

# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 26  
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan -

der Gemeinde Kisdorf

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Sondergebiet westlich der Henstedter Straße“



## **Inhaltsübersicht**

**1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.26**

**2. Lage und Umfang des Plangebietes**

**3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

**4. Inhalt des Bebauungsplanes**

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Gestalterische Festsetzungen
- Verkehrsflächen

**5. Umweltbericht**

**6. Immissionsschutz**

**7. Ver- und Entsorgung**

**8. Bodenordnende Maßnahmen**

**9. Kosten**

**10. Hinweise**

## **1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.26**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf hat am 17.03.2005 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 26 gefasst. Dieser wurde am 15.9.2005 geändert.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 in der zuletzt geänderten Fassung.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird parallel die Darstellung im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche geändert. Es handelt es sich somit um ein Parallelverfahren.

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage und wird begrenzt:

im Norden durch die Straße „Rugenvier“,

im Westen und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

und im Osten durch die „Henstedter Straße“.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,72 ha.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:10.000.

## **3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die vorliegende Planung dient der Vorbereitung zur Ansiedlung eines Lebensmittel-discounters.

Die Gemeinde Kisdorf ist nach der Einstufung zum zentralörtlichen System ohne zentralörtliche Funktion eingestuft, hat aber eine zugewiesene Wohnfunktion im Achsenraum und ist damit gem. Ziffer 7.5 Abs. 5 Nr. 9 des Landesraumordnungsplanes für einen Discounter in der geplanten Größenordnung von 800 qm Verkaufsfläche geeignet. Bei der Gemeinde Kisdorf handelt es sich um eine stark expandierende Gemeinde. In den letzten 10 Jahren kam es zu einer Steigerung der bestehenden Wohneinheiten um 25 %, was mit einem Bevölkerungszuwachs um 500 Einwohner auf heute ca. 3500 Einwohner einherging.

Aufgrund der Attraktivität der Gemeinde ist mit einem weiteren Bevölkerungsanstieg durch Wanderungsgewinne zu rechnen. Mit der Planung will die expandierende Gemeinde, ergänzend zum bestehenden Frischemarkt, dem gewachsenen Bedarf an einer solchen Einrichtung Rechnung tragen. Der geplante Discounter versteht sich nicht als Konkurrenz zu dem bestehenden Frischemarkt, sondern als Ergänzung desselben; dies in Verbindung mit der Tatsache, dass die Synergieeffekte beiden Einrichtungen zu Gute kommen werden. In der Gemeinde bestehen keine weiteren Einzelhandelsunternehmen, deren Kaufkraft durch den geplanten Discounter geschwächt werden könnte. Durch Realisierung des Vorhabens kommt es innerhalb des Gemeindegebietes zu einer Kompletettierung des Lebensmittelangebotes und dadurch zu einer Verminderung der Einkaufsfahrten.

Der Standort wurde gewählt, da innerhalb der Ortslage keine geeigneten Flächen (bebaut und unbebaut) für die Raumansprüche (Flächengröße, Verkehrsanbindung, Anforderungen an den Nachbarschutz) des geplanten Vorhabens bestehen. Dies gilt auch für Flächen innerhalb des gegenüberliegenden Gewerbegebietes. Die einzige in Frage kommende größere Freifläche innerhalb der Ortslage liegt an der Straße „Achter der Höf.“ Diese Fläche ist einerseits seitens der Gemeinde zurzeit nicht verfügbar und soll andererseits in Anwendung der fixierten Planungsziele der Gemeinde (s. a. Festsetzungen des Bereiches im B- Plan Nr.19 als Grünanger) als Freifläche für Feste und Freiluftveranstaltungen genutzt werden. Aus den genannten Gründen wurde die Flächenrecherche auf unmittelbare Ortsrandflächen ausgedehnt. Da die Flächen im Osten der Gemeinde außerhalb des Achsenraumes und damit im Bereich der landesplanerisch vorgegebenen Grünschneise liegen, die Flächen im Norden über keine geeignete Verkehrsanbindung verfügen und darüber hinaus durch Wohnbebauung geprägt sind, und die Fläche im Westen gemäß den planerischen Zielen der Gemeinde (Flächennutzungs- und Landschaftsplan) zum Grüngürtel der

