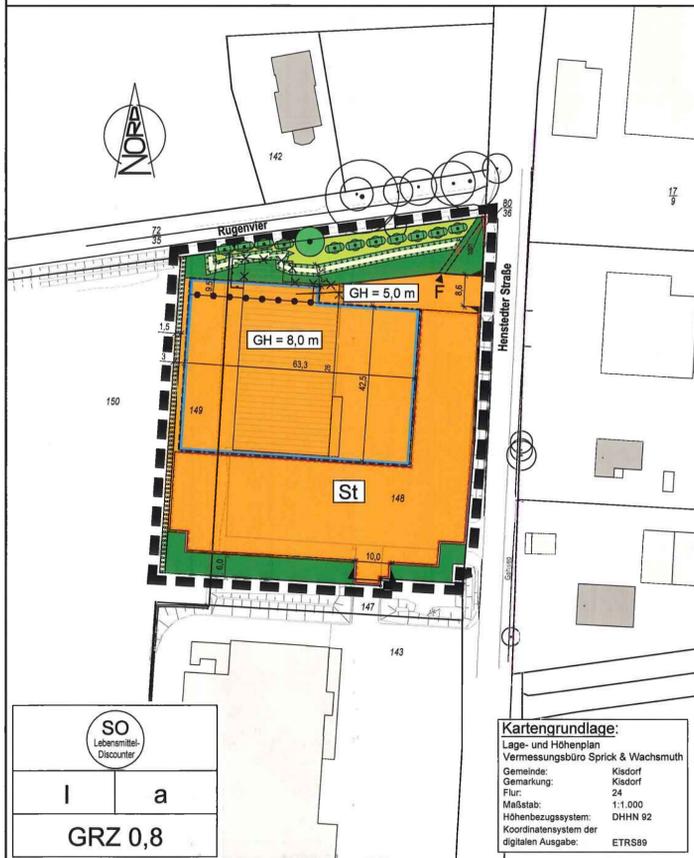


PLANZEICHNUNG - TEIL A

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1800)

Gemarkung Kisdorf, Flur 24



ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHNERVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 14. Juni 2021 -

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: "Lebensmittel-Discount" (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

I
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

GH 8,0 m
Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß; Gebäudehöhe GH 8,0 m über Bezugspunkt (siehe TTB)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a
Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

F
Zugangsbereich für Fußgänger

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Fortsetzung Zeichenerklärung -

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
hier: Hecke anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

St
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Erhaltung des Knickbestandes nach § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenze
Flurstücksbezeichnung
künftig entfallende bauliche Anlage

IV. NUTZUNGSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	

TEXT TEIL B

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6, § 6 und § 11 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Discount“ sind nur zulässig:

- Lebensmitteldiscount mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.065 m²,
- Elektrotankstellen,
- Wertstoffsammelbehälter,
- eine Packstation,
- Stellplätze für den durch die Nutzung ausgelösten Bedarf.

02. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 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. 0,9 überschritten werden.

03. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

- Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist die 'Henstedter Straße' im Bereich der nördlichen Grundstückszufahrt.
- Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie technische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Blitzableiter etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % des Gebäudes die festgesetzte Firsthöhe (FH) um max. 2,00 m überschreiten.

04. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

05. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf dem Grundstück gemäß den Angaben des Entwässerungskonzeptes vom 11.05.2023, erstellt vom Ingenieurbüro Hölbing, zu versickern.

06. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Auf der privaten Grünfläche sind im Bereich der nördlichen Grundstückszufahrt an der 'Henstedter Straße' freistehende Werbeträger (Pylon) mit einer maximalen Höhe von 8,00 m über der Fahrbahnmittelle der angrenzenden 'Henstedter Straße' zulässig.
- Die Anlage von Versickerungsmulden im Bereich der privaten Grünflächen ist zulässig.

07. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)

- Der nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützte Knick ist zu erhalten und darf nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.
- Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.
- Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen ist nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge etc.) ausgerichtete Beleuchtung zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden z. B. LED-Leuchten mit weiß-wärmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger.
- Zur Minderung von Verlusten an Insekten bei Beleuchtung von Flächen im Geltungsbereich selbst ist eine insektenfreundliche Beleuchtung mit LED (kein weißes Licht) und keine Beleuchtung von Grünstrukturen am Rand sicherzustellen. Bei nächtlichen Bauarbeiten sind Richtstrahler zu verwenden.
- Die Stellplätze sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

08. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Die in der Planzeichnung im Westen des Plangebietes festgesetzte Anpflanzfläche ist einreihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise; siehe Begründung.) Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
- Je 20 entstehenden Stellplätzen für Kunden ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum im Plangebiet neu anzupflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO)

01. Dächer
Die Dächer von Neubauten sind wahlweise mit
- dauerhafter und flächendeckender Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervermögen von mindestens 10 l/m² auszustatten,
- mit Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auszurüsten, die die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten,
- mit einer Kombination aus den beiden vorgenannten Spiegelstrichen zu versehen.

02. Werbeanlagen
Am und auf dem Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Dies gilt auch für freistehende Werbeanlagen.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale
Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. 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.

02. Altlasten
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenausbaus verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Segeberg, Sachgebiet Bodenschutz, anzuzeigen.

03. Landwirtschaftliche Immissionen
An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

04. Eingriffsfristen
Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahme genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg einzuholen.

Vor Abriss von Gebäuden und Großbäumen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden oder Großbäumen befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

05. Knickschutz
Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

06. Schutz des Bodens
Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen. Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Volzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002).) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Behalten der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

07. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen
Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

08. Schutz der Umgebung
Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

09. Betriebsauflagen im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens
Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ist zu beauftragen, dass die Anlieferung nur während der Tageszeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr erfolgen darf. Zum Schutz der angrenzenden Bebauung ist die Anlieferungszone einzuhausen.

Fortsetzung Verfahrensvermerke:

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.05.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änd. u. Erg. des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 16.05.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Kisdorf, den 24.9.2024
Bürgermeisterin

10. Die Satzung über die 1. Änd. u. Erg. des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Kisdorf, den 24.9.2024
Bürgermeisterin

11. Der Beschluss über die 1. Änd. u. Erg. des Bebauungsplanes Nr. 26 durch die Gemeindevertretung Kisdorf sowie die Internetadresse des Amtes und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 16.05.2024 durch Abdruck in der Umschau ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 16.05.2024 in Kraft getreten.

Kisdorf, den 21.10.2024
Bürgermeisterin

SATZUNG

DER
GEMEINDE KISDORF
KREIS SEGEBERG

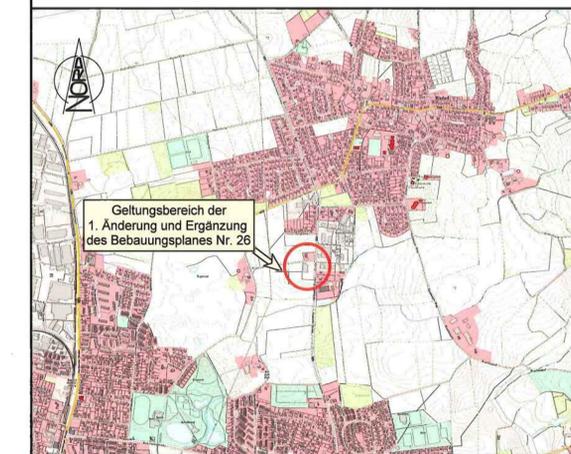


ÜBER DIE

1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26

für das Gebiet westlich der Henstedter Straße, südlich der Straße Rugenvier, östlich der Gärtnerei und nördlich des vorhandenen Edeka-Marktes

ÜBERSICHTSKARTE



Ausgearbeitet von
Büro für Bauleitplanung Assessor jur. Uwe Czierlinski
Kronberg 33, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kisdorf vom 16.05.2024 folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.02.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Umschau am 18.03.2020 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 04.06.2020 bis 19.06.2020 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.03.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 29.11.2023 den Entwurf der 1. Änd. u. Erg. des Bebauungsplanes Nr. 26 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 1. Änd. u. Erg. des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.12.2023 bis 07.02.2024 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 16.12.2023 durch Abdruck in der Umschau ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter <http://www.amt-kisdorf.de> ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.12.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Kisdorf, den 24.09.2024
Bürgermeisterin

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen bauliche Anlagen, mit Stand vom 03.06.2024, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, den 11.06.2024
öffentl. best. Verm.-Ing.

