

## GEMEINDE NAHE

Satzung gemäß § 10 BauBG



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 – 1. Änderung  
„Erweiterung Lidl östlich der B 432“

---

## Begründung

### Inhaltsverzeichnis:

1. Rechtsgrundlagen	2
2. Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	5
4. Landschaftsplanung	6
5. Begründung der Festsetzungen	7
6. Erschließung	9
7. Gesamtabwägung	9

Anlage 1: UVP-Vorprüfung

Anlage 2: Vorhabenplan

Stand: 06.03.2018

## Rechtsgrundlagen

### 1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

### 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### 1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 der Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

### 1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 der Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

### 1.6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

in der Fassung vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. S. 162)

### 1.7 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

### 1.8 Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG)

in der Fassung vom 13. Mai 2003 (BGBl. I S. 2749, 2756), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 16. März 2015 (GVOBl. S. 96)

### 1.9 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVOBl. Schl.-H., S. 369)

### 1.10 Denkmalschutzgesetz- (DSchG)

in der Fassung 30. Dezember 2014 (GVOBl. S. 224)

## 2. Bisherige Rechtsverhältnisse

---

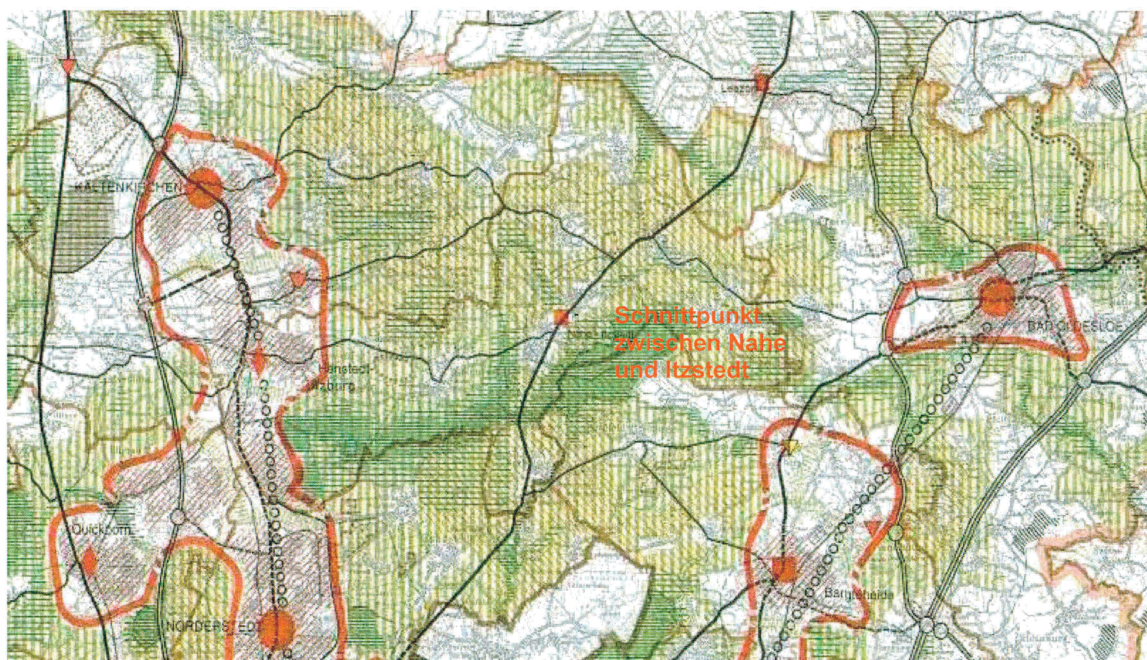
### 2.1 Übergeordnete Planungen und ortsrechtliche Rahmenbedingungen

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Regionalplan des Planungsraumes I – Fortschreibung 1998

Der Landesentwicklungsplan (LEP) und der Regionalplan (RP) stellen für die Gemeinde Nahe gemeinsam mit der Gemeinde Itzstedt die Funktion eines Ländlichen Zentralortes im Ordnungsraum um die Metropole Hamburg fest.

Mit der geplanten Erweiterung der bestehenden Verkaufsfläche im Schnittpunkt zwischen den Gemeinden Nahe und Itzstedt wird gleichzeitig deren ländlich, zentralörtliche Funktion gestärkt.

Ebenfalls wird die Grundversorgung der beiden Gemeinden mit ihren angrenzenden Wohngebieten gestärkt.



Auszug aus dem Regionalplan, Planungsraum I (1998) – Das rote Quadrat markiert den Standort im Schnittpunkt zwischen den Orten Nahe und Itzstedt, die gemeinsam entsprechend dem Landesentwicklungsplan (LEP) und dem Regionalplan (RP) die Funktion eines ländlichen Zentralortes übernehmen.

