



Gemeinde Nahe

2. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 Gewerbegebiet „Am Kronsmoor / Erlenweg“ für den Bereich „Am Kronsmoor 4“

Begründung

Satzung



Auftraggeber:

Gemeinde Nahe

- Der Bürgermeister -

über Amt Itzstedt

Segeberger Straße 41

23845 Itzstedt

im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger:

Reinhold Zündorf + Petra Kammeyer-Ramsrott GbR,

vertreten durch die

Zündorf Projektentwicklungs GmbH, Wedeler Landstraße 93, 22 559 Hamburg

Planverfasser:

BIS·S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe

Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

Tel.: 04873 / 97 246

Fax: 04873 / 97 100

BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)

Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation mit:

G&P

Günther & Pollok - Landschaftsplanung

Talstraße 9, 25524 Itzehoe

Tel.: 04821 / 6 40 38

Fax: 04821 / 6 35 75

info@guenther-pollok.de

Bearbeiter:

Dipl.- Biol. Reinhard Pollok (freier Landschaftsplaner)

Planungsstand vom 03.02.2015 (Plan Nr. 2.0)

Gemeinde Nahe

Begründung

(ohne Umweltbericht)

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB'13

zur

2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

Gewerbegebiet „Am Kronsmoor / Erlenweg“
für den Bereich
„Am Kronsmoor 4“

Beratungs- und Verfahrensstand:
Bauausschuss vom 04.03.2015
Gemeindevertretung vom 19.03.2015
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
Bekanntmachung
mit 18. Änd.- FNP im Zuge der Berichtigung

Planverfasser:
BISiSCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 03.02.2015 (Plan Nr. 2.0)



Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis und Planungsanlass	-----	7
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	9
2.1	Planverfahren	-----	10
2.2	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung nach LUVPG	-----	11
2.3	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	19
3.	Räumliche Abgrenzung des Vorhabengebietes	-----	19
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben	-----	19
4.1	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	-----	20
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	22
4.3	Landschaftsplanung	-----	25
5.	Städtebauliche Zielsetzungen	-----	26
6.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	-----	26
7.	Regelungen aus dem Durchführungsvertrag	-----	28
8.	Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange	-----	29
9.	Immissionsschutz	-----	36
10.	Verkehr	-----	37
11.	Ver- und Entsorgung	-----	39
12.	Brandschutz	-----	39
13.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11	-----	39
14.	Bodenschutz	-----	40
15.	Archäologische Denkmale	-----	41
16.	Hinweis	-----	41



Anlagen:

- „Durchführungsvertrag“ zur 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Am Kronsmoor / Erlenweg“ der Gemeinde Nahe (Endfassung mit Stand vom 03.02.2015)
- „Vorhaben- und Erschließungsplan“ zur 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Am Kronsmoor / Erlenweg“ der Gemeinde Nahe (Endfassung mit Stand vom 03.02.2015)

Quellenverzeichnis:

- Landesplanerische Stellungnahme der Landesplanungsbehörde in der Staatskanzlei beim Ministerpräsident des Landes S-H zur 2. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet „Kronsmoor - Erlenweg“ der Gemeinde Nahe im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Planungsanzeige nach § 11 Abs. 2 LaplaG mit Erlass vom 23.01.2015 und ergänzend hierzu abschließend per Mail vom 03.02.2015
- Folgende von der Planung berührten Nachbargemeinden und Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und anerkannte Naturschutzverbände haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht bzw. die Feststellung getroffen, dass deren Belange nicht betroffen sind:
 - Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten - Sachgebiet 323 Kampfmittelräumdienst mit Schreiben vom 20.01.2015
 - Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 15.12.2014
 - Der Landrat des Kreises Segeberg, Fachdienst Kreisplanung mit Schreiben vom 22.01.2015
 - Industrie- und Handelskammer zu Lübeck - Standortpolitik mit Schreiben vom 22.01.2015
 - Wege- und Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg per Mail vom 22.01.2015
 - Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 22.01.2015
 - Amt Kisdorf für die Gemeinden Kisdorf und Wakendorf II mit Schreiben vom 21.01.2015
 - NABU Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 15.01.2015
 - Amt Itzstedt für die Gemeinden Itzstedt, Kayhude und Oering per Mail vom 13.01.2015
 - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H, Technischer Umweltschutz - Regionaldezernat Südost mit Schreiben vom 09.01.2015
 - Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein, Niederlassung Itzehoe mit Schreiben vom 09.01.2015
 - Amt Bargteheide-Land für die Gemeinde Nienwohld mit Schreiben vom 06.01.2015
 - Gewässerpflegerverband Alster-Rönne mit Schreiben vom 06.01.2015
 - Schleswig-Holstein Netz AG, Netzbetrieb Kaltenkirchen mit Schreiben vom 06.01.2015



- Amt Itzstedt für den Eigenbetrieb Wasserwerk per Mail vom 06.01.2015
- Amt Bargteheide-Land für die Gemeinde Bargfeld-Stegen mit Schreiben vom 18.12.2014
- Archäologisches Landesamt S-H, Obere Denkmalschutzbehörde – Planungskontrolle mit Erlass vom 17.12.2014

- Kurzvermerk zum Besprechungstermin vom 26.08.2013 mit der Landesplanungsbehörde
- *Befreiungsbescheid* zur Erweiterung des ALDI-Marktes durch die untere Bauaufsicht des Kreises Segeberg vom 07.04.2010
- *Baugenehmigung* zum Neubau eines Aldi-Marktes und eines extra-Marktes durch die untere Bauaufsicht des Kreises Segeberg vom 25.08.1998
- Bebauungsplan Nr. 11 mit Rechtskraft vom 10.09.1987 einschließlich „Schallgutachten“ mit Stand vom 01.11.1984
- 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Rechtskraft vom 21.10.2005
- Geltende Flächennutzungs- und Landschaftsplanung der Gemeinde Nahe
- Aktueller Flurkartenauszug (ALKIS) als amtliche Planunterlage für die 2. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Planungsanzeige § 11 Abs. 1 LaplaG
- Benachrichtigung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB § 4 Abs. 1 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung
§ 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung
§ 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB
mit 18. Änd.- FNP im Zuge der Berichtigung



1. Planungserfordernis und Planungsanlass

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nahe hat auf Antrag des Vorhabenträgers mit Schreiben vom 22.04.2014 über die Einleitung und Aufstellung einer vorhabenbezogenen Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 am 08.05.2014 den Beschluss zur Aufstellung einer 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 für den Bereich „Am Kronsmoor 4“ gefasst.

Anlass für die Aufstellung ist die Umsiedlung des Lebensmitteldiscountmarktes vom Standort innerhalb des Plangebietes an den nördlichen Ortsrand im Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 23. Im Zusammenhang mit der gewählten Planungsvariante am Neustandort ist die Übernahme der Altfläche des Lebensmitteldiscountmarktes durch den Lebensmittel-Vollsortimenter auf bis zu 2.250 m² oder die Belegung der Altfläche des umzusiedelnden Lebensmitteldiscountmarktes durch einen anderen Lebensmittel-Anbieter seitens der Landesplanung vorstellbar.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11 weist das Plangebiet (s. nachfolgende **Abb. 1**, Pfeildarstellung) als Gewerbegebiet aus.

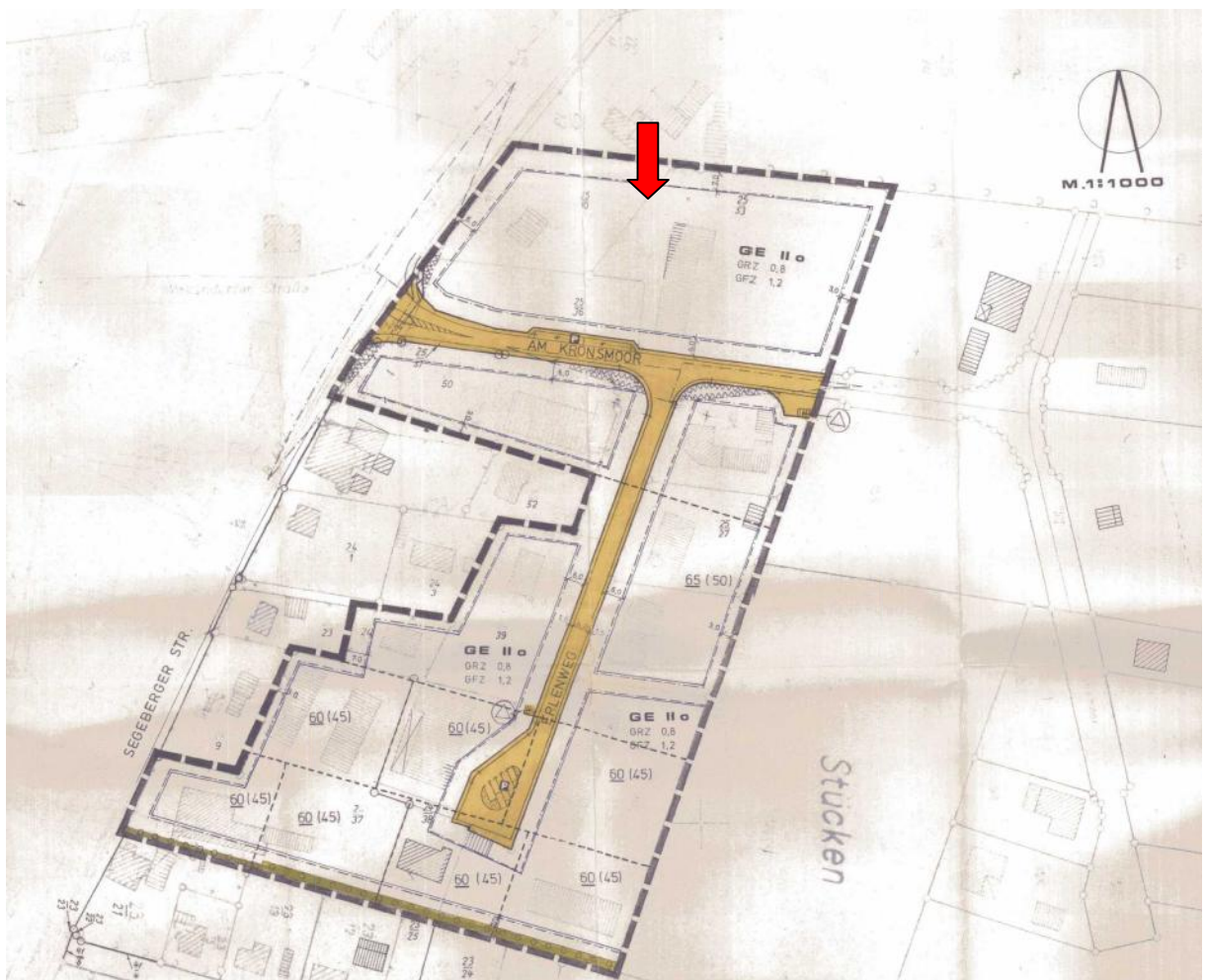


Abb. 1

Auszug aus der **Planzeichnung** des rechtskräftigen **Bebauungsplanes Nr. 11**
„Gewerbegebiet Am Kronsmoor / Erlenweg“ (Plangebiet durch Pfeildarstellung markiert)

Mit der Bauleitplanung zur „Umstrukturierung der Nahversorgung in der Gemeinde Nahe“ soll dieser Bereich unter Berücksichtigung des Bebauungs- und Nutzungsbestandes sowie der bestehenden Verkaufsflächen von 2.250 m² in ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit der klarstellenden Zweckbestimmung „Nahversorgung“ umgewidmet werden, um den planungsrechtlichen Erfordernissen des BauGB' 13 gerecht werden zu können. Hierfür ist eine vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 erforderlich.

