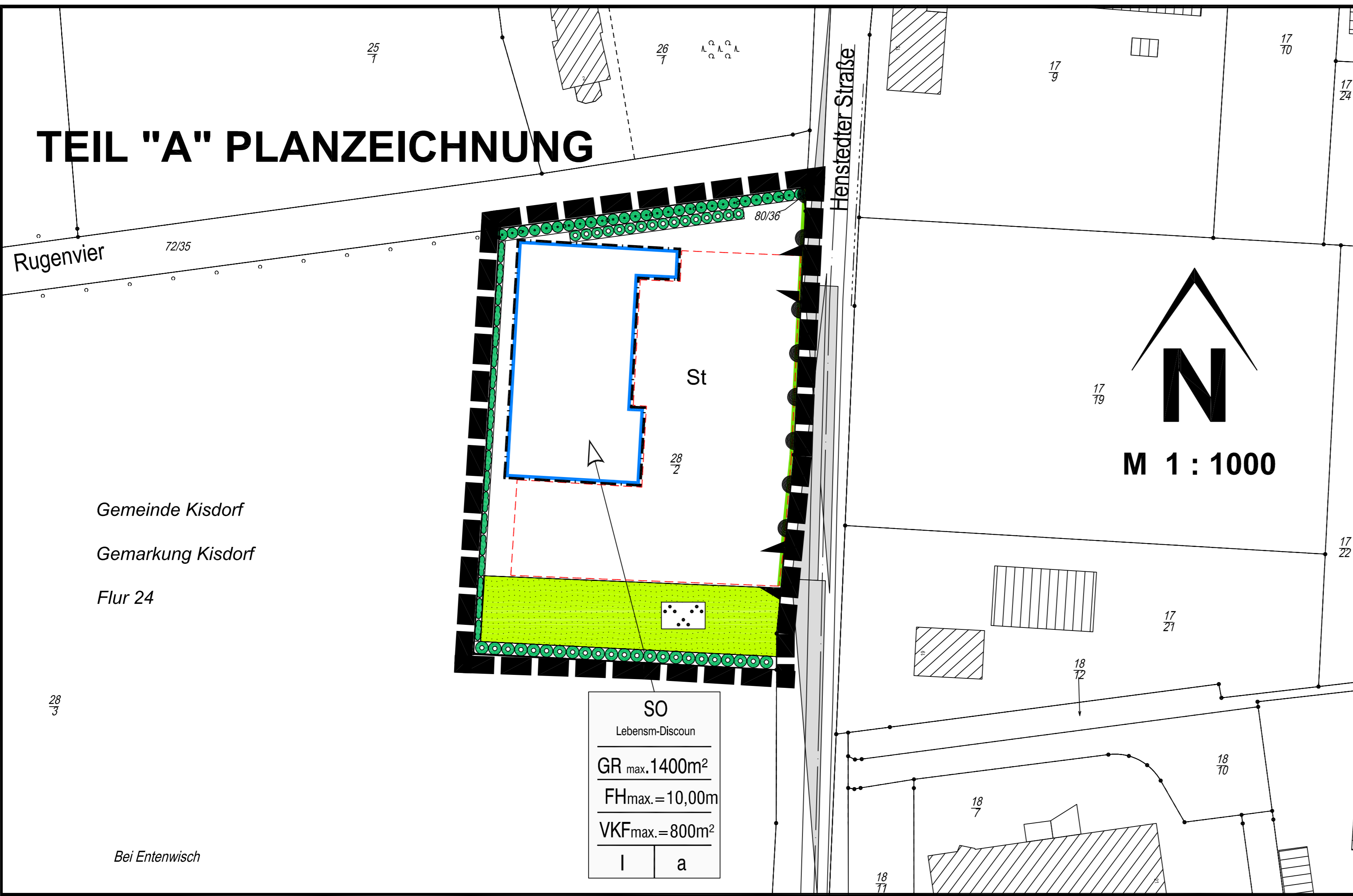


TEIL "A" PLANZEICHNUNG



Gemeinde Kisdorf
Gemarkung Kisdorf
Flur 24

SO Lebensmittel-Discount	
GR max.	1400m ²
FH max.	10,00m
VKF max.	800m ²
I	a

Bei Entenwisch

SATZUNG DER GEMEINDE KISDORF KREIS SEGEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26 Vorhabenbezogener Bebauungsplan FÜR DAS GEBIET: "Sondergebiet westlich der Henstedter Straße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.09.2006 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26, für das Gebiet: "Sondergebiet westlich der Henstedter Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.03.2005, geändert durch Beschluss vom 15.09.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch jeweiligen Abdruck in der Umschau am 06.04.2005 und am 28.09.2005 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 12.07.2005 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.06.2005 im Parallelverfahren unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden (§ 4 Abs.1 BauGB). Die Verfahren zu den Verfahrensvermerken Nr.2 und 3 sind gemäß § 4a Abs.2 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.03.2006 gemäß § 4 Abs.2 BauGB zu Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 Abs.2 BauGB).
- Der Planungsausschuss hat am 21.02.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 16.03.2006 bis zum 18.04.2006 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 01.03.2006 durch Abdruck in der Umschau ortsüblich bekannt gemacht. Informationen der Behörden mit Schreiben vom 14.03.2006 im Parallelverfahren.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.03.2006 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Die Verfahren zu den Verfahrensvermerken Nr.4 und 6 sind gemäß § 4a Abs.2 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden.

