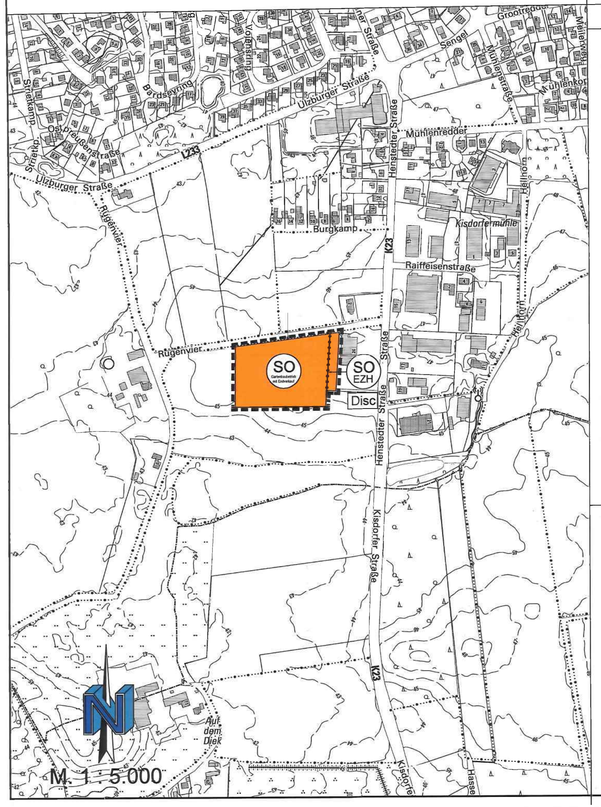
11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Es gilt die BauNVO in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. November 2017



ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE

DARSTELLUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 BauNVO

SO — SONSTIGE SONDERGEBIETE — § 11 BauNVO
Zweckbestimmung:
Gartenbaubetrieb mit Endverkauf
EZH - Einzelhandel
Disc - Discounter

SONSTIGE PLANZEICHEN

ÄNDERUNGSBEREICH DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGSBEREICHE

10. Die Erteilung der Genehmigung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Internetadresse des Amtes und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am 08.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht. 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) hingewiesen worden. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mithin am 09.07.2020 wirksam.

Kisdorf, den 23. JULI 2020

GEMEINDE KISDORF · KREIS SEGEBERG · Siegel

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.01.2019 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Umschau am 27.02.2019 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 16.04.2019 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung 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 07.03.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 22.08.2019 den Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, und die Begründung haben in der Zeit vom 16.09.2019 bis 18.10.2019 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 04.09.2019 in der Umschau ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-kisdorf.de zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich 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 11.09.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

7. Die Gemeindevertretung hat die abgebenenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.12.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes am 16.12.2019 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

9. Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein hat die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 09.06.2020 Az.: IV522 - 512.111 - 60.47 (11.Ä) mit Hinweisen genehmigt.

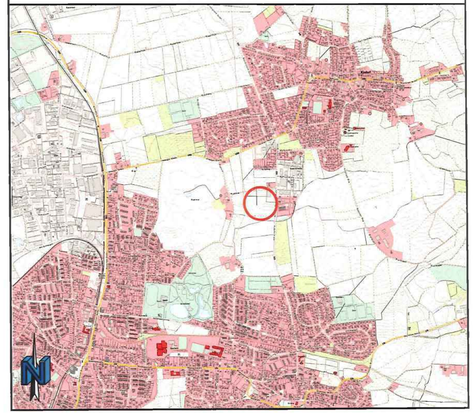
ENDFASSUNG

11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE KISDORF

KREIS SEGEBERG

für das Gebiet westlich der vorhandenen Aldi- und Edeka-Märkte an der 'Henstedter Straße', südlich der Straße 'Rugenvier' sowie nördlich und östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen

Übersichtskarte



Ausgearbeitet vom

Büro für Bauleitplanung — Assessor jur. Uwe Czierlinski

Kronberg 33, 24619 Bornhöved

Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01

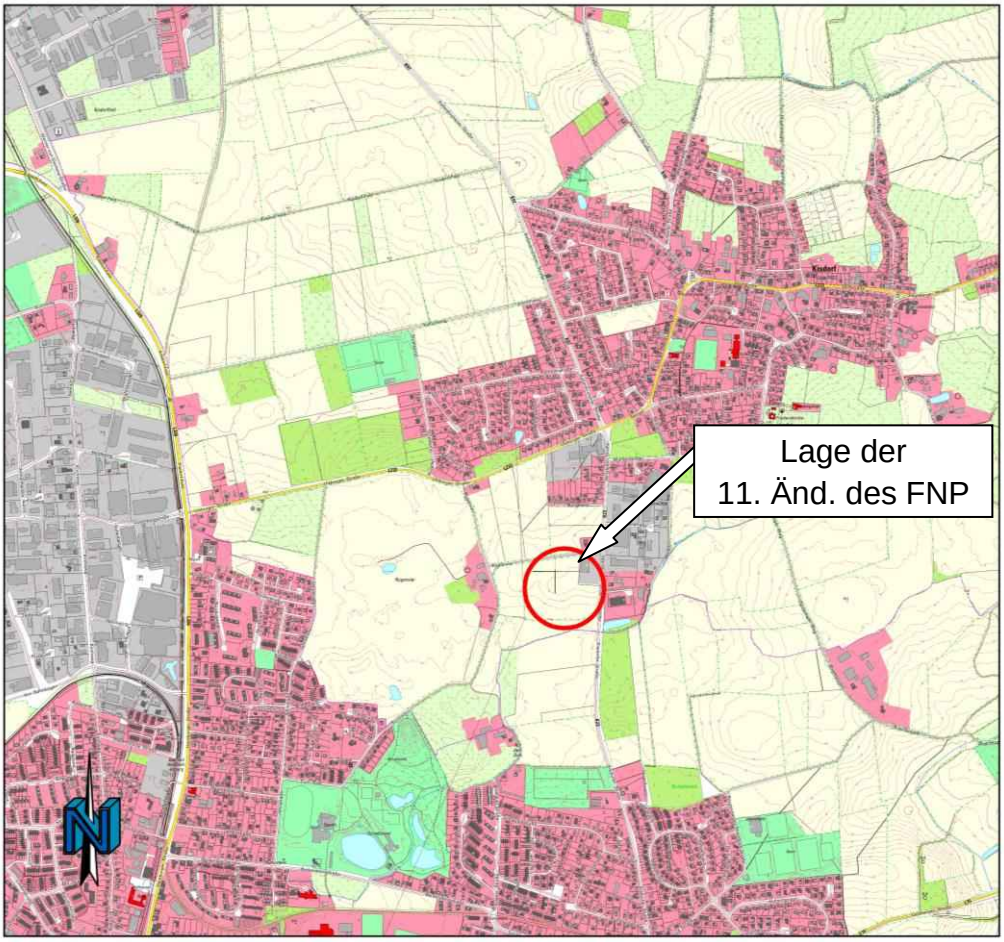
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

GEMEINDE KISDORF

Flächennutzungsplan
11. Änderung

für das Gebiet westlich der vorhandenen Aldi- und Edeka-Märkte an der 'Henstedter Straße', südlich der Straße 'Rugenvier' sowie nördlich und östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen

Begründung



Endfassung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 3

2. Übergeordnete Planungsvorgaben 3

3. Vorhandene und geplante Nutzungen 4

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung 7

5. Umweltbericht 9

5.1 Einleitung 9

5.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen 11

5.2.1 Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter 12

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 15

5.2.3 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 15

5.2.4 Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten 16

5.2.5 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen 16

5.3 Zusätzliche Angaben 16

5.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren 16

5.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 16

5.3.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring) 16

5.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes 17

1. Allgemeines

Das ca. 1,6 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 vorhandenen Aldi- und Edeka-Märkte an der 'Henstedter Straße', südlich der Straße 'Rugenvier' sowie nördlich und östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in seiner derzeit gültigen Fassung in Teilen als eine 'Gewerbliche Baufläche' (G) und in Teilen als eine 'Fläche für die Landwirtschaft' dar. Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird überwiegend die Ausweisung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Gartenbaubetrieb mit Endverkauf' geplant. Die Gemeinde Kisdorf beabsichtigt, eine Sondergebietsfläche für die Umsiedlung eines regional ansässigen Gartenbaubetriebes planungsrechtlich vorzubereiten. Zu diesem Zweck ist vorgesehen, das Plangebiet im Flächennutzungsplan anstelle der derzeitigen Ausweisung als 'Fläche für die Landwirtschaft' und als 'Gewerbliche Baufläche' (G) zukünftig als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Gartenbaubetrieb mit Endverkauf' darzustellen. Ein kleiner Teilbereich im Osten soll als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel, Discounter' dargestellt werden.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Kisdorf mit rund 3.850 Einwohnerinnen und Einwohnern verfügt über keine zentralörtliche Funktion. Sie liegt zwischen dem zentralen Ort Kaltenkirchen und dem Stadtrandkern I. Ordnung Henstedt-Ulzburg und gehört 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 gem. Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010 grundsätzlich nur für Einzelhandelseinrichtungen bis 800 m^2 Verkaufsfläche geeignet. In begründeten Einzelfällen kann von den Verkaufsflächenschwellenwerten abgewichen werden.

Mit dem Schreiben der Landesplanungsbehörde vom 10. Juli 2018 wurde ein raumplanerisches Abstimmungsverfahren gemäß § 11 Landesplanungsgesetz (LaplaG) eingeleitet. Die Landesplanungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 11. September 2018 im Rahmen des raumplanerischen Abstimmungsverfahrens mitgeteilt, dass das geplante Bauleitplanverfahren für die Betriebsverlagerung der Firma Blumen Bade aus Henstedt-Ulzburg nach Kisdorf mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sei, wenn im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung mit entsprechenden Maßgaben versehen würden. Dann seien keine wesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.

3. Vorhandene und geplante Nutzungen

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer Ackerfläche und aus einem kleinen Bereich des Betriebsgeländes des angrenzenden Aldi-Marktes. Dieser Bereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Kisdorf und umfasst den dort festgesetzten Knick sowie eine private Grünfläche und eine Hecke.

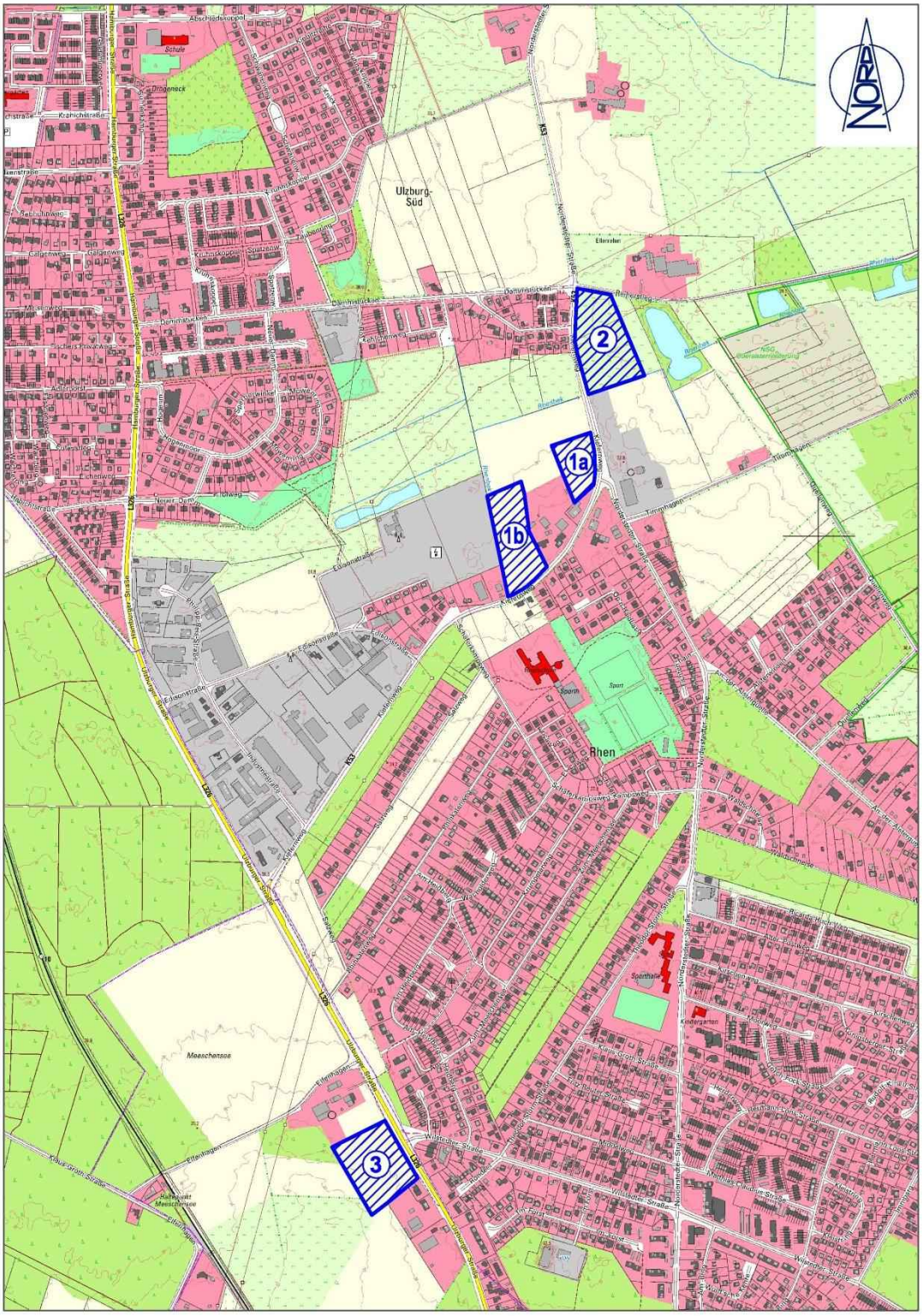
Östlich des Plangebietes befinden sich ein Aldi- und ein Edeka-Markt, östlich derer sich ein Gewerbegebiet anschließt. Südlich, westlich und nördlich der Straße 'Rugenvier' schließen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Nördlich im Plangebiet befinden sich ein Knick und andere Gehölzstrukturen wie Gebüsche, Sträucher und Bäume.

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet in Teilen als eine 'Gewerbliche Baufläche' (G) und in Teilen als eine 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt. Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Gemeinde das Ziel, das Plangebiet überwiegend als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Gartenbaubetrieb mit Endverkauf' auszuweisen. Die konkrete Ausgestaltung des Plangebietes bleibt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 vorbehalten.