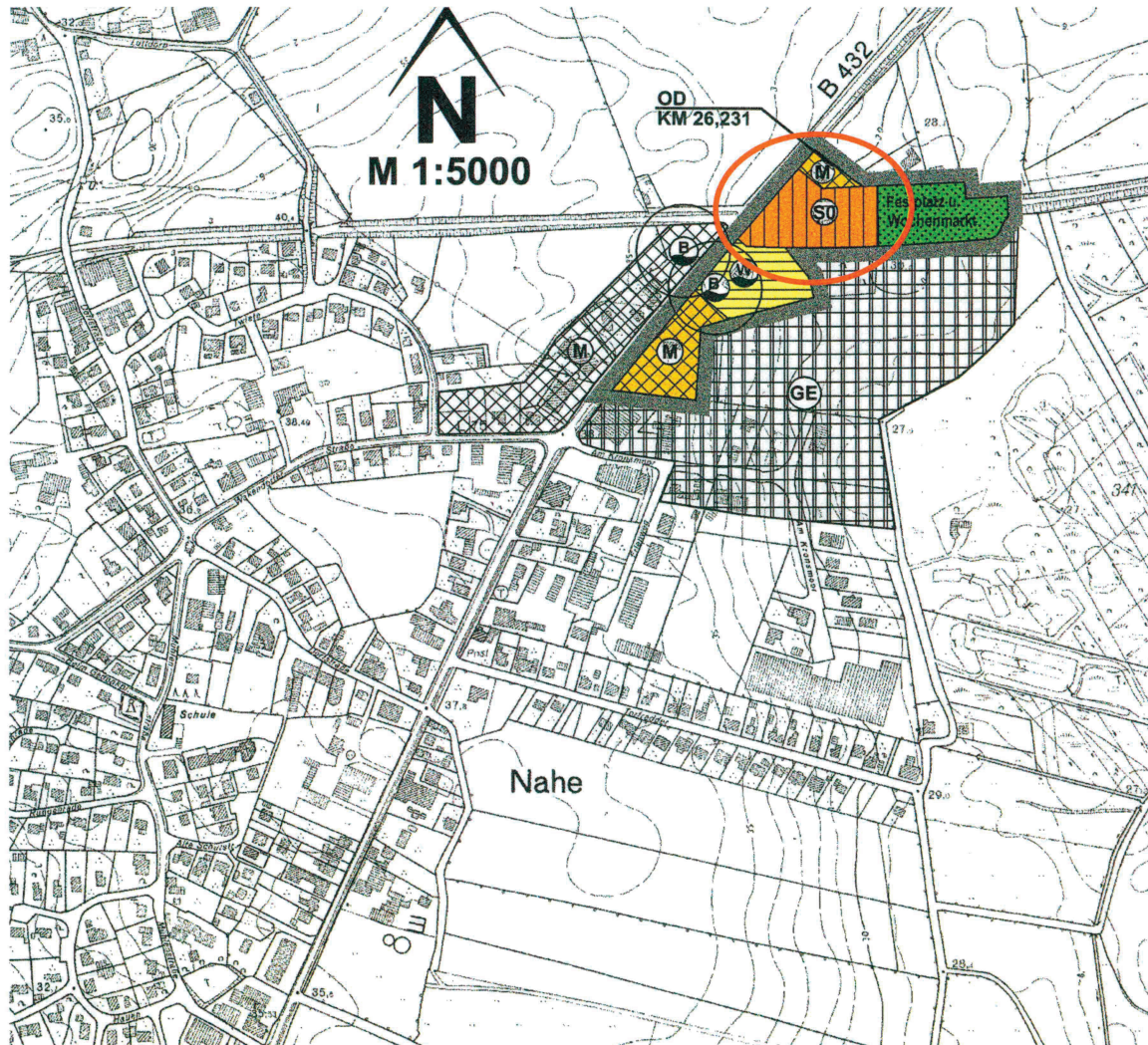
### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nahe ist in seiner 12. Änderung gemäß § 8 Abs.3 BauGB an den rechtswirksamen Bebauungsplan angepasst.

Der Plangeltungsbereich dieser 1.Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Die 1.Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entwickelt sich daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die relativ kleine Erweiterungsfläche des Sondergebietes im Bereich der Festwiese ist jedoch durch Übernahme

geänderter Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 a BauGB, Abs. 2, Nr. 2 zu berichtigen.



