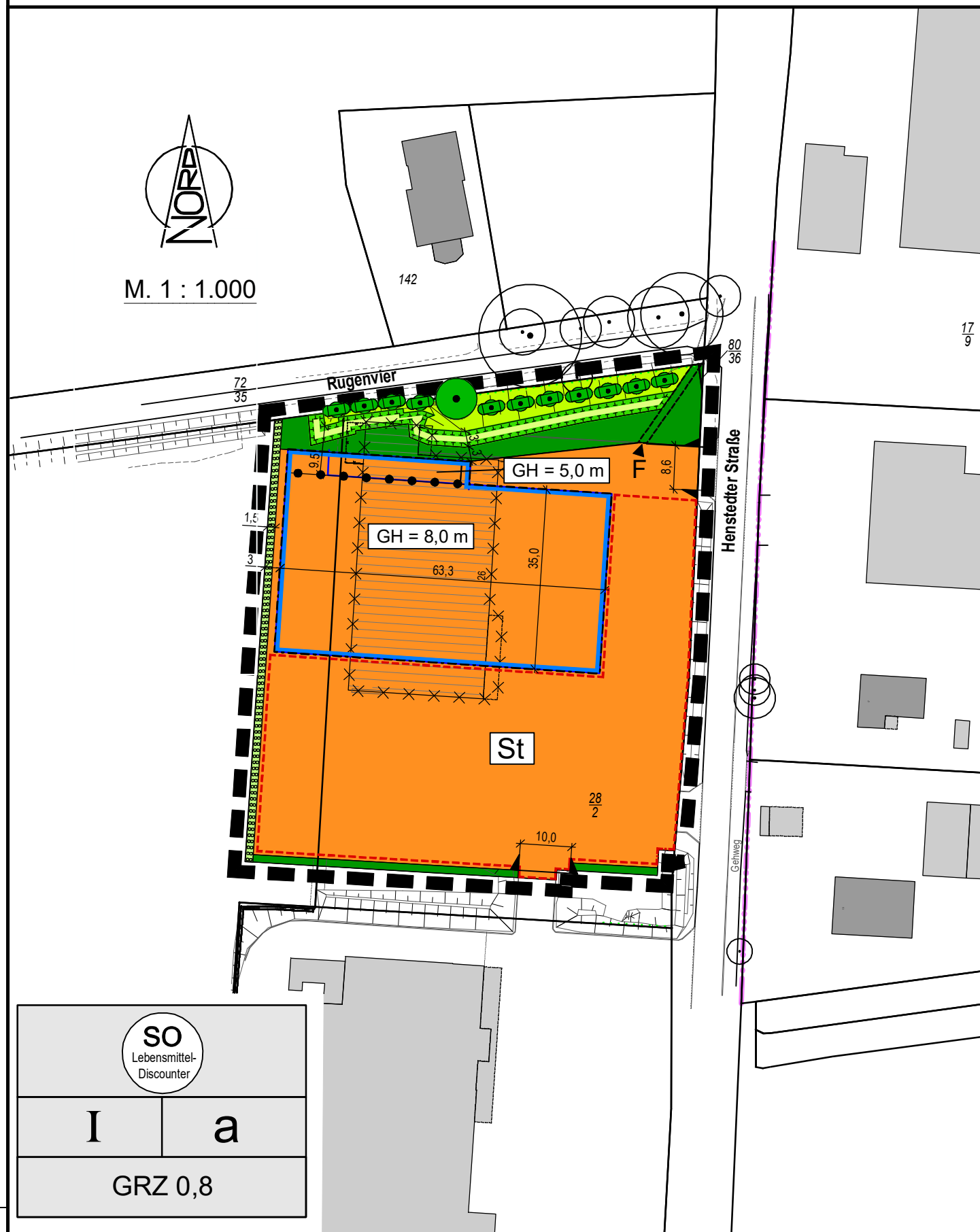


PLANZEICHNUNG - TEIL A

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), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. 2017 I S. 1063)

Gemarkung Kisdorf, Flur 24



ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04.05.2017

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

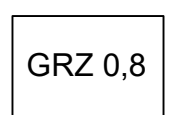
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

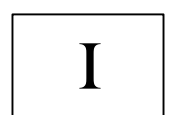


Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: "Lebensmittel-Discounter"
(§ 11 BauNVO)

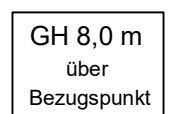
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)

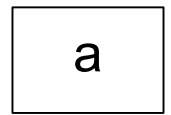


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 20 BauNVO)

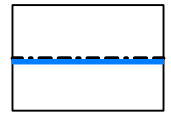


Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt,
als Höchstmaß:
Gebäudehöhe GH 8,0 m über Bezugspunkt (siehe TTB)

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



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)



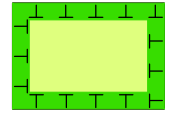
Zugangsbereich für Fußgänger

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

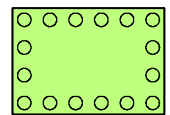


Private Grünfläche

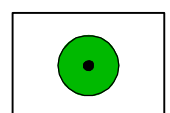
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



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



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

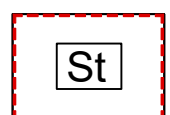


Bäume erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

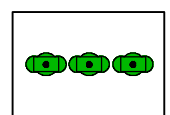


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



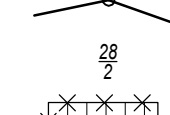
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

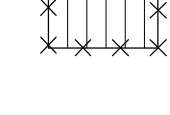


Erhaltung des Knickbestandes nach § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG

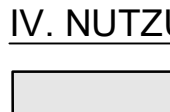
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze



Flurstücksbezeichnung



künftig entfallende bauliche Anlage

IV. NUTZUNGSSCHABLONEN

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 „Discounter“ sind nur zulässig:

- Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.270 m²,
- Elektrotankstellen,
- Wertstoffsammelbehälter,
- eine Packstation,
- Stellplätze für den durch die Nutzung ausgelösten Bedarf.

