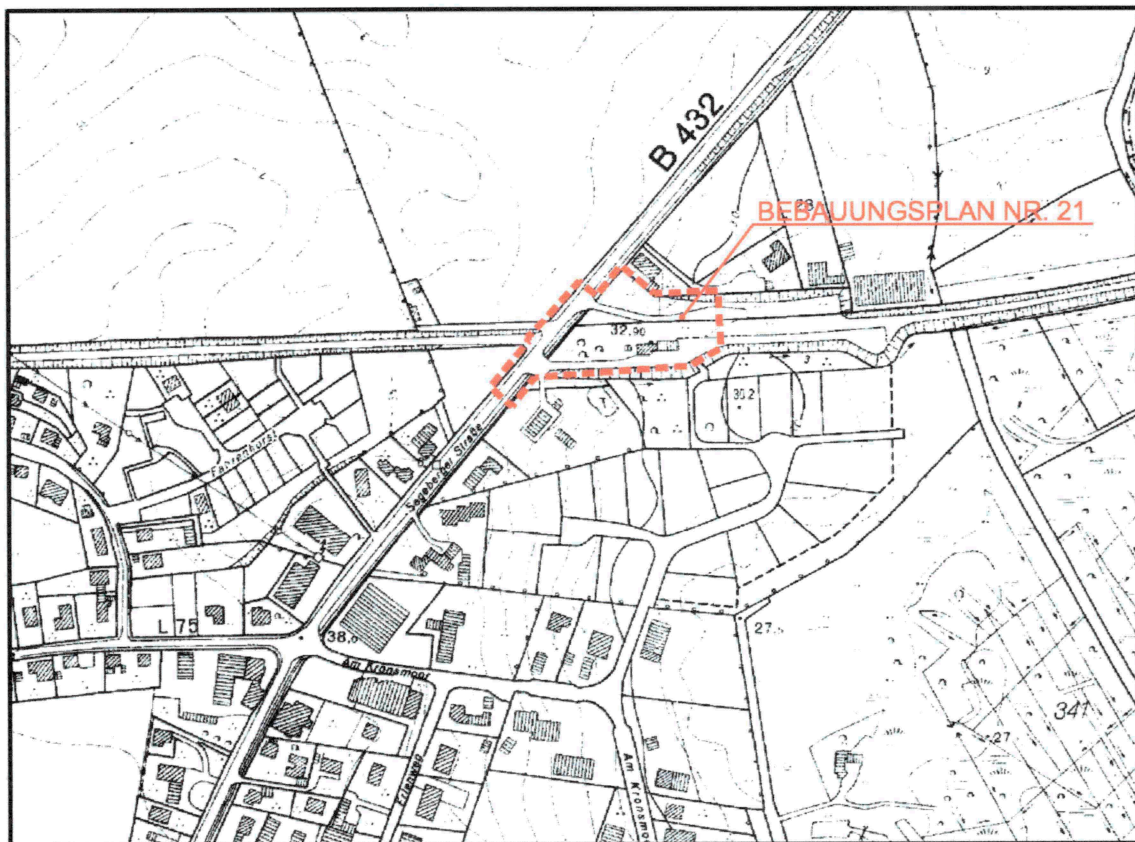


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21

## "Ehemaliger Bahnhof östlich der B 432"

### Begründung



**GEMEINDE NAHE**

## Inhaltsverzeichnis

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>   | <b>3</b>  |
| 1.1       | Rechtliche Grundlagen .....   | 3         |
| 1.2       | Landesplanerische Vorgaben und Flächennutzungsplan<br>der Gemeinde Nahe .....             | 3         |
| 1.3       | Räumlicher Geltungsbereich .....  | 3         |
| 1.4       | Angaben zum Bestand .....   | 4         |
| <b>2.</b> | <b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>   | <b>4</b>  |
| 2.1       | Anlass der Planung .....  | 4         |
| 2.2       | Ziele der Planung .....   | 5         |
| <b>3.</b> | <b>Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles .....</b>                                       | <b>5</b>  |
|           | gemäß Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie u. a.,<br>Anlage 2, vom 20.07.2001 |           |
| <b>4.</b> | <b>Inhalte des Bebauungsplans .....</b>   | <b>11</b> |
| 4.1       | Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. ....                                     | 11        |
| 4.2       | Grünaspekte, Eingriff/Ausgleich .....   | 12        |
| 4.3       | Immissionsschutz .....  | 17        |
| 4.3.1     | Gewerbelärm .....   | 17        |
| 4.3.2     | Verkehrslärm .....  | 18        |
| 4.3.3     | Altlasten .....   | 18        |
| 4.4       | Verkehr, Ver- und Entsorgung .....  | 19        |
| 4.5       | Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden .....   | 20        |
| <b>5.</b> | <b>Flächen und Kosten .....</b>   | <b>21</b> |

## **1. Grundlagen und Rahmenbedingungen**

### **1.1 Rechtliche Grundlagen**

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000, alle jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

### **1.2 Landesplanerische Vorgaben und Flächennutzungsplan der Gemeinde Nahe**

Die Gemeinde Nahe ist zusammen mit der Gemeinde Itzstedt gemeinsamer ländlicher Zentralort im Planungsraum I des Landes Schleswig-Holstein (Regionalplan Stand 07/1998). Sie liegt zwischen den Entwicklungsachsen Hamburg - Kaltenkirchen und Hamburg - Bad Oldesloe. Die Ortslage ist eingebettet in regionale Grünzüge, die im Ordnungsraum um Hamburg zum langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume im Sinne einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung dienen sollen.

Zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs ist die Ansiedlung eines weiteren großflächigen Einzelhandelsmarktes in der Gemeinde Nahe, an der Gemeindegrenze zu Itzstedt, unverzichtbar, da die Bedarfsdeckung im Einzugsbereich durch die beiden vorhandenen Lebensmittelmärkte nicht ausreichend sichergestellt ist. Diesem Bedarf trägt auch die nach oben veränderte Verkaufsflächengröße im Rahmen der Fortschreibung des regionalen Raumordnungsprogramms Rechnung.

Zur Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung ist im Vorfeld das Verfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nahe eingeleitet worden, da die rechtsgültige Fassung des Flächennutzungsplanes hier Grünflächen, Freizeitanlagen und Gemeinbedarfsflächen vorsieht.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 liegt am nordöstlichen Ortsrand der Ortslage Nahe, östlich der Bundesstraße 432 (Segeberger Straße) auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände. Im Norden schließen zwei Wohngebäude, im Süden ein Gewerbegebiet an. Im Osten befindet sich eine Freifläche, die für Veranstaltungen wie Flohmärkte und Wochenmarkt genutzt werden soll. Im Westen mündet am Rand einer landwirtschaftlichen Fläche ein Wanderweg in die B 432. Die Gesamtfläche beträgt, einschließlich der auszubauenden, vorgelagerten Verkehrsfläche ca. 9.695 m<sup>2</sup>.