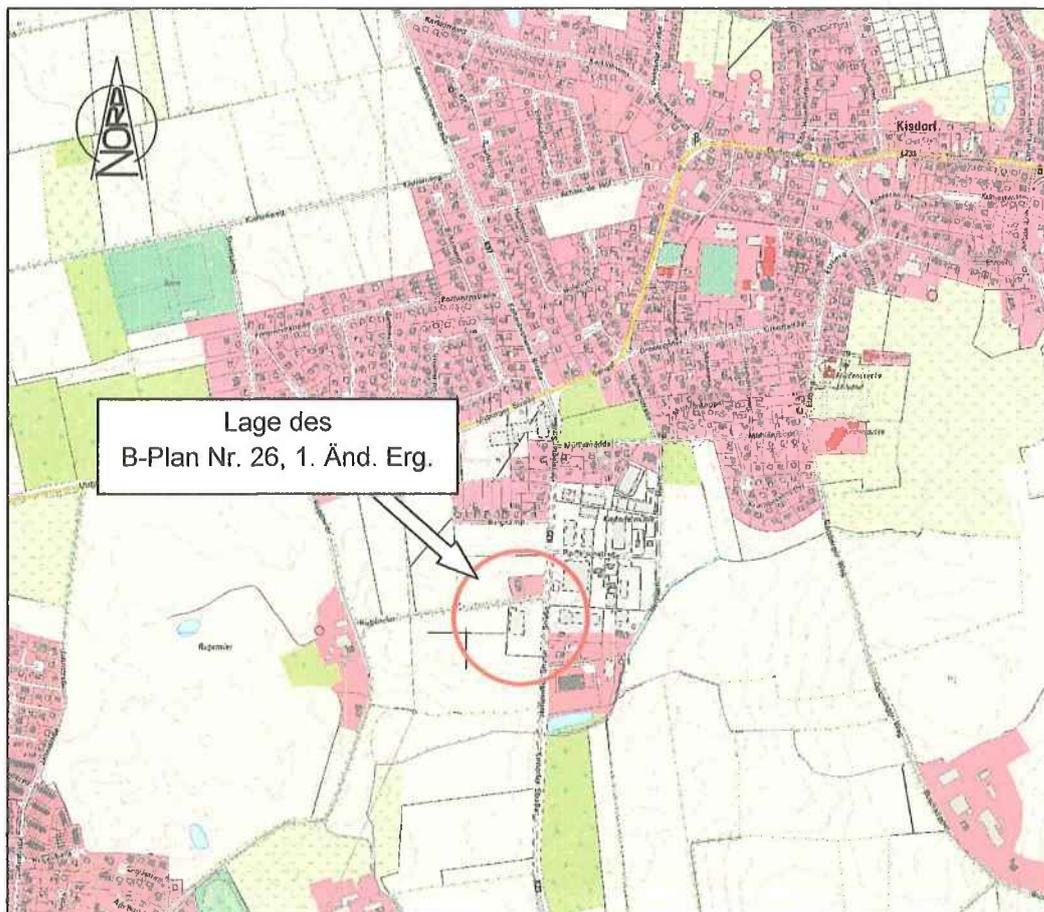
GEMEINDE KISDORF

Kreis Segeberg

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26

für das Gebiet westlich der Henstedter Straße, südlich der Straße
Rugenvier, östlich der Gärtnerei und nördlich des vorhandenen
Edeka-Marktes

Begründung



Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen und Rahmenbedingungen	4
1.1	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	4
1.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	5
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	7
1.4	Angaben zum Bestand.....	8
2.	Anlass und Ziele der Planung	8
2.1	Anlass der Planung	8
2.2	Ziele der Planung	9
3.	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	10
3.1	Merkmale des Vorhabens	10
3.1.1	Größe des Vorhabens	10
3.1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	11
3.1.3	Abfallerzeugung.....	12
3.1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen.....	12
3.1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	12
3.2	Standort des Vorhabens	13
3.2.1	Bestehende Nutzung	13
3.2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft.....	13
3.2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung von Schutzgebieten	14
3.3	Merkmale der möglichen Auswirkungen	15
3.3.1	Auswirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft.....	15
3.3.2	Ausmaß der Auswirkungen.....	16
3.3.3	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen.....	16
3.3.4	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	16
3.3.5	Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen.....	16
3.3.6	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.....	16
3.4	Einschätzung nach überschlägiger Prüfung	17
4.	Inhalte des Bebauungsplans	17

4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.....	17
4.2	Landschaftspflege und Artenschutz	20
4.3	Immissionsschutz.....	30
4.4	Hinweise	31
4.5	Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	33
4.6	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	34
5.	Flächen und Kosten	34

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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06.12.2021 (GVOBl. 2021, S. 1422), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften,
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240),
- das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 06.12.2022, GVOBl. S. 1002),
- das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306),
- das Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Landes-UVP-Gesetz) vom 13.05.2003 (GVOBl. Sch.-H. S. 246), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 13.11.2019 (GVOBl. S. 425).

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 Erweiterung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters durch Abriss und Neubau 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 m² 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."

Nach dem Bundes-UVP-Gesetz besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht, da gemäß Nr. 18.6 der dortigen Anlage 1 eine derartige Pflicht nur dann besteht, wenn ein Bebauungsplan für großflächige Einzelhandelsbetriebe im bisherigen Außenbereich aufgestellt wird. Das ist vorliegend nicht der Fall. Das Plangebiet ist nicht dem Außenbereich zugehörig.

Gemäß § 6 Landes-UVP-Gesetz ist jedoch eine 'Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls' durchzuführen, da es sich bei dem Sondergebiet 'Großflächiger Einzelhandel' gemäß Nr. 10.2 der Anlage 1 zum Landes-UVP-Gesetz um ein Vorhaben handelt, dessen Geschossfläche insgesamt zwischen 1.200 m² und 5.000 m² 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).

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	24.02.2020
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	24.03.2020
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	04. - 19.06.2020
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	29.11.2023
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	27.12.2023
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	27.12.2023 - 07.02.2024
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	16.05.2024

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Kisdorf mit rund 3.900 Einwohnerinnen und Einwohnern verfügt über keine zentralörtliche Funktion. Sie liegt zwischen dem zentralen Ort Kaltenkirchen und dem Stadtrandkern I. Ordnung Henstedt-Ulzburg und gehört nach § 4 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 zum Nahbereich des Mittelzentrums Kaltenkirchen.

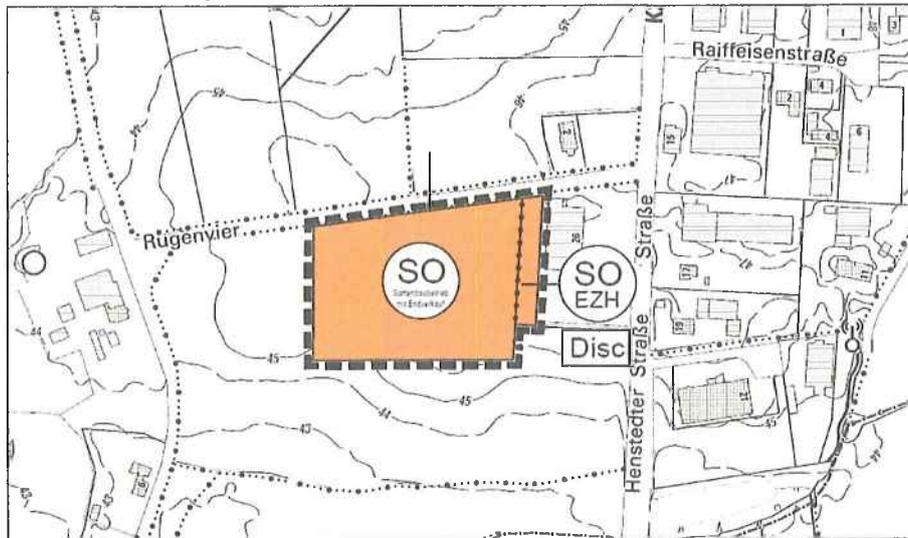
Nach Ziffer 5.6.2 des Regionalplans für den Planungsraum I (alt) soll die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Kisdorf auf den im Achsenraum gelegenen Bereich der Gemeinde beschränkt bleiben. Der Gemeinde ist nach Ziffer 5.2 des Regionalplans eine planerische Wohnfunktion zugewiesen. Sie besitzt damit besondere Entwicklungsvoraussetzungen und soll zur angestrebten Gesamtentwicklung im Planungsraum beitragen. Die Gemeinde Kisdorf ist gemäß der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (LEP 2021) grundsätzlich nur für Einzelhandelseinrichtungen bis 800 m² Verkaufsfläche geeignet. In begründeten Einzelfällen kann von den Verkaufsflächenschwellenwerten abgewichen werden.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kisdorf stellt das Bestandsgelände des Aldi-Marktes bereits als 'Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Discounter' dar. Die Erweiterungsfläche des Discounters in Richtung Westen wurde parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34, der die Ansiedlung eines Gartenbaubetriebes mit Endverkauf zum Inhalt hat, mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes angepasst. In der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der östliche Bereich des Plangebietes ebenfalls als 'Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Discounter' dargestellt, so dass dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

