



Einladung

Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Nahe

Sitzungstermin: Dienstag, 14.05.2024, 19:30 Uhr

Raum, Ort: Dörphus "To de Nah", Mühlenstraße 13-15, 23866 Nahe

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Beschlüsse zur Tagesordnung
3. Bericht des Ausschussvorsitzenden und des Bürgermeisters
4. Niederschrift über die Sitzung 26.10.2023
 - 4.1. Entscheidung über eventuelle Einwendungen
 - 4.2. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
5. Einwohnerfragestunde -Teil I-
6. Bebauungsplan Nr. 28 Birkenhof und 22. Änderung des Flächennutzungsplanes
Hier: Vorstellung der Entwurfsplanung des Bebauungsplan Nr. 28 und der 22. Änd. des Flächennutzungsplanes
7. Einwohnerfragestunde -Teil II-

NA/2024/0457

Itzstedt, 30. Apr. 2024

Gez. Joachim Herrmann

AMT ITZSTEDT

Der Amtsdirektor

Sitzungsvorlage NA/2024/0457		Datum: 23.04.2024 Status: öffentlich Abteilung: Bau und Planung Sachbearbeiter/in: Ramona Ziethen Aktenzeichen:
Gemeindevertretung Nahe Bebauungsplan Nr. 28 Birkenhof und 22. Änderung des Flächennutzungsplanes Hier: Vorstellung der Entwurfsplanung des Bebauungsplan Nr. 28 und der 22. Änd. des Flächennutzungsplanes		
Sitzungstermin 14.05.2024	Beratungsfolge Bau- und Planungsausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Nahe	Zuständigkeit Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Herr Hartmann von der Kreisplanung Kreis Segeberg stellt die Entwürfe des Bebauungsplan Nr. 28, sowie der 22. Änderung des Flächennutzungsplans vor.
Nach Vorstellung der Entwürfe in der heutigen Sitzung des Bau- und Planungsausschuss kann die frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden.

Auf Grund der bereits gefassten Aufstellungsbeschlüsse, ist für diesen Verfahrensschritt kein weiterer Beschluss erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Finanzielle Auswirkungen:

- Haushaltsmittel stehen zur Verfügung
 Nachfinanzierung erforderlich
 Keine Haushaltsmittel vorhanden

Fördermittel

- Fördermittel geprüft
 Fördermitteltopf vorhanden
 Antragstellung möglich?
 Ja Nein

Anlagen:

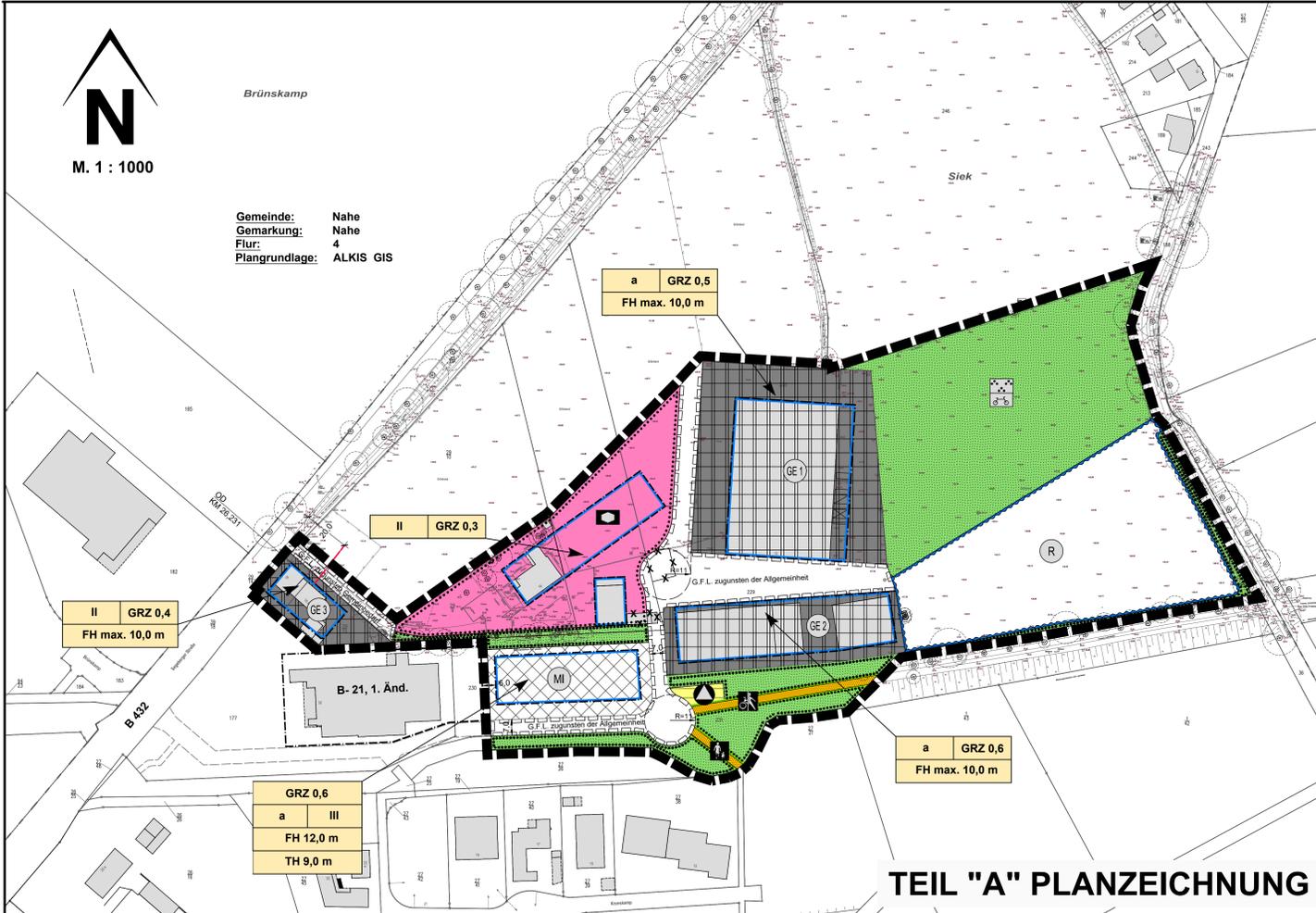
1. Nahe_B-Plan Nr.28_I, Planentwurf
2. Nahe B-Plan Nr.28-I, Begründung
3. Nahe_F-Plan 22 Änd_Planentwurf
4. Nahe_F-Plan 22 Änd_Begründung