## **1.4 Angaben zum Bestand**

Bei der für die Errichtung des Einzelhandelsmarktes vorgesehenen Fläche handelt es sich um das ehemalige Bahnhofsgelände - Gebäude, befestigte Flächen und Grünflächen -, das zur Straße und nach Norden mit einem Knick abgegrenzt ist. Verkehrsflächen der B 432 sind enthalten, soweit deren Umgestaltung für die Erschließung des Sonstigen Sondergebietes erforderlich ist. Die im Süden des Geltungsbereiches liegende Zufahrt erschließt das Gelände sowie die im Osten angrenzenden Lagerflächen und sichert die Überwegung zu dem südlich eines Grabens liegenden Grundstück. Das Bahnhofsgebäude wurde bis zum Frühjahr 2004 gewerblich genutzt, ebenso die Freiflächen zur Bundesstraße hin. An dem Bahnhofsgebäude befindet sich ein Höhenfestpunkt (NivP 191/2126).

Das Gelände ist relativ eben. Ein leichtes Gefälle verläuft von Westen nach Osten und von Süden nach Norden. Die mittlere Höhe beträgt ca. 32,00 m über NN. Der höchste Punkt des Vorhabengrundstücks liegt im Südwesten mit 32,93 m über NN, der niedrigste Punkt im Norden mit 31,56 m über NN.

Zwei Brunnen erfassen mit ihren Schutzzonen den südwestlichen Teil des Plangeltungsbereiches. Innerhalb der nachrichtlich dargestellten Wasserschutzzone II ist die Be- und Verarbeitung sowie Lagerung wassergefährdender oder radioaktiver Stoffe unzulässig. Innerhalb der Schutzzone III ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nur in Kleinmengen zulässig.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsmarkt" resultiert aus der Fürsorgepflicht der Gemeinde Nahe, die Versorgung der Einwohner im Amtsbereich Itzstedt mit Waren des täglichen Bedarfs verkehrsgünstig zu sichern. Dadurch soll auch der derzeit hohe Kaufkraftabfluss in die umliegenden Gemeinden verringert werden.

Die Verbesserung der Infrastruktur ist neben der Attraktivitätssteigerung des Wohnstandortes Nahe darüber hinaus verbunden mit der Bereitstellung von Arbeitsplätzen.

## 2.2 Ziele der Planung

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes der Lebensmittelbranche einschließlich Stellplatzanlage;
- Stärkung der Funktion des gemeinsamen ländlichen Zentralortes durch Schaffung einer weiteren Einkaufsmöglichkeit in verkehrsgünstiger Lage in Bezug auf Nahe und Itzstedt;
- Vermeidung bzw. Verminderung außerörtlicher Einkaufsfahrten durch Komplettierung des örtlichen Lebensmittelangebots;
- Erhöhung der Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort und der Identifikation der Einwohner mit ihr;
- Herstellung eines städtebaulich attraktiven Gebäudes und landschaftliche Einbindung der Gesamtanlage;
- Erhalt und Ergänzung der vorhandenen ortsbildprägenden Grünstrukturen und Verbesserung der Grünordnung; dadurch auch Verbessern des lokalen Klimas.

## 3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Gemäß dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 ist entsprechend der Anlage 1, Ziffer 18.6.2 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, da der Schwellenwert für eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erreicht wird. Die Kriterien für die überschlägige Vorprüfung sind in der Anlage 2 des Gesetzes bestimmt. Die Vorprüfung hat verfahrenlenkende Funktion. Sie soll eine Einschätzung erlauben, ob mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen und daher eine UVP durchzuführen ist.

### 3.1 Merkmale des Vorhabens

#### 3.1.1 Größe des Vorhabens

Das geplante Vorhaben liegt mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 1.600 m<sup>2</sup> im Bereich, der eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles auslöst. Die Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsmarkt" weist aber darauf

18

18



hin, dass es sich hier - schon allein wegen der Größenordnung - nicht um ein Einkaufszentrum handelt, sondern um die Unterbringung eines Lebensmittelmarktes. Die Gesamtverkaufsfläche einschließlich Pfandraum, Läden und sonstiger Verkaufsstellen wird 1.200 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Zwischen dem zukünftigen Gebäude und der Bundesstraße wird eine Stellplatzanlage mit ca. 100 Stellplätzen untergebracht. Die Anlieferung erfolgt direkt von der Bundesstraße aus über die Stellplatzanlage. Die Erschließung über die Bundesstraße erfordert die Erweiterung der Fahrbahn um eine Linksabbiegespur mit einer Aufstellfläche von 24 m.

Die vorgesehene Größenordnung wurde auf der Grundlage der Größe des Einzugsbereiches, der potenziellen Kaufkraft und der vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten in der Gemeinde in Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- bzw. Regionalplanung bestimmt. Mit dem Vorhaben wird dem derzeitigen Kaufkraftabfluss in der Versorgung für den örtlichen Bedarf entgegen gewirkt.

**Bewertung: Die Größe des Vorhabens ist auf den Bedarf abgestimmt und angemessen.**

### 3.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Wasser:

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Stellplatzflächen wird in das Regenrückhaltebecken Nr. 7 abgeführt. Die Anschlussmöglichkeit an die zentrale Schmutzwasserkanalisation ist ebenso wie die Trinkwasserversorgung über zentrale Wasserversorgungsanlagen gesichert. Erforderliche Abscheider werden eingebaut. Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten gewährleistet.

Boden:

Es ist davon auszugehen, dass der anstehende Geschiebemergel eine ausreichende Tragfähigkeit aufweist, da an dem gewünschten Standort bereits ein Gebäude steht. Der Anteil der versiegelten Flächen wird erhöht. Im Kronenbereich der großen Linden wird der Belag der Pkw-Standflächen wasserdurchlässig gehalten.

Natur und Landschaft:

Es handelt sich bereits um ein gewerblich genutztes Grundstück. Die wertvollen Gehölzstrukturen - insbesondere die Knicks, die beiden Altbäume und die Baumreihe an der Bundesstraße - werden in ihrer Gesamtwirkung nicht beeinträchtigt.

**Bewertung: Die zu erwartende Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft löst keine erheblichen Beeinträchtigungen aus, da das Grundstück bereits gewerblich genutzt wird.**

### 3.1.3 Abfallerzeugung

Der vorgesehene Lebensmittelmarkt lässt kein Abfallaufkommen erwarten, das mit erheblichen und nachhaltigen Umweltbelastungen verbunden ist. Es werden Lebensmittel mit dem branchentypischen Randsortiment vertrieben. Gleiches gilt für den Backshop.

