

# AMT ITZSTEDT

Der Amtsvorsteher

<b>Sitzungsvorlage</b> NA/2022/0318-01		Datum: 06.10.2022 Status: öffentlich Abteilung: Bau und Planung Sachbearbeiter/in: Paolo Langer Aktenzeichen:
<b>Gemeindevertretung Nahe</b> <b>Beratung und Beschlussempfehlung zur 22. FNP Änderung sowie zu dem B-Plan Nr. 28 "Birkenhof"</b>		
<b>Sitzungstermin</b>	<b>Beratungsfolge</b>	<b>Zuständigkeit</b>
01.11.2022	Bau- und Planungsausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Nahe	
10.11.2022	Gemeindevertretung Nahe	

## Sachverhalt:

In der Sitzung der Gemeindevertretung Nahe vom 15.03.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Nahe für das Grundstück Segeberger Straße 16 „Birkenhof“ gefasst. Folgende Planungsziele sollten verfolgt werden:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gewerbegebietes u. a. für die Etablierung des Bauhofes sowie die Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche für den Erweiterungsbau des Kindergartens der Gemeinde Nahe.

Der Aufstellungsbeschluss vom 15.03.2018 umfasste nur das Wohngebäude in Hausnummer 16 sowie die ehemaligen Gebäude des Reiterhofes.

Inzwischen erfolgten einige bauliche Nutzungsänderungen der vorhandenen Gebäude. Im ehemaligen Wohngebäude ist eine Zweigstelle der KiTa „Tausendfüßler“ eingerichtet worden und die Verlagerung des Bauhofes in die ehemalige Reithalle sowie weitere Beschlüsse zum Aus- und Umbau für Sozial- und Büroräume für den Bauhof gefasst worden (NA/2022/0310 und NA/2022/0309).

Im Vorjahr wurde ein Ortsentwicklungskonzept für die Gemeinde beschlossen, ein Schlüsselprojekt war hierbei die Planung und Durchführung der Umgestaltung des Birkenhofgeländes durch unterschiedliche Planansätze. Im Vordergrund stand das Ziel, den siedlungsstrukturellen Zusammenschluss der beiden Gemeinden durch ein multifunktionales Zentrum zu erzielen.

Es ist erforderlich den KiTa Standort auf der Fläche zu erweitern sowie weitere Gemeinbedarfsflächen zur Sicherung und Qualifizierung der Gemeindeinfrastrukturen zu schaffen. Die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes für die Amtsverwaltung (AA/2020/0144-02-01) und weitere Nutzungsmöglichkeiten des Bauhofgebäudes zählen hierzu. Die Errichtung einer Freizeitanlage für Jugendliche sowie eine Sonderbaufläche und die Errichtung eines Mischgebietes sind durch entsprechende Beschlüsse als neue Planziele festzulegen.

Aufgrund dieser Abweichungen ist der alte Aufstellungsbeschluss aufzuheben und ein neuer Aufstellungsbeschluss zu fassen. Die Art und das Maß der baulichen und sonstigen Nutzungen zu dem vorliegenden Beschlussvorschlag wird in Vorlage (NA/2022/0318-01-01) In dieser Sitzung beraten und ist Grundlage für den in dieser Vorlage erarbeiteten Beschluss.

## Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung:

a) Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 09.06.2022:

Für das Grundstück Segeberger Straße 16 „Birkenhof“ wird der Bebauungsplan Nr.:28 aufgestellt. Es werden folgende Planungsziele verfolgt: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gewerbegebietes u. a. für die Etablierung des Bauhofes sowie die Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche für den Erweiterungsbau des Kindergartens der Gemeinde Nahe.

Der Aufstellungsbeschluss vom 09.06.2022 wird aufgehoben.

Es wird folgender neuer Aufstellungsbeschluss gefasst:

b) Aufstellungsbeschluss:

1. Für das Gebiet südlich der Segeberger Straße, nördlich vom Krons-kamp, östlich des Grenzweges für das Grundstück "Birkenhof" wird der Bebauungsplan Nr.:28 aufgestellt. Es werden folgende Planungsziele verfolgt: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mischgebietes, einer Sonderbaufläche, Gemeinbedarfsflächen sowie Freizeitflächen für Jugendliche und einer Grünfläche der Gemeinde Nahe.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs, der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird Herr Frank Hartmann, Kreis Segeberg, Kreisplanung, Jaguarring 16 in Bad Segeberg beauftragt.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt werden.
6. Der Flächennutzungsplan ist parallel zum Bebauungsplanverfahren durch seine 22. Änderung anzupassen.