02. Bedingende Zulässigkeitsvoraussetzung
(§ 12 Abs. 3 a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und die den Regelungen des Durchführungsvertrages entsprechen.

03. 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.

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

a) Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist die 'Henstedter Straße' im Bereich der nördlichen Grundstückszufahrt.

b) Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie technische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Blitzableiter etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen die festgesetzte Firsthöhe um max. 2 Meter überschreiten.

05. 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.

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.

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)

a) 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.

b) 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.

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

a) 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.

b) Je 20 entstehenden Stellplätzen für Kunden ist ein standortgerechter, heimischer Laubbau im Plangebiet neu anzupflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

- B. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)

01. Solar- und Photovoltaikanlagen
Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes montiert sind. Der senkrechte Abstand zur Dachhaut darf max. 0,80 m betragen. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden. Freiflächenanlagen sind ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen überkragende Anlagen.

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 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.

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.

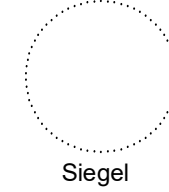
05. Knickschutz
Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

06. Schutz des Oberbodens
Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

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

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

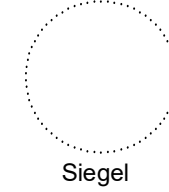
Kisdorf, den



Bürgermeister

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

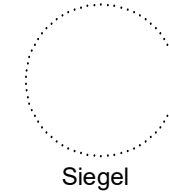
Kisdorf, den



Bürgermeister

11. Der Beschluss über die 1. Änd. u. Erg. des vorhabenbezogenen 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 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 mithin am in Kraft getreten.

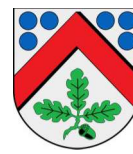
Kisdorf, den



Bürgermeister

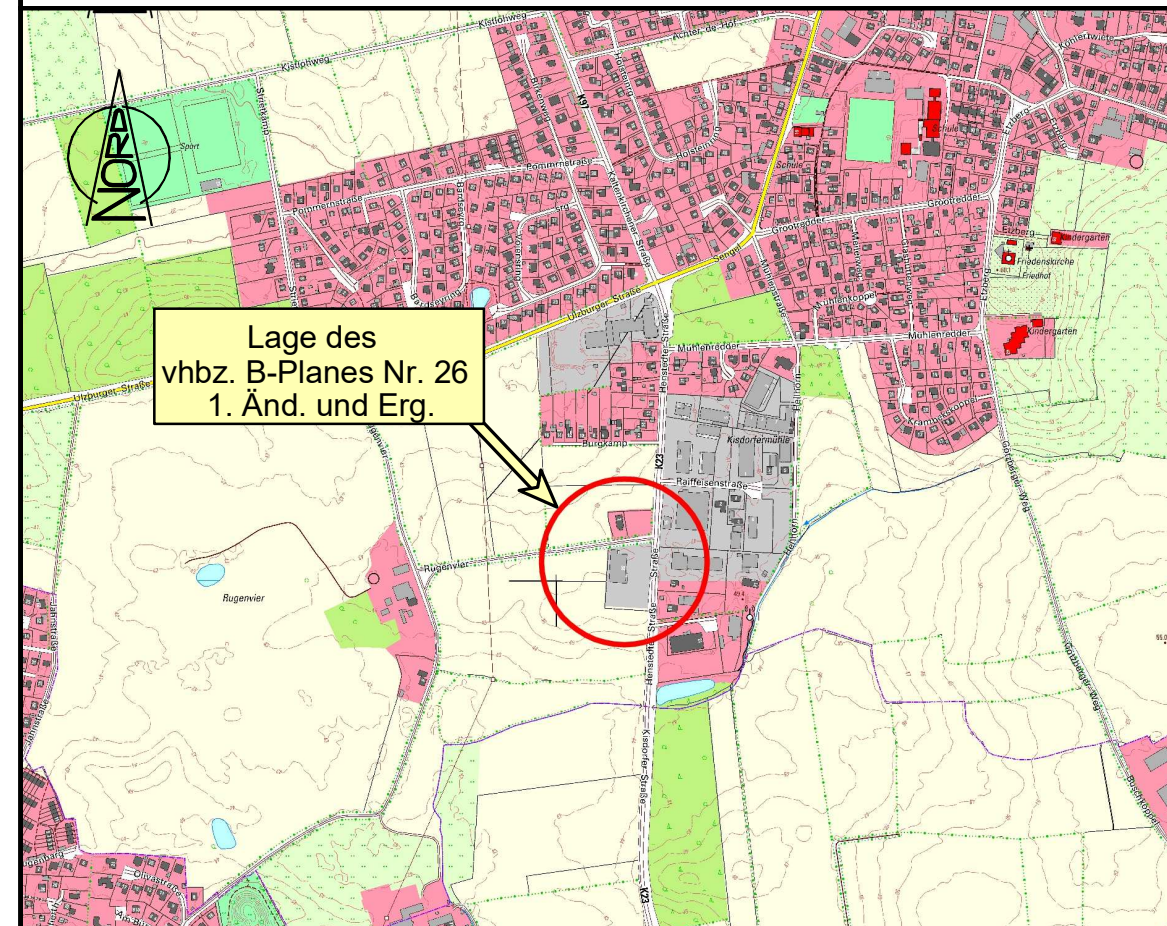
SATZUNG

ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER GEMEINDE KISDORF KREIS SEGEBERG



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

ÜBERSICHTSKARTE



Lage des
vhbz. B-Planes Nr. 26
1. Änd. und Erg.