Darstellung im Flächennutzungsplan (2. Änderung)



Darstellung im Flächennutzungsplan (11. Änderung)



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

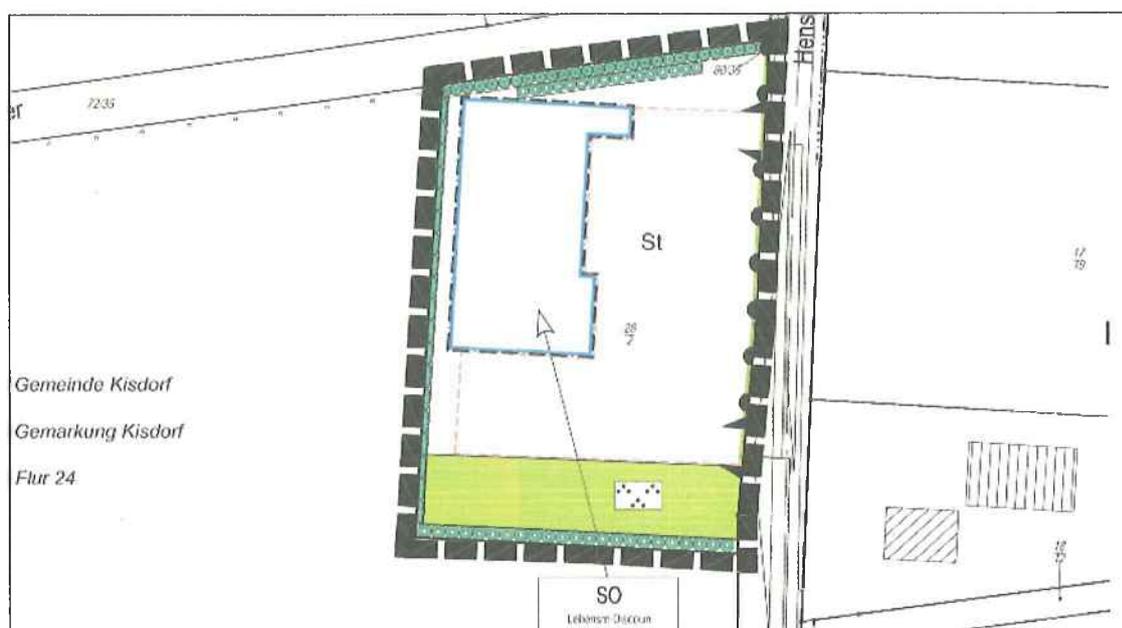
Das ca. 0,78 ha große Plangebiet liegt in verkehrsgünstiger Lage am südlichen Ortsrand der Gemeinde Kisdorf innerhalb eines gewerblich geprägten Bereiches im Achsenraum. Konkret handelt es sich um das Gebiet westlich der 'Henstedter Straße', südlich der Straße 'Rugenvier', östlich der Gärtnerei und nördlich des vorhandenen Edeka-Marktes.

Gegenwärtig gilt für das Bestandsgelände des Aldi-Marktes der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 26, der im Jahr 2006 Rechtskraft erlangte. Die vorgesehene Erweiterungsfläche ist gegenwärtig nicht mit einem Bebauungsplan überplant. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 26 trifft folgende zentrale Festsetzungen:

- 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Discounter',
- maximale Grundfläche (GR): 1.400 m²,
- maximale Firsthöhe (FH): 10,00 m,
- maximale Verkaufsfläche (VKF): 800 m²,
- ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß,
- abweichende Bauweise (a).

Darüber hinaus sind im Süden des Plangebietes eine 'Private Grünfläche' und ein anzulegender Knick festgesetzt. Dieser Bereich ist nicht mehr Teil des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26, sondern wurde mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Kisdorf überplant. Dieser hat die Ansiedlung eines Gartenbaubetriebes mit Endverkauf östlich des Plangebietes zum Inhalt. Die ehemalige Grünfläche dient als neue gemeinsame Zufahrt für die Gärtnerei sowie den Edeka- und den Aldi-Markt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 wurde am 16. Dezember 2019 als Satzung beschlossen.

Ausschnitt aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26



1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist geprägt durch den bestehenden Aldi-Markt mit seiner Stellplatzanlage. Im nördlichen Randbereich befindet sich ein Knick. Westlich ist das Plangebiet gegenwärtig mit einer Hecke eingegrünt. Dahinter befindet sich eine kleinere landwirtschaftlich genutzte Fläche und ein Gartenbaubetrieb. Südlich befindet sich ein EDEKA-Markt. Die noch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 festgesetzte Grünfläche und der Knick wurden zugunsten einer gemeinsamen Zufahrt für die Lebensmittelmärkte und den Gartenbaubetrieb beseitigt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hat dafür der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 geschaffen.

Östlich des Plangebietes befindet sich die 'Henstedter Straße', östlich derer sich ein Gewerbegebiet anschließt. Westlich und nördlich der Straße 'Rugenvier' schließen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Gegenwärtig handelt es sich hier noch um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche.

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht kaum bewegt. Die mittlere Höhe des Plangebietes liegt bei ca. 46 m über NHN.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist der Wunsch der Firma Aldi, ihren auf dem Grundstück bestehenden Discountmarkt entweder baulich zu erweitern oder abzureißen und

mit einer vergrößerten Verkaufsfläche von ca. 1.065 m² neu zu errichten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 26 bietet mit seiner Anordnung der Baufenster sowie der nicht mehr den Kundenwünschen entsprechenden niedrigeren Verkaufsfläche von maximal 800 m² kaum Flexibilität und Entwicklungsmöglichkeiten. Dies macht den Standort für einen Lebensmitteldiscounter auf Dauer unattraktiv und weniger konkurrenzfähig gegenüber anderen Anbietern. Dazu entspricht das Gebäude neben geänderten Kundenansprüchen auch nicht mehr den gängigen energetischen Standards.

Die Firma Aldi beabsichtigt eine geänderte Gebäudeanordnung und Architektur (sofern sich für einen Abriss entschieden wird), ohne jedoch - wie in den letzten Jahren bereits andernorts im Verbreitungsgebiet von Aldi-Nord praktiziert - das Warensortiment nennenswert zu erweitern. Geplant ist ein Flachdach-Gebäude mit Photovoltaikanlage, eine Wärmerückgewinnung aus den Kühlanlagen zum Zwecke der Beheizung, Tageslichteinfall durch bodentiefe Fenster und Lichtbänder sowie breitere Gänge und niedrigere Regale im Interesse der Kundenfreundlichkeit.

2.2 Ziele der Planung

Das Plangebiet ist in dem zurzeit maßgeblichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwar bereits als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Discounter' gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Erweiterungsfläche in Richtung Westen ist gegenwärtig nicht mit einem Bebauungsplan überplant und ist spätestens nach der Ansiedlung des Gartenbaubetriebes als Innenbereich anzusehen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 ist die Verkaufsfläche auf maximal 800 m² begrenzt. Diese Größe ist nicht mehr zeitgemäß und entspricht nicht den heutigen Kundenansprüchen. Daher ist es beabsichtigt, den vorhandenen Aldi-Markt abzureißen oder das bestehende Gebäude baulich zu erweitern und mit einer vergrößerten Verkaufsfläche auszustatten. Mit der 1. Änderung soll dementsprechend das 'Sonstige Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Discounter' gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in Richtung Westen erweitert und die maximale Verkaufsfläche, angepasst an moderne Betriebsformate, erhöht werden.

Nach den landesplanerischen Vorgaben sind Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in dieser Größenordnung grundsätzlich nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet zulässig. Das Plangebiet liegt im Achsenraum in verkehrsgünstiger Lage am südlichen Ortsrand der Gemeinde Kisdorf innerhalb eines gewerblich geprägten Bereiches. Zu berücksichtigen ist hier ferner, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um die Schaffung eines neuen Einzelhandelsdiscounters handelt, sondern um die Weiterqualifizierung eines bereits etablierten Nahversorgungsstandorts. Das Nahversorgungszentrum, bestehend aus dem Edeka- und Aldi-Markt ist bei den Verbrauchern als Versorgungsstandort etabliert. Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in der näheren Umgebung ist nicht zu erwarten. Dies

bestätigen auch die Stellungnahmen der Stadt Kaltenkirchen und der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, die keine Bedenken gegen das Vorhaben äußerten. Das Planvorhaben wird nicht zu einer überproportionalen Stärkung der Gemeinde Kisdorf führen, die bedeutende raumfunktionale Verschiebungen zur Folge haben könnte.