Gemeinde gehören, wurde auf eine Fläche im Süden der Ortslage zurückgegriffen. Diese Fläche verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung und wurde bereits im Jahre 1974 im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zudem ist der Umgebungsbereich durch gewerbliche Bebauung geprägt, so dass mögliche Nutzungskonflikte bereits im Vorwege ausgeschlossen sind. Dies galt umso mehr, da bereits im Zuge einer Bauvoranfrage, für das gleiche Vorhaben, jedoch auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine positive landesplanerische Stellungnahme vorliegt.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters als sinnvolle Ergänzung des Frischemarktes zur Versorgung der Einwohner der expandierenden Gemeinde.
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung einer durch gegenüberliegende gewerbliche Bebauung geprägte Freifläche im unmittelbaren Ortsrandbereich.
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, durch die geplante Realisierung von umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen.
- Erhöhung der Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort.
- Vermeidung bzw. Verminderung außerörtlicher Einkaufsfahrten durch Komplettierung des örtlichen Lebensmittelangebotes.

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

Geplant ist ein Discountmarkt mit einer Grundfläche von maximal 1400 qm und einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm. Die bauliche Anlage ist im Nordwesten des ca. 7200 qm großen Planbereiches vorgesehen und soll mit einer Firsthöhe von maximal 10,00 m errichtet werden. Neben dem eigentlichen Markt sind noch zwei Zu- und Abfahrtsbereiche zur Henstedter Straße hin und die Anlage einer Stellplatzanlage für ca. 120 Stellplätze vorgesehen. Die Fläche für notwendige Versiegelungen (Parkplätze, Fahrgassen, Zu- und Abfahrten, Umfahrten) darf zusätzlich maximal 3.600 qm betragen. Die verbleibenden Freiflächen werden ebenso wie die private Grünfläche im Süden des Geltungsbereiches gärtnerisch genutzt. Der Zulieferbereich ist auf

dem zur Straße „Rugenvier“ orientierten Bereich vorgesehen. Der Zulieferungsbereich wird aus Gründen des Schallschutzes tiefergelegt und eingehaust. Die Anlieferung erfolgt in der Zeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr. Es ist mit 15 Anlieferungen pro Woche zu rechnen.

Der Planbereich wird zurzeit als Ackerfläche ( Maisanbau ) genutzt. Zur Straße „Rugenvier“ hin besteht ein 3,00 m breiter hochwertiger Knick, der durch die Anlage eines 40,00 m langen Knicks verstärkt werden soll. Der bestehende Knick wird durch die Planung in seinem Bestand nicht berührt, in seiner Funktion als Lebensraum aber gestört.

Zur Henstedter Straße hin bestehen einzelne Straßenbäume. Die Zufahrten sind so gewählt, dass diese mit Ausnahme eines einzelnen Baumes bestehen bleiben. Wertvolle Landschaftsbestandteile oder Lebensräume bestehen mit Ausnahme des Knicks nicht. Der notwendige landschaftspflegerische Ausgleich soll außerhalb des Plangeltungsbereiches bereitgestellt werden.

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung als Lebensmitteldiscounter festgesetzt. Zur Regelung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und der Auswirkungen auf die Versorgungsbereich der eigenen und umliegenden Gemeinden wird die Verkaufsfläche auf maximal 800 qm begrenzt. Zur Regelung der Sortimentsbestückung des geplanten Discounters wird das Hauptsortiment auf Lebensmittel und Güter des mittelfristigen Bedarfs beschränkt. Die Verkaufsfläche für Güter, die über dieses Sortiment hinausgehen (Aktionsware), darf 15 % der maximalen Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Die Bruttogeschoßfläche wird mit maximal 1400 qm festgesetzt.

Bei der festgesetzten Grundfläche zzgl. der Fläche für maximale Versiegelungen durch Parkplätze, Fahrgassen, Zu- und Abfahrten, Umfahrten lassen sich sowohl das geplante Gebäude als auch die geplanten Stellplätze realisieren.

Das Vorhaben ist in eingeschossiger und abweichender Bauweise (Gebäudelängen über 50 m sind zulässig, die Grenzabstände sind aber einzuhalten) zu errichten. Die maximale Firsthöhe wird mit 10,00 m festgesetzt und ermöglicht so eine harmonische Einbindung in die umliegende Bebauung.

Als Lärmschutz zu Gunsten der umliegenden Bebauung wurde festgesetzt, dass die Anlieferung der Waren nur während der Tagzeit (zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr) erfolgen darf. Darüber hinaus ist die Anlieferungszone entsprechend den Angaben im Vorhaben- und Erschließungsplan einzuhausen.