Auszug aus der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes – die rote Markierung kennzeichnet das Baugrundstück

### 2.3 Bebauungsplan

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt am ehemaligen Bahnhof der Gemeinde Nahe, Gemarkung Nahe, Flur 4, Flurstück 177. Die Größe und Lage des Geltungsbereichs wurde geändert, sie umfasst jetzt ca. 0,83 ha.

Die Erfassung des Bebauungsplans Nr. 21 mit einer Geltungsbereichsgröße von ca. 0,97 ha bezog den gesamten Bereich der B 432 vor der Zufahrt zum Grundstück mit ein.

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes geschaffen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 21 – 1. Änderung „Erweiterung Lidl östlich der B 432“ dient Maßnahmen der Innenentwicklung und soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der Plan setzt eine zulässige Grundfläche fest im Sinne des § 19 BauNVO, die weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Nach § 3 Abs. 1 des Landesgesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) ist für den genannten großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen (Anlage 1 Ziffer 10.2 LUVPG). Mit der Vorprüfung wird ermittelt, ob das ermöglichte Vorhaben (Flächenerweiterung des Lebensmittelmarktes) gemäß Ziffer 10 des Anhangs Nr. 1 zum LUVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfungs-Pflicht unterliegt.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß der Kriterien nach Anlage 2 zum LUVPG hat ergeben, dass das Risiko für die Betroffenheit der Umweltbelange als vergleichsweise gering einzuschätzen ist.

Daher ist eine UVP-Pflicht für das Einzelhandelsvorhaben im Ergebnis dieser Vorprüfung nicht festzustellen. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht, da keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestehen.

### **3. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes**

---

Mit dem vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll im Plangebiet der Rahmen für die Erweiterung einer zeitgemäßen und dem Einzugsgebiet angemessenen Einzelhandelsfläche mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschossfläche von insgesamt maximal 2.400 m<sup>2</sup> geschaffen werden.

Die Erweiterung des Lebensmittel – Einzelhandelsbetriebes von derzeit ca. 1.002,17 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf eine geplante Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> ist innerhalb der Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 – 1. Änderung „Erweiterung Lidl östlich der B 432“ nicht möglich.

Weil der bestehende Lidl-Markt in der näheren Umgebung, deren Versorgung er im Wesentlichen dient, sehr gut angenommen ist, soll er maßvoll erweitert werden. Der Markt befindet sich im geografischen Schnittpunkt zwischen den Gemeinden Nahe und Itzstedt in einer vollintegrierten Lage.

Im südwestlichen Bereich wird eine fußläufige Wegeverbindung hergestellt, damit die Kunden nicht die gleiche Erschließung nutzen müssen wie die Fahrzeuge.

Der geplante Umbau und die geplante Erweiterung des Lidl – Marktes betrifft folgende Bereiche:

Die Erweiterung der Verkaufsflächen und der Lagerbereiche einschließlich der Rampenanlage wird im westlichen und östlichen Grundstücksbereich realisiert werden. Die Verkaufsfläche soll auf ca. 1.200 m<sup>2</sup> Fläche erweitert werden. Dieses Vorhaben beruht nicht auf dem Wunsch, eine Sortimentsumstellung oder gar Sortimentserweiterung vorzunehmen. Das heute bereits geführte Warenangebot soll stattdessen an das geänderte und anspruchsvollere Konsumverhalten angepasst werden.

Die Änderung bezieht sich dabei vor allem auf ein größeres Platzangebot im Bereich der Gänge zwischen den Warengondeln, die ein generationsübergreifendes, familienfreundliches Einkaufen, z.B. mit Kinderwagen, ermöglichen und ebenso Rollstuhlfahrern den eigenständigen Zugang zum Warenangebot öffnen.

Dem anspruchsvolleren Konsumverhalten kommen spezialisierte Angebote, zum Teil in integrierten Shops für Obst/Gemüse, Fleisch oder Backwaren entgegen, die die Erwartung der Kunden an frische Lebensmittel decken, und letztlich ergibt sich vermehrter Flächenbedarf auch aus der Zunahme der Produkte mit Mehrwegverpackung.