Der bisherige Standort des Lebensmitteldiscountmarktes im Gewerbegebiet „Am Kronsmoor / Erlenweg“ liegt wie folgt (s. nachfolgende **Abb. 2** auf Seite 8) zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 und der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes:



Abb. 2

Räumliche Lage des bestehenden „**Alt-Standortes**“ im Gewerbegebiet „Am Kronsmoor / Erlenweg“ mit der Lage des südöstlich der B 432 liegenden anderen Discountmarktes in räumlich Nähe zu dem geplanten „**Verlagerungsstandortes**“ nordwestlich der B 432



Die Gemeindevertretung hat auf Antrag des Grundstückseigentümers, Vertreten durch die Zündorf Projektentwicklungs GmbH, Hamburg, die die uneingeschränkte Zugriffsmöglichkeit auf das Vorhabengebiet nachweisen konnte und somit als Vorhabensträger nach § 12 Abs. 2 BauGB auftritt, die Einleitung zur Aufstellung der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 beschlossen.

Zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Nahe wurde zur Durchführung des beantragten Vorhabens, das in diesem sehr besonderen Planungsfall die Bestandsfestschreibung der Verkaufsflächen mit den möglichen Nutzungskombinationen innerhalb eines bestehenden Gebäudekomplexes zum Ziel hat, ein Durchführungsvertrag erarbeitet und vor dem Satzungsbeschluss rechtsverbindlich durch die beiden Vertragsparteien unterzeichnet, der somit insbesondere landesplanerische Aspekte zur Begrenzung der Verkaufsflächen für beide Vertragsparteien regelt.

Die örtlich vorgefundene Bestandssituation wurde bei dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung frühzeitig berücksichtigt.

Die vom Bauausschuss am 04.03.2015 beratene und von der Gemeindevertretung am 19.03.2015 in der endgültigen Planfassung abschließend beschlossene 2. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 beinhaltet die Ergebnisse aus den Fachgutachten zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 11 einschließlich der 1. Änderung und die Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 2 Abs. 2 und nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 23, sofern planungsrelevant, einschließlich der hierzu erfolgten landesplanerischen Stellungnahme mit Erlass vom 28.07.2014 und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Planungsträger einschließlich der landesplanerischen Stellungnahme mit Erlass vom 23.01.2015 sowie ergänzender und abschließender Stellungnahme per Mail vom 03.02.2015 entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung wurde entsprechend der gemeindlichen Abwägung redaktionell ergänzt.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt ergänzt durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11. Juni 2013, verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB'13 „soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“. Die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

Die Bauleitpläne sollen entsprechend dem vorangestellten Planungsgrundsatz eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) und des Fernstraßengesetzes (FStrG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.



2.1 Planverfahren

Die gemeindlichen Gremien haben aufgrund der innerörtlichen Lage und der bestehenden Bestands- und Nutzungssituation innerhalb des Vorhabengebietes (= Planänderungsbereich) die Voraussetzungen zur Aufstellung der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 nach dem „*beschleunigten Verfahren*“ gemäß § 13a BauGB („**Bebauungsplan für die Innenentwicklung**“) mit folgendem Ergebnis geprüft,

- dass keine erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen einer durchgeführten „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß § 3c UVPG bestehen bleiben werden,
- dass Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten nicht anzunehmen sind,
- dass eine Grundfläche (GR) von weniger als 20.000 m² bauplanungsrechtlich möglich sein wird und
- dass die städtebaulich geordnete Entwicklung aufgrund der Bestands- und Nutzungssituation und durch die 2. Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 sowie durch Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben, insbesondere auch in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23, die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit als gesichert angesehen werden kann.

Es wurde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB auf eine frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet, jedoch wurde im Rahmen des „Scoping-Verfahrens / Planungsanzeige“ zum Bebauungsplan Nr. 23 Bezug genommen auf die mit diesem Änderungsverfahren verfolgten Planungsziele, da die Planverfahren mit der geplanten „Umstrukturierung der Nahversorgung in der Gemeinde Nahe“ in einem direkten Kontext zu einander stehen.

Die Benachrichtigung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgt gemeinsam mit der „Behörden- und Trägerbeteiligung“ nach § 4 Abs. 2 BauGB, wobei die Stellungnahmen der Nachbargemeinden aus dem Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 23 für die Entwurfsplanung heran gezogen werden, da beide Bauleitplanungen unmittelbar im landesplanerisch relevantem Umfang zueinander stehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB („Öffentlichkeitsbeteiligung“) erfolgte zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 23 und der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, in der über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planungen informiert und Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde.

Planerische bzw. planungsrechtliche Anregungen und Hinweise wurden seitens der anwesenden Öffentlichkeit nicht vorgebracht.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der Rahmenbedingungen im „*beschleunigten Verfahren*“ nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Eine Änderung der geltenden Flächennutzungsplanung ist für den Bereich des Plangeltungsbereiches im Zuge der Berichtigung erforderlich (vgl. hierzu Kapitel 4.2 dieser Begründung).



2.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung nach LUVPG

Gemäß der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für den Bau „Großflächiger Einzelhandelsbetriebe“ mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m² und weniger als 5.000 m² eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 2 zum Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) durchzuführen.

Diese „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ ist alsdann nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB Grundlage für die gemeindliche Abwägung und zum Nachweis der Voraussetzungen zur Aufstellung eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“.

In diesem vorliegenden Planungsfall treffen die Kriterien zu, denn die zulässige Geschossfläche wird mit rund 2.800 m² größer als 1.200 m² sein. Somit wird eine „Allgemeine Vorprüfung“ anhand der Kriterien aus Anlage 2 UVP durchzuführen sein.

Diese Situation wird durch das LUVPG untermauert, da das Vorhaben den Angaben zu Ziffer 10.2 der Anlage 1 entspricht und die Geschossfläche mehr als 1.200 m² aber noch weniger als 5.000 m² betragen wird.

2.2.1 Merkmale des Vorhabens

2.2.1.1 Größe des Vorhabens

Das Vorhabengebiet umfasst die überwiegend bebaute oder durch Betriebs- und Stellplatzflächen genutzte Grundstücksfläche nördlich der Straße „Am Kronsmoor“ und westlich der „Segeberger Straße“ (B 432) innerhalb der bebauten Ortslage als Teil des Gewerbegebietes „Am Kronsmoor / Erlenweg“.

Die Gemeinde Nahe hat sich zusammen mit dem Vorhabenträger nach Abwägung ortsstruktureller und nahversorgungsbezogener Gesichtspunkte entschieden, im Zuge der „Umstrukturierung der Nahversorgung in der Gemeinde Nahe“ den Einzelhandel am angestammten „Altstandort“ im Bereich „Am Kronsmoor“ mit dem vorhandenen Lebensmittel-Vollsortimenter zu erhalten und in seiner Struktur unter Einbeziehung der Altfläche des Lebensmitteldiscountmarktes zu stärken und dem dort bisher ansässigen Lebensmitteldiscountmarkt durch eine Umsiedlung an den Standort nordwestlich „Segeberger Straße“ einen entwicklungs- und zukunftsfähigen Standort zu geben.

Dementsprechend ist für den „Altstandort“ die Aufstellung einer 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit einer 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Berichtigung und für den „Umsiedlungsstandort“ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 mit einer 14. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich und befinden sich parallel zu diesem Bauleitplanverfahren ebenfalls in den jeweiligen Planaufstellungsverfahren.

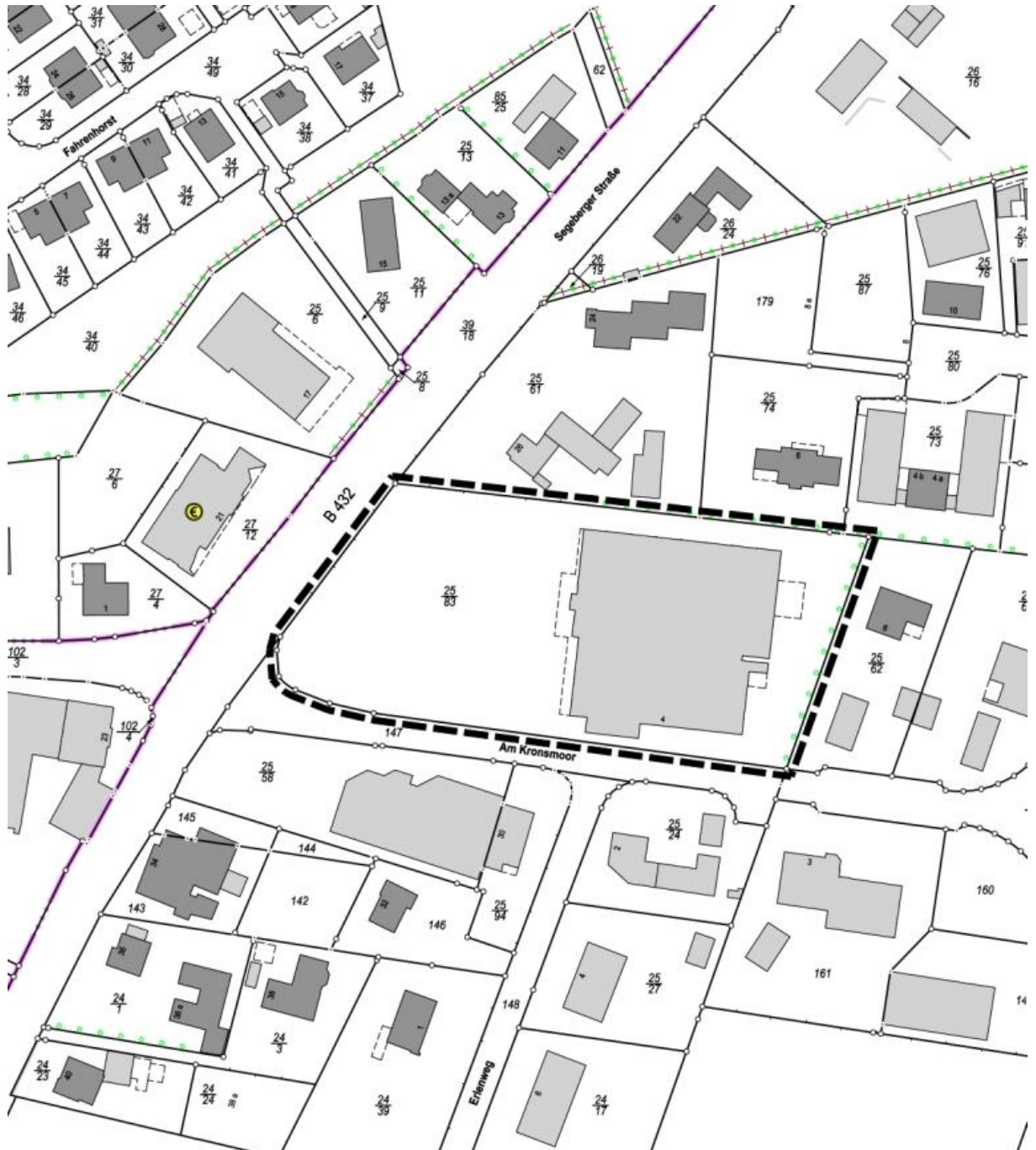


Abb. 3

räumliche Lage und Abgrenzung des **Plangeltungsbereiches** der
2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11
(Satzung mit Stand vom 03.02.2015 - Plan 2.0)

2.2.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden Natur und Landschaft

- Es wird eine innerörtliche Fläche überplant (⇒ städtebaulich integrierter Standort), die bereits langjährig durch „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ innerhalb eines Gebäudekomplexes genutzt werden und überwiegend bebaut ist auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 11 und der hierzu erteilten Genehmigungen. Dieser Einzelhandelsstandort soll im Zuge der „Umstrukturierung der Nahversorgung in der Gemeinde Nahe“ in seiner Nutzungsart umgewidmet werden in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“.



Abb. 4 großflächige Stellplatzanlage vor dem Einzelhandelskomplex mit eingestreuten Baumpflanzungen (R. Pollok 18.06.2014)



Abb. 5 Gehölzpflanzungen an den Grundstücksrändern zur optischen Trennung gegenüber den angrenzenden Nutzungen und zur Grüngestaltung (R. Pollok 18.06.2014)



Abb. 6 Eingangs- und Laufbereich der Einzelhandelsläden mit angrenzender Stellplatzanlage (R. Pollok 18.06.2014)



Abb. 7 Gebäudekante der Einzelhandelskomplexes zur Straße „Am Kronsmoor“ mit seitlicher Warenanlieferung (R. Pollok 18.06.2014)

- Das Vorhabengebiet wird durch den bestehenden Einzelhandelskomplex und die großflächigen Stellplatz- und Betriebsflächen geprägt.