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

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kisdorf vom folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

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

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung durchgeführt.

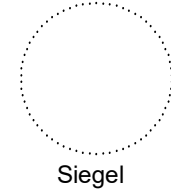
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.03.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

5. Der Entwurf der 1. Änd. u. Erg. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis 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 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 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

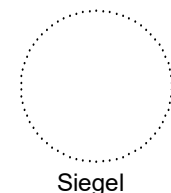
Kisdorf, den



Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den



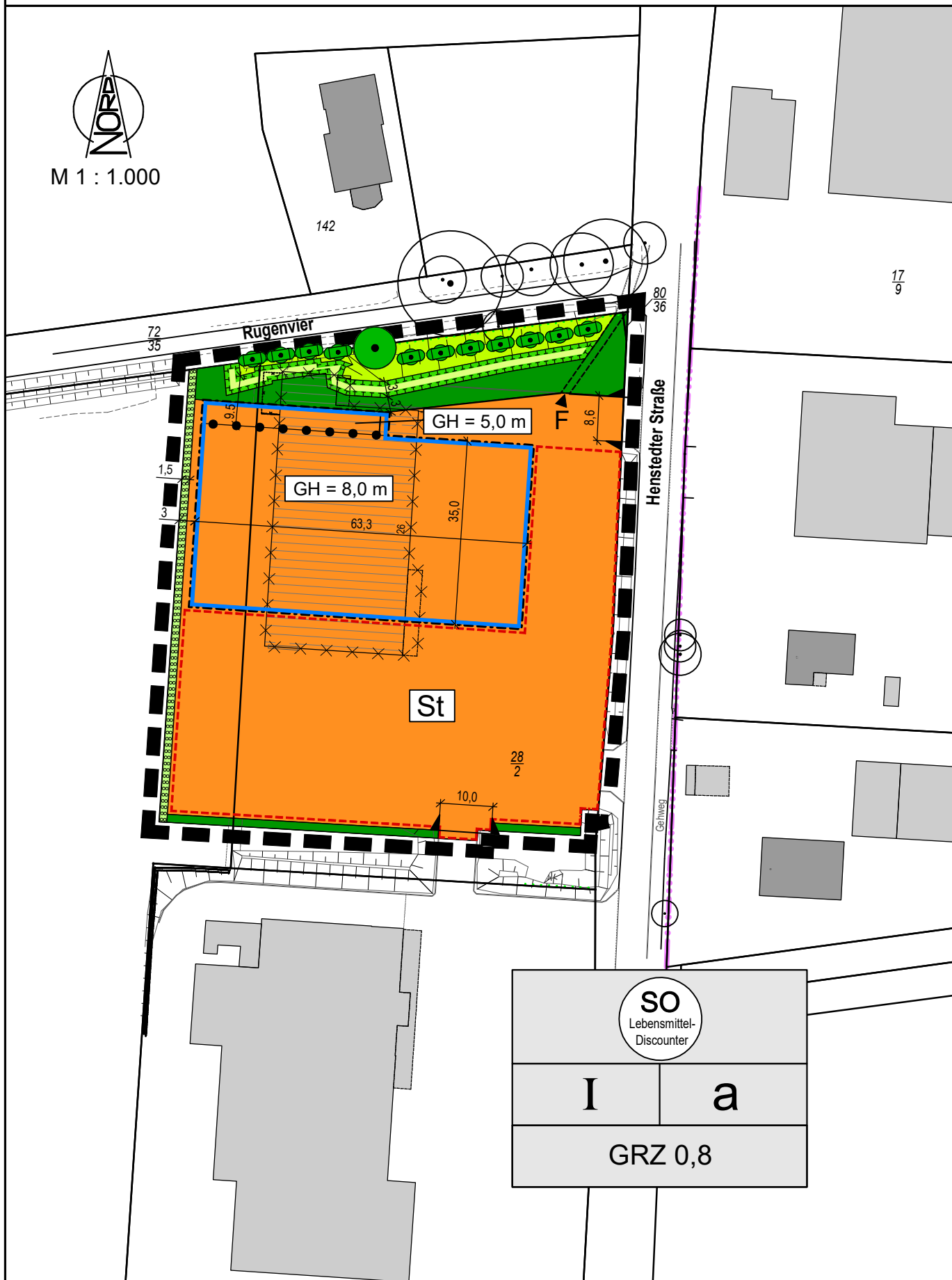
öffentl. best. Verm.-Ing.