In einem ersten Schritt wurde bereits eine Erweiterung der Bruttogrundfläche BGF realisiert, damit das Sortiment um frisch aufgebackene Backwaren erweitert werden konnte. Dafür wurde ein Backvorbereitungsraum mit zwei Backautomaten sowie eine Tiefkühlzelle zur Lagerung der Teiglinge errichtet. Die Backwaren werden nun über Selbstbedienungsregale im Verkaufsraum angeboten. Diese Erweiterung erfolgte nach bauordnungsrechtlichem Verfahren als Befreiung von Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

Durch das erweiterte Angebot an frischen Backwaren im Lidl - Markt wird das bestehende Backshop – Gebäude nicht mehr im Ganzen gebraucht und soll daher zu Gunsten einer verbesserten Verkehrsführung auf dem Parkplatz bis zur Vorderkante des Vordaches abgerissen werden. Der Lagerbereich östlich der Rampe soll zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten zweiten Bauabschnitt umgesetzt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des Lidl - Marktes zu schaffen, ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 21 mit der 1. Änderung „Erweiterung Lidl östlich der B 432“ im Bereich des Grundstückes zu ändern.

Die Gemeinde Itzstedt als Teil des Ländlichen Zentralortes hat der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 der Gemeinde Nahe hinsichtlich der Erhöhung der Verkaufsfläche auf 1.200 m<sup>2</sup> mit Beschluss vom 28.03.2017 zugestimmt.

#### **4. Landschaftsplanung und Eingriff / Ausgleich**

---

Bei der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB findet die naturschutzrechtliche Ausgleichsverpflichtung keine Anwendung. Die zulässigen baulichen Erweiterungen im Plangebiet, das derzeit bereits weitgehend baulich genutzt wird, unterliegt daher nicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und es besteht keine Ausgleichspflicht. Die Pflicht zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen als weitere Komponente der Eingriffsregelung bleibt unberührt.

Auch aus naturschutzfachlicher Sicht ist festzustellen, dass die Belange der Grünordnung mit der Erhaltung und nachhaltigen Sicherung der markanten Gehölzbestände sowohl als Lebensraum für die heimische Pflanzen- und Tierwelt als auch für die Bewahrung des Landschaftsbildes Berücksichtigung finden.

Belange des (unabhängig von der Eingriffsregelung) zu beachtenden Artenschutzes sind nicht betroffen, da die Habitatausprägung im überplanten innerstädtischen Landschaftsausschnitt keine Vorkommen seltener, gefährdeter oder besonders spezialisierter geschützter Pflanzen- und Tierarten ermöglicht und außerdem alle vorhandenen Gehölzbestände erhalten werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des BNatSchG treten somit nicht ein.

Für die zu erhaltenden Bepflanzungen gilt die Festsetzung, dass diese so zu erhalten und im Falle des Abgangs so zu ersetzen sind, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung gewahrt bleiben.

Während der Bauarbeiten sind die festgesetzten Gehölze und Grünstreifen entsprechend der einschlägigen Vorschriften und Verordnungen zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Dies betrifft insbesondere den Baumbestand im Nordosten der Sondergebietsfläche, wo absehbar bauliche Erweiterungen stattfinden werden.

Festsetzungen für Neuanpflanzungen werden für das Plangebiet nicht getroffen. Weitere Durchgrünungsfestsetzungen für die Stellplätze des Sondergebiets sind nicht realisierbar, da es sich zum einen größtenteils um bereits bestehende Stellplätze handelt und zum anderen die Grundstücksgröße maximal auch zur Schaffung von Parkraum ausgenutzt werden soll.

## **5. Begründung der Festsetzungen**

---

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 11 Abs. 3 BauNVO)

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 innerhalb des gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" ist zulässig:

- 1 Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup>.

Die Bruttogeschossfläche darf insgesamt 2.400 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Erweiterung Lidl östlich der B 432“ ergibt sich die Möglichkeit zur Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von derzeit 1.002,17 m<sup>2</sup> auf ca. 1.200 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **5.2 Bauweise**

Für das „sonstige Sondergebiet“ wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 wird bestimmt, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind, wobei jedoch die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten sind.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Erweiterung Lidl östlich der B 432“ soll die Zulässigkeit von Nebenanlagen genauer festgelegt werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den Flächen für Stellplätze sind Nebenanlagen wie Einkaufswagenbox, Papierpresse etc. zulässig.

### **5.3 Flächen zum Belasten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**

Die dargestellte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Nahe, des benachbarten Wasserwerkes und des Abfallentsorgers zu belasten, um die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke zu gewährleisten.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Erweiterung Lidl östlich der B 432“ ergibt sich eine geringfügige Veränderung der Wegeführung. Die Breite der Wegeführung bleibt im Zufahrtbereich bei 8,00 m während die Wegeführung entlang des Marktes auf 6,00 m verringert wird.

Eine zusätzliche, befahrbare Erschließung mit der Breite 2,50 m wird von der Stellplatzanlage in Richtung des nachbarschaftlichen Wasserwerkes eingerichtet.