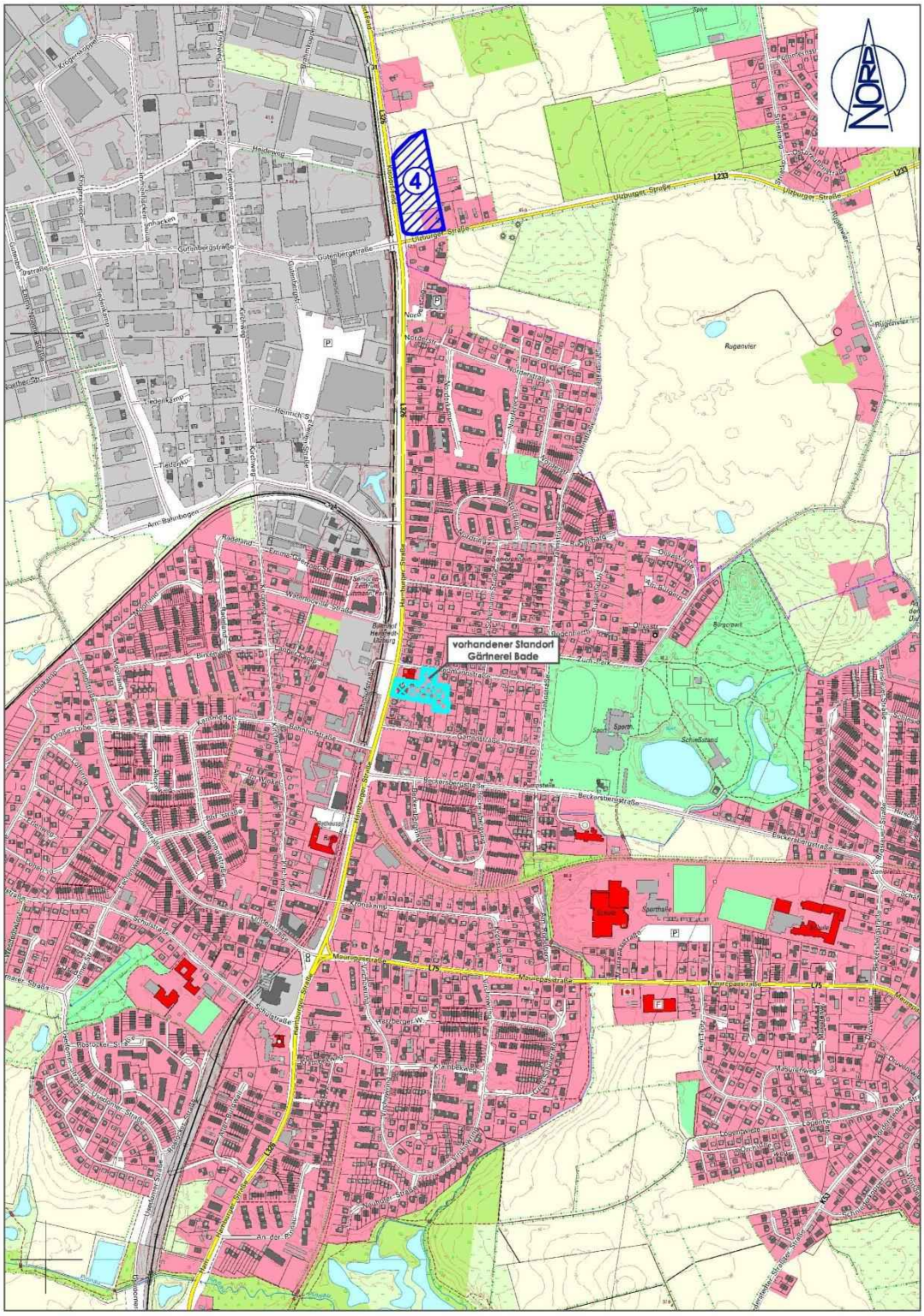
Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt vor dem Hintergrund, einen langjährigen und bedarfsgerechten Weiterbetrieb der Firma Blumen Bade zu sichern und an moderne Betriebsformate anzupassen. Dies ist auf dem Bestandsstandort in Henstedt-Ulzburg nicht möglich. Daher ist es beabsichtigt, die Firma Blumen Bade vom Bestandsstandort auszulagern, um den Kundenwünschen gerecht zu werden und um den Planungszielen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, auf dem derzeitigen Betriebsstandort ein Innenentwicklungspotential zum Zwecke der Siedlungsentwicklung zu aktivieren, entgegen zu kommen. Gleichzeitig soll der etablierte Betrieb in der Region gehalten werden. Daher ist es vorgesehen, den Betrieb neben das Nahversorgungszentrum in Kisdorf zu verlagern. Das Plangebiet liegt im Achsenraum in verkehrsgünstiger Lage am südlichen Ortsrand der Gemeinde Kisdorf innerhalb eines gewerblich geprägten Bereiches.

Der Betrieb benötigt ca. 1,5 bis 2,0 ha an Fläche für sein Vorhaben. Wichtig neben der generellen Größe sind auch der Zuschnitt und die Topographie des Grundstückes für die Betriebsführung. Grundsätzlich wäre für die Sondergebietsentwicklung eine in das Ortsgefüge besser integrierte Lage wünschenswert. Angesichts der dafür benötigten Flächengröße ist allerdings im Siedlungsgefüge kein zusammenhängendes, geeignetes Grundstück zu finden. Insgesamt wurden vier Standortalternativen zum gewählten Standort in Betracht gezogen (siehe Abbildungen).

Lage der Standortalternativen 1 bis 3



Lage der Standortalternative 4



Das Ergebnis hinsichtlich der in Betracht gezogenen Flächen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

<u>Standortalternative 1a:</u> Standort planerisch für eine Bebauung vorbereitet, Änderung des B-Planes in ein Sondergebiet erscheint vertretbar, aber problematische Erschließungssituation und keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers.

Standortalternative 1b: Standort planerisch für eine Bebauung vorbereitet, Änderung des Bebauungsplanes in ein entsprechendes Sondergebiet erscheint vertretbar, aber in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer ausgewiesenen Maßnahmen-flächen für den Naturschutz mit Biotopqualität und keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers.

Standortalternative 2: Außenbereichsfläche, eine Überplanung würde zu einer städtebaulich unerwünschten, bandartig ausufernden Entwicklung führen, Hochspannungs-Freileitung führt über das Grundstück.

Standortalternative 3: Außenbereichsfläche, eine Bebauung ergäbe einen ortsplanerisch zu vertretenden Lückenschluss, keine Bedenken im Hinblick auf die landesplanerischen Erfordernisse zur Einzelhandelsentwicklung. Das Vorhaben entspricht nicht dem planerischen Entwicklungswillen der Stadt Norderstedt.

Standortalternative 4: Außenbereichsfläche mit schwieriger Erschließung, hinsichtlich der landesplanerischen Erfordernisse zur Einzelhandelsentwicklung ist der Standort kritisch zu sehen, Gefahr einer nicht wünschenswerten Einzelhandelsentwicklung.