M. 1 : 1000

Brünskamp

Gemeinde: Nahe
Gemarkung: Nahe
Flur: 4
Plangrundlage: ALKIS GIS



TEIL "A" PLANZEICHNUNG

SATZUNG DER GEMEINDE NAHE KREIS SEGEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 - Teil I FÜR DAS GEBIET: „Ehemaliger Birkenhof, südlich der Segeberger Straße, nördlich Krons Kamp, östlich des Grenzweges“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den B-Plan Nr. 28 - Teil I für das Gebiet: „Ehemaliger Birkenhof, südlich der Segeberger Straße, nördlich Krons Kamp, östlich des Grenzweges“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch / Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom bis / Abdruck in der (Zeitung) / Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt am
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt. / Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3 § 13 Abs. 2 Nr. 15 § 13a Abs. 2 Nr. 11 i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m § 3 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung / Ausschuss hat am den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis unter "www.....de" im Internet veröffentlicht. Zusätzlich haben sie in der Amtsverwaltung öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgeben werden können, am / in (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) / bei Bekanntmachungen durch Aushang: in der Zeit vom bis durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich unter "www.....de" ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

GEMEINDE NAHE DEN
BÜRGERMEISTER

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen in den Planunterlagen enthalten und maßstäbsgerecht dargestellt sind.

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEONFORMATION SCHLESWIG-HOLSTEIN (LVM/Geo SH) DEN

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Entwurf des B-Planes wurde nach der Veröffentlichung (Nr. 5) geändert. Die erneute Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgeben werden können, am / in (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) / bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom bis durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich unter "www.....de" ins Internet eingestellt. Oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

10. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

GEMEINDE NAHE DEN
BÜRGERMEISTER

11. Die B-Planatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

GEMEINDE NAHE DEN
BÜRGERMEISTER

12. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am (vom bis durch Aushang) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

GEMEINDE NAHE DEN
BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER: KREIS SEGEBERG, DER LANDRAT, BAULEITPLANUNG
STAND: 23.04.2024

ZEICHENERKLÄRUNG:

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichen	Festsetzungen	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 - Teil I	§ 9 (7) BauGB
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO
	Mischgebiete	§ 6 BauNVO
	Gewerbegebiet mit Nummerierung	§ 8 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) u. § 17 bis 21 BauNVO
	Geschossflächenzahl	§ 20 BauNVO
	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
	Firsthöhe	§ 18 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (4) BauNVO
	Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
	Offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	Zweckbestimmung:
	Rad- und Fußweg	
	Fußweg	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§ 9 (1) 12 und 14 BauGB
	Flächen für Abfallentsorgung	Zweckbestimmung:
	Recycling-Sammelplatz	TOP 6
	Flächen, Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf	§ 9 (1) 5 BauGB
	Zweckbestimmung:	
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
	Öffentliche Grünflächen	Zweckbestimmung:
	Parkanlage / Dirtbike-Park	

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

§ 9 (1) 16 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:
Niederschlagswasserbewirtschaftung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 (1) 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

Mit Geh- =G, Fahr- =F und Leitungsrechten=L zu belastende Flächen

§ 9 (1) 21 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

Ortsdurchfahrtsgrenzen der klassifizierten Straßen

§ 5 (4) FStrG

Anbauverbotszone

Bundesstraßen 20 m

§ 9 (1) FStrG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal

Katasteramtliche Flurstücksnummern

vorh. Gebäude

künftig entfallendes Gebäude

Maßlinien mit Maßangaben

vorh. Fahrrecht, außerhalb des Geltungsbereichs

vorh. Baugrenze, außerhalb des Geltungsbereichs



TEIL B - TEXT:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete

In dem GE-Gebiet 1 sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),
- Einzelhandelsbetriebe.

In dem GE-Gebiet 2 sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),
- Einzelhandelsbetriebe.

In dem GE-Gebiet 3 sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),
- Einzelhandelsbetriebe.

1.2 Mischgebiet

Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO)

1.3 Gemeinbedarf

In der Gemeinbedarfsfläche sind Anlagen und Nutzungen für die Kinderbetreuung zulässig.

2. Vertikale Gliederung der Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 7 BauNVO)

Im Mischgebiet sind Wohnnutzungen nur in der obersten Vollgeschossebene zulässig.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

In der für die GE-Gebiete 1 und 2 festgesetzten abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Gebäudelänge von 95 m zu errichten.

In der für das MI-Gebiet festgesetzten abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Gebäudelänge von 60 m zu errichten.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Form zu befestigen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Gemeinde Nahe
Bebauungsplan Nr. 28 - Teil I
für das Gebiet „Ehemaliger Birkenhof,
südlich der Segeberger Straße, nördlich Kronskamp,
östlich des Grenzweges “



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. [Allgemeines, Planungsgrundlagen](#)
 2. [Lage und Umfang des Plangebietes](#)
 3. Planungsziele
 4. Inhalt der Planung
 5. Umweltbericht
 6. Ver- und Entsorgung
 7. Hinweise
 8. Umsetzung der Planung/Kosten
- Anlagen
-

1. Allgemeines

Verfahren

Die Gemeindevertretung Nahe hat in ihrer Sitzung am 10.11.2022 beschlossen, für das Gebiet des ehemaligen Birkenhofes an der Segeberger Straße (B432)/Ecke Nienrögen sowie die nördlich und östlich angrenzenden Flächen bis hin zum Grenzweg den Bebauungsplan Nr. 28 aufzustellen. Mit dieser Planung sollen Flächen für Gemeinbedarfszwecke (Kindertagesstätte, Ärztehaus), den Bauhof und ergänzende gewerbliche und Freizeitnutzungen ermöglicht werden.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Nr.3 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

Mit Beschluss vom 11.1.2024 wurde das Verfahren in die Teilbereiche I und II räumlich aufgeteilt. Der südliche Teilbereich I umfasst die bereits erschlossenen und bebauten Grundstücke einschließlich der östlich angrenzenden Freifläche. Der nördliche Teilbereich II umfasst die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Freiflächen des ehemaligen Reiterhofes, deren Erschließung über das angrenzende Straßennetz planerisch neu entwickelt werden muss.