### **5.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Erweiterung Lidl östlich der B 432“ ergeben sich keine Änderungen bei den Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Ursprünglich wurde festgesetzt:

1. Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist auf der Stellplatzanlage die Anpflanzung von 3 Bäumen festgesetzt. Es sind großkronige, einheimische und standortgerechte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdreich, zu pflanzen. Pro Baum ist eine wasserdurchlässige Baumscheibe von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen.

2. Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind dem Baufeld und den Verkehrsflächen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet:

- 2.100 m<sup>2</sup> Feuchtgrünlandfläche, Gemarkung Nahe, Flur 2, Flurstück 1 (anteilig),

- 78 m Knickneuanlage auf der Grenze Gemarkung Nahe, Flur 8, Flurstücke 97/3 und 205/97 sowie Gemarkung Nahe, Flur 7, Flurstück 62/5 (anteilig).

3. Als Verteilungsmaßstab für die Kosten der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gilt der m<sup>2</sup> zusätzlich überbaubare Grundstücksfläche in der neu zu bebauenden Fläche bzw. der m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelte Verkehrsfläche gemäß § 135 b BauGB.

Die Maßnahmen bleibt als Festsetzung bestehen, jedoch wurden die Ausgleichsmaßnahmen parallel zum Neubau des Lebensmittelmarktes bereits vorgenommen.

### **5.5 Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die festgesetzten Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zulässig sind nur Bepflanzungen bis max. 70 cm über Fahrbahnniveau.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Erweiterung Lidl östlich der B 432“ ergibt sich keine Änderung dieser Festsetzung.

## **II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)**

1. Die sichtbare Dachfläche ist in einheitlich roter Farbe zu gestalten. Die Einheitlichkeit darf nur für den etwaigen Einbau von Solaranlagen und/oder Dachbegrünungen unterbrochen werden.

2. Alle Außenwände des Hauptgebäudes sind als weiß verputzte Mauerflächen zu gestalten. Eine Kombination mit anderen Materialien ist zulässig, wenn deren Anteil nicht mehr als 30 % einer Fassadenseite beträgt. Darüber hinaus sind Fassadenbegrünungen zulässig.

3. Die Errichtung von Werbeträgern ist auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine max. Höhe von 8 m über Fahrbahnmitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche erreichen. An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen müssen zum First einen Abstand von mindestens 0,6 m einhalten. Die Gesamtfläche von Werbeanlagen darf max. 32 m<sup>2</sup> betragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Der Werbepylon muss den verkehrsrechtlichen Gegebenheiten entsprechen. Die Sichtdreiecke müssen freigehalten werden.

4. Nebenanlagen sind in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Dies gilt nicht für Boxen von Einkaufswagen und Müllcontainern und Papierpressen, deren Aufstellung auf dem Baugrundstück zulässig ist.

Die Örtlichen Bauvorschriften bleiben bestehen.

In die textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Erweiterung Lidl östlich der B 432“ werden die örtlichen Bauvorschriften übernommen.

## 6. Erschließung

---

### 6.1 Verkehrliche Erschließung

Es ergibt sich keine Veränderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangeltungsbereiches ist gesichert. Schmutz- und Regenwasserkanalisation bestehen auf dem Baugrundstück – nur geringfügige Veränderungen im Bereich der Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung sind erforderlich.

## 7. Gesamtabwägung

---

Mit den Planungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Erweiterung Lidl östlich der B 432“ sollen die Voraussetzungen für eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsfläche auf eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> geschaffen werden.

Der Markt befindet sich im geografischen Schnittpunkt zwischen den Gemeinden Nahe und Itzstedt in einer vollintegrierten Lage.

Trotz der genannten städtebaulichen Ziele bleibt aus Sicht von Natur und Landschaft festzustellen, dass durch die mit der Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitete städtebauliche Entwicklung Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht zu erwarten sind, da zur Gewährleistung einer entsprechenden Eingrünung des Bauvorhabens in den textlichen Festsetzungen das Anpflanzen und die Erhaltung der standortgerechten Begrünung bereits geregelt ist. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb der Gemeinde Nahe mit 2.100 m<sup>2</sup> Feuchtgrünlandfläche, Gemarkung Nahe, Flur 2, Flurstück 1 (anteilig) schon durchgeführt.

Erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schutzgüter von Natur und Landschaft, verbleiben nach Realisierung aller Maßnahmen nicht.

Aus den genannten Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung.

Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden.

### Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Nahe am 19.04.2018 gebilligt.