7.-Der betroffenen Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist mit Schreiben vomunter Fristsetzung bis zumgemäß § 13 Abs.2 Nr.2 und 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.-

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 07.09.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9.-Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben daher erneut in der Zeit vom bis während der Dienststunden folgender Zeiten öffentlich ausgelegen.-

Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.-

Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am in in der Zeit vom bis durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.-

-Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs.3 Satz 4 BauGB durchgeführt.-

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 07.09.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr. 1 - 10 wird hiermit bescheinigt.

GEMEINDE KISDORF DEN.....
.....
BÜRGERMEISTER

11. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes und der Topographie sind nicht Inhalt der Bescheinigung.

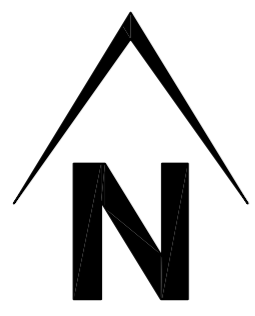
KATASTERAMT SEGEBERG DEN
.....
LEITER DES KATASTERAMTES

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

GEMEINDE KISDORF DEN.....
.....
BÜRGERMEISTER

13. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am (vom bis) ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs.3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

GEMEINDE KISDORF DEN.....
.....
BÜRGERMEISTER



ÜBERSICHTSPLAN M 1: 10000



ZEICHENERKLÄRUNG:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts. Planzeichenverordnung 1990; (PlanZV 90), (BGBl. I 1991 S. 58).

Planzeichen	Festsetzungen	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26	§ 9 (7) BauGB
	<u>Art der baulichen Nutzung:</u>	§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
SO	Sonstige Sondergebiete	§ 11 (3) BauNVO
	<u>Zweckbestimmung:</u> Lebensmittel-Discount	
	<u>Maß der baulichen Nutzung:</u>	§ 9 (1) BauGB, § 16 (2) u. §§ 17 bis 21 BauNVO
GR max.	Maximale Grundfläche für den Lebensmitteldiscounter	§ 19 BauNVO
FH max.	Maximale Firsthöhe	§ 18 BauNVO
VKF max.	Maximale Verkaufsfläche	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (4) BauNVO
	<u>Bauweise:</u>	§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
a	Abweichende Bauweise	§ 22 (4) BauNVO
	<u>Verkehrsflächen:</u>	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Einfahrtbereich	
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 (1) 4 BauGB
	Knick anzulegen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Hecke anzupflanzen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
	Private Grünfläche	

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

	Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal	
	Katasteramtliche Flurstücksnummern	
	Vorhandene bauliche Anlage	
	Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck)	§ 9 (1) 10 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

	Knick vorhanden	§ 15b LNatSchG
--	-----------------	----------------

PLANVERFASSER: KREIS SEGEBERG, DER LANDRAT, BAULEITPLANUNG

SATZUNG

der Gemeinde Kisdorf, Kreis Segeberg, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.26 für das Gebiet: „Sondergebiet westlich der Henstedter Straße“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10. Januar 2000 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.09.2006 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 für das Gebiet „Sondergebiet westlich der Henstedter Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

TEIL B – TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

- 1.1 Innerhalb des gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche bis maximal 800 qm zulässig.
- 1.2 Als Hauptsortiment werden Lebensmittel und Verkaufsgüter des täglichen und kurzfristigen Bedarfs festgesetzt Die Verkaufsfläche für Güter, die über das Hauptsortiment hinausgehen (Aktionsware) wird auf maximal 15% der Gesamtverkaufsfläche festgesetzt.
- 1.3 Die Bruttogeschossfläche darf 1400 qm nicht überschreiten.
- 1.4 Die Fläche für notwendige Versiegelungen wie Parkplätze, Fahrgassen, Zu- und Abfahrten und Umfahrten wird mit maximal 3.600 qm festgesetzt.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die Firsthöhe wird mit maximal 10,00 m festgesetzt. Bezugshöhe für alle festgesetzten Höhenlagen baulicher Anlagen ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen und Wege (§ 18 Abs. 1 BauVNO).

3. Bauweise (§ 9 Abs.2 BauGB und § 22 Abs.4 BauNVO)

3.1 In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Baukörper mit einer Baulänge über 50,00 m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

4. Anpflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+ b BauGB)

4.1 Die 3,00 m breiten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (südliche und nördliche Abgrenzung des Plangeltungsbereiches) sind dreireihig und mit einem Pflanzabstand von 1,00 m - mit Gehölzen der Schlehen- Hasel-Knick- Gesellschaft - zu bepflanzen.

