



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

29

## Gemeinde Kisdorf

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29  
- Verbrauchermarkt Henstedter Straße -

für den am südlichen Ortsrand der Gemeinde Kisdorf gelegenen Bereich westlich der Henstedter Straße (K 23)

28.02.2013, Endfassung

Evers & Küssner | Stadtplaner  
Christian Evers & Ulf Küssner GbR  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg  
Fon 040-25776737-0  
Fax 040-25776737-9

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Grundlagen und Verfahrensablauf.....</b>	<b>3</b>
1.1	Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen .....	3
1.2	Planerarbeitung, Untersuchungen.....	4
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen.....</b>	<b>4</b>
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	4
3.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 .....	4
3.1.2	Regionalplan für den Planungsraum I 1998 .....	5
3.1.3	Flächennutzungsplan 2003 .....	5
3.1.4	Landschaftsplan 1994 .....	5
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände .....	5
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne .....	5
3.2.2	FFH- und EU-Vogelschutzgebiete.....	5
3.2.3	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope.....	5
<b>4</b>	<b>Angaben zur Lage und zum Bestand.....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>6</b>
5.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept .....	6
5.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
5.1.2	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen .....	8
5.1.3	Maß der baulichen Nutzung .....	8
5.1.4	Bauweise .....	9
5.1.5	Flächen für Stellplätze .....	9
5.2	Erschließung .....	9
5.3	Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten.....	11
5.3.1	Wasser- und Stromversorgung.....	11
5.3.2	Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung .....	11
5.3.3	Immissionsschutz .....	12
5.3.4	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel.....	12
5.4	Grünordnung.....	12
5.4.1	Erhaltung von Gehölzen .....	12
5.4.2	Anpflanzgebote.....	13
5.4.3	Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt.....	14
5.4.4	Schutzmaßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	14
5.4.5	Eingriff und Ausgleich .....	14
<b>6</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>17</b>
6.1	Einleitung .....	17
6.1.1	Datengrundlagen .....	17
6.1.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	17
6.1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan .....	18

<b>6.2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>18</b>
6.2.1	Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung und Darstellung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung .....	18
6.2.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	24
6.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen .....	25
6.2.4	Prüfung anderweitiger Standort- und Projektalternativen .....	25
<b>6.3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>27</b>
6.3.1	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	27
6.3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	27
<b>7</b>	<b>Aufhebung / Änderung bestehender Pläne .....</b>	<b>27</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>27</b>
8.1	Flächenangaben .....	27
8.2	Kostenangaben .....	27

# 1 Grundlagen und Verfahrensablauf

---

## 1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf hat am 08.09.2011 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch die Veröffentlichung in der Umschau am 21.09.2011.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 18.04.2012 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.05.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 12.09.2012 den Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.10.2012 bis zum 26.11.2012 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 17.10.2012 durch Abdruck in der Umschau ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 23.10.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 04.02.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 04.02.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der katastermäßige Bestand am 05.03.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.



## **1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen**

Mit der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 wurde das Büro Evers & Küssner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Als fachplanerische Grundlage für die Erarbeitung der Bebauungsplanung wurden folgende Fachbeiträge bzw. Untersuchungen herangezogen:

- Einzelhandels- und Verträglichkeitsanalyse für die Gemeinde Kisdorf, erarbeitet durch die MR Consultants, Hamburg, Juni 2011
- Grünordnerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 durch das Büro Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt, in Bearbeitung Juli 2012
- Verkehrsgutachten zum Neubau eines Verbrauchermarktes im Zuge der Henstedter Straße, erarbeitet durch die Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, Januar 2012
- Entwässerungskonzept, erarbeitet durch die Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, Februar 2012
- Baugrunduntersuchungen durch GrundbauINGENIEURE Schnoor + Brauer, Bredenbek, Dezember 2011

## **2 Anlass der Planung**

Die Gemeinde Kisdorf plant im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Verbrauchermarkt Henstedter Straße“ die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittel-Verbrauchermarktes (Frischemarktes) mit einer Verkaufsfläche (VKF) von bis zu 1.200 qm zuzüglich eines Getränkemarktes mit ca. 350 qm VKF und eines Backshops mit Bistrobereich mit ca. 90 qm VKF sowie ca. 100 Stellplätzen auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche an der Henstedter Straße (K 23).

In unmittelbarer Nachbarschaft besteht seit 2007 ein Lebensmittel-Discountmarkt, welcher derzeit die alleinige Nahversorgung in der Gemeinde Kisdorf darstellt. Bereits bei der Planung und Realisierung dieses Marktes war es ein großer Wunsch der Gemeinde, zusätzlich zum Discountmarkt auch einen Vollsortimenter an diesem Standort zu entwickeln.

Die ProCom Invest GmbH & Co. KG hat als Vorhabenträgerin die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB beantragt und möchte im Plangebiet einen Lebensmittelverbrauchermarkt mit integriertem Getränkemarkt und Backshop realisieren und damit die bereits durch die Gemeinde verfolgte planerische Weiterentwicklung des Discountmarktsstandortes an der Henstedter Straße zu einem Nahversorgungszentrum verwirklichen.

Weil die Realisierung des Vorhabens auf der Grundlage des bestehenden Planrechts nicht möglich ist, wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig.

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB der Vorhaben – und Erschließungsplan, welcher die Planung der Vorhabenträgerin mittels Lageplan und einer Ansicht konkretisiert und zum Teil noch ergänzende Festsetzungen enthält, die über den Regelungskatalog des § 9 (1) BauGB hinausgehen können.

## **3 Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010**

Die nicht-zentralörtlich eingestufte Gemeinde Kisdorf befindet sich gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 im Nahbereich des Mittelzentrums Kaltenkirchen und in unmittelbarer Nähe zum Stadtrandkern I. Ordnung Henstedt-Ulzburg.

### **3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I 1998**

Die Gemeinde Kisdorf liegt innerhalb des Geltungsrahmens des Regionalplanes für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd, von 2002. Der Regionalplan weist die Gemeinde Kisdorf neben der Achsenzugehörigkeit zu besonderen Siedlungsräumen ohne eine zentralörtliche Einstufung mit der besonderen Funktion „Planerische Wohnfunktion“ aus. Der unmittelbare Planbereich befindet sich am südlichen Rand des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes.

### **3.1.3 Flächennutzungsplan 2003**

Der Flächennutzungsplan 2003 der Gemeinde Kisdorf (Kreis Segeberg) stellt das Plangebiet bisher überwiegend als Gewerbliche Baufläche dar, im Osten des Plangebietes schließt daran eine überörtliche Hauptverkehrsstraße (Kreisstraße) an.

In der Umgebung des Vorhabengebietes sind im Norden eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Discounter“, im Osten und Westen gewerbliche Bauflächen und im Süden Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 wird das Plangebiet überwiegend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelverbrauchermarkt“ (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt. Diese Planung weicht von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

### **3.1.4 Landschaftsplan 1994**

Der Landschaftsplan 1994 der Gemeinde Kisdorf stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 als landwirtschaftliche Ackerfläche dar, östlich an der Henstedter Straße ist eine Baumreihe erfasst worden. Im Süden des Plangebietes sind Knicks dargestellt, die als lineare Strukturen mit lokaler Bedeutung für das Biotopverbundsystem bezeichnet werden. In der Entwicklungs- und Maßnahmenkarte sind im Bereich des Plangebietes keine Veränderungen gegenüber dem Bestand dargestellt.

## **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Die vom Geltungsbereich erfassten Flächen der Henstedter Straße sind planfestgestellt.

Im Norden grenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 26 „Sondergebiet westlich der Henstedter Straße“ an die Vorhabenfläche an. Dieser setzt unmittelbar im Bereich des benachbarten Plangebietes eine Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft mit einer Grünfläche und der Anpflanzung einer Hecke fest.

### **3.2.2 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete.

### **3.2.3 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope**

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß BNatSchG besteht für das Plangebiet nicht. Der Knick südlich des Plangebietes sowie der neu angelegte Knick zwischen dem Aldi-Markt und dem Plangebiet sind gem. § 21 LNatSchG geschützt.

Eine Baumschutzsatzung existiert in der Gemeinde Kisdorf nicht.



## 4 Angaben zur Lage und zum Bestand

---

Die Gemeinde Kisdorf befindet sich im südlichen Teil des Kreises Segeberg in Schleswig-Holstein, etwa 15 km nördlich von Norderstedt. Sie liegt außerdem im Achsenraum, der sich zwischen den Orten Kaltenkirchen, Henstedt - Ulzburg, Norderstedt - Gartstedt und Quickborn aufspannt. Das etwa 0,9 ha große Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Kisdorf, unmittelbar westlich der Henstedter Straße (K 23) in verkehrsgünstiger Lage.

Das Plangebiet umfasst einen Teil des derzeit landwirtschaftlich genutzten Flurstücks 28/3 sowie einen Teil des Straßenflurstücks 36/1.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 beinhaltet überwiegend eine Ackerfläche, die im Südwesten an das bestehende Gewerbegebiet der Gemeinde Kisdorf anschließt. Das Plangebiet wird im Bereich der im Osten verlaufenden Henstedter Straße weiterhin durch Straßenbegleitgrün und Baumbestand geprägt, im Norden wird die Vorhabenfläche durch einen Knick vom benachbarten Standort des Discountmarktes getrennt.

Da das Plangebiet derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, ist es weder durch Gebäudestrukturen noch anderweitig genutzte versiegelte Flächen geprägt.

Das Gelände der Vorhabenfläche liegt im Norden bei etwa 47 m über Normalnull (NN) und sinkt in südlicher Richtung um ca. 3,5 m auf etwa 43,50 m über NN.

## 5 Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

---

### 5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Verbrauchermarkt Henstedter Straße“ soll die Ansiedlung eines Lebensmittel-Verbrauchermarktes ermöglicht werden. Das Nutzungskonzept sieht den Neubau eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche (VKF) von ca. 1.200 qm sowie eines Getränkemarktes mit ca. 350 qm VKF und eines Backshops mit Bistrobereich mit ca. 90 qm VKF vor.

Der Markt wird im westlichen Bereich der Vorhabenfläche platziert, die Stellplatzanlage mit ca. 100 Stellplätzen ist dem Markt vorgelagert. An der westlichen Gebäudeseite und damit im rückwärtigen Bereich des Lebensmittelmarktes wird die Anlieferung orientiert. Die Entladezone selbst wird eingehaust, um implizierte Lärmbelastigungen zu vermeiden.

Die Erschließung der Stellplatzanlage für den Kundenverkehr sowie die Anlieferung des Marktes erfolgen über eine gemeinsame Zufahrt von der Henstedter Straße (K 23). Für einen weitestgehend unabhängigen Ablauf der Anlieferung auf dem Grundstück wird im Südwesten eine Wendeanlage für den Lkw-Verkehr vorgesehen, so dass die Stellplatzanlage durch den Lieferverkehr nur wenig beeinträchtigt wird. Weiter ist eine Verknüpfung der Stellplatzanlage mit der bestehenden Stellplatzanlage des benachbarten Discountmarktes zur verkehrsgünstigen Abwicklung der Binnenverkehre angedacht.

Die Ansiedlung eines Vollsortimenters in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Discountmarkt folgt dem Wunsch der Gemeinde nach einer vollwertigen Nahversorgung und soll dazu beitragen, die einzelhandelsrelevante Kaufkraft des Gemeindegebietes für Nahrungs- und Genussmittel zu binden. Im Gemeindegebiet ist im Wesentlichen ein Aldi-Lebensmitteldiscounter mit rd. 800 qm Verkaufsfläche zur Deckung des kurzfristigen Bedarfssegments vorhanden. Damit besteht eine Versorgungslücke im Gemeindegebiet, welche derzeit durch Kaufkraftabflüsse in umliegende Marktgebiete aufgefangen wird.

Um einen angemessenen Übergang zum Stadt- und Landschaftsraum zu gewährleisten, wird das Vorhabengebiet in seinen Randbereichen bepflanzt.

Ergänzende Regelungen zu gestalterischen Belangen des hochbaulichen Konzepts und der Oberflächengestaltung der Stellplatzanlage sowie zu grünordnerischen Belangen werden durch den im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schließenden Durchführungsvertrag öffentlich-rechtlich gesichert. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines



überschaubaren Zeitraums umgesetzt werden.

### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Bevölkerung der Gemeinde Kisdorf ist die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zwar grundsätzlich gesichert, doch ist dies darauf zurückzuführen, dass ein erheblicher Teil der Kaufkraft in benachbarte Marktgebiete fließt, da die Gemeinde Kisdorf nicht über einen Lebensmittelvollversorger sondern lediglich über einen Lebensmitteldiscounter mit etwa 800 qm Verkaufsfläche verfügt. Bei einer vorhandenen Kaufkraft von 7,9 Mio. Euro und einem vor Ort gebundenen Umsatz von bis zu 2.6 Mio. Euro sind derzeit etwa 5,3 Mio. Euro an eigener Kaufkraft ungebunden, das bedeutet sie fließt zwangsläufig in andere Verkaufseinrichtungen. Das entspricht einem Kaufkraftabfluss von rd. 67 %. Daraus wird deutlich, dass die Kisdorfer Einwohner überwiegend in den Nachbargemeinden für eine qualifizierte Vollversorgung einkaufen müssen.

Die Gemeinde Kisdorf steht im Rahmen ihrer Planungshoheit in der Verantwortung, ausgewogene und nachhaltige Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen zu gewährleisten. Landesplanerisch gehört die Gemeinde Kisdorf zum Nahbereich des Mittelzentrums Kaltenkirchen. Dennoch oder gerade deshalb wird die Notwendigkeit für dieses Vorhaben gesehen, insbesondere vor dem Hintergrund der Lage der Gemeinde Kisdorf innerhalb des Achsenraums und in Anerkennung der planerischen Wohnfunktion der Gemeinde gemäß Regionalplan. Da bereits nach Prüfung im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 „Sondergebiet westlich der Henstedter Straße“ festgestellt wurde, dass der Gemeinde Kisdorf keine integrierten Standorte für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes innerhalb ihrer Gemeindeflächen zur Verfügung stehen, sind für den Standort am südlichen Ortsrand der Gemeinde auch im Zusammenhang mit der verkehrsgünstigen Lage direkt an der Henstedter Straße (K 23) die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, das Plangebiet durch einen Lebensmittel-Verbrauchermarkt in unmittelbarer Nachbarschaft mit einem Discountmarkt als Nahversorgungsstandort zu entwickeln.