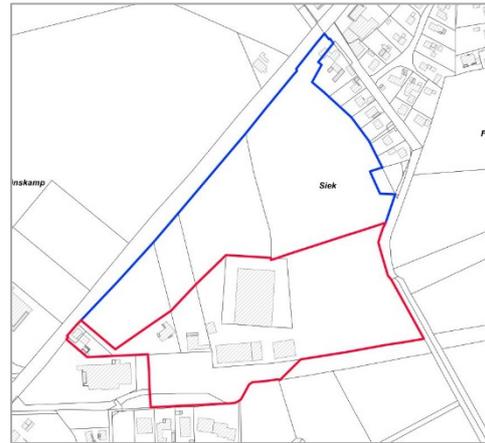


Abb. 1: Teilung des Plangeltungsbereichs B-28

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am , die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im .

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte zusammen mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 im . Die abschließende Abwägung über die eingegangenen Anregungen und der Satzungsbeschluss erfolgten durch die Gemeindevertretung am .

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Gemeinde Nahe ist zusammen mit der Nachbargemeinde Itzstedt als ländlicher Zentralort eingestuft. Ländliche Zentralorte stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln¹.

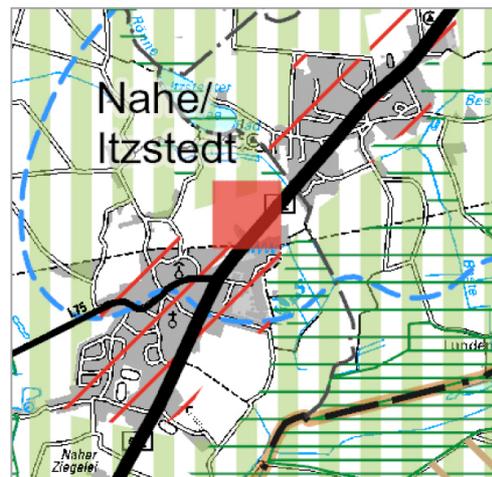


Abb. 2: Entwurf Regionalplan III 2023 (Auszug)

Der Entwurf des Regionalplans III nennt folgenden Orientierungsrahmen für den gemeinsamen ländlichen Zentralort: „Die bisherige starke Entwicklung der Gemeinden Nahe und Itzstedt als gemeinsamer ländlicher Zentralort soll sich auch künftig fortsetzen. Sie übernehmen Versorgungsfunktionen für einen gänzlich im Ordnungsraum Hamburg gelegenen Nahbereich mit vier weiteren Gemeinden. (...) Der Wohnungsbau des ländlichen Zentralortes soll verstärkt in den zentralen Ortslagen erfolgen, um den starken Siedlungsdruck auf die umliegenden Nahbereichsgemeinden zu verringern. Die weiteren bauleitplanerischen Entwicklungen im Nahbereich sollen sich im Rahmen einer engen interkommunalen Kooperation vollziehen.“²

Flächennutzungsplan

¹ Landesentwicklungsplan 2021, Ziff. 3.1.4

² Entwurf Regionalplan III 2023, Ziff. 5.4

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1969 stellt das Plangebiet im Wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft dar. In den Jahren ab 2001 wurden vier Änderungen vorgenommen. Im südwestlichen Anschluss befinden sich zwei Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel (12. und 14. Änderung), im Nordwesten schließt ein kleines Wohngebiet an (8. und 15. Änderung).

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 28 wird die 22. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage

Der Plangeltungsbereich liegt nördlich der Ortslage Nahe und östlich der Segeberger Straße (B432). Er umfasst im Wesentlichen die ehemaligen Betriebsgebäude und -flächen des früher dort befindlichen Reiterhofes sowie südlich und östlich angrenzende Freiflächen bis hin zum Grenzweg in einem Umfang von insgesamt ca. 4,4 ha. Die genaue Lage und Abgrenzung der Fläche ergibt sich aus der Planzeichnung 1:1000.

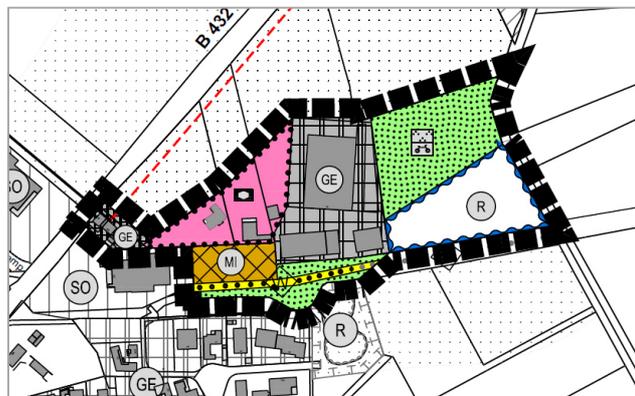


Abb. 3: Entwurf 22. Änd. F-Plan

Die nördlich anschließenden Freiflächen des ehemaligen Reiterhofes östlich der B 432 bis hin zur Wohnbebauung am Grenzweg in einem Umfang von insgesamt ca. 4,9 ha sind Gegenstand eines separaten Bebauungsplans.