4.2 Die 1,50 m breiten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (westliche Abgrenzung des Plangeltungsbereiches) sind einreihig und mit einem Pflanzabstand von 1,00 m - mit Hainbuchen - zu bepflanzen.

4.3 Die als Anpflanzungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauernd zu erhalten.

5. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO)

5.1 Die Traufhöhe wird mit maximal 4,00 m (gemessen von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens) festgesetzt.

5.2 Die Dächer sind nur als Sattel- oder Walmdächer bzw. Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15 und 30 Grad zulässig.

5.3 Die Fassaden des Hauptgebäudes sind in rotem Verblendmauerwerk auszuführen. Giebelverkleidungen aus Kupfer- Stehfalzblech sind generell zulässig. Eine Kombination mit anderen Materialien ist zulässig, wenn deren Anteil nicht mehr als 10 % beträgt. Fassadenbegrünungen sind generell zulässig.

5.4 Dacheindeckungen sind nur in den Farben rot, rotbraun, dunkelbraun und anthrazit zulässig. Unzulässig sind Dacheindeckungen aus Metall und Kunststoff.

6. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Die Anlieferung darf nur zur Tageszeit (zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr) erfolgen.

6.2 Zum Schutz der angrenzenden Bebauung ist die die Anlieferungszone - entsprechend den Angaben im Vorhaben – und Erschließungsplan einzuhausen.

Gemeinde Kisdorf

ausgefertigt am

19. Okt. 2006

gez. Schmidt

Bürgermeister

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 26
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan -

der Gemeinde Kisdorf

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„ Sondergebiet westlich der Henstedter Straße“



Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.26

2. Lage und Umfang des Plangebietes

3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes

4. Inhalt des Bebauungsplanes

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

5. Umweltbericht

6. Immissionsschutz

7. Ver- und Entsorgung

8. Bodenordnende Maßnahmen

9. Kosten

10. Hinweise

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.26

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

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 liegen zugrunde:

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

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

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

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage und wird begrenzt:

im Norden durch die Straße „Rugenvier“,

im Westen und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

und im Osten durch die „Henstedter Straße“.

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

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

3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes

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

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

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

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

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

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

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

4. Inhalt des Bebauungsplanes

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

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

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

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

Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Die Bruttogeschoßfläche wird mit maximal 1400 qm festgesetzt.

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

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

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

Gestalterische Festsetzungen

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

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

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

Verkehrsflächen

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

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

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

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

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

5.1 Einleitung

a) Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Siehe hierzu Ausführungen unter Ziffer 3 und 4

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

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

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

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

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

5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme

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

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Klima/Luft:

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

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

Schutzgut Wasser

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

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

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

Schutzgut Ort und Landschaftsbild

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

Schutzgut Immissionsschutz

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

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

b) Entwicklungsprognose

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungsmaßnahmen

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

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

5.3 Zusätzliche Angaben

a)Verwendete technische Verfahren,

Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen.

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

Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bestanden nicht.

b) Überwachung

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

c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

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

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

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

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

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

6. Immissionsschutz

Lärmschutz

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

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

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

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

7. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

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

Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung

Erfolgt über Einleitung in das bestehende Leitungsnetz.

Stromversorgung

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

Abfallbeseitigung

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

Gasversorgung

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

Löschwasserversorgung

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

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48m³ / h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministers vom 24.08.1999-IV-334-166.701.400 sichergestellt. Die Grundstückszufahrten sind so herzustellen, dass sie für die Feuerwehr den Anforderungen der DIN 14090 entsprechen. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