Nahe, den 09. Aug. 2018

  
Bürgermeister



**GEMEINDE NAHE**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 - 1. Änderung  
„Erweiterung Lidl östlich der B 432“**

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls  
über die Pflicht zur Durchführung  
einer Umweltverträglichkeitsprüfung  
(UVP-Vorprüfung)**

Anlage 1

Stand: Sitzung 06.03.2018

## Vorbemerkungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Erweiterung Lidl östlich der B 432“ der Gemeinde Nahe wird die Erweiterung des bestehenden Lebensmittel - Einzelhandelsbetriebes mit einer Geschossfläche von über 1.200 m<sup>2</sup> vorbereitet.

Nach § 3 Abs. 1 des Landesgesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) ist für den genannten großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen (Anlage 1 Ziffer 10.2 LUVPG). Mit der Vorprüfung wird ermittelt, ob das ermöglichte Vorhaben (Flächenerweiterung des Lebensmittelmarktes) gemäß Ziffer 10 des Anhangs Nr. 1 zum LUVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfungs-Pflicht unterliegt. Bei der allgemeinen Vorprüfung sind die Kriterien nach Anlage 2 zum LUVPG zu erfüllen.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht entsprechend Anlage 1 Ziffer 18.6.2 zum UVPG durchzuführen, da sich das Vorhaben im Innenbereich, bzw. innerhalb eines Bebauungsplans gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) befindet. Nach LUVPG ist jedoch eine Vorprüfung durchzuführen, unabhängig davon, ob sich das Vorhaben im Innenbereich oder Außenbereich befindet.

Sofern die Vorprüfung ergibt, dass die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 BauGB im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan nicht möglich.

Die grundsätzlichen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind gegeben, weil der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt und diese Grundfläche eine geringere Fläche als 20.000 m<sup>2</sup> aufweist. Beeinträchtigungen der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des Baugesetzbuchs (BauGB) bestehen nicht.

## Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

1. Merkmale des Vorhabens		
1.1	Größe des Vorhabens	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 0,83 ha. Als Nutzung wird ein Sondergebiet mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Das entspricht einer Fläche von ca. 6.640 m<sup>2</sup>. Eine Versiegelung für Gebäude und Stellplätze mit Zufahrten ist ebenfalls bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.</p> <p>Das Vorhaben wird gemäß Anlage 2 zum LUVPG einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unterzogen.</p> <p>Es handelt sich um einen Nahversorgungsmarkt mit einer Verkaufsfläche von derzeit ca. 1.100 m<sup>2</sup>, dessen Verkaufsfläche auf 1.200 m<sup>2</sup> vergrößert werden soll. So sollen Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von maximal 2.400 m<sup>2</sup> geschaffen werden.</p>
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bebauungsplans gemäß § 30 BauBG.</p> <p>Im SO-Gebiet dürfen durch die Planung 80% der Flächen durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten und sonstige Verkehrsflächen versiegelt werden. Ein großer Teil der SO-Flächen ist bereits durch Gebäude, Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen.</p> <p>Auf der westlichen, der nördlichen und vor allem der östlichen Seite des Geltungsbereichs wurden Grünbereiche in unterschiedlicher Größe angelegt.</p>
1.3	Abfall- und Abwassererzeugung	<p>Eine erhöhte Abfallerzeugung ist nicht zu erwarten. Die Abfallentsorgung ist gesetzlich geregelt. Abwasser wird durch die vorhandenen Leitungen entsorgt. Regenwasser wird in die bestehende Kanalisation eingeleitet.</p>
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	<p>Besondere Umweltverschmutzungen, die auf die Naturhaushaltsfaktoren negativ wirken, sind nicht zu erwarten.</p> <p>In Verbindung mit dem erhöhten Kundenverkehr und der zusätzlichen Anlieferung der Einzelhandelsbetriebe entsteht zusätzlicher Verkehr und Betriebslärm.</p> <p>Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60/45 dB(A) tags / nachts müssen an allen Immissionsorten in der Umgebung des SO-Gebietes eingehalten werden. Derzeit wirken die vorhandene Gebäudestellung und die ca. 28 m lange vorhandene Lärmschutzwand entlang der Anlieferungsrampe bereits als Lärmschutzmaßnahme gegen Immissionen, insbesondere von der Anlieferung gegenüber den südlichen, westlichen und nördlichen Nachbargrundstücken.</p> <p>Da an der Anlieferungskonstellation keine Veränderung vorgenommen wird, müssen weitergehende Festsetzungen zum Schallschutz im Änderungsbereich des Bebauungsplans nicht getroffen werden.</p>
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und	<p>Ein erhöhtes Unfallrisiko ist nicht zu erwarten.</p>