Aus gemeindlicher Sicht lassen sich die Ziele der Planung wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters im Interesse einer zukunftsfähigen Absicherung;
- Berücksichtigung des Biotopschutzes (Knick im Norden).

3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Gemäß dem Landes-UVP-Gesetz vom 13. Mai 2003, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2018, 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 m² und 5.000 m² liegen wird. Nach der Architektenplanung wird die Geschossfläche ca. 1.910 m² betragen. 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 mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

3.1 Merkmale des Vorhabens

3.1.1 Größe des Vorhabens

Die Planung beabsichtigt, die Voraussetzungen zu schaffen für die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters. Dies soll entweder durch einen Anbau oder durch Abriss und Neubau auf demselben Grundstück mit einer geringfügigen Erweiterung in Richtung Westen erfolgen. Die Verkaufsfläche wird von bisher ca. 800 m² auf zukünftig ca. 1.065 m² vergrößert. Die Stellplatzanlage bleibt im Wesentlichen bestehen und wird ggf. durch wenige Stellplätze, die sich auch durch die Verlegung der Zufahrt ergeben, erweitert. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt künftig zum einen über die Zufahrt im Süden, als auch über die bereits vorhandene Zufahrt von der Henstedter Straße aus im Norden. Von Norden führt ebenfalls ein Fußweg über das Plangebiet zum Aldi-Markt.

Das geplante Vorhaben wird nach seiner Erweiterung mit einer Geschossfläche von ca. 1.910 m² in einem Bereich liegen, der eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles auslöst. Die Zweckbestimmung 'Lebensmittel-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 Abbruch und Neubau auf demselben Grundstück.

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. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert. Es existieren keine Oberflächengewässer am Standort des Einzelhandelsvorhabens. Ein Entwässerungskonzept wurde vom Ingenieurbüro Hölbing am 11.05.2023 erstellt.

Boden:

Das Vorhaben bereitet weitere Flächenversiegelungen vor, mit dem der Verlust von Bodenfunktionen einhergeht. Ein Großteil des Plangebietes ist bereits versiegelt. Teile der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche, die für die Erweiterung genutzt werden sollen, werden künftig versiegelt. Die Erweiterungsfläche hat eine Größe von ca. 600 m². Es ist eine GRZ von 0,8 vorgesehen. Diese 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. 0,9 überschritten werden. Bei den versiegelten Flächen handelt es sich um die Gebäude, die Stellplatzflächen, die Zufahrten und um Anliefer- und Rangierflächen.

Natur und Landschaft:

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um einen bestehenden, mit einem Aldi-Markt bebauten Einzelhandelsstandort. Das Plangebiet ist größtenteils als Siedlungsbiotop einzustufen. Nur bei der westlichen Erweiterungsfläche handelt es sich um eine schmale landwirtschaftliche Ackerfläche. Da sich westlich ein Gartenbaubetrieb mit Endverkauf befindet, ist die sehr schmale Fläche von Bebauung und Stellplatzstrukturen eingerahmt und hat damit nur eine sehr geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Der vorhandene Discounter wird erweitert oder durch einen Neubau ersetzt. Der eventuelle Neubau des Discount-Marktes findet am vorhandenen Standort statt und wird geringfügig in Richtung Westen erweitert. Die landwirtschaftliche Teilfläche wird beseitigt.

Bewertung:

Wasser, Boden, Natur und Landschaft werden durch das beabsichtigte Vorhaben im Verhältnis zum Ist-Zustand nur in geringem Maße berührt. Zusätzlichen Versiegelungen sind vorgesehen.

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. Ein entsprechendes Lärmgutachten wurde erstellt.

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

Bewertung:

Bei der angestrebten Erweiterung des Nahversorgungszentrums sind keine Anhaltspunkte für erhebliche und nachhaltige Umweltverschmutzungen gegeben. Das 'Sonstige Sondergebiet' ist verkehrstechnisch verträglich angebunden. Die anlagenbezogenen Neuverkehre verursachen keine Konflikte mit der Nachbarschaft. Unzumutbare Lärmemissionen sind nicht zu erwarten.

3.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

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

Außenwände:	Kalksandstein oder Porenbeton, Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis, Verblendmauerwerk und 1,5 cm Innenputz
Zwischenwände:	Mauerwerk
Dach:	Flachdach
Fußboden:	30 cm Kiesschicht, 20 cm Sauberkeitsschicht, 5 cm Perimeter-Dämmung, PE-Folie, 15 - 20 cm Stahlbetonsohle, 6 cm Mörtel, 2 cm keramische Steinzeugfliesen
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.

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. Das Plangebiet stellt überwiegend ein Siedlungsbiotop dar. Westlich befindet sich ein Gartenbaubetriebes mit Endverkauf. Damit grenzt das Plangebiet nicht an die freie Landschaft an. 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. Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (Stand: 01/2020) enthält für das Plangebiet die folgende Ausweisung:

Gebiet mit besonderer Erholungseignung

Die 'Gebiete mit besonderer Erholungseignung' zeichnen sich dadurch aus, dass zum einen eine landschaftliche Vielfalt gegeben ist und zum anderen die Landschaft für die landschaftsgebundene Erholung (u. a. Wandern, Radfahren) erschlossen ist. Die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters innerhalb eines 'Gebietes mit besonderer Erholungseignung' ist zulässig.

Knicklandschaft

Knicklandschaften sowie Grünland mit Beet- und Gruppenstrukturen sind im Landschaftsrahmenplan als Historische Kulturlandschaften mit einem besonderen ökologischen Wert und einem das Landschaftsbild prägenden Charakter als Zeugnis einer früheren landwirtschaftlichen Bodennutzung dargestellt.

Im Norden befindet sich ein Knick. Dieser ist gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Er soll vollständig erhalten bleiben. Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 kann ein Knick als unbeeinträchtigt beurteilt werden, wenn die Bebauung einen ausreichenden Abstand einhält. Für bauliche Anlagen wird hier 1 H (H = Höhe baulicher Anlagen) als Abstand für den Innenbereich empfohlen, mindestens aber 3 m ab Knickwallfuß. Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um den Innenbereich. Spätestens nach Ansiedlung des Gartenbaubetriebes kann das gesamte Plangebiet als Innenbereich angesehen werden. Der Knick hält einen Abstand von 5,00 m zu dem Anlieferbereich und von 9,50 m zu dem Bereich ein, bei dem sich die zulässige Gebäudehöhe auf 8,00 m erhöht. Da eine Gebäudehöhe von 5,00 m im Bereich der Anlieferung und von 8,00 m im südlicheren Bereich festgesetzt ist, kann der Knickabschnitt gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 als unbeeinträchtigt angesehen werden.

Kulturdenkmale, Denkmalbereiche, Bodendenkmale sowie archäologisch besonders bedeutende Landschaften sind nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessensgebiet. Daher ist im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die 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.

Bewertung:

Da keine Schutzgebiete und geschützte Biotope 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 einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche stattfinden. Hier wird es zu Flächenversiegelungen kommen. Es ist festgesetzt, dass das Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern ist. Das Sammeln in Teichen oder Zisternen ist ebenfalls zulässig. Es ist vorgesehen, das Oberflächenwasser zukünftig in die unversiegelten Randbereiche des Plangebietes zu leiten, von wo aus es versickern kann. Da eine Versickerung damit gewährleistet ist, ist davon auszugehen, dass sich keine Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate ergeben werden. Ein Entwässerungskonzept wurde vom Ingenieurbüro Hölbing am 11.05.2023 erstellt. Danach wird das Oberflächenwasser über drei Versickerungsmulden im Norden und Süden des Plangebietes sowie über eine Versickerungsrigolenanlage im Bereich der Stellplatzanlage versickert.

Boden:

Die Planung führt zu weiteren Flächenversiegelungen in geringem Ausmaß. Das Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt. Die Versiegelungen sind bereits überwiegend mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 vorbereitet worden. Es wird ein Versiegelungsgrad von ca. 90 % der Fläche erreicht. Da es sich bei dem Plangebiet um ein Discounter-Grundstück handelt, sind bereits umfangreiche Versiegelungen vorhanden.