- Die im Vorhabengebiet gestalteten Grünflächen bestehen vornehmlich aus Rasenflächen und Zierstrauchpflanzungen, die mit einigen kleinen Laubbäumen gegliedert werden.
- Alle Gehölze sind in die Gestaltung der Stellplatzanlage bzw. in die Grundstücksabgrenzung einbezogen. Sie sind überwiegend vital, erhebliche Schäden sind nicht bekannt.
- Für das Vorhabengebiet ist kein geologisch morphologisch bedeutsames Gebiet verzeichnet.
- Das Gelände innerhalb des Vorhabengebietes ist insgesamt geringfügig geneigt.
- Oberflächengewässer sind innerhalb des Vorhabengebietes nicht vorhanden. Aus der Örtlichkeit ergeben sich als Ableitung aus dem Biotoptypenbestand keine Hinweise auf oberflächennah anstehendes Grundwasser in Form einer entsprechend angepassten Vegetationsentwicklung.

2.2.1.3 Abfallerzeugung

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien werden angewendet. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Nahe bzw. durch die hierzu beauftragten Dritten. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen werden die Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls angewendet.

2.2.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigung

- Mit der im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 23 angestrebten Verlagerung des Lebensmitteldiscountmarktes wird das Verkehrsaufkommen des Einzelhandelsstandortes um 20% bis 40% zurückgehen. Dies hat einen direkten Einfluss auf die Emission des Kundenparkplatzes, da folglich weniger Fahrzeuge den Parkplatz benutzen werden und der Umschlagsgrad sinkt. Dessen Emission wird daher um 1,0 dB(A) bis 2,2 dB(A) je nach Rückgang der Verkehrserzeugung ebenfalls zurückgehen.

Hier kann sich eine Verlagerung des Lebensmitteldiscountmarktes positiv auswirken.

Hinsichtlich der Veränderung der Belieferungshäufigkeit ist ebenfalls eine positive Entwicklung wahrscheinlich.

Dies ist für den vorangestellten anzunehmenden Planungsfall der „Umstrukturierung“ einerseits auf die dann gänzlich entfallenden Belieferungen des Lebensmitteldiscountmarktes zurückzuführen. Es wird dann mit einem „Status-quo“ mit der Belieferung zu rechnen sein, soweit Getränkemarkt und Frischetheke in der Neuausrichtung des Vollsortimenters erstmals eingerichtet werden. Dabei würde jedoch die Belieferung der Frischetheke über die ehemalige LM-Discountmarkt Ladezone und eigenen Lagerräumen erfolgen, so dass auch hier keine Veränderung der schalltechnischen Bestandssituation erfolgen wird.

Sollte die freiwerdende Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarkt durch einen anderen LM-Discountmarkt ersetzt werden, was jedoch nicht wahrscheinlich sein wird, landesplanerisch jedoch zulässig ist, bliebe die schalltechnische Situation gegenüber dem heutigen Zustand grundsätzlich unverändert.



- Aus schalltechnischen Gesichtspunkten wird mit der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 keine negative Auswirkung einhergehen.
Der aus dem anzunehmenden Planungsfall zu erwartende Rückgang der Fahrzeugverkehre setzt positive Effekte frei, welche jedoch noch in einer nicht wahrnehmbaren Größenordnung liegen werden. Die Belieferungssituation würde in der Häufigkeit mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht über der heutigen Anzahl liegen, welche durch zwei eigenständige Einzelhandelsbetriebe hervorgerufen wird.

2.2.1.5 Unfallrisiko, insbesondere im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien

Innerhalb des Vorhabengebietes und mit dem Betrieb des großflächigen Einzelhandelsbetriebes werden weiterhin keine gefährlichen Stoffe verarbeitet oder gelagert noch werden gefährliche Technologien angewendet. Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden.

2.2.2 Standort des Vorhabens

2.2.2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes

Das Vorhabengebiet umfasst das Grundstück Am Kronsmoor Nr. 4 (Flurstück 25/83 der Flur 4 in der Gemarkung Nahe) und liegt nördlich der Straße „Am Kronsmoor“ und östlich der „Segeberger Straße“ (B 432). Das Vorhabengebiet ist bebaut und wird genutzt durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb in Form eines Lebensmittel-Vollsortimenters und eines Lebensmitteldiscountmarktes mit zugeordneten Stellplatzflächen im Westen und Anlieferungs- und Betriebsflächen vornehmlich im Osten sowie zwei Zufahrtbereichen von der Straße „Am Kronsmoor“ aus zur Erreichung der Stellplatzanlage und für die Warenanlieferung.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Vorhabengebietes und der baulichen Bestandssituation wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für so genannte „*Bebauungspläne für die Innenentwicklung*“ angewendet. Es ist dabei zu beachten, dass die Planung vollumfänglich einen Bereich betrifft, der dem planerischen Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zuzuordnen ist und bauplanungsrechtlich dem Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Am Kronsmoor / Erlenweg“ unterliegt.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB besteht für zu erwartende Eingriffe ein Ausgleichserfordernis nicht, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

2.2.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsvermögen von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

Hinweise auf Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind entsprechend der Bestandsituation und entsprechend den Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung einschließlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 nicht bekannt.

Insgesamt liegen keine Hinweise auf besonders seltene oder besonders empfindliche Bodenarten / Bodentypen vor.



Aufgrund der innerhalb des Vorhabengebietes bestehenden Biotoptypen ist mit folgenden potenziellen **Tiervorkommen** zu rechnen:

- Fledermäuse können Sommerquartiere in Bestandsgebäuden auch hinter Fassadenverkleidungen und in kleinen Spaltenlebensräumen nutzen.

Im Bereich des von der Planumsetzung betroffenen Gebäudekomplexes sind aufgrund der geringen Höhe der Gebäude und des geringen Alters weder Sommer- noch Winterquartiere zu erwarten. Von den nah gelegenen Gebäuden aus kann der Planänderungsbereich als Nahrungshabitat aufgesucht werden.

- Fledermäuse können auch in Großbäumen (ab ca. 0,4 m Stammdurchmesser) kleine Höhlen oder abgelöste Rindenpartien als Sommerquartier bzw. Tagesversteck nutzen.

Laubbäume mit einer ausreichenden Größe werden vom Plan-Vorhaben nicht betroffen sein, so dass mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ein betroffenes Fledermausvorkommen im Planbereich ausgeschlossen werden kann.

- An Gebäuden und in den Gehölzen aller Art (auch innerhalb des Planänderungsbereiches) können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen, die die vorhandenen Habitatstrukturen annehmen könnten.

Für diese Lebensräume typische Arten sind z. B. Amsel, Zaunkönig, Zilpzalp, Rotkehlchen, Buchfink, Grünfink, Haussperling, Kohlmeise und Blaumeise. Diese Arten sind alle allgemein verbreitet, nicht selten und in ihrer Lebensweise an Siedlungsräume angepasst.

- Vorkommen von standortgebundenen Großvögeln, großen Höhlenbrütern und Koloniebrütern sind hingegen nicht ermittelt worden und auch nicht anzunehmen. Die jungen Bäume sind gut einsehbar und weisen keine entsprechenden Brutvogelvorkommen auf.
- Das Vorkommen der Haselmaus in Hecken und Gebüsch wird aufgrund der relativ intensiv gepflegten Ziergehölzpflanzungen im Planänderungsbereich ausgeschlossen.
- Aufgrund der Geländestruktur, der vorkommenden Biotoptypen und der innerörtlichen Lage ist nicht damit zu rechnen, dass weitere relevante Tierarten zu erwarten sind.

Das Vorhabengebiet wird von Straßenflächen und gewerblich genutzten Grundstücksflächen an zwei Seiten eingfasst.

- Eine Baumschutzsatzung besteht für das Gemeindegebiet der Gemeinde Nahe nicht.
- Ansonsten liegen im Vorhabengebiet gestaltete Grünflächen vor, vornehmlich bestehend aus Rasenflächen und Zierstrauchpflanzungen, wobei die Gehölzbestände an den Plangebietsrändern der gärtnerischen Pflege unterliegen und der optischen Trennung innerhalb des Gewerbestandortes dienen.

2.2.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter in Bezug auf bestehende Schutzkriterien

Innerhalb des Vorhabengebietes bzw. im maßgeblichen Umfeld

- bestehen keine Schutzgebiete gemäß §§ 13 bis 18 LNatSchG,
- werden Arten und Habitate eines gemeldeten FFH-Gebiets oder eines erklärten EU - Vogelschutzgebietes nicht betroffen sein,



- sind keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. nach § 21 LNatSchG vorhanden,
- sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

Das Vorhabengebiet

- befindet sich entsprechend den Darstellungen der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung in der Brunnenschutzzone III, bezogen auf das Wasserwerk, jedoch außerhalb der Brunnenschutzzone II.

2.2.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

2.2.3.1 Ausmaße der Auswirkungen

In Bezug auf die Schutzgüter „Boden, Wasser, Natur und Landschaft“ sind keine Auswirkungen zu erwarten, da die Bestandssituation insgesamt durch das Planvorhaben nicht verändert wird. Veränderungen betreffen ggf. die Verteilung von Verkaufsflächen innerhalb des Gebäudekomplexes. Dementsprechend sind auch keine Auswirkungen auf die Schutzgüter „Landschaft und Pflanzen sowie Tiere“ zu erwarten.

Bezüglich der Bewertung des Eingriffs ist die Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB und der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11 relevant, der bisher die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben regelt. Mögliche, aber nicht mit diesem Änderungsverfahren beabsichtigte Veränderungen innerhalb des Vorhabengebietes sind keine naturschutzrechtlich zu kompensierenden Eingriffe in das Schutzgut. Da kein „naturschutzrechtlicher“ Eingriff vorliegt, besteht kein Erfordernis zur Festlegung von Kompensationsmaßnahmen.

Dennoch ist grundsätzlich zu beachten, dass Eingriffe in Gehölze artenschutzrechtlich relevant sind, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen.

- Bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 14. März (vgl. § 27a LNatSchG¹⁰) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten zu erwarten. § 39 Abs. 5 BNatSchG beinhaltet eine hiervon abweichende Fristregelung für den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar. Außerhalb dieses Zeitraumes ist davon auszugehen, dass hier gemäß § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserstätten der nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützter Arten, hier der europäischen Vogelarten bestehen.

Umweltverschmutzungen und **Belästigungen** ergeben sich in Form von Lärmimmissionen durch den Betrieb der Einzelhandelseinrichtung. Diese werden jedoch nicht stärker als bisher im dem heute geltenden genehmigten Maße sein. Die Bebauungsplanänderung führt bei Beibehaltung der Verkaufsflächen nicht zu einer Verschlechterung der Bestandssituation, sondern könnte aufgrund einer angestrebten Zusammenfassung der Verkaufsflächen zugunsten des Lebensmittelvollsortimentes zu einer Verbesserung der heutigen Situation führen.



2.2.3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Auswirkungen mit einem grenzüberschreitenden Charakter sind durch das Plan-Vorhaben aufgrund der Art der baulichen Nutzung an dem städtebaulich integrierten Standort nicht zu erwarten.

2.2.3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Durch die 2. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird ein Bereich überplant, der aufgrund seiner innerörtlichen Lage und der Bestandssituation als „*Bebauungsplan für die Innenentwicklung*“ nach § 13a BauGB aufgestellt wird und nach Realisierung dieses Vorhabens in Verbindung mit der Umsiedlung des Lebensmitteldiscountmarktes zur einer Stärkung der innerörtlichen Nahversorgungsstruktur an einem städtebaulichen integrierten Standort führen wird.