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

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

9. Kosten

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

10. Hinweise

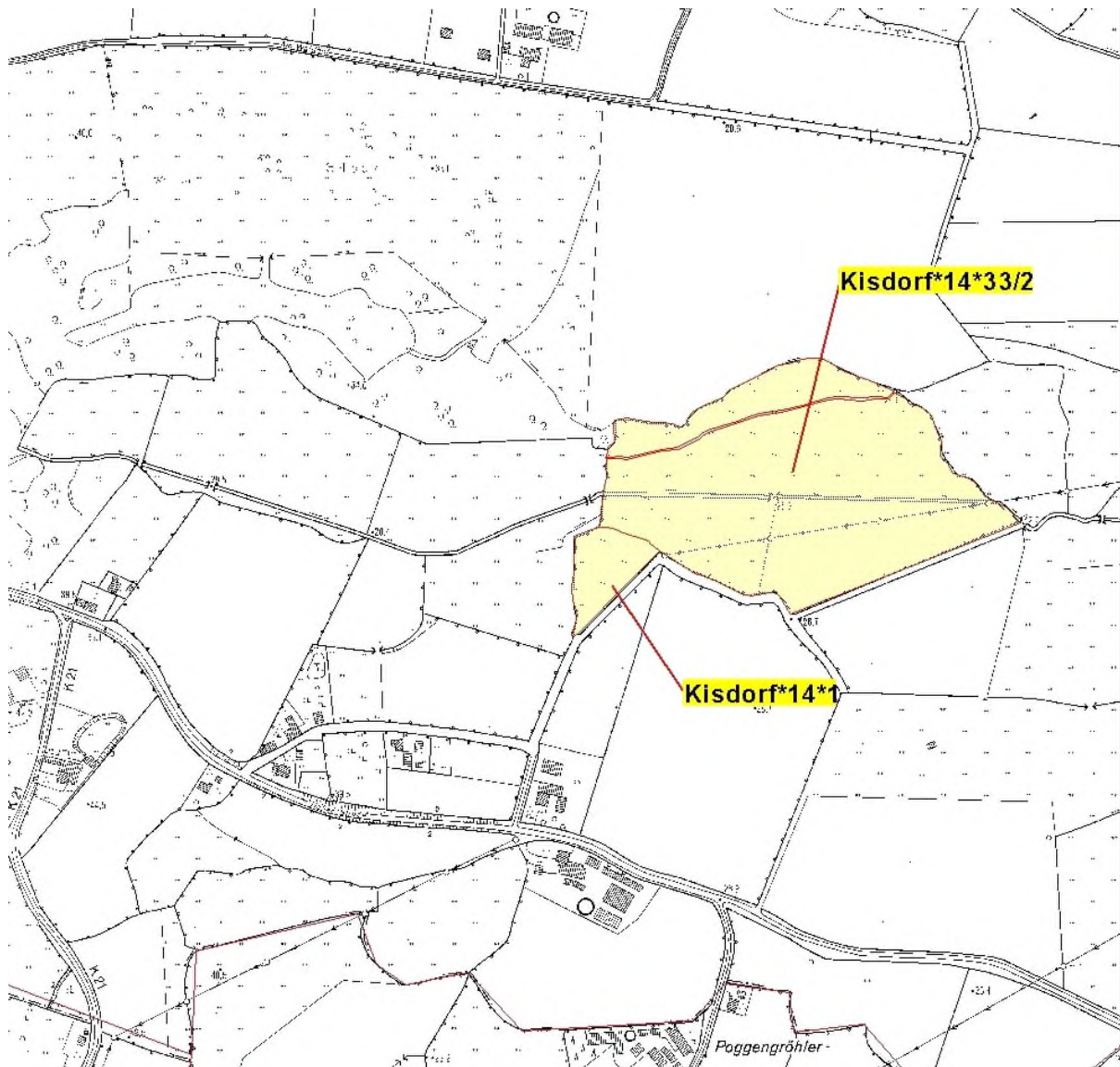
- a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
- b) Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wieder verwendet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