Der anfallende Verpackungsmüll wird generell in firmeneigenen LKW's abgefahren und zentral entsorgt. Zur Zwischenlagerung werden Müllcontainerboxen und eine Papppresse aufgestellt.

**Bewertung: Es ist kein problematisches Abfallaufkommen zu erwarten. Die Abfallbeseitigung ist geregelt.**

### 3.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Da es sich bei dem Nutzer des Sonstigen Sondergebietes nur um einen Einzelmarkt und einen Backshop handelt, ist aufgrund der geplanten Größenordnung von vornherein von keiner erheblichen und nachhaltigen Umweltverschmutzung auszugehen. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

Belästigungen sind durch das höhere Verkehrsaufkommen im Einmündungsbereich als Folge des vorhabenbezogenen Mehrverkehrs und durch Lärmemissionen, die vom vorhabenbezogenen Kundenverkehr und von der Anlieferung ausgehen, zu erwarten. Auf der anderen Seite reduzieren sich derzeit vorhandene Verkehrsflüsse in die Nachbarorte und durch die Ortslage, da nun günstige Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe der Wohngebiete angeboten werden. Das Sondergebiet ist darüber hinaus über Fuß- und Radwege an die angrenzenden Wohngebiete und die Ortslage angeschlossen.

Mögliche anlagenbedingte Lärmbeeinträchtigungen sind gutachterlich von einem Fachbüro untersucht worden. Die Erschließung des Gebietes von Südwesten aus trägt dazu bei, dass die beiden nördlich angrenzenden Wohngebäude nicht durch Zu- und Abfahrtsverkehre unzumutbar beeinträchtigt werden. Zum Schutz vor Lärmbelästigung durch nächtliche Anlieferung ist eine 3,4 m hohe und 4,0 m lange Einhausung mit einer Dachfläche von ca. 20 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Die Untersuchung der Leistungsfähigkeit der Bundesstraße ist in einem gesonderten Gutachten betrachtet worden. Demnach ist der Bau einer Linksabbiegespur auf der Bundesstraße erforderlich, um das künftig in der Spitzenbelastungszeit zu erwartende Verkehrsaufkommen leistungsgerecht abwickeln zu können.

**Bewertung:** Bei der angestrebten Nutzung als "Großflächiger Einzelhandelsmarkt" zur Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich mit Waren des täglichen Bedarfs sind keine Anhaltspunkte für erhebliche und nachhaltige Umweltverschmutzungen gegeben. Das Sonstige Sondergebiet kann verkehrstechnisch verträglich angebunden werden. Die anlagenbezogenen Neuverkehre verursachen keine Konflikte mit der Nachbarschaft. Unzumutbare Lärmemissionen sind nicht zu erwarten, wenn eine 4,0 m lange und 3,4 m hohe Einhausung errichtet wird.

### 3.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Bei den zur Verwendung vorgesehenen Baustoffen lassen sich keine Hinweise auf Problemstoffe entnehmen, die ein erhöhtes Unfallrisiko auslösen.

Außenwände: 30 cm Poroton, 2 cm Außenputz (zweilagiger glatter Reibputz) und 1,5 cm Innenputz

Zwischenwände: Mauerwerk

Dach: Satteldach, Neigung 18°, Nagelbrettbinder, Fachwerkbinder  
Betondachstein in klassischrot

Fußboden: 30 cm Kiesschicht, 20 cm Sauberkeitsschicht, 5 cm  
Perimeter-Dämmung, PE-Folie, 15-20 cm Stahlbetonsohle,  
6 cm Mörtel, 2 cm keramische Steinzeugfliesen

Fenster: Leichtmetall- oder Kunststoffprofile

Stellplatzanlage: Verbundsteinpflaster

**Bewertung:** Es werden nur handelsübliche Baustoffe gewählt, von denen kein erhöhtes Unfallrisiko ausgeht. Umweltgefährdende Technologien werden nicht angewandt.

## 3.2 Standort des Vorhabens

### 3.2.1 Bestehende Nutzung

Das Gebäude und die Freifläche für das Vorhaben wurden gewerblich genutzt. Daher ist ein hoher Anteil an Freiflächen bereits versiegelt. Bei den verbleibenden Randflächen handelt es sich überwiegend um Rasen.

### 3.2.2 Wasser, Boden, Natur und Landschaft

#### Wasser:

Der Wasserhaushalt ist aufgrund der hohen Versiegelung bereits stark beeinträchtigt. Darüber hinaus ist anzunehmen, dass zusätzlich die anstehenden Geschiebemergelschichten die Wasserleitfunktion und somit die Grundwasserneubildungsrate ungünstig beeinflussen. Eine Versickerung ist somit nur sehr begrenzt und stark verzögert möglich. Auch jetzt fließt das Niederschlagswasser oberflächennah ab und versickert überwiegend nicht in den Untergrund. Demgegenüber ist die Filter- und Pufferkapazität des Bodenmaterials als gut zu bewerten. Es wird daher davon ausgegangen, dass der Wasserhaushalt durch die zusätzliche Versiegelung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

#### Boden:

Über dem Geschiebemergel ist als Bodentyp Braunerde anzunehmen. Dieser Bodentyp ist in der Umgebung nicht selten anzutreffen und die Fläche kann somit als Fläche mit "allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt" bewertet werden. Die zusätzliche Versiegelung ist ausgleichbar durch die Aufwertung einer Fläche an anderer Stelle im Gemeindegebiet. Die vorhandene Topographie - das zur Bebauung vorgesehene Grundstück ist nahezu eben - lässt keine erheblichen Bodenbewegungen erwarten.

#### Natur und Landschaft:

Das Erscheinungsbild der Landschaft wird nicht wesentlich verändert, da die ortsbildprägenden Gehölzstrukturen erhalten werden. Zudem ist die Gesamthöhe des eingeschossigen Gebäudes soweit begrenzt worden, dass eine Gebäudehöhe von nur max. 8,50 m zulässig ist. Zahlreiche gestalterische Vorgaben (Fassaden, Dach, Werbeanlagen) tragen zur wirksamen Einbindung in die Landschaft bei.

**Bewertung: Die bestehenden Qualitäten der Schutzgüter Wasser, Boden, Natur und Landschaft lassen den geplanten Eingriff als ausgleichbar bewerten.**

### 3.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung von Schutzgebieten

Das Vorhaben liegt weder in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, noch in einem europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 32 BNatSchG. Weiter sind auch keine Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke (gemäß §§ 23 bis 27 BNatSchG) sowie Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 28 und 29 BNatSchG direkt oder indirekt betroffen. Die betroffenen gesetzlich geschützten Biotope - hier Knicks - sind ausgleichbar.

Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden.