- „Naturschutzrechtlich relevante“ Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden durch diese Innenentwicklungsmaßnahme vermieden

Mit dem Betrieb des großflächigen Einzelhandelsbetriebes sind Lärmimmissionen verbunden, die jedoch durch Beibehaltung der heute bestehenden Verkaufsflächen sich durch dieses Änderungsverfahren nicht verändern werden.

2.2.3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Die beschriebenen Auswirkungen beruhen auf den erteilten Bau- und Nutzungsgenehmigungen auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 und sind durch den Bestand sowie dessen Fortführung wahrscheinlich.

2.2.3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Mögliche Auswirkungen durch die Realisierung des Vorhabens, die in der Fortsetzung der Einzelhandelsnutzung bedingt sein könnten, werden nicht gegeben sein.

2.2.4 Zusammenfassung

Mit Aufstellung der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird ein bereits durch den Bebauungsplan Nr. 11 verbindlich überplanter Teilbereich des Gewerbegebietes „Am Kronsmoor / Erlenweg“ durch Umwidmung planungsrechtlich in seiner bereits heute ausgeübten Nutzung abgesichert, der aufgrund seiner innerörtlichen Lage und der Umwidmung einer bereits genutzten Fläche nach § 13a BauGB der Innenentwicklung zuzuordnen ist. Diese Planung steht im Zuge der „Umstrukturierung der Nahversorgung in der Gemeinde Nahe“ im unmittelbaren Zusammenhang mit der Umsiedlung eines dort ansässigen LM-Discountmarktes an den nördlichen Ortsrand und wird insgesamt zur einer Verbesserung der Nahversorgungsstruktur in der Gemeinde Nahe führen.

Erhebliche Auswirkungen sind mit Realisierung und Umsetzung der hierzu erforderlichen Maßnahmen dann nicht zu erwarten. Die „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ kommt zu dem Ergebnis, dass nicht von erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen ist, sofern die erteilten Genehmigungen weiterhin beachtet werden.



2.3 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z. B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Aufgrund der Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Überplanung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes im innerörtlich gelegenen Bereich „Am Kronsmoor“ im Zuge der „Umstrukturierung des Einzelhandels in der Gemeinde Nahe“ nunmehr als „Großflächigen Einzelhandelsbetriebes“ mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“, war aufgrund des besonderen Vorhabencharakters eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen auf den Planungsebenen der Bauungs- und Flächennutzungsplanung nicht angezeigt, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe durch die gemeindliche Planung nicht direkt oder unmittelbar betroffen waren.

3. Räumliche Abgrenzung des Vorhabengebietes

Der räumliche Plangeltungsbereich (Vorhabengebiet) umfasst die Flächen des Flurstücks 25/83 nördlich der Gemeindestraße „Am Kronsmoor“ und östlich der „Segeberger Straße“ sowie westlich der bebauten Grundstücksflächen Am Kronsmoor Nr. 6 und südlich der bebauten Grundstücksflächen Segeberger Straße Nr. 26 und Am Kronsmoor Nr. 4a + 4b und Nr. 6 (vgl. auch **Abb. 3** auf Seite 12).

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (Planungsstand vom 03.02.2015 - Plan Nr. 2.0) eine Fläche von ca. 0,99 ha und beinhaltet ausschließlich Flächenfestsetzungen eines Sonstigen Sondergebietes mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die Gemeinde Nahe hat in Kenntnis der geltenden Flächennutzungsplanung und des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 einschließlich der 1. Änderung entsprechend der örtlich vorgefundenen Planungssituation für den o. g. Vorhabenbereich die Aufstellung einer 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen, um an dem städtebaulich integrierten Standort die planungsrechtlichen Voraussetzung für die bauplanungsrechtliche Absicherung des Einzelhandelsstandortes zur „Nahversorgung“ mit einer Gesamtverkaufsfläche (VKF) von 2.250 m² schaffen zu können.



Diese gemeindliche Planung steht im direkten Zusammenhang mit der Umsiedlung des bisher „Am Kronsmoor“ ansässigen LM-Marktes an den Umsiedlungsstandort“ an der „Segeberger Straße“.

4.1 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Im hier gewählten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB'13 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies ist hier der Fall.

Die Flächennutzungsplanung (vgl. nachfolgende **Abb. 7** auf Seite 20) entspricht dem städtebaulichen Belang, entsprechend der bisherigen Planungssituation gewerbliche Bauflächen / Gewerbegebiete (GE) für die vorhandenen und zuvor tätigen Gewerbebetriebe und gewerbliche Nutzungen vorzuhalten. Hierzu gehört auch die im Planbereich vorhandenen Einzelhandelsbetriebe.

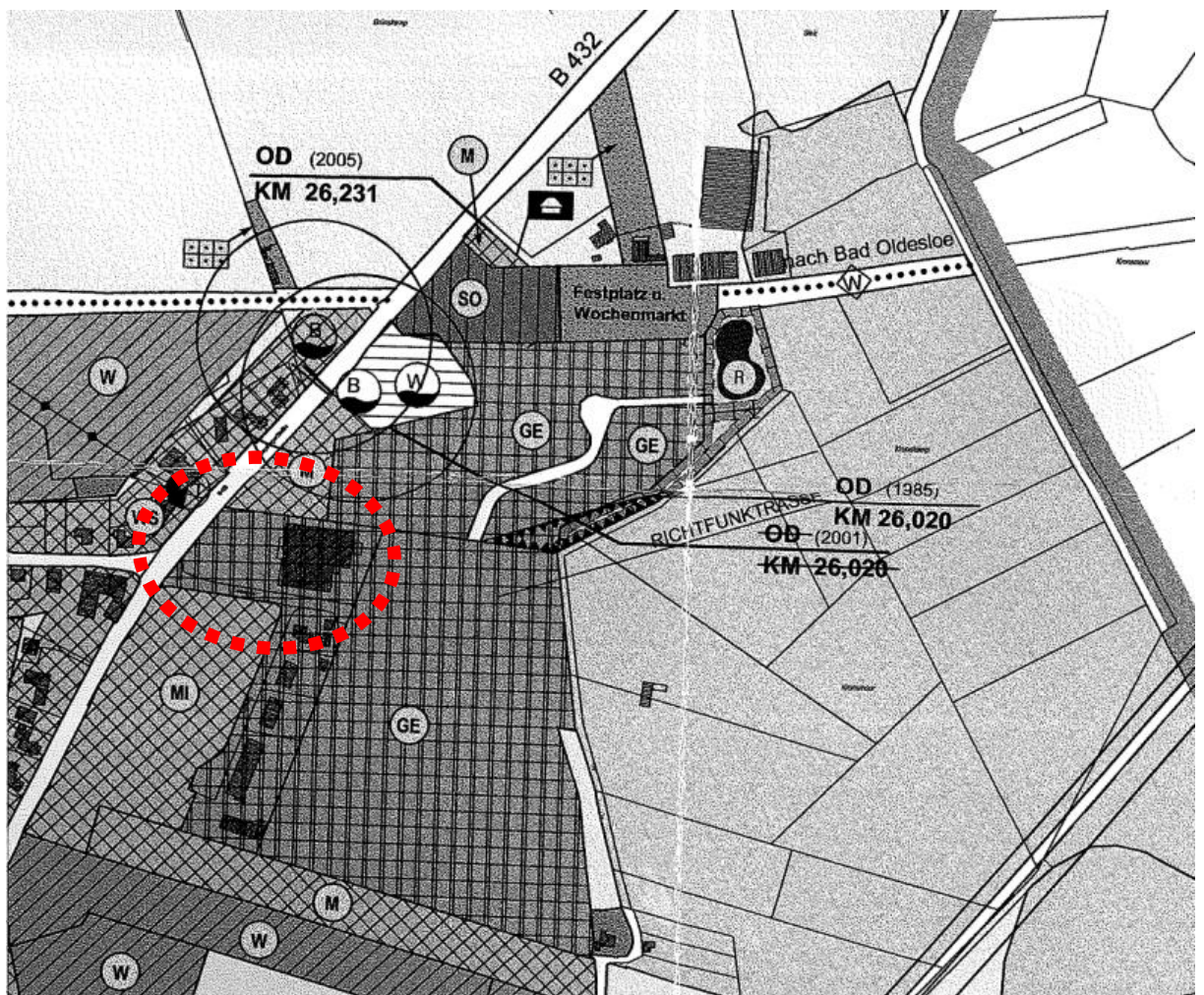


Abb. 7

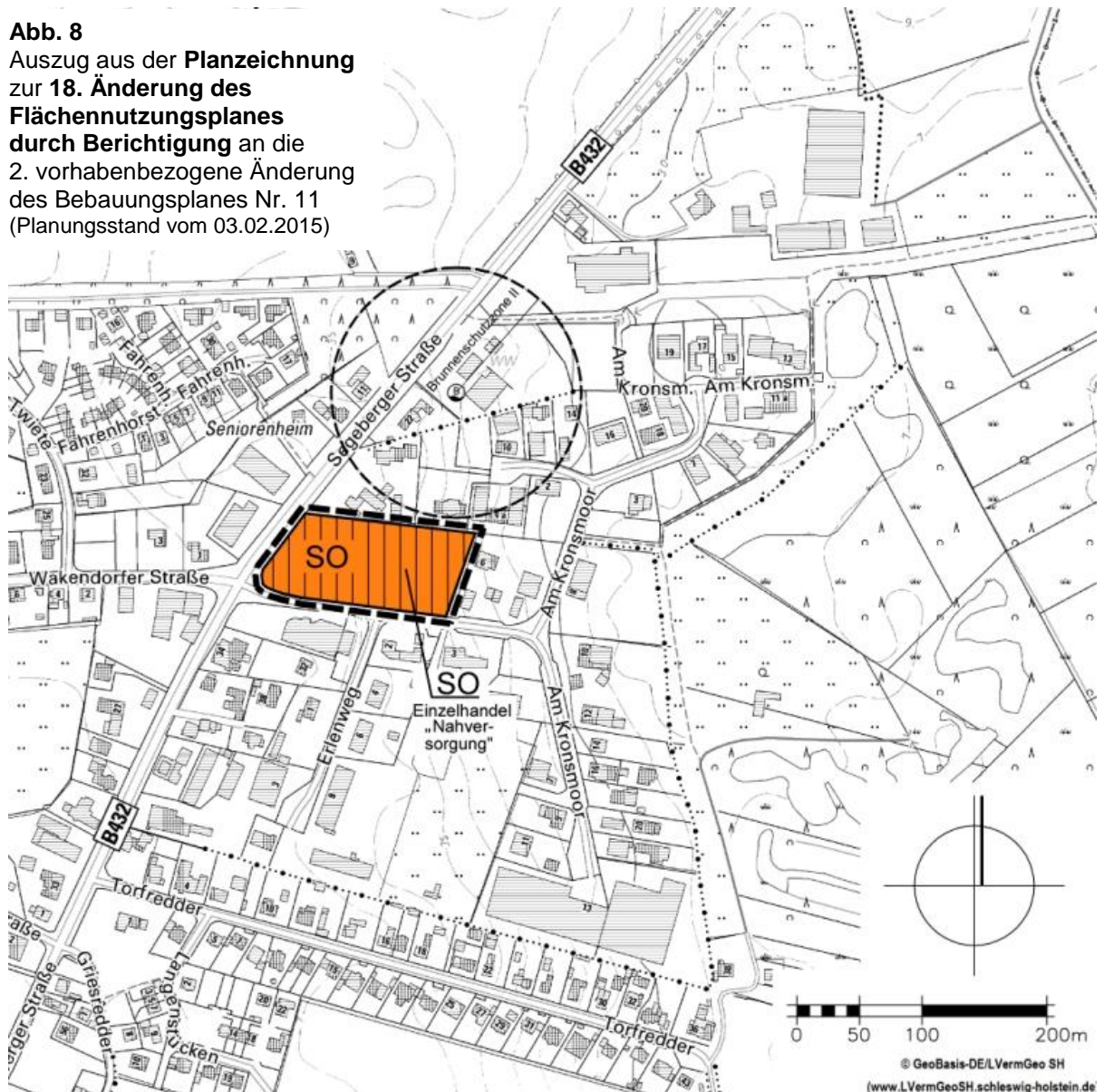
Auszug aus der **Zusammenzeichnung** der **rechtswirksamen Flächennutzungsplanung**, das Gewerbegebiet „Am Kronsmoor / Erlenweg“ betreffend



Im Zuge der „Umstrukturierung der Nahversorgung in der Gemeinde Nahe“ wird die Zielsetzung verfolgt, den Einzelhandel am angestammten „Altstandort“ im Bereich „Am Kronsmoor“ zu stabilisieren und dem dort bisher ansässigen Lebensmittldiscountmarkt durch eine Umsiedlung an den Standort nordwestlich „Segeberger Straße“ einen entwicklungs- und zukunftsfähigen Standort zu geben.

