



Gemeinde Nahe

Bebauungsplan Nr. 23

Für das Gebiet

„nördlich der Ortslage, nordwestlich der Segeberger Straße (B 432)“

**Begründung
mit Umweltbericht**

Satzung



Auftraggeber:

Gemeinde Nahe
- Der Bürgermeister -
über Amt Itzstedt
Segeberger Straße 41
23845 Itzstedt

Planverfasser:

BIS·S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 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 19.02.2015 (Plan Nr. 2.1)

Gemeinde Nahe

Begründung mit Umweltbericht

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB'13

zum

Bebauungsplan Nr. 23

für das Gebiet
„nördlich der Ortslage,
northwestlich der Segeberger Straße (B 432)“

Beratungs- und Verfahrensstand:
Bauausschuss vom 04.03.2015
Gemeindevertretung vom 19.03.2015
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
Bekanntmachung

Planverfasser:
BISiSCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 19.02.2015 (Plan Nr. 2.1)



Inhaltsverzeichnis

Begründung zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes **mit Umweltbericht** zu den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes

1.	Planungserfordernis	-----	9
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	10
2.1	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	11
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	-----	11
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben	-----	13
4.1	Entwicklungsgebot	-----	13
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	14
4.3	FFH-Verträglichkeitsprüfung	-----	16
5.	Städtebauliche Zielsetzungen	-----	17
6.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	-----	18
7.	Umweltbericht	-----	23
7.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 23	-----	23
7.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	-----	29
7.2.1	Fachplanungen	-----	29
7.2.2	Fachgesetze	-----	35
7.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen	-----	36
7.3.1	Schutzgut Mensch	-----	36
7.3.2	Schutzgut Pflanzen	-----	43
7.3.3	Schutzgut Tiere	-----	47
7.3.4	Schutzgut Boden	-----	52
7.3.5	Schutzgut Wasser	-----	57
7.3.6	Schutzgüter Luft und Klima	-----	59
7.3.7	Schutzgut Landschaft (= Ortsbild)	-----	60
7.3.8	Schutzgut Kulturgüter und Schutzgut sonstige Sachgüter	-----	63
7.3.9	Wechselwirkungen	-----	64
7.4	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	-----	65



7.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, Standortwahl	-----	65
7.6	Zusätzliche Angaben Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	-----	66
7.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	-----	69
7.8	Kosten der Kompensationsmaßnahmen	-----	71
8.	Immissionsschutz	-----	71
9.	Verkehr	-----	72
10.	Ver- und Entsorgung	-----	72
11.	Brandschutz	-----	74
12.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 23	-----	74
13.	Nachrichtliche Übernahmen	-----	75
13.1	Knicks	-----	75
13.2	Anbaufreie Strecke	-----	75
13.3	Schutzzonen	-----	75
14.	Bodenschutz	-----	75
15.	Archäologische Denkmale	-----	76

Zusammenfassende Erklärung

(mit Abschluss des Planverfahrens entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB)



Anlagen:

- Im Zuge der Bauleitplanung zur „Umstrukturierung der Nahversorgung“ in der Gemeinde Nahe (14. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 23) wurden nachfolgend aufgelistete Fachgutachten erstellt
 - „Lageplan“ zum Neubau eines ALDI-Marktes in 23866 Nahe, Segeberger Straße; Architekten Amtage-Bremer-Marquardt (Stand: Genehmigungsplanung vom 30.01.2015)
 - „Entwässerungskonzept“ zum Neubau eines Discountmarktes an der Segeberger Straße, 23866 Nahe; Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH (Planungsstand vom 27.06.2014)
 - „Baugrunduntersuchung - Gründungsbeurteilung“ zum Neubau eines Frische-Marktes in Nahe, Segeberger Straße; Dipl.- Ing. Peter Neumann Baugrunduntersuchungen GmbH & CO. KG. (Bearbeitungsstand vom 03.06.2014)
 - „Lärmtechnische Untersuchung“ zum Neubau eines Discountmarktes an der Segeberger Straße, 23866 Nahe; WVK GmbH (Planungsstand vom 20.05.2014)
 - „Verkehrsgutachten“ zum Neubau eines Discountmarktes im Zuge der Segeberger Straße (B 432) in der Gemeinde Nahe; WVK GmbH (Planungsstand vom 31.01.2014)

Quellenverzeichnis:

- Landesplanerische Stellungnahme der Landesplanungsbehörde in der Staatskanzlei beim Ministerpräsident des Landes S-H zum Bebauungsplan Nr. 23 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 abschließender Stellungnahme 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:
 - Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 23.01.2015
 - 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
 - NABU Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 22.01.2015
 - Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes S-H mit Schreiben vom 16.01.2015
 - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H - Technischer Umweltschutz, Regionaldezernat Südost mit Schreiben vom 09.01.2015
 - Schleswig-Holstein Netz AG, Netzbetrieb Kaltenkirchen mit Schreiben vom 06.01.2015



- Amt Itzstedt für die Gemeinden Itzstedt und Kayhude per Mail vom 06.01.2015
- Amt Itzstedt für den Eigenbetrieb Wasserwerk per Mail vom 06.01.2015
- Hamburger Stadtentwässerung AöR mit Schreiben vom 06.01.2015
- AusgleichsAgentur S-H GmbH per Mail vom 19.02.2015 (verspätet eingegangen)
- Landesplanerische Stellungnahme der Landesplanungsbehörde in der Staatskanzlei beim Ministerpräsident des Landes S-H zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Nahe im Rahmen der Planungsanzeige nach § 11 Abs. 2 LaplaG und des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB in Mitschrift des Innenministeriums, Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht mit Erlass vom 28.07.2014
- Folgende von der Planung berührten Nachbargemeinden und Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und anerkannte Naturschutzverbände haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
 - Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Amt für Katastrophenschutz, Kampfmittelräumdienst mit Stellungnahme vom 26.08.2014
 - Amt Kisdorf für die Gemeinden Kisdorf und Wakendorf II mit Schreiben vom 22.08.2014
 - Deutsche Telekom Technik GmbH mit Stellungnahme vom 20.08.2014
 - Der Landrat des Kreises Segeberg, Fachdienst Kreisplanung mit Schreiben vom 18.08.2014
 - Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 18.08.2014
 - Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 19.08.2014
 - Hamburger Stadtentwässerung AöR mit Schreiben vom 19.08.2014
 - IHK zu Lübeck, Standortpolitik mit Schreiben vom 08.08.2014
 - Amt Itzstedt für die Gemeinden Kayhude, Oering und Itzstedt per Mail vom 04.08.2014
 - Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR mit Schreiben vom 29.07.2014
 - Amt Bargteheide-Land für die Gemeinden Bargfeld-Stegen und Nienwohld mit Schreiben vom 30.07.2014
 - Schleswig-Holstein Netz AG mit Schreiben vom 29.07.2014
 - Archäologisches Landesamt S-H, Obere Denkmalschutzbehörde - Planungskontrolle mit Erlass vom 28.07.2014
 - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H, Technischer Umweltschutz - Regionaldezernat Südost mit Schreiben vom 23.07.2014
 - NABU Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 24.07.2014
 - Amt Itzstedt für den Eigenbetrieb Wasserwerk per Mail vom 21.07.2014
 - Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH per Mai vom 17.07.2014
 - Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 per Mail vom 15.07.2014



- Gemeinsame „Erläuternde Unterlage zur städtebaulichen Planung“ zum „Scoping“ zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Nahe zur Beteiligung der von der Planung berührten Behörden, der sonstigen Planungsträger und der anerkannten Naturschutzverbände nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie zur Benachrichtigung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Planungsstand vom 25.06.2014
- Kurzvermerk zum Besprechungstermin vom 26.08.2013 mit der Landesplanungsbehörde
- Vorhabenbezogener Bauungsplan Nr. 21 „Ehemaliger Bahnhof östlich der B 432“ u. a. mit
 - „Schallgutachten“ für die Ansiedlung eines Lidl-Marktes vom 18.06.2004
 - 1. Ergänzung zum o. g. „Schallgutachten“ vom 17.11.2004
 - 2. Ergänzung zum o. g. „Schallgutachten“ vom 03.02.2005
 - Schalltechnische Stellungnahme vom 06.12.2005
- Rechtwirksamer Flächennutzungsplan und festgestellter Landschaftsplan der Gemeinde Nahe
- „Lage- und Höhenplan“ zugleich als amtliche Planunterlage für die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Nahe mit Stand vom 28.03.2014

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Benachrichtigung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 11 Abs. 1 LaplaG
- Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB



1. Planungserfordernis

Auf Grundlage der Beratung und Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 09.12.2010 und vom 10.01.2013 hat die Gemeindevertretung nach Konkretisierung der Planvorhaben in der Sitzung am 20.03.2014 die Aufstellung einer vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung für das Gebiet „nördlich der Ortslage, nordwestlich der Segeberger Straße (B 432)“ gefasst, um die planerischen bzw. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung des Lebensmitteldiscountmarktes vom vorhandenen Standort am „Am Kronsmoor“ an den „Verlagerungsstandort“ nordwestlich der „Segeberger Straße“ zu schaffen.

Die angestrebte Planung entspricht nicht den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nahe (vgl. **Abb. 9f** auf Seite 34). Das Plangebiet ist dort als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ nach § 8 Abs. 2 BauGB ist für die überwiegenden Flächen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 23 eine 14. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wurde im Parallelverfahren durchgeführt.

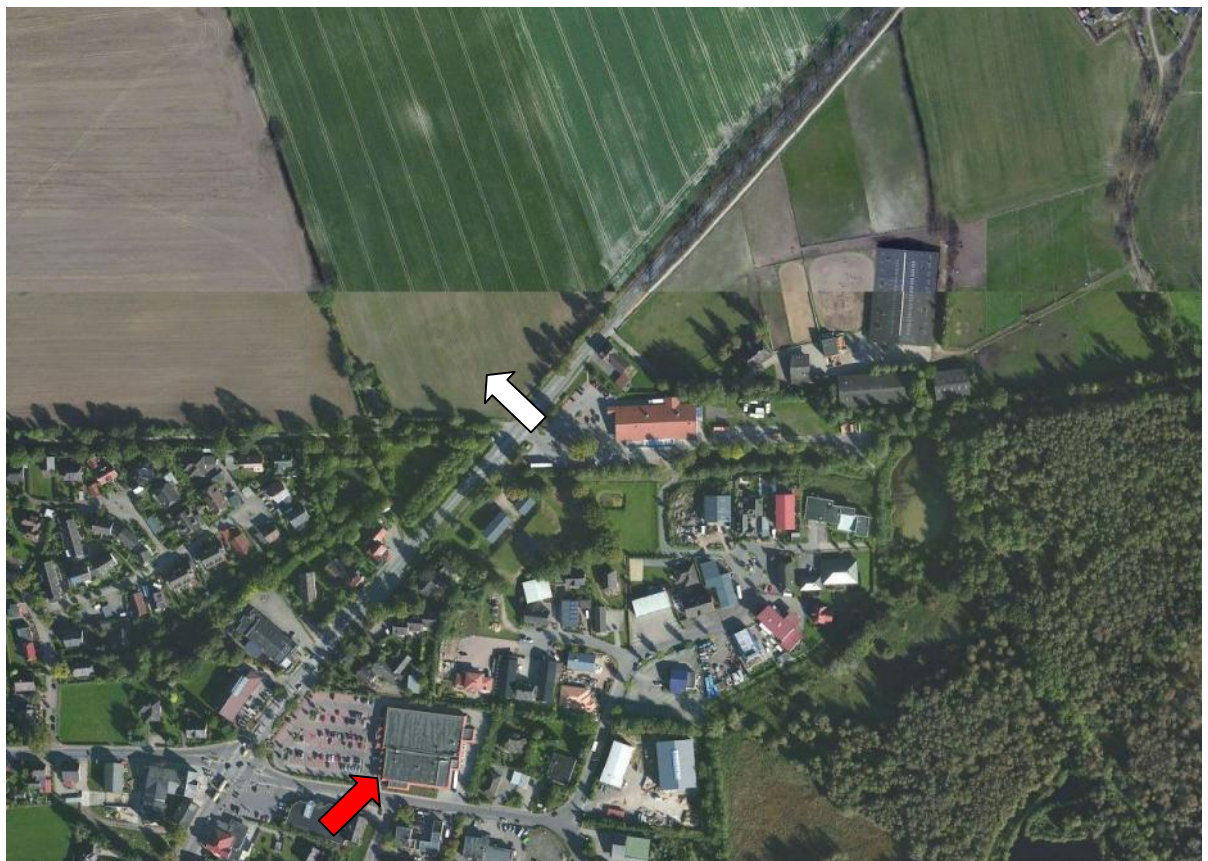


Abb. 1

Räumliche Lage des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 23
(weiße Pfeildarstellung) am nördlichen Rand der bebauten Ortslage der Gemeinde Nahe
mit der Lage des heutigen Standortes (rote Pfeildarstellung)
aus der Luft betrachtet



In Vorbereitung der förmlichen Beteiligungsverfahren und Beschlussfassungen der Gemeindevertretung haben mehrere Abstimmungsgespräche zwischen der Landesplanungsbehörde / dem Innenministerium und der Gemeinde Nahe / Amtsverwaltung Itzstedt stattgefunden (vgl. Quellenverzeichnis), in denen die landesplanerischen und die gemeindlichen Zielsetzungen aufeinander abgestimmt wurden.

Zur Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ (SO) mit der Nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ und zur Erlangung von Baurechten für dieses Bauvorhaben sind für die entsprechenden Planbereiche zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB die o. g. Bauleitplanungen aufzustellen.

Ziel der Gemeinde Nahe ist es somit, ausgehend von den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes und des festgestellten Landschaftsplanes, den Ergebnissen eines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB schriftlich durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ einschließlich der Einholung der landesplanerischen Stellungnahme nach § 11 Abs. 2 LaplaG und der nachbarschaftlichen Abstimmung des Plan-Vorhabens nach § 2 Abs. 2 BauGB eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieser am Rande der bebauten Ortslage im heutigen Außenbereich gelegenen Flächen mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch vorzubereiten und mit der Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 23 alsdann planungsrechtlich abzusichern.

Der vom Bauausschuss am 04.03.2015 beratene und von der Gemeindevertretung am 19.03.2015 in der endgültigen Planfassung abschließend beschlossene Bauungsplan Nr. 23 beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Ergebnisse der begleitenden Fachplanungen (s. Anlagen zu dieser Begründung) und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Kapitel 7 ff) einschließlich der mit der Entwurfsplanung durch die Gemeindevertretung bewerteten Ergebnisse des nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ sowie die Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände einschließlich der Nachbargemeinden aus den beiden nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren in Verbindung mit der landesplanerische Stellungnahme zuletzt mit Erlass vom 23.01.2015 einschließlich einer abschließenden Stellungnahme per Mail vom 03.02.2015 (vgl. Quellenverzeichnis) entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung einschließlich Umweltbericht und der Text (Teil B) wurden entsprechend der gemeindlichen Abwägung teilweise inhaltlich und teilweise klarstellend angepasst und 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 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 Planung eines „Großflächigen Einzelhandelsbetriebes“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ am Rand der bebauten Ortslage der Gemeinde Nahe, war aufgrund des 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. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

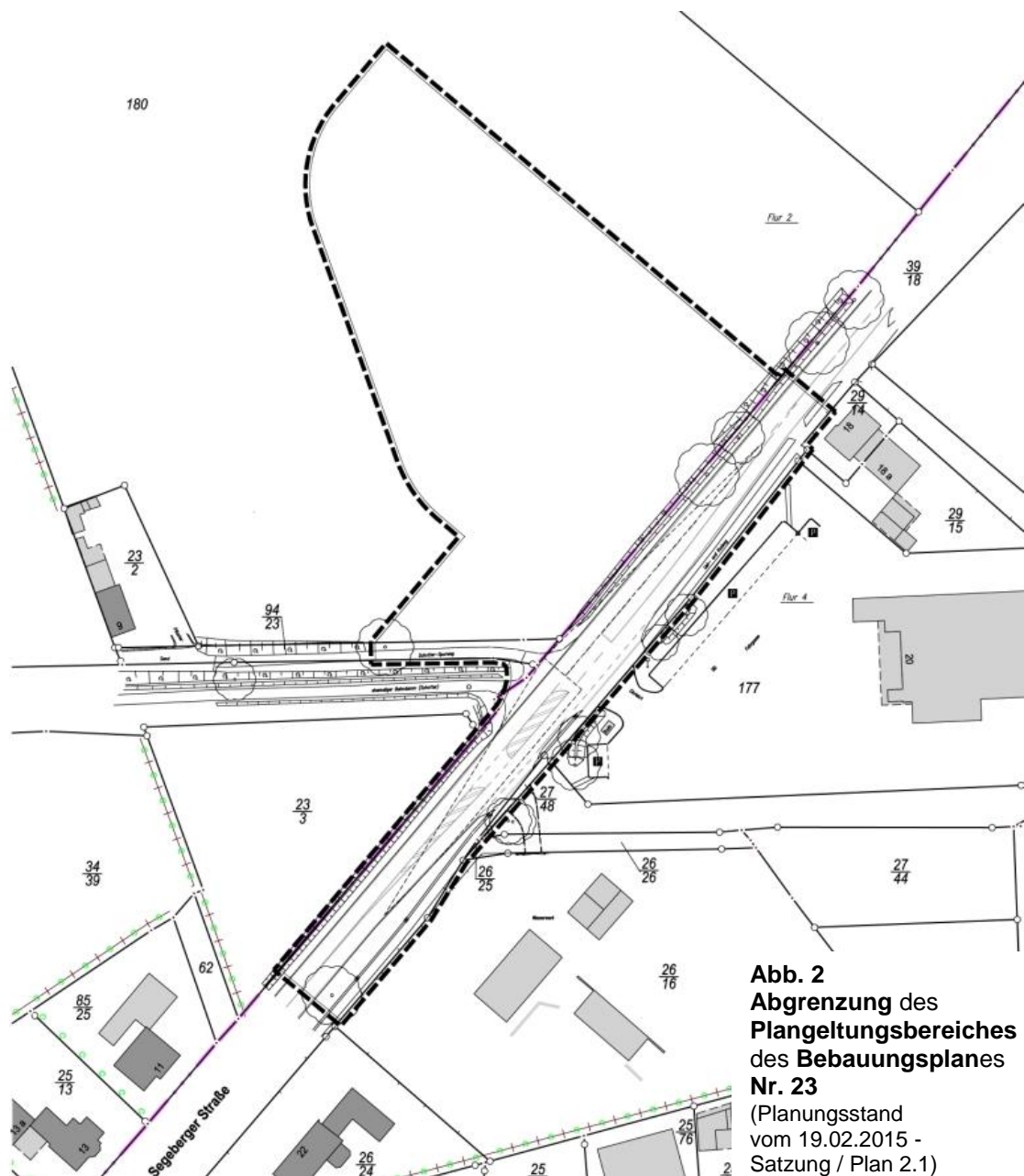
Der räumliche Plangeltungsbereich (vgl. **Abb. 2** auf Seite 12) liegt am nördlichen Ortsrand der bebauten Ortslage der Gemeinde Nahe und wird begrenzt

- im Südosten durch die vorhandene Bebauung Segeberger Straße Nr. 18 - 20, durch das Wasserwerk und den Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Ehemaliger Bahnhof östlich der B 432“,
- im Nordwesten durch den „Alten Bahndamm, Wasserbrunnen und durch die offene Feldmark,
- im Nordosten durch die offene Feldmark,
- einschließlich des Straßenabschnittes der „Segeberger Straße“ (B 432) in diesem Bereich



Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand vom 19.02.2015 - Plan Nr. 2.1), die im Rahmen eines Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI noch konkretisiert werden wird, eine Fläche von insgesamt ca. 1,13 ha, davon

- ca. 7.420 m² Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“
- ca. 3.565 m² Verkehrsflächen (B 432)
- ca. 100 m² Verkehrsflächen (Zuwegung Segeberger Straße Nr. 9)
- ca. 145 m² Grünflächen
- ca. 110 m² Flächen für die Landwirtschaft





4. Planungsvorgaben

Die Gemeinde Nahe baut mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 und der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Ergebnissen und Inhalten der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung und des festgestellten Landschaftsplanes unter Bezugnahme auf die örtliche Bestandssituation auf und konkretisiert mit dieser Bauleitplanung Art und Maß der baulichen Nutzung, bezogen auf die jeweiligen Planbereiche.

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für Flächen des Plangebietes, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, nicht eingehalten werden.

Die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen des Planbereiches sind in der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung der Gemeinde Nahe (vgl. **Abb. 9f** auf Seite 34) insgesamt als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen zum Zeitpunkt der damaligen Planaufstellung.

Die Gemeindevertretung hat daher zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ parallel zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 23 die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

In der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (vgl. nachfolgende **Abb. 3** auf Seite 13) werden die für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Discountmarkt“ dargestellt.



Abb. 3

Auszug aus der Planzeichnung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes

(Stand 02.02.2015 - Genehmigungsfassung)



Eine durch die veränderte bzw. neu zu schaffende Erschließungsfunktion entstehende Dreiecksfläche wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Eine nähere Ausgestaltung dieser Fläche erfolgt mit der Bauungsplanung bzw. in nachgeordneten Verfahren.

Die Verfahrensschritte wurden für die beiden Bauleitplanungen im Parallelverfahren durchgeführt.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Genehmigungspflicht für den Bauungsplan Nr. 23 nur dann, wenn dieser Bauungsplan erst nach Rechtswirksamkeit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird.

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 dieser Bauleitplanungen vom 26.08.2013 wurden seitens der Landesplanungsbehörde folgende Optionen aus landesplanerischer Sicht vorgestellt und im Rahmen der Planungsanzeige auch 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 Träger des Vorhabens nach Abwägung ortsstruktureller und nahversorgungsbezogener Gesichtspunkte entschieden, den „Altstandort“ mit dem vorhandenen Lebensmittel-Frischemarkt zu erhalten und in seiner Struktur unter Einbeziehung der Altfläche des Lebensmitteldiscountmarktes zu stärken. Somit stellt das Plangebiet ausschließlich den „Umsiedlungsstandort“ für den Lebensmitteldiscountmarkt dar, der in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt auf der gegenüber liegenden Seite der „Segeberger Straße“ steht und über einen leistungsfähigen Verkehrsknotenpunkt auch untereinander erreichbar sein wird.

Diese gemeindliche Planung 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 an die nachfolgende Maßgabe und 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 erfolgte 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 dann 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 wurden 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 mit folgendem Ergebnis auseinander gesetzt:

- Aufgrund des am „Altstandort“ gemäß der 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. Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde durch die Gemeindevertretung gefasst.