	Technologien	
--	--------------	--

<b>2. Standort des Vorhabens</b>		
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst-, und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	Der bestehende Nahversorgungsmarkt mit einer derzeitigen Verkaufsfläche (VKF) von ca. 1.100 m <sup>2</sup> soll auf eine Verkaufsfläche (VKF) von ca. 1.200 m <sup>2</sup> erweitert werden. Der Lebensmittelmarkt wird hauptsächlich in östlicher Richtung erweitert. Ein Teil der Erweiterungsfläche wird derzeit als versiegelte Stellfläche für den Papiercontainer genutzt.
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	<p><b>Boden</b></p> <p>Der Bestand des Bodens wird durch die Weichsel Eiszeit bestimmt.</p> <p>Angesichts der im Erweiterungsbereich vorhandenen Nutzung und Versiegelung ist von einer Beeinträchtigung des Bodenlebens und des Grundwassers nicht auszugehen. Konkrete Altablagerungen sind auf der Eingriffsfläche nicht bekannt.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Versiegelung ist der Standort hinsichtlich des Funktionselementes Boden von geringer Bedeutung.</p> <p><b>Wasser</b></p> <p>Es sind keine Oberflächengewässer betroffen.</p> <p>Der Geltungsbereich wird in der südwestlichen Randzone von der Brunnenschutzzone II des südlich gelegenen Wasserwerks berührt. Ebenfalls südlich liegt eine der Wasserentnahmestellen des Wasserwerks.</p> <p>Da der gesamte Niederschlagsanfall auf die versiegelten Flächen in das Kanalnetz eingeleitet wird, kann kaum von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser durch Stellplätze und Fahrbahnen ausgegangen werden.</p> <p>Die vorhandenen Grünflächen tragen zwar zur Grundwasserneubildung bei, sind jedoch so kleinfächig, sodass der Standort für den Funktionsbereich Wasser nur eine geringe Bedeutung hat.</p> <p><b>Luft und Klima</b></p> <p>Der Klimabezirk des Plangebietes ist der Übergangsbereich zwischen Meeres- und Festlandklima, kennzeichnend für verhältnismäßig kühlere Sommer und die etwas kälteren Winter.</p> <p>Die jährliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen 700 bis 750 mm pro Jahr. Die häufigste Wetterlage im Laufe des Jahres ist die Westwetterlage. Sie bringt die größten Windgeschwindigkeiten und die stärksten Niederschläge.</p> <p>Auf dem Standort besteht durch die vorhandenen Nutzungen auch in der Nachbarschaft sowie durch die Verkehrsbelastung auf den Straßen und Stellplatzanlagen eine mäßige Vorbelastung der Luft mit Schadstoffimmissionen. Der Bewuchs am Standort – insbesondere der alte Baumbestand - trägt geringfügig zur</p>

		<p>Frischluffentstehung bei.</p> <p>Für die Luft und das Klima hat das Gebiet nur eine geringe Bedeutung.</p> <p><b>Orts- und Landschaftsbild</b></p> <p>Da der Planbereich innerörtlich liegt, hat er keine Bedeutung für das Landschaftsbild.</p> <p>Das Ortsbild ist im Geltungsbereich durch den Baukörper mit der Einzelhandelsnutzung und den befestigten Stellplatzflächen geprägt. Das Ortsbild wird durch die geplante Flächenerweiterung nicht beeinflusst.</p> <p><b>Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation</b></p> <p>Am Standort sind keine besonders schützenswerten Strukturen betroffen. Es befinden sich keine Naturdenkmäler auf den Flächen, auch sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.</p> <p>Der Biotopbestand im Bebauungsplangebiet ist als SI (Nicht zu Wohnzwecken dienende Bebauung) zu bezeichnen.</p> <p>Wegen der Ausprägung und dem überwiegend geringen Alter der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird der unversiegelte Bestand als Biotop von allgemeiner Bedeutung mit - aufgrund der geringen Größe und der Lage im Siedlungsgefüge - geringem Entwicklungspotenzial angesehen.</p>
--	--	---

<b>2.3 Schutzkriterien</b>		
2.3.1	Bekannt gemachte FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete gem. §10 Abs. 6 Nr1. BNatSchG bzw. Vorschlaggebiete	Nicht betroffen
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 13 LNatSchG	Nicht betroffen
2.3.3	Nationalparke gemäß § 16 LNatSchG	Nicht betroffen
2.3.4	Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG und §14 LNatSchG sowie Landschaftsschutzgebiete gemäß §15 LNatSchG	Nicht betroffen