Die planungsrechtliche Umsetzung dieser Zielsetzung erfolgt durch die Aufstellung einer 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 für den „Altstandort“ und durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 mit einer 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für den „Umsiedlungsstandort“ und begründet somit die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan für den „Altstandort“ anzupassen. Dieser Schritt erfolgt im Sinne von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung.

Abb. 8
Auszug aus der **Planzeichnung**
zur **18. Änderung des**
Flächennutzungsplanes
durch Berichtigung an die
2. vorhabenbezogene Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 11
(Planungsstand vom 03.02.2015)





ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 2253)

Plan- zeichen

Erläuterungen

Rechtsgrundlage



Abgrenzung des räumlichen Änderungsbereiches der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes an die 2. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 im Zuge der Berichtigung

Art der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB



Sonstige Sondergebiete,
„Großflächiger Einzelhandelsbetrieb -
Nahversorgung“

§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Nachrichtliche Übernahme



Brunnenschutzzone II

§ 9 Abs. 6 BauGB

Abb. 9

Auszug aus der **Zeichenerklärung** zur **18. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung** an die 2. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 (Planungsstand vom 03.02.2015)

Die Abweichung in Bezug auf die geplante besondere Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung „Nahversorgung“ wird gemäß § 13a BauGB im Zuge der redaktionellen Anpassung des Flächennutzungsplanes (vgl. vorangestellte **Abb. 8** auf Seite 21) im Rahmen dieses Planaufstellungsverfahrens vorgenommen. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch Berichtigung zusammen mit der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ortsüblich bekannt gemacht.

4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine so genannte „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d. h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.



Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum I (Reg.-Plan I).

Die Gemeinde Nahe übernimmt mit der Gemeinde Itzstedt gemeinsam die Funktion eines Ländlichen Zentralortes.

Entsprechend den Abstimmungen zwischen der Gemeinde Nahe und der Landesplanungsbehörde im Zuge der Vorbereitung der Bauleitplanungen zur „Umstrukturierung der Nahversorgung in der Gemeinde Nahe“ vom 26.08.2013 wurden seitens der Landesplanungsbehörde folgende Optionen aus landesplanerischer Sicht vorgestellt und im Rahmen der Planungsanzeige zum Bebauungsplan Nr. 23 und somit auch für diese vorhabenbezogene Bauleitplanung als Beurteilungsgrundlage für die gemeindliche Bauleitplanung herangezogen:

1. Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche bei gleichzeitigem Verzicht auf die Ansiedlung eines Lebensmittel-Frischemarktes, wie zuvor einmal planerisch angestrebt.

Für diesen Fall wäre auch die vollständige Übernahme der Altfläche des Lebensmittelmarktes durch den am Standort „Am Kronsmoor“ befindlichen Lebensmittel-Frischemarkt oder die Belegung der Fläche durch einen anderen Lebensmittel-Anbieter, jeweils auf der Basis einer (vorhabenbezogenen) Änderung der Bauleitplanung vorstellbar.

Die Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens wurde für diesen Planungsfall nicht als zwingend erforderlich aber hilfreich für die notwendige Abwägung eingestuft.

2. Errichtung eines Kombinationsstandortes aus Lebensmittel-Frischemarkt mit bis zu 1.500 m² Verkaufsfläche und Lebensmittel-Discountmarkt mit bis zu 1.000 m² und moderate Erweiterung des bestehenden Frischemarktes in die Altfläche des Lebensmitteldiscountmarktes hinein (um max. 350 m² auf bis zu 1.700 m² Verkaufsfläche) auf der Basis einer (vorhabenbezogenen) Änderung der Bauleitplanung. Dabei wären die über 1.500 m² Verkaufsfläche hinausgehenden Verkaufsflächen durch die Warengruppe Getränke zu belegen.

Die Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens wurde für diesen Planungsfall als zwingend erforderlich für die notwendige Abwägung eingestuft.

Die Gemeinde Nahe hat sich zusammen mit dem Vorhabenträger nach Abwägung ortstruktureller und nahversorgungsbezogener Gesichtspunkte entschieden, den „Altstandort“ im Bereich „Am Kronsmoor“ mit dem vorhandenen Lebensmittel-Vollsortimenter zu erhalten und in seiner Struktur unter Einbeziehung der Altfläche des Lebensmitteldiscountmarktes zu stärken.

Dementsprechend ist für den „Altstandort“ die Aufstellung einer 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit einer 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Berichtigung und für den „Umsiedlungsstandort“ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 mit einer 14. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich und befinden sich in den jeweiligen Planaufstellungsverfahren.

Diese gemeindliche Planung zum „Umsiedlungsstandort“ wurde im Rahmen der Planungsanzeige nach § 11 Abs. 2 LaplaG der Landesplanungsbehörde angezeigt und die Nachbargemeinden, insbesondere die Gemeinde Itzstedt, in die gemeindliche Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB einbezogen.



Eine positive landesplanerische Stellungnahme zur „Umstrukturierung der Nahversorgung in der Gemeinde Nahe“ wurde mit Erlass vom 28.07.2014 zum Bebauungsplan Nr. 23 an die nachfolgende Maßgabe und an weitere Empfehlungen gebunden:

- Nachweis der Zustimmung der Gemeinde Itzstedt als Teil des gemeinsamen Zentralen Ortes Nahe/Itzstedt
 - Mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Itzstedt vom 07.10.2014 wurde eine positive Stellungnahme zu der gemeindlichen Planung der Gemeinde Nahe abgegeben.
- Eine abschließende landesplanerische Stellungnahme zum „Umsiedlungsstandort“ erfolgt erst auf Grundlage entsprechend konkretisierter textlicher Festsetzungen und Planunterlagen
 - Die Vorlage konkretisierter planungsrechtlicher Festsetzungen (Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text) mit entsprechenden Planunterlagen erfolgte mit dem Entwurfsbeschluss und dem dann durchgeführten Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 23
- Darlegung der gemeindlichen Planungen zum „Altstandort“ entsprechend dem o. g. Planungsfall zu 1. im Zuge des Planaufstellungsverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11
 - Die Darlegung der gemeindlichen Planungsvorstellungen zum „Altstandort“ erfolgte auf Grundlage konkretisierter planungsrechtlicher Festsetzungen (Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text) mit entsprechenden Planunterlagen zum Entwurfsbeschluss und dem durchgeführten Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 einschließlich einer 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Berichtigung.
Die Verfahrensschritte der drei Bauleitplanungen sind somit zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss aufeinander abgestimmt, um die Einhaltung der landes- und kreisplanerischen Vorgaben nachweisen und dokumentieren zu können.
- Als Planungsinstrumente wurden vorhabenbezogene Änderungs- bzw. Aufstellungsverfahren seitens der Landesplanungsbehörde empfohlen.
Die Gemeinde Nahe hat sich mit dieser Empfehlung im Zuge der Beratung und Beschlussfassung zu den Aufstellungsbeschlüssen der o. g. Bauleitpläne mit dem folgenden Ergebnis, bezogen auf den „Altstandort“, auseinandergesetzt:
 - Aufgrund des am „Altstandort“ gemäß des unter 1. genannten Planungsfalls und den landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächen, beabsichtigt die Gemeinde zur Vermeidung eines „Windhundrennens“ und einer dementsprechenden Beachtung der Urteile des BVerwG vom 03.04.2008 (Az.: 4 CN 3/07 und 4 CN 4/07) zur Festsetzung gebietsbezogener Verkaufsflächenbegrenzungen die Aufstellung einer 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 nach § 12 BauGB durchzuführen.

Die Gemeinde Nahe hat die Maßgabe und die Hinweise / Empfehlungen der Landesplanungsbehörde, wie zuvor ausgeführt, in die Entwurfsplanungen zum Bebauungsplan Nr. 23 und zur 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 eingestellt.

Eine Konkretisierung der zulässigen Sortimente für den alternativ zulässigen Fachmarkt wurden seitens des Vorhabenträgers / Planungsbüros in Vorbereitung des Satzungsbeschlusses mit der Landesplanung einvernehmlich herbeigeführt und seitens der Landesplanung per Mail vom 03.02.2015 bestätigt.



4.3 Landschaftsplan

Mit der Aufstellung der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 als „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB werden keine „naturschutzrechtlichen Eingriffe“ in Natur und Landschaft vorbereitet. Die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange werden auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sein.

Im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Nahe ist der Gewerbestandort „Am Kronsmoor / Erlenweg“ und somit auch das Plangebiet in dem zur Planaufstellung vorhandenen Bestand entsprechend so dargestellt und im nordöstlichen Bereich des Gewerbestandortes durch eine Entwicklungsrichtung für eine zukünftige Nutzung vorbereitet. Die Bestandsdarstellung im Plangebiet stellt noch den vor Realisierung der Einzelhandelsbetriebe vorhandenen Gebäudebestand dar. Somit betreffen die Abweichungen vom Landschaftsplan ausschließlich die Nutzungsart.

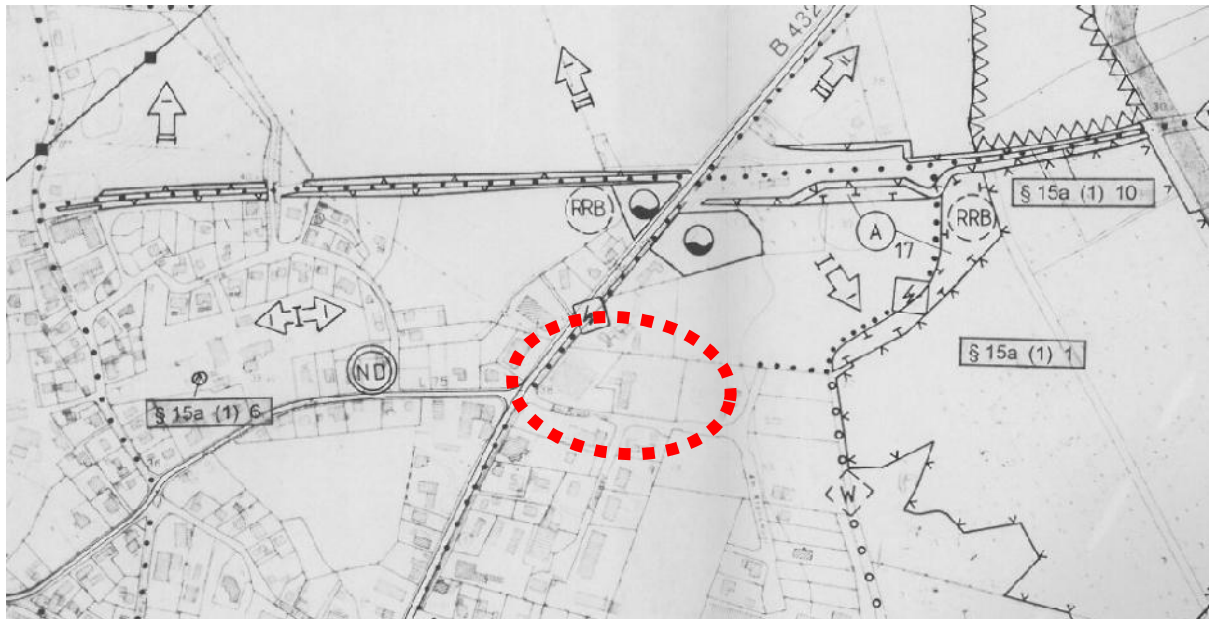


Abb. 10

Auszug aus dem festgestellten **Landschaftsplan**,
das Plangebiet liegt im markierten Bereich

Da es sich bei dem Planvorhaben um eine Überplanung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes in innerörtlicher Lage und ohne Erweiterung der Gebäude oder der Betriebsflächen, werden übergeordnete und örtliche landschaftsplanerische Zielsetzungen durch diese Planung grundsätzlich nicht betroffen sein.