Dieses Erfordernis sieht die Gemeinde Nahe im Zuge der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 jedoch nicht. Dies begründet sich aus Sicht der Gemeinde wie folgt:

- am „Neu- bzw. Verlagerungsstandort“ ist ein Lebensmitteldiscountmarkt geplant und auch nur dieser landesplanerisch zulässig (vgl. hierzu Planungsfall1.)
- die maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.200 m² für die Nutzung als LM-Discountmarkt lässt nicht befürchten, dass sich im Sinne des o. g. BVerwG-Urteils mehrere Discountmärkte um diese 1.200 m² bemühen oder eine unverhältnismäßige Verteilung von Verkaufsflächen vorgenommen wird, da diese zukunftsfähig nicht zu betreiben wären
- mit dem Bebauungsplan Nr. 23 und den abschließend getroffenen planungsrechtlichen (planzeichnerisch und textlich) Festsetzungen hinsichtlich einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² für die Nutzung im Sinne der Zweckbestimmung eines LM-Discountmarktes können Fehlentwicklungen ausgeschlossen werden.

Seitens der Landesplanungsbehörde wurde lt. o. g. Erlass mitgeteilt, dass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 und den damit verfolgten einzelhandelsrelevanten Planinhalten unter Beachtung der vorangestellten Maßgabe verbunden mit den oben aufgeführten Hinweisen eine positive landesplanerische Stellungnahme in Aussicht gestellt.

Die Gemeinde Nahe hat die Maßgabe und die Hinweise / Empfehlungen der Landesplanungsbehörde, wie zuvor ausgeführt, in die Entwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 23 eingestellt und im Zuge der Vorbereitung der gemeindlichen Gesamtabwägung mit der Landesplanung und dem Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht mit Datum vom 03.02.2015 abschließend und zustimmend abgestimmt.

Auf der Planungsebene der Bebauungsplanung wurden somit die städtebaulich und planungsrechtlich relevanten Festsetzungen in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, wie zuvor ausgeführt, mit dem Bebauungsplan Nr. 23 umgesetzt.

4.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung (Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie)

Im oder an den Plangeltungsbereich (Vorhabengebiet) angrenzend sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; d. h., es sind keine FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU - Vogelschutzgebiete vorhanden. Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt.

Eine Beeinflussung eines gemeldeten FFH-Gebietes, EU-Vogelschutzgebietes oder prioritärer Arten oder Lebensräume ist daher nicht zu erwarten.

Es wird entsprechend der gemeindlichen Abwägung demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens verzichtet.



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

Ausgehend von der gemeindlichen Grundsatzentscheidung, den unter Kapitel 3. beschriebenen Bereich nordwestlich der „Segeberger Straße“ als Verlagerungsstandort für einen Lebensmitteldiscountmarkt zu entwickeln, wurde auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes und in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden erschließungstechnischen, immissionsschutzrechtlichen und auch grünordnerischen Maßnahmen ein gemeinsames städtebauliches Gesamtkonzept erarbeitet, deren gemeinsamen Zielsetzungen sich wie folgt charakterisieren lassen :

- Nutzung einer bereits planerisch für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Fläche für die Verlagerung und Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit zugeordneten Stellplatzflächen
- Verringerung des Erschließungsaufwandes und Nutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur u. a. durch Anknüpfen an das bestehende überörtliche und örtliche Straßennetz und Anschluss an das vorhandene Leitungs- und Versorgungsnetz
- Anbindung des Sondergebietsstandortes durch eine öffentliche Erschließungsanlage mit Neubau eines Linksabbiegestreifens auf der B 432
- Anbindung des fußläufigen Kundenverkehrs über diesen leistungsfähigen Knotenpunkt
- Minimierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß und Beachtung eines schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden (Bodenschutzklausel) durch eine kompakte und flächensparende Bebauung
- Sicherung und Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse gegenüber Gewerbelärm aus dem Betrieb des Verbrauchermarktes
- Ausweisung und Nachweis notwendiger und hinreichend dimensionierter Stellplatzflächen für das geplante Vorhaben
- Sicherung und Entwicklung von Freiflächen im Nordwesten des Plangebiets zur Anlage von Grünflächen mit ergänzenden Baumpflanzungen Freiflächen
- Minimierung möglicher Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Vorgaben zur absoluten Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) und durch örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen

Diese vornehmlichen stadt- und landschaftsplanerischen, aber auch erschließungstechnischen sowie immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an das städtebauliche Gesamtkonzept werden mit dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 23 planungsrechtlich umgesetzt. Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind unter anderem die ortstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse in Abhängigkeit zu den örtlichen Gegebenheiten und den Belangen des Verkehrs und des Naturschutzes unter den o. g. planerischen Grundsätzen für den Bebauungsplan Nr. 23 entwickelt worden.

Mit dem städtebaulichen Konzept wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche und landschaftsplanerische Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Orts- und Landschaftsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach BNatSchG i. V. m. § 1a BauGB). Die Planung verbindet grundsätzlich die ortstrukturellen und landschaftsplanerischen Anforderungen mit den immissionsschutzrechtlichen sowie den erschließungstechnischen Erfordernissen innerhalb eines optimierten Gesamtkonzeptes, das den jeweiligen Fachplanungen auch getrennt gerecht werden sollte.



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)

Das innerhalb des Plangebietes geplante Bauvorhaben wird nach der besonderen Art seiner Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ und der nutzungsbegrenzenden Art „Lebensmittel-Discountmarkt“ festgesetzt. Im Hinblick auf die geplante Nutzung des konkreten Vorhabens ist es der Gemeinde Itzstedt 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 ausüben zu können.

Dementsprechend wird in Rückabstimmung mit den landesplanerischen Zielsetzungen und unter Berücksichtigung der gängigen Rechtsprechung im Teil B (Text) festgesetzt, dass innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ bei einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² eine Nutzung ausschließlich als Lebensmitteldiscountmarkt zulässig ist.

Als Ausnahme wird

- die Aufstellung mobiler Verkaufsstände innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der festgesetzten Fläche für Stellplätze ausnahmsweise für zulässig erklärt, wobei diese Verkaufsständen eine temporär beanspruchte Grundfläche von 25 m² nicht überschreiten dürfen.

Außerdem wird

- die Errichtung von zwei Werbepylonen zulässig sein. Sofern die Standorte im einem möglichen Einwirkungsbereich zur B 432 stehen sollten, ist eine genaue Standortbestimmung mit dem LBS S-H erforderlich und im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens entsprechend durchzuführen. Die beiden Werbepylonen werden ausschließlich innerhalb des Sonstigen Sondergebietes zu lässig sein.

Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sonstige Sondergebiet durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl in Form einer Gesamt-GRZ von 0,8 (= so genannte „Kappungsgrenze“), die auch die baulichen Nebenanlagen mit deren Zufahrten und Betriebsflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mit einschließt und durch die maximale Höhe baulicher Anlagen als Gebäude- und Anlagenhöhe im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Überbaubare Flächen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Gleichwohl das geplante Hochbauvorhaben zu diesem Planungsstadium bereits sehr detailliert bearbeitet worden ist, hat die Gemeinde Nahe mit dem Planentwurf darauf geachtet, dass die festgesetzten Baugrenzen noch einen gewissen Spielraum an Gestaltungsmöglichkeiten bieten.



Neben der planzeichnerischen Festsetzung des Lebensmitteldiscountmarktes als so genannte „Baukörper-Festsetzung“ hat die Gemeinde Nahe Ausnahmen bzw. Klarstellungen in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach

- bauliche Maßnahmen und bauliche Anlagen zur Abfangung des Geländes auch außerhalb der überbaubaren Fläche grundsätzlich zulässig sind, wenn hierfür ein technisches Erfordernis gegeben
und
- die Errichtung von Stellplätzen oder Teilen von Stellplatzanlagen auch innerhalb der überbaubaren Fläche grundsätzlich zulässig ist.

Diese Regelungen sichern dem Einzelhandelsbetrieb eine gewisse Flexibilität in der Gebäudegestaltung, um betriebstechnischen oder sonstigen Anforderungen der Kundennachfrage nachkommen zu können, die sich im Zuge der Betriebsjahre durchaus ergeben können. Zugleich werden somit spätere Befreiungen und Ausnahmen zu diesem Themenbereich vermieden.

Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:

(nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

Innerhalb der als Gesamt-GRZ festgesetzten Grundflächenzahl sind auch die Grundflächen für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO enthalten, so dass weitergehende Regelungen nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nach dem derzeitigen Planungsstand nicht erforderlich sein und die so genannte „Kappungsgrenze“ eingehalten werden kann.

Nebenanlagen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen sind entsprechend den betriebstechnisch zu erwartenden Anforderungen

- die Errichtung von Fahnenmasten und von überdachten Abstellplätzen für Einkaufswagen oder Fahrräder als bauliche Nebenanlagen grundsätzlich zulässig,
- ist der Errichtung einer Löschwassersisterne unterhalb der Geländeoberfläche innerhalb der Stellplatzflächen, soweit technisch erforderlich, aber auch innerhalb der sonstigen Betriebsflächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscountmarkt“ zulässig,
- ist die Errichtung von Stellplätzen oder Teilen von Stellplatzanlagen auch innerhalb der überbaubaren Fläche grundsätzlich zulässig.

Somit kann einerseits den betriebstechnischen Anforderungen Rechnung getragen und andererseits ein unkontrolliertes Maß an baulichen Nebenanlagen vermieden werden.

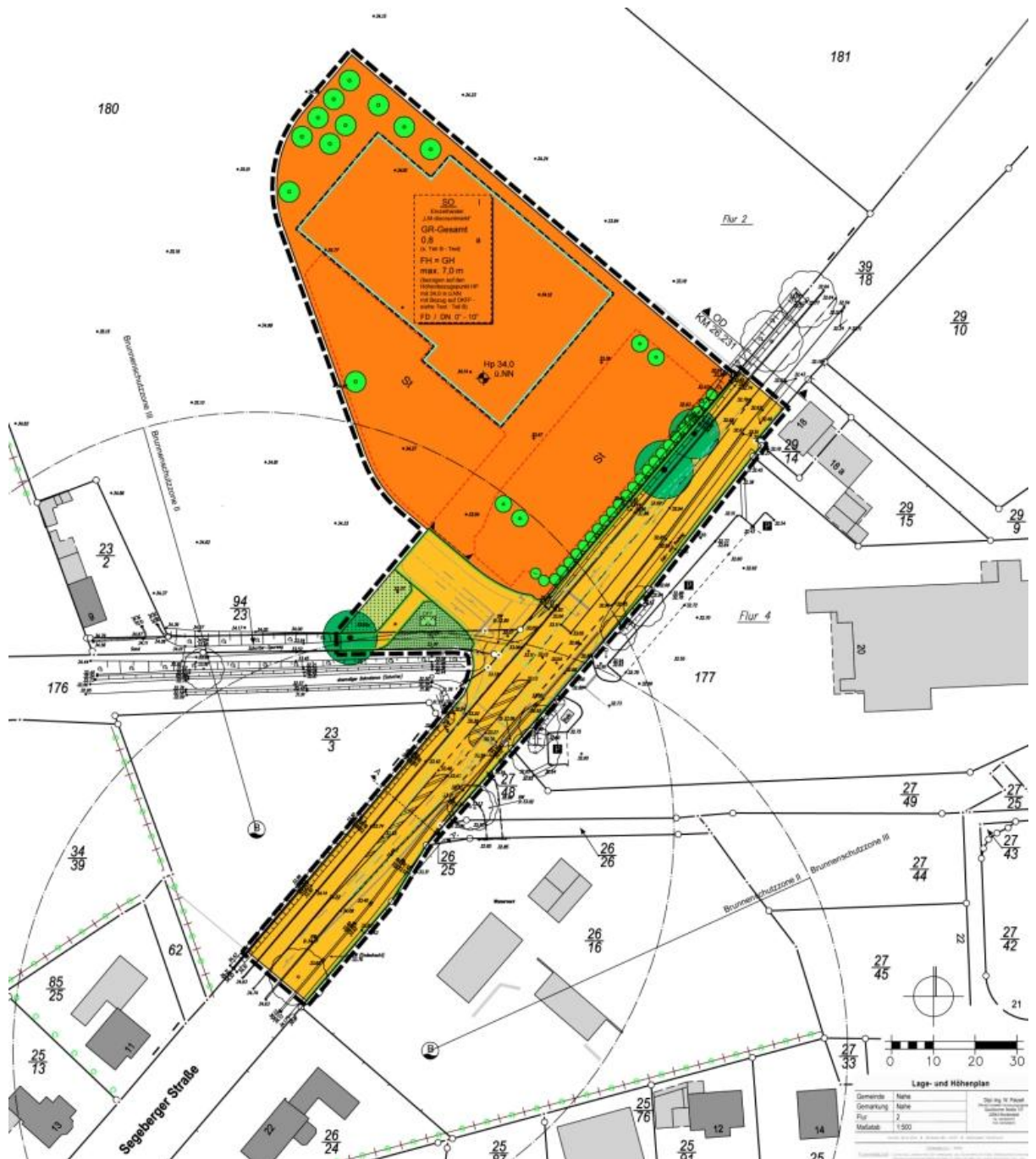


Abb. 4
Auszug aus der **Planzeichnung** zum **Bebauungsplan Nr. 23**
(Planungsstand: Satzung - Plan 2.1 vom 19.02.2015)



Höhe baulicher Anlagen:

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Rande der bebauten Ortslage sowie zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes wird die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer gebäudebezogenen höchstzulässigen Gebäude- und auch Anlagenhöhe (GH max.), bezogen auf den planzeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt (Hp) mit einer Höhe von 34,0 m über Normal Null, wobei dieser sich auf die OKFF (Oberkante Fertigfußboden) bezieht.

Als Ausnahmen darf bzw. ist

- darf die festgesetzte höchstzulässige Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m für technisch notwendige Aufbauten (z. B. Brandschutzlüfter, Lüftungsanlagen, Wärmerückgewinnung und sonstige notwendige technischen Einrichtungen und Anlagen) als untergeordnete Bauteile bis zu maximal 5% der Grundfläche des betroffenen Hauptgebäudes überschritten werden. Hiervon ausgenommen sind die nach der Landesbauordnung anzeigefreien baulichen Anlagen.

Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscountmarkt“ auf dem Dach des Hauptbaukörpers allgemein zulässig.

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.

Grünordnung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zur räumlichen Strukturierung der Gesamtanlage werden entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen Einzelbaumpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Zudem wird entlang der nordöstlichen Plangebietsseite zwischen dem nördlichen Gebäudeversprung / Einzelbaumpflanzung und der Oberkante der Grabenböschung der B 432 im Südosten innerhalb des Sonstigen Sondergebietes eine Laubgehölzhecke zu pflanzen und dauerhaft als gärtnerisch gestaltete Schnitthecke zu erhalten sein.



Örtliche Bauvorschriften:

Im Sinne des sich „Einfügen“ in die umgebene Siedlungsstruktur werden für das Sonstige Sondergebiet örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO) textlich insoweit festgesetzt, wie sie zur Wahrung und Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich sind. Dies beinhaltet auch Regelungen zu Art und Umfang von Werbeanlagen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren und örtlichen Gegebenheiten vornehmlich in den Festsetzungen zur besonderen Nutzungsart und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Höhe und Gestaltung baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen.

Anmerkung:

Im Hinblick auf eine älter werdende Bevölkerung möchte die Gemeinde Nahe den Träger des Vorhabens für dieses Thema sensibilisieren und darauf aufmerksam machen, im Rahmen der Hochbau- und Freiraumplanung an eine möglichst barrierefreie Gestaltung im und außerhalb der Gebäude zu achten.



7. Umweltbericht

7.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23

Die Flächen innerhalb des Plangebietes „nördlich der Ortslage, nordwestlich der Segeberger Straße (B 432)“ liegen im bauplanungsrechtlich zu beurteilenden Außenbereich der Gemeinde Nahe, so dass hier bisher die planungsrechtlichen Voraussetzung für den Bau eines Lebensmitteldiscountmarktes nicht gegeben sind. Es ist im Rahmen der hierzu erforderlichen Bauleitplanungen folgendes geplant:

- Entwicklung von Flächen für ein Sonstiges Sondergebiet mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) von insgesamt 1.200 m² zzgl. der „Funktionsflächen“ wie Nebenanlagen, Stellplatzanlagen und Zufahrten / Zuwegungen ausschließlich für einen LM-Discountmarkt, um den aktuellen Bedürfnissen zur Nahversorgung im Rahmen der gemeinsam mit der Gemeinde Itzstedt bestehenden zentralörtlichen Funktion mit Gütern des täglichen Bedarfs nachkommen zu können.

Dies soll erreicht werden durch die Umsiedlung eines im Gewerbegebiet „Am Kronsmoor“ vorhandenen Lebensmitteldiscountmarktes und durch die Umstrukturierung des dort am „Altstandort“ vorhandenen Lebensmittel-Frischemarktes.

An dem bisherigen Standort im Gewerbegebiet „Am Kronsmoor“ stehen aufgrund der großzügiger zu gestaltenden Warenpräsentation (vgl. nachfolgende exemplarische Beispiele hierzu als **Abb. 5a** bis **Abb. 5d**), die nachgefragt und dementsprechend auch erforderlich sind, keine zeitgemäß ausreichenden Verkaufsflächen und keine ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung, so dass durch die Verlagerung des Standortes dem heutigen Bedarf und den landesplanerischen Vorgaben entsprochen werden kann.



Abb. 5a bis Abb. 5d „Großzügige Filialgestaltung“ von ALDI ab dem Jahre 2014



- Herstellung einer neuen Straßenanbindung an die „Segeberger Straße“ (B 432) durch Herstellung einer Zufahrt gegenüber der Zufahrt zu einem bestehenden Discountmarkt südöstlich der B 432 (vgl. **Abb. 10e** und **Abb. 10f** auf Seite 40 und 41).
- Die südlich / südwestlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Knicks bzw. Feldhecken entlang der ehemaligen Bahntrasse und der Altbaumbestand an der B 432 sollen erhalten werden.



Abb. 6

Auszug aus dem „Lageplan“ zum Neubau eines „Frische- und Discountmarktes“ nordwestlich der „Segeberger Straße“ (Planungsstand vom 30.01.2015 - Genehmigungsplanung) in Überlagerung mit den verkehrstechnisch notwendigen Maßnahmen im Einmündungsbereich in die B 432



Das im Zuge der Projektentwicklung erarbeitete und im Hinblick auf die Entwurfsplanung einschließlich der Genehmigungsplanung (Bauantragsunterlagen) weiter entwickelte Bauungs- und Nutzungskonzept (vgl. **Abb. 6** auf Seite 24), das auch Gegenstand der Beratung und Beschlussfassung zu den jeweiligen Verfahrensbeschlüssen in den gemeindlichen Gremien war, wurde den beiden Bauleitplanungen als die wesentliche Planungsgrundlage zugrunde gelegt. Für die Ebene der Bauungsplanung sind die sich aus dem fortgeschriebenen Bauungs- und Nutzungskonzept ergebenden Nutzungsabgrenzungen hinreichend genug bestimmt, um die planungsrechtlich relevanten Festsetzungen für den Bauungsplan Nr. 23 entwickeln zu können.

Der bisherige Standort des Lebensmitteldiscountmarktes im Gewerbegebiet an der Straße „Am Kronsmoor“ liegt wie folgt (s. **Abb. 7** auf Seite 25) zum Plangebiet des Bauungsplanes Nr. 23 und der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw.:



Abb. 7

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

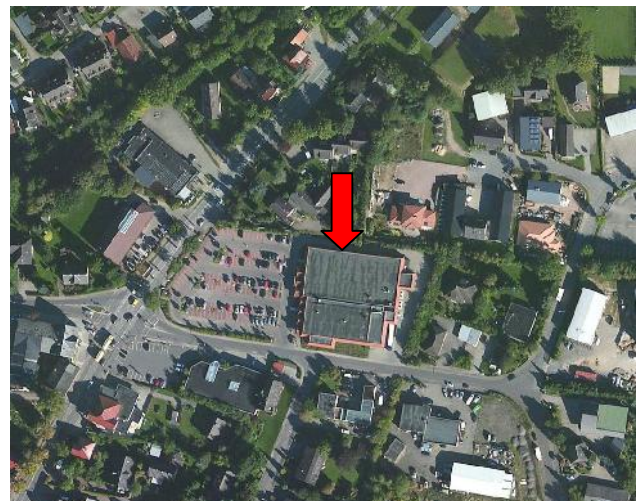


Der „Verlagerungsstandort“ im Bereich nordwestlich der „Segeberger Straße“ (B 432) weist folgende Standortqualitäten auf:

- Der geplante Einzelhandelsstandort befindet sich im direkten Einzugsgebiet der Ortslage Nahe und in geringer Entfernung zur Ortslage Itzstedt.
- Die für die Nahversorgung durch einen Lebensmitteldiscountmarkt heute benötigte Verkaufsfläche von 1.200 m² kann räumlich und funktional gut positioniert werden (vgl. **Abb. 7** auf Seite 25).
- Dem Einzelhandelsbetrieb kann an dem neuen Nahversorgungsstandort ein zukunftsfähiges Flächen- und Nutzungskonzept sowie Betriebsflächen zur Verfügung gestellt werden, so dass die Nahversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs für Nahe und Itzstedt auch langfristig als gesichert anzunehmen ist.
- Die Verkehrsanbindung des Plangebietes kann ohne einen erheblichen Ausbau der B 432 hergestellt werden, da die „Segeberger Straße“ ausreichend breit ist und bisherige Fahrbahnmarkierungen, die im Zusammenhang mit dem südlich der B 432 liegenden Einzelhandelsbetrieb hergestellt worden sind, entsprechend angepasst werden können.

Fazit

Die angestrebte Verlagerung des im Gewerbegebiet „Am Kronsmoor“ (B-Plan Nr. 11,) innerhalb eines Doppelmarktes ansässigen Lebensmitteldiscountmarktes (vgl. **Abb. 8a** oben, Pfeildarstellungen) führt an dem neuen Standort zur einer Stärkung der Nahversorgungsfunktion im Bereich der Gemeinden Nahe und Itzstedt an einem Standort, der eine zukunftsfähige Ausrichtung des Einzelhandelsbetriebes sicherstellt und Raum bietet für den am Altstandort ansässigen Lebensmittel-Vollsortimenter zur Umstrukturierung und zu einer angemessenen Erweiterung unter Beachtung landesplanerischer Ziele.



Eine Nachnutzung der dann frei werdende Immobilie hat sich nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet ‚Am Kronsmoor‘ und ‚Erlenweg‘“ (vgl. **Abb. 8b** unten) und den erteilten Baugenehmigungen zu richten.



Die Gemeinde Nahe strebt aufgrund dieser Umstrukturierungen und zur bauplanungsrechtlicher Absicherung dieses „Großflächigen Einzelhandelsstandortes“ als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel - Frischemarkt / Nahversorgung“ die Aufstellung einer 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 an.



Auch in diesem Gebiet ist eine zeitgemäß und planungsrechtlich einwandfreie Anpassung der städtebaulichen Ziele zum Einzelhandel in Nahe vorzunehmen, die über die vorgenannte Bauleitplanung planungsrechtlich abzusichern ist.

Hierzu hat die Gemeinde Nahe am 08.05.2014 den entsprechenden Einleitungsbeschluss für eine Bauleitplanung nach § 12 BauGB und den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Planungen zum „Verlagerungsstandort“ (FNP- 14. Änd. und B-Plan Nr. 23) und zum „Altstandort“ (B-Plan Nr. 11, 2. vorh. Änd. nach § 13a BauGB) sollen zeitlich möglichst parallel durchgeführt werden. Dies insbesondere aus landesplanerischer Sicht zur Absicherung der „Umstrukturierung der Nahversorgung“ in der Gemeinde Nahe.