Es handelt sich bei der Planung 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:

Die Planung führt zu einer Intensivierung eines Siedlungsbiotops. Es sind vorwiegend befestigte Hofflächen betroffen.

Bewertung:

Da die Planung innerhalb eines bereits vorgeprägten Einzelhandelsgebietes liegt, ergibt sich nur eine geringe Betroffenheit von Natur und Landschaft.

Die Nachverdichtung wird zu einer zusätzlichen Versiegelung in geringem Umfang führen. 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 das Plangebiet 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 erster Linie auf die zusätzliche Bodenversiegelung und auf die Zunahme des Kunden- und Anlieferverkehrs. Schützenswerte nachbarliche Interessen sind nicht betroffen, da es sich bei der nächstgelegenen Bebauung um ein Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet handelt. Der Großteil der Versiegelung wurde bereits mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 vorbereitet und wird als hinnehmbar eingestuft. 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

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

Außer für das Schutzgut 'Boden' ergeben sich keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt. Schutzgebiete sind nicht betroffen. Der vorhandene und geschützte Knick im Norden wird nicht beeinträchtigt. Weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase werden sich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben. Der Betrieb von Discountern birgt keine Risiken für die Umwelt.

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

4. Inhalte des Bebauungsplans

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die erste Variante angewendet, da es praktischer und leichter handhabbar ist, nicht diese 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 und die das Plangebiet betreffende Vorgängerfassung parallel lesen zu müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen. Anders als die Ursprungssatzung erfolgt die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 als Angebots-Bebauungsplan ohne Vorhabenbezug. Dies bietet entsprechende Flexibilität. So kann entweder das bestehende Gebäude erweitert oder durch einen Neubau ersetzt werden.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein '**Sonstiges Sondergebiet**' (SO) mit der Zweckbestimmung '**Lebensmittel-Discounter**' ausgewiesen. Es dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.065 m². Nach der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04)

sind bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen. Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen.

Tatsächlich vorgesehen sind der Abbruch und der Neubau eines Aldi-Marktes innerhalb des Sondergebietes. Innerhalb des Plangebietes sind Elektrotankstellen erlaubt für den Fall, dass der Discounter entsprechend motorisierten Kunden den Service einer Schnellladestation zukommen lassen möchte. Darüber hinaus sind eine Packstation, Wertstoffsammelbehälter sowie Stellplätze für den durch die Nutzung ausgelösten Bedarf zulässig.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen Einfluss genommen. Für das 'Sondergebiet' wird aufgrund des Flächenbedarfs für den Lebensmitteldiscounter und die Stellplatzanlage eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,8 festgesetzt. Diese 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. 0,9 überschritten werden.

Die festgesetzten **Baugrenzen** ermöglichen die Errichtung 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 der Anlieferbereich darin Platz findet.

Damit sich das Gebäude in das bestehende Ortsbild einfügt, wird eine **Gebäudehöhe (GH)** von 8,00 m über dem Höhenbezugspunkt (HBP) für den Hauptteil des Gebäudes festgesetzt. Im nördlichen Bereich, wo sich die zukünftige Anlieferzone befinden wird, ist eine maximale Gebäudehöhe von 5,00 m festgesetzt, um gemäß den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' einen Abstand von 1 H (Höhe baulicher Anlagen) zum Knick einhalten zu können. Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist die 'Henstedter Straße' im Bereich der nördlichen Grundstückszufahrt. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie technische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Blitzableiter etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % des Gebäudes die festgesetzte Firsthöhe (FH) um max. 2,00 m überschreiten.

Neben Grundflächenzahl, Baugrenze und Gebäudehöhe 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 Aldi-Markt wird nach

derzeitigem Planungsstand eine Länge von mehr als 50 m 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 Pultdach in Betracht.

Auf der privaten Grünfläche ist im Bereich der nördlichen Grundstückszufahrt an der 'Henstedter Straße' ein **freistehender Werbeträger** (Pylon) mit einer maximalen Höhe von 8,00 m über der Fahrbahnmitte der angrenzenden 'Henstedter Straße' zulässig. Ferner ist die Anlage von Versickerungsmulden im Bereich der privaten Grünflächen ebenfalls zulässig.

Für das Plangebiet sind in gestalterischer Hinsicht zwei örtliche Bauvorschriften aufgenommen worden. Diese betreffen Werbeanlagen sowie Dächer.

Am und auf dem Gebäude angebrachte **Werbeanlagen** dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Dies gilt auch für den freistehenden Werbeträger.

Die **Dächer** von Neubauten sind wahlweise mit

- dauerhafter und flächendeckender Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervermögen von mindestens 10 l/m² auszustatten,
- mit Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auszurüsten, die die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten,
- mit einer Kombination aus den beiden vorgenannten Spiegelstrichen zu versehen.

Mit der sogenannten Klimaschutznovelle von 2011 hat die Bundesregierung die schon zuvor enthaltenen städtebaulichen Belange des globalen Klimaschutzes besonders hervorgehoben. Auch in der Gemeinde Kisdorf gewinnt der Klimaschutz zunehmend an Bedeutung. Die Festsetzung zur Dachausgestaltung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz. PV-Anlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch PV-Anlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO₂ noch andere Luftschadstoff-Emissionen. Gründächer puffern hohe Niederschlagsmengen ab. Es handelt sich um eine an Bedeutung gewinnende Funktion auf die aufgrund des Klimawandels zukünftig absehbar häufiger auftretenden Starkregenereignisse. Gründächer leisten weiter einen Beitrag zur Verminderung der Aufheizung von Siedlungsräumen, wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und können innerörtliche Insektenpopulationen fördern. Im Sinne der Baufreiheit werden entsprechend zwei Optionen der Dachausgestaltung ermöglicht, die individuell ausgewählt und auch kombiniert werden können.

4.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen gemäß § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Außerdem ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich für das Schutzgut Boden ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. 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.

Im Landschaftsrahmenplan (2020) bestehen für das Plangebiet die Ausweisungen als Gebiet mit besonderer Erholungseignung und als Knicklandschaft. Die 'Gebiete mit besonderer Erholungseignung' zeichnen sich dadurch aus, dass zum einen eine landschaftliche Vielfalt gegeben ist und zum anderen die Landschaft für die landschaftsgebundene Erholung (u. a. Wandern, Radfahren) erschlossen ist. Knicklandschaften sowie Grünland mit Beet- und Gruppenstrukturen sind im Landschaftsrahmenplan als Historische Kulturlandschaften mit einem besonderen ökologischen Wert und einem das Landschaftsbild prägenden Charakter als Zeugnis einer früheren landwirtschaftlichen Bodennutzung dargestellt. Die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters innerhalb dieser Gebiete ist zulässig.

In der Bestandskarte sowie in der Maßnahmenkarte des Landschaftsplanes (1992) ist das Plangebiet als Ackerfläche dargestellt. Die Planung weicht daher von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab. Die Gemeinde hat jedoch schon mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 26 (2006 - Aldi) und Nr. 29 (2013 - Edeka) signalisiert, hier eine Entwicklung - entgegen dem Willen von 1992 - zuzulassen.

Diese Vorhaben sind bereits umgesetzt und der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2003 mit seinen Änderungen weist diese Flächen entsprechend aus. Zudem ist eine weitere bauliche Nutzung (Gartenbaubetrieb) zwischenzeitlich entwickelt worden. Dafür wurden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Da sowohl bereits Vorhaben auf dieser Fläche umgesetzt wurden und der Flächennutzungsplan ebenfalls eine gewerbliche Entwicklung vorsieht, ist der Wille der Gemeinde hier erkennbar und die Abweichungen von dem bisher geltenden Landschaftsplan sind vertretbar. Der Landschaftsplan sollte in seiner nächsten Fortschreibung entsprechend angepasst werden.

Das Plangebiet ist geprägt durch den bestehenden Aldi-Markt mit seiner Stellplatzanlage. Westlich ist das Plangebiet gegenwärtig mit einer Hecke eingegrünt, dahinter befindet sich eine schmale landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, hinter derer ein Gartenbaubetrieb anschließt. Grünstrukturen sind in den Randbereichen in Form von Rasen und Gebüsch anzutreffen.