Denkmale, Bodendenkmale sowie archäologisch besonders bedeutende Landschaften sind nicht betroffen.

**Bewertung: Da keine Schutzgebiete betroffen sind und da der Eingriff in gesetzlich geschützte Knicks ausgleichbar ist, ist eine Belastung durch das Vorhaben nicht zu erwarten.**

### 3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

#### 3.3.1 Ausmaß der Auswirkungen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auf den Geltungsbereich sowie auf die unmittelbare Umgebung beschränkt. Teilweise ist mit der Verringerung von derzeit ungünstigen Auswirkungen, z. B. der Fahrverkehr zu den Einkaufsmärkten im Umland, zu rechnen. Sonstige wahrscheinliche Beeinträchtigungen sind durch umfangreiche Festsetzungen, z. B. zum Lärmschutz, zum Ausgleichserfordernis sowie durch gestalterische Vorgaben, minimiert worden.

**Bewertung: Das Ausmaß der Auswirkungen ist überschaubar und durch entsprechende Festsetzungen minimiert worden. Eine Kumulierung von Vorhaben besteht nicht.**

#### 3.3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

entfällt

#### 3.3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen und 3.3.4. Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Die Auswirkungen der Baumaßnahme sind nicht zuletzt aufgrund der geringen Flächengröße und der bereits bestehenden hohen Versiegelung überschaubar. Die Komplexität der Beeinträchtigungen ist durch verschiedene fachtechnische Untersuchungen (Lärm, Verkehr, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) umfassend betrachtet worden. Daraus resultieren Festsetzungen zur Gestaltung, zum Ausgleich, zur Grünordnung. Der naturschutzfachliche Ausgleich ist an anderer Stelle im Gemeindegebiet gesichert.

**Bewertung: Eine besondere Schwere und Komplexität der Auswirkungen ist hier nicht gegeben. Die wahrscheinlichen Auswirkungen sind umfassend geprüft worden. Die Folgen sind überschaubar und daher minimier- und ausgleichbar.**

### 3.3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Der Eingriff findet nur einmal statt. Die Auswirkungen auf den Standort (Wasser, Boden, Klima/Luft, Natur und Landschaft) sind aber für die Dauer der geplanten Nutzung gegeben und nicht reversibel. Nach der Nutzungsdauer ist die Wiederherstellung einer Grünfläche grundsätzlich wieder möglich.

**Bewertung:** Der Eingriff findet einmal statt und ist auf Dauer gegeben. Er ist für den Zeitraum der Nutzung nicht reversibel.

### 3.4 Überschlägige Einschätzung

Die Vorprüfung des Einzelfalls ergibt, dass insbesondere wegen der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung, der geplanten geringen zusätzlichen Versiegelung sowie aufgrund der im Vorfeld stattgefundenen umfassenden Abklärung der wahrscheinlichen Folgen, deren Ergebnisse sich in entsprechenden Festsetzungen niederschlagen, die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht gesehen wird. Die überschlägige Prüfung lässt keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten. Wahrscheinliche nachteilige Folgen sind durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (Festsetzungen) ausgeschlossen worden. Es werden keine Prüfwerte für Größe oder Leistung erreicht oder überschritten.

## 4. Inhalte des Bebauungsplans

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird auf dem Gelände des ehemaligen Bahnhofs der Gemeinde Nahe ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsmarkt" ausgewiesen. Es dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche, einschl. Kassenzone und Pfandraum, von maximal 1.100 m<sup>2</sup> und von Läden und sonstigen Verkaufsstellen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup>. Die Bruttogeschossfläche darf insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Aufgrund der Bereitstellung einer Stellplatzanlage für ca. 100 Pkw wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes wird das Maß der baulichen Nutzung ferner begrenzt durch die Festsetzung einer zulässigen Gebäudehöhe auf 41,50 m über NN, wodurch der Bezugspunkt für das 8,03 m hohe Gebäude bei maximal 33,47 m über NN liegen darf. Begründet ist dies in der dann noch möglichen landschaftlichen Einbindung, insbesondere aufgrund des östlich der Ortslage angrenzenden regionalen Grünzugs. Durch die vorgenannten Festsetzungen zur zulässigen



Grundfläche und maximalen Gebäudehöhe über NN erübrigen sich weitere Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung.

Es ist eine abweichende Bauweise bestimmt, die darin besteht, dass ein Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden kann. Ansonsten sind die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten.

Im Hinblick auf die Ortsrandsituation sind örtliche Bauvorschriften zur Einpassung des neu entstehenden Baukörpers in das vorhandene Ortsbild aufgenommen. So ist bestimmt, dass die Außenwände des Hauptgebäudes als weiß verputzte Mauerflächen auszuführen sind, um Diversität zu vermeiden. Eine Kombination mit anderen Materialien bis zu 30 % je Fassadenseite ist zulässig. Für die sichtbare Dachfläche gilt, dass sie in ihrer Farbgebung einheitlich rot zu gestalten ist. Dachbegrünungen und/oder Solaranlagen sind jedoch zulässig. Steile Dächer sind wegen der Höhenbegrenzung ausgeschlossen, so dass die Dachneigung max. 20° betragen darf. Ebenfalls mit Rücksicht auf die Randlage sind Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 8 m über Fahrbahnmitte der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig und dürfen weder reflektierenden Charakter haben, noch wechselndes oder bewegtes Licht enthalten.

#### **4.2 Grünaspekte, Eingriff/Ausgleich**

Die Überplanung des ehemaligen Bahnhofsgeländes mit dem vorhandenen Gebäudekomplex und den überwiegend befestigten Freiflächen bereitet nur eine geringe zusätzliche Versiegelung vor. Der naturschutzfachliche Beitrag hat daher im Wesentlichen die Aufgabe, die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich aufzuzeigen, die der zusätzliche Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild verursacht (entsprechend § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 25.03.2002 sowie §§ 7 und 8 des Landesnaturschutzgesetzes - LNatSchG - vom 18.06.2003).

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen werden gemäß den definierten Schutzgütern ermittelt und auf der Grundlage naturschutzfachlicher Zielvorgaben bewertet (Erlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein vom 03.07.1998 "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" und Erlass des Ministers für Umwelt, Natur und Forsten (Knickerlass) vom 30.08.1996).

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als vorhandenes Baugrundstück dar.