Um die geäußerten Zielsetzungen für den Standort planungsrechtlich zu ermöglichen, weist der Bebauungsplan das Plangebiet gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelverbrauchermarkt“ aus. In diesem Sondergebiet wird zielkonform lediglich ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.200 qm ermöglicht. Andere Nutzungen werden ausgeschlossen. Allerdings wird zur Schaffung von Synergieeffekten ein den Lebensmittelmarkt ergänzendes Angebot durch eine Bäckerei mit Bistro mit höchstens 90 qm Verkaufsfläche und ein Getränkemarkt mit höchstens 350 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Die Synergienutzungen bilden als untergeordnete Verkaufsstätten eine Funktionseinheit mit dem Verbrauchermarkt und stellen daher ebenfalls einen wichtigen Baustein für die Nahversorgung dar. Die Bündelung des Nahversorgungsangebots an einem Standort ist geeignet, die durch den Einkaufsverkehr entstehende Verkehrsbelastung zu minimieren. Die Ausweisung wird durch folgende textliche Festsetzung konkretisiert:

*„Im Sondergebiet „Lebensmittelverbrauchermarkt“ ist ausschließlich ein Lebensmittelmarkt (Food/Non-Food) mit höchstens 1.200 qm Verkaufsfläche zuzüglich eines integrierten Getränkemarktes mit höchstens 350 qm Verkaufsfläche und einer Bäckerei mit Bistro mit höchstens 90 qm Verkaufsfläche zulässig.“*

(vgl. Text (Teil B) Nr. 1)

Durch die textliche Festsetzung wird zugleich die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes sowie der Synergienutzungen begrenzt. Die Begrenzung der Verkaufsfläche bezieht sich nicht auf das Baugebiet, sondern auf den Lebensmittelmarkt und seine untergeordneten Nutzungseinheiten im Sondergebiet, somit wird ein bestimmter Anlagentyp bzw. eine Einzelhandelskategorie definiert.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von Food/Nonfood ist, einschließlich solcher zur Verkaufsfläche zählenden (Anteils-) Flächen des Eingangsbereiches (Windfang) sowie der Fleischvorbereitung in der Fleisch- und Wurstabteilung auf ein Maß von 1.200 qm begrenzt worden. Damit weist sie das für einen Vollsortimenter marktübliche Maß auf und würde den Bestrebungen der Gemeinde Kisdorf zur Sicherung der Nahversorgung Rechnung tragen. Gleichzeitig wird mit dieser maximal zulässigen Verkaufsfläche die im landesweiten Vergleich für vergleichbare nicht-zentralörtlich eingestufte Gemeinden geltende Obergrenze noch eingehalten. Der Lebensmittelfrischemarkt gilt mit

der hier möglichen Verkaufsfläche als großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung. Diese sind (außer in Kerngebieten) nur in hierfür ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Die Begrenzung der Verkaufsfläche soll die Konkurrenzfähigkeit des Betriebs und damit auch die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sichern.

Gemäß Verträglichkeitsanalyse für den geplanten Verbrauchermarkt errechnet sich für das Einzugsgebiet eine Kaufkraftbindung (Anteil des örtlichen Nachfragevolumens, der durch den örtlichen Einzelhandel gebunden wird, Maximalbindung = 100 %) von lediglich 34 %, d.h. es wird nur etwa 1/3 des vorhandenen Nachfragevolumens durch die periodischen Anbieter im Marktgebiet gebunden. Ca. 2/3 der vorhandenen nachversorgungsrelevanten Kaufkraft fließt zu Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes ab. Das bedeutet, eine qualitative und ausschließlich auf das eigene Gemeindegebiet wirkende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht ausgeprägt. Das Planvorhaben in der Gemeinde Kisdorf ist geeignet, diese Versorgungslücken auszugleichen und die Kaufkraft im eigenen Marktgebiet zu binden. Die Planungsabsichten zielen ausschließlich auf den Bedarfsschwerpunkt des periodischen Bedarfs; eine qualitative Vollversorgung und damit auch eine Wohnraumsicherung und -erweiterung ist mit Eintritt des neuen Vollversorgers möglich und realistisch.

Die Realisierung des Planvorhabens lässt keine Gefährdung der bestehenden Nahversorgungsstruktur erwarten. Es werden keinesfalls solche Bedenklichkeits- und Unverträglichkeitsschwellen von > 100 % Kaufkraftbindungsabsicht erreicht. Selbst nach Markteintritt der neuen Einzelhandelsflächen verbleiben rechnerisch rund 0,8 Mio. € an ungebundener Kaufkraft für die hier untersuchte Warengruppe im eigenen Marktgebiet von Kisdorf übrig.

### 5.1.2 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die innerhalb des Sondergebiets ausgewiesene überbaubare Fläche ermöglicht dem Bauherrn die Umsetzung eines zweckmäßigen Baukonzepts, etwa in einer Bauflucht mit dem nördlich angrenzenden Discounter. Das Baufenster stellt sicher, dass das Betriebsgebäude zukünftig im hinteren Grundstücksbereich angeordnet wird. Außerdem können dadurch die dem Verkaufsgebäude südlich bzw. östlich vorgelagerten Flächen für erforderliche Nebenanlagen (Aufstellbereich für Einkaufswagen, Stellplätze etc.) vorgehalten werden, so dass die Stellplatzanlage von der Henstedter Straße aus ungehindert eingesehen und erschlossen werden kann, was der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dient.

Entlang der Kreisstraße Henstedter Straße (K23) sind außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen die Anbauverbote gemäß § 29 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003 (GVBl. 2003, S. 631) mit den festgesetzten Baugrenzen von 15 m Abstand zum befestigten Fahrbahnrand berücksichtigt worden. Zur unbebauten Landschaft im Westen sowie zum nördlich angrenzenden Nachbargrundstück bleibt die Bebauung etwa 8,0 m zurück. Dort wird die Umfahrt für den Anlieferverkehr vorgesehen und zugleich Platz geschaffen für notwendige Eingrünungs- und Schutzmaßnahmen. Der Anlieferverkehr wird damit vornehmlich im westlichen Grundstücksteil abgewickelt und weitestgehend vom Verbrauchermarkt abgeschirmt.

### 5.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird die als Höchstmaß zulässige Grundfläche auf 2.750 qm begrenzt und eine eingeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von 56 m über Normalnull (NN) als Höchstmaß zugelassen. Im Hinblick auf die damit zulässige Kubatur des Einzelhandelsbetriebs wird eine maßstabssprengende Bebauung verhindert und dazu beigetragen, dass der Baukörper sich in das bauliche Umfeld einfügt. Um Spielräume für die Errichtung der erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze zu sichern, wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen:

*„Im Sondergebiet „Lebensmittelverbrauchermarkt“ kann die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Fahrgassen, Zu- und Abfahrten sowie Umfahrten für die Anlieferung bis zu einer Grundfläche von 7.650 qm überschritten werden.“ vgl. Text (Teil B) Nr. 2)*

Durch diese Festsetzung wird insbesondere die Schaffung eines für die planungsrechtlich festgelegte Nutzung erforderlichen Stellplatzangebots sowie der für den Betrieb zwingend erforderlichen

Nebenanlagen, wie Rangierflächen für die Anlieferung, Abstellfläche für Einkaufswagen etc., ermöglicht.

#### **5.1.4 Bauweise**

Es ist keine Bauweise gesondert festgesetzt, da diese bereits durch die überbaubaren Grundstücksflächen hinreichend bestimmt wird.

#### **5.1.5 Flächen für Stellplätze**

Im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs liegt der Kundenparkplatz mit einer ausreichenden Rückstaufläche direkt an der Henstedter Straße. Die Anbindung an der Henstedter Straße ist gleichzeitig Zu- und Ausfahrt. Die Planung sieht eine Stellplatzfläche vor, die dem Verbrauchermarkt im Osten und Süden vorgelagert ist. Es fungieren zwei Fahrgassen parallel zur Henstedter Straße zur Aufnahme des Kundenverkehrs. Die Fahrgassenbreiten sind im Norden so bemessen, dass Lieferfahrzeuge das Grundstück problemlos befahren können. Die Lage der Fahrgassen und Stellplatzflächen ermöglicht Sichtbeziehungen zwischen den einzelnen Verkehrsteilnehmern – insbesondere zu Fußgängern.

Die Größe der Fläche für Stellplätze ist so bemessen, dass etwa 100 Stellplätze mit den Zufahrten inklusive ausreichender Rückstaufläche untergebracht werden können. Da Stellplätze auch innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, können weitere Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden. Geplant ist, Behindertenstellplätze direkt an das Geschäftsgebäude angrenzend anzuordnen, um für mobilitätseingeschränkte Kunden einen möglichst kurzen Fußweg zu gewährleisten.

Die erforderliche Stellplatzanzahl wird gemäß den Vorgaben des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein ermittelt. Sie errechnet sich aus der geplanten Verkaufsfläche. Für Verbrauchermärkte und andere großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind rund 10-20 Stellplätze/qm Verkaufsfläche vorgesehen.

Um die uneingeschränkte Begrünung der Randbereiche entsprechend des Freiraumkonzepts sicherzustellen wird folgende Festsetzung aufgenommen:

*„Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Stellplätze zulässig.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 3)*

## **5.2 Erschließung**

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Henstedter Straße (K 23) und wird von dieser über eine gemeinsame Zufahrt für den Kunden- und Lieferverkehr im Nordosten erschlossen. Weiterhin wird eine Verknüpfung der Stellplatzanlage mit der bestehenden Stellplatzanlage des benachbarten Discountmarktes vorgesehen, um die Abwicklung der Binnenverkehre verkehrsgünstig zu gestalten.

Der Lkw-Anlieferverkehr fährt über die nach Westen verlaufende Fahrgasse, schwenkt dann nach Süden und setzt für den Anliefervorgang in die hierfür vorgesehene Rampe zurück. Nach dem Belieferungsvorgang wendet der LKW in dem hierfür im Südwesten vorgesehenen Wendekreis. Der Lkw-Anlieferverkehr wird ausschließlich auf der nördlichen Fahrgasse, hinter dem Gebäude sowie im Wendekreis abgewickelt. Das dient dazu, den Anliefer- und Kundenverkehr nahezu vollständig zu entkoppeln und eine Gefährdung von Kunden durch rangierende Lkw zu vermeiden.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde das derzeitige Verkehrsaufkommen erhoben sowie das potenzielle Verkehrsaufkommen für das Jahr 2030 ermittelt. Die Verkehrsberechnung ergibt für das Analysejahr 2011 im Untersuchungsabschnitt der Henstedter Straße eine durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke (DTVw) von 8.700 Kfz/24h. In der Prognose bis zum Jahr 2030 wird zur Ermittlung der allgemeinen Steigerung des Verkehrsaufkommens ein Steigerungsfaktor von 3 % im Kfz-Verkehr und um 23 % im Schwerverkehr zugrunde gelegt. Im Prognosejahr 2030 ergibt sich dadurch eine durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke (DTVw) von 8.950 Kfz/24h. Für den geplanten Verbrauchermarkt berechnet sich außerdem ein zusätzliches Gesamtverkehrsaufkommen von am Tag 1.519 Kfz/24h (davon 18 Lkw/24h) in der Summe aus Quell- und Zielverkehr und im



speziellen am Nachmittag von 167 Kfz/h (davon 1 Lkw/h) in der Summe aus Quell- und Zielverkehr.

Durch Verbundeffekte mit einer Bandbreite von 10 % bis 30 % zwischen dem geplanten Verbrauchermarkt und dem ebenfalls geplanten Getränkemarkt sowie dem Backshop mit Bistrobereich bzw. zwischen dem Verbrauchermarkt und dem angrenzenden Discountmarkt, bei geplanter Verbindung der Stellplatzanlagen, addiert sich das Verkehrsaufkommen nicht vollständig sondern wird gemindert.

Für die Gesamtbelastung im Bereich der geplanten Grundstückszufahrt bedeutet das im Prognosefall 2030 folgende durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärken (DTVw) an den Knotenpunktarmen des Anbindungspunktes:

- Henstedter Straße (K 23), nördlich der Grundstückszufahrt: 9.950 Kfz/24h,
- Henstedter Straße (K 23), südlich der Grundstückszufahrt: 9.450 Kfz/24h,
- Grundstückszufahrt: 1.500 Kfz/24h.

Die Bewertung des gesamten Knotenpunktes erfolgt immer entsprechend der schwächsten Leistungsfähigkeit eines Fahrzeugstromes gemäß des Handbuchs zur Einstufung der Leistungsfähigkeit in Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV). Die geplante vorfahrtgeregelte Grundstückszufahrt weist mit einer größten mittleren Wartezeit von 21,3 s für den Linkseinbieger vom Grundstück in die nördliche Henstedter Straße ohne Linksabbiegehilfe eine befriedigende Qualitätsstufe „C“ auf (befriedigende Verkehrsbedingungen, Wartezeiten sind spürbar, geringer Stau). Die Zufahrt ist somit langfristig leistungsfähig. Im Bereich der Henstedter Straße tritt kein rechnerischer Rückstau auf. Der maximale Rückstau an der Grundstücksausfahrt beträgt überwiegend weniger als eine Pkw-Einheit, was einer Länge von 6 m entspricht.

Die Henstedter Straße, einzustufen als angebaute Hauptverkehrsstraße, weist im Bereich der geplanten Zufahrt eine maßgebliche stündliche Verkehrsstärke des Hauptstromes (MSVW) aus südlicher Richtung von 460 Kfz/h auf. Die Anzahl der ermittelten Linksabbieger auf das Grundstück des geplanten Marktes beträgt 28 Kfz/h und liegt somit über dem Stufenwert von 20 Kfz/h.