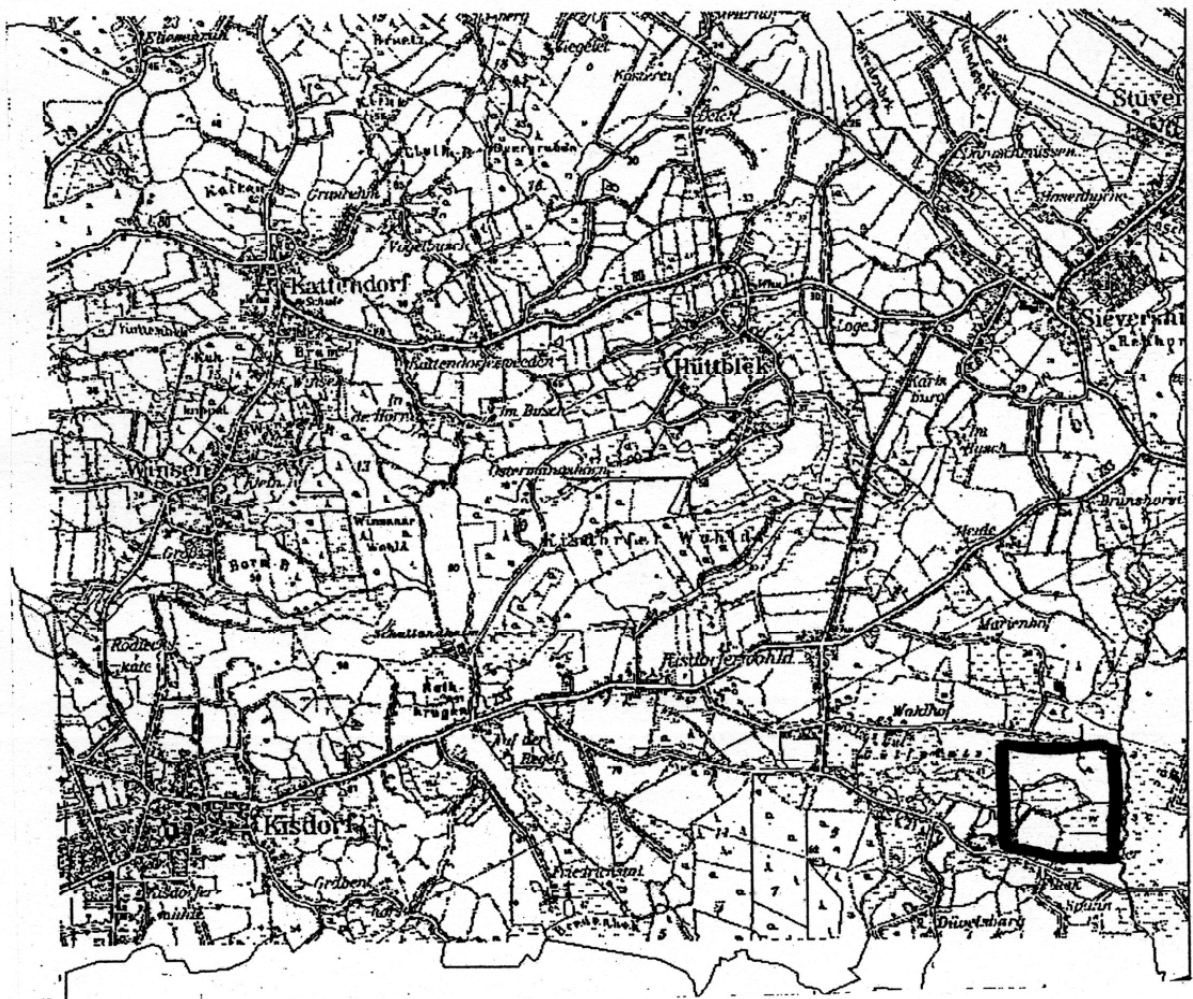
Gemeinde Kisdorf, 19. Okt. 2006

gez. Schmidt

(Der Bürgermeister)

Begründung zum Bebauungsplan Nr.26 der Gemeinde Kisdorf





Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 „Sondergebiet westlich der Henstedter Straße“ der Gemeinde Kisdorf

Abschließende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Die Belange von Natur und Landschaft wurden anhand einer Untersuchung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Tiere und Pflanzen bzw. Arten- und Lebensgemeinschaften, gesetzlich geschützte Biotope sowie Landschaftsbild abgearbeitet. Entsprechende Informationen wurden dem festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Kisdorf und den eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen entnommen. Darüber hinaus wurde eine Bestandsaufnahme vor Ort durchgeführt. Zusätzlich wurden die Auswirkungen einer eventuellen Verkehrszunahme abgeschätzt, hierbei wurden die Ergebnisse des erstellten Lärmschutz- und Verkehrsgutachten hinsichtlich ihrer umweltbezogenen Aussagen ausgewertet. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Darstellungen übergeordneter Pläne wurden ebenfalls berücksichtigt. Hinsichtlich des Artenschutzes wurde festgestellt, dass es keine Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Vorkommen gibt. Daraufhin erfolgte eine Potentialabschätzung über die artenschutzrechtliche Relevanz nach der aktuellen Biotopqualität. Auf der Grundlage der Ergebnisse wurden der maximal mögliche Eingriff und das daraus resultierende Ausgleichserfordernis ermittelt.

Neben Regelungen zur Minimierung des Eingriffes innerhalb des Plangeltungsbereiches, in Form der festgesetzten Anpflanzung eines 3,00 m breiten Knicks zur Verstärkung des bestehenden Knicks im Bereich der Straße Rugenvier und der festgesetzten landschaftsgerechten Einbindung durch Hecken im Randbereich des Plangebietes, wurde zur Kompensation des Eingriffes eine externe Ausgleichsfläche erforderlich. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird durch Vertrag zwischen der Stiftung Naturschutz und dem Vorhabenträger sichergestellt. Die Stiftung Naturschutz ist Eigentümerin der Fläche und verpflichtet sich die Fläche ausschließlich für Zwecke des Naturschutzes zu nutzen. Bei der Nutzung der Fläche handelt es sich um extensiv genutztes Grünland in einer Größe von 5.000 qm.

Anregungen gegen die Ausgleichsberechnung und die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wurden nicht hervorgebracht.

Hinsichtlich des Standortes wurde gemäß der Anregung des Innenministeriums eine ausführliche Standortalternativenprüfung durchgeführt. Die Dokumentation der Alternativenprüfung wurde gemäß den Anforderungen des Innenministeriums ergänzt, aktualisiert und abschließend von der Gemeindevertretung erneut beschlossen:

Der Gemeinde ist bewusst, dass sich der vorgesehene Standort für den Discountmarkt am Rand der Ortslage befindet und damit nicht in den zentralen Ortskern integriert wird. Die Gemeinde hat sich jedoch in den letzten Jahren verstärkt mit der Notwendigkeit und der Standortfrage für einen den bestehenden Frischemarkt ergänzenden Discountmarkt befasst und eine Vielzahl von denkbaren Alternativen erörtert, um die Nahversorgung innerhalb der Gemeinde auch langfristig gesehen sicherzustellen.