Gemeinde Kisdorf

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26

1. Änderung und Ergänzung

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



ZEICHENERKLÄRUNG

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

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

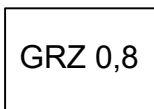
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

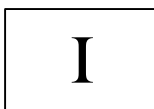


Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: "Lebensmittel-Discounter"
(§ 11 BauNVO)

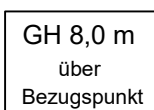
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)

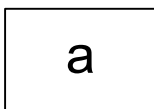


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 20 BauNVO)

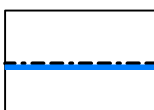


Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt,
als Höchstmaß:
Gebäudehöhe GH 8,0 m über Bezugspunkt (siehe TTB)

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

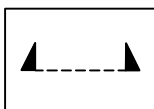


Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)



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)



Zugangsbereich für Fußgänger

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



Private Grünfläche

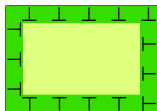
ZEICHENERKLÄRUNG

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

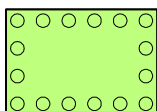
PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

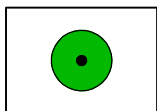
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



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

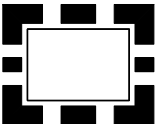


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
hier: Hecke anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

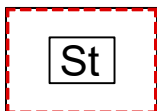


Bäume erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

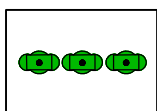


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



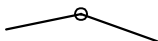
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



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

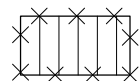
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze

$\frac{28}{2}$

Flurstücksbezeichnung



künftig entfallende bauliche Anlage

IV. NUTZUNGSSCHABLONEN

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

TEXT (Teil B)

Gemeinde Kisdorf vhb. BPL 26, 1. Änd.

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 „Discounter“ sind nur zulässig:

- Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.270 m²,
- Elektrotankstellen,
- Wertstoffsammelbehälter,
- eine Packstation,
- Stellplätze für den durch die Nutzung ausgelösten Bedarf.

02. Bedingende Zulässigkeitsvoraussetzung

(§ 12 Abs. 3 a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und die den Regelungen des Durchführungsvertrages entsprechen.

03. 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.

04. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

- a) Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist die 'Henstedter Straße' im Bereich der nördlichen Grundstückszufahrt.
- b) Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie technische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Blitzableiter etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen die festgesetzte Firsthöhe um max. 2 Meter überschreiten.

05. 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.

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 Fahrbahnmitte der angrenzenden 'Henstedter Straße' 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)

- a) 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.
- b) 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.

08. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- a) 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.
- b) 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, § 84 LBO)

01. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes montiert sind. Der senkrechte Abstand zur Dachhaut darf max. 0,80 m betragen. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden. Freiflächenanlagen sind ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen überkragende Anlagen.

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 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.

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.

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 Oberbodens

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

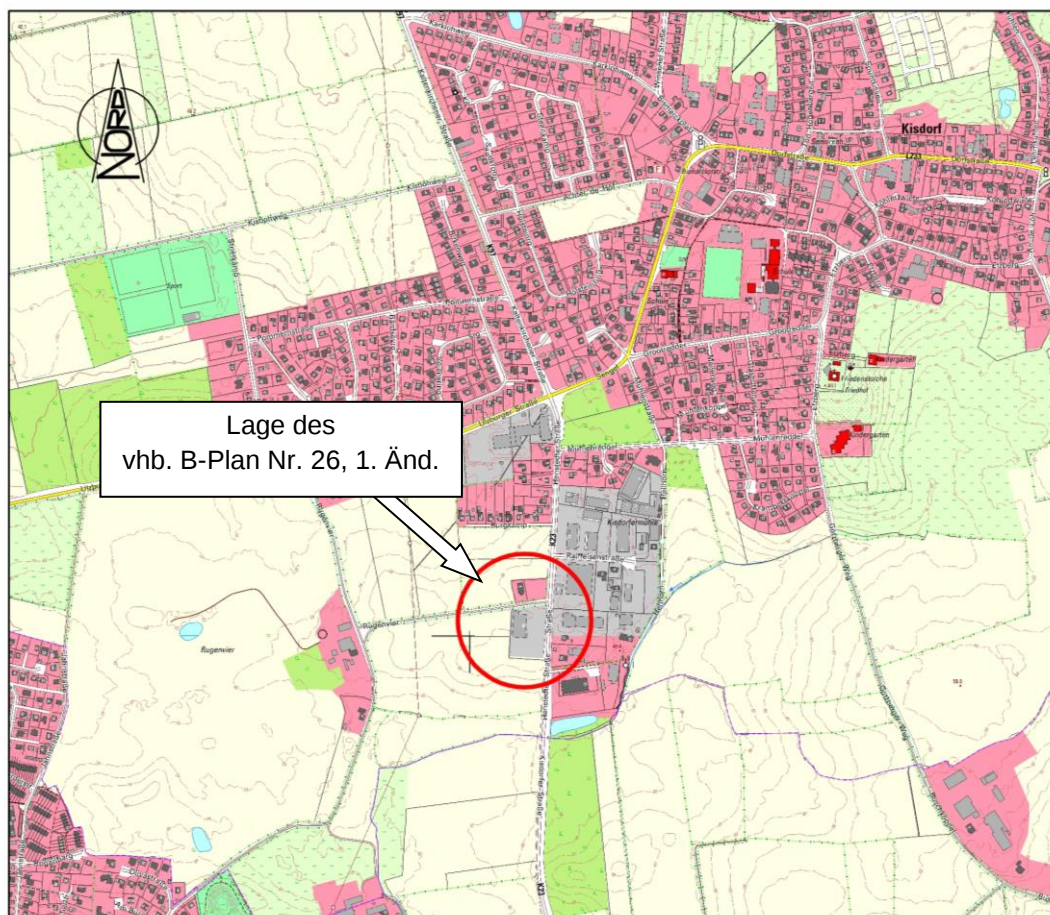
GEMEINDE KISDORF

Kreis Segeberg

1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26

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

Begründung



Stand: Vorentwurf, 24. Februar 2020

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	9
2.1	Anlass der Planung.....	9
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.....	13
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	15
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	16
4.	Inhalte des Bebauungsplans.....	17

4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	17
4.2	Landschaftspflege und Artenschutz.....	19
	3.2.1 Ermittlung des Eingriffs	24
4.3	Hinweise	27
4.4	Verkehr, Ver- und Entsorgung	28
4.5	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	29
5.	Flächen und Kosten.....	29

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 18 LVO vom 16.01.2019 (GVOBl. S. 30),
- das Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Landes-UVP-Gesetz) vom 13.05.2003 (GVOBl. Sch.-H. S. 246), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2018, (GVOBl. S. 773).