Die angestellten Überlegungen und Abwägungen führten dazu, dass für das 'Sonstige Sondergebiet' nur der gewählte Standort in der Gemeinde Kisdorf an der 'Henstedter Straße' in Frage kommt, auf die sich die vorliegende Planung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und der nachfolgende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 erstrecken. Die vier anderen Standortalternativen haben sich als ungeeignet herauskristallisiert.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrsanbindung
Das Plangebiet wird über die 'Henstedter Straße' (K 23) erschlossen. Die 'Henstedter Straße' führt in Richtung Norden in das Zentrum der Gemeinde Kisdorf und in Richtung Süden in die Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

Es ist vorgesehen, eine gemeinsame Zufahrt für den Aldi- und Edeka-Markt sowie Blumen Bade zu schaffen, für die es im Bereich der Grundstücksausfahrt zwei Fahrstreifen (Rechts- und Linksabbieger) geben soll. Die zwei separaten Grundstückszufahrten des Aldi- und Edeka-Marktes sollen aufgehoben werden. Die nördliche Zufahrt des Aldi-Marktes bleibt in der jetzigen Form bestehen. Es gibt eine weitere, bereits vorhandene Zufahrt über die Straße 'Rugenvier', die erhalten bleiben soll, aber ausschließlich von Mitarbeitern des Betriebes genutzt werden soll.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Haltestelle 'Kisdorf, Mühle' befindet sich in ca. 400 m Entfernung. Von dort verkehrt die Buslinie 196 zwischen der Gemeinde Kisdorf und der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

Wasserversorgung
Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen, Henstedt. Das Leitungsnetz muss entsprechend in das Plangebiet verlängert werden.

Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m³/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden. Die Löschwassermenge muss gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 in einem Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen. Für die Brandbekämpfung ist es unerlässlich, dass die Feuerwehr innerhalb kürzester Zeit vor Ort einsatzbereit ist (sog. Hilfsfrist, die ca. 10 Minuten beträgt). Die erste Entnahmestelle muss in einem Abstand von maximal 75 m zur Grundstückszufahrt vorhanden sein.

Südlich der geplanten neuen Zufahrt an der 'Henstedter Straße' befindet sich 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.

Abwasserentsorgung

a) Regenwasser
Die Versickerungsfähigkeit der Böden ist im Plangebiet gegeben. Das auf dem Betriebsgelände anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen soll im Plangebiet auf den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen versickern. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen.

b) Schmutzwasser
Durch das geplante Vorhaben wird es zu einer Zunahme des anfallenden Abwassers kommen. Der Anschluss an die zentralen Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde ist zu prüfen. Hierfür müsste das Kanalnetz bis in das Plangebiet verlängert werden.

Fernmeldeeinrichtungen
Die Gemeinde Kisdorf ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

Gas und Elektroenergie
Die Gemeinde Kisdorf ist an das Erdgas- und Stromnetz der Schleswig-Holstein Netz AG angeschlossen.

Abfall
Für die Abfallentsorgung sind die Bestimmungen des Wege-Zweckverbandes der Gemeinden des Kreises Segeberg maßgeblich.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der Begründung zum Bauleitplan sind entsprechend dem Stand des Verfahrens im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB). Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass im Umweltbericht alle umweltrelevanten Informationen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung an einer Stelle gebündelt vorliegen und inhaltlich nachvollzogen werden können. Die Verfahrensbeteiligten sollen in der Begründung als zentraler Quelle alle wesentlichen umweltrelevanten Aussagen zusammengefasst vorfinden können. Seine Bündelungsfunktion und seine Bedeutung als ein wesentlicher Bestandteil der Begründung kann der Umweltbericht jedoch nur erfüllen, wenn er integrierter Bestandteil der Begründung ist, d. h. als ein separates Kapitel innerhalb der Begründung geführt wird und nicht als bloße Anlage dazu, und wenn er tatsächlich alle umweltrelevanten Aussagen inhaltlich zusammenfasst, d. h. eine Aufsplitterung umweltrelevanter Informationen über die gesamte Begründung vermieden wird. Zu den im Umweltbericht zusammenzufassenden Informationen gehören somit nicht nur die klassischen Umweltthemen aus dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (insbesondere Eingriffsregelung, Artenschutz etc.), sondern auch alle anderen umweltrelevanten Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, soweit sie planungsrelevant sind, wie z. B. die des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und auch des Denkmalschutzes oder sonstiger Sachgüter.

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Plangebiet der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes hat eine Größe von etwa 1,6 ha und sieht überwiegend die Ausweisung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Gartenbaubetrieb mit Endverkauf' und zu einem kleinen Teil im Osten als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel, Discounter' vor. Bisher ist das Plangebiet teils als 'Gewerbliche Baufläche' (G) und teils als 'Fläche für die Landwirtschaft' (L) dargestellt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gärtnereibetriebes mit Endverkauf und die Vergrößerung des benachbarten Aldi-Marktes geschaffen werden.

Beschreibung der Darstellungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Nach derzeitigem Planungsstand zeichnen sich folgende Flächenbeanspruchungen konkret ab:

- Umwandlung von Ackerfläche für eine Sondergebietsfläche mit entsprechender Versiegelung;

- Beseitigung eines Knickabschnittes für die Erschließungsstraße;

- Versetzung von 4 jungen Bäumen.

b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB beachtlich. Da die Eingriffe erst auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 konkretisiert werden, erfolgt die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplans. Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die sich abzeichnenden Eingriffe hingewiesen.

Landschaftsrahmenplan (2000)

Im Landschaftsrahmenplan besteht für das Plangebiet die folgenden 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 Gartenbaubetriebes mit Endverkauf innerhalb eines 'Gebietes mit besonderer Erholungseignung' ist zulässig.

Landschaftsplan (1992)

In der Bestandskarte sowie in der Maßnahmenkarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Kisdorf ist das Plangebiet als Ackerfläche dargestellt.

Das Vorhaben 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 und weiter zu entwickeln.

Diese Vorhaben sind bereits umgesetzt und der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2003 weist diese Fläche entsprechend aus. Die weitere gewerbliche Entwicklung nach Westen ist außerdem bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen. Sie wird diese Grenze nur in kleineren Bereichen überschreiten.

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 vertretbar. Der Landschaftsplan sollte in seiner nächsten Fortschreibung entsprechend angepasst werden.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung - Natura 2000
Im Geltungsbereich, auf den angrenzenden Flächen sowie im näheren Umfeld des Plangebietes gibt es keine FFH-Gebiete und keine Europäischen Vogelschutzgebiete. Zu den im weiteren Umfeld befindlichen Schutzgebieten besteht kein räumlicher Zusammenhang, so dass vorhabenbedingte Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Trinkwasserschutzgebiet
Es besteht die Möglichkeit, dass das Plangebiet im zukünftigen Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Kaltenkirchen liegen wird. Es ist nicht zu erkennen, dass von den beabsichtigten Nutzungen Gefährdungen des Grundwassers ausgehen.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft
Die Knicks innerhalb des Plangebietes sind nach § 21 LNatSchG geschützt.

5.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Das Plangebiet umfasst größtenteils eine Ackerfläche, auf der in der letzten Saison Mais angebaut worden ist. Zudem besteht das Plangebiet aus einem kleinen Bereich des Betriebsgeländes des angrenzenden Aldi-Marktes. Der Bereich des Betriebsgeländes ist im Bebauungsplan Nr. 26 zum Teil als 'private Grünfläche' und zum Teil als 'Knick' festgesetzt. Diese Strukturen sind in der Örtlichkeit auch tatsächlich vorhanden. Zudem stocken auf der Grünfläche 4 Ahorne, die dort angepflanzt wurden.