Im Norden befindet sich ein Knick. Dieser ist gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Er soll vollständig erhalten bleiben. Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 kann ein Knick als unbeeinträchtigt beurteilt werden, wenn die Bebauung einen ausreichenden Abstand einhält. Für bauliche Anlagen wird hier 1 H (H = Höhe baulicher Anlagen) als Abstand für den Innenbereich empfohlen, mindestens aber 3 m ab Knickwallfuß. Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um den Innenbereich. Spätestens seit der Ansiedlung des Gartenbaubetriebes kann das gesamte Plangebiet als Innenbereich angesehen werden. Der Knick hält einen Abstand von 5,00 m zu dem Anlieferbereich und von 9,50 m zu dem Bereich ein, bei dem sich die zulässige Gebäudehöhe auf 8,00 m erhöht. Da eine Gebäudehöhe von 5,00 m im Bereich der Anlieferung und von 8,00 m im südlicheren Bereich festgesetzt ist, kann der Knickabschnitt gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 als unbeeinträchtigt angesehen werden.

Zum Schutz des Knicks im Norden erhält dieser einen mindestens 3,0 m breiten Knickschutzstreifen. Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art. Der nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG, geschützte Knick ist zu erhalten und darf nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Bei dem Erhalt und der Pflege des Knicks wird ausdrücklich auf den Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 hingewiesen. In diesem ist der Umgang mit den gesetzlich geschützten Biotopen beschrieben und geregelt.

Die derzeit vorhandene Hecke im Westen muss beseitigt werden, da sie direkt in dem Erweiterungsbereich des zukünftigen Neubaus liegt. Zur Eingrünung der Erweiterungsfläche zur derzeitigen Ackerfläche und zum Gärtnereibetrieb ist am westlichen Grundstücksrand eine 1,50 m breite, einreihige Hecke neu anzulegen.

Die in der Planzeichnung im Westen des Plangebietes festgesetzte Anpflanzfläche ist einreihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Die Hecke ist einreihig zu pflanzen. Zwischen der Reihe und dem Zaun (zu beiden Seiten) beträgt der Abstand jeweils 0,75 m. Die Gesamtbreite der Hecke beträgt somit 1,50 m.

Zur Bepflanzung der Hecke sind einheimische standortgerechte Gehölze (Sträucher und Heister) zu verwenden. In der Pflanzenliste sind die Gehölzarten aufgeführt, die für die Bepflanzung geeignet wären.

Einheimische standortgerechte Gehölze für die Anlage einer Hecke

Heister

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymuseuropaea	-	Gemeines Pfaffenhütchen
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	-	Echte Brombeere (mehrere Arten)
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Aus der Pflanzenliste sollte eine Auswahl hinsichtlich der zu verwendenden Gehölzarten getroffen werden. Damit sich die Gehölze nicht gegenseitig verdrängen, sollten Gehölze der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Es wird empfohlen, dass sich die Bepflanzung der Hecke aus verschiedenen Gehölzarten zusammensetzt.

Für die Sträucher und Heister sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen:

- Sträucher, zweimal verpflanzt (2xv), 3-5 Triebe (Tr), ohne Ballen (oB), 60 - 100 cm;
- Heister, zweimal verpflanzt (2xv), ohne Ballen (oB), 80 - 100 cm.

Die Hecke ist wirksam gegen Wildverbiss zu schützen. Es wird empfohlen, zu der zur Zeit noch landwirtschaftlichen Fläche hin einen Wildschutzzaun (Höhe: 1,80 m) zu errichten.

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist zudem die Anpflanzung von Laubbäumen vorgegeben. Innerhalb des Plangebietes ist - sofern noch nicht vorhanden - für jeden 20. Stellplatz ein standortgerechter und einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Für jeden Baum sind eine wasserdurchlässige Baumscheibe von mindestens 6 m² und ein durchwurzelbarer Bodenbereich von mindestens 12 m³ vorzusehen.

Es werden voraussichtlich insgesamt sechs Laubbäume gepflanzt. Für die Laubbäume ist folgende Pflanzqualität zu wählen:

Als kleinkronige Bäume werden die folgenden Arten empfohlen:

Acer campestre 'Elsrijk'	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'		Rotdorn
Sorbus aria 'Lutescens'	-	Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers'	-	Schwedische Mehlbeere

- Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), mit Drahtballen (mD),
mind. 14 - 16 cm Stammumfang.

Die geplante Bebauung wird zu der Beseitigung der Ackerteilfläche führen. Durch den Neubau eines Discounters werden Flächenversiegelungen vorbereitet. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört. Laut der 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein' - Teil B Bodenart, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016, stehen im Plangebiet überwiegend Sande an. Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen. Gemäß der Baugrunduntersuchung vom 21.12.2022, erstellt von der Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH, wurden relativ einheitliche Baugrundverhältnisse im Gründungsniveau ermittelt. Zusammenfassend wird in dem Gutachten Folgendes aufgeführt: "Die Auffüllungen (Schichten 1 und 2) unterhalb der Pflasterung sind getrennt voneinander auszubauen und für den möglichen Wiedereinbau fachgerecht seitlich zu lagern. Die humosen Sande (Schicht 3) sind vollständig in den Bauflächen und im Bereich der neuen Zufahrten und Parkplatzflächen abzuschleifen. Die unterlagernden Böden (Schichten 4 – 6) sind grundsätzlich für eine 1- bis 2- geschossige Bebauung ausreichend tragfähig. Die im Zuge der Erdarbeiten aufgelockerten Sande (Schicht 4) sollten in den Bauflächen nachverdichtet werden. Die vereinzelt bereits oberflächennah anstehenden Schluffe (Schicht 5, z. B. in BS 7) sollten, sofern diese direkt im Gründungsbereich angetroffen werden, gegen verdichtungsfähigen Sand ausgetauscht werden. Im Zuge der Erdarbeiten können entsprechende Beprobungen der Haufwerke zur Analytik gemäß LAGA und gemäß BBodSchV durchgeführt werden. Alternativ dazu können bei Planungsfortschritt in den Bauflächen Baggerschurfe angelegt und beprobt werden. Die Ergebnisse der Analytik können dann im Vorfeld der Erdarbeiten in der Ausschreibung berücksichtigt werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser gem. DWA-A 138 ist in den ungesättigten Sanden (Schicht 4) möglich. Mulden- und (Rohr-)Rigolenversickerungen sind geeignet." (vgl. Baugrunduntersuchung vom 21.12.2022, erstellt von der Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH, S. 7 - 8)

Im Plangebiet gibt es kein Oberflächen-Gewässer. Gemäß Baugrunduntersuchung wurden folgenden Grundwasserstände ermittelt:

Bohrung	OK Gelände der Ansatzpunkte der Kleinrammbohrungen in [m] zu BN	Wasserstände unter Ansatzpunkt in [m] unter Gelände	Grundwasserstände in [m] zu BN
BS 1	+0,03	4,21	-4,18
BS 2	+0,72	4,62	-3,90
BS 3	+0,88	4,41	-3,53
BS 4	+0,40	4,91	-4,51
BS 5	+0,67	4,01	-3,34
BS 6	+0,74	4,23	-3,49
BS 7	+0,82	5,19	-4,37
BS 8	+0,64	4,82	-4,18

Tab. 1: Messungen vom 15.12.2022

Das Grundwasser steht damit nicht oberflächennah, d. h. mit einem Flurabstand von mehr als 1,00 m, an. Da das Vorhaben zwar zu einer Veränderung der Versickerung durch die zusätzlichen Flächenversiegelungen führt, das Oberflächenwasser jedoch in die Randbereiche geleitet wird, von wo aus es versickern kann, sind Auswirkungen für das Grundwasser nicht zu erwarten. Es ist festgesetzt, dass das Oberflächenwasser auf dem Grundstück gem. den Angaben des Entwässerungskonzeptes zu versickern ist. Aus diesem Grund führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

Ein Entwässerungskonzept wurde vom Ingenieurbüro Hölbing am 11.05.2023 erstellt. Danach wird das Oberflächenwasser über drei Versickerungsmulden im Norden und Süden des Plangebietes sowie über eine Versickerungsrigolenanlage im Bereich der Stellplatzanlage versickert. Für nähere Informationen siehe "Entwässerungskonzept mit Bewertung Wasserhaushaltsbilanz gem. A-RW 1" vom 11.05.2023, erstellt vom Ingenieurbüro Hölbing, Bordesholm.