Der Änderungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht im Wesentlichen dem des Bauungsplanes Nr. 23, jedoch mit Ausnahme eines Straßenabschnittes der B 432 „Segeberger Straße“, da auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanes kein Planungserfordernis besteht.

Durch die Festsetzungen des Bauungsplanes Nr. 23 werden die Festsetzungen des geltenden Bauungsplanes Nr. 21 für den Teilbereich der Segeberger Straße (B 432) in diesem Teilbereich vollständig ersetzt.

Es gilt der Rechtsgrundsatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Die ansonsten bestehenden Regelungen des vorhabenbezogenen Bauungsplanes Nr. 21 haben für das übrige Plangebiet des Bauungsplanes Nr. 21 außerhalb des Geltungsbereiches des Bauungsplanes Nr. 23 weiterhin Bestand. Auswirkungen des Bauungsplanes Nr. 23 auf das übrige Plangebiet sind nicht vorhanden.

Sollte die spätere Norm für unwirksam erklärt werden, lebt die alte Norm wieder auf. Die Festsetzungen erfüllen insgesamt die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen an einen qualifizierten Bauungsplan.

Landschaftspflegerische Belange in der Planung

Die Ausweisung von Bauflächen bzw. von versiegelbaren Flächen innerhalb des Plangelungsbereiches wird (voraussichtlich) zu Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 8 LNatSchG i. V. m. § 14 BNatSchG führen, die über den bisher planungsrechtlich zulässigen Umfang hinausgehen.

Dies bedarf der schutzgutbezogenen Darstellung und Prüfung im Bauleitplanverfahren, denn die Umsetzung der Planung kann die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen, wenn bauliche Anlagen (Verkehrerschließung, Bauflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, etc.) auf bisher nicht baulich genutzten bzw. nutzbaren Grundflächen hergestellt werden bzw. wenn die Nutzung eine relevante Minderung der o. g. Funktionsfähigkeiten zur Folge hat.

Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden (⇒ Vermeidungsgebot). Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren (⇒ Minimierungsgebot). Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen (⇒ Kompensationsmaßnahmen).

In der verbindlichen Bauleitplanung wird die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG‘10) und dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG‘10) aufgenommen.

Die „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ wird durch eine qualifizierte Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung in diesen Umweltbericht und somit in die Bauleitplanung eingestellt.



Vorbelastungen durch den baulichen Bestand im Bereich der B 432 werden dabei im Sinne von Vorbelastungen berücksichtigt. Für die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses wird der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013 i. V. m. dem Erlass „Hinweise und Empfehlungen zur naturschutzrechtlichen Kompensation; Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange“ des MLUR vom 30.03.2011 angewendet.

Das Vorhaben entspricht folgenden Zielsetzungen des BNatSchG:

§ 1 (3) Nr. 5 BNatSchG:

„Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere [...] wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten, [...]“

§ 1 (4) Nr. 1 BNatSchG:

„Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere ... Naturlandschaften, Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, [...]“

§ 1 (4) Nr. 2 BNatSchG:

„Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere [...] zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.“

§ 1 (5) BNatSchG:

„[...] Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass eine Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. [...]“

Zudem werden die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG durch eine Potenzialabschätzung in Verbindung mit den Schutzgütern „Pflanzen“ und „Tiere“ in der Planung beachtet.

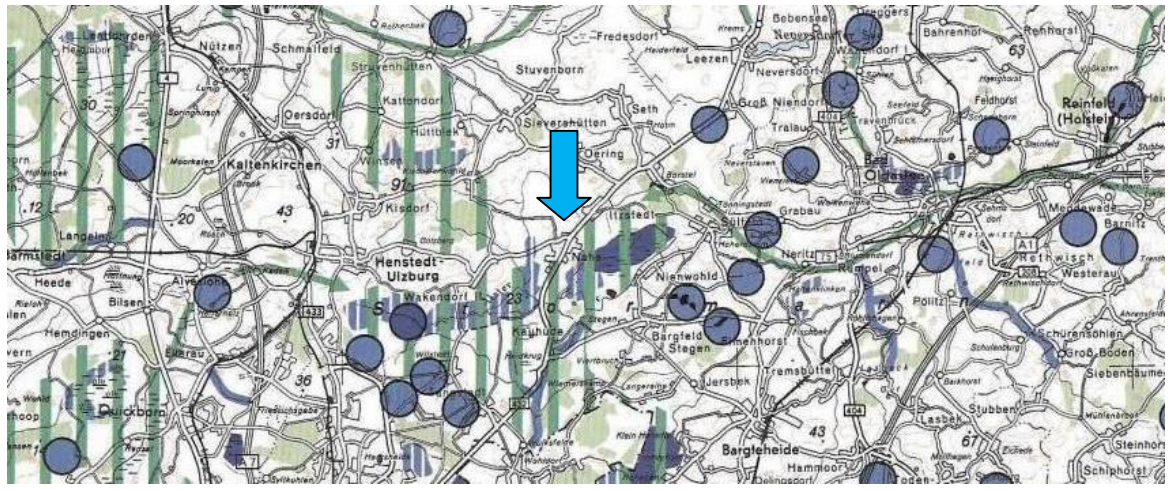


7.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

7.2.1 Fachplanungen

Landschaftsprogramm (1999):

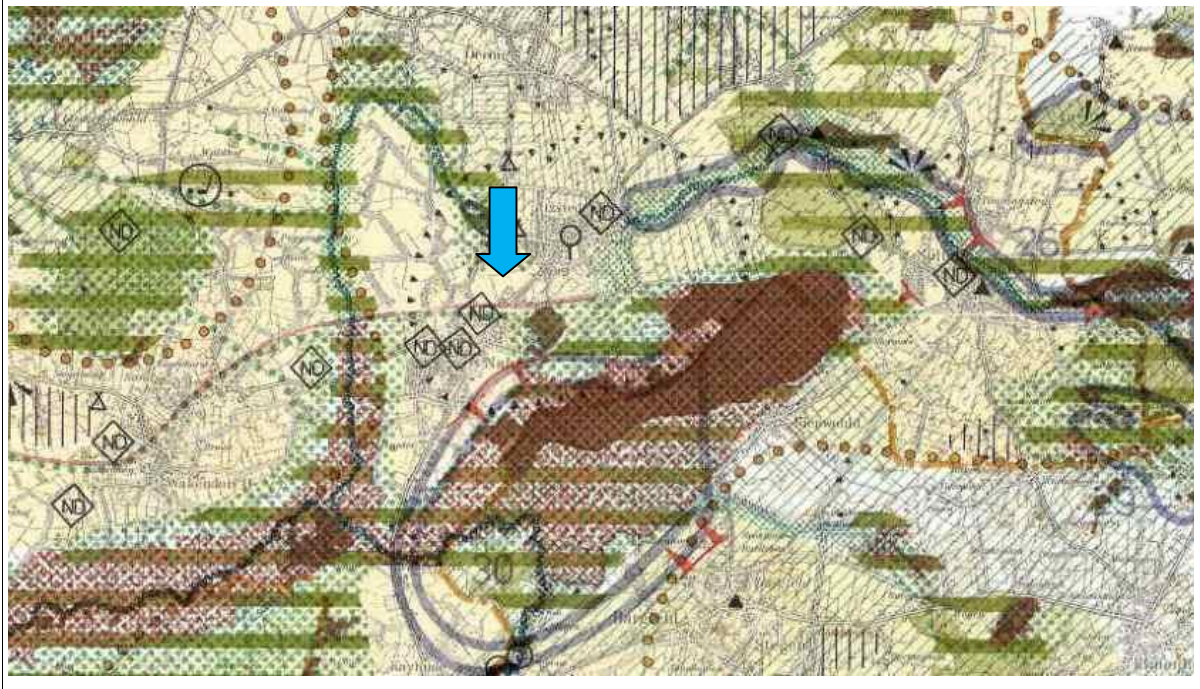
Thema (L-Progr.)	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> ○ Karte 1: Lage in einem Wasserschongebiet ○ Karte 1: Im Bereich von Itzstedt sowie westlich und östlich der Ortslage ist ein Geotop verzeichnet ○ Karte 2: Lage in einem großräumigen Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum ○ Karte 3: (vgl. auch Abb. 9a unten auf Seite 29) östlich der Ortslage Nahe / der B 432 ist ein Schwerpunkttraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene dargestellt ○ Karte 4: östlich der Ortslage Nahe sind ein FFH-Gebiet und ein EU-Vogelschutzgebiet dargestellt 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung es ist bisher kein Wasserschutzgebiet ausgewiesen; es sind infolge der Planumsetzung aufgrund der einzuhaltenden Maßgaben zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser keine Gefährdungen von Grundwasserentnahmen zu verursachen. ○ Neutral es sind aufgrund der Planung keine beeinträchtigenden Wirkungen auf das Geotop in Nahe / Itzstedt zu erwarten ○ Neutral, es sind im Planbereich keine Grünflächen und keine Erholungsanlagen / -einrichtungen vorhanden; das regionale Radwander- und Wanderwegnetz wird nicht verändert ○ Neutral, es ist aufgrund der Planung und der Trennung des Plangebietes durch die B 432 sowie die Ortslage nicht erkennbar, dass eine Einflussnahme auftreten könnte ○ Neutral, es ist aufgrund der Trennung des Plangebietes durch bebaute Flächen und Verkehrsflächen nicht erkennbar, dass hier eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele auftreten könnte.





Landschaftsrahmenplan (Stand 2002):

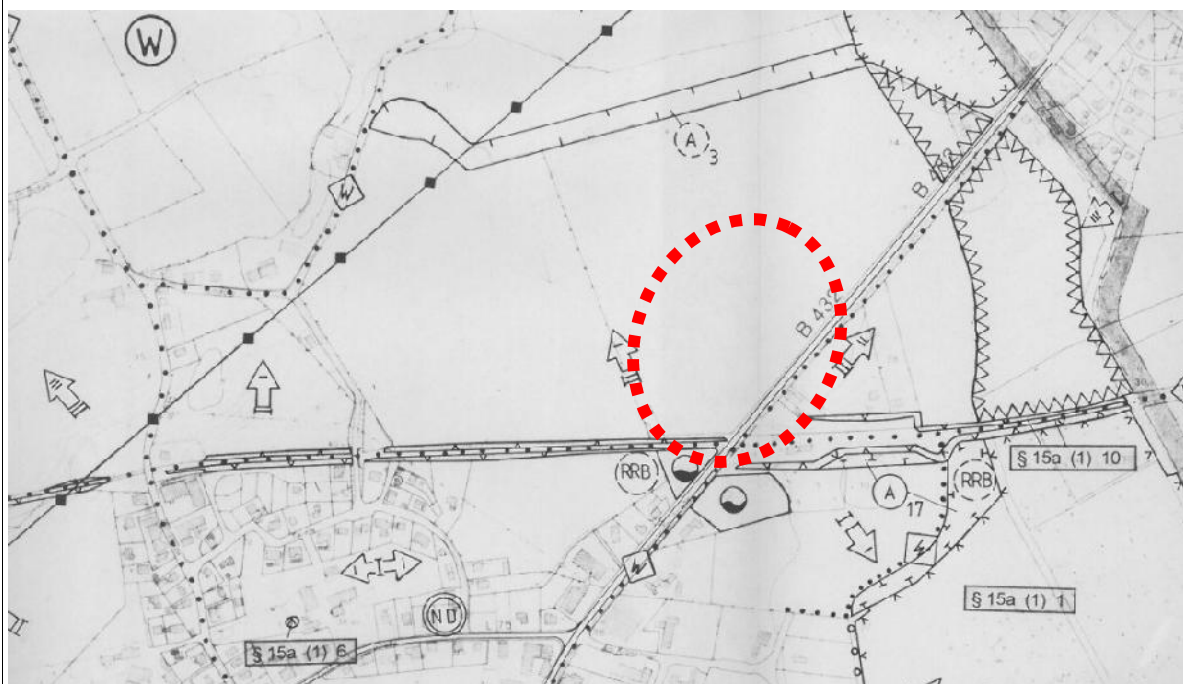
Thema (LRP)	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> ○ Lage in einem Wasserschongebiet ○ Lage eines Trockengebietes als geschützter Biototyp entlang der südlich angrenzend verlaufenden ehemaligen Bahntrasse ○ Der Verlauf der ehemaligen Bahntrasse ist als Nebenverbundachse der Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt ○ Lage in einem großflächigen Gebiet mit besonderer Erholungseignung (vgl. Abb. 9b unten auf Seite 30) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung, es ist bisher kein Wasserschutzbereich ausgewiesen; es sind infolge der Planumsetzung aufgrund der einzuhaltenden Maßgaben zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser keine Gefährdungen von Grundwasserentnahmen zu verursachen. ○ Beachtung, die Angaben und ggf. die Wirkungen des Vorhabens sind im Rahmen der Planung zu prüfen ○ Beachtung, Die Verbundfunktion entlang des Trassenverlaufs soll nicht wesentlich eingeschränkt werden. ○ Neutral, es sind im Planbereich keine Grünflächen und keine Erholungsanlagen / -einrichtungen vorhanden; das regionale Radwander- und Wanderwegnetz wird nicht verändert, sondern kann durch geplante Infrastrukturmaßnahmen eher gestärkt werden.





Landschaftsplan (2000):

Thema (LP)	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> ○ Kennzeichnung des Planbereiches als „Eingriffsfläche“ für eine mögliche Bauflächenentwicklung mit „guter Eignung“ und für eine „langfristige Realisierung“ [Kennzeichnung mit Pfeil und innen liegender „I“ sowie ergänzender „II“] (vgl. Abb. 9c unten auf Seite 31) ○ Nördlich der vorgenannten Fläche für die Bauflächenentwicklung ist linienförmig eine einfassende / begrenzende Fläche mit einer Eignung für Ausgleichsmaßnahmen dargestellt (Kennzeichnung gestrichelter Kreis mit innen liegendem „A“ und Ergänzung „3“) ○ Entlang der ehem. Bahntrasse ist ein Freizeitweg dargestellt, der von „Besonders geschützten Teilen von Natur und Landschaft“ begleitet wird 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Positiv, die Fläche ist grundsätzlich für eine bauliche Entwicklung geeignet ○ Beachtung / Neutral, die Fläche liegt vom Plangebiet des Bauungsplanes Nr. 23 abgesetzt und ist somit derzeit im Rahmen der Aufstellung dieses Bauleitplanes nicht realisierbar, da die im Landschaftsplan angesprochene maximale Ausdehnung der Ortsentwicklung derzeit nicht bekannt ist. Insgesamt sollte die Ortsrandeingrünung derzeit noch nicht festgelegt werden. ○ Beachtung, das Freizeitwegesystem sollte durch die Planung nicht beeinträchtigt werden und die vorhandenen Biotoptypen sind im Rahmen der Planaufstellung zu erfassen und in geeigneter Weise in die Planung aufzunehmen



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



Landesentwicklungsplan (2010):

Thema (LEP)	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> ○ Nahe fungiert zusammen mit Itzstedt als ländlicher Zentralort im Ordnungsraum um die Metropole Hamburg (vgl. Abb. 9d auf Seite 33 oben) ○ Lage an einer Bundesstraße ○ Östlich der Ortslage / der B 432 liegt ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Positiv, die geplante bauliche Entwicklung entspricht einer Stärkung der örtlichen Funktionen und der Nahversorgung ○ Positiv, das Plangebiet ist verkehrsgünstig gelegen ○ Neutral, es ist aufgrund der Planung und der Trennung des Plangebietes durch die B 432 sowie durch die Ortslage nicht erkennbar, dass hier eine Einflussnahme auftreten könnte.

Regionalplan (Neufassung 1998):

Thema (RP)	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> ○ Das Plangebiet liegt im Bereich mit ländlich zentralörtlicher Funktion Nahe - Itzstedt (vgl. Abb. 9e auf Seite 33 unten) ○ Lage in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz ○ Vom Bereich der Ortslagen Nahe und Itzstedt und dem zwischen den Ortschaften befindlichen Raum abgesetzt sind für den offenen Landschaftsraum folgende Funktionen dargestellt: <ul style="list-style-type: none"> - Großflächiger regionaler Grünzug - Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems - Lage in einem Schwerpunktbereich für die Erholung 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung / Positiv, die geplante Umstrukturierung entspricht einer Stärkung der zentralörtlichen Funktionen und der wohnungsnahen Grundversorgung ○ Beachtung, es ist bisher kein Wasserschutzgebiet ausgewiesen; es sind infolge der Planumsetzung aufgrund der einzuhaltenden Maßgaben zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser keine Gefährdungen von Grundwasserentnahmen zu verursachen. ○ Neutral / Beachtung, es ist aufgrund der Planung und der Trennung des Plangeltungsbereiches durch die B 432 sowie die Ortslage nicht erkennbar, dass hier eine Einflussnahme auf den regionalen Grünzug, auf die Flächen eines Biotopverbundes oder die allgemeine Nutzung der Landschaft als Erholungsraum auftreten könnte.

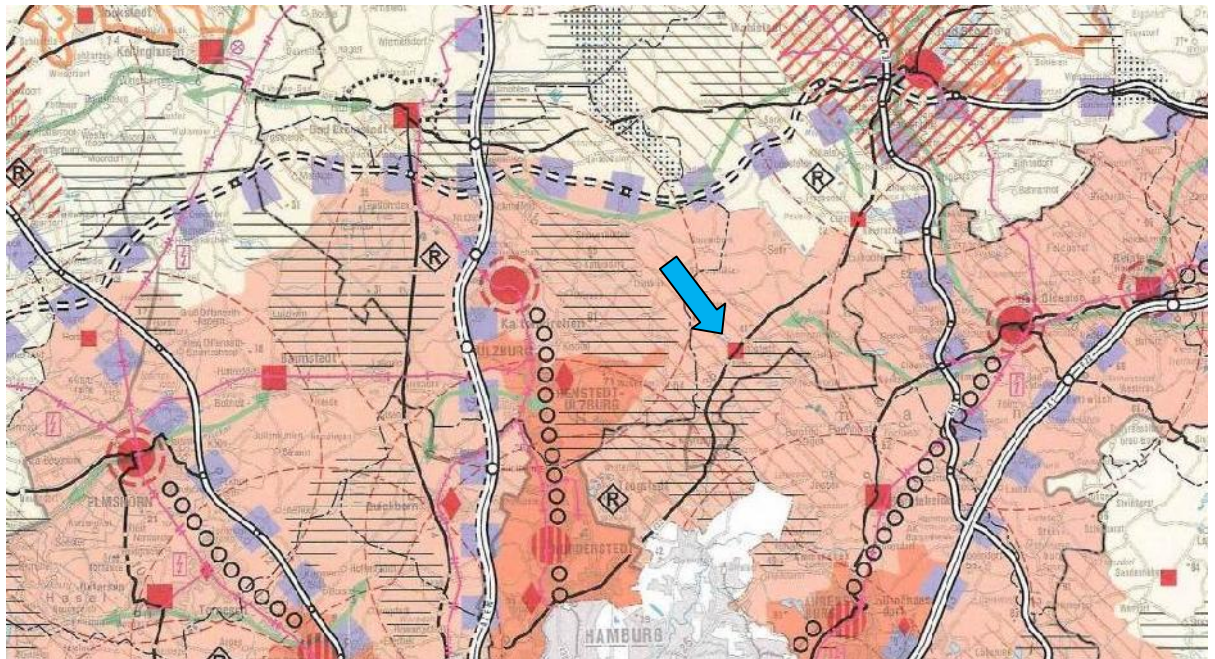


Abb. 9d

Auszug aus dem **Landesentwicklungsplan (LEP 2010)**, den Änderungsbereich in der Gemeinde Nahe (Pfeildarstellung) und die Wirtschaftsregion zwischen den Entwicklungsachsen „A1“, „A7“ und „A23“ betreffend

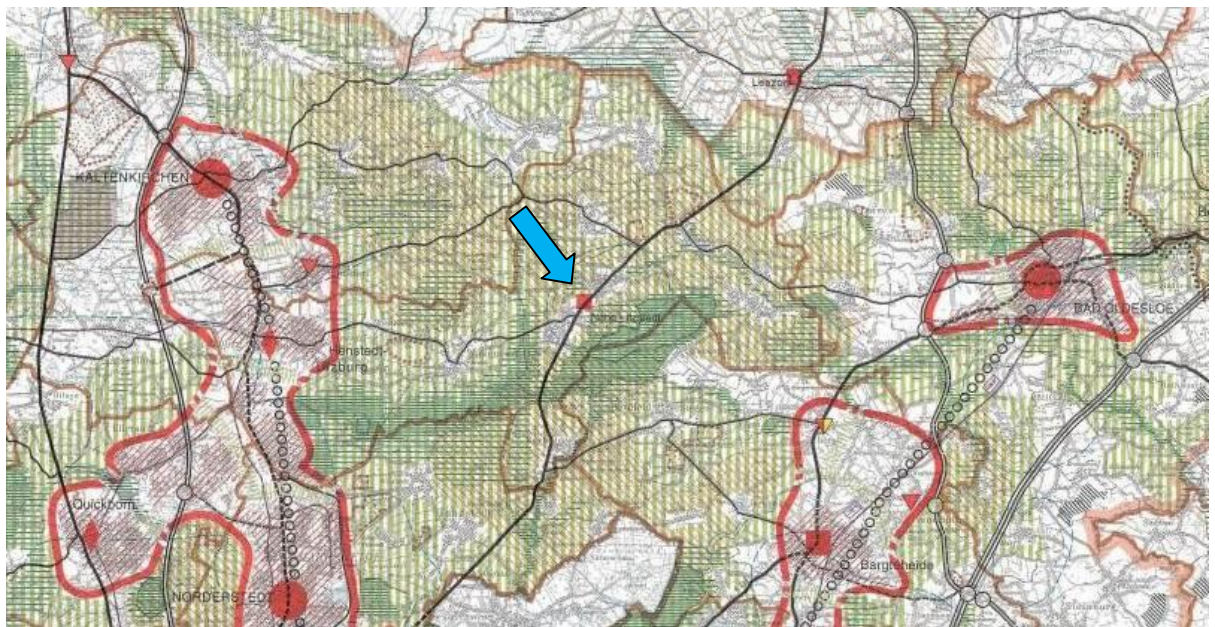


Abb. 9e

Auszug aus dem **Regionalplan, Planungsraum I (1998)**, den Änderungsbereich in der Gemeinde Nahe (Pfeildarstellung) eingebettet in einen Raum mit einem großflächigen regionalen Grünzug, einem Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems sowie in einem Schwerpunktbereich für die Erholung



Flächennutzungsplan:

Thema (FNP)	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> ○ Das Plangebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Abb. 9f auf Seite 34 unten) - Südöstlich des Plangebietes verläuft die B 432 „Segeberger Straße“ - Südlich des Plangebietes ist anhand der Flächenaufteilungen der Verlauf der ehemaligen Bahnstrecke erkennbar 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung, es besteht das Erfordernis für eine Änderung des Flächennutzungsplanes, um mit Blick auf den Bauungsplan Nr. 23 das „Entwicklungsgebot“ einhalten zu können ○ Beachtung, die Entwicklung einer baulichen Nutzung erfordert die Berücksichtigung der verkehrlichen Belange hinsichtlich einer geeigneten Verkehrserschließung und ggf. auch hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Aspekte - Beachtung die ehem. Bahntrasse ist Teil des regionalen Freizeitwegenetzes und soll somit durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.



