterische Vorschriften als Mindestregelungen aufgenommen worden.

So sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes montiert sind. Aufständereien sind bis zu 0,80 m zulässig, wenn die festgesetzte Firsthöhe nicht überschritten wird. Freiflächenanlagen sind hingegen ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen überkragende Anlagen, da selbständige oder überkragende Solar- und Photovoltaikanlagen mit ortsuntypischen optischen Beeinträchtigungen verbunden wären. Mit der Möglichkeit, Solar- und Photovoltaikmodule an der Fassade und auf dem Dach zu montieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Werbeanlagen an der Süd- und Ostseite des Gebäudes sind unzulässig. Hier befinden sich die am nächsten gelegenen baulichen Anlagen auf den benachbarten Grundstücken. Am und auf den übrigen Seiten des Gebäudes angebrachte Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Dies gilt auch für den im Bereich der privaten Grünflächen zulässigen freistehenden Werbeträger im Bereich der Einmündung der 'Schweriner Straße'/'Kolberger Straße'. Diese dürfen eine Höhe von maximal 7,00 m über Fahrbahnmitte der angrenzenden Straßen erreichen. In der Grünfläche parallel zur 'Schweriner Straße' sind Fahnenmasten bis max. 7,0 m über Fahrbahnmitte 'Schweriner Straße' zulässig.

## **4.2 Landschaftspflege und Artenschutz**

Bei Bebauungsplänen, die nach den Bestimmungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>) aufgestellt werden, besteht kein Erfordernis für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich. Dennoch bleibt es unbenommen, grünordnerische Gesichtspunkte durch Festsetzungen zu berücksichtigen.

Im Gegensatz zum bisher maßgeblichen Bebauungsplan Nr. 72 aus dem Jahr 2006 werden nun mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 an der Süd- und Ostseite des Plangebietes private Grünflächen planerisch festgesetzt. Um den Vorgaben des Landschaftsplanes Folge zu leisten, in dem die gewerblichen Bauflächen südlich der 'Schweriner Straße' als „Schwerpunkt Siedlungsumfeldverbesserung (Wohnbau-/Gewerbeflächen), Erhöhung der Freiraumqualität des Straßenraumes und der Grünflächen" dargestellt sind, werden entlang der 'Kolberger Straße' sechs standortgerechte, heimische Laubbäume festgesetzt, die neu anzupflanzen sind. Zusätzlich sind inmitten der Stellplatzanlage zwei weitere Bäume zu pflanzen. Empfohlen werden: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, mindestens 14 - 16 cm Stammumfang gemessen in 1 Meter Höhe). Die anzupflanzenden Bäume sind

dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Auf der im Norden des Plangebietes festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Hecke aus Laubgehölzen von mindestens 0,80 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der B 208, anzupflanzen (Empfehlung: Rotbuchenhecke [*fagus silvatica*], in der Qualität als Heckenpflanze, 2 x verpflanzt mit Ballen, 80 - 100 cm, zweireihig, im Abstand von 0,60 m versetzt gepflanzt, 3 - 4 Pflanzen/lfm). Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, so dass Verkehrsteilnehmer auf der B 208 nicht geblendet werden.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Die vorhandene Biotopstruktur lässt erwarten, dass in den sich teilweise in der Nähe befindenden Hecken und Bäumen verschiedene Vogelarten brüten. Diese Vogelarten nutzen das Plangebiet zur Nahrungssuche, wobei das Plangebiet nur eine Teilfläche eines insgesamt bedeutend größeren Nahrungsreviers darstellt. Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet zum großen Teil seit vielen Jahren bebaut ist, ist davon auszugehen, dass im Plangebiet bzw. in den sich in der Nähe befindenden Gehölzen nur Vogelarten vorkommen, die wenig störungsempfindlich sind. Dies sind Arten, die in Gärten, Parks sowie in Hecken in Siedlungsnähe häufig vorkommen und insgesamt weit verbreitet sind. Ein Vorkommen von Vogelarten, die streng geschützt sind oder zu den in Deutschland gefährdeten Arten zählen (sog. Rote-Liste-Arten), kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Sollte es erforderlich sein, dass einzelne Gehölze beseitigt werden, darf dies nur in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. Wenn diese Frist eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten.

Ein Vorkommen von anderen Tierarten, die zu den 'streng geschützten' Tierarten zählen, kann im Plangebiet ausgeschlossen werden.

### **4.3 Schallimmissionen**

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung ist eine 'Schalltechnische Untersuchung' eingeholt worden. Das Gutachten des Ingenieurbüros für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, vom 25. August 2017 gelangt in seiner Zusammenfassung zu folgendem Ergebnis:

"An den Wohnbebauungen nördlich der Schweriner Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 liegen die für die Beurteilungszeit tags berechneten Beurteilungspegel des NORMA - Marktes nach der geplanten Erweiterung mit 45 - 50 dB(A) maximal auf Höhe bzw. um bis zu 5 dB(A) unter dem für Reine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm von 50 dB(A). Hierbei ist vorausgesetzt, dass die Fahrgassen des Parkplatzes asphaltiert sind, die Öffnungszeit auf 07:00 Uhr bis 21:00 Uhr begrenzt (mit entsprechenden Vor- und Nachlaufzeiten innerhalb der Beurteilungszeit tags) ist sowie der Standort der Einkaufswagen nach Norden durch eine 2 m hohe Wand mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> (ggf. als Teil einer Überdachung mit Seitenwänden) abgeschirmt wird.