2.2 Bestand und Nutzungsstruktur

Der Birkenhof wurde bis 2015 als Reiterhof betrieben und anschließend von der Gemeinde erworben. Die ehemaligen Betriebsgebäude, bestehend aus einer großen Reithalle mit Boxentrakt, einer kleinen Reithalle, einer Scheune, einer Maschinenhalle, einem Boxenstall und einem Betriebswohnhaus stammen aus den 1980er und 1990er Jahren. Sie werden heute durch die Gemeinde als Kindertagesstätte (ehem. Wohnhaus) und für den Bauhof (ehem. kleine Reithalle, Scheune, Maschinenhalle, Boxenstall) genutzt. Die ehemalige große Reithalle mit Boxentrakt wurde zur gewerblichen Lagernutzung veräußert. Sämtliche Umnutzungen erfolgten auf der Grundlage des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.

Im Bereich der ehemaligen Betriebszufahrt von der B432 besteht ein bestandsgeschütztes Wohnhaus.

3. Planungsanlass und -ziele

Zur langfristigen planungsrechtlichen Sicherung und Weiterentwicklung der bereits erfolgten Umnutzungen der erschlossenen Bestandsgebäude und zur Entwicklung der östlich angrenzenden Freifläche für eine öffentliche Grünfläche erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 28 - Teil I. Die Gemeinde möchte darüber hinaus auf der gemeindeeigenen Fläche hinter dem Lidl-Markt ein Gebäude für die Stärkung der gesundheitlichen Versorgung im ländlichen Zentralort realisieren. Die im Teilbereich II verbleibenden Freiflächen und ihre verkehrliche Erschließung werden in einem separaten Bebauungsplanverfahren bearbeitet.

4. Inhalt der Planung

4.1 Art der Nutzung

Die Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzungen im Plangebiet orientieren sich grundsätzlich an den vorhandenen Nutzungen.

Gemeinbedarfsfläche für soziale Einrichtungen

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche umfasst das Gelände des ehemaligen Betriebsleiterwohnhauses und heutigen Kindertageseinrichtung sowie des ehemaligen Boxenstalls und einer nördlich anschließenden unbebauten Ergänzungsfläche. Hier soll die dringend erforderliche Erweiterung der Kindertageseinrichtung realisiert werden. Der ehemalige Boxenstall kann ebenfalls für Zwecke der Kinderbetreuung genutzt werden.

Gewerbegebiete

Die ehemalige große Reithalle (GE 1) wurde bereits zulässigerweise für Lagerzwecke umgenutzt. Diese Nutzung soll grundsätzlich beibehalten werden, da sie emissionsarm ist und keinen übermäßigen Zu- und Abgangsverkehr erzeugt. Auch für die nahe Zukunft wird für dieses Gebäude eine nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung angestrebt.

In der ehemaligen kleinen Reithalle und der ehemaligen Scheune (GE 2) ist der Bauhof der Gemeinde untergebracht. Diese Nutzung soll ebenfalls unverändert beibehalten werden. Aber auch im Falle einer möglichen späteren Umnutzung soll diese den für das nördliche Gewerbegebiet geltenden Rahmen einhalten. Aus vorgenannten Gründen erfolgt für beide Gewerbegebiete ein Ausschluss bestimmter verkehrsintensiverer Nutzungen. Dieser umfasst

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe.

Für das Bestandsgebäude Segeberger Straße 18/18a erfolgt ebenfalls eine Festsetzung als Gewerbegebiet (GE 3). Aufgrund der unmittelbaren Lage an der B432 ist hier planerisch eine dauerhafte Fortführung der bestehenden Wohnnutzung nicht sinnvoll. Die bestandsgeschützte Wohnnutzung kann jedoch fortgeführt werden. Für das GE 3 - Gebiet werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Betriebswohnungen,
- Vergnügungsstätten.

Mischgebiet

Im südlichen Planbereich befindet sich eine unbebaute Fläche, die die Gemeinde für die Verbesserung der gesundheitlichen Versorgung im ländlichen Zentralort nutzen möchte. Die Fläche dient derzeit zur vorübergehenden Lagernutzung. Vorgesehen ist hier ein Ärztehaus mit angegliederten weiteren Gesundheitsdienstleitungen. Daher werden die mit diesem Nutzungsziel konkurrierende Nutzungen, wie Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Eine Wohnnutzung soll auf das Obergeschoss beschränkt bleiben.

Öffentliche Grünfläche

Im östlichen Teil des Plangebietes möchte die Gemeinde eine Grünfläche anlegen, in die eine Fläche für die Freizeitaktivitäten Jugendlicher integriert ist. Gedacht ist hier aktuell an eine „Dirt-Bike-Bahn“. Hierbei handelt es sich um eine naturnahe Fahrrad - Geländestrecke, gebaut aus Lehm (Dirt). Ein Dirtpark besteht aus Dirtlines (Table- & Double Sprünge), Starthügel, Pumptrack, Tricksprung & MTB- Technikparcours. Die diversen Erdbau-Sprünge orientieren sich an den sportlichen Ansprüchen unterschiedlicher Nutzergruppen. Ziel ist es, beim Springen über Erdhügel in der Luft einen Trick zu machen. Bestes Baumaterial für angelegte Dirtpark-Sprünge und Elemente ist Lehm, da er bindig und beständig ist und sich gut formen lässt.

Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im äußersten Südosten des Plangebietes befindet sich der am tiefsten gelegene Bereich. Hier soll eine Vorhaltefläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser freigehalten werden. In dieser Funktion dient die Fläche vorrangig einer späteren baulichen Nutzung der bislang unbebauten Flächen nördlich des aktuellen Planbereiches. Zusätzlich soll diese Rückhaltefläche auch der Löschwasserversorgung im Plangebiet dienen, was aber einen Mindestwasserstand erfordert. Der aktuell überplante und bebaute südliche Bereich des Birkenhofes ist insofern bereits erschlossen und bedarf keiner zusätzlichen wasserwirtschaftlichen Flächen.

Fläche für die Abfallbeseitigung

Am Wendekreis der südlichen Erschließungsfläche befindet sich ein Standort für Recycling-Sammelbehälter. Dieser soll beibehalten werden und wird entsprechend bestandsorientiert festgesetzt.