Die Überprüfung zur Leichtigkeit des Verkehrsflusses erfolgt anhand der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen von 2006 (RASt 06). Ausgehend von den prognostizierten Verkehrsstärken und der Funktion der Straße bestand zunächst das Erfordernis einer Linksabbiegehilfe in Form eines Aufstellbereiches im Bereich der Henstedter Straße, um eine ausreichende Leichtigkeit des Verkehrsflusses zu gewährleisten. Da jedoch mit der geplanten Lage der Grundstückszufahrt ein Rechtsversatz mit dem östlichen Stich der Henstedter Straße entsteht, kann eine gegenseitige Inanspruchnahme des Aufstellbereiches durch Linksabbieger zur Grundstückszufahrt und in die Stichstraße nicht ausgeschlossen werden. Damit entstände ein Defizit in der Verkehrssicherheit, weshalb in einem separaten Abstimmungsgespräch mit den Fachdiensten Unterhaltung und Ausbau von Straßen sowie Verkehrsordnung und der Polizeidirektion Segeberg die Erschließungssituation erörtert wurde. Die beteiligten Behörden bestätigen dieses Defizit der Verkehrssicherheit infolge des Rechtsversatzes bei Einrichtung eines Aufstellbereiches oder Linksabbiegestreifens. Da auch keine alternative Erschließung des geplanten Verbrauchermarktes ohne Gefährdung des gesamten Vorhabens aufgrund privatrechtlicher Belange und Verpflichtungen möglich ist, wird die Grundstückszufahrt zu Lasten der Leichtigkeit des durchgängigen Verkehrs ohne Linksabbiegehilfe in der Henstedter Straße angelegt. Eine Verkehrsgefährdung wird aufgrund der geradlinigen und übersichtlichen Linienführung, der innerörtlichen Lage und der mit Verbrauchermarkt und östlichem Gewerbe an die Straße heranrückenden Bebauung nicht erwartet. Eine Änderung der bestehenden Straßenverkehrsflächen wird in Folge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes daher nicht erforderlich.

#### ÖPNV-Erschließung

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Kisdorf Mühle“ befindet sich im Norden des Plangebiets, in einer Entfernung von ca. 520 m (Luftlinie bis zur Mitte des Plangebietes). Sie wird von den Buslinien 196 und 293 jedoch lediglich vereinzelt und in Randlagen des Fahrplanes bedient. Die im aktuellen Fahrplan regelmäßig durch diese beiden Linien angefahrne nächstgelegene Haltestelle „Kisdorf, Grootredder“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 670 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet). Damit liegt das Plangebiet außerhalb der nach dem 3. Regionalen Nahverkehrsplan des Kreises Segeberg anzusetzenden Haltestelleneinzugsbereiche von 600 m (r) für Busverkehr zur Haltestelle „Kisdorf,

Grootredder“ und verfügt somit aktuell nur über eine unzureichende ÖPNV-Versorgung.

### Fußgängererschließung

Im Hinblick auf den Fußgängerverkehr wird kein besonderer Bedarf in der Fortführung des westlichen Gehweges vor dem Grundstück des Discountmarktes gesehen, da eine fußläufige Erschließung auch über dessen Parkplatz möglich ist. Zudem besteht auf der Ostseite der Henstedter Straße ein durchgängiger Gehweg von Kisdorf bis Henstedt-Ulzburg, von dem aus das Grundstück des Verbrauchermarktes nach Querung der Henstedter Straße zu erreichen ist. Bezüglich der Fußgängerquerung sind keine Buslinien als auch besonderen baulichen Maßnahmen zur Führung des Fußgängerverkehrs im öffentlichen Straßenraum bei den vorliegenden Verkehrsstärken und Geschwindigkeiten erforderlich. Aufgrund der Ortsrandlage und der östlichen Begrenzung durch das Gewerbegebiet ist nicht mit regelmäßig auftretenden schutzbedürftigen Fußgängern zu rechnen, so dass sich auch hieraus kein besonderer Bedarf einer Querungshilfe ableiten lässt. Es wird seitens des Verkehrsgutachters jedoch empfohlen, eine planmäßige Querungsstelle in Verlängerung der Fußgängerführung auf dem Parkplatz zu befestigen, um querende Fußgänger aus dem Bereich des Rechtsversatzes herauszuhalten. Sie käme damit auf Höhe der heutigen Ortstafel zu liegen. Daher wird weiter empfohlen ein Versetzen der Ortstafel um 60 m nach Süden beim Fachdienst Verkehrsordnung des Kreises Segeberg zu beantragen.

## **5.3 Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten**

### **5.3.1 Wasser- und Stromversorgung**

Die Wasser- und Stromversorgung kann über bestehende Leitungen innerhalb der Henstedter Straße sichergestellt werden.

Die Löschwasserversorgung kann über eine Transportleitung DN 300 des Zweckverbands Wasserversorgung Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg als sichergestellt bezeichnet werden. Es ist davon auszugehen, dass die nach DVGW – Arbeitsblatt W 405 notwendige Löschwassermenge von ca. 96 m<sup>3</sup>/h durch das Aufstellen eines Hydranten auf der bezeichneten Leitung in der Henstedter Straße gewährleistet wird.

### **5.3.2 Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser entspricht in seiner Zusammensetzung kommunalem Schmutzwasser und kann somit ohne Vorbehandlung in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden. Es ist auf dem Gelände zu sammeln und über eine Schmutzwasserpumpstation in die östlich der Henstedter Straße liegende Druckrohrleitung einzuleiten.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung wurden im Rahmen des Entwässerungskonzepts zwei Varianten zur Ableitung des Oberflächenwassers im Freigefälle sowie eine Variante für die Versickerung des Oberflächenwassers geprüft. Aufgrund der Höhe des anstehenden Grundwasserhorizontes insbesondere im Süden des Plangebietes ist eine Versickerung nur durch massive Geländeauffüllungen möglich. Dabei kann eine Gefährdung der unterhalb gelegenen landwirtschaftlichen Fläche nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Angesichts der aufgezeigten Problematik und dem unverhältnismäßigen Aufwand, den eine Versickerung nach sich zieht, wird das anfallende Oberflächenwasser dem natürlichen Geländegefälle nach Süden folgend in den vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet, welcher östlich der Henstedter Straße in der Straßenböschung liegt. Das Oberflächenwasser wird von dort in das vorhandene Regenrückhaltebecken geleitet. Nach Aussage des Wegezweckverbands verfügt das Regenrückhaltebecken über Restkapazitäten, welche eine Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers möglich macht. Die konkrete Berechnung der einleitbaren Menge wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Hierbei sind die zum jetzigen Zeitpunkt vorhandenen Beckenvolumina zu berücksichtigen sowie die abschließende Dimensionierung der Entwässerungs- und Regenwasserrückhalteanlagen auf der Fläche des Verbrauchermarktes iterativ

zu ermitteln.

### **5.3.3 Immissionsschutz**

Durch die Errichtung des Verbrauchermarktes ist im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets mit einer Zunahme der Gewerbelärmimmissionen zu rechnen. Emissionen entstehen insbesondere durch die Fahrgeräusche der Kfz und der Einkaufswagen auf der Stellplatzanlage sowie durch Geräusche der Anliefervorgänge. Darüber hinaus erzeugt die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes Zielverkehr. Es kommt also zu einer Zunahme der Verkehrsbelastung im umliegenden Straßennetz und folglich auch zu einer Erhöhung der Verkehrslärmbelastung in der Umgebung des Plangebiets.

Die Vorhabenfläche liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Kisdorf und wird unmittelbar durch gewerbliche Nutzungen im östlichen und nördlichen Umfeld geprägt. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt ca. 300 m nördlich des Plangebietes, daher kann eine Belastung dieser durch Gewerbelärmemissionen weitestgehend ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet und dessen Umgebung sind bereits in der Bestandssituation durch Verkehrslärm belastet. Die Betrachtung des Prognosefalls für das Jahr 2030 mit einer Zunahme um 3 % des PKW-Verkehrs bzw. um 23 % des LKW-Verkehrs sowie der zusätzlichen Verkehre durch die geplante Entwicklung am Standort von etwa 1.519 Kfz/24h lässt eine Zunahme der Verkehrslärmbelastung erwarten. Da jedoch das unmittelbare Umfeld im Bereich der Henstedter Straße durch gewerbliche Nutzungen geprägt wird und die Wohnnutzung in 300 m Entfernung liegt, ist eine wesentliche Verschlechterung der Wohn- oder Aufenthaltsqualität nicht zu erwarten.

### **5.3.4 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel**

Altablagerungen oder Altstandorte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß des kreisweiten Katasters des Kreises Segeberg wird im Landschaftsplan Kisdorf (1994) eine Altablagerung mit der Nummer 15/3-7 (Bezeichnung: Burgkamp) und Prioritätsstufe II nördlich des Plangebietes zwischen den Straßen Burgkamp und Rugenvier dargestellt. Zwischen 1950 und 1975 wurden hier auf 0,24 ha Hausmüll, Gewerbeabfälle, Bauschutt und sonstige Abfälle gelagert. Eine weitere Ablagerung mit der Nummer 15/3-10 (Rugenvier Ahrens) liegt westlich des Plangebietes. Auch hier wurden auf 0,21 ha zwischen 1965 und 1969 Hausmüll, Bauschutt und sonstiges gelagert. Die Sanierung besitzt eine mittlere Priorität (Stufe II).

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Fläche daher entsprechend zu untersuchen. Dafür ist sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

## **5.4 Grünordnung**

### **5.4.1 Erhaltung von Gehölzen**

Die Erhaltungsgebote betreffen die noch verbliebene Eiche entlang der Henstedter Straße. Insbesondere während der Bauzeit sind besondere Schutzmaßnahmen vorzusehen, um den Wurzel-, Kronen- und Stammbereich der Eiche nachhaltig zu sichern. Hier sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten, d.h. bei der Bauabwicklung fachgerechte Schutzmaßnahmen vorzusehen und die Kronentraufbereiche von jeglichem Lagerbetrieb freizuhalten.

Im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Eiche sind außerdem Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen unzulässig. Da die Stellplatzflächen und die dafür erforderlichen Befestigungen bis an den Baumbestand an der Henstedter Straße heranreichen, wird zur Verringerung von Beeinträchtigungen folgendes festgesetzt:

*„Ausnahmsweise sind unvermeidbare Flächenversiegelungen im Kronenbereich zu erhaltender Gehölze als wasser- und luftdurchlässiges Ökopflaster auszuführen. Dauerhafte Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Kronentraufbereich zu erhaltender Gehölze nicht zulässig.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 9)*



Für die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze gilt bei deren Abgang ein Nachpflanzgebot, damit der für das Ortsbild am Ortseingang bedeutsame Baumbestand nachhaltig gesichert wird.

Benachbart zur nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Knick, der im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Discounters als Ausgleichsmaßnahme angelegt wurde. Zum Schutz dieses gesetzlich geschützten Biotops ist die Zufahrt bzw. Anlieferungsspur weiter abgerückt worden, um einen mindestens 1,5 m breiten Schutzstreifen zu erhalten und als Saumzone zu entwickeln (westlich der Überfahrt mit 2,0 m Breite, östlich davon mit 1,5 m Breite). Innerhalb des Schutzstreifens sind der Boden und das Relief zu erhalten. Die Fläche ist als krautreiche Saumzone zu entwickeln und gegen Befahren und Beparken dauerhaft und wirksam zu schützen. Im Bebauungsplan wird folgende Festsetzung getroffen:

*„Zwischen dem benachbarten Knick und den befestigten Flächen ist ein Schutzstreifen von mind. 1,5 m Breite frei zu halten und als krautreiche Saumzone zu entwickeln. Innerhalb des Schutzstreifens sind das Relief und der Boden zu erhalten. Die Saumzone ist gegen Befahren und Beparken dauerhaft und wirksam zu schützen.“* (vgl. Text (Teil B) Nr. 4)

Für den Knickdurchbruch auf dem Nachbargrundstück gelten die Verbotsfristen des § 27 a LNatSchG, nach dem eine Entnahme zwischen dem 15. März und dem 30. September nicht zulässig ist. Damit werden auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten.

#### **5.4.2 Anpflanzgebote**

Zur Einbindung der Vorhabensfläche in das Ortsbild und in die unbebaute Landschaft werden in den Randbereichen folgende Anpflanzungen festgesetzt:

- Entlang der Henstedter Straße wird der lückige Baumbestand durch Einzelbaumpflanzungen zu einer Baumreihe ergänzt.
- Am Südrand der Vorhabenfläche ist ebenfalls eine Baumreihe vorgesehen.
- Im südlichen und westlichen Randbereich sind außerdem Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen festgesetzt.

Außerdem sollen die Anpflanzungen Lebensräume für die heimische Pflanzen- und Tierwelt (zur Vernetzung und Stabilisierung des Naturhaushaltes) schaffen, zum kleinklimatischen Ausgleich beitragen etc.

Für alle als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind grundsätzlich bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen, um auch langfristig die ökologischen und gestalterischen Funktionen zu erfüllen. Dafür sind entsprechende Mindestqualitäten festgesetzt. Es wurde folgendes im Bebauungsplan festgesetzt:

*Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Dabei sind für Baumpflanzungen als Mindestqualität Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 20-25 cm Stammumfang zu verwenden.* (vgl. Text (Teil B) Nr. 8.1)

Für alle Baumpflanzungen innerhalb bzw. am Rand künftig befestigter Flächen müssen geeignete Wuchsbedingungen durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt werden:

*„Für alle neu zu pflanzenden Bäume sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes mit geeignetem Substrat bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Fahnenmasten, Verkehrsschilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.“* (vgl. Text (Teil B) Nr. 8.2)

Für die festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen sind Mindestpflanzqualitäten je nach Standort vorgegeben, um möglichst kurzfristig den gewünschten Einbindungs- und Durchgrünungseffekt zu erzielen. Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Artenspektren und Qualitäten zu verwenden (Arten: vgl. Erläuterungsbericht zum Grünordnerischen Fachbeitrag):

- a) Bäume entlang der Henstedter Straße und auf dem Baugrundstück

*heimische, mittel- oder großkronige Laubbaumarten  
Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang*

b) Hecken

*heimische Laubgehölze  
Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen 100/125 cm  
Pflanzdichte: 3-4 Pflanzen pro lfm  
(vgl. Text (Teil B) Nr. 8.3)*

#### **5.4.3 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt**

Auf allen nicht überbauten Flächen ist die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen. Dies ist die Voraussetzung für eine nachfolgende Begrünung der nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen. Mit der folgenden Festsetzung sollen die Standortbedingungen für die Vegetation nachhaltig gesichert werden:

*„Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind unzulässig.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 5.1)*

Auf die Minimierung der Versiegelungsrate und damit der Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt zielt folgende Festsetzung ab:

*„Die Standflächen der Stellplätze sind als wasser- und durchlässiges Ökopflaster auszuführen.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 5.2)*

Während auf den Fahrgassen der Stellplatzanlage eine entsprechende Bauweise aus funktionalen Gründen (Schieben der Einkaufswagen etc.) nicht möglich ist, besteht auf den Abstellflächen im Allgemeinen die Möglichkeit, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit der Oberflächen anteilig zu erhalten.