### **Gestalterische Festsetzungen**

In Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden textliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes für erforderlich gehalten. Hierbei wird insbesondere auf die Kubatur der zukünftigen Gebäude abgestellt. Hierdurch soll ein gestalterisches „Einfügen“ in die umliegende Bebauung gewährleistet werden. Gem. § 92 Abs.4 LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB handelt es sich um folgende Festsetzungen:

- a) Die Traufhöhe wird mit maximal 4,00 m (gemessen vom Erdgeschossrohfußboden) festgesetzt.
- b) Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 30° zulässig.
- c) Die Fassaden des Hauptgebäudes sind mit rotem Verblendmauerwerk zu errichten. Hinsichtlich der Giebelgestaltung sind Verkleidungen aus Kupfer- Stehfalzblech generell zulässig. Eine Kombination mit anderen Materialien ist zulässig, wenn deren Anteil nicht mehr als 10 % beträgt.
- d) Die Dacheindeckung muss in den Farben rot, rotbraun, dunkelbraun oder anthrazit erfolgen. Unzulässig sind Dacheindeckungen aus Metall oder Kunststoff.

Mit diesen Festsetzungen wird ein möglichst breites Gestaltungsspektrum unter Verhinderung massiver Baukörper ermöglicht.

### **Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch zwei Anbindungen an die Henstedter Straße (Kreisstraße 23) sichergestellt. In einem vorliegenden Gutachten zur Verkehrsanbindung des Vorhabens an die Henstedter Straße wurde unter Berücksichtigung der bestehenden Verkehrsmenge sowie der prognostizierten Besucherzahlen festgestellt, dass die Leistungsfähigkeit der beiden Zufahrten ohne gesonderte Abbiegespuren gegeben ist. Die erforderlichen Sichtdreiecke für die Anfahrtsicht wurden als entsprechende Festsetzung übernommen. Für ein freies

Sichtfeld beim Ausfahren aus der nördlichen Zufahrt muss ein bestehender Einzelbaum gefällt werden.

Ein Anstieg der Verkehrsbelastung auf der Strasse „Rugenvier“ ist mit der Planung nicht verbunden, da die verkehrliche Anbindung von der Henstedter Straße aus erfolgt. Sollte es ausgelöst durch das Vorhaben wiedererwartend zu einer erhöhten verkehrlichen Frequentierung der Straße Rugenvier kommen, so besteht die Möglichkeit verkehrslenkend einzugreifen.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des ÖPNV. Die nächste Haltestelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m.

## **5. Umweltbericht gem. § 2 Abs.4 und § 2a BauGB**

### **5.1 Einleitung**

#### **a) Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Siehe hierzu Ausführungen unter Ziffer 3 und 4

#### **b) Ziele des Naturschutzes, soweit sie durch den Bebauungsplan berührt werden**

Die im Bundesimmissionsschutzgesetz, Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz und im gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht) festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, werden bei der Aufstellung berücksichtigt.

Bei der vorliegenden Planung wurde die Erfassung von Natur und Landschaft anhand der Schutzgüter des Naturhaushalts wie folgt ermittelt:

- Boden, Wasser, Klima und Luft (Aussagen aus dem Landschaftsplan)
- Tiere und Pflanzen bzw. Arten- und Lebensgemeinschaften, gesetzlich geschützte Biotop (Aussagen aus dem Landschaftsplan zuzüglich einer aktuellen Überprüfung in der Örtlichkeit)
- Landschaftsbild (Überprüfung in der Örtlichkeit)



- Artenschutz (da es keine Hinweise gibt, wurde eine Potenzialabschätzung über die artenschutzrechtliche Relevanz der Fläche auf der Grundlage der aktuellen Überprüfung der Biotopqualität vorgenommen)
- Immissionsschutz (Aussagen aus dem vorliegenden Gutachten).

## **5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **a) Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet stellt sich als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche (Ackerland) dar. Gehölzanzpflanzungen bestehen mit Ausnahme des hochwertigen, den Planbereich im Norden begrenzenden Knickes nicht. Das Plangebiet grenzt an vorhandene Bebauung bzw. an Ackerfläche an.