## **Bewertung des Eingriffs - Ausgleichserfordernis**

### **Schutzgut „Wasser“:**

Aufgrund der als gering anzunehmenden Wasserdurchlässigkeit, der hohen Filter- und Pufferkapazität des Bodenmaterials und dem Fehlen einer wirtschaftlichen Nutzung auf den Vegetationsflächen ist nur mit einem geringen Schadstoffeintrag in das Vorflutsystem - hier der im Süden angrenzende Graben - und das Grundwasser auszugehen. Jedoch trägt der hohe Versiegelungsgrad auf dem Plangrundstück dazu bei, dass der Wasserhaushalt bezüglich der Grundwasserneubildung bereits jetzt erheblich verändert und damit beeinträchtigt ist. Der Eingriff in das Schutzgut "Wasser" ist aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades nicht erheblich. Darüber hinaus ist nur gering bis normal verschmutztes Oberflächenwasser zukünftig zu erwarten. Das Ausgleichserfordernis wird über die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut „Boden“ mit abgegolten. Der Eingriff wird damit als ausgeglichen bewertet.

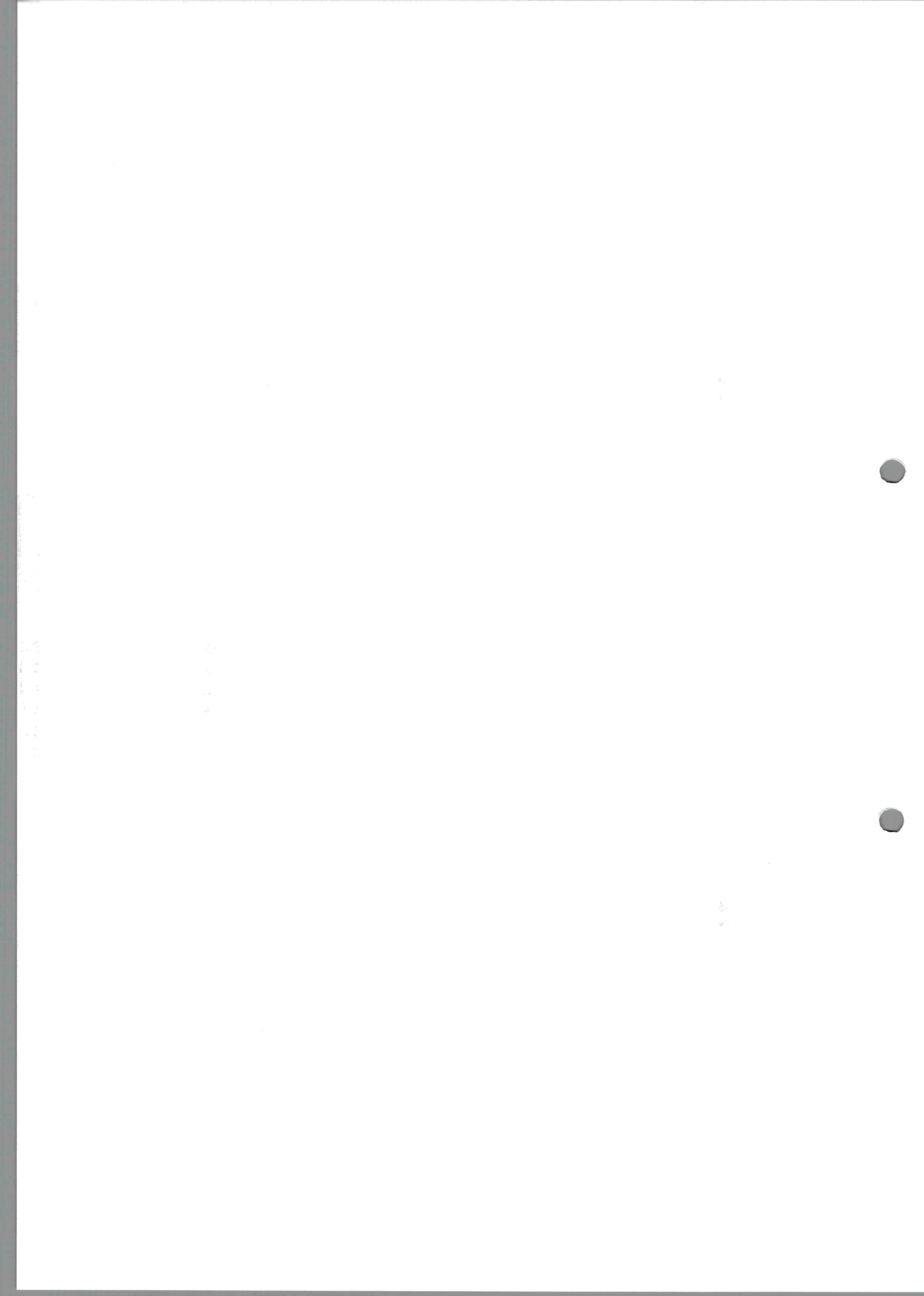
### **Schutzgut „Boden“:**

Der geologische Untergrund besteht aus sandig/lehmigen Material der Grundmoränen, über denen sich als Bodentyp die Braunerde entwickelt hat. Da es sich hierbei um einen naturraumtypischen und häufig anzutreffenden Bodentyp handelt, ist das Plangebiet als "Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz" zu bewerten. Das Gefälle verläuft von Westen nach Osten und von Süden nach Norden. Die mittlere Höhe des weitgehend ebenen Geländes beträgt ca. 32,00 m über NN. Der höchste Punkt im Geltungsbereich liegt im Südwesten mit 32,93 m über NN, der niedrigste Punkt im Norden mit 31,56 m über NN. Eingriffe in die Reliefstruktur sind aufgrund der vorhandenen Höhenverhältnisse nicht zu erwarten. Der Eingriff in das Schutzgut „Boden“ betrifft nur die über den Bestand hinaus gehende zusätzlich versiegelbare Fläche. Das Verhältnis der Ersatzfläche für die wasserundurchlässige Versiegelung des Bodens bei Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz wird mit dem Faktor 0,5 ermittelt.

### **Schutzgut „Klima/Luft“:**

Aufgrund der geringen Flächengröße und der vorhandenen Bebauung ist nur von einer geringen Bedeutung der Fläche für das Lokalklima auszugehen. Lediglich die beiden Großbäume sind in der Lage, über eine erhebliche Ausfilterung von Luftschadstoffen zur Klimaverbesserung beizutragen. Sie sind als zu erhalten festgesetzt.

Die Lage an der Hauptverkehrsstraße lässt eine im straßennahen Bereich mit Lärm und Abgas belastete Ausgangssituation annehmen. Wesentliche zusätzliche Beeinträchtigungen aus der Zunahme des Zielverkehrs mit



entsprechenden Lärm- und Schadstoffemissionen sind nicht zu erwarten. Es sind keine gesonderten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

**Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“:**

Als für den Naturschutz wesentliche Landschaftsbestandteile sind der gehölzlose Knick an der Straße mit einer Baumreihe, die beiden knickartigen Gehölzpflanzungen an der nördlichen Grundstücksgrenze sowie die beiden Großbäume (Linden) anzusehen.