Die Alternativenprüfung umfasste sowohl Flächen innerhalb der Ortslage als auch Flächen im Ortsrandbereich. Insgesamt wurden 17 verschiedene Flächen hinsichtlich folgender Kriterien überprüft.

1. Vereinbarkeit mit den Grundzügen des geltenden Flächennutzungsplanes
2. Zentrumsnähe
3. Schutz von Wohnbebauung
4. Gute verkehrliche Anbindung auch für den Anliefer-LKW-Verkehr
5. Keine Beeinträchtigung erhaltenswerter Gebäudesubstanz
6. Geeignete Grundstücks- und Gebäudegröße
7. Keine Beeinträchtigung gemeindlicher Entwicklungsziele
8. Entwicklungsoption für evtl. zukünftige Verlegung des bestehenden Frischemarktes.

Als einzige sinnvolle planerische Möglichkeit, eine bislang baulich ungenutzte Fläche im Bereich des Gewerbegebietes und seiner guten verkehrlichen Anbindung neu zu entwickeln, um damit kurzfristig den von der Gemeinde zur Verbesserung der

Nahversorgung gewünschten Discountmarkt verwirklichen zu können verblieb der gewählte Standort.

Gemeinde Kisdorf, den 19. Okt. 2006

gez. Schmidt
Bürgermeister

Vorhaben– und Erschließungsplan

**zum Bebauungsplan Nr. 26
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan -**

der Gemeinde Kisdorf

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„ Sondergebiet westlich der Henstedter Straße“

Neuerstellung Anpflanzung

Grünfläche

Neuerstellung Knick

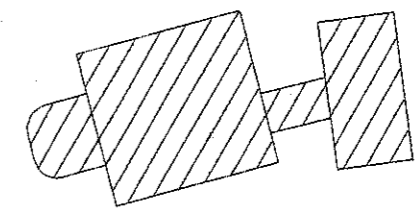
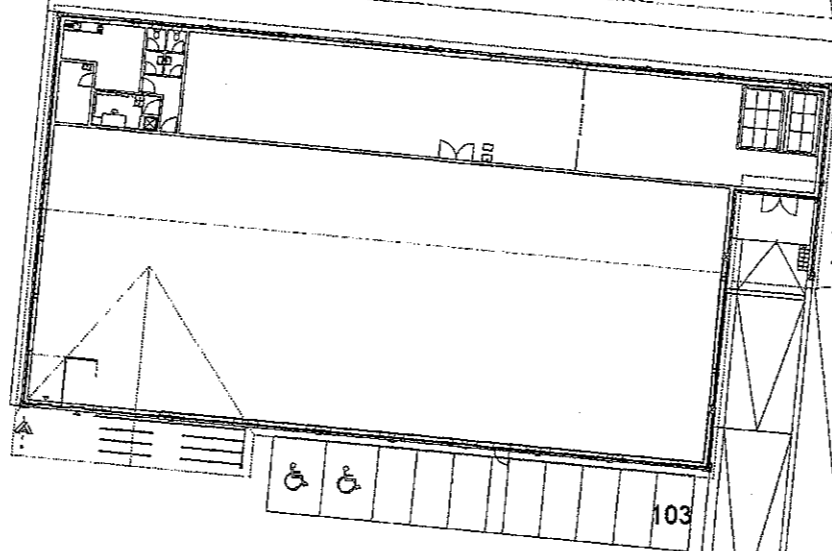
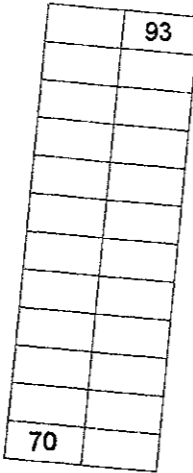
Einhausung Anlieferung

Rugenvier

Neuerstellung Knick, Länge ~ 40,0 m

Bestandsknick

Henstedter Straße / K 23

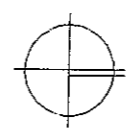


Lageplan Konzept m. 1 : 500

Neubau eines ALDI-Marktes
Henstedter Straße / K 23, Flurstück 28/1
24857 Kisdorf

Bauherr:
BGB Gesellschaft Jakobus- & Lukas-Stiftung
Hohewardtstraße 345-349, 45699 Herten/Westf.