### **Schutzgut Boden**

Als Bodenart liegt Sand vor. Bei der Bodenart handelt es sich um naturraumtypischen, gegen Verdichtung unempfindlichen, relativ nährstoffarmen Boden. Sowohl die Oberflächenwasserdurchlässigkeit als auch die Filterwirkung sind sehr gut. Der Boden ist aber durch die gegebene intensive Ackernutzung vorbelastet.

### **Schutzgut Klima/Luft:**

Die Gemeinde Kisdorf liegt im Bereich der atlantisch geprägten Großwetterlage. Informationen über Luftbelastungen liegen für den Planungsraum nicht vor. Luftbelastungen sind aufgrund des Dünnbesiedelten Siedlungsraumes, in Verbindung mit der Hauptwindrichtung, nicht zu erwarten.

Kleinklimatisch positiv wirkende landschaftliche Strukturen wie Knicks oder ähnliches sind auf der Fläche nicht vorhanden, daher ist insbesondere in den Sommermonaten mit extremen Temperaturen zu rechnen.

### **Schutzgut Wasser**

Ein oberflächennaher Grundwasserstand ist nicht vorhanden. Der oberflächennahe Grundwasserstand liegt tiefer als 2,00 m unter Flur. Sowohl Altlasten als auch stille oder fließende Gewässer kommen im Planungsraum nicht vor. Aus Sicht der Grundwasserneubildung besitzt der Planungsraum eine hohe Qualität. Dies gilt nicht aus Sicht des Grundwasserschutzes, da der Boden des Planungsraumes sehr gut durchlässig ist und nur eine geringe Pufferfähigkeit besitzt. Die Niederschläge versickern weitgehend auf der Fläche.

### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Der Eingriffs - Planbereich besteht aus dem Biotoptyp "Ackerland". Die Nutzung ist intensiv. Eine Ackerbegleitflora fehlt weitestgehend. Aufgrund der intensiven Nutzung, Naturferne sowie Strukturarmut ist der das Plangebiet bestimmende Biotoptyp in seiner ökologischen Funktion als Lebensraum für heimische Tier – und Pflanzengesellschaften erheblich eingeschränkt. Tierarten konnten im Zuge der Zufallsbeobachtung nicht beobachtet werden. Dies gilt nicht für den das Plangebiet im Norden begrenzenden Knick. Dieser dient als Nist-, bzw. Rastplatz/Schlafplatz für heimische Vogelarten.

### **Schutzgut Ort und Landschaftsbild**

Der Planbereich ist durch anschließende und gegenüberliegende Bebauung bereits anthropogen vorgeprägt. Denkmalsgeschützte Anlagen bestehen im Einflussbereich der Planung nicht. In Verbindung mit der gegebenen Nutzung als intensiver Ackerstandort besitzt der Standort im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild nur eine sehr geringe Wertigkeit.

### **Schutzgut Immissionsschutz**

Der Planbereich ist, ausgehend von der Henstedter Straße, durch Lärmimmissionen vorbelastet.

**Zusammenfassend handelt es sich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.**

### **b) Entwicklungsprognose**

Bei Realisierung der Planung werden hochwertige, geschützte oder sehr empfindliche landschaftsökologische Funktionen nicht berührt. Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen. Insofern wird durch die Planung ein erstmaliger schwerer Eingriff vorbereitet.

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde bereits das Benehmen der obersten Naturschutzbehörde zur Abweichung der Darstellungen des Landschaftsplanes erteilt, mit dem Ergebnis, dass die Fläche aus landschaftspflegerischer Sicht für eine Bebauung geeignet ist.

Der Eingriff in den Naturhaushalt der Gemeinde Kisdorf entsteht insbesondere durch die geplante Zunahme

- der Bodenversiegelung, (Discounter, Nebenanlagen und Zuwegungen).

- von Emissionen ( Hausbrand , Kfz. Verkehr).
- von Abwässern.
- Des Eingriffes in das Orts- und Landschaftsbild.
- Des Verbrauchs von Lebensraum.
- Der Beeinträchtigung des Lebensraumes des vorhandenen Knicks.

Im Hinblick auf den Boden ist eine maximale Versiegelung von 5.000 qm (1.400 qm Discounter plus 3.600 qm für Parkplätze, Fahrgassen, Zu- und Abfahrten und Umfahrungen) möglich.