Der vorhandene Baumbestand wird durch die Planung beeinträchtigt:

| Baumart | Stamm-Ø   | Standort                                       | Bestand | Planung | Differenz | Ersatz             |
|---------|-----------|--|---------|---------|-----------|--------------------|
| Linde   | 1,0 m     | Solitär-Baumgruppe am Gebäude                  | 2 Stck. | 2 Stck. | -----     | -----              |
| Linde   | 0,1-0,3 m | Baumreihe an der B 432                         | 9 Stck. | 8 Stck. | - 1 Stck. | auf dem Grundstück |
| Birke   | 0,4 m     | Einzelbaum zwischen Baumreihe und Lindengruppe | 1 Stck. | -----   | - 1 Stck. | dito               |

Der langfristige Erhalt der beiden Großbäume (Linden) wird über eine ausreichend große Baumscheibe (ca. 145 m<sup>2</sup>) sowie die Verwendung von RIMA-Pflaster für die Standflächen der Pkw im Kronenbereich (ca. 20 m Ø) gesichert. Erforderliche Eingriffe in den Boden im Kronenbereich zzgl. 1,5 m sind per Hand auszuführen. Die straßenbegleitende Lindenreihe bleibt mit Ausnahme der Linde im zukünftigen Zufahrtsbereich erhalten. Die Birke entfällt. Die beiden überplanten Bäume werden durch die Baumbepflanzung auf der zukünftigen Stellplatzfläche ersetzt. In Anlehnung an den Knickerlass sind in Abhängigkeit von der Summe der beiden Stammdurchmesser von 60 cm 8 Ersatzbäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Da Bäume dieser Pflanzgröße auf einer Stellplatzanlage nicht sinnvoll sind, sind - entsprechend den Gesamtkosten - 3 Ersatzbäume mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm zu pflanzen. Empfohlen werden Winterlinde oder Ahorn in Sorten. Zur langfristigen Sicherung dieses Baumbestandes wird die Mindestgröße der offenen Baumscheibe hier mit 12 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Baumpflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode herzustellen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege soll mindestens zwei Jahre betragen.

Die im Westen und Norden vorhandenen Knicks sind bereits von beiden Seiten durch angrenzende Nutzungen beeinträchtigt. Von diesen Knicks werden an der Nordseite 22 m Knick beansprucht und für den verkehrlichen Anschluss an die B 432 weitere 17 m an der B 432. Da es sich um einfache Knicks handelt,

1950年10月1日

1950年10月1日



sind diese im Verhältnis 1 : 2 zu ersetzen, d. h., es ist eine Knickneuanlage von 78 m außerhalb des Geltungsbereiches anzulegen.

Ansonsten handelt es sich um Rasenflächen bzw. um gärtnerisch angelegte Flächen mit Ziergehölzen. Es liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein seltener Arten vor. Der Biotoptyp ist im Umkreis großflächig anzutreffen. Die Ersetzbarkeit kann als kurz bezeichnet werden.

Gemäß § 42 BNatSchG ist es verboten, streng geschützte Arten an ihren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten zu stören. Fledermäuse gehören zu diesen streng geschützten Arten. Anlässlich einer Begehung mit einem fledermauskundigen Mitglied des Naturschutzbundes wurden im gesamten Gebäude keine Anhaltspunkte wie Kot und dergleichen für das Vorkommen von Fledermäusen gefunden. Eine nochmalige Besichtigung in der Dämmerung diente der Frage, ob in den Maueröffnungen im Bereich der Balkenköpfe des Lokschuppens Fledermäuse ein- und ausfliegen. Auch diese Begehung verlief ohne den Nachweis einer Fledermauspopulation. Von daher können Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten von Fledermäusen im alten Bahnhofsgebäude ausgeschlossen werden.

#### **Schutzgut „Orts- und Landschaftsbild“:**

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird von dem aufgelassenen Bahnhofsgelände bestimmt. Die größte unmittelbare landschaftsbildprägende Raumwirkung geht von den beiden Linden sowie von der Abgrenzung durch die grabenbegleitende Birkenreihe im Süden, außerhalb des Geltungsbereiches, der Baumreihe der jungen Linden an der B 432 und den knickartigen Anpflanzungen im Norden aus. Dadurch ist zur Zeit eine wirksame Einbindung in das Ortsbild gegeben. Die seitlichen und rückwärtigen Freiflächen sind zudem von der Straße aus nicht gut einsehbar. Wichtige Sichtbeziehungen sind nicht vorhanden. Da die wesentlichen landschaftsbildbestimmenden Grünstrukturen erhalten werden und sich der zukünftige Baukörper aufgrund entsprechender Festsetzungen in das Ortsbild einfügen wird, wird der Eingriff als nicht erheblich bewertet.

#### **Bilanzierung**

| Nutzung  | Bestand                    | Planung                    | Differenz                    | Ausgleich                          |
|--|----------------------------|----------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| <b>1. Flächen ohne Bedeutung für den Naturschutz</b>   | <b>5.889 m<sup>2</sup></b> | <b>7.988 m<sup>2</sup></b> | <b>+ 2.099 m<sup>2</sup></b> | <b>x 0,5 = 1.050 m<sup>2</sup></b> |
| 1.1 Baufläche und versiegelte Freiflächen bzw. Baufläche SO-Gebiet (80% von 6.837 m <sup>2</sup> ) | 3.936 m <sup>2</sup>       | 5.470 m <sup>2</sup>       | + 1.534 m <sup>2</sup>       | x 0,5 = 767 m <sup>2</sup>         |
| 1.2 Verkehrsfläche öffentlich  | 1.953 m <sup>2</sup>       | 2.518 m <sup>2</sup>       | + 565 m <sup>2</sup>         | x 0,5 = 283 m <sup>2</sup>         |



BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21  
DER GEMEINDE NAHE

| Nutzung  | Bestand                             | Planung                            | Differenz                              | Ausgleich                           |
|--|-------------------------------------|------------------------------------|--|-------------------------------------|
| <b>2. Flächen mit <u>allgemeiner Bedeutung</u> für den Naturschutz</b>                 | <b>3.275 m<sup>2</sup></b>          | <b>1.367 m<sup>2</sup></b>         | <b>- 1.908 m<sup>2</sup></b>           | <b>(s. unter 1. u. 3.)</b>          |
| 2.1 Rasen/Ziergehölze bzw. Freiflächenanteil SO-Gebiet (20% von 6.837 m <sup>2</sup> ) | 3.275 m <sup>2</sup>                | 1.367 m <sup>2</sup>               | - 1.908 m <sup>2</sup>                 |                                     |
| <b>3. Flächen mit <u>besonderer Bedeutung</u> für den Naturschutz</b>                  |                                     |                                    |  |                                     |
| 3.1 Knick  | <b>531 m<sup>2</sup></b><br>(127 m) | <b>340 m<sup>2</sup></b><br>(99 m) | <b>- 191 m<sup>2</sup></b><br>(- 28 m) | <b>78 m Knick-Neuanlage</b>         |
| 3.2 Bäume (Stamm-Ø < 50 cm)  | 10 Stck.                            | 8 Stck.                            | - 2 Stck.                              | <b>3 Stck. auf Stellplatzanlage</b> |
| 3.3 Großbäume (Stamm-Ø > 50 cm)  | 2 Stck.                             | 2 Stck.                            | -----                                  |                                     |
| <b>Gesamt</b>  | <b>9.695 m<sup>2</sup></b>          | <b>9.695 m<sup>2</sup></b>         |  | <b>1.050 m<sup>2</sup></b>          |

Für den Eingriff sind 1.050 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche, die Knickneuanlage von 78 m sowie die Anpflanzung von 3 Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 20-25 cm erforderlich.

### Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden mit Ausnahme der Baumpflanzung außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet. Der Verzicht auf den räumlichen Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist in der geringen Flächengröße des neu überplanten Areals begründet. Diese Vorgehensweise entspricht den Zielen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Die Realisierung der Ausgleichsfläche erfolgt anteilig auf einer Feuchtgrünlandfläche am Auslauf des Itzstedter Sees, Gemarkung Nahe, Flur 2, Flurstück 1 (s. Anlage 1). Der Landschaftsplan sieht die Fläche als „Fläche anderer Nutzung mit Naturschutzauflagen“ vor. Da es sich bereits um eine höherwertige Fläche handelt, ist der o. g. Ausgleichsflächenbedarf von 1.050 m<sup>2</sup> auf 2.100 m<sup>2</sup> zu verdoppeln. Als Entwicklungsziele werden die Anhebung des Grundwasserstands und die Reduzierung der Stoffeintragsrisiken angestrebt. Auf der gesamten Grünlandfläche - auch für den noch nicht zugeordneten Anteil - sind daher die Gruppen zu schließen und Pflanzenschutz- und Düngungsmaßnahmen zu unterlassen.

Die erforderliche Knickneuanlage von 78 m wird einer bereits erstellten 90 m langen Knickanlage bei der Kläranlage anteilig zugeordnet. Dabei handelt es sich um den Knick auf der Grenze der Flurstücke 97/3 (Weg) und 205/97 (Weg) in der Gemarkung Nahe, Flur 8 einerseits und des Flurstücks 62/5 der Flur 7 andererseits (s. Anlage 2).



Die Umsetzungsverpflichtung der Flächen und Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion werden durch entsprechende Bestimmungen im Durchführungsvertrag gesichert.

## Kosten

Im Zusammenhang mit dem Ausgleichserfordernis und der Grünordnung entstehen Kosten in Höhe von ca. 11.400,00 €:

### im Geltungsbereich

|    |        |  |            |            |
|----|--------|--|------------|------------|
| 1. | 3 Stck | Bäume St-U 20-25 cm<br>einschl. Pflanzarbeit | à 590,00 € | 1.770,00 € |
|----|--------|--|------------|------------|

### außerhalb des Geltungsbereichs

|    |                      |                          |           |            |
|----|----------------------|--------------------------|-----------|------------|
| 2. | 2.100 m <sup>2</sup> | Grunderwerb und Maßnahme | à 3,00 €  | 6.300,00 € |
| 3. | 78 m                 | Knick herstellen         | à 42,50 € | 3.315,00 € |

|               |          |                           |
|---------------|----------|---------------------------|
| <b>Gesamt</b> | <b>€</b> | <b><u>11.385,00 €</u></b> |
|---------------|----------|---------------------------|

## 4.3 Immissionsschutz

### 4.3.1 Gewerbelärm

Im Rahmen eines Schallgutachtens (Stand: 18.07.2004 mit 1. Ergänzung vom 04.10.2004 und 2. Ergänzung vom 03.02.2005) wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen aus dem Gewerbe- und Verkehrslärm durch den Betrieb des geplanten Einzelhandelsmarktes ermittelt. Die Beurteilung erfolgte auf der Grundlage der TA Lärm. Hinsichtlich der Belastungen wurden Ansätze verwendet, die für Betriebe dieser Art erfahrungsgemäß typisch sind. Die zu erwartenden Verkehrsmengen wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt.

Die maßgebenden Wohngebäude an der Segeberger Straße liegen im Außenbereich und sind daher als Mischgebiet zu behandeln. Die Immissionsrichtwerte betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A), die nur durch kurzzeitige Geräuschspitzen überschritten werden dürfen. Oberhalb dieser Werte ist mit erheblichen Belästigungen zu rechnen.

Im Ergebnis ist bei einer Belieferung mit vier LKWs während des Beurteilungszeitraums Tag - in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr - mit keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu rechnen. Für den Beurteilungszeitraum Nacht - in der Zeit von 5.00 bis 6.00 Uhr - liegt jedoch an der östlichen Giebelseite des Wohnhauses Segeberger Straße 18 a eine Überschreitung um bis zu 19 dB(A) vor. Die Gebäude Segeberger Straße 16 und 18 befinden sich auch des nachts innerhalb der Richtwerte.



Daher ist es erforderlich, eine Einhausung (Lärmschutzwand und Lärmschutzdach) vor der Anlieferungszone vorzusehen. Die Lärmschutzwand ist ab der Oberkante der Böschungssicherung (Winkelstützwand) mit einer Länge von 4,00 m und einer Höhe von 3,40 m auszubilden. Zusätzlich ist ein Lärmschutzdach mit einer Fläche von ca. 20 m<sup>2</sup> zwischen der Oberkante der Lärmschutzwand und dem Verkaufsgebäude zu setzen.

Es werden ausschließlich technische Anlagen eingebaut, deren Pegel nur tieffrequente Geräuschanteile unterhalb der angegebenen Anhaltswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 45680 aufweisen.

#### **4.3.2 Verkehrslärm**

Auf der Grundlage der Richtlinien für Lärmschutz an Straßen (RLS-90) wurden die Fremdgeräusche durch den Straßenverkehr auf der B 432 mit berücksichtigt. Der durch Fremdgeräusche an den Immissionsorten hervorgerufene höchste Beurteilungspegel unterschreitet während des Beurteilungszeitraums Tag den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete. Für den Beurteilungszeitraum Nacht wird der Immissionsgrenzwert an der Südwestseite der Gebäude Segeberger Straße 18 und 18 a überschritten. Die Lärmimmissionen der Segeberger Straße liegen über den Beurteilungspegeln des Anlagengeräusches, so dass zeitweise der Verkehrslärm den Anlagenlärm an der Bebauung der Segeberger Straße überdeckt. Diese Überschreitungen sind bereits ohne die Verkehre des Verbrauchermarktes zu verzeichnen, so dass keine organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen zu treffen sind.