Planverfasser:
Knud Hansen, Dipl.-Ing. Architekt
Hürupholz 5, 24975 Hürup



HANSEN
ARCHITEKTUR

HÜRUPHOLZ 5 24975 HÜRUP
TELEFON 04634-8215
TELEFAX 04634-8249

Betriebsbeschreibung zum Bauantrag vom
- zusätzliche Baubeschreibung für die Errichtung,
Änderung oder Nutzungsänderung gewerblicher Anlagen

13.2.2006

Antragsteller / Bauherr

Name, Vorname BGB-Gesellsch. Jakobus-Stiftg. & Lukas-Stiftg.	Straße, Hausnummer Hohewardstraße 345-349		
PLZ, Ort 45699 Herten/Westfalen	Telefon (mit Vorwahl) 04392-917917	Telefax	e-mail

Lage des Baugrundstücks

Straße, Hausnummer, PLZ, Ort, Kreis Henstedter Straße / K 23, 24629 Kisdorf, Kreis Segeberg			
Grundbuch von Kisdorf	beim Amtsgericht Bad Segeberg	Band	Blatt
Gemarkung(en) Kisdorf	Flur(en) 24	Flurstück(e) Teilstück aus 28/1	Größe ca. 7.200 m ²


1	Art des Betriebes oder der Anlage	Einzelhandelsgeschäft für Lebens- und Genussmittel und Bedarfsgegenstände, "Aldi-Aktuell", freiverkäufliche Arzneimittel				Prüfvermerke
	Erzeugnisse	s. O.				
	Rohstoffe, Materialien, Betriebsstoffe, Reststoffe	s. O.				
	Arbeitsabläufe	Lagerung und Verkauf				
	<input type="checkbox"/> Arbeitsablaufplan ist beigefügt					
	Maschinen, Apparate, Fördereinrichtungen	Keine zu Punkt 2: siehe Pkt. 8 + Anlage, gemäß gesetzlicher Regelung				
	<input type="checkbox"/> Maschinenaufstellungsplan ist beigefügt					
2	Betriebszeit An Werktagen	von _____	bis _____	Uhr, Zahl der Schichten _____		
	An Sonn- und Feiertagen	von _____	bis _____	Uhr, Zahl der Schichten _____		
3	Zahl der Beschäftigten	männlich		weiblich		Insges.
		über 18 Jahre	unter 18 Jahre	über 18 Jahre	unter 18 Jahre	
	im bestehenden Betrieb					
	davon in der stärksten Schicht					
	nach Durchführung des Vorhabens	2 Pers.	1 Pers.	6 Pers.	1 Pers.	10 Pers.
davon in der stärksten Schicht	1 Pers.	1 Pers.	3 Pers.	1 Pers.	6 Pers.	

Fortsetzung auf Blatt 2

Betriebsbeschreibung Blatt 2		Bauherr BGB-Gesellschaft Jakobus-Stiftung & Lukas-Stiftung		Bauantrag vom 13.2.2006
4	Arbeitsräume	Art und Ursache	Bezeichnung des Raumes	Schutzvorkehrungen
	Besondere Einwirkungen und Gefahren			
	Gesundheitlich unzulässige Temperaturen, Wärmestrahlung	Keine		
	Gase, Dämpfe, Nebel oder Stäube	Keine		
	Gefährliche Stoffe (z.B. feuer- oder explosionsgefährliche, giftige, ätzende Stoffe)	Keine		
	Lärm	Keine		
	Sonstige Gesundheits- und Unfallgefahren (z.B. mechanische Schwingungen, elektrostatische Aufladung, ionisierende Strahlung)	Keine		
5	Sozialräume	Im bestehenden Betrieb		Nach Durchführung des Vorhabens
	Pausenräume	_____ m ² _____ Plätze <u>18,27</u> m ² <u>9</u> Plätze		
	Sanitärräume	_____ m ² _____ m ²		
	Liegeräume für Frauen	Rauminhalt _____ m ³ Rauminhalt _____ m ³		Zahl der Liegen _____
	Umkleieräume	für Männer _____ m ² für Frauen _____ m ²		für Männer _____ m ² für Frauen _____ m ²
	Grundfläche			
	Zahl der Kleiderablagen			<u>3</u> <u>7</u>
	Waschräume	für Männer _____ für Frauen _____		für Männer _____ für Frauen _____
	Zahl der Waschbecken			
	Zahl der Duschen			
	Toilettenräume	für Männer _____ für Frauen _____		für Männer _____ für Frauen _____
	Zahl der Toiletten			<u>1</u> <u>1</u>
	Zahl der Bedürfnisstände			<u>0</u>