4.2 Maß der Nutzung

Für die Gemeinbedarfsfläche und das Bestandsgebäude an der Segeberger Straße erfolgt entsprechend der Ortstypik eine Festsetzung von zwei Vollgeschossen. Im Mischgebiet sollen dagegen bis zu drei Vollgeschosse zulässig sein, um eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen und damit die angestrebte Nutzung realisieren zu können. Das Grundstück ist durch die vorhandene Bebauung und die umgebenden Grünstrukturen gut eingebunden, so dass eine Dreigeschossigkeit hier auch städtebaulich vertretbar ist.

Die GRZ wird gebietsbezogen unterschiedlich festgesetzt, so dass jedenfalls eine zweckentsprechende Ausnutzung möglich ist. Dies ist geboten, um der gewerblichen Nutzung und der damit verbundenen Inanspruchnahme auch von nicht überbaubaren Flächen für nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitrechnungspflichtige bauliche Anlagen gerecht zu werden und eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

4.3 Überbaubare Flächen, Bauweise

Es wird für jedes Baugebiet eine geschlossene überbaubare Fläche festgesetzt, die sich an dem Gebäudebestand bzw. an dem angestrebten Neubaubedarf orientiert. Ausreichende Abstände zu benachbarten Nutzungen oder angrenzenden Grünstrukturen sind gewährleistet. Im Bereich der GE-Gebiete 1 und 2 und des MI-Gebietes erlauben die überbaubaren Flächen Gebäudelängen über 50m, so dass hier eine entsprechende abweichende Bauweise festgesetzt wird.

4.4 Verkehrserschließung

Die Gemeinbedarfsfläche mit der Kinderbetreuungseinrichtung wird bis auf weiteres über die bestehende ehemalige Hofzufahrt von der B432 aus erschlossen.

Die Gewerbegebiete 1 und 2 und das Mischgebiet sind über die auf der ehemaligen Bahntrasse verlaufenden Erschließungsanlage an den beampelten Knotenpunkt an der B432 angebunden. Die hierfür erforderlichen Fahrrechte sind im westlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 21, 1. Änderung öffentlich-rechtlich gesichert und in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Mittelfristig ist in Abstimmung mit dem LBV ein Ausbau der Anbindung der ehemaligen Hofzufahrt an die B432 durch einen Linksabbieger angestrebt, so dass dann eine qualifizierte Erschließung auch der bislang noch unbebauten Restflächen möglich wird. Dies ist Gegenstand des nördlich anschließenden Bebauungsplans Nr. 28 – Teil II.

Über die ehemalige Bahntrasse verläuft heute ein Radwanderweg, der auch zukünftig als solcher erhalten und genutzt werden soll. Im Bereich des Plangebietes und der westlich anschließenden Flächen besteht innerhalb der Erschließungsflächen eine verkehrliche Mischnutzung.

4.5 Umweltbezogene Flächen und Maßnahmen

Knicks oder andere gesetzlich geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die entlang des ehemaligen Bahndamms und die übrigen vorhandenen erhaltenswürdigen Grünstrukturen werden als solche festgesetzt und gesichert.

5. Umweltbericht (wir später ergänzt)

6. Ver- und Entsorgung / Vorbeugender Brandschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Wärme und Strom bleiben unverändert.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt zentral.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird auf Grundlage des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz) sichergestellt und erfolgt über Hydranten und das noch anzulegende Rückhaltebecken.

7. Hinweise

Derzeit keine.

8. Umsetzung der Planung / Kosten

Das Plangebiet steht vollständig im Eigentum der Gemeinde. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung sowie Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

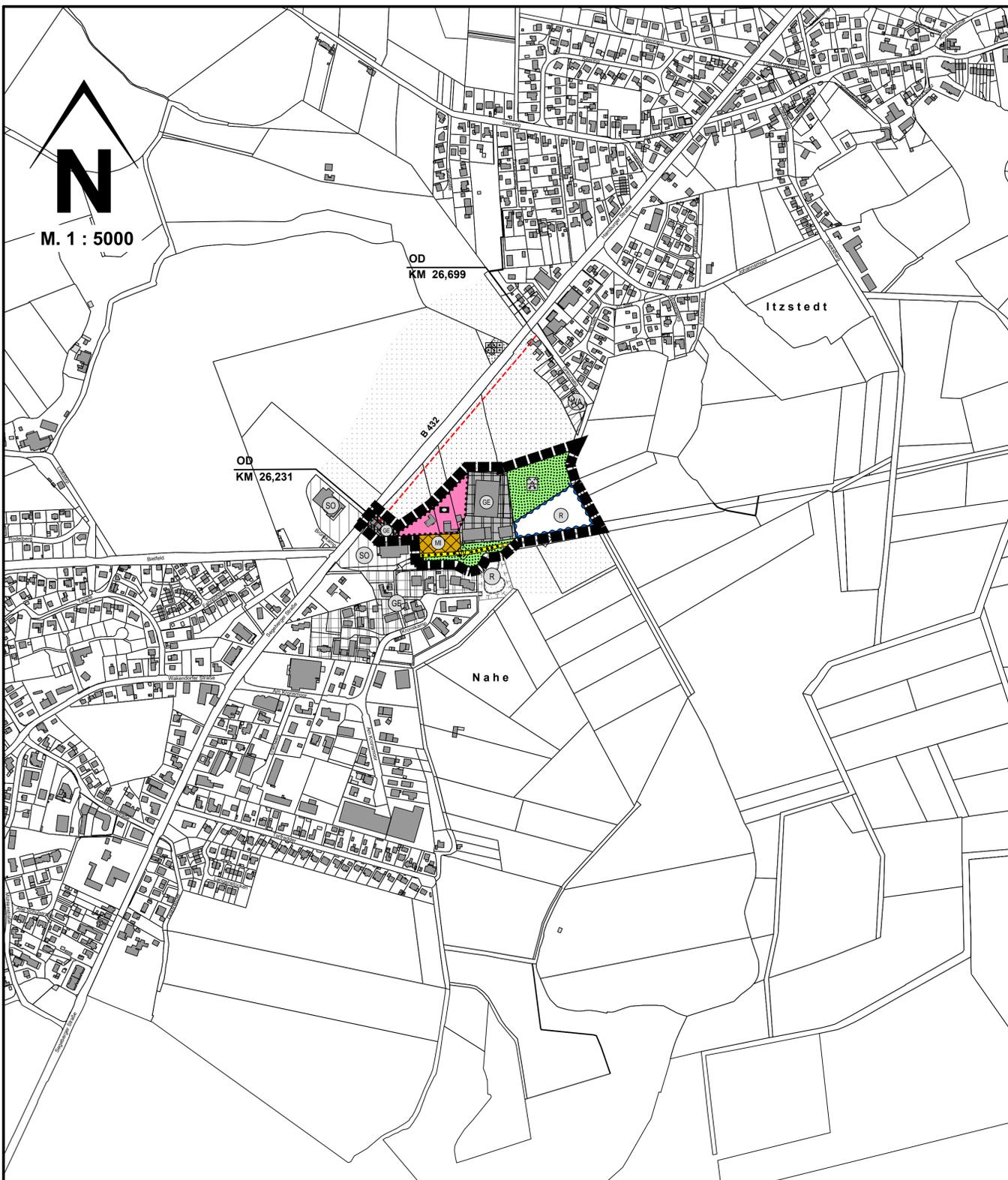
Anlagen:

-

Gemeinde Nahe
Der Bürgermeister

(Bürgermeister)





GEMEINDE
NAHE
KREIS SEGEBERG
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
22. ÄNDERUNG
FÜR DAS GEBIET:
**„Ehemaliger Birkenhof, südlich der Segeberger Straße,
nördlich Krons Kamp, östlich des Grenzweges“**

- Verfahrensvermerke:
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch / Aushang an den Bekanntmachungsstafeln vom bis / Abdruck in der (Zeitung) / im amtlichen Bekanntmachungsblatt am
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt. / Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 22. Änderung des F-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf der 22. Änderung des F-Planes und die Begründung haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail geltend gemacht werden können, am / in (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt), / bei Bekanntmachungen durch Aushang: in der Zeit vom bis durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.....de" zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Der Entwurf der 22. Änderung des F-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf und die Begründung haben in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, am / in (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) / bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom bis durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich unter "www.....de" ins Internet eingestellt.
- oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung hat die 22. Änderung des F-Planes am beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr. 1 - 9 wird hiermit bescheinigt.

GEMEINDE NAHE DEN
BÜRGERMEISTER

ZEICHENERKLÄRUNG:

- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung. TOP 6
- | | |
|---|-----------------|
| Planzeichen | Rechtsgrundlage |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes | |
| Art der baulichen Nutzung | § 5 (2) 1 BauGB |
| Mischgebiet | § 6 BauNVO |
| Gewerbegebiet | § 8 BauNVO |
| Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen | § 5 (2) 2 BauGB |
| Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen | |
| Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge, | § 5 (2) 3 BauGB |
| Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen | |
| Rad- und Wanderweg | |

- Grünflächen** § 5 (2) 5 BauGB
- Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
 Parkanlage / Dirtbike-Park
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses,** § 5 (2) 7 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses,
Zweckbestimmung:
 Niederschlagswasserbewirtschaftung
- Nachrichtliche Übernahmen:**
- Anbauverbotszone
Bundesstraßen 20 m § 9 (1) FStrG

**Gemeinde Nahe
Flächennutzungsplan, 22. Änderung
für das Gebiet „Ehemaliger Birkenhof,
südlich der Segeberger Straße, nördlich Kronskamp,
östlich des Grenzweges “**



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. [Allgemeines, Planungsgrundlagen](#)
 2. [Lage und Umfang des Plangebietes](#)
 3. Planungsziele
 4. Inhalt der Planung
 5. Umweltbericht
 6. Ver- und Entsorgung
 7. Hinweise
 8. Umsetzung der Planung/Kosten
Anlagen
-

1. Allgemeines

Verfahren

Die Gemeindevertretung Nahe hat in ihrer Sitzung am 10.11.2022 beschlossen, für das Gebiet des ehemaligen Birkenhofes, südlich der Segeberger Straße, nördlich Kronskamp, östlich des Grenzweges den Bebauungsplan Nr. 28 aufzustellen. Mit dieser Planung sollen Flächen für Gemeinbedarfszwecke (Kindertagesstätte, Ärztehaus), den Bauhof und ergänzende gewerbliche und Freizeitnutzungen ermöglicht werden. Parallel wird die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 und die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Nr.3 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

Mit Beschluss vom 11.1.2024 wurde das Verfahren in die Teilbereiche I und II räumlich aufgeteilt. Der südliche Teilbereich I umfasst die bereits erschlossenen und bebauten Grundstücke einschließlich der östlich angrenzenden Freifläche. Der nördliche Teilbereich II umfasst die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Freiflächen des ehemaligen Reiterhofes, deren Erschließung über das angrenzende Straßennetz planerisch neu entwickelt werden muss.

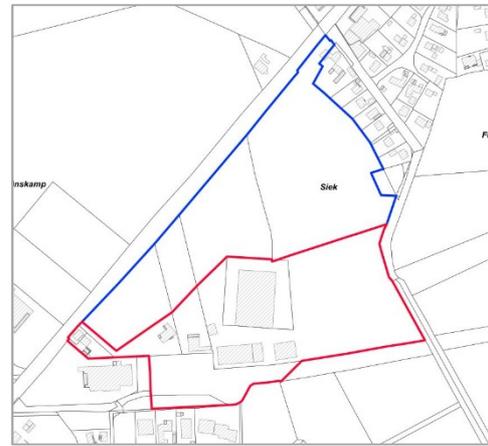


Abb. 1: Teilung des Plangeltungsbereichs B-28

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am , die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im . Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte zusammen mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 im . Die abschließende Abwägung über die eingegangenen Anregungen und der Satzungsbeschluss erfolgten durch die Gemeindevertretung am .