Abb. 9f

Auszug aus dem rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Nahe

Die Lage des Plangebietes des Bauungsplanes Nr. 23 ist gekennzeichnet.



Die Entwicklung des Sonstigen Sondergebietes auf Flächen für die Landwirtschaft im bauplanungsrechtlichen Außenbereich bedarf einer 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, in der ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscountmarkt“ vorgesehen wird (vgl. auch **Abb. 6** auf Seite 24)

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 kann dann das „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten werden.

7.2.2 Fachgesetze

Für die Planung können während des Planaufstellungsverfahrens folgende Fachgesetze bedeutend sein:

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanungen
<ul style="list-style-type: none"> ○ BauGB 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 sowie für die zu treffenden Festsetzungen zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung ○ Anpassung der gemeindlichen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß den Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP) und des Regionalplanes
<ul style="list-style-type: none"> ○ BauNVO 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Festlegung und Gliederung nach der besonderen Art und Maß der baulichen Nutzung
<ul style="list-style-type: none"> ○ LBO 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Auf Ebene des Bebauungsplanes Grundlage für örtliche Bauvorschriften nach § 84 zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen zur Sicherung bzw. Neuhherstellung des Orts- und Landschaftsbildes
<ul style="list-style-type: none"> ○ BNatSchG 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grundlage für das LNatSchG; bezüglich der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatSchG Bezug genommen (s. u.) ○ § 1 beschreibt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ○ § 14 bis 17 beinhalten Aussagen zur Eingriffs-Ausgleichs-Regelung ○ § 18 beschreibt das Verhältnis zum Baurecht ○ § 39 beinhaltet Regelungen zur Gehölzpflege mit Fristen für Arbeiten an Gehölzen ○ § 44 in Verbindung mit § 7: Beachtung von Vorkommen besonders und streng geschützter Arten
<ul style="list-style-type: none"> ○ LNatSchG 	<ul style="list-style-type: none"> ○ §§ 8 bis 11 beinhalten mit jeweiliger Bezugnahme auf das BNatSchG Grundaussagen zur Eingriffsregelung ○ § 21 listet gesetzlich geschützte Biotope auf ○ § 27a beinhaltet Regelungen zur Gehölzpflege mit vom BNatSchG abweichenden Fristen für Arbeiten an Gehölzen



Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanungen
<ul style="list-style-type: none"> ○ Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Erlass vom 09.12.2013) ○ Hinweise und Empfehlungen zur naturschutzrechtlichen Kompensation; Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange (Erlass vom 30.03.2011) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Darlegung der Grundlagen für die Anwendung der Eingriffsregelung ○ Vorgabe von Berechnungsmodalitäten zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs / Ersatzes auf Ebene des Bebauungsplanes
<ul style="list-style-type: none"> ○ Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass MELUR vom 13.06.2013) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Darlegung der Grundlagen für die Bilanzierung und Kompensation von Knicks
<ul style="list-style-type: none"> ○ Biotopverordnung vom 22.01.2009 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Erfassung der vorhandenen Biotope / Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung
<ul style="list-style-type: none"> ○ BBodSchG 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ (§ 1 Abs. 1 BBodSchG)
<ul style="list-style-type: none"> ○ LWG 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen soll
<ul style="list-style-type: none"> ○ Denkmalschutzgesetz 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung ggf. vorkommender Kulturdenkmale
<ul style="list-style-type: none"> ○ DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ i. V. mit TA Lärm 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und außerhalb des Plangebiets gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Gewerbelärm
<ul style="list-style-type: none"> ○ RLS-90 i. V. mit der 16.BImSchV 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Verkehrslärm
<ul style="list-style-type: none"> ○ RAS 06 „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung bei der Anlage und Herrichtung von Erschließungsstraßen bzw. Anbindung an Erschließungsstraßen
<ul style="list-style-type: none"> ○ Bundesfernstraßengesetz (FStrG) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung der anbaufreien Zone von 20 m Breite an der B 432 sofern der Streckenabschnitt nicht innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt

7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen

7.3.1 Schutzgut Mensch

Im Umfeld des Plangebietes bestehen Wohnnutzungen im bauplanungsrechtlich zu bewertenden Außenbereich ca. 70 m westlich des Plangebietes (Segeberger Straße Nr. 9). Östlich der Segeberger Landstraße liegt mit der Hausnummer 18/18a ein weiteres Wohnhaus (vgl. **Abb. 10a** auf Seite 37). Eine Mischgebietsnutzung besteht entlang der „Segeberger Straße“ ca. 110 m südwestlich des Planbereiches.



Ein Wohngebiet an der Straße „Fahrenhorst“ liegt ca. 130 südwestlich des Plangebietes. Südöstlich der B 432 besteht ein weiterer Lebensmittel-Discountmarkt.

Aus verkehrstechnischen Aspekten soll die Anbindung des geplanten LM-Discountmarktes über eine öffentliche Erschließungsstraße an die „Segeberger Straße“ (B 432) gegenüber der bestehenden Grundstückszufahrt des vorhandenen LM-Discountmarktes erfolgen. Hierbei entsteht durch Ergänzung eines neuen Knotenpunktarmes somit eine Kreuzungssituation.

Die südwestlich des Plangebietes verlaufende „ehemalige Bahntrasse“ ist zusammen mit weiteren Wegen in der Gemeinde Nahe (vgl. auch **Abb. 10b** auf Seite 37) und hier insbesondere entlang der B 432 Teil des regionalen Rad- und Wanderwegenetzes. Erholungs- und Freizeiteinrichtungen sind darüber hinaus innerhalb des Planbereiches derzeit nicht vorhanden.



Abb. 10a Blick von Norden aus auf das Wohnhaus Segeberger Straße Nr. 18/18a



Abb. 10b Hinweis auf das örtliche und überörtliche Rad- und Wanderwegenetz



Abb. 10c Darstellung der im Nahbereich zum Planvorhaben bestehenden Wohnnutzungen und der für Freizeit-zwecke wichtigen ehemaligen Bahntrasse (gelb gestrichelte Linie) (Graphik entnommen aus der Lärmtechnischen Untersuchung von WVK, 2014)



Bewertung und

Betroffenheit durch die Planung:

Im Zuge einer frühzeitig (bereits zum „Scoping-Verfahren“) erstellten lärmtechnischen Untersuchung als Grundlage für die Umweltprüfung zu den beiden Bauleitplanungen und zugleich auch für das nachgeordnete bauaufsichtliche Verfahren (siehe als Anlage zu dieser Begründung) wurden folgende mögliche Konfliktbereiche bearbeitet:

- Schutz der realen bzw. planungsrechtlich zu beachtenden Nachbarschaft vor Immissionen aus Gewerbelärm vom Planbereich,
- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den aufgrund der Bauleitplanungen induzierten Zusatzverkehrs,
- Schutz des Plangebietes vor Verkehrslärm der B 432, sofern innerhalb des Plangebietes schützenswerte Nutzungen zulässig sein werden.

Die Ermittlungen und die Beurteilungen erfolgen nach der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“, die hinsichtlich des Gewerbelärms auf die TA Lärm verweist. Zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen vor dem zu erwartenden Gewerbelärm werden folgende Richtwerte einzuhalten sein:

Nr.	Nutzungsart	Immissionsrichtwert			
		Beurteilungspegel		kurzzeitige Geräuschspitzen	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	Kurgebiete, bei Krankenhäusern und Pflegeanstalten	45 dB(A)	35 dB(A)	75 dB(A)	55 dB(A)
2	Reine Wohngebiete (WR)	50 dB(A)	35 dB(A)	80 dB(A)	55 dB(A)
3	Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS)	55 dB(A)	40 dB(A)	85 dB(A)	60 dB(A)
4	Mischgebiete (MI), Dorfgebiete (MD), Kerngebiete (MK)	60 dB(A)	45 dB(A)	90 dB(A)	65 dB(A)
5	Gewerbegebiete (GE)	65 dB(A)	50 dB(A)	95 dB(A)	70 dB(A)

Abb. 10d

Es wurden der Kundenparkplatz mit dem zugeordneten Verkehrsaufkommen, die Einkaufswagen, die Warenanlieferung (Verkehre, Kühlaggregate der Fahrzeuge, Ent- und Beladevorgänge) und Anlagen der Haustechnik (Lüftung, Verflüssiger, Verdichter, ...) in die Betrachtungen einbezogen.

Entsprechend der Maßgaben der TA-Lärm sind die Emissionen durch den geplanten Lebensmitteldiscountmarkt als Zusatzbelastungen zu dem südöstlich der B 432 bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt nicht einzubeziehen, da an allen relevanten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte im Beurteilungszeitraum TAG um 6 dB(A) unterschritten werden.

Nach dem derzeitigem Bearbeitungsstand (vgl. hierzu die Ausführungen der lärmtechnischen Untersuchung, siehe Anlage zu dieser Begründung) werden

- die Anlieferung und die Nutzung des Kundenparkplatzes zwischen 6.00 und 22.00 Uhr ohne zusätzliche Maßnahmen möglich sein.
- die Fahrgassen des Kundenparkplatzes mit einem ebenen Pflaster mit Fugenbreiten < 3 mm und
- lärmarme Einkaufswagen zu verwenden sein.



Entsprechend den vorangestellt benannten Maßnahmen, die im Zuge des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens als Auflagen zu erwarten sind, sind planungsrechtlich relevante Maßnahmen im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 23 nicht erforderlich, jedoch wird die benannte Art der Oberflächengestaltung als örtliche Bauvorschrift nach § 84 LBO festgesetzt.

Bezüglich des Verkehrs ergeben sich Konsequenzen für die Planung, wenn die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs

1. den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
2. keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist **und**
3. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Diese Kriterien gelten kumulativ, d. h. nur wenn alle drei Bedingungen erfüllt sind, sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs soweit wie möglich vermindert werden.

Entsprechend den o. g. Untersuchungsergebnissen werden die o. g. Kriterien der TA Lärm derzeit nicht erfüllt sind, so dass keine organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen zu treffen sein werden.

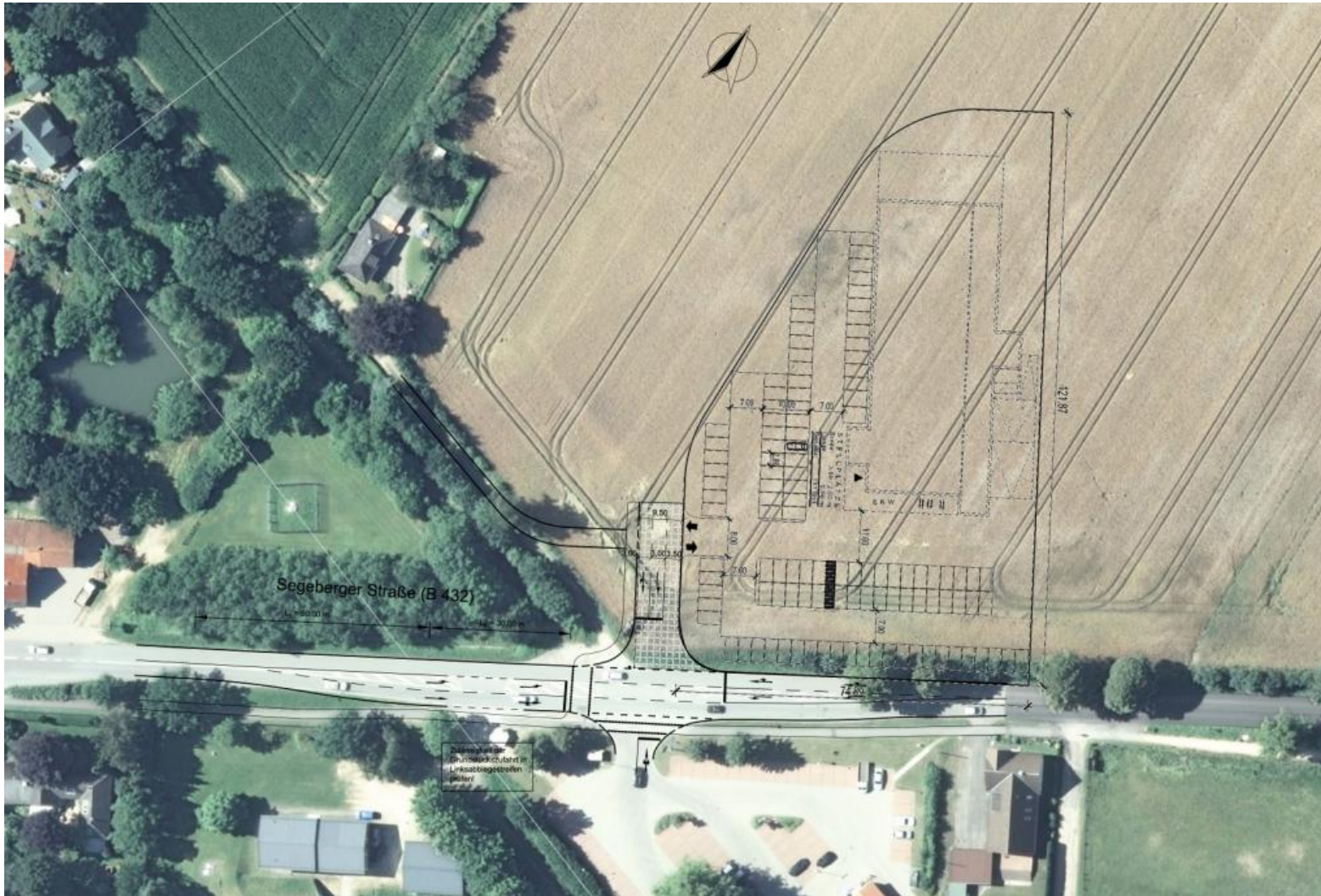
Die vorhandenen Verkehrsstärken wurden im Rahmen einer Untersuchung durch eigene Verkehrserhebungen erfasst. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen der geplanten Entwicklung wurde abgeschätzt und entsprechend der Einwohnerverteilung und der erhobenen Verkehrsverteilung auf das Straßennetz umgelegt. Als Prognosehorizont für die Verkehrsrechnungen wurde das Jahr 2030 angesetzt.

Zur Sicherstellung der Leichtigkeit des fließenden Verkehrs und der Sicherstellung einer langfristigen Leistungsfähigkeit der B 432 bzw. der Verkehrsanbindung ist die Einrichtung einer Lichtsignalanlage an der Kreuzung „Segeberger Straße“ (B 432) / Zufahrtbereich LM-Discountmarkt / neue Erschließungsstraße“ erforderlich (vgl. hierzu **Abb. 10e** und **Abb. 10f** auf den Seiten 40 und 41 sowie die „Verkehrsuntersuchung“ als Anlage dieser Begründung). Für den Planfall 2030 kann hierdurch eine befriedigende Qualitätsstufe „C“ des Verkehrsablaufes erreicht werden.

Die in der Nähe des Plangebietes verlaufenden Rad- und Wanderwege sind von sehr hoher Bedeutung für die Erholungsnutzung.

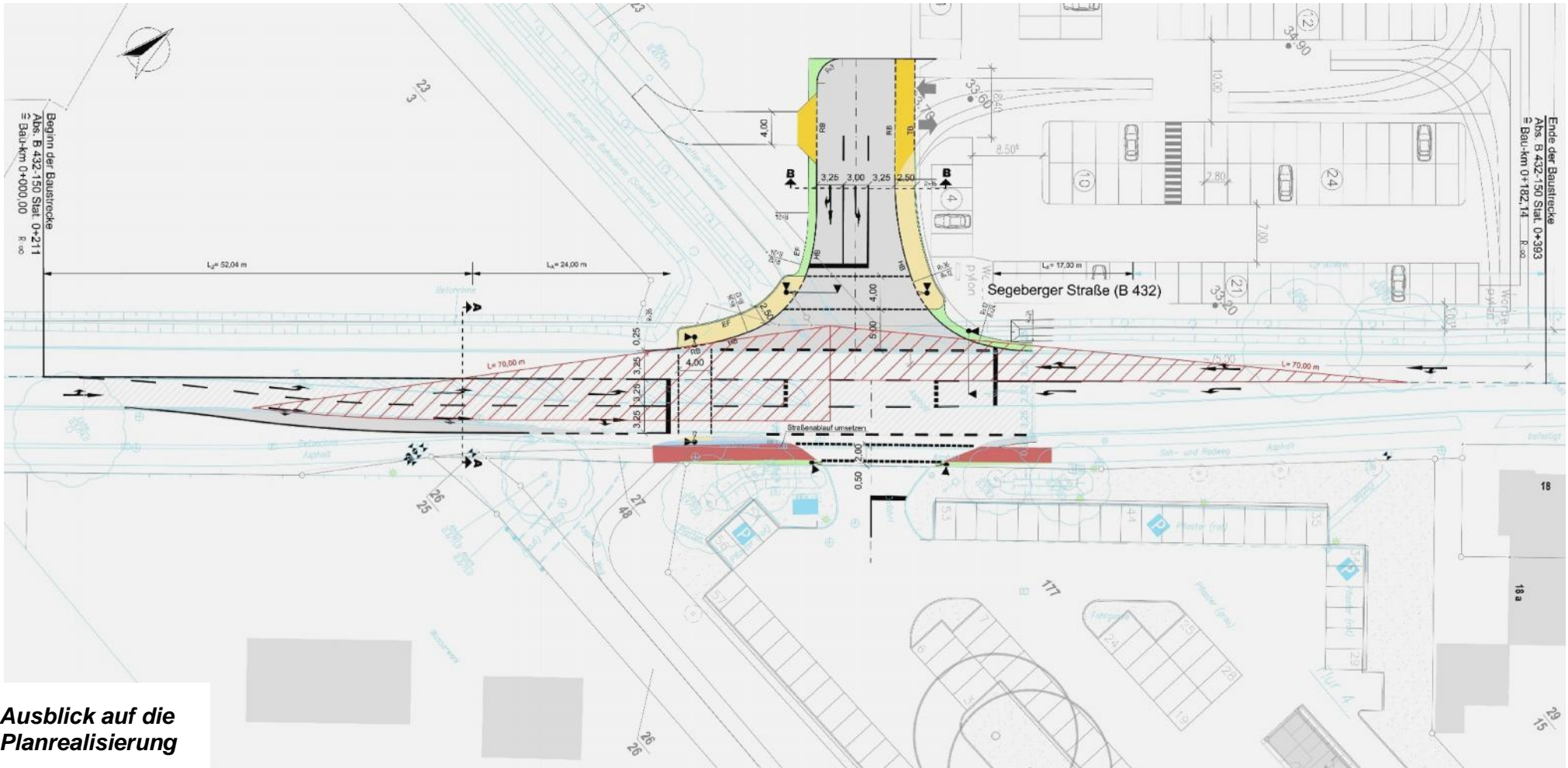
Weitere Immissionsarten wie z. B. Geruchsimmissionen (landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe usw.) oder Lichtimmissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand und nach Auswertung der im Rahmen der nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen nach Auffassung der Gemeinde Nahe für die Beurteilung des Vorhabens nicht relevant und werden daher nicht vertiefend untersucht.

Seitens der Landwirtschaftskammer S-H wurde im Rahmen des durchgeführten Beteiligungsverfahrens (nach § 4 Abs. 1 BauGB) darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet angrenzen, wobei aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung zeitlich begrenzt Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche) auf die Nutzungen innerhalb des Plangebietes einwirken können. Aufgrund des Vorhabencharakters werden jedoch relevante Einschränkungen der Nutzung seitens der Gemeinde Nahe nicht für wahrscheinlich erachtet.



Rückblick auf den Planungsbeginn

Abb. 10e
Konzeptskizze
zum geplanten Ausbau der Kreuzung „Segeberger Straße“ (B 432) / Grundstückszufahrt Lidl / Erschließungsstraße
(entnommen aus dem Verkehrsgutachten von WVK, 31.01.2014)



**Ausblick auf die
Planrealisierung**

Abb. 10f „Straßenbaulageplan“ aus dem RE-Entwurf zum geplanten Neubau einer Linksabbiegespur an der B 432

(Bearbeitungsstand vom 18.11.2014)



Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen:

Zur Reduzierung der entstehenden Lärmimmissionen sind gemäß der lärmtechnischen Untersuchung folgende Maßnahmen umzusetzen:

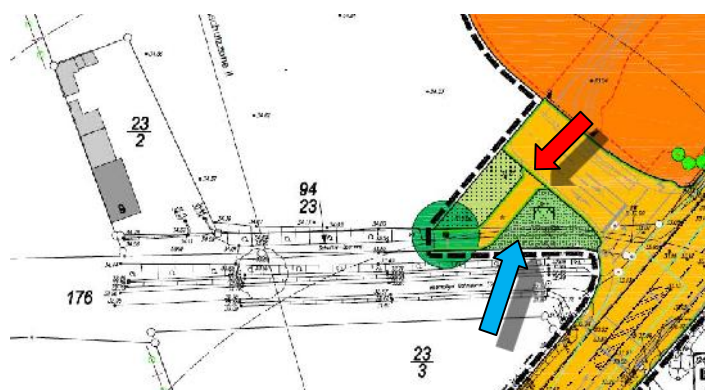
- Anlieferung in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr. Im Beurteilungszeitraum NACHT ist eine Anlieferung möglich, sofern sichergestellt ist, dass die kurzzeitigen Geräuschspitzen nach TA Lärm an der schutzbedürftigen Bebauung der Nachbarschaft eingehalten werden.
- Nutzung des Kundenparkplatzes zwischen 06.00 und 22.00 Uhr. Im Beurteilungszeitraum NACHT ist die Nutzung des Kundenparkplatzes möglich, sofern sichergestellt wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der schutzbedürftigen Bebauung der Nachbarschaft eingehalten werden.
- Oberfläche der Fahrgassen des Kundenparkplatzes ist in ebenem Pflaster herzustellen, d. h. mit Minifase oder geringer sowie mit Fuge < 3 mm. Alternativ ist Asphalt zu verwenden.
- Einsatz lärmarmer Einkaufswagen.
- Auf eine einwandfreie Funktionsweise aller haustechnischen Anlagen ist zu achten.

Es wird die Gestaltung der äußeren verkehrlichen Erschließung gemäß der **Abbildung 10f** auf der Seite 41 mit Lichtsignalanlage empfohlen, wobei der Linksabbiegestreifen in der südlichen „Segeberger Straße“ (B 432) aus der vorhandenen Sperrfläche entwickelt werden kann. In der Knotenpunktzufahrt der geplanten Erschließungsstraße sind ein Linksabbiegestreifen sowie ein Mischfahrstreifen (gradeaus + rechts) vorzusehen.

