

## **12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nahe für den Bereich „ehemaliger Bahnhof, östlich der B 432“**

---

### **- Erläuterungsbericht -**

---

#### 1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung Nahe hat in ihrer Sitzung am 11.3.2004 beschlossen, die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Mit dieser Planung soll für das ehemalige Bahnhofsgelände einer Folgenutzung durch einen Einzelhandelsbetrieb im vorderen Bereich und als Festplatz und Wochenmarkt im rückwärtigen Bereich vorbereitet werden. Für die nördlich und südlich angrenzenden Flächen werden die überholten Darstellungen des Ursprungsplans den tatsächlichen Nutzungen angepasst. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung wurden gemeinsam im Mai 2005 durchgeführt, der abschließende Beschluss erfolgte am 30.6.2005.

Die Gemeinde Nahe bildet zusammen mit der benachbarten Gemeinde Itzstedt einen ländlichen Zentralort<sup>1</sup> mit derzeit 4.570 Einwohnern (Stand 31.12.03). Nach dem Regionalplan für den Planungsraum I aus 1998 soll die Entwicklung der Gemeinden Nahe und Itzstedt als gemeinsamer ländlicher Zentralort weiter gefördert werden. Insbesondere ist der Wohnungsbau weiter zu intensivieren, um den starken Siedlungsdruck auf die umliegenden Nahbereichsgemeinden zu verringern<sup>2</sup>. Diesen Zielsetzungen hat die Gemeinde bereits mit der 8. Änderung des F-Planes Rechnung getragen. Die 12. Änderung soll insbesondere die Versorgung der wachsenden Bevölkerung in den Gemeinden des gemeinsamen Zentralortes mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellen.

Rechtsgrundlagen für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) in der vor dem 20.7.2004 geltenden Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und

---

<sup>1</sup> VO v. 16.12.1997, GVOBl S. 123

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) .

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst innerörtliche Flächen in einem Umfang von knapp 3 ha. Es liegt unmittelbar östlich an der B 432 am nördlichen Ortsausgang Richtung Itzstedt. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 5000.

## 3. Planungsziele

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes dient vorrangig der Ansiedlung eines weiteren Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes im ländlichen Zentralort Nahe / Itzstedt und damit einer der wachsenden Einwohnerzahl angepassten Entwicklung der Versorgungsstruktur. Im gemeinsamen Zentralort leben mittlerweile über 4.500 Personen und auch für die nächsten Jahre ist mit einem weiteren Einwohnerzuwachs zu rechnen, wenn auch in einem etwas reduzierten Umfang. Deswegen ist es von Bedeutung, dass die infrastrukturellen Einrichtungen mit dieser Entwicklung Schritt halten und eine angemessene Versorgung insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs sichergestellt bleibt.

Bislang bestehen im gemeinsamen Zentralort in zentraler Lage im Kreuzungsbereich Segeberger Straße/Am Kronsmoor zwei größere Supermärkte (Aldi und Extra). Daneben sind in beiden Gemeinden mehrere kleinere Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Mit der Ansiedlung eines weiteren Discountmarktes (Lidl) auf dem Gelände des ehemaligen Bahnhofs kann diese Struktur angemessen ergänzt werden und der zentrale Versorgungsbereich zwischen beiden Gemeinden gestärkt werden.

## 4. Planinhalt

Die Fläche dieser F-Planänderung liegt bislang im unbeplanten Innenbereich. Das ehemalige Bahnhofsgelände liegt seit Aufgabe des Bahnhofs brach und wird gelegentlich als Wochenmarkt oder Festplatz genutzt. Es ist bereits überwiegend versiegelt. Im Verlauf der ehemaligen Bahntrasse besteht ein Wanderweg. Dieser Bereich ist im geltenden Flächennutzungsplan (3.

---

<sup>2</sup> Regionalplan für den Planungsraum I, Ziff. 5.6.2, Amtsblatt 1998, S. 751

Änderung) teilweise als Gemeinbedarfsfläche-Bauhof und im übrigen als Grünfläche-Freizeitanlage dargestellt.