Die Ackerfläche des Plangebietes wird durch eine Hecke, die im Bebauungsplan Nr. 26 als Eingrünung festgesetzt wurde, von der 'privaten Grünfläche' und dem 'Knick' (zukünftige Erschließung) abgetrennt.

Im Norden der Ackerfläche befindet sich ein Knick. Die Knicks (nördlich der Ackerfläche und im Bereich der zukünftigen Zufahrt) sind gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt.

Östlich bzw. südöstlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich der vorhandene Aldi-Markt sowie der Edeka-Markt. Südlich und westlich liegt der restliche Bereich der Ackerfläche, im Norden verläuft die Straße 'Rugenvier'.

Die Errichtung eines Gärtnereibetriebes auf der Ackerfläche wird zu dem Verlust dieser und zu umfangreichen Flächenversiegelungen durch die Gebäude und die befestigten Hof- und Rangierflächen führen. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 ermittelt und ausgeglichen werden müssen.

Um das Plangebiet zu erschließen, wird die Beseitigung von zwei kleinen Knickabschnitten notwendig. Es handelt sich bei dem betroffenen Knick-Abschnitt um

einen zur Eingrünung im Bebauungsplan Nr. 26 festgesetzten Knick. Es handelt sich demnach nicht um einen Ausgleichsknick. Der Knick hat bereits einen Durchbruch erhalten, um den Kunden der beiden Märkte Aldi und Edeka ein besseres Erreichen untereinander zu ermöglichen, ohne wieder über die 'Henstedter Straße' zum anderen Markt fahren oder gehen zu müssen. Aus diesem Grund besteht der Knick aus nur noch zwei kleineren Abschnitten. Der östliche Abschnitt hat dabei eine Länge von ca. 25 m, der westliche erreicht ca. 38 m. Beide Abschnitte teilen die jeweiligen Stellplatzanlagen. Die Knickabschnitte befinden sich auf dem Grundstück des Aldi-Marktes. Die Firma Aldi hat sich dazu bereit erklärt, einen ca. 10 m breiten Streifen an der Grenze ihres Grundstückes an die Firma Blumen Bade abzugeben, damit diese eine gesicherte Zufahrt zu ihrem zukünftigen Betrieb erhalten kann. Im Gegenzug erhält Aldi einen Geländestreifen im Westen angrenzend an das bisherige Marktgrundstück. Da der abzugebende Streifen allerdings nicht quer über das Aldi-Grundstück verlaufen kann, da Aldi sich dann in seiner Entwicklung einschränken würde, ist es nur möglich, den Bereich des Knicks und der privaten Grünfläche zu erhalten. Die Zufahrt ist daher nur in diesem Bereich darstellbar. Um gleichzeitig die verkehrliche Situation an der 'Henstedter Straße' zu entschärfen, ist es vorgesehen, eine gemeinsame Zufahrt für die beiden Märkte und den zukünftigen Gärtnereibetrieb 'Blumen Bade' zu errichten.

Für das Vorhaben ist es dann jedoch erforderlich, den festgesetzten Knick zu beseitigen. Die Gemeinde unterstützt das Projekt. In der Nähe des Plangebietes sind außerdem diverse Knick-Strukturen vorhanden, die auch einen Verbund untereinander aufweisen. Die beiden betroffenen Knick-Abschnitte sind zum einen klein, zum anderen haben sie keinen Verbund zu anderen Knick-Strukturen. Es ist vorgesehen, den Ausgleichsknick größtenteils im Plangebiet selbst (102 m) im westlichen Bereich unterzubringen. Dieser würde gleichzeitig als Eingrünung des Plangebietes dienen. Die Voraussetzung für eine Nicht-Beeinträchtigung des Knicks gemäß den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' (3,00 m Knickschutzstreifen und Abstand der Gebäude 1 H) werden bei der Anlage des Knicks beachtet. Letztlich werden 2 kleine, isolierte Knick-Abschnitte beseitigt und es ist vorgesehen, einen neuen Knick ca. 130 m weiter westlich anzulegen, der Anschluss an weitere Knickstrukturen aufweisen und ausreichend geschützt wird.

Gemäß den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' von 20. Januar 2017 sind Knickbeseitigungen im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen.

Die genaue Ausgleichsermittlung erfolgt auf der Ebene des nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34.

Sollte die Planung nicht umgesetzt werden, würde die Ackerfläche weiterhin bewirtschaftet werden. Die Knicks würden nicht beseitigt werden und es würde kein Flächenverbrauch erfolgen.

5.2.1 Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Mensch
Die Umsiedlung des Gewerbebetriebes wird zu keinen rechtserheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen, da es sich bei der

angrenzenden Bebauung im Süden bereits um 'Sonstige Sondergebiete' handelt. 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. Die Verlegung des Betriebes in die freie Landschaft hinein als solche könnte jedoch als Beeinträchtigung empfunden werden. Von der Ausweisung des 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) und der damit verbundenen Umsiedlung eines in Henstedt-Ulzburg ansässigen Betriebes ist andererseits die langfristige Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu erwarten, wovon die Menschen wiederum profitieren werden.

An das Plangebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche 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.

Schutzgut Boden

Die Ausweisung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Gartenbaubetrieb mit Endverkauf' führt zu umfangreichen Flächenversiegelungen für die Anlage der Gebäude und der befestigten Hof-, Stellplatz- und Rangierflächen. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar und müssen ausgeglichen werden. Die genaue Ermittlung der Eingriffe und die Planung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf der Ebene des nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Laut Baugrunduntersuchung "wurden relativ gut ausgepegelte Wasserstände ermittelt. Es handelt sich um Grundwasser im engeren Sinne. Bereichsweise kann dieses durch temporäres Stau- und Schichtenwasser überlagert werden (z. B. BS 3, 4, 10 und 12). Zu den jahreszeitlich- und witterungsbedingten Grundwasserspiegelschwankungen können keine genauen Aussagen getroffen werden. Es ist jedoch mit Schwankungen im dm- bis m-Bereich zu rechnen.

Der mittlere höchste Wasserstand für die Bemessung der Versickerung gemäß DWA-A 138 für nicht durch Stau- und Schichtenwasser überlagertes Grundwasser sollte im Weiteren bei +43 m angesetzt werden." Somit ist nicht zu erkennen, dass sich für den Wasserhaushalt Beeinträchtigungen ergeben könnten. Es ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern.

Schutzgut Klima/Luft

Die Betriebsverlegung der Gärtnerei Bade und die damit verbundenen Flächenversiegelungen werden keine Auswirkungen auf das Lokalklima haben.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
Die Ausweisung des 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Gartenbaubetrieb mit Endverkauf' wird zur Beseitigung einer Ackerfläche führen. Zudem sind eine private Grünfläche sowie zwei kleine Knickabschnitt betroffen. Der erforderliche Ausgleich wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 geregelt.

Besonders geschützte und streng geschützte Arten
Die an das Plangebiet grenzenden Knicks stellen geeignete Bruthabitate für verschiedene Vogelarten dar. In den Knicks brüten vorwiegend Vogelarten, die als Gebüschbrüter weit verbreitet und allgemein häufig sind. Hierzu zählen Arten wie Amsel, Fitis, Zaunkönig, Rotkehlchen, Heckenbraunelle, Grasmücken-Arten, Zilpzap oder Goldammer.