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
Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

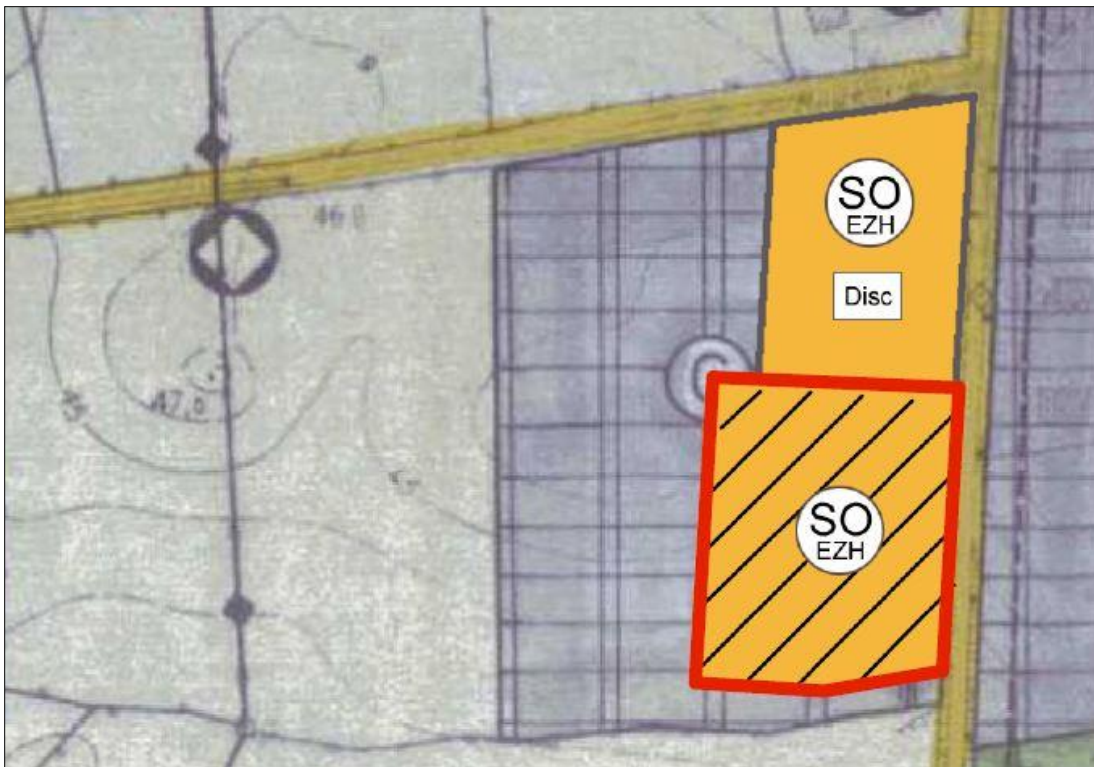
Die Gemeinde Kisdorf mit rund 3.850 Einwohnerinnen und Einwohnern verfügt über keine zentralörtliche Funktion. Sie liegt zwischen dem zentralen Ort Kaltenkirchen und dem Stadtrandkern I. Ordnung Henstedt-Ulzburg und gehört nach § 4 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 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 des Landesentwicklungsplans 2010 (LEP) grundsätzlich nur für Einzelhandelseinrichtungen bis 800 m² Verkaufsfläche geeignet. In begründeten Einzelfällen kann von den Verkaufsflächenschwellenwerten abgewichen werden.

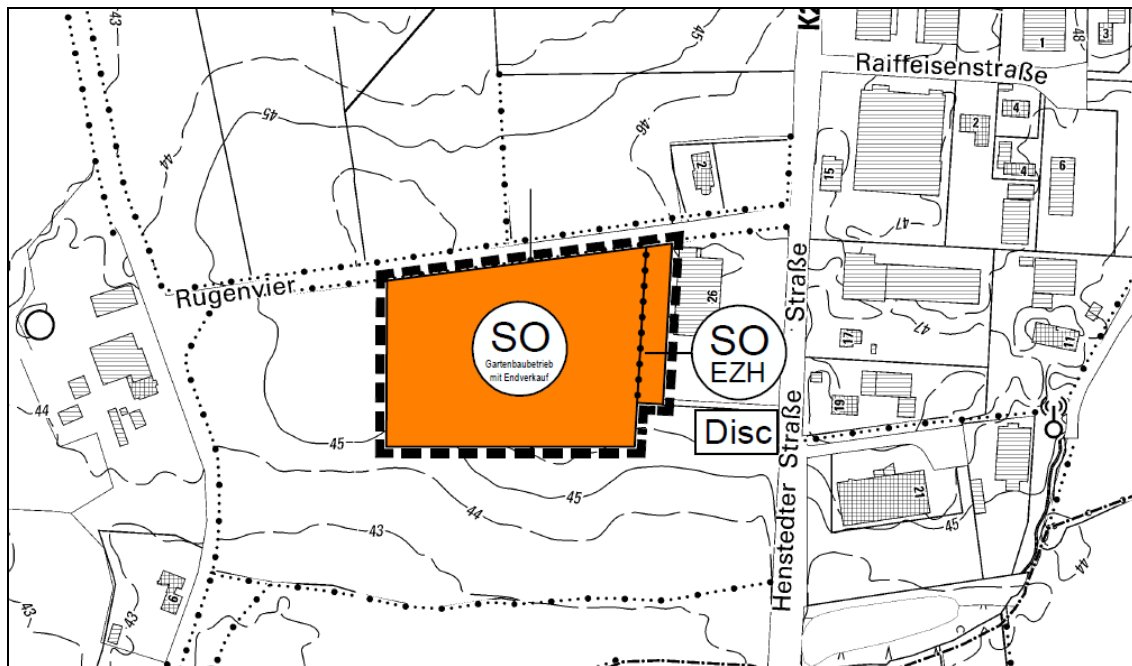
Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kisdorf stellt das Bestandsgelände des Aldi-Marktes bereits als 'Sonstiges Sondergebiet