Fortsetzung auf Blatt 3

Betriebsbeschreibung Blatt 3		Bauherr BGB-Gesellschaft Jakobus-Stiftung & Lukas-Stiftung		Bauantrag vom 13.2.2006	
6 Immissionsschutz				Prüfvermerke	
6.1	Luftverunreinigung (z.B. durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe, Geruchsstoffe) Art der Verunreinigung	Keine			
	Lage der Emissionsöffnungen (Grundriß- und Höhenangaben)	Keine			
	Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Luft- verunreinigungen	Keine			
6.2	Geräusche (z.B. durch Anlagen, Tätig- keiten, Fahrzeugverkehr auf dem Grundstück) Ursache, Dauer, Häufigkeit	Zeitweise Einzelgeräusche durch LKW-Verkehr und Warenanlieferung	Tageszeit von - bis	Nachtzeit (22.00 - 6.00) von - bis	
	Lage der Geräuschquellen (Austrittsöffnungen, ggf Richtungsangaben)	s. Anlage			
	Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Geräusche	Rampe- und Anlieferungsbereich			
6.3	Erschütterungen, mechanische Schwingungen Art, Ursache, Dauer und Häufigkeit	Absenkung der Rampe, Einhausung der Anlieferung	Tageszeit von - bis	Nachtzeit (22.00 - 6.00) von - bis	
	Lage der Erschütterungs- oder Schwingungsquellen	Keine			
	Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Erschütterungen oder Schwingungen	Keine			

Betriebsbeschreibung Blatt 4		Bauherr BGB-Gesellschaft Jakobus-Stiftung & Lukas-Stiftung	Bauantrag vom 13.2.2006
6.4	Abfallstoffe Art, Menge pro Zeiteinheit	Feste betriebliche Abfallstoffe in Form von Verpackungsmaterial in unterschiedlichen Mengen	Prüfvermerke
	Zwischenlagerung Art, Ort und Menge	Zwischenlagerung in Containern mit Abfalltrennung im Rampenhaus	
	Art der Beseitigung	Rückführung	
6.5	Besonders zu behandelnde Abwässer Art, Menge pro Zeiteinheit	Keine	
	Art und Ort der Behandlung	Keine	
	Verbleib der Rückstände	Keine	
7	Verfahren nach anderen Rechtsvorschriften (z.B. Genehmigung, Erlaubnis, Eignungsfeststellung nach Wasser-, Gewerbe-, Immissionsschutzrecht) Art des Verfahrens, Gegenstand, Antragsdatum	Keine	
		Bescheid(e) vom _____ durch _____ Aktenzeichen _____	
8	Sonstige Angaben und Hinweise, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind	Öffnungszeiten innerhalb der gültigen Ladenschlußgesetze sowie ortsspezifischen Regelungen	
Entwurfsverfasser (Anschrift, Datum, Unterschrift)		Fachplaner (Anschrift, Datum, Unterschrift)	
Dipl.-Ing. Knud Hansen Architekt Hürupholz 5 24975 Hürup 13.2.2006			



Bauvorhaben: Neubau eines ALDI-Marktes
Henstedter Straße / K 23
24629 Kisdorf

Bauherr: BGB Gesellschaft
Jakobus-Stiftung & Lukas-Stiftung
Hohewardstraße 345 - 349
45699 Herten/Westfalen

Entwurfsverfasser: Dipl.-Ing. Knud Hansen
Architekt
Hürupholz 5
24975 Hürup

Zusätzliche Betriebsbeschreibung:

Die Eingangssituation wird als Schiebe-Glaselement ausgeführt. Die Erstellung erfolgt entsprechend den rechtlichen Gegebenheiten, d. h. die Schiebetüren werden mit Notöffner, Kraftbegrenzung, etc. ausgestattet.

Die Rampe sowie die Notausgänge werden entsprechend den behördlichen Auflagen ausgestattet. Die Notausgänge erhalten Türkontaktschalter, Kennzeichnung, etc., die Rampenanlage eine Absturzsicherung, Stahltreppe als Zu-/Abgang und eine gelb-schwarze Markierung.

In den Räumlichkeiten werden die folgenden Temperaturen erreicht:

- Verkaufsraum: 19° C
- Nebenräume + Kassenzone: 21° C
- Lager: 14° C

Die Abfallsammlung erfolgt in der Anlieferung in für die Abfallsammlung vorgesehene Behältnisse, die Entsorgung erfolgt durch öffentliche oder private Entsorgungsträger.

Die Anlieferung erfolgt nur tagsüber in den Tagzeiten von 6:00 bis 22:00 Uhr. Spitzenzeit der Belieferung wäre ca. von 7:30 bis 9:00 Uhr. Durch Einhausung der Laderampe sowie deren Absenkung (niveaugleich mit OKFF Laden) werden Emissionen eingeschränkt. Anlieferung: 40-to.-Aldi-LKW: 6 x pro Woche / 40-to.-Tiefkühl-LKW: 3 x pro Woche / 7,5-to.-LKW: 6 x pro Woche.

Die Stellplätze und Fahrgassen werden in Betonpflaster mit MINI-Fase hergestellt, ebenfalls zwecks Reduzierung der Lärmemissionen.

Öffnungszeiten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des Ladenschlussgesetzes sowie den ortsspezifischen Regelungen.

Die Stellplätze werden markiert, Behindertenparkplätze sind eingeplant.



Hürup, den 13.2.2006