#### **4.3.3 Altlasten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den ehemaligen Bahnhof der Gemeinde Nahe. Der Standort war zum Zeitpunkt der Planaufstellung aufgrund der o. g. Nutzung im Prüfverzeichnis der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg (UBB Se) registriert.

Gemäß Ziffer 2.1 des gemeinsamen Erlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 05.03.2001 zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass) bestand der Anlass zu einer Nachforschung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, da sich aus behördlichen oder allgemein zugänglichen Informationsquellen ein Verdacht auf Bodenbelastungen ergab. Gemäß Ziffer 1.2 dieses Erlasses ist es Aufgabe der planenden Gemeinde, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

24  
25  
26  
27  
28

29

30



Aufgrund der Nutzung als Bahnhof und möglicherweise auch als Bahninstandsetzungswerk konnte das Vorhandensein einer schädlichen Bodenveränderung im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend der Empfehlung des Kreises wurde daher für diesen Standort eine Historische Erkundung durchgeführt. Es ergaben sich keine Verdachtsmomente, die weitere orientierende Untersuchungen nach sich gezogen hätten. Der Standort wurde aus dem Prüfverzeichnis entlassen.

#### **4.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße 432. Aufgrund der zu erwartenden Verkehrssteigerung wurde im Vorfeld ein Verkehrskonzept erarbeitet (Stand 18.06.2004). Im Ergebnis wird die vorhandene Straße und der Knotenpunkt B 432 / L 75 - prognostiziert auf das Jahr 2020 - als ausreichend leistungsfähig beurteilt, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Voraussetzung ist jedoch, dass im Zuge der B 432 an der Zufahrt zum Discounter eine Linksabbiegespur mit einer Aufstelllänge von 24 m für den von Norden kommenden Verkehr hergestellt wird. Diese Länge ist ausreichend, dass ein Lastzug bzw. bis zu fünf Pkw gleichzeitig abbiegen können, ohne den nachfolgenden Verkehr zu behindern. Ein Rückstau wird nicht erwartet. Die Zufahrt zum Lebensmittelmarkt ist mit einer Breite von 9,0 m so bemessen, dass in diesem untergeordneten Knotenpunktarm eine Links- und eine Rechtsabbiegespur für die Ausfahrt zur Verfügung stehen.

Die Erschließung des Verbrauchermarktes für Fußgänger- und Radverkehre ist gesichert. Der entlang der Ostseite der Bundesstraße einseitig verlaufende Geh- und Radweg wird im Zuge der Umbaumaßnahmen näher an den Knick heran verlegt. Auf der Westseite der B 432 endet der Gehweg ca. 100 m vor dem neuen Markt. Die nächstgelegene Querungsstelle mit Anforderungssignalanlage liegt ca. 250 m südlich des Verbrauchermarktes. Die im Zusammenhang mit der Linksabbiegespur entstehende Sperrfläche soll als Querungshilfe in Form einer Mittelinsel zur Steigerung der Verkehrssicherheit für querende Fußgängerverkehre des Wanderweges genutzt werden. Der Nachweis der Notwendigkeit ist gegenüber dem Straßenbauamt Itzehoe noch zu erbringen.

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-Ochsenzoll (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.

Für den ruhenden Verkehr werden innerhalb des Sonstigen Sondergebietes auf einer zentralen Anlage ca. 100 Stellplätze zur Verfügung gestellt, die dem durch die Nutzung verursachten Bedarf in ausreichendem Maße entsprechen.



#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Eigenbetrieb Wasserwerk des Amtes Itzstedt. Das Leitungsnetz hat hydraulisch ausreichend dimensionierte Querschnitte, so dass die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt ist. Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden im Umkreis von 300 m. Löschwasser in ausreichender Menge kann aus vorhandenen Hydranten entnommen werden.

#### Abwasserentsorgung

Eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers scheidet wegen der Bodenzusammensetzung aus. Das anfallende Regenwasser der Dach- und Verkehrsflächen wird in einen südöstlich am Rande des Plangebietes liegenden Schacht eingeleitet, von wo aus der Kanal durch das Gewerbegebiet verläuft und in das Regenrückhaltebecken Nr. 7, das östlich des Geltungsbereiches in ca. 200 m Entfernung liegt, einleitet. Das Rückhaltevolumen ist ausreichend bemessen. Sofern im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung ein Leichtstoffabscheider gefordert wird, ist dieser auf dem Vorhabengrundstück vorzusehen.

Das anfallende Schmutzwasser kann in das gemeindeeigene Kanalnetz eingeleitet werden.

#### Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Nahe ist an das Netz der Telekom AG angeschlossen, so dass eine etwaige Erweiterung des vorhandenen Netzes innerhalb des gesamten Plangebietes problemlos erfolgen kann.

#### Gas und Elektroenergie

Die Gemeinde Nahe wird mit Erdgas versorgt. Der Anschluss des Plangebietes an das Erdgasnetz der E.ON HANSE AG ist möglich. Die Versorgung mit elektrischer Energie geschieht ebenfalls über die E.ON HANSE AG. Der Bauherr hat mit dem Versorgungsunternehmen die erforderlichen Anschlusswerte rechtzeitig abzustimmen.

#### Abfall

Für die Abfallbeseitigung sind die Abfallbestimmungen des Wege-Zweckverbandes der Gemeinden des Kreises Segeberg (WZV) maßgeblich.

### **4.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Die Gemeinde Nahe hat die für die Errichtung des großflächigen Einzelhandelsmarktes benötigten Flächen an den Vorhabenträger verkauft. Ferner wird sie dem Straßenbauamt die für die Erweiterung des Einmündungsbereiches in die B 432 benötigten Flächen übertragen. Das Flurstück 94/28 hat der Vorhabenträger aus privater Hand erworben.



## 5. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

| Grundnutzung                  | Fläche in m <sup>2</sup>   | Prozent        |
|-------------------------------|----------------------------|----------------|
| Sonstiges Sondergebiet - SO - | 6.837 m <sup>2</sup>       | 70,5 %         |
| Verkehrsflächen               | 2.518 m <sup>2</sup>       | 26,0 %         |
| Grünfläche (Knick)            | 340 m <sup>2</sup>         | 3,5 %          |
| <b>Gesamtfläche</b>           | <b>9.695 m<sup>2</sup></b> | <b>100,0 %</b> |

Der Vorhabenträger trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) einschließlich der erforderlichen Nebenleistungen (Vermessung, Gutachten etc.).

**Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Nahe, den 15.08.05



**Peters**  
**Bürgermeister**

*P. Peters*