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. Die Erweiterungsfläche wird gegenwärtig im gültigen Flächennutzungsplan noch als 'Gewerbliche Baufläche' (G) dargestellt. Da im Geltungsbereich dieser 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 zukünftig ein 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Discounter' festgesetzt werden soll, ergibt sich eine Abweichung vom derzeit geltenden Flächennutzungsplan. Dieser muss daher entsprechend geändert werden. 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 dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan



Zukünftige 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 zukünftigen 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 intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche. Grünstrukturen sind in den Randbereichen in Form von Rasen und Gebüsch anzu treffen. Südlich des Plangebietes befinden sich eine Grünfläche und ein Knick. Dieser Bereich wurde mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 überplant zugunsten einer gemeinsamen Zufahrt für einen zukünftigen Gartenbaubetrieb, sowie den Edeka- und den Aldi-Markt, so dass alle drei Einzelhandelsbetrieb über eine gemeinsame Anbindung an die Henstedter Straße verfügen.

Östlich des Plangebietes befindet sich die 'Henstedter Straße', östlich derer sich ein Gewerbegebiet anschließt. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Edeka-Markt. Westlich und nördlich der Straße 'Rugenvier' schließen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Im westlichen Bereich wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 aufgestellt. Hier ist die Ansiedlung eines Gartenbaubetriebes mit Endverkauf vorgesehen. 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 abzureißen und mit einer vergrößerten Verkaufsfläche von ca. 1.265 m² neu zu errichten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 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, ohne jedoch - wie in den letzten Jahren bereits andernorts im Verbreitungsgebiet von Aldi-Nord praktiziert - das Warensortiment 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 wird spätestens nach der Ansiedlung des Gartenbaubetriebes als Innenbereich anzusehen sein. 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 und mit einer vergrößerten Verkaufsfläche und einer modernen Architektur auch unter energetischen Gesichtspunkten neu zu errichten. Mit der 1. Änderung soll dementsprechend das 'Sonstiges 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. 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;
- Ersatz einer in die Jahre gekommenen Immobilie durch einen Neubau, der unter energetischen Gesichtspunkten auf dem neuesten Stand ist;
- 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 verfahrenslenkende 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

Bei dem Vorhaben handelt es sich um den Abbruch eines vorhandenen Discounters und den anschließenden Neubau auf demselben Grundstück mit

einer geringfügigen Erweiterung in Richtung Westen. Die Verkaufsfläche wird von bisher ca. 800 m² auf zukünftig ca. 1.265 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. Es existieren keine Oberflächengewässer am Standort des Einzelhandelsvorhabens.

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

Der vorhandene Discounter wird beseitigt. Der 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.

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 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. Der Vorhabenstandort stellt überwiegend ein Siedlungsbiotop dar, das gegenwärtig noch an die freie Landschaft angrenzt. Geplant ist die Ansiedlung eines Gartenbaubetriebes mit Endverkauf westlich des Plangebietes. Damit wird das Plangebiet mittelfristig nicht mehr an die freie Landschaft angrenzen. 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 I (Stand: 09/1998) 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.

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 werden Flächenversiegelungen stattfinden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers wird weiter minimiert. In den Randbereichen befinden sich Grünflächen, so dass dort Regenwasser versickern kann. Es ist davon auszugehen, dass sich keine Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate ergeben werden.

Boden:

Das Vorhaben 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 Vorhabenstandort um ein Discounter-Grundstück handelt, sind bereits umfangreiche Versiegelungen vorhanden.

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

Natur und Landschaft:

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

Bewertung:

Da das Vorhaben innerhalb eines bereits 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 den Vorhabenstandort beschränkt.

3.3.3 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Die Auswirkungen haben keinen grenzüberschreitenden Charakter.

3.3.4 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Die Auswirkungen beziehen sich in 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

Das Vorhaben 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 dem Vorhaben 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 und die das Plangebiet betreffenden Vorgängerfassungen parallel lesen zu müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

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. 1.270 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.

Im Rahmen des Planverfahrens wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Kisdorf geschlossen. Wie vom Gesetzgeber in § 12 Abs. 3 a BauGB vorgesehen, ist darüber hinaus folgende bedingende

Zulässigkeitsvoraussetzung als textliche Festsetzung innerhalb der 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 aufgenommen worden: "Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und die den Regelungen des Durchführungsvertrages entsprechen."