Dies hat zur Folge, dass durch die geplante Bebauung die Bodenfunktion auf ca.0,50 ha völlig ausgesetzt wird. Dies gilt auch für den Wasserhaushalt, da es hier zu erheblichen Eingriffsfolgen in Form des Verlustes der Filterwirkung und der Grundwasserneubildung kommt.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen, da das Gebiet schon stark anthropogen vorgeprägt ist. Hinsichtlich der Lärmbelastung wird es durch die Planung zu keiner Belastung kommen, die mit den umliegenden nicht verträglich ist. Die Eingriffsfolgen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften bestehen insbesondere aufgrund der Störwirkung, die von dem Vorhaben auf den Lebensraum Knick ausgehen wird. Hier entstehen durchaus Betroffenheiten durch das Heranrücken einer nutzungsintensiven Bebauung, die eine Beeinträchtigung der Wohn- und Brutstätten heimischer Vogelarten darstellt. Diese Beeinträchtigung ist als untergeordnet anzusehen, da in der unmittelbaren Umgebung weiterer geeigneter gleichartiger Lebensraum vorhanden ist.

Hinsichtlich des Klimas sind die Eingriffsfolgen bezüglich des Bestandes als vernachlässigbar einzuschätzen.

Aus einem bereits vorhandenen Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 26 geht hervor, dass die Grenzwerte hinsichtlich des Lärmschutzes (DIN 18005) in Bezug auf den von dem Vorhaben ausgehenden Lärm bei weitem unterschritten werden. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung und des bisherigen Umweltzustandes (s. Bestandsaufnahme) auszugehen.

## **a) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **Vermeidungsmaßnahmen**

1. Zum Schutz des Ortsbildes wird eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt.
2. Der Bebauungsplan setzt zum Schutz des den Geltungsbereich begrenzenden Knicks eine 3,00 m breite Anpflanzung zur Verstärkung des vorhandenen Knicks fest.
3. Zur landschaftsgerechten Einbindung des Plangebietes wird nach Westen hin eine 1,50 m breite Hainbuchenhecke und nach Süden ein 3,00 m breiter Schlehen-Hasel Knick festgesetzt.

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Zur Kompensation des Eingriffes ist eine externe Ausgleichsfläche erforderlich. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird durch Vertrag zwischen der Stiftung Naturschutz und dem Vorhabenträger sichergestellt. Durch den Vertrag wird gewährleistet, dass der Kompensationsbedarf auf dem Flurstück 1 und 33/2 Flur 14 in der Gemarkung Kisdorf (s. a. Lageplan) sichergestellt ist. Die Stiftung Naturschutz ist Eigentümerin der Fläche und verpflichtet sich die Fläche ausschließlich für Zwecke des Naturschutzes zu nutzen. Bei der Nutzung der Fläche handelt es sich um extensiv genutztes Grünland in einer Größe von 5.000 qm. In Anwendung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli. 1998 ist der Eingriff somit ausgeglichen.

### **d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans bestehen über die im Rahmen der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinaus keine weiteren anderweitigen Standorte oder Planungsmöglichkeiten oder bei denen davon auszugehen ist, dass die Auswirkungen auf die Umwelt geringer sein könnten. Innenbereichsflächen stehen für die Planung nicht zur Verfügung, da keine Flächen innerhalb der Ortslage existieren, die eine ausreichende Größe zur Aufnahme des geplanten Discounters besitzen.

## **5.3 Zusätzliche Angaben**

### **a) Verwendete technische Verfahren,**

Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen.

Zur Ermittlung der Lärmimmissionen wurden die folgenden technischen Verfahren verwendet: Übernahme des vorliegenden Gutachtens.

Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bestanden nicht.

### **b) Überwachung**

Es ist eine stichprobenartige Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen und der Ausgleichsfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehen.

### **c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Im Süden der Ortslage, westlich der Henstedter Straße und südlich der Straße „Rugenvier“ soll kurzfristig ein Discountmarkt (Aldi) entstehen. Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt und wird zurzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Maisanbau) genutzt. Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde bereits das Benehmen der obersten Naturschutzbehörde zur Abweichung der Darstellungen des Landschaftsplanes eingeholt, mit dem Ergebnis, dass die Fläche aus landschaftspflegerischer Sicht für eine Bebauung geeignet ist.

Mit der Planung will die expandierende Gemeinde dem gewachsenen Bedarf an einer solchen Einrichtung Rechnung tragen.