5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Auf Grundlage des Beschlusses zur Aufstellung der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ergibt sich eine Planungssituation, deren gemeindlichen und zugleich vorhabenbezogenen Zielsetzungen sich wie folgt charakterisieren lassen:

- Beibehaltung des Gebäude- und Nutzungsbestandes entsprechend der örtlichen vorgefundenen Planungssituation
- keine Veränderungen außerhalb der Gebäudehülle und somit keine Veränderungen in der Höhe des Gebäudes und in der Ausnutzung des Grundstücks
- Beibehaltung der landesplanerisch zulässigen Verkaufsfläche an diesem Einzelhandelsstandort von 2.250 m²
- Umwidmung des bisher als Gewerbegebiet festgesetzten Vorhabengebietes in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“
- keine Veränderungen in der Betriebsführung und Beibehaltung der Stellplatz- und der Warenanlieferungsbereiche

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung / Nutzungsbeschränkungen:

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Der innerhalb des Vorhabengebietes vorhandene und genutzte Gebäudekomplex wird nach der besonderen Art seiner Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ und der nutzungsbegrenzenden Art „Nahversorgung“ festgesetzt.

Im Hinblick auf die Fortführung der bisher ausgeübten Einzelhandelsnutzung ist es der Gemeinde Nahe und aus landesplanerischen Aspekten wichtig, dass die Art und das Maß der Nutzungen innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes sich in die zusammenfassende o. g. Zweckbestimmung einordnen müssen, um ausschließlich diese Zweckbestimmung auch tatsächlich an dem angestammten Einzelhandelsstandort ausüben zu können.

Dementsprechend wird im Teil B (Text) festgesetzt, dass innerhalb des Vorhabengebietes und innerhalb des baulichen Bestandes sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Verkaufsflächen von insgesamt 2.250 m² zukünftig

- ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.250 m²,
oder alternativ
- ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.352 m²
und
- ein Lebensmittel-Discountmarkt oder ein sonstiger Fachmarkt mit max. 898 m²,
wobei dieser Fachmarkt nur mit folgenden Sortimentsartikel zulässig ist:
 - Textilien,
 - Haushaltswaren,



- Möbel und Einrichtungsgegenstände sowie
- Drogerieartikel

wobei eine räumliche Trennung der zulässigen Nutzungen nicht notwendig ist.



Abb. 11

Ausschnitt aus der **Planzeichnung** zur
2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11
(Satzung mit Stand vom 03.02.2015)

Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

----- ohne Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 -----

Überbaubare Flächen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

----- ohne Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11
unter Berücksichtigung einer erteilten Ausnahme -----



Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:

(nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

----- ohne wesentliche Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 ---

Eine Klarstellung erfolgt dahin gehend, dass Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichten werden dürfen. Dies entspricht der Bestandssituation, insbesondere den nördlichen und den westlichen Bereich zur „Segeberger Straße“ hin betreffend.

Höhe baulicher Anlagen:

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

----- ohne Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 -----

Abweichende Bauweise:

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist eine von der offenen Bauweise abweichende > a < Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt. Die Begrenzung der Gebäudelänge erfolgt durch die überbaubaren Flächen.

Örtliche Bauvorschriften:

(§ 84 LBO)

----- ohne Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 -----

7. Regelungen aus dem Durchführungsvertrag (§ 12 BauGB)

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A und Teil B) hat die Gemeinde Nahe mit dem unterzeichneten Durchführungsvertrag im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger Regelungen zum Vorhaben selbst festgelegt, soweit diese gegenüber der Bestandssituation noch einer Regelung bzw. einer Klarstellung bedürften.



**8. Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange
(§§ 1 Abs. 6, 1a Abs. 2 und 3 i. V. m. §§ 9 Abs. 1a, 13 und 13a BauGB)**

Mit Aufstellung der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 nach § 12 BauGB ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht baulich geprägten Flächen im Außenbereich nicht verbunden. Der Plangeltungsbereich umfasst Flächen des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 einschließlich der rechtskräftig gewordenen Änderung (vgl. **Abb. 1** auf Seiten 7) als Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 sowie einer zweigeschossig zulässigen Bebauungsmöglichkeit festgesetzt sind.

Im Plangeltungsbereich dieser 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist unter Berücksichtigung der baulichen und nutzungsbezogenen Bestandssituation ein Lebensmittel-Discountmarkt und ein Lebensmittel-Vollsortimenter zulässig (vgl. auch **Abb. 13** unten). Eine Stellplatzanlage besteht im westlichen Teilbereich (vgl. **Abb. 14** und **Abb. 15** unten). Die Zufahrt besteht zur Straße „Am Kronsmoor“ (vgl. **Abb. 12** unten).



Abb. 12 Bestehender Zufahrtsbereich von der Straße „Am Kronsmoor“ aus (R. Pollok 18.06.2014)



Abb. 13 Blick über die Stellplatzanlage auf die bestehenden Einzelhandelsgebäude (R. Pollok 18.06.2014)



Abb. 14 gemeinsam von den beiden Einzelhandelsbetrieben genutzte Stellplatzanlage mit Gehölzpflanzungen innerhalb und am Rande der Stellplatzanlage



Abb. 15



Diese Bestandsanlagen sowie durch weitere Bebauungen nördlich und östlich des Planänderungsbereiches sowie durch die „Segeberger Straße“ (B 432) im Westen wirken bereits bauliche Anlagen auf das Plangebiet, das somit, unabhängig von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 BauGB, bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu bewerten ist. Es handelt sich um Flächen des Innenbereiches. Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe befinden sich somit an einem städtebaulich integrierten Standort in der Gemeinde Nahe.

Dementsprechend ergeben sich aufgrund der baulichen Prägung des Gebietes unter Anwendung des § 13a BauGB keine „naturschutzrechtlichen“ Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass keine Kompensationsmaßnahmen hierfür erforderlich werden bzw. nach dem allgemeinen Städtebaurecht (BauGB) begründet sind.

Davon ausgenommen sind die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange nach dem BNatSchG, die in der Bauleitplanung grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Insbesondere ist im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens die Frage zu klären und darzulegen, ob und ggf. in welchem Maße geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. geschützte Landschaftselemente (z. B. Allee oder Knick) nach § 21 LNatSchG durch die Planung betroffen sind oder sein könnten.

In diesem Planungsfall sind keine geschützten Biotope betroffen. Die entlang der gewerblichen Grundstücksseiten im Norden und Osten (vgl. auch Abb. ii unten) aber auch entlang der Stellplatzanlage z. B. zur Straße „Am Kronsmoor“ angelegten Pflanzungen werden hier aufgrund der gestalterischen Funktion, der Anlage in Verbindung mit der gewerblichen Bebauung des Gebietes und des hohen Anteils von Ziersträuchern nicht den Knicks im Sinne von § 21 LNatSchG zugeordnet.



Abb. 16 Blick von Osten nach Westen zur „Segeberger Straße“ mit der Randbepflanzung des Plangebiets / Stellplatzanlage am rechten Bildrand (R. Pollok 18.06.2014)



Abb. 17 Blick vom Betriebshof mit der Anlieferzone auf den Grünstreifen entlang der nördlichen Plangebietsseite (R. Pollok 18.06.2014)

Bestand, Bewertung und Prüfung artenschutzrechtlicher Belange:

Die Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG werden wie folgt in die Planung eingestellt:



Bewuchs / Pflanzen:

Im Geltungsbereich dieser 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wachsen auf der Stellplatzanlage und an deren Rändern ausschließlich kleinere Bäume mit Stammdurchmessern bis ca. 0,15 m (vgl. auch **Abb. 19** unten auf der Seite 31).

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze ist in einem Pflanzstreifen parallel zur privaten Grundstückszufahrt „Segeberger Straße“ Nr. 26 eine Birke mit ca. 0,3 m Stammdurchmesser vorhanden.

Parallel zur „Segeberger Straße“ (B 432) sind Eichen mit Stammdurchmessern zwischen ca. 0,25 m und ca. 0,4 m (im Trennstreifen zwischen der Straße und dem straßenbegleitenden Gehweg) vorhanden (vgl. **Abb. 18** unten auf Seite 31).

Markante Großbäume mit ortsbildprägendem Charakter (ab ca. 0,6 m Stammdurchmesser) sind im oder direkt am Plangebiet nicht vorhanden und werden daher von der Planung nicht betroffen sein.

Im Planänderungsbereich herrschen Bebauungen mit Gebäuden und befestigten Betriebsflächen vor (vgl. **Abb. 13** auf Seite 29), in die einzelne Grünflächen als gestaltete Zierstrauchpflanzungen mit den o. g. Baumpflanzungen eingefügt sind (vgl. auch **Abb. 14** auf Seite 29).



Abb. 18 Blick auf die Eichen an der „Segeberger Straße“ (B 432)
(R. Pollok 18.06.2014)



Abb. 19 Blick auf die Ziergehölzpflanzung zwischen der Stellplatzanlage und „Am Kronsmoor“ mit darin stehenden kleinen Bäumen (s. Pfeilkennzeichnung)
(R. Pollok 18.06.2014)

Im und am Planänderungsbereich sind keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG vorhanden und es bestehen dort keine Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG. Auch ein FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet besteht nicht in einer planungsrelevanten Nähe zum Planänderungsbereich.

Es ist aufgrund der biogeografischen Situation, der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen in Verbindung mit der bisherigen gewerblichen Nutzung einschließlich der Stellplatzanlage samt randlichen und eingestreuten kleinen gestalterischen Grünanlagen sowie aufgrund der Bodenverhältnisse (bestehende Versiegelungen) nicht zu erwarten, dass in dem Plangebiet artenschutzrechtlich prüfungsrelevante Pflanzenarten vorkommen könnten.



Daher ist eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG nicht zu erwarten. Auch vom LLUR wurden per Schreiben vom 17.03.2014 keine besonderen Pflanzenvorkommen mitgeteilt.

Tiervorkommen:

Im Rahmen einer vorgezogenen Anfrage beim LLUR (vgl. nachfolgende **Abb. 20** auf Seite 32) wurden per Mitteilung vom 17.03.2014 keine Erkenntnisse über das Plangebiet gewonnen, denn die von dort mitgeteilten Vorkommen liegen außerhalb des Planänderungsbereiches.

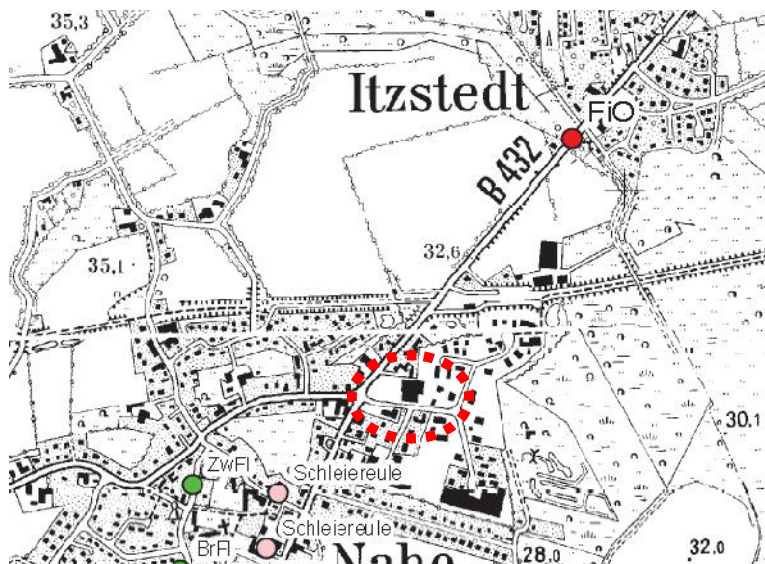


Abb. 20

Darstellung der beim LLUR vorliegenden Tiervorkommen als **Auszug aus dem Artenkataster** (ZwFI = Zwergfledermaus, BrFI = Breitflügelfledermaus, FiO = Fischotter, Vogelarten gem. Beschriftung)

Der Planbereich ist rot gestrichelt gekennzeichnet

Sonstige artenschutzrechtliche und bezüglich der Eingriffsbewertung relevante Tiervorkommen sind nicht bekannt und aufgrund der bereits heute stattfindenden intensiven Nutzungen auch nicht zu erwarten (keine potenziellen Vorkommen von Arten wie Haselmaus, Biber und Fischotter im Plangebiet).