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 die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 2 Meter 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.

Für das Plangebiet sind in gestalterischer Hinsicht zwei örtliche Bauvorschriften aufgenommen worden. Diese betreffen Werbeanlagen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen.

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

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.

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 (1998) besteht für das Plangebiet die Ausweisung als 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.

In der Bestandskarte sowie in der Maßnahmenkarte des Landschaftsplanes (1992) 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.

Diese Vorhaben sind bereits umgesetzt und der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2003 mit seinen Änderungen weist diese Flächen entsprechend aus. Zudem ist ein weiterer gewerblicher Bereich nach Westen bereits vorbereitet. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 wird diese Fläche geringfügig erweitert. Die hierzu nötige Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich derzeit im Genehmigungsverfahren.

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 landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. 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 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.

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 zukünftigen 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	-	Gemeinese 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. Während zu der zur Zeit noch landwirtschaftlichen Fläche hin ein Wildschutzzaun (Höhe: 1,80 m) errichtet werden sollte, bietet es sich aus optischen Gründen auf den Innenseiten des Sondergebietes an, einen Maschendrahtzaun (Höhe: 1,20 m, z. B. mit grüner Kunststoffummantelung) zu verwenden.

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 ist 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.

Im Plangebiet gibt es kein Oberflächen-Gewässer. Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände liegen derzeit keine Angaben vor. Im Gelände deutet nichts darauf hin, dass das Grundwasser oberflächennah, d. h. mit einem Flurabstand bis max. 1,00 m, anstehen könnte. Auswirkungen für das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Aufgrund der anstehenden Sandböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet gewährleistet. Aus diesem Grund führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

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

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. Sollte es erforderlich sein, dass einzelne Gehölze beseitigt werden müssen, darf dies nur in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. Wenn dieser Zeitraum eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten.

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

Laut dem Landschaftsrahmenplan (1998) befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Das Plangebiet befindet sich allerdings direkt an der Grenze zu einem archäologischen Interessensgebiet oder 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.

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.

3.2.1 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 Zufahrtsbereich 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 6.577 m ² x GRZ 0,9 =	5.919 m ²	
Mögliche Versiegelung im SO		5.919 m²
./.. bereits vorhandene Versiegelung	5.024 m ²	
Zusätzliche Versiegelung im SO		895 m²

2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen

Es werden keine Teilversiegelungen festgesetzt.

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. Der Runderlass trat am 01. Januar 2014 in Kraft und gilt bis einschließlich Dezember 2023.

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 448 m² ergeben (895 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. Die Flächenversiegelungen werden somit keine wesentlichen Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate haben.

Aufgrund der anstehenden Sandböden kann das Oberflächenwasser in den unversiegelten Randbereichen des Plangebietes versickert werden. 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 zukünftig an allen Seiten entweder an Betriebsgelände oder an Straßen. Zur Eingrünung der Erweiterungsfläche zur derzeitigen Ackerfläche und zum zukünftigen Gärtnereibetrieb ist am westlichen Grundstücksrand eine 1,50 m breite, einreihige Hecke neu anzulegen.

4.3 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.

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 Oberbodens

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

4.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 wurde die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Gartenbaubetriebes mit Endverkauf westlich des Plangebietes auf gegenwärtig landwirtschaftlicher Fläche vorbereitet. Gleichzeitig soll im Zuge dessen die Erschließungssituation des Nachversorgungszentrums optimiert werden. 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 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 ist es vorgesehen, eine gemeinsame Zufahrt für den Aldi- und Edeka-Markt sowie den Gartenbaubetrieb zu schaffen. Um den Verkehr zügig abfließen zu lassen, sind im Bereich der Grundstücksausfahrten zwei Fahrspuren (Rechts- und Linksabbieger) vorgesehen. Die zwei bis dato separaten Grundstückszufahrten des Aldi- und Edeka-Marktes sollen aufgehoben werden. Die nördliche Zufahrt des Aldi-Marktes bleibt in der jetzigen Form bestehen. Sie dient in erster Linie dem Anlieferverkehr. Die Leistungsfähigkeitsbetrachtung des geplanten gemeinsamen Knotenpunkts zeigt, 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.

Aus verkehrsplanerischer Sicht werden keine Bedenken hinsichtlich der Verkehrsverträglichkeit der Ansiedlung des Gartenbaubetriebes und der Zusammenführung der Erschließung mit den angrenzenden Lebensmittelmärkten gesehen. Im Zuge der 'Henstedter Straße' (K 23) sind im Bereich der Grundstückszufahrt keine baulichen Maßnahmen zur Steigerung der

Leistungsfähigkeit erforderlich. Die in dem Verkehrsgutachten ermittelten Ergebnisse entsprechen gemäß der erfolgten Abstimmung auch der Sichtweise des Kreises Segeberg als zuständigem Straßenbaulastträger.