Geplant ist ein Discountmarkt mit einer Grundfläche von ca. 1400 qm und einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm. Die bauliche Anlage ist im Nordwesten des ca. 7200 qm großen Planbereiches mit einer Firsthöhe von maximal 10,00 m vorgesehen. Neben dem eigentlichen Markt sind noch zwei Zu- und Abfahrtsbereiche zur Henstedter Straße hin und die Anlage einer Stellplatzanlage für ca. 120 Stellplätze vorgesehen.

Die verbleibenden Freiflächen werden gärtnerisch genutzt, wobei das Gelände zur freien Landschaft hin eingegrünt wird. Der Zulieferbereich ist auf dem zur Straße „Rugenvier“ orientierten Bereich vorgesehen. Der Zulieferungsbereich wird aus Gründen des Schallschutzes tiefer gelegt und eingehaust. Die Anlieferung erfolgt in der Zeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr. Es ist mit 15 Anlieferungen pro Woche zu rechnen.

Der Planbereich wird zurzeit als Ackerfläche ( Maisanbau ) genutzt. Zur Straße „Rugenvier“ hin besteht ein 3,00 m breiter hochwertiger Knick, der durch die Anlage eines 40,00 m langen Knicks verstärkt werden soll. Der bestehende Knick wird durch die Planung in seinem Bestand nicht berührt, in seiner Funktion als Lebensraum aber gestört.

Zur Henstedter Straße hin bestehen einzelne Straßenbäume. Die Zufahrten sind so gewählt, dass diese mit der Ausnahme eines Baumes bestehen bleiben. Wertvolle Landschaftsbestandteile oder Lebensräume bestehen mit Ausnahme des Knicks nicht. Der notwendige landschaftspflegerische Ausgleich wird außerhalb des Planungsbereiches bereitgestellt.

## **6. Immissionsschutz**

### **Lärmschutz**

Im Rahmen einer vorliegenden Untersuchung wurden die Geräuschemissionen durch den Betrieb des geplanten Discountmarktes für die angrenzende Wohnbebauung und das gegenüberliegende Gewerbegebiet prognostiziert. Die Beurteilung erfolgte auf der Grundlage der TA Lärm.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass am nächstgelegenen Wohnhaus Rugenvier 2 die Immissionsrichtwerte für Mischgebietes von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden. Vielmehr werden die Richtwerte um 6 dB(A) und mehr unterschritten. Im benachbarten Gewerbegebiet werden an allen Immissionsorten die Immissionswerte für Gewerbegebiete um mehr als 6 dB(A) unterschritten. Anlieferungen in der Nachtzeit sind nicht vorgesehen. Da an allen maßgebenden Immissionsorten das Relevanzkriterium gemäß TA Lärm (6 dB(A) unterhalb der jeweils geltenden Richtwerte) eingehalten wird, kann auf eine Ermittlung der Vorbelastungen von den gegenüber liegenden Gewerbebetrieben verzichtet werden.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen werden die Anforderungen der TA Lärm eingehalten.

Insgesamt ist der geplante Betrieb mit dem Schutz der anliegenden Bebauung verträglich. Maßnahmen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich.

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

### **Wasserversorgung**

Die Gemeinde Kisdorf wird vom Eigenbetrieb Wasserversorgung -Amt Kisdorf- versorgt.

### **Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung**

Erfolgt über Einleitung in das bestehende Leitungsnetz.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der E.ON Hanse.

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg.

### **Gasversorgung**

Die Gasversorgung ist vorhanden. Ein Anschluss des Baugebietes ist möglich.

### **Löschwasserversorgung**

Maßnahmen zum vorbeugenden Brandschutz wurden bereits zwischen dem Vorhabenträger und der zuständigen Brandschutzstelle abgestimmt und in den Vorhaben – und Erschließungsplan übernommen.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48m<sup>3</sup> / h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministers vom 24.08.1999-IV-334-166.701.400 sichergestellt. Die Grundstückszufahrten sind so herzustellen, dass sie für die Feuerwehr den Anforderungen der DIN 14090 entsprechen. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

## **8. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich das Plangebiet bereits im Eigentum des Vorhabenträger befindet.

## **9. Kosten**

Die Umlegung der anfallenden Kosten für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 26 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag geregelt.

## **10. Hinweise**

- a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
- b) Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wieder verwendet werden.

Gemeinde Kisdorf

---

(Der Bürgermeister)



Begründung zum Bebauungsplan Nr.26 der Gemeinde Kisdorf