Bei Hinzurechnung der Vorbelastungen durch den benachbarten ALDI - Markt und das östlich gelegene Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 liegen die Summen - Beurteilungspegel über dem Immissionsrichtwert für Reine Wohngebiete (wobei auch der ALDI - Markt und das nicht eingeschränkte Gewerbegebiet maßgeblich dazu beitragen). Nach fachlicher Einschätzung handelt es sich hierbei um eine Gemengelage, bei der gemäß Nr. 6.7 der TA Lärm von höheren Immissionsrichtwerten ausgegangen werden kann. Der für Allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird eingehalten.

An den Immissionsorten östlich und westlich des Grundstückes Kolberger Straße 1 trägt der NORMA - Markt nicht in relevantem Umfang zu den nach TA Lärm zu beurteilenden Geräuschen bei.

Einzelne Geräuschspitzen liegen an allen Immissionsorten um nicht mehr als 30 dB(A) über den jeweiligen Immissionsrichtwerten und damit innerhalb des nach TA Lärm zulässigen Rahmens. Dies gilt auch für das Reine Wohngebiet nördlich der Schweriner Straße.

Der Nachtbetrieb des Verflüssigers an der Ostseite des NORMA - Marktes ist nur an dem Wohnhaus Schweriner Straße 84 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 relevant. Die Immissionsrichtwerte von 50 dB(A) für Gewerbegebiete und auch von 45 dB(A) für Mischgebiete werden eingehalten.

Anlieferungen in der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr sind grundsätzlich auszuschließen. Diese würden insbesondere im Reinen Wohngebiet nördlich der Schweriner Straße Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 35 dB(A) auslösen.

Die angegebenen Schallschutzmaßnahmen bedürfen keiner Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 (bzw. können teilweise mangels Rechtsgrundlage nicht festgesetzt werden). Sie lassen sich vielmehr sachgerecht im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens regeln auf der Grundlage der dann abgeschlossenen Erweiterungsplanungen (die sich gegenüber dem aktuellen Planungsstand noch ändern können).

Das Planungsvorhaben löst keine Konflikte bzw. Erfordernisse für Schallschutzmaßnahmen aus bezüglich der Verkehrszunahmen auf der Schweriner

Straße sowie bezüglich der Beurteilung der aus dem Verkehr und den gewerblichen Nutzungen herrührenden Gesamtlärmimmissionen.

Festsetzungen zum passiven Schallschutz gegenüber den Verkehrslärmimmissionen sind innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 nicht erforderlich. Sofern sich im Erweiterungsanbau schutzbedürftige Räume befinden, sind die baurechtlich geschuldeten Anforderungen an die Schalldämmungen der Außenbauteile im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen."

Die erteilten Hinweise bzw. Anforderungen sind unter dem Punkt 'Hinweise' aufgenommen worden und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

#### **4.4 Hinweise**

##### Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

##### Altlasten

Sollte bei Erdarbeiten auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, so ist dies gemäß den aktuell geltenden technischen Richtlinien (zur Zeit LAGA M 20) zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Der Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst: Abfall und Bodenschutz, ist in diesem Fall umgehend zu benachrichtigen.

##### Immissionsschutz

An den Wohnbebauungen nördlich der Schweriner Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 liegen die für die Beurteilungszeit tags berechneten Beurteilungspegel des NORMA - Marktes nach der geplanten Erweiterung mit 45 - 50 dB(A) maximal auf Höhe bzw. um bis zu 5 dB(A) unter dem für Reine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm von 50 dB(A). Hierbei ist vorausgesetzt, dass

1. die Fahrgassen des Parkplatzes asphaltiert sind,
2. die Öffnungszeit auf 07:00 Uhr bis 21:00 Uhr begrenzt (mit entsprechenden Vor- und Nachlaufzeiten innerhalb der Beurteilungszeit tags) ist,
3. der Standort der Einkaufswagen nach Norden durch eine 2 m hohe Wand mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> (ggf. als Teil einer Überdachung mit Seitenwänden) abgeschirmt wird,
4. Anlieferungen in der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr grundsätzlich auszuschließen sind. Diese würden insbesondere im Reinen Wohngebiet nördlich der Schweriner Straße Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 35 dB(A) auslösen.

Die vorgenannten 4 Voraussetzungen sind im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens zu beauftragen und/oder im Rahmen des Durchführungsvertrages zu regeln.

#### **4.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Änderungen in Bezug auf die verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgung (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Fernmeldeeinrichtungen, Gas, Elektroenergie, Abfall) ergeben sich nicht. Einzig der Zufahrtsbereich der Anlieferung an der Kolberger Straße wird in Richtung Norden aufgeweitet.

#### **4.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

### **5. Kosten**

Die Stadt Ratzeburg hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit der Norma Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG, Expansionsabteilung NL Demmin, Loitzer Landstraße 23 a, 17109 Demmin, geschlossen. Danach trägt diese die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), sowie aller zusätzlichen Nebenkosten (Vermessung, Gutachten).

Die Stadtvertretung Ratzeburg hat die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 in ihrer Sitzung am ..... durch einfachen Beschluss gebilligt.

**Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**Ratzeburg, den .....**

**(Siegel)**

**Rainer Voß  
(Bürgermeister)**