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

4.5 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:

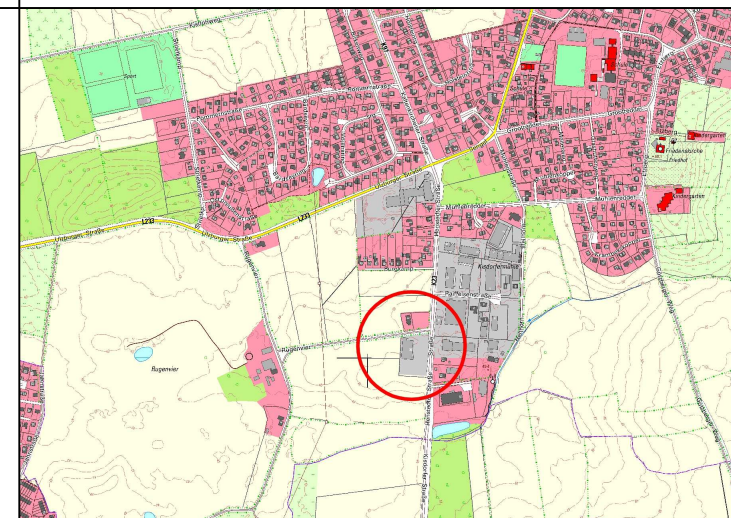
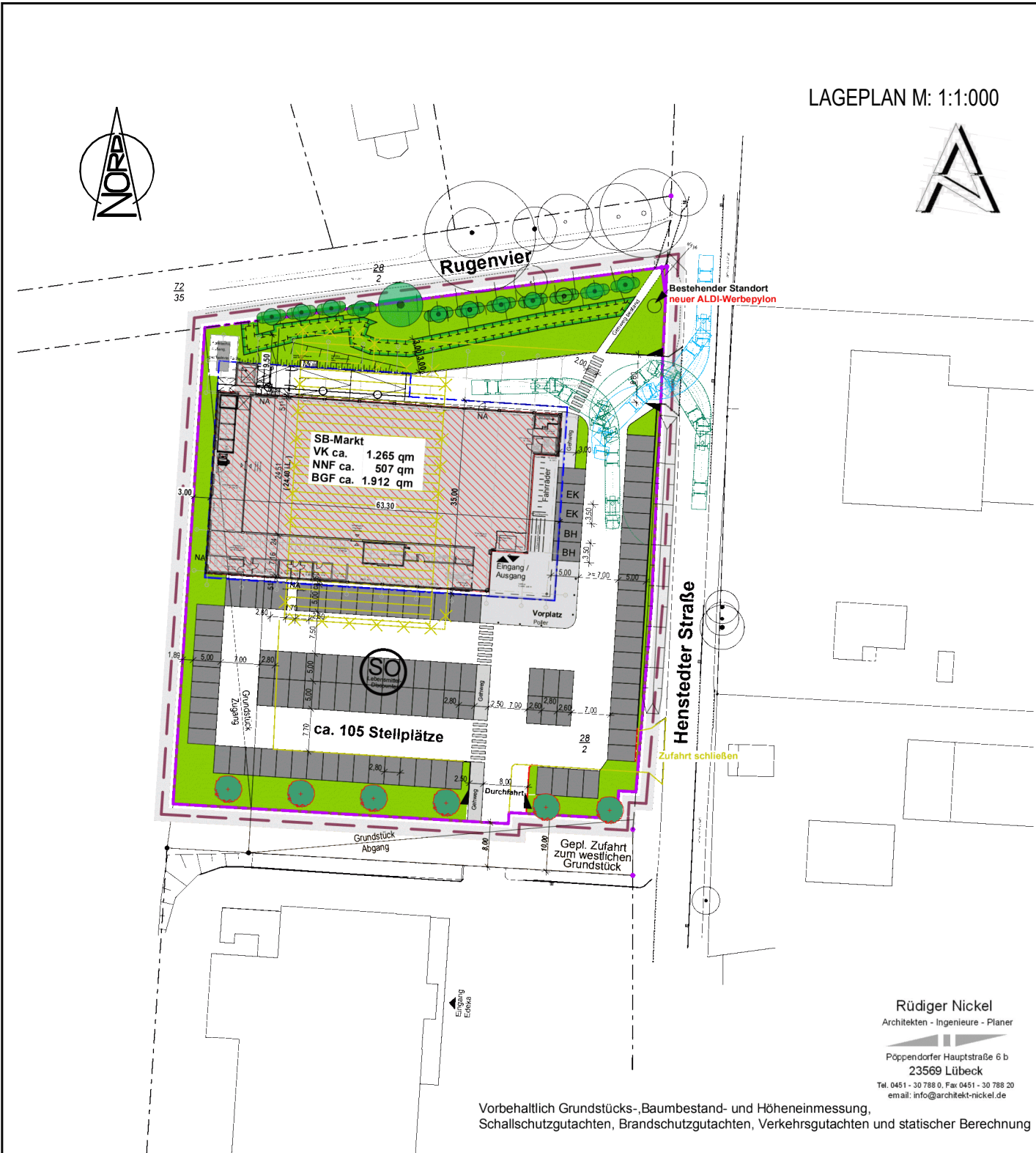
Grundnutzung	Fläche in m²	Prozent
Sondergebiet	6.577	84,6
Knick-, Hecken-, Grün- und Maßnahmenflächen	1.200	15,4
Gesamtfläche	7.777	100,0

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

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Kisdorf, den

.....
Wolfgang Stolze
(Bürgermeister)

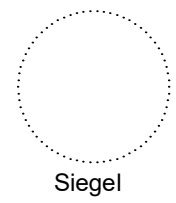


Gemeinde Kisdorf
Vorhaben- und Erschließungsplan
 zur 1. Änderung und Ergänzung des
 vorhabenbezogenen
 Bebauungsplanes Nr. 26

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

01. Die Gemeindevertretung hat den Vorhaben- und Erschließungsplan am beschlossen.
02. Dieser wurde gleichzeitig mit der Satzung der 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26, mithin am wirksam. Die Richtigkeit der Urkunde wird hiermit bestätigt.

Kisdorf, den



.....
 Bürgermeister