Durch die Einrichtung von lichtsignalisierten Fußgängerfurten im südlichen Knotenpunktarm der „Segeberger Straße“ (B 432) sowie im östlichen Knotenpunktarm kann außerdem dem Querungsbedarf Rechnung getragen werden. Die fußläufige Erreichbarkeit des Lebensmitteldiscountmarktes kann somit sicher und auf kurzem Wege sichergestellt werden.

Die Ausbau- und Umgestaltung des o. g. Kreuzungsbereiches bedarf der Abstimmung und Genehmigung durch den zuständigen Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr des Landes S-H, Niederlassung Lübeck auf Grundlage genehmigungsfähiger Planunterlagen.

Die Zufahrt für das rückwärtig gelegene Wohngebäude Segeberger Straße Nr. 9 wird über eine neu herzustellende Zufahrt von der Plangebietserschließungsstraße des Sonstigen Sondergebiet aus angebunden (vgl. nebenstehende **Abb. 10g**, rote Pfeildarstellung)), um eine weitere Zufahrt im Bereich der B 432 zu vermeiden.



Weitere Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nach Auffassung der Gemeinde Nahe zur Sicherstellung einer Verträglichkeit bezüglich des Schutzgutes Mensch nicht erforderlich.



Die in Nähe des Plangebiets verlaufenden Rad- und Wanderwege werden im Rahmen der o. g. Gestaltung des Verkehrsraums beachtet und einbezogen, so dass keine zusätzlichen Maßnahmen zur Erhaltung und Regelung der Nutzung erforderlich werden. Die Freizeitrou-ten entlang des ehemaligen Bahndamms werden nicht beeinträchtigt.

Eine Verbesserung der Erholungsnutzung wird erfolgen durch die geplante Errichtung eines Informationspunktes mit Unterstand / Schutzhütte und Fahrradständern auf der „Dreiecksflä- che“ (vgl. **Abb. 10g** auf Seite 42, blaue Pfeildarstellung) zwischen dem ehemaligen Bahn- damm und der neuen Verkehrsanbindung an die B 432.

7.3.2 Schutzgut Pflanzen

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 ist gemäß einer örtlichen Biotoyp- penaufnahme vom 18.06.2014 (durch das Büro Günther & Pollok - Landschaftsplanung) durch ausgedehnte Ackerflächen geprägt (vgl. **Abb. 11a** auf Seite 43), auf denen im Jahr 2014 Raps angebaut wurde.

Ackerwildkrautfluren und ruderalen Gras- und Krautfluren mittlerer Standorte sind im Süden- den Plangebiets im Bereich der bestehenden Feldzufahrt und der Wegseitenstreifen dort vorhanden, wo die künftige Straßenanbindung vorgesehen ist (vgl. **Abb. 11b** auf Seite 43).



Abb. 11a Blick aus nordöstlicher Richtung über die Ackerfläche des Änderungsbereiches. Im Hintergrund ist der Knick an der Zufahrt „Segeberger Straße“ Nr. 9 erkennbar



Abb. 11b Blick auf die Zufahrt Segeberger Straße Haus Nr. 9 mit Feldhecken, die den Knicks zuzuordnen sind, an beiden Wegseiten

Entlang der nördlichen Seite der Zufahrt zum Wohngebäude Segeberger Straße Haus Nr. 9 besteht ca. 30 m von der B 432 abgesetzt eine ebenerdige Feldhecke, die als Biotoyp den Knicks nach § 21 LNatSchG gleichzusetzen ist. Auch südlich der Zufahrt Segeberger Straße Haus Nr. 9 bzw. entlang der nördlichen Seite der ehemaligen Bahntrasse und jetzigen Freizeittrasse besteht eine Feldhecke als Knick.

Ein weiterer Knick besteht ca. 30 m nordöstlich der Zufahrt „Segeberger Straße“ Nr. 9 entlang der nordwestlichen Seite der B 432.



Ca. 100 m nordöstlich der Zufahrt Segeberger Straße Haus Nr. 9 stehen entlang der B 432 straßenbegleitende Großbäume (vgl. nachfolgende **Abb. 11c** und **Abb. 11d** - Linden mit Stammdurchmessern von zumeist ca. 0,6 bis 0,7 m), die entsprechend des Kartierschlüssels der in Schleswig-Holstein gesetzlich geschützten Biotope (Stand 2007 bei sinngemäßer Übertragung auf das derzeitige LNatSchG) im Randbereich des Plangebietes als so genannte „Halballee“ den nach § 21 LNatSchG geschützten Biotopen zuzuordnen ist.



Abb. 11c Blick vom Bereich der geplanten Straßenanbindung auf die „Halballee“ und den Knick entlang der nordwestlichen Seite der B 432



Abb. 11d Blick in entgegengesetzter Richtung auf den Ortseingang mit den Bäumen der „Halballee“ und dem Knick

Waldflächen sind nicht vorhanden und gemäß den Angaben der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung auch nicht zu erwarten.

Biotope, die dem Schutz nach § 30 BNatSchG unterliegen, fehlen nach Kenntnisstand und nach Auswertung der im Rahmen der nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen innerhalb des Plangebietes.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG bekannt und aufgrund der Biotoptypen- und Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten. Gegenteilige Informationen wurden der Gemeinde Nahe im Rahmen der nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen nicht bekannt gemacht worden.

Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im und am Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

Im oder am Plangeltungsbereich sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; das heißt es sind keine FFH-Gebiete und keine EU-Vogelschutzgebiete vorhanden.

Arten und Habitate eines gemeldeten FFH-Gebiets oder eines erklärten EU - Vogelschutzgebietes werden in Kenntnis der Vorhabenbeschreibung und der Entfernung von ca. 0,6 km zu dem nächstgelegenen NATURA 2000-Gebiet 2226-391 „Alstersystem bis Itzstedter See und Nienwohlder Moor“ bzw. ca. 1,1 km zum EU-Vogelschutzgebiet 2226-401 „Alsterniederung“ nicht betroffen sein.



Dies liegt darin begründet, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes bzw. des für das FFH-Gebiet festgelegten Erhaltungsgegenstands und der Erhaltungsziele zu erwarten sind. Aufgrund der Lage des Plangebietes mit einer Entfernung von deutlich mehr als 0,6 km, der nicht zu erwartenden erheblichen Schadstoffemissionen wie sie z. B. durch immissionsschutzrechtlich relevante Gewerbe- oder Industrieanlagen möglich wären und aufgrund der geplanten Ableitung des anfallenden Schutz- und Oberflächenwassers ist nicht erkennbar, dass Beeinträchtigungen der Gewässer innerhalb des FFH-Gebietes auftreten könnten.

Erhebliche Belastungen des FFH-Gebietes durch Versiegelungen, erhöhtes Verkehrsaufkommen und Lichtverschmutzungen werden aufgrund der Lage am bestehenden Ortsrand in Verbindung mit der Entfernung zum FFH-Gebiet und aufgrund der Lage an der B 432 nicht erwartet. Eine relevante kumulierende Wirkung mit dem bestehenden Lidl-Markt ist nicht gegeben. Ergänzend wird von Seiten der Gemeinde Nahe darauf hingewiesen, dass im Managementplan für das FFH-Gebiet (erstellt durch das MLUR im Dezember 2011) kein Hinweis auf möglicherweise störende Einflüsse infolge der baulichen Entwicklung in Nahe gegeben ist.

Auch für das EU-Vogelschutzgebiet ist festzustellen, dass keine erhebliche Beeinträchtigungen des EU-Vogelschutzgebietes bzw. des für das Gebiet festgelegten Erhaltungsgegenstands und der Erhaltungsziele zu erwarten sind. Aufgrund der Lage des Plangebietes mit einer Entfernung von deutlich mehr als 1,1 km, der nicht zu erwartenden erheblichen Schadstoffemissionen wie sie z. B. durch immissionsschutzrechtlich relevante Gewerbe- oder Industrieanlagen möglich wären und aufgrund des im Plangebiet nicht bestehenden Potenzials für Vorkommen der als Erhaltungsgegenstand zu beachtenden Vogelarten Neuntöter, Wachtelkönig, Großer Brachvogel und Rohrweihe ist weder erkennbar, dass Beeinträchtigungen der zu schützenden Arten und deren Lebensräume noch bestehenden Habitatteile außerhalb des Schutzgebietes auftreten könnten.

Erhebliche Belastungen des FFH-Gebietes durch Versiegelungen, erhöhtes Verkehrsaufkommen und Lichtverschmutzungen werden aufgrund der Lage am bestehenden Ortsrand in Verbindung mit der Entfernung zum FFH-Gebiet und aufgrund der Lage an der B 432 nicht erwartet. Eine relevante kumulierende Wirkung mit dem bestehenden Lidl-Markt ist nicht gegeben. Ergänzend wird von Seiten der Gemeinde Nahe darauf hingewiesen, dass im Managementplan für das EU-Vogelschutzgebiet (erstellt durch das MLUR im August 2012) kein Hinweis auf möglicherweise störende Einflüsse infolge der baulichen Entwicklung in Nahe gegeben ist.

Da der Plangeltungsbereich durch Straßen, Bebauungen (Nienwohlder Moor) und landwirtschaftliche Nutzflächen (alle Gebiete) von den Schutzgebieten getrennt ist, ist nicht erkennbar, dass durch diese Bauleitplanung eine beurteilungsrelevante Beeinträchtigung der zu erhaltenen Arten und Lebensraumtypen bzw. der bestehenden Erhaltungsziele zu erwarten ist.

Bewertung und **Betroffenheit durch die Planung:**

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des BNatSchG / LNatSchG, der Biotopverordnung und des Erlasses zur „naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ in der derzeit aktuellen Fassung.

Dabei sind in der nachgeordneten Bebauungsplanung die Feldhecken entlang der Zuwegung Segeberger Straße Haus Nr. 9 und der Knick entlang der B 432 als geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG zu beachten.



Auch die Großbäume an der B 432 sind als Bestandteile einer „Halballee“ den nach § 21 LNatSchG geschützten Biotopen zuzuordnen.

Die geschützten Biotoptypen sind von sehr hoher Bedeutung für Natur und Landschaft.

Einzelgehölze wie die einzelne Birke an der Zuwegung Segeberger Straße Haus Nr. 9 sind von hoher Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die vom Planvorhaben betroffenen Flächen des Ackers sind von allgemeiner Bedeutung, denn es handelt sich um intensiv genutzte bzw. im Zuge der Bewirtschaftung und Pflege stark gestörte Bereiche.

Die im und am Plangebiet bestehenden Flächen mit baulichen Anlagen (B 432 und Zuwegung Segeberger Straße Haus Nr. 9 inkl. deren Randstreifen und Mulden) sind aufgrund der häufigen massiven Störungen ebenfalls von allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft.

Eine Verbundachse zwischen den FFH-Gebiets-Teilflächen des Rönnetals und dem Nienwohlder Moor wurde weder in den vorliegenden übergeordneten Planwerken (Regionalplan, Landschaftsrahmenplan und kommunaler Landschaftsplan) festgestellt und ist daher für das Plangebiet nicht dargestellt. Aus den Darstellungen des kommunalen Landschaftsplans lässt sich eine Grünzäsur zwischen Nahe und Itzstedt für einen Niederungsbereich ablesen, der allerdings deutlich vom Plangebiet abgesetzt in Nähe des Ortsrandes zu Itzstedt liegt (vgl. hierzu Abbildung in Kap. 7.2.1).

Die Struktur des ehemaligen Bahndamms mit randlichen Hecken, Knicks, anderen Gehölzbeständen und (den am Plangebiet nicht vorkommenden) Trockenbiotopen wird entsprechend der Darstellung im Landschaftsrahmenplan nicht erheblich beeinträchtigt. Im Zuge der Planung wird lediglich im Bereich der Verkehrsanbindung an die B 432 eine kleine Teilfläche des Bahndamms betroffen sein, die bereits heute als Zuwegung mit stark gestörtem Saumstreifen genutzt wird.

Aufgrund der für das Plangebiet festgestellt Biotoptypen ergeben sich zudem keine Anhaltspunkte für einen hervor zu hebenden Biotopverbund zwischen den Flächen des Plangebiets und Teilen eines NATURA-2000-Gebietes, die über den allgemeinen Wechsel von ortungebundenen Tierarten hinaus gehen.

Eine Beeinflussung eines gemeldeten FFH-Gebietes oder EU-Vogelschutzgebietes ist nicht zu erwarten (s. o.). Die Gemeinde Nahe hat daher und nach Auswertung der im Rahmen der nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen entschieden, auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie zu verzichten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Die Entwicklung von Bauflächen und die Herstellung der Verkehrsanbindung wird ausschließlich Flächen mit allgemeiner Bedeutung betreffen. Die Umsetzung der Planung führt daher zu keinen bilanzierungsrelevanten Eingriffen, da die Beanspruchung derartiger Flächen mit „allgemeiner Bedeutung“ bereits bei den Ermittlungen des Kompensationsbedarfs zum „Schutzgut Boden“ bei der Festlegung der dort genannten Kompensationsfaktoren berücksichtigt wird.



In den Saumstreifen können einzelne kleine Gehölze / Sträucher wachsen, so dass im Zuge der Planumsetzung bei einer Beseitigung die gesetzlichen Schonfristen einzuhalten sind, denn es dürfen gemäß § 27a LNatSchG alle Arbeiten an Gehölzen einschließlich der Fällungen nicht innerhalb der zwischen dem 15. März und dem 01. Oktober bestehenden Schonfrist ausgeführt werden.

Die Feldhecke entlang der Zuwegung Segeberger Straße Haus Nr. 9, der parallel zur B 432 verlaufende Knick und die Großbäume der „Halballee“ an der B 432 sind in Gänze den gemäß § 21 LNatSchG geschützten Biotopen zuzurechnen und sie sind aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten.

Diese besonderen Gehölzbestände werden daher, soweit sie sich innerhalb des Plangeltungsbereiches oder im direkten Einflussbereiches von Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sich befinden mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB belegt, wobei die Feldhecken von der Planung gänzlich unberührt bleiben.

Eine Minimierung der baubedingten Beeinträchtigungen der zu erhaltenden Großbäume ist im Sinne der DIN 18920 „*Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen*“ wie folgt auch dann sicherzustellen, wenn die jeweiligen Standorte sich zwar nicht innerhalb des Plangebiets befinden, die Umsetzung der Planung jedoch den jeweiligen Kronentraufbereich zuzüglich eines Radius-Abstands von 1,5 m berührt:

- Im Kronentraufbereich +1,5 m dürfen keine Neuversiegelungen erfolgen
- Der Kronentraufbereich +1,5 m ist zu Beginn und während der Bauphase so abzuzäunen, dass er
 - nicht befahren,
 - nicht durch Erdarbeiten einschließlich Leitungsverlegungen oder -entfernungen beeinträchtigt,
 - nicht als Lagerfläche genutzt und
 - nicht durch andere Eingriffe in den Boden verändert wird.
- Der Stamm einzelner Großbäume ist mit Beginn und während der Bauphase mit einer gegen den Stamm abgepolsterten (z. B. mittels zweier Ringe aus Dränagerohren) hohen Bohlenummantelung bis zur Höhe des unteren Astansatzes zu versehen.

Aufgrund der Planung ist darüber hinaus keine erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes zu erwarten, so dass mit Beachtung und Umsetzung der o. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine weiteren Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation planungsrechtlich festzusetzen sind.

7.3.3 Schutzgut Tiere

Eine aktuelle faunistische Erhebung liegt für den Planbereich nicht vor.

Da das von der Planumsetzung betroffene Gebiet als Acker genutzt und da randlich bestehende Gehölze gesetzlich geschützter Biotope (Feldhecke, Knick und Halballee) erhalten werden bzw. durch die Planung nicht berührt werden, wird in diesem Planungsfall eine faunistische Potenzialabschätzung für hinreichend erachtet und vorgenommen.



Als faunistische Potenzialabschätzung gehen gemäß der nachfolgenden Aufstellung verschiedene besonders und streng geschützte Tierarten / Tiergruppen in die Planung ein:

- o Alle heimischen Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten. Fledermäuse können in benachbarten Bestandsgebäuden auch hinter Fassadenverkleidungen und in kleinen Spaltenlebensräumen vorkommen. Zudem können vor allem ältere Bäume Höhlen aufweisen oder auch abgelöste Rindenpartien zeigen, hinter denen Fledermäuse Sommerlebensräume nutzen.

Das Plangebiet (vor allem dessen gehölzbestandene Ränder) selbst kann als Jagdrevier genutzt werden, jedoch sind im Änderungsbereich Sommer- und Winterquartiere auszuschließen.

- o An benachbarten Gebäuden und in den Gehölzen aller Art können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen.

Vorkommen von standortgebundenen Großvögeln, großen Höhlenbrütern und Koloniebrütern sind hingegen nicht anzunehmen. In der Ackerfläche besteht keine darzustellende Eignung als Brutvogelhabitat; Vögel halten sich nur gelegentlich zur Nahrungssuche dort auf.

Vorkommen weiterer streng geschützter Arten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

- o Für das Plangebiet besteht aufgrund des Fehlens von Gewässern und anderen naturnahen Flächenbiotopen keine hervorzuhebende Eignung als Amphibien- oder Reptilienhabitat. Aufgrund der Ortsrandlage und der B 432 sind auch keine Hauptwanderwegen anzunehmen.
- o Das Vorkommen der Haselmaus in Feldhecken / Knicks kann für den Planbereich ausgeschlossen werden, da alle potenziell als Habitat in Frage kommenden Knicks oder Feldheckenabschnitte von dem eigentlichen Planvorhaben nicht betroffen sein werden. Zudem wurden im Rahmen der örtlichen Begehung in den Hecken und Knicks keine Kot- und keine arttypischen Fraßspuren gefunden.

Im Rahmen einer vorgezogenen Anfrage beim LLUR (vgl. nachfolgende **Abb. 12** auf Seite 49) wurden per Mitteilung vom 17.03.2014 keine Erkenntnisse über das Plangebiet gewonnen, denn die von dort mitgeteilten Vorkommen liegen außerhalb des Plangebiets.

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 Biber und Fischotter innerhalb des Planbereiches).

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

Arten und Habitate eines gemeldeten FFH-Gebiets oder eines erklärten EU-Vogelschutzgebietes werden in Kenntnis der Vorhabenbeschreibung und der Entfernung von ca. 0,6 km zu dem nächstgelegenen NATURA 2000-Gebiet 2226-391 „Alstersystem bis Itzstedter See und Nienwohlder Moor“ bzw. ca. 1,1 km zum EU-Vogelschutzgebiet 2226-401 „Alsterniederung“ nicht betroffen sein.

Als Folge aus der geplanten Entwicklung eines Sondergebietsstandortes für einen Lebensmitteldiscountmarkt sind beurteilungsrelevante Beeinträchtigungen der zu erhaltenen Arten und Lebensraumtypen bzw. der bestehenden Erhaltungsziele nicht zu erwarten.



Abb. 12
Darstellung
der beim LLUR
vorliegenden
Tiervorkommen
als
**Auszug aus dem
Artenkataster**
(ZwFI =
Zwergfledermaus,
BrFI =
Breitflügelfleder-
maus,
FIO =
Fischotter,
Vogelarten gem.
Beschriftung)

**Bewertung und
Artenschutzrechtliche Prüfung der Eingriffe:**

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	<p>Es sind im und am Planbereich keine Laichgewässer vorhanden und es verlaufen im Vorhabenbereich keine Hauptwanderrouen. Es kann nur sein, dass einzelne Individuen der Erdkröte und des Grasfrosches sich ggf. während der Landlebensphasen „zufällig“ im Vorhabenbereich aufhalten.</p> <p>Dieses allgemeine Risiko führt jedoch zu keiner artenschutzrechtlichen Relevanz, da die Erhaltung der örtlichen Populationen von Erdkröte und Grasfrosch hierdurch nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i></p>



Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Reptilien	Nein	<p>Innerhalb des Planbereiches sind keine Kernhabitate der Arten vorhanden. Es kann nur sein, dass einige Arten (Blindschleiche, Waldeidechse) sich aus dem Bereich des ehemaligen Bahndamm in den Änderungsbereich bewegen.</p> <p>Dieses allgemeine Risiko für einzelne Individuen führt jedoch zu keiner artenschutzrechtlichen Relevanz, da die Erhaltung der örtlichen Populationen hierdurch nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i></p>
Vögel	Ja / Nein	<p>Einzelgehölze und außerhalb des Planbereiches auch Gebäude sind als faunistische Potenzialabschätzung für die Vogelwelt von sehr hoher Bedeutung.</p> <p>Es sind innerhalb des Planbereiches keine Horste von Groß- und Greifvögeln, keine Höhlenbäume und keine Brutkolonien als bezeichnende Brutplätze standortgebundener Arten bekannt.</p> <p>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein, wenn die Schonfristen für Arbeiten an Gehölzen gemäß § 27a LNatSchG eingehalten werden.</p> <p><i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher bei Einhaltung der gesetzlichen Schonfristen für Arbeiten an Gehölzen und Anwendung der Schonfrist auch bei Arbeiten an Gebäuden nicht vorliegen.</i></p>
Säugetiere - Fledermäuse	Nein	<p>Für den Planbereich ist während des Sommerhalbjahres eine Nutzung als Nahrungshabitat durch die synanthropen Arten Zwergfledermaus und Breitflügel-fledermaus anzunehmen. Sommer- und Winterquartiere auszuschließen.</p> <p>Bezüglich des Nahrungsreviers werden keine erheblichen Veränderungen auftreten, da die potenziell vorkommenden Arten auch im Siedlungsbereich jagen.</p> <p>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i></p>
Säugetiere - sonstige	Nein	<p>Es konnten entweder nach Überprüfung in der Örtlichkeit (bezügl. Haselmaus) keine Vorkommen festgestellt worden bzw. sind keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden (bezügl. Biber und Fischotter) oder der Planbereich liegt nicht im bekannten Verbreitungsgebiet. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i></p>



Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Fische und Neunaugen	Nein	Es sind innerhalb des Planbereiches keine natürlichen / naturnahen Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, so dass <i>kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</i>
Libellen	Nein	Es sind innerhalb des Plangebietes keine natürlichen / naturnahen Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, so dass <i>kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</i>
Käfer	Nein	Innerhalb des Plangebietes kommen keine geeigneten Habitate für die relevanten Arten Eremit, Heldbock, Gelbrand und Breitflügeltauchkäfer vor. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>
Weichtiere	Nein	Es sind innerhalb des Plangebietes keine natürlichen / naturnahen Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden oder von Veränderungen betroffen, so dass <i>kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</i>

Als Grundlage der Bewertung gilt § 44 Abs. 1 BNatSchG. Danach 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 Wanderzeiten 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).

Gemäß der obigen Aufstellung sind Eingriffe in Gehölze artenschutzrechtlich dann bezüglich der potenziell vorkommenden Vogelarten relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen.

Bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist vom 15. März bis zum 30. September gemäß § 27a LNatSchG und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen auf den Zeitraum des Winterhalbjahres sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten zu erwarten.