Geschützte Teile von Natur und Landschaft (Schutzgebiete) gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im und am Planänderungsbereich nicht vorhanden.

Als faunistische Potenzialabschätzung sind folgende potenzielle Vorkommen streng geschützter Arten im Sinne eines Bestandes festzuhalten und in der Planung bzw. bei der Planumsetzung (Bestandssicherung, die auf Umstrukturierungen innerhalb des Gebäudekomplexes stattfinden wird) zu berücksichtigen:

- o Fledermäuse können Sommerquartiere in Bestandsgebäuden auch hinter Fassadenverkleidungen und in kleinen Spaltenlebensräumen nutzen.

Im Bereich des von der Planumsetzung betroffenen Gebäudekomplexes sind aufgrund der geringen Höhe der Gebäude und des geringen Alters weder Sommer- noch Winterquartiere zu erwarten.

Von den nah gelegenen Gebäuden aus kann der Planänderungsbereich als Nahrungshabitat aufgesucht werden.



- Fledermäuse können auch in Großbäumen (ab ca. 0,4 m Stammdurchmesser) kleine Höhlen oder abgelöste Rindenpartien als Sommerquartier bzw. Tagesversteck nutzen.
Laubbäume mit einer ausreichenden Größe werden vom Plan-Vorhaben nicht betroffen sein, so dass mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ein betroffenes Fledermausvorkommen im Planbereich ausgeschlossen werden kann.
- An Gebäuden und in den Gehölzen aller Art (auch innerhalb des Planänderungsbereiches) können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen, die die vorhandenen Habitatstrukturen annehmen könnten.
Für diese Lebensräume typische Arten sind z. B. Amsel, Zaunkönig, Zilpzalp, Rotkehlchen, Buchfink, Grünfink, Haussperling, Kohlmeise und Blaumeise. Diese Arten sind alle allgemein verbreitet, nicht selten und in ihrer Lebensweise an Siedlungsräume angepasst.
- Vorkommen von standortgebundenen Großvögeln, großen Höhlenbrütern und Koloniebrütern sind hingegen nicht ermittelt worden und auch nicht anzunehmen. Die jungen Bäume sind gut einsehbar und weisen keine entsprechenden Brutvogelvorkommen auf.
- Das Vorkommen der Haselmaus in Hecken und Gebüsch wird aufgrund der relativ intensiv gepflegten Ziergehölzpflanzungen im Planänderungsbereich ausgeschlossen.
- Aufgrund der Geländestruktur, der vorkommenden Biotoptypen und der innerörtlichen Lage ist nicht damit zu rechnen, dass weitere relevante Tierarten zu erwarten sind.

Hinsichtlich der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung ist zu bewerten bzw. die Frage zu beantworten, ob Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sein können.

Bei sinngemäßer Anwendung der Anlage 1 der Unterlage „Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ (LBV-SH 2013) ergibt sich nachfolgende Zusammenstellung:

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Amphibien	Nein	Es sind im Planänderungsbereich keine Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume als potenzielle Habitate vorhanden. Aufgrund der innerörtlichen Lage in Verbindung mit der „Segeberger Straße“ und „Am Kronsmoor“ ist auszuschließen, dass hier eine bedeutende Wanderoute für Amphibien bestehen könnte. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>
Reptilien	Nein	Es sind keine realen oder potenziellen Vorkommen vorhanden. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>



Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Vögel	Ja	Einzelgehölze sind für die Vögel der Siedlungsgebiete und Siedlungsgehölze von sehr hoher Bedeutung. Der Planänderungsbereich ist aufgrund der jetzigen Nutzungsweise für Offenlandvögel nicht geeignet. Es sind im Planänderungsbereich keine Horste von Groß- und Greifvögeln vorhanden, keine Höhlenbäume (z. B. von Spechten) und keine Brutkolonien als bezeichnende Brutplätze standortgebundener Arten betroffen bzw. vorhanden.
Säugetiere - Fledermäuse	Nein	Mögliche Quartiere insbesondere von Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus liegen möglicherweise außerhalb des Planänderungsbereiches in benachbarten alten Gebäuden oder Großbäumen, die jedoch aufgrund dieser Planung nicht verändert werden. Bezüglich des Nahrungsreviers werden keine erheblichen Veränderungen auftreten, da die Arten auch im Siedlungsbereich jagen. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>
Säugetiere - sonstige	Nein	Es bestehen entweder keine geeigneten Habitatstrukturen oder der Planänderungsbereich liegt nicht in einem bekannten Verbreitungsgebiet. Haselmausvorkommen werden ausgeschlossen. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>
Fische und Neunaugen	Nein	Es sind im Planänderungsbereich keine Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, so dass <i>kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</i>
Libellen	Nein	Die beiden Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie (Große Moosjungfer, Grüne Mosaikjungfer) sind an Gewässerhabitate gebunden. Es sind im Planänderungsbereich keine Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, so dass <i>kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</i>
Weichtiere	Nein	Schmale Windelschnecke, Bauchige Windelschnecke, Kleine Flussmuschel: Es sind im Planänderungsbereich keine Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, so dass <i>kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</i>



Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Käfer	Nein	Die Arten Eremit, Heldbock, Gelbrand und Breitflügel-tauchkäfer kommen nicht vor; geeignete Habitatstrukturen bestehen nicht. Es sind keine Gewässerhabitate vorhanden und keine Altbäume vom Eingriff betroffen. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. [...] (Zugriffsverbote).

Eingriffe in Gehölze sind artenschutzrechtlich nur dann relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen. Bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 14. März (vgl. § 27a LNatSchG‘10) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten zu erwarten. § 39 Abs. 5 BNatSchG beinhaltet eine hiervon abweichende Fristregelung für den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar. Außerhalb dieses Zeitraumes ist davon auszugehen, dass hier gemäß § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserstätten der nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützter Arten, hier der europäischen Vogelarten bestehen.

Es ist aufgrund der obigen Fristsetzung davon auszugehen, dass die Vogelarten dann während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf andere Gehölze in den umliegenden Gartenbereichen ausweichen können. Geeignete Ausweichhabitate sind in ausreichendem Umfang im Nahbereich der bebauten Ortslage vorhanden.

Es ist im nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren sicherzustellen, dass die vorstehenden Maßgaben eingehalten und keine Beeinträchtigungen lokaler Populationen von zu schützenden Tierarten auftreten werden. Im Zuge der Planrealisierung sind keine weiteren Maßnahmen einschließlich so genannter „CEF-Maßnahmen“ zu ergreifen.

Bezüglich aller anderen Tierarten und Tiergruppen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verletzungen der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten. Die von der Planung betroffenen Flächen als Lebensräume für Ubiquisten [Arten, die überall vorkommen oder vorkommen können] sind von geringer Bedeutung.



9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die aus der beabsichtigten „Umstrukturierung der Nahversorgung in der Gemeinde Nahe“ sich für den Einzelhandelsstandort „Am Kronsmoor“ ggf. ergebenden lärmtechnischen Veränderungen wurden im Rahmen einer „Schalltechnischen Stellungnahme“ zur 2. vorhabenbezogenen Änderung des B-Planes Nr. 11 gutachterlich mit dem nachfolgenden Ergebnis untersucht.

- Bei Einzelhandelseinrichtungen werden die Lärmimmissionen in der Nachbarschaft durch die Parkplatznutzung infolge der Kundenverkehre sowie durch die Ladergeräusche infolge der Belieferung bestimmt.

Wie nachfolgend im Kapitel 10 „Verkehr“ beschrieben wird mit der im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 23 angestrebten Verlagerung des Lebensmitteldiscountmarktes das Verkehrsaufkommen des Einzelhandelsstandortes um 20% bis 40% zurückgehen. Dies hat einen direkten Einfluss auf die Emission des Kundenparkplatzes, da folglich weniger Fahrzeuge den Parkplatz benutzen werden und der Umschlagsgrad sinkt. Dessen Emission wird daher um 1,0 dB(A) bis 2,2 dB(A) je nach Rückgang der Verkehrserzeugung ebenfalls zurückgehen. Hier wirkt sich eine Verlagerung des Lebensmitteldiscountmarktes positiv aus.

Hinsichtlich der Veränderung der Belieferungshäufigkeit ist ebenfalls eine positive Entwicklung wahrscheinlich. Dies ist für den vorangestellten anzunehmenden Planungsfall der „Umstrukturierung“ einerseits auf die dann gänzlich entfallenden Belieferungen des Lebensmitteldiscountmarktes zurückzuführen. Andererseits bieten in einem erweiterten Lebensmittelvollsortimenter größere Regal- und Lagerflächen die Möglichkeit zur Abnahme von größeren Warenmengen, welche wiederum die Häufigkeit der Nachbestellung reduzieren würde.

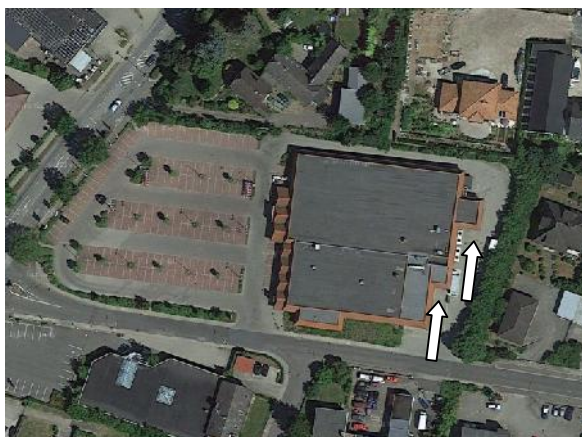


Abb. 21 Einzelhandelsstandort „Am Kronsmoor“ mit Stellplatzanlage und Anlieferungszonen



Abb. 22 die beiden Anlieferungszonen mit den entsprechenden Zufahrtbereichen (R. Pollok 18.06.2014)

Es wird dann mit einem „Status-quo“ mit der Belieferung zu rechnen sein, soweit Getränkemarkt und Frischetheke in der Neuausrichtung des Vollsortimenters erstmals eingerichtet werden. Dabei würde jedoch die Belieferung der Frischetheke über die ehemalige LM-Discountmarkt Ladezone und eigenen Lagerräumen erfolgen, so dass auch hier keine Veränderung der schalltechnischen Bestandssituation erfolgen wird (vgl. hierzu die vorangestellten **Abb. 21** und **Abb. 22** auf Seite 36).



Sollte die freiwerdende Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarkt durch einen anderen LM-Discountmarkt ersetzt werden, was jedoch nicht wahrscheinlich sein wird, landesplanerisch jedoch zulässig ist, bliebe die schalltechnische Situation gegenüber dem heutigen Zustand grundsätzlich unverändert.

- Aus schalltechnischen Gesichtspunkten wird mit der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 keine negative Auswirkung einhergehen. Der aus dem anzunehmenden Planungsfall zu erwartende Rückgang der Fahrzeugverkehre setzt positive Effekte frei, welche jedoch noch in einer nicht wahrnehmbaren Größenordnung liegen werden. Die Belieferungssituation würde in der Häufigkeit mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht über der heutigen Anzahl liegen, welche durch zwei eigenständige Einzelhandelsbetriebe hervorgerufen wird.
- Die 2. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist unter beiden planerischen Entwicklungsmöglichkeiten daher aus schalltechnischen Gesichtspunkten als günstig bzw. als gleichbleibend zu beurteilen.

10. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Segeberger Straße“ und insbesondere mit der Straße „Am Kronsmoor“ als äußere Erschließung des Vorhabengebietes (= Planänderungsbereiches) vorhanden.



Abb. 23 Zufahrtbereich zum Einzelhandelsstandort „Am Kronsmoor“
(R. Pollok 18.06.2014)



Abb. 24 Signalisierter Kreuzungsbereich „Segeberger Straße / Am Kronsmoor“
(R. Pollok 18.06.2014)

Der heute an der Straße „Am Kronsmoor“ bestehende Zufahrtbereich (vgl. **Abb. 23** oben) bleibt von diesem Planänderungsverfahren und dem geplanten Plan-Vorhaben unberührt.

Der Zufahrtbereich wird planzeichnerisch nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt und wird somit auch zukünftig einziger Zufahrtbereich zum Einzelhandelsstandort sein, da Zufahrten sich im Kreuzungsbereich „Segeberger Straße / Am Kronsmoor“ aus sich heraus verkehrstechnisch ausschließen. Planungsrechtlich bedeutet diese Festsetzung im Umkehrschluss, dass demzufolge weitere Ein- und/oder Ausfahrten zum Vorhabengebiet (= Planänderungsbereich) ausgeschlossen sind.



Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung innerhalb des Vorhabengebietes (= Planänderungsbereich) entsprechend der genehmigten bzw. bei Nutzungsänderungen entsprechend der beantragten Nutzung durch den Vorhabenträger innerhalb der planzeichnerisch nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen bzw. auch innerhalb der überbaubaren Flächen nachzuweisen.

Die aus der beabsichtigten „Umstrukturierung der Nahversorgung in der Gemeinde Nahe“ sich für den Einzelhandelsstandort „Am Kronsmoor“ ggf. ergebenden verkehrstechnischen Veränderungen wurden im Rahmen einer „Verkehrsplanerischen Stellungnahme“ zur 2. vorhabenbezogenen Änderung des B-Planes Nr. 11 gutachterlich mit dem nachfolgenden Ergebnis untersucht.

- Die derzeitige Konstellation aus einem Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.352,45 m² und aus einem Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von 897,55 m² ruft eine Verkehrserzeugung von rund 3.400 Kfz/24h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr hervor. Dominiert wird diese Erzeugung durch rund 1.950 Kfz/24h des Lebensmitteldiscountmarktes.

Infolge der mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 23 angestrebten Verlagerung des Lebensmitteldiscountmarktes entfällt zunächst dessen Verkehrserzeugung gänzlich.

Die nach dem derzeitigen Planungsstand angestrebte und landesplanerisch zulässige Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelvollsortimenters zusammen mit der Einrichtung eines Bäckers wird diese Verkehrserzeugung in keinem Fall aufwiegen. Selbst bei einer linearen Fortschreibung der Verkehrserzeugung des Vollsortimenters und unter Berücksichtigung des Bäckers als neuen Verkehrserzeuger wird die derzeitige Verkehrserzeugung nicht erreicht. Unter diesen Voraussetzungen läge die Verkehrserzeugung bei rund 2.700 Kfz/24h.

Da aber eine Verkaufsflächenerweiterung einer bestehenden Einzelhandelseinrichtung nur eine degressive Entwicklung des Kundenaufkommens nach sich zieht, ist hier für den anzunehmenden Planungsfall eines erweiterten Lebensmittelvollsortimenters eine geringere Verkehrserzeugung wahrscheinlich. Diese kann bis auf 2.000 Kfz/24h zurückgehen.

- Insgesamt ist daher aus verkehrsplanerischen Gesichtspunkten festzustellen, dass es infolge der Verlagerung des Lebensmitteldiscountmarktes bei gleichzeitiger Erweiterung der Verkaufsflächen des Lebensmittelvollsortimenters zu einer Reduzierung der Verkehrsstärken in der Straße „Am Kronsmoor“ sowie an deren Knotenpunkt mit der „Segeberger Straße“ (B 432) kommen wird (vgl. **Abb. 24** auf Seite 37).

Sollte die freiwerdende Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarkt durch einen anderen LM-Discountmarkt ersetzt werden, was jedoch nicht wahrscheinlich sein wird, landesplanerisch jedoch zulässig ist, bliebe die verkehrliche Situation gegenüber dem heutigen Zustand grundsätzlich unverändert.

- Die 2. vorhabenbezogene Änderung des B-Planes Nr. 11 ist unter beiden planerischen Entwicklungsmöglichkeiten daher aus verkehrlichen Gesichtspunkten als günstig bzw. als gleichbleibend zu beurteilen.



11. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind als Bestandteil der äußeren Erschließung vorhanden.

Aufgrund der Bestandssituation und der Tatsache, dass ausschließlich Veränderungen innerhalb des Gebäudekomplexes vorzunehmen sein werden, geht die Gemeinde Nahe und der Vorhabenträger davon aus, dass wesentliche Änderungen im Ver- und Entsorgungsnetz nicht erforderlich sein werden bzw. keine planungsrechtliche Relevanz für den zu ändernden Bebauungsplan Nr. 11 haben wird.

Soweit erforderlich, ist für die erforderlichen baulichen Maßnahmen im Zuge der Realisierung der Bauvorhaben der Anschluss an das örtlich vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz zu vollziehen. Für die Einordnung und Behandlung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind die Richtlinien der DIN 1998 und die DIN 4261 Teile 1 - 4 sowie die ergangenen ATV - Vorschriften maßgebend.

12. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Nahe und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Aufgrund der langjährigen gebäude- und nutzungsbezogene Bestandssituation kann die Gemeinde Nahe und der Vorhabenträger davon ausgehen, dass die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) gegeben und somit als gesichert angenommen werden kann, da auch im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB keine anderslautenden Informationen der Gemeinde bekannt gemacht wurden.

Die Feuerwehrezufahrt ist grundsätzlich durch die öffentlichen Straßen „Segeberger Straße“ im Westen und „Am Kronsmoor“ im Süden des Planänderungsbereiches gesichert.

13. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung des Vorhabengebietes mit der Straße „Am Kronsmoor“ und der „Segeberger Straße“ vorhanden.

Über das heutige Maß hinausgehende tiefbautechnische Maßnahmen im Zuge der Vorhabenrealisierung sind nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand und aufgrund des besonderen Vorhabencharakters für die Gemeinde Nahe nicht zu erkennen. Sofern wiedererwartend dennoch bauliche Maßnahmen erforderlich werden sollten, sind diese nach den anerkannten Regeln der Technik durch den Vorhabenträger zu erstellen, sofern diese Maßnahmen ursächlich durch das Plan-Vorhaben ausgelöst werden.



Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

Nach § 33 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben bereits dann zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

Nach § 33 Abs. 3 BauGB kann ein Vorhaben im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn die unter Nr. 2 bis 4 o. g. Voraussetzungen erfüllt sind.

Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

14. Bodenschutz

14.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Baugebietes im Rahmen einer Änderung / Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, wo eine zulässige Nutzung neu bestimmt und damit wesentlich die hierdurch zukünftig mögliche Belastung der Eigenschaften und spezifischen Funktionen der anstehenden Böden gelenkt werden kann, werden im vorliegenden Planungsfall unter Berücksichtigung bestehender Baurechte (nach § 30 BauGB) und als Maßnahme der „Innenentwicklung“ ausschließlich planungsrechtliche Aspekte zur Umwidmung eines bereits bestehenden Einzelhandelsstandortes bearbeitet, so dass z. B. Prüfungen von alternativ zu nutzenden bzw. auszuweisenden Flächen nicht möglich sind bzw. sich nicht ergeben.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung, die eine Änderung bestehender Baurechte (gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 11 zum Planungsziel hat, ergeben sich somit im vorliegenden Fall keine erkennbaren neuen Aspekte bezüglich einer Verschlechterung der Eigenschaften bzw. der Funktionen der dort anstehenden Böden. Die Ausgleichbarkeit der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind aufgrund der Bebauungsplanung im Innenbereich nicht gesondert darzulegen, da diese ohne die nach § 30 BauGB bestehenden Baurechte auch nach § 34 BauGB erfolgen können.

14.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Flächen- und Landschaftsplanung und des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Vorhabengebietes (= Planänderungsbereich) vorhanden bzw. sind dem Vorhabenträger aufgrund der langjährigen Nutzung des Plangebietsflächen nicht bekannt.



Anderweitige Informationen sind der Gemeinde im Rahmen der nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren nicht bekannt gemacht worden. Sollte bei Umsetzung des Plan-Vorhabens wiedererwartend Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg unverzüglich zu unterrichten. Die weiteren Maßnahmen werden dann von dort aus abgestimmt.

14.3 Kampfmittel

Entsprechend den Darstellungen und Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sowie aufgrund der Bestandssituation konnte die Gemeinde Nahe davon aus, dass keine Kampfmittel innerhalb des Vorhabengebietes (= Planänderungsbereich) anzunehmen bzw. zu erwarten sind.

Diese Einschätzung wurde der Gemeinde Nahe durch den Kampfmittelräumdienst mit Stellungnahme vom 26.08.2014 im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 23 und auch zu diesem Änderungsverfahren mit Schreiben vom 20.01.2015 mitgeteilt, wonach die Gemeinde Nahe kein dem Kampfmittelräumdienst bekanntes Bombenabwurfgebiet. Zufallsfunde von Munition sind der Polizei unverzüglich zu melden.

15. Archäologische Denkmale

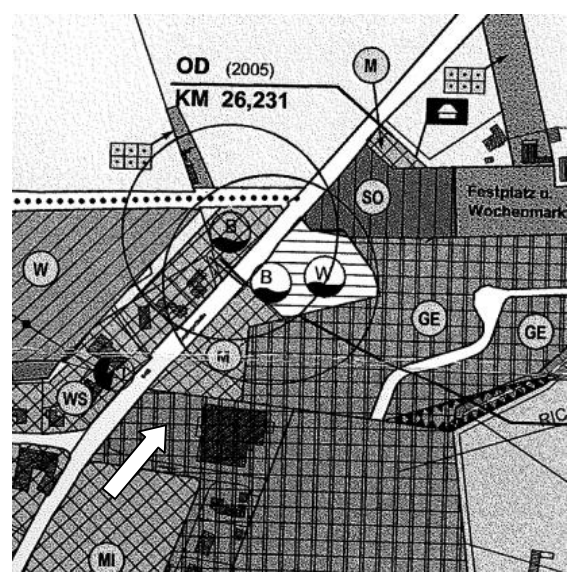
Entsprechend den Darstellungen und Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sowie aufgrund der Bestandssituation kann und geht die Gemeinde Nahe davon aus, dass z. Z. keine Auswirkungen auf archäologischen Denkmale durch die Umsetzung des Plan-Vorhabens festzustellen sein werden. Diese Planfassung wurde durch das Archäologische Landesamt mit Erlass vom 17.12.2014 bestätigt.

Es ist jedoch im Zuge der Vorhabenrealisierung darauf zu achten, dass, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG (2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

16. Hinweis

Entsprechend den Darstellungen der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung (vgl. nebenstehende Abbildung, weiße Pfeildarstellung) liegt das Vorhabengebiet und somit der Planänderungsbereich in der Brunnenschutzzone III, bezogen auf das Wasserwerk, jedoch außerhalb der Brunnenschutzzone II.

Die Brunnenschutzzonen des nordöstlich des Planänderungsbereiches gelegenen Brunnen werden als nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 aufgenommen.





Die Begründung zur Aufstellung der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit „Einzelfall-Vorprüfung“ und der „18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Berichtigung“ der Gemeinde Nahe wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 19.03.2015 gebilligt.

Nahe, den

- Der Bürgermeister -

Planverfasser:

BIS·S

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

Bearbeiter:

gez. Dipl.- Ing. ^(FH)
Peter Scharlibbe