#### **5.4.4 Schutzmaßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Infolge der siedlungsräumlichen Lage des Plangebiets, der städtebaulichen Zielsetzungen für die angrenzenden Flächen und der hohen Ausnutzung der Sondergebietsfläche sind im Plangebiet keine ausdrücklichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

Zum Schutz und für die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird im Bebauungsplan jedoch festgesetzt:

*„Für die Beleuchtung sollten nur insektenfreundliche Lampen Verwendung finden. Es sind vorzugsweise nach unten strahlende Leuchten zu verwenden.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 6)*

Dies ist insbesondere wegen der Siedlungsrandlage zur freien Landschaft von Bedeutung. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen sind planextern vorgesehen.

#### **5.4.5 Eingriff und Ausgleich**

Die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans betreffen insbesondere den Boden- und Wasserhaushalt infolge unvermeidbarer Versiegelungen, die Arten- und Lebensgemeinschaften infolge der Beeinträchtigung der festgesetzten Grünfläche und des angelegten Knicks im Bereich der Überfahrt zum Bebauungsplan Nr. 26 sowie die Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes infolge der baulichen Entwicklung in den unbebauten Landschaftsbereich.

Eingriffsrelevant ist demnach zum einen das Sondergebiet im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29, zum anderen die Überfahrt von der Stellplatzanlage des benachbarten Bebauungsplans Nr. 26 in das hiesige Plangebiet, welche über eine Befreiung von den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplans Nr. 26 geregelt werden soll.

Die durch die o.g. Maßnahmen und Festsetzungen nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden planextern ausgeglichen, indem das entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanzierte Kompensationsdefizit (3.747 qm) durch die Zuordnung zum Ökokonto

„Kisdorf“ der Stiftung Naturschutz Ausgleich findet. Entsprechende Vorvereinbarungen zwischen dem Vorhabensträger und der Stiftung Naturschutz haben bereits stattgefunden. Die rechtliche Sicherung des Ausgleichs erfolgt abschließend durch einen Gestattungsvertrag. Der Knickersatz wird durch die Neuanlage von 45 lfm Knick im Zusammenhang mit dem Ökokonto 72-1 „Elmshorn 1“ erbracht.

In den Bebauungsplan wird dazu die folgende Festsetzung aufgenommen:

„Für die Eingriffe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 ist planextern auf 3.747 qm Ausgleich sowie 45 lfm Knickersatz zu leisten. Den Eingriffen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 werden Ausgleichsmaßnahmen auf 3.747 qm auf dem Ökokonto „Kisdorf“ der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein zugeordnet. Für den Knickersatz werden 45 lfm Knickneuanlage im Zusammenhang mit dem Ökokonto 72-1 „Elmshorn 1“ zugeordnet.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 7)

Nachstehender Abbildung 1 ist die Abgrenzung des Ökokontos „Kisdorf“ zu entnehmen. Es umfasst das Flurstück 12 der Flur 9 in der Gemarkung Kisdorf mit einer Fläche von insgesamt 3,0397 ha. Die Ausgleichsmaßnahmen werden einem Teilbereich dieser Ökokontofläche mit der Größe von 3.747 qm zugeordnet.





Abbildung 1

Nachstehender Abbildung 2 ist die Abgrenzung des Ökokontos 72-1 „Elmshorn 1“ zu entnehmen. Es umfasst die Flurstücke 32/21, 32/18 und 28/1 der Flur 35 in der Gemarkung Elmshorn mit einer Fläche von insgesamt 3,8804 ha. Für den Knickersatz werden 45 lfm Knickneuanlage im Zusammenhang mit dem Ökokonto 72-1 „Elmshorn 1“ zugeordnet.



Abbildung 2

### 6.1 Einleitung

Für dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Verbrauchermarkt Henstedter Straße“ sind die Vorschriften des aktuellen Baugesetzbuchs (BauGB) anzuwenden, nach denen Bauleitpläne im Normalverfahren einer Umweltprüfung (UP) zu unterziehen sind, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nach § 2a Absatz 1 BauGB in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist das Ergebnis der UP in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

#### 6.1.1 Datengrundlagen

Die Datengrundlagen des Umweltberichts umfassen:

- Einzelhandels- und Verträglichkeitsanalyse für die Gemeinde Kisdorf, erarbeitet durch die MR Consultants, Hamburg, Juni 2011
- Grünordnerischer Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 durch das Büro Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt, in Bearbeitung Juli 2012
- Verkehrsgutachten zum Neubau eines Verbrauchermarktes im Zuge der Henstedter Straße, erarbeitet durch die Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, Januar 2012
- Entwässerungskonzept, erarbeitet durch die Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, Februar 2012
- Baugrunduntersuchungen durch GrundbauINGENIEURE Schnoor + Brauer, Bredenbek, Dezember 2011

#### 6.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Verbrauchermarkt Henstedter Straße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittel-Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche (VKF) von bis zu 1.200 qm zuzüglich eines Getränkemarkts mit ca. 350 qm VKF und eines Backshops mit Bistrobereich mit ca. 90 qm VKF sowie ca. 100 Stellplätzen auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche an der Henstedter Straße (K 23) geschaffen. Weil die Realisierung des Vorhabens auf der Grundlage des bestehenden Planrechts nicht möglich ist, wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig, der die Vorhabenfläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelverbrauchermarkt“ ausweist.

Die überbaubaren Flächen sind im westlichen Teil des Baugrundstücks festgesetzt. Die zulässige Grundfläche des Marktes wird auf 2.750 qm begrenzt. Allerdings kann die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Fahrgassen, Zu- und Abfahrten sowie Umfahrten für die Anlieferung bis zu einer Grundfläche von 7.650 qm überschritten werden, um nutzungsbedingte Rangier- und Abstellflächen zu gewährleisten. Das entspricht etwa 88 % der Sondergebietsfläche.

Die Erschließung der Vorhabenfläche erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt von der Henstedter Straße (K 23). Weiterhin ist eine Verknüpfung der Stellplatzanlage mit der Stellplatzanlage des nördlich angrenzenden Lebensmitteldiscounters vorgesehen. Der Markt wird im westlichen Bereich der Vorhabenfläche platziert. Die Stellplatzanlage wird dem Verbrauchermarkt vorgelagert, wohingegen der Anlieferungsverkehr an der westlichen Gebäudeseite und damit im rückwärtigen Bereich des Lebensmittelmarktes orientiert wird.

In den Randbereichen soll das Plangebiet eingegrünt werden. Im Einzelnen sind am Süd- und Westrand Heckenpflanzungen und entlang der Henstedter Straße sowie im Süden der Vorhabenfläche die Anpflanzung von Einzelbäumen vorgesehen.

Zur Verwirklichung der Planung ist neben der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 zudem ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des im Norden unmittelbar anschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 notwendig, da dieser im Bereich der



geplanten Querverbindung zwischen der bestehenden Stellplatzfläche des Discounters und der geplanten Stellplatzfläche des Verbrauchermarktes eine private Grünfläche sowie die Anlage eines Knicks festsetzt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans beträgt ca. 0,93 ha.

### **6.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

Es sind die gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung zu berücksichtigen.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig- Holstein, 1998) weist für das Plangebiet ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung aus. Nördlich des Plangebietes ist ein Wasserschutzgebiet geplant (WSG Kaltenkirchen), das nach Aussage des Amtes Kisdorf noch nicht umgesetzt wurde. An der Straße Rugenvier nördlich des Plangebietes ist ein Archäologisches Denkmal eingezeichnet.

Im Geltungsbereich sind keine flächigen Schutzgebietsausweisungen und keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

Der besondere Artenschutz gemäß BNatSchG ist hinsichtlich des Vorkommens besonders und streng geschützter Pflanzen- und Tierarten gemäß § 7 (2) Nr. 13 und 14 sowie § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Im Zuge der Bauleitplanung ist zu prüfen und soweit möglich bereits durch Festsetzungen oder andere Regelungen sicherzustellen, dass die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des BNatSchG einer Umsetzung der zulässigen Vorhaben nicht entgegenstehen. Dabei sind für die artenschutzrechtliche Betrachtung der Eingriffe nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant.

Insgesamt wird den Umweltschutzziele aus den einschlägigen Fachgesetzen entsprochen, indem die Planung keine erheblich negativen Planfolgen auslöst (z.B. hinsichtlich der Bodenversiegelung, der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen oder des Lokalklimas).

## **6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Gegenstand der Beschreibung und Bewertung sind für das Plangebiet sowie die Überfahrt zwischen den Parkplätzen der beiden Verbrauchermärkte die reale Situation vor Ort und die planungsrechtlich bisher möglichen Bebauungen und Versiegelungen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

### **6.2.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung und Darstellung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

#### **6.2.1.1 Mensch einschließlich menschliche Gesundheit und Erholung**

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Landschaftserleben im und am Plangebiet ist bereits heute durch Verkehrs- und Gewerbelärm erheblich eingeschränkt. Für die landschaftsgebundene Erholung ist das Plangebiet durch die Ackernutzung und fehlende Rad- oder Fußwege nicht geeignet. Jedoch sind an der Straße Rugenvier nördlich und westlich des Plangebietes ausgewiesene Wanderwege vorhanden, die zu Naturlehrpfaden führen. Das Plangebiet zählt somit zu einem Bestandteil eines größeren für die Erholung geeigneten Landschaftsausschnittes.

##### **6.2.1.1.1 Bewertung der Auswirkungen**

Die Planung entspricht im Wesentlichen der beabsichtigten Entwicklung für das Plangebiet, die dem Flächennutzungsplan zu entnehmen ist und dort eine gewerbliche Baufläche darstellt. Grundsätzlich wird das Vorhaben eine Zunahme von Lärmimmissionen durch betriebliche Abläufe bzw. ein erhöhtes

Verkehrsaufkommen bedingen, doch wäre diese Entwicklung auch im Zuge der vorgesehenen Gebietsentwicklung zu erwarten. Aufgrund der Lage der Vorhabenfläche am südlichen Rand der Gemeinde Kisdorf, in Umgebung zu gewerblichen Nutzungen, können wesentliche Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen weitestgehend vermieden werden, zumal die nächstgelegene Wohnnutzung etwa in 300 m Entfernung liegt. Eine wesentliche Verschlechterung der Wohn- oder Aufenthaltsqualität ist daher nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Bedeutung des Plangebiets für die menschliche Erholung und Gesundheit ergeben sich keine Änderungen. Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen (Heckenpflanzungen als südliche und westliche Plangebietsbegrenzung, Erhaltung und nachhaltige Sicherung des nördlich angrenzenden Knicks sowie des vorhandenen Baumbestandes und die Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der Henstedter Straße sowie im Süden des Plangebietes) kann eine wahrnehmbare Eingrünung der Vorhabenfläche gewährleistet und damit ein Übergang des Plangebietes zur umgebenden Landschaft hergestellt werden. Damit wird sichergestellt, dass die der Erholung dienende angrenzende Landschaft durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt wird.

#### **6.2.1.2 Tiere und Pflanzen / Arten- und Lebensgemeinschaften**

Das Plangebiet wird von einer Ackerfläche bestimmt, an deren Rändern Saumstreifen und Knicks bzw. Einzelbäume ausgebildet sind. Im Norden der Ackerfläche wurde in Abgrenzung zu dem Parkplatz des vorhandenen Discount-Marktes ein Knick, zum Teil als ebenerdige Feldhecke, neu angelegt und mit verschiedenen standortgerechten Sträuchern bepflanzt. Überhälter, d.h. einzeln stehende überragende Bäume, wurden nicht in den Knick gepflanzt.

Im Osten wird das Plangebiet zur Straße hin von einem Wall begrenzt, der nach Süden in eine nach Westen geneigte Böschung ausläuft. Dem Wall im nördlichen Bereich ist eine trockene, grasbewachsene Entwässerungsmulde zur Straße vorgelagert. Der Wall ist vergrast bzw. abschnittsweise mit einer Ruderalflur bewachsen. Der Wall bzw. die Böschung auf der östlichen Seite des Ackers war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme zudem mit einzelnen Eichen bestanden, die Stammdurchmesser von 25 bis zu 45 cm aufwiesen. Ein Großteil der Bäume wurde allerdings im Frühjahr 2012 gefällt, so dass im Plangebiet nur noch eine straßenbegleitende Eiche vorhanden ist.

Südlich der Ackerfläche wird die Flurstücksgrenze (außerhalb des Plangebietes) von einem landschaftstypischen Knick gebildet. Der Knick ist längere Zeit nicht geknickt worden und bereits bis ca. 5 m hoch. Einzelne Überhälter sind nur spärlich vorhanden. Südlich davon schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland) an.

#### Fauna

Zur Tierwelt wurden im Rahmen der Bearbeitung des Grünordnerischen Fachbeitrags lediglich Recherchen für die artenschutzrechtliche Prüfung der relevanten streng und besonders geschützten Artengruppen durchgeführt. Grundsätzlich kann die Bedeutung des Planungsraums für die Tierwelt aber auch anhand der vorkommenden Biotoptypen sowie deren Funktion als Lebensstätte und Lebensraumelemente für Vermehrung, Nahrungserwerb, Ansitz, Orientierung im Raum, Deckung etc. abgeschätzt werden. Demnach stellt sich die Bedeutung des Plangebiets für die Tierwelt wie folgt dar:

Die Knickbestände bilden vielfältige Lebensräume für zahlreiche Artengruppen insbesondere der Vögel, Kleinsäuger, Insekten etc. Dabei ist aufgrund des geringen Alters sowie der Störungen durch den angrenzenden Parkplatz für den neu gepflanzten Knick am nördlichen Plangebietsrand mit einer geringeren Bedeutung auszugehen. Der gewachsene Knick südlich des Plangebietes besitzt hingegen einen höheren Wert für Vögel, Kleinsäuger und als Leitlinie für den Biotopverbund.

Die lückige Baumreihe an der Henstedter Straße erfährt aufgrund der direkten Benachbarung zur vielbefahrenen Straße und der damit einhergehenden optischen und akustischen Störungen Einschränkungen in der Lebensraumeignung z.B. für Vögel.

Die intensiv genutzte Ackerfläche ist aufgrund der artenarmen Ausprägung und der dauernden Störungen für die meisten Tierarten von geringer Bedeutung und lediglich im Zusammenhang mit dem südlich liegenden randlichen Knick als Teillebensraum einzustufen.

### Vorkommen streng und besonders geschützter Pflanzen- und Tierarten

Auf der Grundlage der Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNATSCHG) sind die Festsetzungen des Bbauungsplans unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu beurteilen. Die Abschätzung relevanter Artvorkommen erfolgte anhand ihrer Lebensraumsprüche auf der Grundlage der bedeutsamen Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet und wurde neben der Auswertung vorhandener Kartierungen, Datenabfragen und Literaturlauswertungen durch Begehung (Oktober 2011) näher betrachtet. Bei der Bearbeitung wurde unterschieden zwischen den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und den europäischen Vogelarten.