Ackerflächen stellen potentielle Bruthabitate für Offenlandbrüter dar. Die Eignung als Bruthabitat ist jeweils abhängig von der Größe der Fläche und deren Umgebung. Da im vorliegenden Fall die überplante Ackerteilfläche von einer Seite durch einen Knick und von der anderen Seite durch bereits vorhandene Einzelhandels-Märkte begrenzt ist, kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Plangebietes keine gefährdeten Offenlandbrüter (z. B. Feldlerche oder Kiebitz) vorkommen.

An den vorhandenen Knick im Norden wird zukünftig ein Gewerbebetrieb heranrücken. Es ist vorgesehen, den nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützten Knick zu erhalten. Es ist jedoch notwendig, dass zwei kleine Knickabschnitte für die Errichtung der Zufahrt beseitigt werden müssen. Bei einem Totalverlust ist es erforderlich, dass neue Knicks in einem Verhältnis von mindestens 1 : 2 an geeigneten Standorten in der Feldflur als Ausgleich angelegt werden. Durch die Neuanlage von Knicks können die Funktionsverluste, die die Beseitigung eines Knicks mit sich bringen, ausgeglichen werden.

Ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg ist zu stellen.

Schutzgut Landschaftsbild
Da der zukünftige Gärtnereibetrieb eine Erweiterung des Siedlungsrandes der Gemeinde Kisdorf nach Westen darstellt, ist mit einer negativen Auswirkung auf das Landschaftsbild zu rechnen. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes muss durch eine Eingrünung des Plangebietes abgemildert werden. Vorgesehen ist an der westlichen Grundstücksseite eine Knick-Neuanlage, die zugleich als Ausgleich für die zu beseitigenden Knick-Abschnitte im Bereich der Zufahrt dienen soll. Im Süden ist eine Heckenpflanzung vorgesehen. Im Norden besteht bereits ein Knick und im Osten grenzen die Einzelhandelsmärkte Aldi und Edeka an das Plangebiet an. Hier ist keine weitere Maßnahme zur Eingrünung erforderlich. Auf der Ebene des nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 wird festgesetzt, welche Maßnahmen zur Eingrünung der Süd- und Westgrenze durchgeführt werden müssen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Daher ist im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz in besonderem Maße 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.

Wechselwirkungen
Zwischen den Schutzgütern bestehen keine Wechselwirkungen, die über die zu den einzelnen Schutzgütern behandelten Aspekte hinausgehen.

Schutzgut Fläche
Es erfolgt ein Landschaftsverbrauch, hier einer Ackerfläche, für die Verlagerung eines in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg ansässigen Gärtnereibetriebes.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die Planung wird zu der Beseitigung einer Ackerfläche und zweier insgesamt ca. 63,0 m langen Knickabschnitten führen. Zudem sind 4 junge Bäume betroffen, die versetzt werden sollen. Es erfolgt ein Flächenverbrauch. Es ist vorgesehen, den Knick im Norden zu erhalten. Die Ausgleichsberechnung und -zuordnung ist bei der Ausgestaltung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 zu ermitteln.

5.2.3 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Ermittlung des Eingriffs und der Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 beurteilt, d. h. der Eingriff wird bilanziert und notwendige Schutz-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden formuliert. Mit dem Vorhaben sind umfangreiche Versiegelungen verbunden. Demnach ist hier ein erheblicher Kompensationsbedarf zu erwarten. Von dem später errichteten Gärtnereibetrieb sind weitere planbedingte Eingriffe nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange sind in Form von Bauzeitenregelungen zu berücksichtigen.

5.2.4 Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten

a) Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches
Die Planung sieht vor, den größten Teil des Plangebietes als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Gartenbaubetrieb mit Endverkauf' und einen kleineren Teil als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel, Discounter' auszuweisen. Eine räumliche Feinplanung für die bisherige Ackerfläche wird erst auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 und der 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 erfolgen. Aus diesem Grund bestehen auf der Ebene der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches.

b) Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereiches
Im Vorwege der Planung wurde sich eingehend mit anderen Standortalternativen beschäftigt (vgl. Kap. 3).

5.2.5 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Durch die Verlagerung eines Gärtnereibetriebes erfolgen erhebliche Flächenversieglungen, durch die sich Änderungen hinsichtlich des Oberflächenabflusses ergeben werden. Das Landschaftsbild wird zu einer Gewerbelandschaft verändert. Eine Eingrünung im Süden und Westen soll die Wirkung abmindern. Die Beseitigung der Knickabschnitte muss durch Knick-Neuanlagen kompensiert werden.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Es wurden im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichtes keine technischen Verfahren angewendet.

5.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

5.3.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan. Aus dem Flächen-nutzungsplan werden die Bebauungspläne entwickelt, die Baurechte schaffen. Erst wenn Baurechte vorliegen, können Baumaßnahmen in dem Plangebiet durchgeführt

werden, die zu Beeinträchtigungen der Umwelt führen können. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf die Umwelt. Maßnahmen zum Monitoring sind somit nicht erforderlich.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe, die sich durch die Flächenversiegelungen und die Knickbeseitigungen ergeben werden, sind im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 zu ermitteln und durch geeignete naturschutzfachliche Maßnahmen auszugleichen. Das 'Sonstige Sondergebiet' (SO) wird später zu keinen weiteren Beeinträchtigungen führen.

5.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, die Umsiedlung eines in Henstedt-Ulzburg ansässigen Gärtnereibetriebes in die Gemeinde Kisdorf planungsrechtlich zu ermöglichen. Nach Abwägung der Standortalternativen fiel die Wahl auf dieses Plangebiet.

Es ist geplant, für das Gebiet westlich der vorhandenen Aldi- und Edeka-Märkte an der 'Henstedter Straße', südlich der Straße 'Rugenvier' sowie nördlich und östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen ein 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Gartenbaubetrieb mit Endverkauf' anstelle einer 'Gewerblichen Baufläche' (G) und einer 'Fläche für die Landwirtschaft' (L) auszuweisen. Ein kleiner Teilbereich im Osten soll als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel, Discounter' dargestellt werden. Zurzeit besteht das Plangebiet größtenteils aus einer Ackerfläche, die für die zukünftige Bebauung genutzt werden soll. Ein kleinerer Teil des Plangebietes liegt in dem jetzigen Bebauungsplan Nr. 26 (Aldi-Markt) und ist dort als Knick und 'private Grünfläche' festgesetzt. Die Ausweisung als Baufläche wird zu der Beseitigung der Ackerfläche führen. Um eine Erschließung des Grundstückes zu erreichen, ist die Beseitigung zweier kleinerer Knickabschnitte und einer 'privaten Grünfläche' notwendig. Außerdem werden durch die Ausweisung umfangreiche Flächenversiegelungen vorbereitet. Die Ermittlung des Eingriffs erfolgt auf der Ebene des nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34.