Nördlich angrenzend bestehen ein Wohnhaus sowie ein größerer landwirtschaftlicher Betrieb in Form eines Reiterhofes. Beide Teilflächen sind derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Südlich angrenzend bestehen das Gelände des gemeinsamen Wasserwerkes und anschließend drei bebaute Grundstücke, die aus ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen hervorgegangen sind und derzeit durch Wohnen und nicht störendes Gewerbe genutzt werden. Dieser Bereich ist im geltenden Plan für das Gelände des Wasserwerks als Versorgungsfläche-Wasserwerk (2.Änderung) und im übrigen teilweise als Fläche für die Landwirtschaft und teilweise als Grünfläche-Dauerkleingärten dargestellt.

Der westliche, zur Bundesstrasse hin gelegene Teil des ehemaligen Bahnhofsgeländes soll für die Ansiedlung eines Lidl-Marktes genutzt werden. Das Vorhaben ist mit einer BGF von 1.600 m<sup>2</sup>, einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> und ca. 100 Stellplätzen konzipiert. Damit fällt es unter die großflächigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und erfordert die Ausweisung eines entsprechenden **Sondergebietes**. Der vorgesehene Standort liegt in einer Entfernung von nur 300m zum bestehenden Versorgungszentrum und in zentraler Lage zwischen den beiden Ortslagen. Es ist über den direkten Anschluss an die Bundesstrasse verkehrlich sehr gut angebunden. Für die Realisierung dieses Vorhabens wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 aufgestellt. Im Rahmen dieses verbindlichen Bauleitplans werden auch die erforderlichen Maßnahmen zur Erschließung (Linksabbieger, Querungshilfe) und zum notwendigen Lärmschutz für die Nachbargrundstücke gutachterlich ermittelt und rechtsverbindlich festgesetzt.

Der östliche, rückwärtig gelegene Teil des ehemaligen Bahnhofsgeländes soll als Freifläche erhalten bleiben und weiterhin der Nutzung als Wochenmarkt oder auch als gelegentlicher Festplatz zur Verfügung stehen. Insofern erfolgt durch die Darstellung als entsprechende Grünfläche lediglich eine Anpassung an die ohnehin seit langem schon bestehende Nutzung. Der Wanderweg soll erhalten bleiben.

Die im südlichen Teil des Geltungsbereichs noch bestehende Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche-Dauerkleingärten wird ebenfalls bestandsorientiert in Misch-

baufäche geändert. Für das Grundstück des Wasserwerks wird die bestehende Darstellung beibehalten.

### Umweltprüfung

Gemäß Ziff. 18.8 i.V.m. Ziff. 18.6.2 der Anlage zu § 3 UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung erforderlich. Die gemäß § 3c erforderliche überschlägige Prüfung eventueller erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt worden mit dem Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist (s. Ziff. 3 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21).

### Ausgleichsflächen

Die Gemeinde Nahe verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan. Die in der vorliegenden F-Planänderung enthaltenen Flächen sind im Landschaftsplan als Bestandsflächen innerhalb der Ortslage dargestellt. Ein besonderer Schutzstatus ist nicht gegeben.

Für den geplanten Bau des Einzelhandelsbetriebes ergibt sich ein Ausgleichsbedarf, der auf dem Baugrundstück selbst nicht realisiert werden kann. Art und Umfang der konkreten Maßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt. Für den flächenhaften Ausgleich steht eine gemeindeeigene Fläche am Auslauf des Itzstedter Sees und für die notwendigen Knickersatzpflanzungen eine Fläche bei der Kläranlage zur Verfügung (s. Anlage).

### 5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Änderungsbereich kann über die im Ort vorhandenen Einrichtungen sichergestellt werden.

Feuerwehr - Sicherstellung von Hilfe- und Löscheinsätzen:

Zufahrten in bebauten Gebieten müssen den Anforderungen der Landesbauordnung S.H. (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 genügen. Das Feuerlöschwasser wird in den bebauten Gebieten aus dem Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit mindestens 48 m<sup>3</sup> / h gem. Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 –IV 334- 166.701.400 nach Arbeitsblatt DVGW- W 405 sichergestellt.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Trennkanalisation nach Hamburg. Das im Sondergebiet anfallende Oberflächenwasser wird in das Regenrückhaltebecken Nr. 7 eingeleitet.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie in Damsdorf/Tensfeld.

---

Nahe, den  
Der Bürgermeister

---

(Bürgermeister)