In dem genannten Zeitraum ist davon auszugehen, dass hier gemäß § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserstätten der nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten und 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 ausweichen können. Es sind im Umfeld ausreichende Ausweichhabitats vorhanden. Die lokalen Populationen werden nicht beeinträchtigt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Alle Arbeiten an Gehölzen dürfen gemäß § 27a LNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 14.03. ausgeführt werden. Abweichungen von dem genannten Zeitraum bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

Im Plangebiet selbst bzw. an dessen Ränder bleiben Hecken, Knicks und Großbäume, die ggf. in kleinen Höhlungen oder hinter abgelösten Rindenpartien auch Sommerquartiere bzw. Tagesverstecke von Fledermäusen aufweisen könnten, erhalten. Somit sind hier keine Quartierverluste zu erwarten.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Schonfrist werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten sein. Demzufolge werden auch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung keine weiteren Maßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen zu ergreifen sein.

Die Einhaltung der gesetzlichen Schonfristen und der genannten Vermeidungsmaßnahmen obliegt jeweils dem Ausführenden der Tätigkeit im Zuge der Vorhabenrealisierung.

Zur generellen Minimierung der möglichen Auswirkungen auf die örtliche Insektenfauna wird für die privaten Grundstücksflächen des Sonstigen Sondergebietes empfohlen, die Beleuchtung mit LED-, Niederdruck-Natriumdampf-Lampen oder ähnlichen Leuchtmitteln auszustatten, sofern dies die Anforderungen an den Betriebsablauf zulassen, durch die Insekten in erheblich geringerem Maße angezogen werden.

7.3.4 Schutzgut Boden

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodenversiegelung bzw. bauliche Anlagen vorhanden.

Zur Erkundung des Baugrundes wurden im Rahmen der Projektentwicklung frühzeitig im Zuge einer Baugrunduntersuchung 11 Sondierbohrungen (vgl. nachstehende **Abb. 11a** auf Seite 53) bis in Tiefen zwischen 3 und 6 m unter Gelände niedergebracht (s. Quellenverzeichnis).

Unter der ca. 0,4 bis 0,5 m starken Oberbodenaufgabe folgen überwiegend gewachsene bindige Geschiebelehme und untergeordnet bzw. darunter folgend Fein- und Mittelsande, teilweise auch Geschiebemergel (vgl. insgesamt exemplarisch die **Abb. 11b** nachfolgend auf Seite 53).

Im Rahmen der Sondierbohrungen wurden Bodenmischproben entnommen und chemisch analysiert. Auffälligkeiten wurden nicht festgestellt.



Abb. 11a
 „Lageplan“ aus der
Baugrunduntersuchung
 mit Angabe zur Lage
 der Bohrpunkte „BS 1“ - „BS 11“
 (Stand vom 03.06.2014)

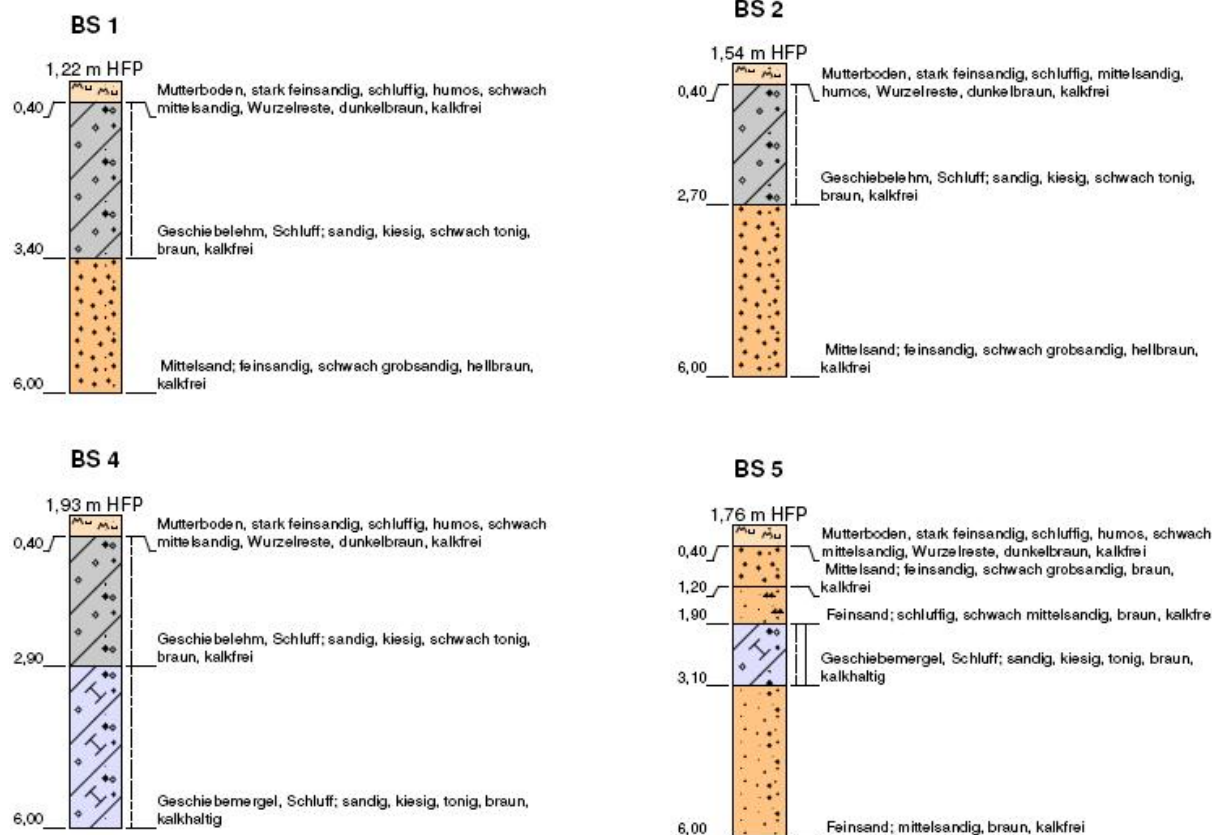


Abb. 11b
 Exemplarische Darstellung der Ergebnisse der **Baugrunduntersuchung**
 für die Bohrpunkte BS 1, 2, 4 und 5



Hinweise auf Altablagerungen und Bodenkontaminationen liegen der Gemeinde Nahe aus der gemeindlichen Bauleitplanung nicht vor und wurden auch nicht durch die Fachbehörden des Kreises Segeberg im Rahmen der nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahrens vorgebracht. Auch im Rahmen der o. g. Sondierungsbohrungen wurden keine Hinweise auf die Existenz von Altablagerungen / Bodenbelastungen vorgefunden.

Der Kampfmittelräumdienst hat im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (s. Quellenverzeichnis) mitgeteilt, dass die Gemeinde Nahe nicht in einem dem Kampfmittelräumdienst bekannten Bombenabwurfgebiet liegt, so dass aus Sicht des Kampfmittelräumdienst keine Bedenken zur Realisierung des Vorhabens bestehen.

Bewertung und

Betroffenheit durch die Planung:

Im Plangebiet sind natürliche bzw. naturnahe Bodenverhältnisse in den neu zur Bebauung vorgesehenen Bereichen vorhanden, da hier bisher keine baulichen Anlagen vorhanden sind. Versiegelte und mit Grand- bzw. Schotteraufbau teilversiegelte Flächen der Straßen und Wege gehen als „Bestand“ in die Planung / in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Rahmen des Bebauungsplanes ein.

Ausgehend von der vorliegenden gutachterlichen Baugrunduntersuchung geht die Gemeinde Nahe davon aus, dass es sich mit Ausnahme des Oberbodens, der keinen ausreichend tragfähigen Baugrund darstellt, um einen gut tragfähigen und somit bebaubaren Boden handelt.

Zu beachten ist allerdings, dass die „rolligen“ Böden oberflächlich nachzuverdichten sind, um aushubbedingte Auflockerungen zu beseitigen. Ggf. gesonderte Maßnahmen sind im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsplanung bzw. Bauausführung festzulegen.

Insgesamt ist im Plangebiet mit geringen Setzungsdifferenzen des Bodens zu rechnen, die jedoch, so der Gutachter, einem Neubau zugemutet werden können, ohne dass gravierende setzungsbedingte Schäden auftreten.

Vorkommen von besonders seltenen oder zu schützenden Bodenformen bzw. Bodentypen gemäß des Landschaftsprogramms, Kap. 3.1.2, Tab. 3, sind nicht bekannt.

Maßnahmen zur

Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Die grundsätzliche Eignung als Baugrund mit ausreichender Tragfähigkeit wird aufgrund der Ergebnisse der gutachterlichen Baugrunduntersuchung gegeben sein, so dass aufwändige Maßnahmen eines bodenaustausch oder einer Bodenverbesserung voraussichtlich nicht erforderlich sein werden - mit Ausnahme des Oberbodens, der für eine Bebauung nicht geeignet ist. Sofern im Bereich von Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinburg umgehend zu benachrichtigen.

Auf Grundlage des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013 sind die künftig zulässigen Eingriffe durch Versiegelungen und Aufschüttungen / Abgrabungen bzw. Höhenangleichungen im Verhältnis 1:0,5 auszugleichen, da die Böden naturraumtypisch sind, da hier keine Flächen mit zumindest zeitweise oberflächennah anstehendem Grundwasser (dichter als 1 m unter Flur) vorliegen und da es sich nicht um Flächen in einem Biotopverbund handelt.



Durch die Umsetzung der gemäß Satzung zum Bebauungsplan Nr. 23 planungsrechtlich zukünftig möglichen baulichen Nutzungen entsteht auf Grundlage der anzuwendenden Runderlasse folgender Kompensationsbedarf:

Flächentyp	Eingriff	Kompensationsanforderung
Baugrundstück Für Lebensmittel-Discountmarkt samt Stellplatzanlage und Funktionsflächen / Flächen für Nebenanlagen	Das geplante Baugrundstück ist ca. 7.420 m ² groß. Max. 80 % des Grundstücks können bebaut (versiegelt) werden. $7.420 \text{ m}^2 * 0,80 = 5.936 \text{ m}^2$ Es ist der Kompensationsfaktor 0,5 anzusetzen \Rightarrow	2.968 m ²
Verkehrsflächen Straßenanbindung an B 432 unter Einbeziehung von Randflächen der Zufahrt des Hauses „Segeberger Straße“ Nr. 9	Die geplanten Verkehrsflächen sind ca. 590 m ² groß. Darin enthalten sind ca. 5 m ² vorhandene Schotterwegfläche der bestehenden privaten Grundstückszufahrt, die hier aufgrund der Geringfügigkeit nicht in Ansatz gebracht wird. Die Verkehrsfläche wird vollständig versiegelt, also mit ca. 590 m ² . Es ist der Kompensationsfaktor 0,5 anzusetzen \Rightarrow	295 m ²
Zufahrt „Segeberger Straße“ Nr. 9 Die Zuwegung zum Grundstück „Segeberger Straße“ Nr. 9 wird von der künftigen Verkehrsanbindung des Sondergebietes neu hergestellt	Die geplante neue Zuwegung wird ca. 100 m ² Fläche bedecken Es ist der Kompensationsfaktor 0,5 anzusetzen \Rightarrow	50 m ²
Infostation und Schutzhütte / Unterstand auf öffentlicher Grünfläche	Auf einer ca. 145 m ² großen Grünfläche zwischen dem ehemaligen Bahndamm und der künftigen Straßenanbindung werden Infotafeln, eine Schutzhütte 7 ein Unterstand und Fahrradständer auf insgesamt max. 30 m ² entstehen können Es ist der Kompensationsfaktor 0,5 anzusetzen \Rightarrow	15 m ²
Summe	Kompensationsbedarf „Schutzgut Boden“ \Rightarrow	3.328 m²



Eingriffe in weitere Flächen sind nicht zu erwarten.

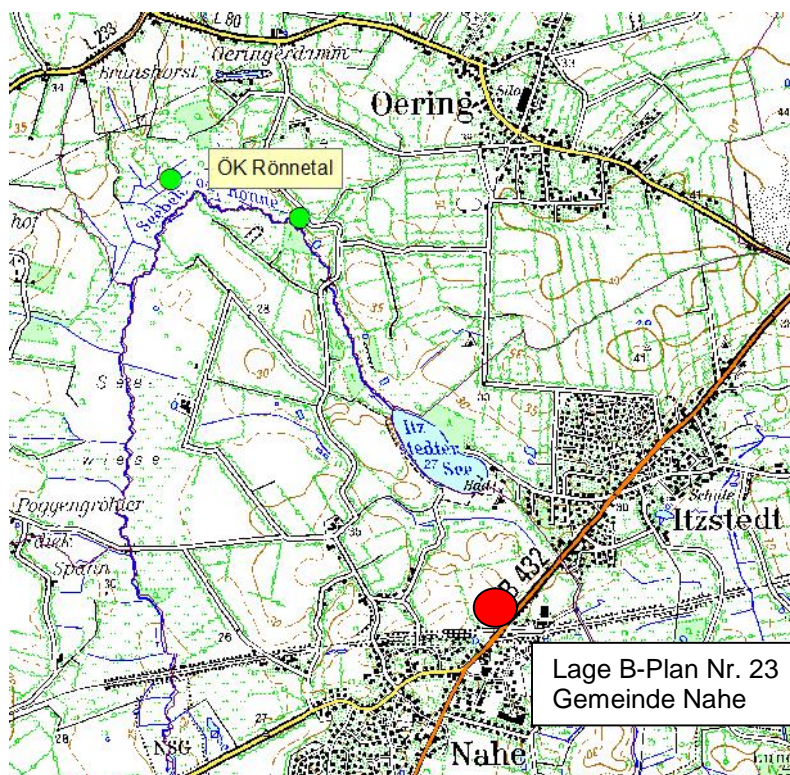
Abgrabungen und Aufschüttungen werden voraussichtlich nicht in relevantem Maß über die neu entstehenden Versiegelungsflächen hinausgehen.

Eine besondere Eignung zur Platzierung flächenhafter Kompensationsmaßnahmen in direktem Anschluss an die geplanten Bauflächen besteht entsprechend dem bestehenden und dem angrenzenden Nutzungsgefüge und entsprechend der Darstellung des gemeindlichen Landschaftsplans (vgl. **Abb. 9c** auf Seite 31) mit anschließenden weiteren Bauflächenpotentialen nicht.

Der Kompensationsbedarf wird somit außerhalb des Plangeltungsbereiches und auch außerhalb des Gemeindegebietes Nahe abzugelten sein, denn nach Feststellung der Gemeinde Nahe bestehen in der Gemeinde

- keine Liegenschaften, die in einem relevanten Maße entsiegelt werden könnten,
- es sind keine militärischen oder gewerblichen Konversionsflächen mit einer entsprechenden Renaturierungsmöglichkeit und
- es sind keine Flächen in FFH-Gebieten verfügbar.
- Zudem ist die Größe der Kompensationsfläche (gemäß der Zielsetzung des Erlasses vom 30.03.2011) geringer als die Eingriffsfläche.

Die Kompensation erfolgt auf Basis einer Vorabstimmung mit der der Ausgleichagentur Schleswig-Holstein GmbH, Eschenbrook 4, 24113 Molfsee innerhalb des Ökokontos "Rönnetal", gelegen ca. 2,5 km nördlich des B-Plan - Geltungsbereichs in der Gemeinde Oering, Gemarkung Oering. Das Öko-Konto im Naturraum „Geest“ (vgl. nebenstehende **Abb. 12** auf Seite 56) gelegene Öko-Konto wurde am 10.09.2009 von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg anerkannt. In diesem Ökokonto ist neben der Entwicklung von arten- und strukturreichen mesophilen Grünland bzw. Feuchtgrünland sowie auf Teilflächen die Entwicklung von Bruchwald über natürliche Sukzession vorgesehen. Die Flächen des Ökokontos sind und bleiben im Eigentum der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein AöR, Eschenbrook 4, 24113 Molfsee.



Neben den 3.210 m² bzw. Ökopunkte im Öko-Konto „Rönnetal“ sind zum Satzungsbeschluss auch 118 m² bzw. Ökopunkte im Öko-Konto „Kisdorf-Winsen“ erforderlich und vertraglich nachzuweisen.



Es sind darüber hinaus keine weiteren Maßnahmen für das „Schutzgut Boden“ erforderlich und somit auch nicht vorgesehen. Umsetzung und Sicherung dieser Kompensationsmaßnahmen bleibt den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 23 bzw. ergänzender vertraglicher Regelungen zwischen der Gemeinde Nahe und dem Träger des Vorhabens vorbehalten.

7.3.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In Bereichen des Straßenseitenstreifens der B 432 besteht eine Entwässerungsmulde, die jedoch nur zeitweise das anfallende Oberflächenwasser aufnimmt und nicht dauerhaft Wasser führt. Die Mulde wird hier als Teil des Straßenseitenstreifens aufgenommen und ist kein gesondert darzustellendes Gewässer.

Die Plangebietsfläche liegt gemäß des Landschaftsrahmenplanes / Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes innerhalb eines Wasserschongebietes. Eine konkrete Abgrenzung dieses Gebiets in Hinblick auf eine Wasserschutzgebietsverordnung liegt bisher nicht vor.

Ein Wasserwerk liegt südlich des Änderungsbereiches südöstlich der B 432 und eine Grundwasserentnahmestelle liegt südlich der ehemaligen Bahntrasse (vgl. hierzu nachfolgende **Abb. 13** auf Seite 57).

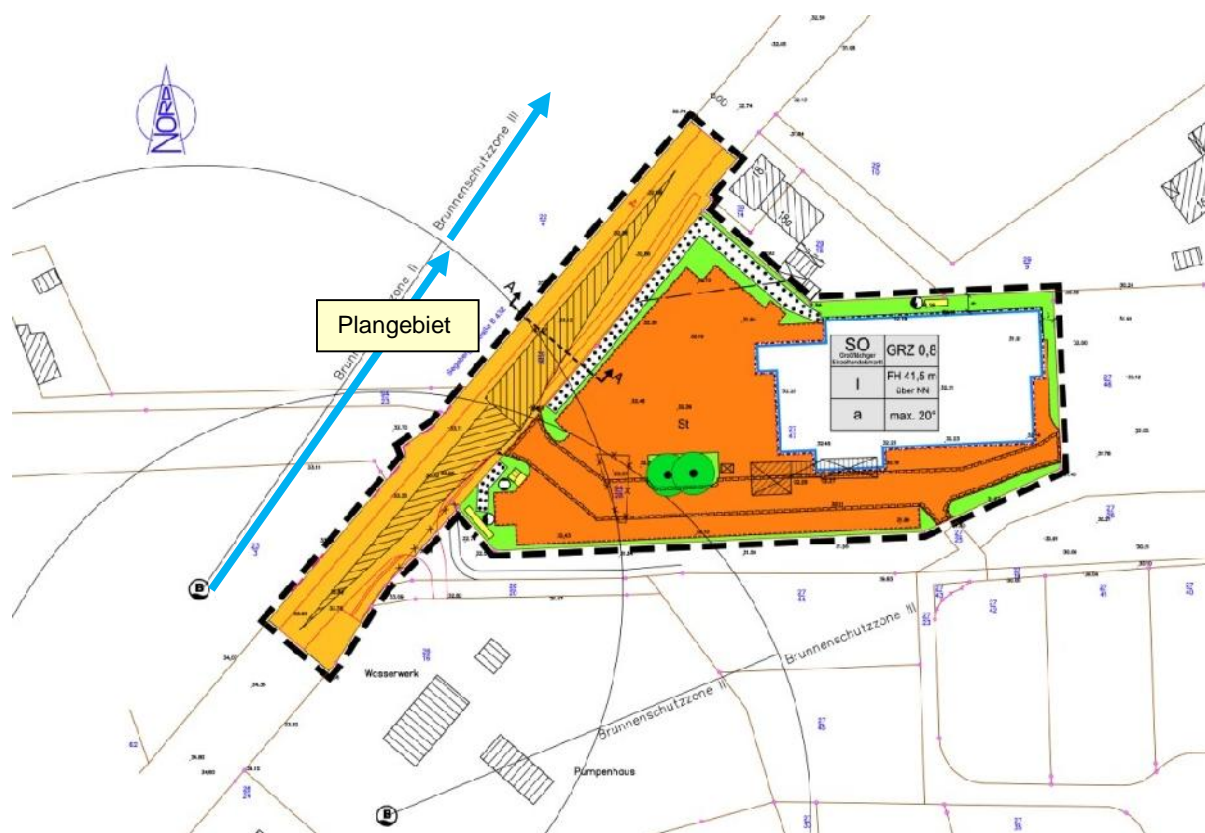


Abb. 13

Auszug aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 21 mit der Kennzeichnung der **Brunnenschutzzonen II / III** (→ hellblaue Pfeildarstellung), auch das Plangebiet betreffend



Im Rahmen der o. g. Baugrundsondierungsbohrungen (⇒ Schutzgut Boden) wurde „echtes“ Grundwasser nicht festgestellt, jedoch kann innerhalb und oberhalb der bindigen Bodenschichten Stau- und Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden.

Weitere Angaben zu den Grundwasserverhältnissen innerhalb des Planbereiches liegen nicht vor.

Gemäß hydraulischer Überprüfung des vorhandenen Kanalnetzes seitens der Gemeinde beträgt der maximale Abfluss für die bebaubaren Flächen innerhalb des Änderungsbereiches in das öffentliche Kanalnetz 20 l/s. Als Einleitpunkt wurde seitens der Gemeinde der Entwässerungsgraben südlich des Wanderweges an der „Segeberger Straße“ vorgegeben.

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:

Eine detaillierte Bewertung hinsichtlich von Oberflächengewässern entfällt.

Regelungen einer Wasserschutzgebietsverordnung sind nicht zu beachten, jedoch sind generell jegliche Beeinträchtigungen oder erhebliche Gefährdungen des Grundwassers zu vermeiden.

Ein Grundwasserbrunnen (s. **Abb. 13** auf Seite 57) mit seinen Schutzzonen erfassen den südöstlichen Teil des Planbereiches innerhalb der als nachrichtliche Übernahme dazustellende Wasserschutzzone II und III. Innerhalb der Schutzzone II ist die Be- und Verarbeitung sowie die Lagerung wassergefährdender oder radioaktiver Stoffe unzulässig. Dies kann die Gemeinde Nahe aufgrund des Vorhabencharakters ausschließen.

Aufgrund der Vorgabe des maximalen Oberflächenwasserabflusses ist eine Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück innerhalb des Änderungsbereiches erforderlich.

Laut Vorgabe der Unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg ist nur eine Versickerung von unbelasteten Oberflächenwasser möglich, da in der Gemeinde Nahe das Trinkwasser über Brunnen gefördert wird.

Gemäß der gutachterlichen Angaben zur Baugrundbeurteilung ist eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser unterhalb der Geschiebelehme in wasserfreien Sanden in Form von Schachtversickerungen möglich.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Zur Vorbereitung der Bauleitplanung und im Zuge der Projektentwicklung wurde seitens des Trägers des Vorhabens ein Entwässerungs-Vorkonzept (vgl. Quellenverzeichnis) erarbeitet, in dem zwei mögliche Varianten zur Regenwasserableitung untersucht wurden.