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Gemeinde Nahe ist zusammen mit der Nachbargemeinde Itzstedt als ländlicher Zentralort eingestuft. Ländliche Zentralorte stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln¹.

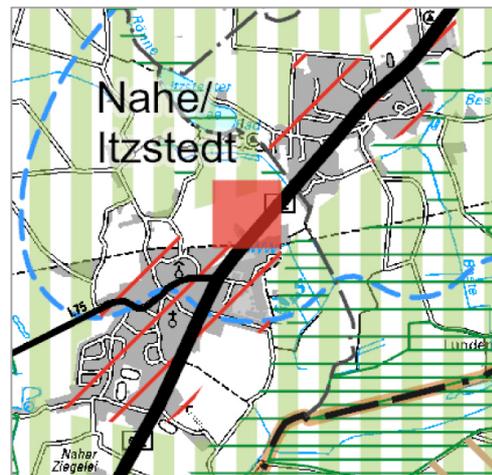


Abb. 2: Entwurf Regionalplan III 2023 (Auszug)

Der Entwurf des Regionalplans III nennt folgenden Orientierungsrahmen für den gemeinsamen ländlichen Zentralort: „Die bisherige starke Entwicklung der Gemeinden Nahe und Itzstedt als gemeinsamer ländlicher Zentralort soll sich auch künftig fortsetzen. Sie übernehmen Versorgungsfunktionen für einen gänzlich im Ordnungsraum Hamburg gelegenen Nahbereich mit vier weiteren Gemeinden. (...) Der Wohnungsbau des ländlichen Zentralortes soll verstärkt in den zentralen Ortslagen erfolgen, um den starken Siedlungsdruck auf

¹ Landesentwicklungsplan 2021, Ziff. 3.1.4

die umliegenden Nahbereichsgemeinden zu verringern. Die weiteren bauleitplanerischen Entwicklungen im Nahbereich sollen sich im Rahmen einer engen interkommunalen Kooperation vollziehen.“²

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1969 stellt das Plangebiet im Wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft und als Festplatz dar. In den Jahren ab 2001 wurden vier Änderungen vorgenommen. Im südwestlichen Anschluss befinden sich zwei Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel (12. und 14. Änderung), im Nordwesten schließt ein kleines Wohngebiet an (8. und 15. Änderung).

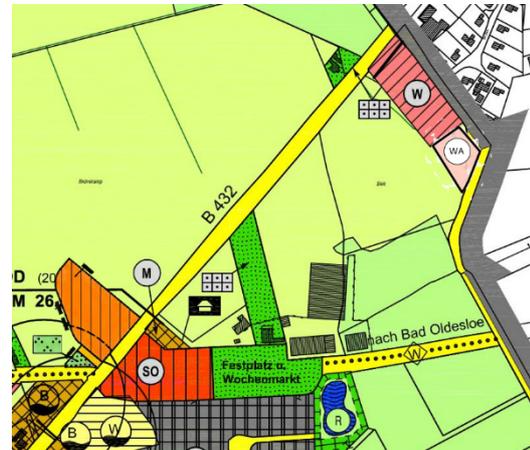


Abb. 3: Auszug geltender F-Plan

2. Lage und Umfang des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage

Der Plangeltungsbereich liegt nördlich der Ortslage Nahe und östlich der B432. Er umfasst die ehemaligen Betriebsgebäude und -flächen des früher dort befindlichen Reiterhofes sowie südlich und östlich angrenzende Freiflächen bis hin zum Grenzweg in einem Umfang von insgesamt ca. 4,3 ha. Die genaue Lage und Abgrenzung der Fläche ergibt sich aus der Planzeichnung 1:1000.

Die nördlich anschließenden Freiflächen des ehemaligen Reiterhofes östlich der B 432 bis hin zur Wohnbebauung am Grenzweg in einem Umfang von insgesamt ca. 4,9 ha sind Gegenstand eines separaten Bebauungsplanverfahrens.

2.2 Bestand und Nutzungsstruktur

Der Birkenhof wurde bis 2015 als Reiterhof betrieben und anschließend von der Gemeinde erworben. Die ehemaligen Betriebsgebäude, bestehend aus einer großen Reithalle mit Boxentrakt, einer kleinen Reithalle, einer Scheune, einer Maschinenhalle, einem Boxenstall und einem Betriebswohnhaus stammen aus den 1980er und 1990er Jahren. Sie werden heute durch die Gemeinde als Kindertagesstätte (ehem. Wohnhaus) und für den Bauhof (ehem. kleine Reithalle, Scheune, Maschinenhalle, Boxenstall) genutzt. Die ehemalige große Reithalle mit Boxentrakt wurde zur gewerblichen Lagernutzung veräußert. Sämtliche Umnutzungen erfolgten auf der Grundlage des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.

3. Planungsanlass und -ziele

Zur langfristigen planungsrechtlichen Sicherung und Weiterentwicklung der bereits erfolgten Umnutzungen der erschlossenen Bestandsgebäude und zur Entwicklung der östlich angrenzenden Freifläche für einen Dirtbike-Park erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 28 - Teil I. Die Gemeinde möchte darüber hinaus auf der gemeindeeigenen Fläche hinter dem

² Entwurf Regionalplan III 2023, Ziff. 5.4

Lidl-Markt ein Gebäude für die Stärkung der gesundheitlichen Versorgung im ländlichen Zentralort realisieren. Die im Teilbereich II verbleibenden Freiflächen und ihre verkehrliche Erschließung werden in einem separaten Bebauungsplanverfahren bearbeitet.

4. Inhalt der Planung

4.1 Art der Nutzung

Die Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzungen im Plangebiet orientieren sich grundsätzlich an den vorhandenen Nutzungen.