2.3.5	Besonders geschützte Biotope gemäß § 21 LNatSchG	Nicht betroffen
2.3.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 4 LWG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß §57 LWG	In die südwestliche Ecke des Geltungsbereichs ragt die Brunnenschutzzone II des südlich gelegenen Wasserwerks. Die Brunnenschutzzone III gilt im gesamten übrigen Geltungsbereich.
2.3.6 a	Heilquellenschutzgebiete	Nicht betroffen
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind: Rahmenrichtlinie Luft (96/92 EG), Wasserrahmenrichtlinie (2000/60/EG)	Nicht betroffen
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Die Gemeinde Nahe übernimmt zusammen mit der Gemeinde Itzstedt gemäß Landesentwicklungsplan (LEP 2010) die Funktion eines Ländlichen Zentralortes.
	Werden eventuell Entwicklungsmöglichkeiten von Siedlungen eingeschränkt?	Nein
2.3.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale	Nein

### 3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

3.1	Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	Die Bodenversiegelung betrifft den Standort des Einzelhandelsvorhabens im Sondergebiet; Geringfügig vermehrte Beeinträchtigungen durch den Kunden- und Lieferverkehr im SO-Gebiet, sowie der bereits bestehende Verkehrslärm in der Segeberger Straße sind auf den benachbarten Grundstücksflächen zu erwarten.
3.2	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Nein
3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Einzelhandelsvorhabens sowie der vorhandenen Vorbelastung (bestehende Bebauung und Versiegelung, geringe Naturnähe der Biotope) kommt es nicht zu Auswirkungen mit besonderer Schwere.  Eine besondere Komplexität der Auswirkungen, z. B. durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, ist nicht zu erkennen.

3.4	Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	Eine höhere Versiegelung tritt nicht ein – das Gebäude wird auf bereits versiegelter Fläche erweitert. Die Auswirkungen auf eine verminderte Grundwasserneubildung und einer Einschränkung der Bodenfunktionen sind deshalb sehr geringfügig.  Es bestehen keine Hinweise auf gefährdete Arten. Da keine Biotope mit besonderer Bedeutung vorhanden sind, ist auch nur von einer geringen Wahrscheinlichkeit des Vorkommens gefährdeter Arten auszugehen.
3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	Da die Versiegelung dauerhaft ist, werden auch die verminderte Grundwasserneubildung sowie die Einschränkung der Bodenfunktionen dauerhaft bestehen bleiben.

### Fazit und Ergebnis der UVP-Vorprüfung

Die Erweiterung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sondergebiet des Bebauungsplans Nr. 21 „Erweiterung Lidl östlich der B 432“ der Gemeinde Nahe ist mit Umweltauswirkungen auf den Menschen, den Boden und das Grundwasser verbunden.

Das Schutzgut **Mensch** ist in erster Linie durch Lärm betroffen, der in Verbindung mit dem Kunden- und Anlieferverkehr entsteht. Eine Vorbelastung ist bereits durch die bestehenden Parkplätze und Anlieferungen vorhanden. Hier ist davon auszugehen, dass die Schutzansprüche der angrenzenden Wohn –und Mischgebietsnutzungen durch die geplanten Abschirmungsmaßnahmen eingehalten werden können.

Die Schutzgüter **Boden und Grundwasser** sind wegen der bereits vorhandenen Versiegelungsrate nicht noch stärker betroffen. Die Einschränkung der Grundwasserneubildung und die Störung der Bodenfunktionen bleiben bestehen. Für das Sondergebiet kann auf der Grundlage des Bebauungsplans eine Versiegelung durch das Gebäude und durch die Verkehrsflächen von 80% angesetzt werden. Heute beträgt der Versiegelungsgrad durch das bestehende Gebäude und den vorhandenen Parkplatz rund 78 %. Dieser Versiegelungsgrad bleibt annähernd bestehen.

Erhebliche Auswirkungen auf **Tiere und Pflanzen** sind nur mit sehr geringer Wahrscheinlichkeit anzunehmen, denn Biototypen mit besonderer Bedeutung sind nicht vorhanden. Auch besteht kein Verdacht auf das Vorkommen geschützter Arten. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Das **Ortsbild** ist nicht unmittelbar betroffen. Der denkmalpflegerische Interessenbereich wird nicht berührt. Durch die Erweiterung kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder auf Kulturgüter.

**Insgesamt** ist das Risiko für die Betroffenheit der Umweltbelange als vergleichsweise gering einzuschätzen. Daher ist eine UVP-Pflicht für das Einzelhandelsvorhaben im Ergebnis dieser Vorprüfung nicht festzustellen. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht, da keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestehen.

Das beschleunigte Verfahren entsprechend § 13a BauGB kann durchgeführt werden.