Zum einen wurde die Variante zur „*Ableitung des gesamten Oberflächenwassers in das öffentliche Kanalsystem*“ untersucht.

- Das erforderliche Speichervolumen kann durch eine mit Folie ummantelte Kunststoffspeicherbox in den Parkplatzflächen erreicht werden. Der Abfluss ist durch eine Drosseleinrichtung auf die Vorgabe der Gemeinde (20,0 l/s) zu begrenzen.



Zum anderen wurde die Variante zur „Ableitung des Parkplatzwassers in das öffentliche Kanalsystem und Versickerung des Dachflächenwassers“ untersucht.

- Eine Möglichkeit zur Versickerung des erforderlichen Speichervolumens ist, dass anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen über Sickerschächte Typ B der Versickerung zuzuführen. Für die Versickerung des Dachflächenwassers sind nach überschlägiger Bemessung z. B. 14 Sickerschächte DN 1500 mit einer Tiefe von rd. 4,0 m erforderlich.
- Eine Alternative hierzu wäre im Bereich der Parkplatzflächen die Anlage einer breiten Rohrrigole, welche ebenfalls die vorhandene Geschiebemergelschicht durchstößt. Durch das Verfüllen des Rohrgrabens mit geeignetem Füllmaterial wird zudem ein zusätzlicher Stauraum geschaffen. Nach einer überschlägigen Bemessung wäre eine Rohrrigole mit einer Länge von rd. 50,0 m erforderlich.

Die Ableitung des anfallenden Parkplatzwassers muss aufgrund der Vorgabe der unteren Wasserbehörde komplett getrennt von der Dachflächenentwässerung erfolgen. Für das anfallende Oberflächenwasser der Parkplatzflächen ist weiterhin eine Rückhaltung erforderlich.

Der Nachweis einer fachgerechten Ableitung des Oberflächenwassers bedarf einer konkreten bauseitigen Ausführungsplanung und ist in dem nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren zu führen.

Entsprechend den vorangestellten Ausführungen ist mit der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten, so dass keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sein werden.

Bezüglich der Oberflächengewässer wird auf der Planungsebene der Bebauungsplanung kein Kompensationsbedarf bestehen.

7.3.6 Schutzgüter Luft und Klima

Detaillierte Klimadaten liegen für den Planbereich nicht vor.

Hinsichtlich der Luftqualität liegen keine planerisch relevanten Hinweise auf besondere Situationen vor. Landwirtschaftliche Betriebe liegen nicht in einer bodenrechtlich relevanten Nähe zum Änderungsbereich.

Die in der Nähe zum Plangebiet vor allem südöstlich der B 432 vorhandenen Einzelhandelnutzungen und Gewerbebetriebe sind nach Auffassung der Gemeinde Nahe in diesem Zusammenhang für diese Planung nicht relevant.

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:

Das Plangebiet hat eine allgemeine Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Luft. Besondere herauszustellende Funktionen sind nicht bekannt.

Die Gemeinde Nahe geht nach Auswertung der im Rahmen der nach dem BauGB durchgeführten beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen davon aus, dass planerisch bzw. planungsrelevante Beeinträchtigungen der Luftqualität und des Klimas nicht vorliegen und auch durch die Nutzung im geplanten Sonstigen Sondergebiet aufgrund der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung eines „Lebensmitteldiscountmarktes“ nicht entstehen werden.



Seitens der Landwirtschaftskammer S-H wurde im Rahmen des durchgeführten Beteiligungsverfahrens (nach § 4 Abs. 1 BauGB) darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen an den Planbereich angrenzen, wobei aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung zeitlich begrenzt Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche) auf die Nutzungen innerhalb des Änderungsbereiches einwirken können. Aufgrund des Vorhabencharakters werden jedoch relevante Einschränkungen der Nutzung seitens der Gemeinde Nahe nicht für wahrscheinlich erachtet.

Es sei darauf hingewiesen, dass das Thema der Immissionen bereits in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Mensch“ dargelegt wurde.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Da keine erheblichen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind, besteht bezüglich dieser Schutzgüter kein Kompensationsbedarf.

7.3.7 Schutzgut Landschaft (= Ortsbild)

Der Planbereich liegt nördlich der bebauten Ortslage nördlich der ehemaligen Bahntrasse auf einer großen landwirtschaftlichen Nutzfläche im bauplanungsrechtlichen Außenbereich der Gemeinde Nahe.

Auf die im bzw. am Planbereich bestehenden baulichen Nutzungen wurde bereits in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Mensch“ (s. Kap. 7.3.1) eingegangen und die auch angrenzend zum Änderungsbereich bestehenden Biotoptypen sind im Kapitel zum „Schutzgut Pflanzen“ beschreiben worden (s. Kap. 7.3.2).

Insgesamt besteht nach Süden gegenüber dem ehemaligen Bahndamm eine effektive Ortsrandeingrünung (vgl. nachfolgende **Abb. 14a** unten) und raumwirksam sind die Großbäume mit dem ergänzenden Knick entlang der B 432 (vgl. **Abb. 11c** und **Abb. 11d** auf Seite 44). Zu erwähnen ist ferner eine landschaftsprägende Blutbuche im Vorgartenbereich des Wohnhauses Segeberger Straße Haus Nr. 9 (vgl. nachfolgende **Abb. 14b** unten).



Abb. 14a Blick von Itzstedt auf der B 432 kommend auf die Gehölzstrukturen am alten Bahndamm mit der Plangebietszufahrt am rechten Bildrand



Abb. 14b Blick auf die mächtige Blutbuche im Garten des Wohnhauses Segeberger Straße Nr. 9



In nordöstlicher und nördlicher Richtung bestehen weitgehend offene Sichtbeziehungen über die landwirtschaftlichen Nutzflächen (vgl. **Abb. 11a** auf Seite 43), da hier in einer relevanten Nähe keine Knicks vorhanden sind.

Das Gelände innerhalb des Planbereiches ist nur geringfügig geneigt. Die Geländehöhen betragen ca. 33,0 m über NN im Süden an der geplanten Straßenanbindung und ca. 34,5 m über NN im Bereich der geplanten Bauflächen. Größere Geländesprünge, Hangkanten o. ä. sind nicht vorhanden.

Freizeit- und Erholungseinrichtungen bzw. -flächen für die Öffentlichkeit sind im und am Änderungsbereich nicht vorhanden - vgl. auch hierzu Ausführungen in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Mensch“.

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:

Auf Grundlage der Planung wird der bisherige nördliche Ortsrand, der hier durch die ehemalige Bahntrasse markiert wird, überschritten. Die bisherige Bebauung Segeberger Straße Haus Nr. 9 ist diesbezüglich aufgrund der geringen Größe, der Bebauung mit einem einzelnen Wohnhaus und der vorhandenen randlichen Gehölzeingrünung mit einer landschaftsprägenden Blutbuche von geringer Bedeutung bzw. Wirksamkeit.

Zugleich bilden die Feldhecken / Knicks entlang der ehem. Bahntrasse sowie der Knick und die Großbäume („Halballee“) an der B 432 an zwei wichtigen Seiten Eingrünungen bzw. Abschirmungen für das Bauvorhaben innerhalb des Änderungsbereiches, so dass sich die Raumwirkungen des Vorhabens auf den nach Norden offenen Landschaftsraum beschränken werden.

Alle Feldhecken / Knicks, prägenden Großbäume und die Großbäume der „Halballee“ an der B 432 sind von sehr hoher Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Es ist bezüglich aller Gehölzbestände und ggf. auch späterer Begrünungsmaßnahmen zu beachten, dass vor allem im Winterhalbjahr nur eine eingeschränkte Wirksamkeit gegeben sein wird. Insofern ist ein Augenmerk auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen zu legen und hier auch auf die mit dem Vorhabencharakter verbundenen Werbeanlagen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens.

Die Höhen des geplanten Gebäudes (ca. 7,0 m über Gelände) übertreffen nicht die Höhen vorhandener Bebauungen südöstlich der B 432, so dass diesbezüglich eine Anpassung zu erwarten ist.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Die mit dieser Bebauungsplanung planungsrechtlich ermöglichte Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer großflächigen Stellplatzanlage, Funktionsflächen und einer Verkehrsanbindung an die B 432 führt zu einer baulichen Entwicklung nördlich des bisherigen Ortsrandes, der durch die ehemalige Bahntrasse markiert wird.

Entsprechend der Darstellung des gemeindlichen Landschaftsplanes ist das Plangebiet Teil eines größeren Eignungsgebietes für die Siedlungsentwicklung, an dessen nördlichem Rand ein Grünstreifen entwickelt werden soll.



Da eine solche Ortsrandgestaltung erst dann zweckmäßig umsetzbar ist, wenn die entsprechende flächenhafte Bebauung konkretisiert wird, wird derzeit von der Gemeinde Nahe auf die Umsetzung einer solchen Ortsrandgestaltung verzichtet.

Die vorhandenen raumwirksamen Knick- und Feldhecken entlang der ehemaligen Bahntrasse im Süden sowie der Knick und die Halballee an der B 432 bleiben jeweils als bedeutende Grünstrukturen von der Planung unberührt und somit bestehen. Es werden keine Verluste wertvoller Gehölze entstehen.

Werbeanlagen am Gebäude dürfen die auf maximal 7,0 m über dem auf 34,0 m üNN festgesetzten Höhenbezugspunkt maximale Gebäudehöhe höchstens um 1 m überschreiten.

Werbepylone dürfen an maximal zwei festgesetzten Standorten mit Höhen von maximal 6 m über dem Betriebsgeländeniveau errichtet werden, wobei die Werbefläche 4 m² je Seite nicht überschreiten darf.

Beleuchtete Werbeanlagen sind in mattweißem Licht und blendfrei auszuführen. Werbeanlagen auf Dächern, mit wechselndem / bewegtem Licht sind ebenso wie nach oben abstrahlende Beleuchtungen nicht zulässig.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist je angefangene 10 Stellplätze ein Hochstamm-Laubbaum mit mindestens 16 bis 18 cm Stammumfang an den planzeichnerisch dargestellten Standorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind vor allem Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*). Es wird mit Hilfe dieser Baumpflanzungen dann möglich sein, eine raumwirksame innere Durchgrünung des ansonsten gewerblich geprägten Bereiches zu erreichen.

Zur Vermeidung jeglicher sich aus der Stellplatznutzung des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscountmarkt“ ergebender Blendwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer der B 432 ist eine „Immergrüne“ lebende Hecke entlang der Stellplatzanlage gegenüber der B 432 mit einer Höhe von maximal 80 cm, bezogen auf die Oberflächenoberkante der angrenzende Stellplatzanlage, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Da diese Hecke vornehmlich eine gestalterische Funktion und eine abschirmende der Stellplatzanlage gegenüber der B 432 erfüllt, ist hier eine Verwendung von schnittfähigen dauerhaft grünen / belaubten Gehölzen vorgesehen, da gebietstypische Knickgehölze keine ganzjährige Abschirmung bewirken können. Somit sind in diesem besonderen Fall auch Arten wie Kirschlorbeer, Thuja und Scheinzypresse zur Pflanzung geeignet.

Neben der planzeichnerisch festgesetzten Heckenpflanzung können auch andere Materialien verwendet werden bzw. in Kombination miteinander verwendet, sofern sie in ihrer Wirkung blickdicht sind und Blendwirkungen unterbinden.

Entlang der nordöstlichen Plangebiets ist eine Laubgehölzhecke aus Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) oder Stieleiche (*Quercus robur*) unter Verwendung von mind. 2 Pflanzen je laufenden Meter Hecke zu pflanzen und dauerhaft als gärtnerisch gestaltete Schnitthecke zu erhalten.

Aus Sicht der Gemeinde ist es nicht sinnvoll, ohne die entsprechende flächenhafte Bebauung der weiteren Entwicklungsbereichs eine teilflächenbezogene Randeingrünung zu entwickeln.



Diese würde mittel- bis langfristig nicht den Ortsrand darstellen und die gewünschte Flexibilität bezüglich ggf. Flächenerweiterungen und Änderungen der Flächenaufteilung erheblich einschränken. Zugleich kann ohne eine konkretisierte Planung für den nördlich anschließenden Entwicklungsbereich eine zur Eingrünung hergestellte Bepflanzung nicht angelegt werden, da hierfür die genaue Lage eines realisierbaren Erschließungskonzepts mit in Aussicht genommenen Grundstückszuschnitten hierfür eine Voraussetzung darstellt.

Insofern wird sich die geplante Bebauung in den räumlichen Zusammenhang einfügen, so dass für die städtebauliche Konzeption der vorbereitenden Bauleitplanung und für die verbindliche Bauleitplanung keine kompensationspflichtigen Eingriffe zu erwarten sind.

7.3.8 Schutzgut Kulturgüter und Schutzgut sonstige Sachgüter

Im Planbereich selbst und in einer planungsrelevanten Nähe sind entsprechend den Darstellungen der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung keine Kulturdenkmale oder sonst wie wertvolle Gebäude mit baugeschichtlichem Wert vorhanden bzw. bekannt.

Die Planung erfolgt im Wesentlichen auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche nordwestlich der B 432 innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen. Südlich besteht die Zufahrt zum Wohngebäude Segeberger Straße Haus Nr. 9 und wiederum südlich davon verläuft die ehemalige Bahntrasse mit den hierauf nun bestehenden Freizeitwegen. Südöstlich der B 432 besteht ein Lebensmitteldiscountmarkt und südlich davon liegt ein Wasserwerk.

Auf die auf den Planbereich wirkenden bekannten Nutzungen einschließlich der benachbarten Straßen und Wohnnutzungen wurde bereits oben eingegangen, vor allem in Zusammenhang mit den Kapiteln 7.2.1.1 „Schutzgut Mensch“, 7.2.1.2 „Schutzgut Pflanzen“, 7.2.1.4 „Schutzgut Boden“, 7.2.1.5 „Schutzgut Wasser“ und 7.2.1.6 „Schutzgut Landschaft“.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen und Leitungstrassen sind im Rahmen der Vorhabenrealisierungen durch den Träger des Bauvorhaben zu berücksichtigen und die Ver- und Entsorgungsbetriebe sind frühzeitig in die nachgeordnete Ausführungsplanung einzubeziehen.

Weitere Nutzungen bzw. planungsrelevante Sachgüter sind nicht bekannt.

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:

Der Planbereich ist bezüglich etwaiger baulicher Kulturdenkmale ohne Bedeutung. Archäologische Fundstellen können jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden und bedürfen der Betrachtung im Zuge der Vorhabenrealisierung, sofern während der Bauausführung Auffälligkeiten auftreten sollten.

Die Sachgüter werden entsprechend der bisher zulässigen und vorhandenen Nutzungen so beachtet, dass mit Blick auf die jeweiligen Schutzbedürfnisse keine erheblichen Beeinträchtigungen resultieren werden.

Die vorhandene Zufahrt Segeberger Straße Haus Nr. 9 wird in die Planung einer Verkehrsanbindung einbezogen und im Bereich des Plangebietes neu hergestellt mit Anbindung an die Plangebieterschließungsstraße in Höhe der Grundstückszufahrt des Lebensmitteldiscountmarktes, so dass hier keine erheblichen Beeinträchtigungen der privaten Grundstückszufahrt entstehen.



Die bisherige landwirtschaftliche Nutzfläche wird um den für die Planumsetzung erforderlichen Flächenanteil verringert.

In Zusammenhang mit dem „Schutzgut Wasser“ (Kap. 7.3.5) wurde bereits dargelegt, dass die Flächenentwässerung im Zuge der Planrealisierung der einzelfallbezogenen Konkretisierung bedarf.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Die Verkehrsanbindung bedarf der Abstimmung mit den Betroffenen der privaten Grundstückszufahrt und einer verkehrsgerechten Anbindung an die B 432 in Abstimmung mit dem LBV S-H, Niederlassung Itzehoe. Hierzu sind in den Genehmigungsverfahren die erforderlichen Details festzulegen und umzusetzen.

Bezüglich der Oberflächenwasserableitung bedarf es vorhabenbezogen vor einer Realisierung der Planung einer entwässerungstechnischen Überprüfung und Festlegung einer fachlich geeigneten und technisch realisierbaren Lösung zur Regenwasserbeseitigung. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Darüber hinaus sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, so dass bezüglich dieser Schutzgüter kein Kompensationsbedarf besteht.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen und Leitungstrassen sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung durch den Träger der Bauvorhabens zu berücksichtigen und die Ver- und Entsorgungsbetriebe sind in die nachgeordnete Ausführungsplanung / Genehmigungsplanung einzubeziehen.

7.3.9 Wechselwirkungen

Die obigen Beschreibungen verdeutlichen, dass der Änderungsbereich durch die bisher landwirtschaftliche Nutzung nordwestlich der B 432 mit randlichen Feldhecken, Knicks und einer „Halballee“ nördlich des bisherigen Ortsrandes geprägt ist.

In den Kapiteln 7.3.1 bis 7.3.8 wird deutlich, dass nach derzeitigem Kenntnisstand die einzelnen Schutzgüter in sehr unterschiedlichem Maße von der geplanten Nutzung betroffen sein werden. Dabei sind nach derzeitigem Kenntnisstand vor allem Eingriffe in das „Schutzgut Boden“ aufgrund der Herstellung baulicher Anlagen und ansonsten im Grundsatz nur relativ geringfügige Beeinträchtigungen bzw. Belastungen der Schutzgüter zu erwarten.

Es sind darüber hinaus keine darzustellenden Wechselwirkungen bekannt, da alle planungsrelevanten Wirkungen des Planungsvorhabens bereits bei der Bearbeitung der einzelnen Schutzgüter beachtet werden.

Dieses gilt insbesondere für die Beachtung der nach § 21 LNatSchG geschützten Biotop als Lebensraum für Vögel und / oder Fledermäuse mit Blick auf nunmehr zu berücksichtigende Belange des Artenschutzes, für die eingeschränkte Eignung des Bodens für eine Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers und für die Herstellung einer Verkehrsanbindung unter Berücksichtigung vorhandener Freizeitwege. Vor dem Hintergrund der geänderten Nutzungsarten werden die Erfordernisse des Immissionsschutzes in die Planung eingestellt.



7.4 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung bei Durchführung der Planung:

Die Planung wird ausgehend von dem gemeindlichen Planungswillen zur „Umstrukturierung der Nahversorgung“ zu einer baulichen Entwicklung als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ im bisherigen Außenbereich der Gemeinde Nahe führen.

Hierdurch werden die planerischen Voraussetzungen geschaffen, dass ein Lebensmitteldiscountmarkt von seinem bisherigen Standort „Am Kronsmoor“ an den Ortsrand verlegt werden kann, wodurch dem Markt die Möglichkeit für eine zeitgemäße und bedarfsgerechte Erweiterung eröffnet wird. Eine solche Möglichkeit ist am bisherigen Standort nicht gegeben. Insgesamt wird hierdurch die Versorgungsfunktion von Nahe und Itzstedt im Rahmen der zentralörtlichen Funktion gesichert.

Die Verkehrsanbindung wird innerhalb der Ortsdurchfahrtgrenzen so hergestellt, dass zusammen mit einem südöstlich der B 432 bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt eine zufriedenstellende Leistungsfähigkeit gegeben sein wird.

Durch die Berücksichtigung des Artenschutzes gemäß BNatSchG und die gutachterliche Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Belange sowie der Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsflusses auf der B 432 wurde die Verträglichkeit der Nutzung in den drei grundlegend planerisch relevanten Kernbereichen geprüft und gutachterlich nachgewiesen.

Zur angemessenen Entwicklung des überplanten Gebietes ist voraussichtlich eine Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht vermeidbar.

Flächenhafte Kompensationserfordernisse werden außerhalb des Planbereiches innerhalb der bestehenden Ökokonten „Rönnetal“ und „Kisdorf-Winsen“ in den Gemeinden Oering und Kisdorf und somit an einer naturschutzfachlich geeigneten Stelle abgegolten.

Die Schutzgüter als Kompartimente zur Beurteilung des Umweltzustandes werden nach Abschluss aller Maßnahmen voraussichtlich nur in nicht erheblichem Maße beeinträchtigt, denn es ist davon auszugehen, dass die zu bilanzierenden nicht zu vermeidenden und nicht zu minimierenden Eingriffe in die Schutzgüter vollständig kompensiert werden können.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

Die Flächen würden wahrscheinlich weiterhin wie bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Eine bauliche Entwicklung für ein Sonstiges Sondergebiet bzw. auch für ein anderes Bauvorhaben wäre im Außenbereich nicht möglich.

Die zur Aufrechterhaltung der Versorgungsfunktion des ländlichen Zentral-Doppelortes Nahe-Itzstedt erforderliche Umstrukturierung der Einzelhandelsnutzungen am bisherigen Standort im Gewerbegebiet „Am Kronsmoor“ könnte nicht realisiert werden.

7.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, Standortwahl

Für die Planung bzw. für die Umsiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes stehen keine anderen Flächen mit einer ausreichenden Größe und zugleich einer günstigen Verkehrsanbindung innerhalb der Ortsdurchfahrtgrenzen zur Verfügung.



Zugleich ist die Fläche im kommunalen Landschaftsplan bereits als geeignet für eine bauliche Entwicklung dargestellt worden.

Die Lage der Verkehrsanbindung konnte aufgrund der Ortsdurchfahrtgrenzen, der bestehenden privaten Zuwegung Segeberger Straße Haus Nr. 9 sowie der verkehrstechnischen Verbindung mit einem bestehenden Discountmarkt südöstlich der B 432 im Zuge der Planentwicklung nur geringfügig variiert werden, damit zugleich eine mittelfristige Option für eine Fortführung der Verkehrsanbindung für weitere bauliche Entwicklungen auf der derzeitigen Ackerfläche gewahrt bleibt.

Außerdem werden durch die Lage der Zufahrt geschützte Biotope (Feldhecken, Knicks, Halballee) nicht in Anspruch genommen. Flächenhafte Kompensationserfordernisse werden außerhalb des Planbereiches nachzuweisen sein, damit an geeigneten Stellen zum einen möglichst hochwertige Biotoptypen entwickelt werden und damit angrenzend an den Änderungsbereich weitere bauliche Entwicklungen von statten gehen können.

Die Aufteilung der Baufläche wird im Rahmen der Bauungsplanung derart erfolgen, dass der Knick und die „Halballee“ an der B 432 erhalten werden können.

Die Gemeinde Nahe ist zu dem Ergebnis gelangt, dass die Fläche bei Betrachtung aller Entwicklungsmöglichkeiten für eine Bebauung sehr gut geeignet ist.

7.6 Zusätzliche Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 23 „nördlich der Ortslage, nordwestlich der Segeberger Straße (B 432)“ wurden im Wesentlichen folgende zu nennenden Verfahren angewendet.

„Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“

Zu dem in Aufstellung befindlichen Bauungsplan Nr. 23 wurde zur Berechnung des erforderlich werdenden Kompensationsbedarfs auf Grundlage der geltenden Erlasse vom 30.3.2011 und vom 09.12.2013 eine überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt worden. Die Bilanzierung wurde schutzgutbezogen in den Umweltbericht integriert.

Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB zu entscheiden.

Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden (⇒ Vermeidungsgebot). Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren (⇒ Minimierungsgebot). Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen (§§ 14 und 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB).

„Belange des Artenschutzes nach BNatSchG“

Zur angemessenen und fachgerechten Beachtung artenschutzrechtlicher Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG wurde eine Potenzialanalyse bezüglich möglicherweise betroffener nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützter Arten in den Umweltbericht in den Kapiteln zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere integriert.



Die Ergebnisse sind im Rahmen der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung zu beachten und wurden in die jeweilige Umweltprüfung / Umweltbericht eingestellt.

„Lärmtechnische Untersuchung“

Zum Schutz der Nachbarschaft und der geplanten Nutzungen innerhalb des Änderungsbereiches vor Immissionen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm sowie zur fachgerechten Beurteilung der Planungssituation einschließlich der Empfehlung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Lärmimmissionen wurde eine gutachterliche Untersuchung erstellt.

Die Ergebnisse sind im Rahmen der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung zu beachten und wurden in die jeweilige Umweltprüfung / Umweltbericht eingestellt.

„Verkehrliche Stellungnahme“

Zur Sicherstellung einer verkehrssicheren und ausreichend leistungsfähigen Verkehrsanbindung des Sondergebietsstandortes wurde eine entsprechende verkehrliche Prüfung vorgenommen und in eine Stellungnahme eingebracht.

Die Ergebnisse sind im Rahmen der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung zu beachten und wurden in die jeweilige Umweltprüfung / Umweltbericht eingestellt.

„Baugrunduntersuchung“

Zur ersten Beurteilung der Eignung des Gebiets für eine Bebauung sowie zur vorläufigen Prüfung der Durchlässigkeit des Bodens zur ggf. Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser wurden Sondierungsbohrungen niedergebracht und ausgewertet.

Die Ergebnisse sind in der weiteren Projektentwicklung objektbezogen auszuwerten und zudem im Rahmen der Bebauungsplanung in dem planungsrechtlich relevantem Umfang zu beachten sowie in die Umweltprüfung / Umweltbericht einzustellen.

„Entwässerungskonzept“

Zur Ermittlung der Möglichkeiten und der hierzu abzuleitenden Maßnahmen zur Ableitung, zur Versickerung und/ oder zur Rückhaltung des im Änderungsbereich anfallenden Oberflächenwassers wurde ein Entwässerungskonzept erstellt.

Die Ergebnisse sind in der weiteren Projektentwicklung objektbezogen auszuwerten und zudem im Rahmen der Bebauungsplanung in dem planungsrechtlich relevantem Umfang zu beachten sowie in die Umweltprüfung / Umweltbericht einzustellen.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Bebauungsplan Nr. 23 wird auf Grundlage des BauGB erarbeitet, wonach gemäß § 17 UVPG die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB durch eine „Umweltprüfung“ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Das so genannte „Scoping“ nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt und die umweltbezogenen Inhalte entsprechend den Beratungen der Gemeindevertretung vom 08.10.2014 in den Entwurf zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes eingestellt.



Die Stellungnahmen der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), die Anregungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und die landesplanerische Stellungnahme (§ 11 Abs. 2 LaplaG) wurden zudem in die o. g. Entwurfsplanung eingestellt.

Im Rahmen der „Behörden- und Trägerbeteiligung“ nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. der „Öffentlichen Auslegung“ nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden nur solche Stellungnahmen abgegeben, deren Hinweise und Anregungen entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung mit klarstellendem Charakter in die Endfassung der Satzung aufgenommen werden konnten.

Es wurde auf Basis der vorliegenden und im Umweltbericht zusammengestellten Informationen festgestellt, dass unter Berücksichtigung und Umsetzung der vorgetragenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 23 sowie im Zuge der Vorhabenumsetzung dann keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. verbleiben werden.

Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen:

Im Rahmen der Bebauungsplanung und der hierzu durchgeführten Umweltprüfung wurden folgende erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt und erforderliche Maßnahmen wurden zugeordnet:

- Alle Arbeiten an Gehölzen dürfen gemäß § 27a LNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem 14.03. ausgeführt werden. Die Beachtung dieser Maßgabe obliegt dem Ausführenden.
- Bei allen Arbeiten an Gehölzen sind die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Diese Aufgabe obliegt dem Ausführenden.
- Großbäume außerhalb des Plangeltungsbereichs dürfen durch Arbeiten zur Umsetzung der Planung nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen bei den Arbeiten innerhalb des Kronentraufbereichs der Bäume obliegt dem jeweiligen Eigentümer, dem Projektträger bzw. den in deren Auftrag Tätigen.
- Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ können außerhalb des Plangeltungsbereichs auf Teilflächen des Öko-Kontos „Rönnetal“ und des Öko-Kontos „Kisdorf-Winsen“ der AusgleichsAgentur Schleswig-Holstein GmbH kompensiert werden. Die Bereitstellung der Flächen gemäß dieser Planung erfolgt durch eine vertragliche Vereinbarung durch die Gemeinde Nahe, stellvertretend für den Träger des Vorhabens, mit der AusgleichsAgentur.

Somit geht die Überwachung der Maßnahme an die AusgleichsAgentur Schleswig-Holstein GmbH bzw. die Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein AöR als Flächeneigentümer, beide ansässig Eschenbrook 4, 24113 Molfsee, über.

- Zur Sicherstellung der Erschließung und hier insbesondere einer ordnungsgemäßen Regenwasser- und Schutzwasserentsorgung bedarf es im Zuge der jeweiligen bauvorhabenbezogenen Realisierung einer fachtechnischen Prüfung bestehender Ableitungsmöglichkeiten in Abstimmung mit den zuständigen Behörden. Die Beachtung dieser Maßgabe obliegt dem Ausführenden.



7.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Gemeinde Nahe hat parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 den Beschluss zur Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Einhaltung des „Entwicklungsgebotes“ nach § 8 Abs. 2 BauGB gefasst. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,34 ha Größe, einschließlich der Straßenflächen der B 432.

Die Planung wird ausgehend von der Aufgabe des bisherigen Discountmarkt-Standortes in der Ortslage und einer dortigen Neustrukturierung des Bebauungsplanes Nr. 11 zu einer Entwicklung einer Baufläche als Sonstiges Sondergebiet für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes am Nordrand der bebauten Ortslage der Gemeinde Nahe führen. Es wird hierdurch die gemeinsame zentralörtliche Versorgungsfunktion von Nahe und Itzstedt gestärkt.

Die Verkehrserschließung erfolgt ausschließlich über eine auszubauende Zufahrt von der Segeberger Straße, an der ergänzende verkehrsregelnde Maßnahmen im Bereich der bereits ausreichend breit ausgebauten Bundesstraße umzusetzen sind.

Die Entwicklung des Plangebietes entspricht den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen, die ihren Niederschlag in den Darstellungen der 14. Änderung des Flächennutzungsplans und der festgestellten Landschaftsplanung der Gemeinde Nahe finden werden bzw. gefunden haben. Auch übergeordnete Planungen stehen der Planung grundsätzlich nicht entgegen. Landesplanerische Vorgaben sind hierbei und im Zuge der „Umstrukturierung der Nahversorgung“ im Rahmen der Bebauungsplanung zu beachten.

Beeinträchtigungen des **Schutzguts Mensch** sind dann nicht zu erwarten, wenn die Emissionen des sich im Sonstigen Sondergebiet ansiedelnden Betriebes durch Maßnahmen der Lärminderung in baulicher und organisatorischer Art soweit gemindert werden, dass die Lärmimmissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von max. 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden können.

Der entstehende bzw. zu erwartende Verkehr kann nach der Umsetzung verkehrsregelnder Maßnahmen über die geplante Zufahrt zur B 432 leistungsfähig abgewickelt werden.

Erholungsnutzungen oder -einrichtungen werden durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Vorhandene Geh- und Radwege entlang der südlich angrenzend liegenden ehemaligen Bahntrasse werden von der Planung unberührt bleiben.

Eingriffe in das **Schutzgut Pflanzen** sind durch den Verlust von Ackerflächen und Saumstreifen mit allgemeiner Bedeutung zu erwarten. Im und am Rand des Änderungsbereiches bestehende Großbäume der „Halballee“ werden ebenso wie nah gelegene Knicks und Feldhecken im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanung erhalten werden können. Es werden durch die Bauleitplanung keine Kompensationserfordernisse begründet.

Es ist zu beachten, dass alle Arbeiten an Gehölzen einschließlich von Pflegeschritten und das „auf den Stock setzen“ von Gehölzen gemäß § 27a LNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem 14.03. ausgeführt werden dürfen.

Eingriffe in das **Schutzgut Tiere** könnten allgemein durch Gehölzfällungen auch kleiner Einzelgehölze entstehen. Dies wird vermieden bei einer Ausführung im Zeitraum zwischen 01.10. und 14.03. außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb des Aufenthalts von Fledermausarten in Sommerquartieren.



Bei Beachtung der Bauzeitenregelungen sind keine Eingriffe in potenzielle Lebensräume der nach § 7 BNatSchG streng geschützten Vogel- und Fledermausarten zu erwarten. Beeinträchtigungen anderer artenschutzrechtlich relevanter Tierarten sind nicht ermittelt worden, so dass eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG nicht gegeben sein wird. Es besteht kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Pflanzen und Schutzgut Tiere: Von der Bauleitplanung werden keine Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG betroffen sein. Flächen und Erhaltungsziele des Systems NATURA 2000 (FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet) werden ebenfalls nicht betroffen sein.

Eingriffe in das **Schutzgut Boden** entstehen durch die Entwicklung von Bauflächen einschließlich der Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen und Aufschüttungen oder Abgrabungen bzw. durch Höhenangleichungen.

Die Kompensation soll außerhalb des Planbereiches unter Berücksichtigung aller anzuwendenden Kompensationsfaktoren in einer Flächengröße von 3.328 m² innerhalb der bestehenden Öko-Konten „Rönnetal“ und „Kisdorf-Winsen“ in den Gemeinden Oering und Kisdorf erfolgen.

Eingriffe in das **Schutzgut Wasser** beschränken sich auf eine Veränderung der Regenwasserableitung. Das von den Oberflächen abfließende unbelastete Oberflächenwasser kann von den Grundstücksteilflächen nach einer Rückhaltung über das bestehende örtliche Leitungssystem gedrosselt abgeleitet werden, wobei grundsätzlich objektbezogen eine Drosselung der Abflussmengen und eine Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers angestrebt werden sollte.

Eingriffe in die **Schutzgüter Luft und Klima** sind nicht zu kompensieren, da durch das geplante Vorhaben eines Lebensmitteldiscountmarktes keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter zu erwarten sind.

Erhebliche Eingriffe in das **Schutzgut Landschaft** (= Ortsbild) werden durch die Erhaltung orts- bzw. landschaftsbildprägender Großbäume an der B 432 sowie der Knicks und einer Feldhecke aber auch durch die Einfügung der Bebauung an die Höhen der im Umkreis bestehenden Gebäude vermieden bzw. minimiert. Randeingrünungen an der Nordseite werden aufgrund einer möglichen weiteren baulichen Entwicklung nicht vorgesehen. Mit Hilfe von gestalterischen Baumpflanzungen werden die Bauflächen insgesamt in den Umgebungsbe- reich eingefügt, so dass weitere Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Eingriffe in das **Schutzgut Kulturgüter** entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Sofern innerhalb des Änderungsbereiches archäologische Funde gemacht werden sollten, ist das Archäologische Landesamt zu benachrichtigen.

Das **Schutzgut sonstige Sachgüter** wird bezüglich der im nachgeordneten Verfahren zu prüfenden Ver- und Entsorgungsleitungen / -einrichtungen betroffen sein.



Weitere planerisch bzw. bodenrechtlich relevante Betroffenheiten durch die Planung sind der Gemeinde Nahe nicht bekannt und sind im Rahmen der nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren auch nicht bekannt gemacht worden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 wird eine der zentralörtlichen Versorgungsfunktion von Nahe und Itzstedt entsprechende Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes so ermöglicht, dass die zu erwartenden Eingriffe im Zuge der Realisierung durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung so weit verringert oder so weit kompensiert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden. Erhebliche Umweltauswirkungen sind bei Beachtung und Umsetzung der genannten Maßnahmen nicht zu erwarten.

7.8 Kosten der Kompensationsmaßnahmen

Es sind Kosten für die Bereitstellung der Kompensationsflächen von 3.328 m² für Kompensationsmaßnahmen zu beachten aufgrund der Zuordnung entsprechend großer Teilflächen aus den bestehenden Öko-Konten „Rönnetal“ und „Kisdorf-Winsen“ in den Gemeinden Oering und Kisdorf.

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

Landwirtschaft:

Innerhalb bzw. im maßgeblichen Umfeld zum Planbereich sind keine landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe vorhanden, so dass Beeinträchtigungen seitens der Gemeinde Nahe nicht zu erkennen sind. Anderweitige Informationen wurden der Gemeinde Nahe im Rahmen der nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren nicht bekannt gemacht.

Die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein hat im Zuge des o. g. Beteiligungsverfahrens darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das geplante Vorhaben innerhalb des Änderungsbereiches einwirken können.

Verkehrs- und Gewerbelärm:

Auf Grundlage eines konkreten Planvorhabens zum Bebauungsplan Nr. 23 wurden für den geplanten Lebensmitteldiscountmarkt die zu erwartenden Geräuschemissionen im Rahmen einer „Lärmtechnischen Untersuchung“ (s. Quellenverzeichnis) gutachterlich untersucht (vgl. hierzu die ausführlichen Darlegungen im Kapitel 7.2.1.1 - Schutzgut Mensch des Umweltberichtes).

Maßnahmen zur Minimierung von Lärmbelastungen sind im Rahmen der Bebauungsplanung entsprechend den gutachterlichen Untersuchungsergebnissen in der planungsrechtlichen Konsequenz festzusetzen. Der Nachweis bleibt dem nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren entsprechend des konkret beantragten Bauvorhaben vorbehalten.



9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der Bundesstraße Nr. 432 („Segeberger Straße“) als äußere verkehrliche Erschließung des Planbereiches vorhanden. Die Anbindung des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes soll über eine öffentliche Erschließungsstraße an die „Segeberger Straße“ (B 432) gegenüber der bestehenden Einmündung eines weiteren Lebensmitteldiscountmarkt erfolgen. Hierbei entsteht durch Ergänzung eines neuen Knotenpunktarmes somit eine Kreuzungssituation.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung nachzuweisen. Für den ruhenden Verkehr werden innerhalb des Sonstigen Sondergebietes auf einer zentralen Anlage ca. 110 Stellplätze zur Verfügung gestellt, die dem durch die Nutzung verursachten Bedarf in ausreichendem Maße entsprechen.

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Der Änderungsbereich und somit das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Haltestelle Nahe, Sparkasse. Die Haltestelle wird von den im Rahmen der Hamburger Verkehrsverbund GmbH (HVV) betriebenen Regionalbuslinien 7550 Bad Segeberg - Hamburg-Ochsensoll (Montag - Sonntag) sowie der 7141 Henstedt-Ulzburg - Bad Oldesloe (Montag - Sonnabend) bedient. Beide Linien bieten Anschluss an das Schnellbahnsystem des HVV sowie an weitere Buslinien des HVV.

10. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

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

Für die erforderlichen baulichen Maßnahmen im Zuge der Realisierung der Bauvorhaben wird dem Anschluss an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz vollzogen. 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.

Es ist geplant, das innerhalb des Planbereiches aufgrund der Nutzung anfallende Schmutzwasser in Grundleitungen DN 160 im Plangebiet zu fassen und über ein neu zu erstellendes grundstücksinternes Kanalnetz dem bestehenden Schacht (2550003) im Freigefälle zuzuführen und der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zu übergeben.

Im Zuge der Bauausführung wird darauf zu achten sein, dass die Rohrleitungen unter Einhaltung der technischen Vorschriften frostsicher und mit ausreichender Überdeckung verlegt werden. Aufgrund der Tiefenlage der vorhandenen SW Vorstreckung kann voraussichtlich auf die Anordnung einer Pumpstation verzichtet.

Das im Planbereich anfallende unbelastete Oberflächenwasser einschließlich des Dachflächenwassers wird, soweit es nicht direkt am Ort des Niederschlags versickern oder als Brauchwasser genutzt werden kann, kontrolliert gesammelt und dem vorhandenen Leitungsnetz in die angrenzende Straße gedrosselt zugeleitet.



Der Versickerungsnachweis muss objektbezogen für den Einzelfall entsprechend der Anforderungen des Arbeitsblatts A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) gegenüber der Unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens erfolgen.

Dauerhafte Grundwasserableitungen sollten vermieden werden und stellen einen genehmigungspflichtigen Tatbestand dar.

Auf die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen ist in dem nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren durch den Antragsteller / Träger des Vorhabens in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg zu achten.

Die innerhalb des Planbereiches für eine Bebauung vorgesehenen Flächen sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 23 an die Wasserversorgung des Eigenbetrieb Wasserwerk des Amtes Itzstedt anzuschließen.

Das Leitungsnetz hat hydraulisch ausreichend dimensionierte Querschnitte, so dass die Versorgung des Änderungsbereiches mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt werden kann.

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden im Umkreis von 300 m. Im Zuge der Vorhabenrealisierung ist zu prüfen, ob das Löschwasser in ausreichender Menge aus vorhandenen Hydranten entnommen werden kann. Ggf. sind zusätzliche Hydranten zu setzen.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurde seitens des Kommunikationsunternehmens geprüft, ob zur fernmeldetechnischen Versorgung des Änderungsbereiches die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen für den geplanten Lebensmitteldiscountmarkt erforderlich sein wird.

Grundsätzlich ist zugunsten der Deutschen Telekom darauf zu achten, dass grundsätzlich in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichend Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 08.1989, zu beachten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Baumaßnahme mindestens 2 Monate vor Baubeginn der zuständigen Technik GmbH der Deutschen Telekom schriftlich anzuzeigen.

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die Schleswig-Holstein Netz AG das Gemeindegebiet mit Strom und Gas.

Im Zuge der Planaufstellung wurde seitens des Versorgungsträgers geprüft, in wieweit innerhalb des Änderungsbereiches sich Nieder- und Mittelspannungsleitungen zur örtlichen und regionalen Stromversorgung befinden. Grundsätzliche Bedenken wurden seitens des Versorgungsunternehmens im Rahmen der Beteiligungsverfahren nicht geäußert.



Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten. Die Regelüberdeckung von Gasleitungen beträgt grundsätzlich 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Segeberg und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Änderungsgebietes in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln und eine freie Zugänglichkeit zu gewährleisten. Den Nachweis hat der Träger des Vorhabens im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens zu führen.

11. Brandschutz

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

Ggf. erforderlich werdende 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) sind im Rahmen der nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren durch den Träger des Vorhabens nachzuweisen.

Die Feuerwehrezufahrt ist grundsätzlich durch die öffentliche Straße „Segeberger Straße“ im Südwesten des Plangebietes gesichert.

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 23

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der „Segeberger Straße“ (B 432) im Südosten vorhanden. An vorhandene Leitungen außerhalb des Plangebiets kann angeschlossen werden.

Die erforderlich werdenden Maßnahmen für die äußere Erschließung und für die inneren Erschließungsflächen des geplanten Sondergebietsstandortes einschließlich der Plangebietserschließungsstraße und Wegeverbindungen sowie die Maßnahmen zur Ableitung des Oberflächenwassers werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro nachgewiesen und nach den anerkannten Regeln der Technik entsprechend der gemeindlichen Beschlusslage im Rahmen eines zu schließenden Erschließungsvertrages durch den Träger des Vorhabens zu seinen Lasten erstellt.

Eine überschlägige Kostenschätzung für die Erschließung des Sonstigen Sondergebietes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 ist der nachgeordneten Erschließungsplanung nach dem jeweiligen Planungsstand zu entnehmen.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches ist eine Widmung erforderlich.



13. Nachrichtliche Übernahmen

13.1 Knicks (§ 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG)

Die am Rand des Planbereiches vorhandenen Knicks / Feldhecken sind nach § 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Eine Beeinträchtigung dieser geschützten Biotope wird mit dem Bebauungsplan Nr. 23 nicht gegeben sein.

13.2 Anbaufreie Strecke (§ 9 Abs. 1 FStrG)

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art und Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs an der Bundesstraße 432 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Innerhalb der anbaufreien Strecke sind dementsprechend jegliche bauliche Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO unzulässig.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze ist mit der km-Angabe 26,231 in Höhe des letzten Hauses an der Südseite der „Segeberger Straße“ festgesetzt. Der Planbereich und somit das Sonstige Sondergebiet sind durch die festgesetzte OD-Grenze nicht betroffen.

13.3 Schutzzonen

Die Brunnenschutzzonen der südwestlich und südöstlich des Plangebietes gelegenen Brunnen sind als nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 23 aufgenommen worden.

14. Bodenschutz

14.1 Vorsorgender Bodenschutz

Neben der am Rande bzw. auch innerhalb des Planbereiches bestehenden Versiegelungen und sonstigen Nutzungen werden mit der Neuversiegelung nur Böden mit allgemeiner Bedeutung betroffen sein, d. h., es stehen keine besonders seltenen oder zu schützenden Bodentypen an. Es handelt sich um Böden

- ohne besondere Bedeutung für die Kultur- und Naturgeschichte
- mit geringer bis mittlerer Wasserdurchlässigkeit
- mit geringem bis mittlerem Puffervermögen für Nährstoffe oder Schadstoffe
- ohne besondere Bedeutung für die Rohstoffgewinnung
- mit allgemeiner Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere; es sind keine Sonderstandorte



Somit kann sichergestellt werden, dass Böden mit einer hohen Bedeutung für die geplante Realisierung des Sonderbauvorhabens durch die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch nicht vorbereitet und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 planungsrechtlich nicht ermöglicht werden.

14.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Änderungsbereiches vorhanden bzw. der Gemeinde Nahe bekannt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden der Gemeinde keine anders lautenden Informationen bekannt gemacht.

Sollte bei Umsetzung der Bauvorhaben 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 Plangebietes anzunehmen bzw. zu erwarten sind.

Diese Einschätzung wurde durch den Kampfmittelräumdienst mit Stellungnahme vom 26.08.2014 bestätigt, denn die Gemeinde Nahe ist kein dem Kampfmittelräumdienst bekanntes Bombenabwurfgebiet. Zufallsfunde von Munition sind der Polizei unverzüglich zu melden.

15. Archäologische Denkmale

Mit Erlass des Archäologischen Landesamtes S-H vom 28.07.2014 wurde der Gemeinde Nahe mitgeteilt, dass Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der gemeindlichen Planung nicht festgestellt werden konnten und somit keine Bedenken bestehen. Der Bauleitplanung wurde seitens des ALSH zugestimmt.

Es ist jedoch im Zuge von Vorhabenrealisierungen 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.

Gemeinde Nahe

Bebauungsplan Nr. 23

„nördlich der Ortslage, nordwestlich der Segeberger Straße (B 432)“



Begründung mit Umweltbericht

- Sitzung -

Die Begründung einschließlich Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 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:

Dipl.- Ing. ^(FH)
Peter Scharlibbe