#### - Pflanzenarten des Anhang IV der FFH -Richtlinie

Ein Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten der FFH-Richtlinie, Anhang IV ist aufgrund der Biotopausstattung im Plangebiet und der bekannten Verbreitungsdaten dieser Arten ausgeschlossen. Auch ein Vorkommen von lediglich national geschützten besonders oder streng geschützten Pflanzenarten ist nach Kartierung und Biotopausstattung des Plangebietes unwahrscheinlich. Das Plangebiet unterliegt überwiegend als Ackerfläche einer regelmäßigen Bodenbearbeitung, bei der das Aufkommen wild wachsender Pflanzenarten verhindert wird.

#### - Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Als vorkommende artenschutzrechtlich relevante Tierartengruppen sind für das Plangebiet Fledermäuse, als Vertreter der Säugetiere, und Brutvögel zu erwarten. Für keine weitere relevante Art sind Nachweise bekannt oder aufgrund der Habitatausstattung und der naturräumlichen Lage des Bbauungsplangebietes zu erwarten.

##### Fledermäuse

Das Plangebiet besitzt nur eine geringe Eignung für Fledermäuse. Außer einer Eiche, die südlich außerhalb des Plangebietes steht, sind die vorhandenen Bäume wegen ihrer geringen Mächtigkeit als *Wochenstuben* oder *Winterquartiere* für baumbewohnende Fledermausarten nicht geeignet. Temporäre Quartiere (*Tagesverstecke*) können in den vorhandenen, mächtigeren Bäumen nicht ausgeschlossen werden. Der südliche randliche Knick stellt eine potenzielle *Leitlinie* bei Jagdflügen dar. Durch die artspezifisch teilweise sehr großen Jagdräume erfüllt auch das Plangebiet potenziell eine Funktion als *Nahrungsrevier*, ist aber durch die strukturelle Ausprägung (geringes Nahrungsangebot an Insekten) in seiner Bedeutung stark eingeschränkt.

##### Europäische Vogelarten

Von den europäischen Vogelarten sind Vorkommen von ungefährdeten Arten aus der Gilde der Brutvögel der Gehölze, der landwirtschaftlichen Flächen sowie der Ruderal- und Staudenfluren im Plangebiet möglich, welche überwiegend weit verbreitet und häufig störungsunempfindlich sind. Arten mit einem besonderen Anspruch an ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Koloniebrüter, Arten mit wiederkehrender Nutzung desselben Nestes) sind nicht zu erwarten. Auch können aufgrund der akustischen und optischen Vorbelastungen durch die direkt benachbarte Kreisstraße und den nördlich angrenzenden Discount-Markt störungsanfällige Arten der landwirtschaftlichen Flächen ausgeschlossen werden.

Eine höhere Bedeutung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte hat nur der Knickbestand südlich des Plangebietes.

Eine Bedeutung als Rastvogelgebiet kommt dem Plangebiet aufgrund der Habitatausstattung, der naturräumlichen Lage sowie der Ortsrandlage nicht zu.

##### Amphibien

Durch das Fehlen von Gewässern besitzt das Plangebiet keine Bedeutung als Fortpflanzungs- und Laichhabitat für Amphibien. Südwestlich des Plangebietes liegen Laichgewässer. Weitere potenzielle Laichgewässer liegen östlich des Plangebietes. Hier stellt vermutlich die Kreisstraße eine Barriere mit starker Gefährdung für wandernde Tierarten dar.



Die meisten Amphibien führen nach der Eiablage bzw. nach der Entwicklung von der Kaulquappe zum Landtier Wanderungen vom Laichgewässer in Sommer- und Winterlebensräume durch. Häufig liegen diese Landlebensräume in Gehölzen oder Wäldern, wo sie Schutz vor Austrocknung und die Möglichkeit, sich tagsüber einzugraben, finden. Die vorgelegten Daten des NABU belegen durch Amphibienzählungen zur Laichzeit an dem Amphibienzaun entlang der Straßen Rugenvier und Oliviastraße eine Besiedlung der dort vorhandenen Teiche, die sich in einer Entfernung von 500 m bzw. 1.000 m zum Plangebiet befinden. In den Eimern des Amphibienzauns am Rugenvier wurden in den vergangenen Jahren regelmäßig und in hoher, aber abnehmender Zahl Erdkröten versetzt. Die Zahl der Grasfrösche ist auch rückläufig. 2012 wurden keine Grasfrösche mehr in den Eimern gefunden. Vereinzelt und in geringerer Zahl sind in den vergangenen Jahren auch Teichfrösche, Knoblauchkröten und Teichmolche versetzt worden.

Über die konkreten Wanderwege der Amphibien von den Laichgewässern in ihre Sommer- und Winterquartiere liegen keine Daten vor. Generell orientieren sich die Amphibien bei ihren Wanderungen am Magnetfeld der Erde, aber auch optische und akustische Wahrnehmungen spielen eine Rolle. Die Wanderungen finden vorwiegend zur Nachtzeit statt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet auch von wandernden Amphibien gequert wird.

#### 6.2.1.2.1 Bewertung der Auswirkungen

In Bezug auf den Arten- und Biotopschutz ist grundsätzlich mit Lebensraumverlusten für die Pflanzen- und Tierwelt infolge der Bebauung zu rechnen. Mit der Ackerfläche sind jedoch nur solche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen. Für die verbliebene Eiche entlang der Henstedter Straße besteht grundsätzlich die Gefahr bau- und anlagebedingter Beeinträchtigungen durch die direkt angrenzenden Stellplatzflächen und erforderliche Geländeaufschüttungen.

Der Knickdurchbruch zur Verbindung des Aldi-Geländes mit der Vorhabenfläche findet zwar außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 statt, ist aber dennoch als Auswirkung des Vorhabens zu werten. Betroffen ist hier allerdings ein junger Knickbestand mit noch nicht hoher ökologischer Bedeutung. Neben dem Knickverlust treten Beeinträchtigungen des Tierlebensraums ein, da das naturnahe Gehölzelement nun beidseitig von baulichen und verkehrlichen Nutzungen umgeben ist. Ebenfalls im Bereich der Parkplatzüberfahrt befindlich ist ein junger Ahornbaum, welcher jedoch innerhalb der Grünfläche des Bebauungsplanes Nr. 26 verpflanzt wird.

In Bezug auf zu ihren Sommer- und Winterquartieren wandernde Amphibien, die in den Laichgewässern nordwestlich und südwestlich des Plangebietes vorkommen, kann nicht von einer erheblichen Barrierewirkung durch das Bauvorhaben ausgegangen werden. Der Baukörper liegt an der viel befahrenen Kreisstraße, welche ihrerseits bereits eine starke Barriere darstellt.

Eine erhebliche Erhöhung des Straßenverkehrs auf der von den Amphibien gequerten Straße Rugenvier, die zu einer höheren Mortalität von Tieren führen könnte, wird durch die Errichtung des Verbrauchermarktes verkehrsgutachterlich nicht prognostiziert.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass durch die Vorhaben des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1) BNatSchG eintreten. Dies betrifft unter Berücksichtigung der unten aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die Tötungsverbote, die Störungsverbote sowie die Verbote des Beschädigens und Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

#### 6.2.1.3 Geologie, Boden

Entsprechend der geologischen Ausgangssituation ist die Bodenart des Plangebietes als lehmiger Sand und Sand ausgebildet, aus der sich der Bodentyp Rosterde (Braunerde-Podsol) über Lehm gebildet hat, der stellenweise auch von Pseudogley durchsetzt ist. Verfahrensbegleitend wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Dazu wurden auf der Fläche 10 Bohrungen bis zu einer Tiefe von 6 m bzw. teilweise 4 m abgeteuft. Dabei wurden unter einer im Mittel 30-40 cm starken Oberbodenschicht mittelsandige Böden, zum Teil mit Schluffeinlagerungen erbohrt.

Aus der Sicht der Bodenfunktionen sind die anstehenden Böden wie folgt zu beurteilen:

Bodenart und –typ sind regionaltypisch und weit verbreitet. Empfindliche oder seltene Böden liegen somit nicht vor. Die leichten Sandböden haben nur eine geringe bis mäßige Ertragsfähigkeit, infolge der guten Durchlässigkeit ein niedriges Retentionsvermögen für Wasser, gleichzeitig aber nur eine mäßige Filter- und Pufferfähigkeit bzgl. Nähr- und Schadstoffen. Die Lebensraumfunktion der Böden ist mittelmäßig. Zudem sind die Bodenfunktionen durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung verändert.

Insgesamt haben die Böden nur eine mäßige Schutzwürdigkeit und eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz.

Altablagerungen oder Altstandorte sind im Plangebiet nicht vorhanden. Gemäß des kreisweiten Katasters des Kreises Segeberg wird im Landschaftsplan Kisdorf (1994) eine Altablagerung mit der Nummer 15/3-7 (Bezeichnung: Burgkamp) und Prioritätsstufe II nördlich des Plangebietes zwischen den Straßen Burgkamp und Rugenvier dargestellt. Zwischen 1950 und 1975 wurden hier auf 0,24 ha Hausmüll, Gewerbeabfälle, Bauschutt und sonstige Abfälle gelagert. Eine weitere Ablagerung mit der Nummer 15/3-10 (Rugenvier Ahrens) liegt westlich des Plangebietes. Auch hier wurden auf 0,21 ha zwischen 1965 und 1969 Hausmüll, Bauschutt und sonstiges gelagert. Die Sanierung besitzt eine mittlere Priorität (Stufe II).

Die Altablagerungen wirken sich nicht auf die Bodenfunktionen im Plangebiet aus.

#### 6.2.1.3.1 Bewertung der Auswirkungen

Durch die Versiegelungen im Zuge der Bebauung und der großflächigen Erschließungsflächen und Stellplatzanlagen werden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auf fast der gesamten Plangebietsfläche hervorgerufen: es werden das Bodenleben, die natürliche Fruchtbarkeit, der Gasaustausch und der Boden als Vegetationsstandort erheblich beeinträchtigt bzw. zerstört. Von diesen Beeinträchtigungen sind im Plangebiet ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Schutzwürdige, empfindliche oder seltene Böden werden nicht beansprucht.

#### 6.2.1.4 **Wasser / Grundwasser**

##### 6.2.1.4.1 Grundwasser

Entsprechend der geologischen und der Reliefsituation ist insgesamt von grundwasserfernen Standorten auszugehen. Bezüglich des Grundwassers wurden die allgemeinen Kenntnisse ebenfalls durch die Bodenuntersuchungen konkretisiert: Demnach wurden im nördlichen Bereich des Plangebiets die größeren Flurabstände von 4-5 m bestätigt, nach Süden hin nehmen die Flurabstände ab, hier wurden Grundwasserstände zwischen 1,30 und 2,00 m erbohrt.

In Verbindung mit den vorherrschenden meist sandigen Bodenverhältnissen sind die Voraussetzungen für eine Versickerung des Oberflächenwassers als günstig einzuschätzen. Gleichzeitig haben die Deckschichten über dem Grundwasser aufgrund des sandigen Substrats aber nur ein geringes bis mäßiges Filtervermögen für Schadstoffe, die Gefährdung hinsichtlich Schadstoffeinträgen ist deshalb sowie angesichts der nur mittleren Mächtigkeit der Deckschichten insgesamt als mittel bis hoch einzustufen.

##### 6.2.1.4.2 Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme der straßenbegleitenden Mulde an der Henstedter Straße keine Oberflächengewässer, welche bei starken Niederschlagsereignissen der Wasserabführung dient.

##### 6.2.1.4.3 Bewertung der Auswirkungen

Eingriffe in den Wasserhaushalt treten durch Überbauung und Versiegelung ein, diese führen zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate sowie zur Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Zu Anschnitten des Grundwassers kommt es nicht, zumal der Verbrauchermarkt nicht unterkellert wird.

Mögliche qualitative Gefährdungen des Grundwassers ergeben sich grundsätzlich aus der Belastung des Oberflächenabflusses durch Schadstoffe des Verkehrs. Hier kann das Oberflächenwasser durch Leichtflüssigkeiten verunreinigt sein.

#### **6.2.1.5 Klima / Luft**

Das Plangebiet zählt durch die offene Ackerfläche zu den Freilandklimatopen. Im Gegensatz zu den bebauten Flächen sind ein ausgeglichener Wärmehaushalt bei Sonneneinstrahlung, eine höhere Luftfeuchtigkeit, kühlere Temperaturen und häufigere Nebelbildung vorhanden. Eine besondere lokalklimatische Funktion ist dem Plangebiet nicht zuzuordnen. Es „produziert“ zwar Kalt- bzw. Frischluft; diese Luft wird allerdings durch das nach Süden leicht geneigte Relief in Bereiche abseits der Siedlungsgebiete Kisdorfs geführt. Die ausgleichende Funktion ist nur von geringer Bedeutung.

Durch die Lage an der Kreisstraße 23 (Henstedter Straße) ist eine Vorbelastung der Luftqualität durch Kfz-Emissionen vorhanden. Die Verkehrsberechnung ergab für September 2011 eine durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke von 8.700 Kfz/24h. Auch aus der derzeitigen ackerbaulichen Nutzung ist in geringem Maße mit einer Beeinträchtigung der Luftqualität zu rechnen (Düngung, Gülle, Staub).

Im Zusammenhang mit der Lufthygiene ist auf die Knicks und die straßenbegleitenden Gehölze im Plangebiet hinzuweisen, die durch ihre Filterfunktion auf örtlicher Ebene kleinräumig positiv auf die Luftqualität wirken und im Gesamtzusammenhang auch die Gefahr von Bodenerosionen mindern.

##### **6.2.1.5.1 Bewertung der Auswirkungen**

Das derzeit im Plangebiet vorhandene Freilandklima wird sich mit Realisierung des Vorhabens durch die Überbauung und Versiegelung zum Vorortklima ändern, wie es schon auf den nördlich und östlich angrenzenden Flächen vorherrscht. Aufgrund der fehlenden klimatischen Funktion, der geringen Reliefenergie und der geringen Größe des Plangebiets ist die Änderung jedoch nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima einzustufen.

Veränderungen der lufthygienischen Situation treten zwar verkehrsbedingt ein. Eine beurteilungsrelevante Verschlechterung der Luftschadstoffsituation ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch insgesamt nicht zu erwarten.