Die Gemeindevertretung Kisdorf hat diese Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes in ihrer Sitzung am 16. Dezember 2019 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Kisdorf, den 17. MRZ. 2020

GEMEINDE KISDORF 2 KREIS SEGEBERG

Wolfgang Stolze
(Bürgermeister)

11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kisdorf

Zusammenfassende Erklärung (§ 6 a Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wird die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kisdorf für das Gebiet westlich der vorhandenen Aldi- und Edeka-Märkte an der 'Henstedter Straße', südlich der Straße 'Rugenvier' sowie nördlich und östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen mit der Bekanntmachung der erteilten Genehmigung wirksam. Ihr ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Planung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Planerische Zielsetzung:

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kisdorf umfasst ein Gebiet mit einer Größe von ca. 1,6 ha. Das Plangebiet liegt in verkehrsgünstiger Lage in einem gewerblich geprägten Bereich am südlichen Ortsrand und besteht überwiegend aus einer Ackerfläche und aus einem kleinen Bereich des Betriebsgeländes des angrenzenden Aldi-Marktes, wo es einen Knick sowie eine private Grünfläche und eine Hecke umfasst.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt vor dem Hintergrund, einen langjährigen und bedarfsgerechten Weiterbetrieb der Firma Blumen Bade zu sichern und an moderne Betriebsformate anzupassen. Dies ist auf dem Bestandsstandort in Henstedt-Ulzburg nicht möglich. Daher ist es beabsichtigt, die Firma Blumen Bade vom Bestandsstandort auszulagern, um den Kundenwünschen gerecht zu werden und um den Planungszielen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, auf dem derzeitigen Betriebsstandort ein Innenentwicklungspotential zum Zwecke der Siedlungsentwicklung zu aktivieren, entgegen zu kommen. Die Gärtnerei Bade soll im Plangebiet angesiedelt werden. Zu diesem Zweck ist vorgesehen, das Plangebiet im Flächennutzungsplan anstelle der derzeitigen Ausweisung als 'Gewerbliche Baufläche' (G) im Osten und als 'Fläche für die Landwirtschaft' (L) im Westen' insgesamt als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Gartenbaubetrieb mit Endverkauf' auszuweisen. Ein kleiner Teilbereich im Osten soll als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel, Discounter' dargestellt werden.

Im Plangebiet soll neben Gewächshäusern auch ein kombiniertes Lager-/Ausstellungs-/Verkaufsgebäude mit entsprechender Stellplatzanlage entstehen. Das Nutzungskonzept sieht die Errichtung eines Gartenbaubetriebes mit Endverkauf für den Verkauf von Saisonpflanzen, Stauden, Baumschulgehölzen, Pflanzgefäßen, Erden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln, Gartendekoration, Zimmerpflanzen, Keramik, Geschenkartikel und Schnittblumen vor. In Abgrenzung zu einem klassischen Gartencenter soll auf den Verkauf von Gartenhäusern, Gartenteichen, motorbetriebenen Geräten (z. B. Rasenmähern, Vertikutierern, Laubsaugern) und Gartenspielgeräten (z. B. Schaukeln, Rutschen, Wippen) verzichtet werden.

Maßgebliche Umweltbelange:

Im Rahmen des Bauleitplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung. Der Beurteilung der Situation von Natur und

Umwelt und deren Entwicklung bei Umsetzung des Vorhabens lagen die vorhandenen Planungen auf örtlicher und überörtlicher Ebene zu Grunde.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer Ackerfläche und aus einem kleinen Bereich des Betriebsgeländes des angrenzenden Aldi-Marktes. Dieser Bereich umfasst einen Knick sowie eine private Grünfläche und eine Hecke. Das Planvorhaben führt zur Beseitigung einer Ackerfläche und eines Knickabschnittes für die Zuwegung. Zur Optimierung der Erschließung des Plangebietes und der angrenzenden Lebensmittelmärkte ist es vorgesehen, eine gemeinsame Zufahrt für den Aldi- und Edeka-Markt sowie für die Firma Blumen Bade zu schaffen. Darüber hinaus werden vier junge Bäume innerhalb des Plangebietes versetzt.

Die Planungsabsichten entwickeln sich nicht aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der daher einer Änderung bedarf. Das künftig ausgewiesene 'Sonstige Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Gartenbaubetrieb mit Endverkauf' ist im Osten als 'Gewerbliche Baufläche' (G) und im Westen als 'Fläche für die Landwirtschaft' (L) dargestellt. Eine räumliche Feinplanung wird erst auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgen. Daher wurde hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung der Zulässigkeiten im Parallelverfahren der vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 34 der Gemeinde Kisdorf aufgestellt.

Die zukünftige Ausweisung eines 'Sonstiges Sondergebiet' (SO)' mit der Zweckbestimmung 'Gartenbaubetrieb mit Endverkauf' führt zu umfangreichen Flächenversiegelungen. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die ermittelt und ausgeglichen werden müssen.

Um das Plangebiet zu erschließen, wird die Beseitigung von zwei kleinen Knickabschnitten mit einer Länge von insgesamt ca. 63 m notwendig. Es handelt sich bei den betroffenen Knick-Abschnitten um zur Eingrünung im Bebauungsplan Nr. 26 festgesetzte Knicks. Die genaue Ausgleichsermittlung erfolgt auf der Ebene des nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Weder im Rahmen des frühzeitigen noch im Rahmen des regulären Beteiligungsverfahrens sind seitens der Öffentlichkeit Stellungnahmen abgegeben worden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind Hinweise und Anregungen von neun Stellen, im Rahmen des regulären Beteiligungsverfahrens von sechs Stellen vorgetragen worden. Neben redaktionellen Hinweisen ohne Auswirkungen auf den Planinhalt wurden auch substantielle Stellungnahmen abgegeben.

Landesplanungsbehörde:
Die Landesplanungsbehörde bezieht sich auf die Erfordernisse der Raumordnung und erklärt, dass die Planungsabsichten nicht den Zielen der Raumordnung entgegenstünden. Das Planvorhaben entspräche dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot. Die Landesplanungsbehörde bezieht sich auf das vorangegangene raumplanerische Abstimmungsverfahren. Es seien Ansatzpunkte für einen begründeten Ausnahmefall und eine Abweichung von dem für die Gemeinde Kisdorf geltenden Schwellenwert von 800 m² Verkaufsfläche bis zu einer Größenordnung von maximal 4.000 m² Verkaufsfläche erkennbar und die Aufstellung einer vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung der Gemeinde Kisdorf mit dem Ziel der Betriebsverlagerung der Firma Blumen Bade mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Dazu seien Maßgaben bezüglich der planungsrechtlichen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung zu erfüllen. Die Gliederung der zulässigen Arten der baulichen Nutzung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Landrat des Kreises Segeberg:
Die Untere Bauaufsichtsbehörde weist darauf hin, dass der F-Plan einen schmalen Streifen für SO-Einzelhandel zwischen dem jetzigen B-26 und dem geplanten B-34 umfasse, der jedoch von keinem B-Plan gefasst wird/werden soll. Die Erschließung des Plangeländes erfolgt über das Betriebsgelände des östlich angrenzenden Discounters. Für die Bereitstellung der Flächen für die Zuwegung erhält der Discounter eine Ersatzfläche. Hierbei handelt es sich um die 'Lücke'. Gegenwärtig ist der Bereich im Flächennutzungsplan als 'Gewerbliche Baufläche' (G) dargestellt. Umliegend befinden sich ausschließlich 'Sonstige Sondergebiete' (SO). Die Fläche ist allein für sich als 'Gewerbliche Baufläche' (G) nicht nutzbar. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst und die Fläche ebenfalls als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel, Discounter' dargestellt. Die Fläche ist für künftige Erweiterungsmöglichkeiten des Discounters vorbehalten.

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Knicks in ausreichendem Umfang vorzusehen seien. Bei entsprechender Kompensation und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange werde eine Knickbeseitigung im Bereich der künftigen Zufahrt in Aussicht gestellt. Maßnahmen in ausreichendem Umfang sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 vorgesehen.