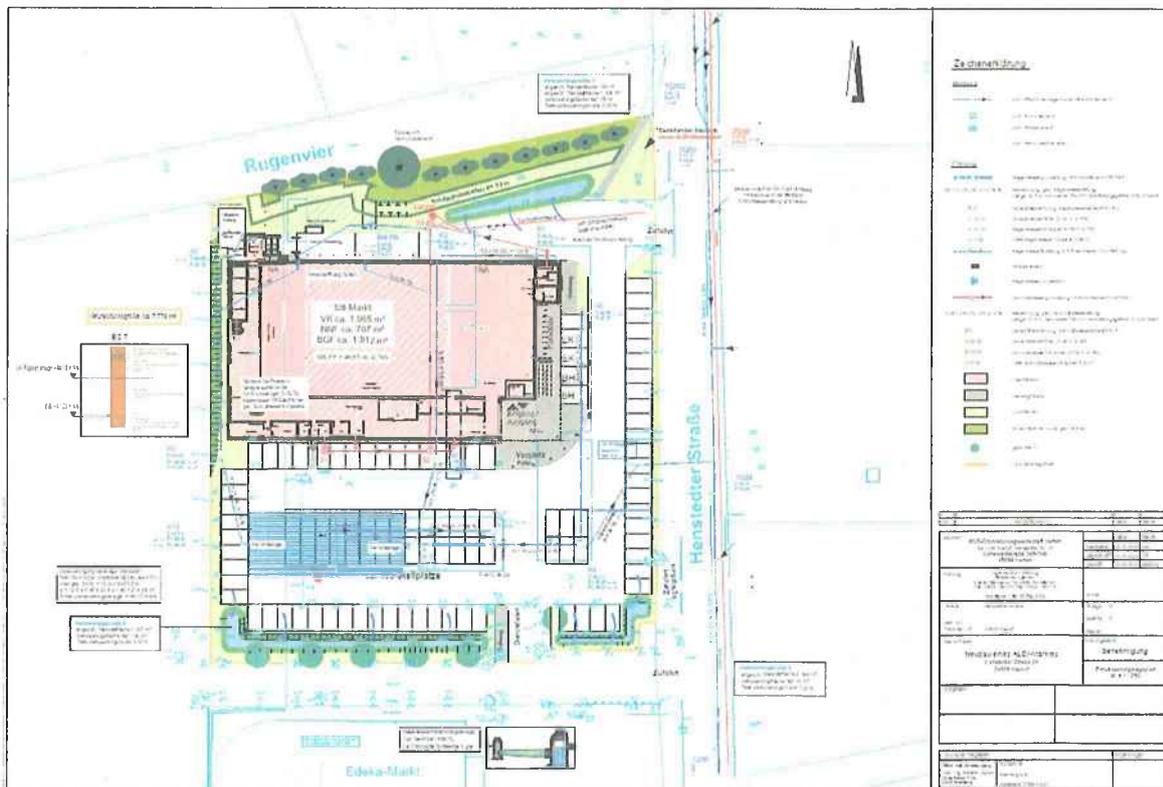


Abbildung 1: Entwässerungskonzept zur 1. Änderung des BPL 26 der Gemeinde Kisdorf vom 11.05.2023 vom Ingenieurbüro Hölbing - Entwässerungslageplan

Aufgrund der geringen Flächengröße werden die geplante Nutzung und der damit verbundene Verlust einer überschaubaren Ackerteilfläche lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

Es werden jedoch Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen.

So sind die Dächer von Neubauten wahlweise mit

- dauerhafter und flächendeckender Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervermögen von mindestens 10 l/m² auszustatten,
- mit Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auszurüsten, die die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten,
- mit einer Kombination aus den beiden vorgenannten Spiegelstrichen zu versehen.

Außerdem sind die Stellplätze wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

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 teilweise in der Nähe befindenden Hecken und Knicks 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.

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön einzuholen.

Vor Abriss von Gebäuden und Großbäumen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden oder Großbäumen befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

Wenn diese Zeiträume und Auflagen eingehalten werden, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten.

Zur Minderung von Verlusten an Insekten bei Beleuchtung von Flächen im Geltungsbereich selbst ist eine insektenfreundliche Beleuchtung mit LED (kein weißes Licht) und keine Beleuchtung von Grünstrukturen am Rand sicher zu stellen. Bei nächtlichen Bauarbeiten sind Richtstrahler zu verwenden. Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Lampen mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Künstliche Lichtquellen, wie z. B. Außenwandleuchten, überstrahlen aufgrund ihrer deutlich größeren Beleuchtungsstärke die natürlichen Lichtquellen und locken so viele Insektenarten an. Bereits durch den Aufprall oder den Kontakt mit dem ggf. heißen Lampengehäuse können insbesondere schnell fliegende Insekten getötet oder verletzt werden. Die sich im Bereich künstlicher Lichtquellen konzentrierenden und dort gut sichtbaren Insekten sind eine leichte und beliebte Beute für Fressfeinde, insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Spinnen. Darüber hinaus führt künstliches Licht zu gesteigerter Flugaktivität und zu unnatürlich verlängerten Aktivitätszeiten der Insekten.

Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen ist nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge etc.) ausgerichtete Beleuchtung zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche

Leuchtmittel zu verwenden z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger.

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

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

Laut dem digitalen Atlas Nord befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Das Plangebiet befindet sich allerdings direkt an der Grenze zu einem archäologischen Interessensgebiet und berührt es zum Teil. Daher ist im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die 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.

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das Plangebiet einwirken, als auch, indem sie vom Plangebiet ausgehen. Die Erweiterung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) mit der Zweckbestimmung "Lebensmittel-Discounter" wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das 'Schutzgut Mensch' führen. Es ist absehbar, dass die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der 'Henstedter Straße' in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht nicht so erheblich sein wird, dass Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerte überschritten werden. Unzumutbare Beeinträchtigungen für die Anwohner dieser Straßen können ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 wurde ein Verkehrsgutachten angefertigt, das aussagt, dass das Verkehrsnetz in der Lage ist, das Verkehrsaufkommen langfristig leistungsfähig abzuwickeln. Zudem wurde für die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ein Schallimmissionsgutachten durch das Institut für Schall- und Schwingungstechnik aus Hamburg am 19. Mai 2023 erstellt (siehe Kapitel 4.3). Es sind keine Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Es wurde aber ein entsprechender Hinweis zu den Betriebsabläufen unterhalb der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Das Plangebiet grenzt teilweise an landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken und sind in Kauf zu nehmen.

Ermittlung des Eingriffs

a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

Es sind der Abriss eines vorhandenen und der Neubau eines Aldi-Marktes vorgesehen. Es handelt sich um ein bestehendes Betriebsgelände mit angegliederter Stellplatzanlage.

b) Schutzgut Boden

Es ist bereits ein hoher Versiegelungsgrad vorhanden. Die Erweiterungsfläche weist allerdings bisher keine Versiegelung auf. Die Planung führt somit zu weiteren Flächenversiegelungen im Bereich der Erweiterungsfläche und in den Randbereichen der Plangebietes durch die Errichtung des Gebäudes sowie die Anlage von befestigten Stellplatz- und Rangierflächen. Die ursprüngliche Erschließung bleibt zum Teil erhalten. Der südliche Zufahrtbereich wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 neu geregelt.

1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen

Für das SO wird 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. 0,9 überschritten werden. Flächengröße 6.234 m ² x GRZ 0,9 =	5.611 m ²	
Mögliche Versiegelung im SO		5.611 m²
./.. bereits vorhandene Versiegelung	5.024 m ²	
Zusätzliche Versiegelung im SO		587 m²

2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen

Es ist festgesetzt, dass die Stellplätze wasser- und luftdurchlässig herzustellen sind.

Die oben aufgeführten Flächenversiegelungen (Vollversiegelungen) stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

In einem Normalverfahren würden die Flächenversiegelungen auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 - 5310.23)* - vom 09. Dezember 2013 und den in der Anlage beigefügten 'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung' bilanziert werden.

Die Flächenversiegelungen wären laut Runderlass mindestens im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Für die Flächenversiegelung würde sich ein Ausgleichsbedarf von 294 m² ergeben (587 m² x 0,5).

Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, werden die Eingriffe zwar nach o. g. Runderlass bilanziert, ein Ausgleich ist aber nicht erforderlich. Die Bilanzierung dient vielmehr der Übersicht über die zu erwartenden Eingriffe.

c) Schutzgut Wasser

Grundwasser

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet Sande an. Diese Böden weisen eine gute Versickerungsfähigkeit auf. Es ist festgesetzt, dass das Oberflächenwasser auf dem Grundstück gemäß den Angaben des Entwässerungskonzeptes vom 11.05.2023, erstellt vom Ingenieurbüro Hölbing, zu versickern ist. Die Flächenversiegelungen werden somit keine wesentlichen Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate haben.

Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

d) Schutzgut Klima/Luft

Der Verlust der vergleichsweise kleinen Ackerteilfläche wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft' haben. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Verlust von Biotopflächen

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt.

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Gartenhecke,
- Gras- und Staudenflur.

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biotoptypen stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Im Runderlass ist geregelt, dass bei der Beseitigung von Flächen, die eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz haben, ein eigenständiger Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' erbracht werden muss. Werden hingegen Flächen beseitigt, die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, reichen als Ausgleich die Ausgleichsmaßnahmen aus, die für die Schutzgüter 'Boden', 'Wasser' und 'Landschaftsbild' erbracht werden.

Da im vorliegenden Fall keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt werden, wird hier kein gesonderter Ausgleich erforderlich. Ein Ausgleich für Flächen mit allgemeiner Bedeutung ist nicht erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.

f) Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt an allen Seiten entweder an Betriebsgelände oder an Straßen. Zur Eingrünung der Erweiterungsfläche zur derzeitigen Ackerfläche und zum Gärtnereibetrieb ist am westlichen Grundstücksrand eine 1,50 m breite, einreihige Hecke neu anzulegen.

4.3 Immissionsschutz

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der näheren Umgebung zum Plangebiet sicherzustellen, wurde für die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ein Schallimmissionsgutachten durch das Institut für Schall- und Schwingungstechnik aus Hamburg am 19. Mai 2023 erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der zur Tageszeit in allgemeinen Wohngebieten zulässige Immissionsrichtwert von 55 dB(A) an allen Immissionsorten um mindestens 1 dB(A) unterschritten wird. Die Beurteilungspegel an den einzelnen Immissionsorten sind somit tagsüber ausreichend niedrig. Auch der zur Tageszeit in allgemeinen Wohngebieten zulässige Spitzenschalldruckpegel von $L_{AFmax,Tag} = 85$ dB(A) wird an allen Immissionsorten um mindestens 12 dB(A) unterschritten. Die

Spitzenschalldruckpegel an den einzelnen Immissionsorten sind somit ebenfalls ausreichend niedrig.

Weiter kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass auch nachts der in allgemeinen Wohngebieten zulässige Immissionsrichtwert von 40 dB(A) an allen Immissionsorten um mindestens 9 dB(A) unterschritten wird. Die Beurteilungspegel an den einzelnen Immissionsorten sind somit nachts ausreichend niedrig.

Eine Beurteilung der Spitzenschalldruckpegel entfällt in Bezug auf die Nachtzeit, da nachts nur technische Anlagen mit gleichmäßigen Betriebsgeräuschen ohne relevante Pegelspitzen in Betrieb sind.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher keine Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich. Es wurde aber ein entsprechender Hinweis, was im Baugenehmigungsverfahren zu beauftragen ist, aufgenommen.

Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ist zu beauftragen, dass die Anlieferung nur während der Tageszeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr erfolgen darf. Zum Schutz der angrenzenden Bebauung ist die Anlieferungszone einzuhausen.

4.4 Hinweise

Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet. 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

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als

Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Segeberg, Sachgebiet: Bodenschutz, anzuzeigen.

Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg einzuholen.

Vor Abriss von Gebäuden und Großbäumen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden oder Großbäumen befinden. Sollte der in den Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

Knickschutz

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

Schutz des Bodens

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf

Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

Schutz der Umgebung

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

Betriebsauflagen im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens

Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ist zu beauftragen, dass die Anlieferung nur während der Tageszeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr erfolgen darf. Zum Schutz der angrenzenden Bebauung ist die Anlieferungszone einzuhausen.

4.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 wurde die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Gartenbaubetriebes mit Endverkauf westlich des Plangebietes auf einer ehemaligen landwirtschaftlichen Fläche vorbereitet. Der Betrieb besteht mittlerweile. Im Zuge der Umsetzung wurde die Erschließungssituation des Nachversorgungszentrums optimiert. Um sicherzustellen, dass das vorhandene Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen durch die Ansiedlung des Gartenbaubetriebes zu bewältigen und um zu klären, ob bauliche Maßnahmen im Bereich der äußeren Erschließung erforderlich werden, wurde vorab von dem Büro Wasser- und Verkehrs- Kontor, Neumünster, am 24. Januar 2019 ein Verkehrsgutachten vorgelegt.

Zur Optimierung der Erschließung des Gartenbaubetriebes und der angrenzenden Lebensmittelmärkte wurde eine gemeinsame Zufahrt für den Aldi- und Edeka-Markt sowie den Gartenbaubetrieb geschaffen. Die zwei vorher separaten Grundstückszufahrten des Aldi- und Edeka-Marktes wurden aufgehoben. Die nördliche Zufahrt des Aldi-Marktes bleibt in der jetzigen Form bestehen. Sie dient in erster Linie dem Anlieferverkehr. Die vorherige Leistungsfähigkeitsbetrachtung des gemeinsamen Knotenpunkts zeigte, dass dieser in der Lage ist, die Verkehre des Prognose-Planfalls 2030 mit einer befriedigenden Qualitätsstufe 'QSV C' des Verkehrsablaufes langfristig leistungsfähig abzuwickeln. Es bestehen darüber hinaus Kapazitätsreserven. Behindernde Rückstausituationen im Zuge der 'Henstedter Straße' (K 23) sind nicht zu erwarten, da der abbiegende Verkehr zu den Stellplatzanlagen jeweils sogar mit der sehr guten Qualitätsstufe 'QSV A' abgewickelt werden kann.

Das Plangebiet ist über die in ca. 350 m Entfernung gelegene Haltestelle 'Kisdorf, Mühle' an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Von dort verkehrt die Buslinie 196 zwischen der Gemeinde Kisdorf und der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

Zur Sicherstellung des Brandschutzes befindet sich südlich der Zufahrt für Edeka, Blumen Bade und Aldi an der 'Henstedter Straße' in unmittelbarer Nähe ein Hydrant im Bereich einer Transportleitung des Wege-Zweckverbandes. Die maximal 75 m Entfernung zur Grundstückszufahrt werden eingehalten. Über den Hydrant kann eine Wassermenge von 180 m³/h zur Verfügung gestellt werden. In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr ist der vorhandene Hydrant für die Löschwasserversorgung ausreichend. Ein weiterer Hydrant im Plangebiet ist nicht notwendig.

Gemäß der Baugrunduntersuchung vom 21.12.2022, erstellt von der Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH wurden relativ einheitliche Baugrundverhältnisse ermittelt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser gem. DWA-A 138 in den ungesättigten Sanden (Schicht 4) möglich ist und Mulden- und (Rohr-)Rigolenversickerungen denkbar wären. Es ist daher festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf dem Grundstück gemäß den Angaben des Entwässerungskonzeptes vom 11.05.2023, erstellt vom Ingenieurbüro Hölbing, zu versickern ist. Ein Entwässerungskonzept wurde vom Ingenieurbüro Hölbing am 11.05.2023 erstellt. Danach wird das Oberflächenwasser über drei Versickerungsmulden im Norden und Süden des Plangebietes sowie über eine Versickerungsrigolenanlage im Bereich der Stellplatzanlage versickert. Für nähere Informationen siehe "Entwässerungskonzept mit Bewertung Wasserhaushaltsbilanz gem. A-RW 1" vom 11.05.2023, erstellt vom Ingenieurbüro Hölbing, Bordesholm.

Weitere Änderungen in Bezug die Ver- und Entsorgung (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Fernmeldeeinrichtungen, Gas, Elektroenergie, Abfall) ergeben sich nicht.

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. Flächen und Kosten

Die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG trägt die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m ²	Prozent
Sondergebiet	6.234	80,2
Knick-, Hecken-, Grün- und Maßnahmenflächen	1.543	19,8
Gesamtfläche	7.777	100,0

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf hat diese Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 in ihrer Sitzung am 16. Mai 2024 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Kisdorf, den 24.09.2024



.....
Birga Kreuzaler
(Bürgermeisterin)

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNGEN

Die Art der Veröffentlichung von amtlichen Bekanntmachungen wird in der jeweiligen Hauptsatzung der Gemeinde und des Amtes Kisdorf sowie in der Verbandssatzung des Schulverbandes im Amt Kisdorf geregelt.

19.10.2024

Bekanntmachung Kisdorf Satzung B-Plan Nr. 26 1. Änderung Sondergebiet westlicher der Henstedter Strasse vom 19.10.2024

 [Amt Kisdorf](#) [Gemeinde Kisdorf](#)

[Alle Nachrichten](#)

[Schulverband im Amt Kisdorf](#)