Gemeinbedarfsfläche für soziale Einrichtungen

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche umfasst das Gelände des ehemaligen Betriebsleiterwohnhauses und heutigen Kindertageseinrichtung sowie des ehemaligen Boxenstalls und einer nördlich anschließenden unbebauten Ergänzungsfläche. Hier soll die dringend erforderliche Erweiterung der Kindertageseinrichtung realisiert werden. Der ehemalige Boxenstall kann ebenfalls für Zwecke der Kinderbetreuung genutzt werden.

Gewerbegebiete

Die ehemalige große Reithalle wurde bereits zulässigerweise für Lagerzwecke umgenutzt. Diese Nutzung soll grundsätzlich beibehalten werden, da sie emissionsarm ist und keinen übermäßigen Zu- und Abgangsverkehr erzeugt. Auch für die nahe Zukunft wird für dieses Gebäude eine nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung angestrebt.

In der ehemaligen kleinen Reithalle und der ehemaligen Scheune ist der Bauhof der Gemeinde untergebracht. Diese Nutzung soll ebenfalls unverändert beibehalten werden. Aber auch im Falle einer möglichen späteren Umnutzung soll diese den für das nördliche Gewerbegebiet geltenden Rahmen einhalten. Aus vorgenannten Gründen erfolgt im Bebauungsplan für beide Gewerbegebiete ein Ausschluss bestimmter verkehrsintensiverer Nutzungen. Dieser umfasst

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe.

Für das Bestandsgebäude Segeberger Straße 18/18a erfolgt ebenfalls eine Darstellung als Gewerbegebiet. Aufgrund der unmittelbaren Lage an der B432 ist hier planerisch eine dauerhafte Fortführung der bestehenden Wohnnutzung nicht sinnvoll. Die bestandsgeschützte Wohnnutzung kann jedoch fortgeführt werden. Für dieses Gebiet werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Betriebswohnungen,
- Vergnügungsstätten.

Mischgebiet

Im südlichen Planbereich befindet sich eine unbebaute Fläche, die die Gemeinde für die Verbesserung der gesundheitlichen Versorgung im ländlichen Zentralort nutzen möchte. Die Fläche dient derzeit zur vorübergehenden Lagernutzung. Vorgesehen ist hier ein Ärztehaus mit angegliederten weiteren Gesundheitsdienstleitungen. Daher werden im Bebauungsplan die mit

diesem Nutzungsziel konkurrierende Nutzungen, wie Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Eine Wohnnutzung soll auf das Obergeschoss beschränkt bleiben.

Öffentliche Grünfläche

Im östlichen Teil des Plangebietes möchte die Gemeinde eine Fläche für die Freizeitaktivitäten Jugendlicher anbieten. Gedacht ist hier aktuell an eine „Dirt-Bike-Bahn“. Hierbei handelt es sich um eine naturnahe Fahrrad - Geländestrecke, gebaut aus Lehm (Dirt).

Ein Dirtpark besteht aus Dirtlines (Table- & Double Sprünge), Starthügel, Pumptrack, Trick-sprung & MTB- Technikparcours. Die diversen Erdbau-Sprünge orientieren sich an den sportlichen Ansprüchen unterschiedlicher Nutzergruppen. Ziel ist es, beim Springen über Erdhügel in der Luft einen Trick zu machen. Bestes Baumaterial für angelegte Dirtpark- Sprünge und Elemente ist Lehm, da er bindig und beständig ist und sich gut formen lässt.

Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im äußersten Südosten des Plangebietes befindet sich der am tiefsten gelegene Bereich. Hier soll eine Vorhaltefläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser freigehalten werden. In dieser Funktion dient die Fläche vorrangig einer späteren baulichen Nutzung der bislang unbebauten Flächen nördlich des aktuellen Planbereiches. Zusätzlich soll diese Rückhaltefläche auch der Löschwasserversorgung im Plangebiet dienen, was aber einen Mindestwasserstand erfordert. Der aktuell überplante und bebaute südliche Bereich des Birkenhofes ist insofern bereits erschlossen und bedarf keiner zusätzlichen wasserwirtschaftlichen Flächen.

4.2 Verkehrserschließung

Die Gemeinbedarfsfläche mit der Kinderbetreuungseinrichtung wird bis auf weiteres über die bestehende ehemalige Hofzufahrt von der B432 aus erschlossen.

Die Gewerbegebiete und das Mischgebiet sind über die auf der ehemaligen Bahntrasse verlaufenden Erschließungsanlage an den beampelten Knotenpunkt an der B432 angebunden. Die hierfür erforderlichen Fahrrechte sind im westlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 21, 1. Änderung öffentlich-rechtlich gesichert.

Mittelfristig ist in Abstimmung mit dem LBV ein Ausbau der Anbindung der ehemaligen Hofzufahrt an die B432 durch einen Linksabbieger angestrebt, so dass dann eine qualifizierte Erschließung auch der bislang noch unbebauten Restflächen möglich wird. Dies ist Gegenstand des Bebauungsplan Nr. 28 – Teil Nord.

Über die ehemalige Bahntrasse verläuft heute ein Radwanderweg, der auch zukünftig als solcher erhalten und genutzt werden soll. Im Bereich des Plangebietes und der westlich anschließenden Flächen besteht innerhalb der Erschließungsflächen eine verkehrliche Mischnutzung.

4.3 Umweltbezogene Flächen und Maßnahmen

Knicks oder andere gesetzlich geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die entlang des ehemaligen Bahndamms und die übrigen vorhandenen erhaltenswürdigen Grünstrukturen werden als solche festgesetzt und gesichert.

5. Umweltbericht (wir später ergänzt)

6. Ver- und Entsorgung / Vorbeugender Brandschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Wärme und Strom bleiben unverändert. Die Trinkwasserversorgung erfolgt zentral.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird auf Grundlage des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz) sichergestellt und erfolgt über Hydranten und das noch anzulegende Rückhaltebecken.

7. Hinweise

Derzeit keine

8. Umsetzung der Planung / Kosten

Das Plangebiet steht vollständig im Eigentum der Gemeinde. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung sowie Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Anlagen:

-

Gemeinde Nahe
Der Bürgermeister

(Bürgermeister)