Die Verkehrsbehörde bittet, darauf zu achten, dass im Rahmen der zukünftigen Erschließung eine verkehrsgerechte 'Aufsplittung' für die einzelnen Märkte erfolge, damit kein Rückstau auf der K 23 entstünde. Vom Büro Wasser- und Verkehrs-Kontor aus Neumünster wurde ein entsprechendes Verkehrsgutachten für die geplante gemeinsame Erschließung erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass behindernde Rückstausituationen im Zuge der 'Henstedter Straße' (K 23) nicht zu erwarten seien, da abbiegende Verkehre zu den Stellplatzanlagen jeweils sogar mit der sehr guten Qualitätsstufe „QSV A" abgewickelt werden könnten.

Darüber hinaus wird vom Kreis Segeberg erläutert, dass die Möglichkeit bestünde, Anlagen zur Nutzung von Erdwärme zu installieren und es werden entsprechende Hinweise im Falle einer Inanspruchnahme von Erdwärme gegeben.

Archäologisches Landesamt:
Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale konnten nicht festgestellt werden. Der überplante Bereich befinde sich jedoch teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet. Hingewiesen wurde auf § 15 DSchG zum evtl. Auffinden von Kulturdenkmalen.

Eigenbetrieb Wasserversorgung:
Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im zukünftigen Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerkes Kaltenkirchen liegen könnte. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung zum Flächennutzungsplan mit aufgenommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH:
Die Deutsche Telekom Technik GmbH erklärt, dass sie aus heutiger Sicht keine eigenen Maßnahmen plane und gibt darüber hinaus Hinweise zum Anschluss neuer Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom.

Gewässerpflegeverband Krückau-Pinnau:
Der Gewässerpflegeverband Krückau-Pinnau bittet um die Einhaltung der Verbandssatzung, besonders § 5 und § 6. Die Verbandssatzung wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beachtet.

Handwerkskammer Lübeck:
Die Handwerkskammer Lübeck bittet darum, dass bei Flächenfestsetzungen, die Handwerksbetriebe beeinträchtigen, ein sachgerechter Wertausgleich und eine frühzeitige Benachrichtigung der betroffenen Betriebe stattfinden möge. Es ist nicht ersichtlich, dass Handwerksbetriebe durch die Planung beeinträchtigt werden.

Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein:
Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen grenzen und dass die aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken könnten. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH:
Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH erklärt, dass sie aus heutiger Sicht keine eigenen Maßnahmen plane und weist darauf hin, dass sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens im Plangebiet befinden. Diese seien im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen.

Zentrale Abwägungsentscheidungen:

Die Gemeinde Kisdorf verfügt über keine zentralörtliche Funktion. Sie liegt zwischen dem zentralen Ort Kaltenkirchen und dem Stadtrandkern I. Ordnung Henstedt-Ulzburg und gehört 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 gem. Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010 grundsätzlich nur für Einzelhandelseinrichtungen bis 800 m² Verkaufsfläche geeignet. In begründeten Einzelfällen kann von den Verkaufsflächenschwellenwerten abgewichen werden.

Mit dem Schreiben der Landesplanungsbehörde vom 10. Juli 2018 wurde ein raumplanerisches Abstimmungsverfahren gemäß § 11 Landesplanungsgesetz (LaplaG) eingeleitet. Die Landesplanungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 11. September 2018 im Rahmen des raumplanerischen Abstimmungsverfahrens mitgeteilt, dass das geplante Bauleitplanverfahren für die Betriebsverlagerung der Firma Blumen Bade aus Henstedt-Ulzburg nach Kisdorf mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sei, wenn im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung mit entsprechenden Maßgaben versehen würden. Dann seien keine wesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Gartenbaubetriebes mit Endverkauf. Im Plangebiet soll neben Gewächshäusern auch ein kombiniertes Lager-/Ausstellungs-/Verkaufsgebäude mit entsprechender Stellplatzanlage entstehen. Daher soll das Plangebiet im Flächennutzungsplan künftig als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Gartenbaubetrieb mit Endverkauf' dargestellt werden. Ein kleiner Teilbereich im Osten soll als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel, Discounter' dargestellt werden.

Der Betrieb benötigt ca. 1,5 bis 2,0 ha an Fläche für sein Vorhaben. Wichtig neben der generellen Größe sind auch der Zuschnitt und die Topographie des Grundstückes für die Betriebsführung. Grundsätzlich wäre für die Sondergebietsentwicklung eine in das Siedlungsgefüge besser integrierte Lage wünschenswert. Angesichts der dafür benötigten Flächengröße ist allerdings im Siedlungsgefüge kein zusammenhängendes, geeignetes Grundstück gefunden worden. Insgesamt wurden vier Standortalternativen, u. a. auch in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg und in der Stadt Norderstedt, zum gewählten Standort in Betracht gezogen. Im Rahmen der vorangegangenen Standortalternativenprüfung hat sich der gewählte Standort als einziger geeigneter und verfügbarer Standort herauskristallisiert.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kisdorf für das Gebiet westlich der vorhandenen Aldi- und Edeka-Märkte an der 'Henstedter Straße', südlich der Straße 'Rugenvier' sowie nördlich und östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen wurde von der Gemeindevertretung am 16. Dezember 2019 beschlossen und vom Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein mit Erlass vom 09. Juni 2020 genehmigt.

Kisdorf, den 23. JULI 2020

GEMEINDE KISDORF 2 KREIS SEGEBERG

.....
Wolfgang Stolze
(Bürgermeister)

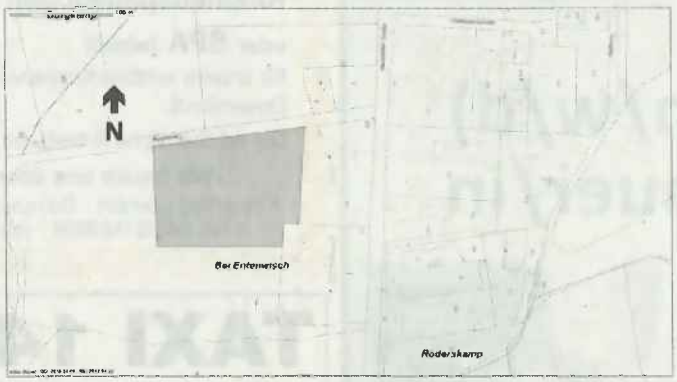
Ausschnitt aus der Umschau Nr. 28 **vom** 08.07.2020

BEKANNTMACHUNG
der Gemeinde Kisdorf

Genehmigung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kisdorf

Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein hat die von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 16.12.2019 beschlossene 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kisdorf für die in der nachstehenden Karte dargestellte Fläche westlich der Henstedter Straße und südlich der Straße Rugenvier mit Bescheid vom 09.06.2020, Az: IV 522-512.111-60.47 (11.Ä.) nach § 6 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekanntgemacht.



Alle Interessierten können die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung in der Amtsverwaltung Kisdorf, Winsener Straße 2, Zimmer 9, 24568 Kattendorf, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über deren Inhalt Auskunft erhalten. Ergänzend sind diese Dokumente ins Internet eingestellt unter der Adresse www.amt-kisdorf.de (Bauleitpläne).

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Kisdorf oder dem Amt Kisdorf geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Kisdorf, den 01.07.2020

Gemeinde Kisdorf
Der Bürgermeister
gez. Stolze