#### **6.2.1.6 Orts- und Landschaftsbild**

Das Orts- und Landschaftsbild wird primär durch die Lage am Siedlungsrand der Gemeinde Kisdorf bestimmt. Dennoch bestehen im Bereich des Plangebietes Vorbelastungen durch die Henstedter Straße, den Discount-Markt sowie durch ein Gewerbegebiet auf der östlichen Seite der Henstedter Straße. Der Gehölzbestand entlang der Henstedter Straße besteht lediglich aus wenigen Bäumen, die keine Abschirmung der Straße bewirken.

Für das Landschaftsbild bzw. die Gestaltung des Siedlungsrandes haben die Knicks, aufgrund des Alters insbesondere der südlich außerhalb des Plangebiets gelegene, eine besondere Bedeutung. Die wenigen Einzelbäume an der Henstedter Straße besitzen wegen ihrer lückigen Ausprägung für das Landschaftsbild nur eine mittlere Bedeutung.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Kisdorf gehört das Plangebiet zum Landschaftsbildausschnitt D5 „Rugenvier und Umgebung“ mit einer relativ strukturarmen, leichten Geländekuppe mit Teichen und überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung. Das Plangebiet wird hier mit einer „mittleren Bedeutung“ eingestuft.

##### **6.2.1.6.1 Bewertung der Auswirkungen**

Der bisherige Charakter der Knickackerlandschaft wird durch die geplante Bebauung verändert, indem der Siedlungsrand sich weiter in die unbebaute Landschaft verlagert.

Das Vorhaben bedingt eine Bebauung im Westen des Plangebietes und führt damit die Gebäudekante des bestehenden Lebensmittel-Discounters in Richtung Süden weiter fort. Ebenso wird in Anlehnung an den benachbarten Lebensmittelmarkt die Stellplatzanlage dem Gebäude vorgelagert. Damit fügt

sich die geplante Gebäude- und Freiflächenstruktur in das bestehende Ortsbild ein.

Die Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen im Süden und Westen der Sondergebietsfläche sowie die Erhaltung und nachhaltige Sicherung des nördlich angrenzenden Knicks und des vorhandenen Baumbestandes unterstützt die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft. Die geplanten Einzelbaumpflanzungen entlang der Henstedter Straße können das Straßenbild nach einer entsprechenden Anwachsphase und demzufolge einer annehmbaren Größe prägen.

Eine weiträumige Beeinträchtigung des Landschaftserlebens ist nicht zu erwarten. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass im Flächennutzungsplan nach Westen hin weitere Bauflächen dargestellt sind und mit dem jetzigen Vorhaben die endgültige Siedlungsgrenze noch nicht erreicht ist.

#### **6.2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter und sonstigen Sachgüter vorhanden. An der Straße Rugenvier nördlich des Plangebietes ist ein Archäologisches Denkmal eingezeichnet.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2012 (GVOBl. Schl.-H. S. 83) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

##### **6.2.1.7.1 Bewertung der Auswirkungen**

Es ist mit keinen Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern zu rechnen.

#### **6.2.1.8 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungskomplexe mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Plangebiet mit den Landwirtschaftsflächen und den wenigen Gehölzbeständen sowie angesichts der Siedlungsrandlage nicht vorhanden.

##### **6.2.1.8.1 Bewertung der Auswirkungen**

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

#### **6.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die Entwicklungsmöglichkeiten des Plangebietes nach dem bisher geltenden Planungsrecht richten. Da kein Bebauungsplan für den Bereich vorhanden ist, würde eine Nichtdurchführung des Vorhabens keine Veränderungen für Natur und Landschaft nach sich ziehen. Die Fläche würde weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung dienen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter blieben unverändert.

Der Entwicklungshorizont für das Vorhabengebiet sieht gemäß Flächennutzungsplan eine gewerbliche Nutzung vor. Diese Nutzung zieht ähnliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft nach sich, wie sie durch das geplante Vorhaben erwartet werden. Damit wird langfristig für den Standort eine Nutzung vorgesehen, die ebenfalls Auswirkungen auf die Schutzgüter hat, deren Ausmaß derzeit allerdings nicht abschätzbar ist.

Eine Nichtdurchführung des Vorhabens hätte zudem zur Folge, dass das derzeitige Versorgungsdefizit der Gemeinde Kisdorf nicht ausgeglichen werden würde, sondern die Bevölkerung weiterhin zur Deckung ihres täglichen Bedarfs benachbarte Marktgebiete aufsuchen muss mit entsprechenden Umweltauswirkungen durch den Kfz-Verkehr.



### **6.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans und in der Abwägung zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich zu treffen.

#### **6.2.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

##### Schutzgut Boden / Wasser

Teilausführung der versiegelten Flächen als Ökopflaster

##### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutz des Baumbestandes

Abbrücken der Zufahrt vom benachbarten Knick und Ausbildung einer Saumzone

Berücksichtigung der Verbotsfristen bei Rodungsmaßnahmen

Verwendung insektenfreundlicher Leuchten

##### Schutzgut Landschaft

Erhalt des Baumbestandes

Anpflanzung von Bäumen entlang der Henstedter Straße und im südlichen Randbereich

Anpflanzung von Hecken entlang der Süd- und Westgrenze des Plangebiets

#### **6.2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Der Bebauungsplan bereitet aufgrund der Neubebauung bzw. Versiegelung landwirtschaftlicher Nutzflächen und unvermeidbarer Gehölzverluste und der daraus resultierenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild Eingriffe vor, für die Ausgleich zu erbringen ist.

Zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs wird unter Berücksichtigung der bestehenden Biotoptypen und der planungsrechtlich zulässigen Ausnutzungen im Grünordnerischen Fachbeitrag eine naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchgeführt. Daraus berechnet sich ein Kompensationsbedarf von 3.747 qm sowie 45 lfm Knickersatz.

Als ausgleichswirksam sind im Plangebiet keine Maßnahmen anrechenbar. Da im direkten Zusammenhang mit dem Eingriff keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, werden dem Bebauungsplan Nr. 29 entsprechende Flächen planextern auf dem Ökokonto „Kisdorf“ der Stiftung Naturschutz zugeordnet. Der Knickersatz wird durch die Neuanlage von 45 lfm Knick im Zusammenhang mit dem Ökokonto 72-1 „Elmshorn 1“ erbracht.

Die rechtliche Sicherung des Ausgleichs erfolgt durch einen Gestattungsvertrag zwischen dem Vorhabensträger und der Stiftung Naturschutz. Entsprechende Vorvereinbarungen haben bereits stattgefunden.

#### **6.2.4 Prüfung anderweitiger Standort- und Projektalternativen**

Bereits im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 „Sondergebiet westlich der Henstedter Straße“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes wurde ermittelt, dass keine integrierten Standorte innerhalb der Gemeinde Kisdorf für eine Einzelhandelsnutzung zur Verfügung stehen. Doch auch bei dem Vorhandensein anderer Standorte im Gemeindegebiet, stellt eine Agglomeration bestehend aus Discounter und Verbrauchermarkt, wie sie in der dargestellten Planung verfolgt wird, die bessere Alternative dar, um Synergieeffekte zu erzeugen und auszunutzen.

Mit Ausnutzung der verkehrsgünstigen Lage direkt an der Henstedter Straße fungiert der Verbrauchermarkt dazu, die Versorgungssituation im Gemeindegebiet deutlich zu verbessern und gemeinsam mit dem benachbarten Discounter einen Nahversorgungsstandort auszubilden. Die Bündelung des Nahversorgungsangebots an einem Standort ist geeignet, die durch den Einkaufsverkehr entstehende Verkehrsbelastung zu minimieren. Eine verstreute Ansiedlung im Gemeindegebiet ginge mit einem deutlich höheren Flächenverbrauch, einer höheren Bodenversiegelung und einem größeren Verkehrsaufkommen einher.

Hinsichtlich der Projektalternativen wurde vor allem die Erschließungssituation, im Besonderen die Lage der Grundstückszufahrt näher betrachtet. Geprüft wurden folgende zwei Alternativen zu der geplanten nördlichen Grundstückszufahrt:

1. Nutzung der vorhandenen Grundstückszufahrt des bestehenden Discountmarktes zur Vergrößerung des Rechtsversatzes mit dem Stich der Henstedter Straße.
2. Verlegung der Grundstückszufahrt an die südliche Grundstücksgrenze des Verbrauchermarktes mit Lage außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt mit Beantragung einer Sondernutzungserlaubnis und Erhebung einer Sondernutzungsgebühr. Zusätzlich Einrichtung eines Aufstellbereiches mit Entrichtung eines Ablösebetrages.

Die Prüfung der Erschließungsvarianten kam hinsichtlich der geplanten nördlichen Grundstückszufahrt zu dem Ergebnis, dass sie keine realistischen Alternativen darstellen.

Die Erschließung über die bestehende Zufahrt des Discountmarktes (Variante 1) wurde, auch vor dem Hinblick einer ohnehin angestrebten Verbindung der Parkplätze wohlwollend geprüft. Die Problemstellung in der Umsetzbarkeit liegt jedoch darin, dass der geplante Verbrauchermarkt dann keine eigene öffentliche Erschließung mehr erhielte. Die dann ausschließliche Zuwegung über das Discountmarktgrundstück setzt eine privatrechtliche Zustimmung des jeweiligen Eigentümers sowie die Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Erschließungsbaulast auf dem Grundstück voraus. Die Schaffung einer derartigen Abhängigkeit zu privaten Dritten birgt bei einem so wesentlichen Punkt wie der gesicherten öffentlichen Erschließung zu große Risiken.

Eine grundsätzliche Veränderung der Zufahrtssituation (Verschiebung der Zu- und Abfahrt in südliche Richtung (Variante 2)) würde eine komplette Änderung der Gesamtkonzeption nach sich ziehen. In der vorliegenden Planung ist die Zu- und Abfahrt auch als Haupteinschließung für den Lkw-Anlieferverkehr vorgesehen. Dieser erschließt über die nach Westen verlaufende Fahrgasse den rückwärtigen Grundstücksbereich, nimmt dort die Anlieferung vor und wendet danach in dem hierfür vorgesehenen Wendekreis. Die Fahrgasse hinter dem Gebäude sowie der Wendekreis werden ausschließlich von Lkw-Anlieferverkehr frequentiert. Der Anliefer- und Kundenverkehr wird nahezu vollständig entkoppelt. Mit Anordnung der Grundstückszufahrt im Süden würde die gesamte Gebäude- und Funktionsstruktur auf dem Grundstück gespiegelt werden. Der Anlieferverkehr, der vornehmlich im südlichen Grundstücksteil abgewickelt werden sollte und damit weitestgehend vom Gebäude abgeschirmt wurde, wird dann auf die Nordseite des Grundstücks platziert. Das würde in Bezug auf Lärmemissionen mit negativeren Einflüssen für die umgebenen Nutzungen einher gehen. Der Haupteingang des Marktes würde dadurch aus nördlicher Richtung nicht mehr einsehbar sein, wodurch die wichtige Sicht- und Wegebeziehung zum Discountmarkt behindert werden würde. Des Weiteren wird mit der geplanten Lage der Grundstückszufahrt an der nördlichen Grenze für den zufahrenden Zielverkehr eine eindeutige Vorfahrtsituation vor den anderen Fahrzeugen auf dem Parkplatz geschaffen, welche bei südlicher Lage infolge der Rechts-vor-links-Regelung mit der ersten Fahrgasse nicht zu erreichen wäre. Auch aufgrund der Topographie des Geländes ist der nördliche Anschlusspunkt an die Henstedter Straße gewählt worden. Das Gelände liegt hier annähernd auf Straßenniveau. Im südlichen Bereich beträgt der Höhenunterschied zwischen Gelände und Straße ca. 1,80 m. Sofern der Anschlusspunkt im südlichen Bereich umgesetzt werden sollte, sind umfangreiche Geländeauffüllungen erforderlich, die mit erheblich größeren Bodeneingriffen verbunden sind und eine wirtschaftliche Umsetzung des Projektes nahezu unmöglich machen.

Neben den Erschließungsvarianten sind keine nennenswerten Projektalternativen zu erkennen. Eine zur dargestellten Planung veränderte Gebäudestellung scheint keine weitere Alternative zu sein. Der Verbrauchermarkt wurde in Anlehnung an den bereits vorhandenen Discounter im rückwärtigen Grundstücksbereich platziert. Die Stellplatzanlage wird ihm vorgelagert. Damit kann die gewünschte

Synergie zwischen beiden Märkten deutlicher ausgebildet werden, wichtige Sicht- und Wegebeziehungen werden existent. Die Positionierung der Anlieferzone macht eine weitgehende Entkopplung des Anliefer- und Kundenverkehrs möglich. Eine Umfahrt um den Verbrauchermarkt zur Abwicklung des Anlieferverkehrs stellt daher ebenfalls keine Projektalternative dar.

### **6.3 Zusätzliche Angaben**

#### **6.3.1 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen, da aus der Sicht der getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen nicht davon auszugehen ist, dass sich die Auswirkungen nach Realisierung des Vorhabens anders darstellen oder unvorhergesehene Auswirkungen für einzelne Schutzgüter eintreten.

#### **6.3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Lebensmittelverbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche (VKF) von höchstens ca. 1.200 qm sowie eines Getränkemarktes mit ca. 350 qm VKF und eines Backshops mit Bistrobereich mit ca. 90 qm VKF vor. Hierzu wird der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan ein Sondergebiet "Lebensmittelverbrauchermarkt" ausweisen.

Der Markt wird im westlichen Bereich der Vorhabenfläche platziert, die Stellplatzanlage mit ca. 100 Stellplätzen ist dem Markt vorgelagert. Die Erschließung der Stellplatzanlage für den Kundenverkehr sowie die Anlieferung des Marktes erfolgen über eine gemeinsame Zufahrt von der Henstedter Straße (K 23). Weiter ist eine Verknüpfung der Stellplatzanlage mit der bestehenden Stellplatzanlage des benachbarten Discountmarktes zur verkehrsgünstigen Abwicklung der Binnenverkehre angedacht.

## **7 Aufhebung / Änderung bestehender Pläne**

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 müssen keine bestehenden Bebauungspläne aufgehoben oder geändert werden.

Die geplante Verknüpfung der Stellplatzanlage mit der Stellplatzanlage des nördlich angrenzenden Discountmarktes erfolgt im Rahmen der Befreiung von der Grünflächenfestsetzung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Sondergebiet westlich der Henstedter Straße“. Dieser sieht im Bereich der Verknüpfung eine private Grünfläche und ein Anpflanzgebot für die Anlage eines Knicks vor.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 betroffene Gebiet ist etwa 0,93 ha groß. Davon entfallen auf

das Sondergebiet	8.693 qm
die Straßenverkehrsfläche	605 qm

### **8.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Gemeinde Kisdorf keine Kosten, da alle Erschließungs- und Planungskosten vom Vorhabenträger übernommen werden.

Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Kisdorf am 04.02.2013 gebilligt.

Gemeinde Kisdorf, den 14. MAI 2013



.....  
(Unterschrift)



# **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Verbrauchermarkt Henstedter Straße“ der Gemeinde Kisdorf**

## **1 Anlass und Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Verbrauchermarkt Henstedter Straße“**

---

Die Gemeinde Kisdorf plant im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Verbrauchermarkt Henstedter Straße“ die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittel-Verbrauchermarktes (Frischemarktes) mit einer Verkaufsfläche (VKF) von bis zu 1.200 qm zuzüglich eines Getränkemarktes mit ca. 350 qm VKF und eines Backshops mit Bistrobereich mit ca. 90 qm VKF sowie ca. 100 Stellplätzen auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche an der Henstedter Straße (K 23).

In unmittelbarer Nachbarschaft besteht seit 2007 ein Lebensmittel-Discountmarkt, welcher derzeit die alleinige Nahversorgung in der Gemeinde Kisdorf darstellt. Bereits bei der Planung und Realisierung dieses Marktes war es ein großer Wunsch der Gemeinde, zusätzlich zum Discountmarkt auch einen Vollsortimenter an diesem Standort zu entwickeln, um eine vollwertige Nahversorgung zu generieren und dazu beizutragen, die einzelhandelsrelevante Kaufkraft des Gemeindegebietes für Nahrungs- und Genussmittel zu binden. Im Gemeindegebiet ist derzeit im Wesentlichen der Aldi-Lebensmitteldiscounter mit rd. 800 qm Verkaufsfläche für die Deckung des kurzfristigen Bedarfssegments verantwortlich. Damit besteht aktuell eine Versorgungslücke im Gemeindegebiet, welche durch Kaufkraftabflüsse in umliegende Marktgebiete aufgefangen wird.

Der Verbrauchermarkt wird im westlichen Bereich der Vorhabenfläche platziert, die Stellplatzanlage mit ca. 100 Stellplätzen ist dem Markt vorgelagert. An der westlichen Gebäudeseite und damit im rückwärtigen Bereich des Lebensmittelmarktes wird die Anlieferung orientiert. Die Entladezone selbst wird eingehaust, um implizierte Lärmbelastigungen zu vermeiden.

Die Erschließung der Stellplatzanlage für den Kundenverkehr sowie die Anlieferung des Marktes erfolgen über eine gemeinsame Zufahrt von der Henstedter Straße (K 23). Für einen weitestgehend unabhängigen Ablauf der Anlieferung auf dem Grundstück wird im Südwesten eine Wendeanlage für den Lkw-Verkehr vorgesehen, so dass die Stellplatzanlage durch den Lieferverkehr nur wenig beeinträchtigt wird. Weiter ist eine Verknüpfung der Stellplatzanlage mit der bestehenden Stellplatzanlage des benachbarten Discountmarktes zur verkehrsgünstigen Abwicklung der Binnenverkehre angedacht.

Da der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans größtenteils eine Ackerfläche umfasst, ist das Plangebiet weder durch Gebäudestrukturen noch anderweitig versiegelte Flächen geprägt. Im Bereich der Henstedter Straße wird es von Straßenbegleitgrün und Baumbestand gefasst, im Norden trennt ein Knick das Plangebiet vom benachbarten Standort des Discountmarktes ab. Um weiterhin einen angemessenen Übergang zum Stadt- und Landschaftsraum zu gewährleisten, werden die Gehölzstrukturen in den Randbereichen weitestgehend erhalten und ergänzt.

Weitere Regelungen zu gestalterischen Belangen des hochbaulichen Konzepts und der Oberflächengestaltung der Stellplatzanlage sowie zu grünordnerischen Belangen werden durch den im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schließenden Durchführungsvertrag öffentlich-rechtlich gesichert. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines überschaubaren Zeitraums umgesetzt werden.



## 2 Kurzdarstellung der Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29

---

Um die geäußerten Zielsetzungen für den Standort planungsrechtlich zu ermöglichen, weist der Bebauungsplan das Plangebiet gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelverbrauchermarkt“ aus. In diesem Sondergebiet wird zielkonform lediglich ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.200 qm ermöglicht. Andere Nutzungen werden ausgeschlossen. Allerdings wird zur Schaffung von Synergieeffekten ein den Lebensmittelmarkt ergänzendes Angebot durch eine Bäckerei mit Bistro mit höchstens 90 qm Verkaufsfläche und ein Getränkemarkt mit höchstens 350 qm Verkaufsfläche vorgesehen.

Die innerhalb des Sondergebiets ausgewiesene überbaubare Fläche ermöglicht die Umsetzung eines zweckmäßigen Baukonzepts, etwa in einer Bauflucht mit dem nördlich angrenzenden Discounter. Die Anordnung des Baufensters stellt einen etwa 15 m breiten Abstand zur Henstedter Straße sicher, wodurch das gemäß Straßen- und Wegegesetz bestehende Anbauverbot außerhalb von Ortsdurchfahrtsgrenzen Berücksichtigung findet. Weiterhin hält die Baugrenze von der westlichen Grundstücksgrenze sowie zum nördlich angrenzenden Nachbargrundstück einem Abstand von etwa 8,0 m ein.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die als Höchstmaß zulässige Grundfläche auf 2.750 qm begrenzt und eine eingeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von 56 m über Normalnull (NN) als Höchstmaß zugelassen. Diese zulässige Grundfläche kann durch Nebenanlagen, Stellplätze, Fahrgassen, Zu- und Abfahrten sowie Umfahrten für die Anlieferung bis zu einer Grundfläche von 7.650 qm überschritten werden.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig. Die Größe der Fläche für Stellplätze ist so bemessen, dass etwa 100 Stellplätze mit den Zufahrten inklusive ausreichender Rückstaufläche untergebracht werden können.

Zur Erhaltung der Eiche an der Henstedter Straße sind besondere Schutzmaßnahmen vorzusehen, um den Wurzel-, Kronen- und Stammbereich nachhaltig zu sichern. Dauerhafte Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Kronentraufbereich der Eiche daher nicht zulässig. Unvermeidbare Flächenversiegelungen im Kronenbereich sind ausnahmsweise als wasser- und luftdurchlässiges Ökopflaster auszuführen. Für die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze gilt bei deren Abgang ein Nachpflanzgebot.

Weiterhin ist zum Schutz des an der nördlichen Grundstücksgrenze befindlichen Knicks ein Schutzstreifen von mind. 1,5 m Breite frei zu halten und als krautreiche Saumzone zu entwickeln. Innerhalb des Schutzstreifens sind das Relief und der Boden zu erhalten. Die Saumzone ist gegen Befahren und Beparken dauerhaft und wirksam zu schützen.

Für den im Hinblick auf die Verknüpfung der Stellplatzanlage mit der bestehenden Stellplatzanlage des benachbarten Discountmarktes vorgesehenen Knickdurchbruch auf dem Nachbargrundstück gelten die Verbotsfristen des § 27 a LNatSchG, nach dem eine Entnahme zwischen dem 15. März und dem 30. September nicht zulässig ist.

Zur Einbindung der Vorhabenfläche in das Ortsbild und in die unbebaute Landschaft werden in den Randbereichen zudem Baum- und Heckenanpflanzung vorgesehen. Auch diese sind bei ihrem Abgang durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen. Für die festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen sind Mindestpflanzqualitäten je nach Standort vorgegeben, um möglichst kurzfristig den gewünschten Einbindungs- und Durchgrünungseffekt zu erzielen.

Zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt sind bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, unzulässig. Die Standflächen der Stellplätze sind als wasser- und durchlässiges Ökopflaster auszuführen.

Wegen der Siedlungsrandlage zur freien Landschaft und zum Schutz und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird außerdem festgesetzt, dass für die Beleuchtung nur insek-



tenfreundliche Lampen Verwendung finden, welche vorzugsweise nach unten strahlen sollen.

Die durch die genannten Maßnahmen und Festsetzungen nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden planextern ausgeglichen, indem das entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanzierte Kompensationsdefizit durch die Zuordnung zum Ökokonto „Kisdorf“ der Stiftung Naturschutz Ausgleich findet. Der Knickersatz wird durch die Neuanlage von 45 lfm Knick im Zusammenhang mit dem Ökokonto 72-1 „Elmshorn 1“ erbracht.

### 3 Verfahrensablauf

---

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf hat am 08.09.2011 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch die Veröffentlichung in der Umschau am 21.09.2011.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 18.04.2012 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.05.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 12.09.2012 den Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.10.2012 bis zum 26.11.2012 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 17.10.2012 durch Abdruck in der Umschau ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 23.10.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 04.02.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 04.02.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

### 4 Berücksichtigung der Umweltbelange

---

Die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans betreffen insbesondere den Boden- und Wasserhaushalt infolge unvermeidbarer Versiegelungen, die Arten- und Lebensgemeinschaften infolge der Beeinträchtigung der festgesetzten Grünfläche und des angelegten Knicks im Bereich der Überfahrt zum Bebauungsplan Nr. 26 sowie die Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes infolge der baulichen Entwicklung in den unbebauten Landschaftsbereich.

Eingriffsrelevant ist demnach zum einen das Sondergebiet im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29, zum anderen die Überfahrt von der Stellplatzanlage des benachbarten Bebauungsplans Nr. 26 in das hiesige Plangebiet, welche über eine Befreiung von den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplans Nr. 26 geregelt werden soll.



Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Tiere und Pflanzen, sowie Landschaft werden folgende Maßnahmen im Plangebiet vorgesehen:

- Teilausführung der versiegelten Flächen als Ökopflaster
- Schutz des Baumbestandes
- Abrücken der Zufahrt vom benachbarten Knick und Ausbildung einer Saumzone
- Berücksichtigung der Verbotsfristen bei Rodungsmaßnahmen
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchten
- Erhalt des Baumbestandes
- Anpflanzung von Bäumen entlang der Henstedter Straße und im südlichen Randbereich
- Anpflanzung von Hecken entlang der Süd- und Westgrenze des Plangebiets

Die durch die oben genannten Maßnahmen und Festsetzungen nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden planextern ausgeglichen, indem das entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanzierte Kompensationsdefizit (3.747 qm) durch die Zuordnung zum Ökokonto „Kisdorf“ der Stiftung Naturschutz Ausgleich findet. Entsprechende Vorvereinbarungen zwischen dem Vorhabensträger und der Stiftung Naturschutz haben bereits stattgefunden. Die rechtliche Sicherung des Ausgleichs erfolgt abschließend durch einen Gestattungsvertrag. Der Knickersatz wird durch die Neuanlage von 45 lfm Knick im Zusammenhang mit dem Ökokonto 72-1 „Elmshorn 1“ erbracht.

## 5 Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

---

Bereits im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 „Sondergebiet westlich der Henstedter Straße“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes wurde ermittelt, dass keine integrierten Standorte innerhalb der Gemeinde Kisdorf für eine Einzelhandelsnutzung zur Verfügung stehen. Doch auch bei dem Vorhandensein anderer Standorte im Gemeindegebiet, stellt eine Agglomeration bestehend aus Discounter und Verbrauchermarkt, wie sie in der dargestellten Planung verfolgt wird, die bessere Alternative dar, um Synergieeffekte zu erzeugen und auszunutzen.

Mit Ausnutzung der verkehrsgünstigen Lage direkt an der Henstedter Straße fungiert der Verbrauchermarkt dazu, die Versorgungssituation im Gemeindegebiet deutlich zu verbessern und gemeinsam mit dem benachbarten Discounter einen Nahversorgungsstandort auszubilden. Die Bündelung des Nahversorgungsangebots an einem Standort ist geeignet, die durch den Einkaufsverkehr entstehende Verkehrsbelastung zu minimieren. Eine verstreute Ansiedlung im Gemeindegebiet ginge mit einem deutlich höheren Flächenverbrauch, einer höheren Bodenversiegelung und einem größeren Verkehrsaufkommen einher.

Hinsichtlich der Projektalternativen wurde vor allem die Erschließungssituation, im Besonderen die Lage der Grundstückszufahrt näher betrachtet. Geprüft wurden folgende zwei Alternativen zu der geplanten nördlichen Grundstückszufahrt:

1. Nutzung der vorhandenen Grundstückszufahrt des bestehenden Discountmarktes zur Vergrößerung des Rechtsversatzes mit dem Stich der Henstedter Straße.
2. Verlegung der Grundstückszufahrt an die südliche Grundstücksgrenze des Verbrauchermarktes mit Lage außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt mit Beantragung einer Sondernutzungserlaubnis und Erhebung einer Sondernutzungsgebühr. Zusätzlich Einrichtung eines Aufstellbereiches mit Entrichtung eines Ablösebetrages.

Die Prüfung der Erschließungsvarianten kam hinsichtlich der geplanten nördlichen Grundstückszufahrt zu dem Ergebnis, dass sie keine realistischen Alternativen darstellen.

Die Erschließung über die bestehende Zufahrt des Discountmarktes (Variante 1) wurde, auch vor dem Hinblick einer ohnehin angestrebten Verbindung der Parkplätze wohlwollend geprüft. Die Problemstellung in der Umsetzbarkeit liegt jedoch darin, dass der geplante Verbrauchermarkt dann keine eigene öffentliche Erschließung mehr erhielte. Die dann ausschließliche Zu-



wegung über das Discountmarktgrundstück setzt eine privatrechtliche Zustimmung des jeweiligen Eigentümers sowie die Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Erschließungsbaulast auf dem Grundstück voraus. Die Schaffung einer derartigen Abhängigkeit zu privaten Dritten birgt bei einem so wesentlichen Punkt wie der gesicherten öffentlichen Erschließung zu große Risiken.

Eine grundsätzliche Veränderung der Zufahrtssituation (Verschiebung der Zu- und Abfahrt in südliche Richtung (Variante 2)) würde eine komplette Änderung der Gesamtkonzeption nach sich ziehen. In der vorliegenden Planung ist die Zu- und Abfahrt auch als Haupteinschließung für den Lkw-Anlieferverkehr vorgesehen. Dieser erschließt über die nach Westen verlaufende Fahrgasse den rückwärtigen Grundstücksbereich, nimmt dort die Anlieferung vor und wendet danach in dem hierfür vorgesehenen Wendekreis. Die Fahrgasse hinter dem Gebäude sowie der Wendekreis werden ausschließlich von Lkw-Anlieferverkehr frequentiert. Der Anliefer- und Kundenverkehr wird nahezu vollständig entkoppelt. Mit Anordnung der Grundstückszufahrt im Süden würde die gesamte Gebäude- und Funktionsstruktur auf dem Grundstück gespiegelt werden. Der Anlieferverkehr, der vornehmlich im südlichen Grundstücksteil abgewickelt werden sollte und damit weitestgehend vom Gebäude abgeschirmt wurde, wird dann auf die Nordseite des Grundstücks platziert. Das würde in Bezug auf Lärmemissionen mit negativeren Einflüssen für die umgebenen Nutzungen einher gehen. Der Haupteingang des Marktes würde dadurch aus nördlicher Richtung nicht mehr einsehbar sein, wodurch die wichtige Sicht- und Wegebeziehung zum Discountmarkt behindert werden würde. Des Weiteren wird mit der geplanten Lage der Grundstückszufahrt an der nördlichen Grenze für den zufahrenden Zielverkehr eine eindeutige Vorfahrtsituation vor den anderen Fahrzeugen auf dem Parkplatz geschaffen, welche bei südlicher Lage infolge der Rechts-vor-links-Regelung mit der ersten Fahrgasse nicht zu erreichen wäre. Auch aufgrund der Topographie des Geländes ist der nördliche Anschlusspunkt an die Henstedter Straße gewählt worden. Das Gelände liegt hier annähernd auf Straßenniveau. Im südlichen Bereich beträgt der Höhenunterschied zwischen Gelände und Straße ca. 1,80 m. Sofern der Anschlusspunkt im südlichen Bereich umgesetzt werden sollte, sind umfangreiche Geländeauffüllungen erforderlich, die mit erheblich größeren Bodeneingriffen verbunden sind und eine wirtschaftliche Umsetzung des Projektes nahezu unmöglich machen.

Neben den Erschließungsvarianten sind keine nennenswerten Projektalternativen zu erkennen. Eine zur dargestellten Planung veränderte Gebäudestellung scheint keine weitere Alternative zu sein. Der Verbrauchermarkt wurde in Anlehnung an den bereits vorhandenen Discounter im rückwärtigen Grundstücksbereich platziert. Die Stellplatzanlage wird ihm vorgelagert. Damit kann die gewünschte Synergie zwischen beiden Märkten deutlicher ausgebildet werden, wichtige Sicht- und Wegebeziehungen werden existent. Die Positionierung der Anlieferzone macht eine weitgehende Entkopplung des Anliefer- und Kundenverkehrs möglich. Eine Umfahrt um den Verbrauchermarkt zur Abwicklung des Anlieferverkehrs stellt daher ebenfalls keine Projektalternative dar.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die Entwicklungsmöglichkeiten des Plangebietes nach dem bisher geltenden Planungsrecht richten. Da kein Bebauungsplan für den Bereich vorhanden ist, würde eine Nichtdurchführung des Vorhabens keine Veränderungen für Natur und Landschaft nach sich ziehen. Die Fläche würde weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung dienen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter blieben unverändert.

Der Entwicklungshorizont für das Vorhabengebiet sieht gemäß Flächennutzungsplan eine gewerbliche Nutzung vor. Diese Nutzung zieht ähnliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft nach sich, wie sie durch das geplante Vorhaben erwartet werden. Damit wird langfristig für den Standort eine Nutzung vorgesehen, die ebenfalls Auswirkungen auf die Schutzgüter hat, deren Ausmaß derzeit allerdings nicht abschätzbar ist.

Eine Nichtdurchführung des Vorhabens hätte zudem zur Folge, dass das derzeitige Versorgungsdefizit der Gemeinde Kisdorf nicht ausgeglichen werden würde, sondern die Bevölkerung weiterhin zur Deckung ihres täglichen Bedarfs benachbarte Marktgebiete aufsuchen muss mit entsprechenden Umweltauswirkungen durch den Kfz-Verkehr.

## 6 Ergebnisse der Abwägung

---

### **Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung**

#### Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein – Staatskanzlei, Abt. StK 3 Landesplanung

Die Vorbemerkungen der Landesplanung wurden zur Kenntnis genommen. Die in einem früheren Verfahrensschritt vorgebrachten Anregungen wurden berücksichtigt.

Der Nachweis über die Zustimmung der zentralen Orte Kaltenkirchen und Henstedt-Ulzburg zu dem Planvorhaben wurde erbracht. Der Landesplanung wurden die Antwortschreiben der beiden Nachbargemeinden mit Fax vom 11.06.2012 bereits vorgelegt. Zusätzlich wurde die Abstimmung mit den Nachbargemeinden in Kapitel 5.3 der Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans dargelegt.

Die Vorlage der Antwortschreiben der zentralen Orte Kaltenkirchen und Henstedt-Ulzburg bei der Landesplanung wurde mit Email vom 19.11.2012 wiederholt. Die am 11.06.2012 mittels Fax zugesandten Unterlagen waren bei der Landesplanung nicht mehr aufzufinden und konnten daher von der Landesplanung nicht berücksichtigt werden. Mit wiederholter Zusendung der Antwortschreiben am 19.11.2012 gilt die aufgeführte Maßgabe als erfüllt. Die noch bestehenden Bedenken der Landesplanung konnten damit ausgeräumt werden.

#### Landrätin des Kreises Segeberg, Räumliche Planung und Entwicklung

##### Unterhaltung und Ausbau von Straßen

Dem Hinweis zum Abstand zur befestigten Fahrbahnkante wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 entsprochen (siehe textliche Festsetzung Nr. 3 (Teil B)).

##### Vorbeugender Brandschutz B-Plan

Die Angaben zur erforderlichen Löschwassermenge für den Grundsatz der Löschwasserversorgung wurden in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 unter Kapitel 5.3.1 „Wasser- und Stormversorgung“ ergänzt.

Aus der Darstellung in der Begründung leitet sich ein Handlungs- bzw. Klärungsbedarf für die Gemeinde ab, da die Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung die Aufstellung eines Hydranten auf der in der Henstedter Straße befindlichen Transportleitung des Zweckverbands Wasserversorgung Kaltenkirchen notwendig macht. Der für die Aufstellung des notwendigen Hydranten erforderliche Antrag wird durch die Gemeinde gestellt werden. Der Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen teilte bereits im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit, dass die vorhandene Wasserleitung eine Transportleitung DN 300 ist, die unter hohem Druck betrieben wird. Hier kann ein Unterflurhydrant DN 80 aufgesetzt werden, womit eine Löschwassermenge von ca. 96 m<sup>3</sup>/h gewährleistet werden kann. Die Angabe zur Löschwassermenge wird in der Begründung ergänzt.

Eine entsprechende Regelung zur Gewährleistung des erforderlichen Löschwasserbedarfs ist im Durchführungsvertrag enthalten.

Der Hinweis zur Erschließung der Gebäude für die Feuerwehr und den Rettungsdienst wurde zur Kenntnis genommen. Die Erschließung des Lebensmittelmarktes für die Feuerwehr und den Rettungsdienst gemäß § 5 LBO sowie die Berücksichtigung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann als sichergestellt betrachtet werden. Der Markt ist unmittelbar von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugänglich. Die Anordnung des Verbrauchermarktes auf der Vorhabenfläche ermöglicht die Bereitstellung von Aufstellflächen für die Feuerwehr gemäß DIN 14090. Ein genauer Nachweis der Berücksichtigung notwendiger Flächen für die Feuerwehr und den Rettungsdienst wird im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren erbracht.

##### Räumliche Planung und Entwicklung

Der Stellungnahme des Fachdienstes Räumliche Planung und Entwicklung wurde nicht gefolgt. Der Anregung der Fachabteilung Räumliche Planung und Entwicklung, gem. § 11 Abs. 2 BauNVO für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen,

len und festzusetzen, wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 bereits ausreichend entsprochen.

Mögliche Zweckbestimmungen werden in § 11 Abs. 2 BauNVO aufgelistet. Diese Nutzungsbe-  
reiche werden nicht abschließend aufgeführt und müssen auch nicht der in Abs. 2 verwendeten  
Formulierung entsprechen, solange die Eindeutigkeit gewahrt ist. Das sonstige Sondergebiet  
wird hier in Hinblick auf die Realisierung des Planvorhabens mit der Zweckbestimmung „Le-  
bensmittelverbrauchermarkt“ eindeutig bestimmt. Ergänzend zur Zweckbestimmung wird Ziel-  
konform die Art der Nutzung durch die textliche Festsetzung Nr. 1 in Teil B wie folgt konkretisiert

„Im Sondergebiet „Lebensmittelverbrauchermarkt“ ist ausschließlich ein Lebensmittelmarkt  
(Food/Non-Food) mit höchstens 1.200 qm Verkaufsfläche zuzüglich eines integrierten Geträn-  
kemarktes mit höchstens 350 qm Verkaufsfläche und einer Bäckerei mit Bistro mit höchstens 90  
qm Verkaufsfläche zulässig.“

Eine Festsetzung der Zweckbestimmung des Plangebietes als SO - Großflächiger Einzelhandel  
wird durch diese Festsetzung entbehrlich. Ebenso werden andere Nutzungen bzw. größere  
Verkausflächengrößen damit eindeutig ausgeschlossen. Somit wird neben der klaren Festset-  
zung der Art der Nutzung gleichzeitig eine Gefährdung bestehender Einzelhandelsstandorte  
ausgeschlossen.

#### Naturschutz

Der Stellungnahme des Fachdienstes Naturschutz wurde gefolgt. Die Begründung zum Vorha-  
benbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 wird in Kapitel 5.4.5 „Eingriff und Ausgleich“ durch zwei  
Abbildungen zur räumlichen Lage der Ökokonten „Kisdorf“ sowie „Elmshorn 1“ ergänzt. Die  
Ausgleichsmaßnahmen sind bereits einem Teilbereich mit der Größe von 3.747 qm innerhalb  
des Ökokontos „Kisdorf“ zugeordnet. Für den Knickersatz werden 45 lfm Knickneuanlage im  
Zusammenhang mit dem Ökokonto 72-1 „Elmshorn 1“ zugeordnet.

#### Wasser, Boden, Abfall

Die Hinweise des SG Abwasser und des SG Wasser wurden zur Kenntnis genommen. Die er-  
forderlichen Nachweise zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung werden im nachge-  
ordneten Baugenehmigungsverfahren erbracht.

#### Eigenbetrieb Wasserversorgung Amt Kisdorf

Der erforderliche Löschwasserbedarf soll über eine vorhandene Transportleitung des Zweck-  
verbands Wasserversorgung Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg in der Henstedter Straße sicher-  
gestellt werden.

Aus der Darstellung in der Begründung, Kapitel 5.3.1 leitet sich ein Handlungs- bzw. Klärungs-  
bedarf für die Gemeinde ab, da die Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversor-  
gung die Aufstellung eines Hydranten notwendig macht. Eine entsprechende Regelung zur  
Gewährleistung des erforderlichen Löschwasserbedarfs ist im Durchführungsvertrag enthalten.

Der für die Aufstellung des notwendigen Hydranten erforderliche Antrag wird durch die Ge-  
meinde im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens gestellt.

#### LLUR - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz

Die Hinweise des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume wurden zur  
Kenntnis genommen. Grundsätzlich kann von einer Erhöhung der Gewerbe- und Verkehrslärm-  
immissionen durch die Umsetzung des geplanten Lebensmittelverbrauchermarktes ausgegan-  
gen werden, welche jedoch aufgrund der Umfeldeigenschaften des Plangebietes nach über-  
schlagiger Betrachtung keine wesentliche Verschlechterung der Wohn- oder Aufenthaltsqualität  
der angrenzenden Nutzungen erwarten lässt.

Der Vorhabenträger wurde über die Notwendigkeit einer Lärmimmissionsprognose im Rahmen  
des Baugenehmigungsverfahrens in Kenntnis gesetzt.



#### Südholstein Verkehrsservicegesellschaft mbH

Die Hinweise der Verkehrsservicegesellschaft wurden zur Kenntnis genommen. Eine ergänzende Berichtigung hinsichtlich der ÖPNV-Erschließung wurde in die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 aufgenommen.

Mit vorliegender Stellungnahme der Südholstein Verkehrsservicegesellschaft mbH verändert sich die ÖPNV-Versorgung des Standortes von vormals ausreichend zu unzureichend. Der diesbezüglich anzuwendende Haltestelleneinzugsbereich von 600 m (r) für Busverkehr zwischen Plangebiet und nächstgelegener, regelmäßig angefahrener Bushaltestelle wird um 70 m verpasst. Dennoch ist festzuhalten, dass im weiteren Umfeld des Plangebietes Haltestellen vorhanden sind, die trotz der Lage des Plangebiets am Ortsrand der Gemeinde Kisdorf eine Anbindung mittels ÖPNV grundsätzlich ermöglichen. Zudem besteht die Möglichkeit, dass im Zuge einer veränderten Fahrplangestaltung für die Haltestelle „Kisdorfer Mühle“, eine gemäß Haltestelleneinzugsradius ausreichende ÖPNV-Versorgung erreicht werden kann. Die Fahrplangestaltung und der damit einhergehende Grad der ÖPNV-Versorgung hat demnach keinen unmittelbaren Einfluss auf die mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsinhalte.

Die Standortwahl für den Verbrauchermarkt an der Henstedter Straße wird in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 im Kapitel 6.2.4 dargelegt und macht die Entscheidung für den gewählten Standort trotz nicht integrierter Lage deutlich. Die Erreichbarkeit des Verbrauchermarktes zu Fuß, mit dem Fahrrad sowie mit dem ÖPNV kann aufgrund dieser Lage als annehmbar betrachtet werden. Sowohl mehrere Buslinien als auch ein durchgängiger Gehweg von Kisdorf bis Henstedt-Ulzburg auf der Ostseite der Henstedter Straße wirken sich diesbezüglich positiv aus.

#### Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein

Der Hinweis des archäologischen Landesamtes, die Denkmalschutzbehörde bei während der Erdarbeiten entdeckten Funden oder auffälligen Bodenverfärbungen zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern wurde als Hinweis im Teil B des Bebauungsplans sowie in der Begründung aufgeführt.

#### Handwerkskammer Lübeck

Die Hinweise der Handwerkskammer Lübeck wurden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine Handwerksbetriebe vorzufinden. Ferner wurden von der Handwerkskammer Lübeck keine Hinweise zu eventuell durch die vorgesehene Planung beeinträchtigten Handwerksbetrieben vorgebracht, so dass eine Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben nicht zu erwarten ist.

Gemeinde Kisdorf, den **14. MAI 2013** .....



  
.....  
(Unterschrift Bürgermeister)