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/ folgende Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

- Haushaltsmittel stehen zur Verfügung  
 Nachfinanzierung erforderlich  
 Keine Haushaltsmittel vorhanden

#### **Fördermittel**

- Fördermittel geprüft  
 Fördermitteltopf vorhanden  
 Antragstellung möglich?  
 Ja  Nein

# AMT ITZSTEDT

Der Amtsvorsteher

<b>Sitzungsvorlage</b> NA/2022/0318-01-01		Datum: 13.10.2022 Status: öffentlich Abteilung: Bau und Planung Sachbearbeiter/in: Paolo Langer Aktenzeichen:
<b>Gemeindevertretung Nahe</b> <b>Beratung und Beschlussempfehlung zur 22. FNP Änderung sowie zu dem B-Plan Nr. 28 "Birkenhof"</b> <b>Hier: Beschlussempfehlung an die GV zur Festlegung von Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung</b>		
<b>Sitzungstermin</b>	<b>Beratungsfolge</b>	<b>Zuständigkeit</b>
01.11.2022	Bau- und Planungsausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Nahe	
10.11.2022	Gemeindevertretung Nahe	

## Sachverhalt:

Vorangegangen ist ein erster Planungsvorentwurf aus dem Jahre 2018, die Kreisplanung hat eine erste Skizze (siehe Anhang) bereits städtebaulich gegliedert. Die Größe des Plangebietes hat sich seitdem auf etwa 8,91 Ha vergrößert. Um eine Planung mit den neu hinzugekommenen Flächen sowie einigen aktuellen Anpassungen an die Art und das Maß der baulichen und sonstigen Nutzungen zu gewährleisten bedarf es einer Festsetzung durch die Gemeindevertretung Nahe.

Der Vorentwurf zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes Nahe hat bereits die erweiterten Flächen mit einbezogen.

Hier wurden folgende Nutzungen definiert:

Planungsgebiet 1: Sondergebiet im südwestlichen Bereich mit dem Zweck Großflächiger Einzelhandel, im südlichen Teil wurden Flächen für die KiTa ausgewiesen, im nordöstlichen Teil wurden Flächen für den möglichen Standort eines neuen Amtsgebäudes vorgesehen.

Planungsgebiet 2: das komplette Gebiet ist für Flächen der Bildungseinrichtungen vorgesehen.

Planungsgebiet 3: öffentliche Grünfläche, hier: Freizeit- Erholungspark

Planungsgebiet 4: südlicher Teil ist für Straßen bzw. einen Wanderweg vorgesehen, die restlichen Teile für Gewerbe

Planungsgebiet 5: Gewerbe

Nun wird eine Konkretisierung der Flächen beraten. Hier eine Aufstellung sinnvoller Alternativen zu den bereits angestoßenen Planungen:

Planungsgebiet 1: die Größe von etwa 3 Ha lässt sowohl Raum für ein neues Amtsgebäude als auch für die Etablierung eines Gewerbegebietes oder eines Mischgebietes zu.

Gleichzeitig kann eine Erschließung der Plangebiete über die B432 angedacht werden.

Planungsgebiet 2: die Größe von etwa 2,6 Ha bietet Raum sowohl für die Etablierung eines Bildungsstandortes als auch für die Nutzungsform Mischgebiet.

Planungsgebiet 3: eignet sich wie angedacht gut als Fläche für Naherholung im Sinne eines Parks. Hier kann auch eine Prüfung auf Standort als „Natur“ Ausgleichsfläche erfolgen.

Planungsgebiet 5: Es ist zu prüfen, in wie weit die Halle mit einzubeziehen ist. Mögliche Nutzungsart auch hier Mischgebiet oder Gewerbe.

Planungsgebiet 5: die Fläche eignet sich für die im südlichen Teil angedachte Nutzung Verkehrsfläche Wanderweg. Der nördliche Teil eignet sich ebenfalls für eine Mischgebietsnutzung.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Planungsausschuss Nahe empfiehlt der Gemeindevertretung Nahe folgende Festsetzungen für die Planung der 22. Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan Nr. 28 für das Gebiet „Birkenhof“ zu treffen:

Planungsgebiet 1: im östlichen Teil soll die Erschließung des Planungsgebietes erfolgen, im östlichen Teil ebenfalls eine Fläche für xxx entstehen und im restlichen Teil die Nutzungsart xxx.

Planungsgebiet 2: es soll im südlichen Bereich eine Fläche für xxx, der restliche Bereich soll der Nutzungsform xxx zugeführt werden.

Planungsgebiet 3: die gesamte Fläche soll zum Zwecke der Naherholung im Sinne eines Parkes dienen, im Zuge der Planungen ist zu prüfen, ob die Fläche sich des Weiteren als Ausgleichfläche eignet.

Planungsgebiet 4: der südliche Teil der Fläche soll verkehrlichen Anlagen im Sinne eines Wanderweges vorbehalten sein, der restliche Teil wird der Nutzungsform xxx zugeführt.

Planungsgebiet 5: die Fläche wird der Nutzungsform xxx zugeführt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

- Haushaltsmittel stehen zur Verfügung  
 Nachfinanzierung erforderlich  
 Keine Haushaltsmittel vorhanden

**Fördermittel**

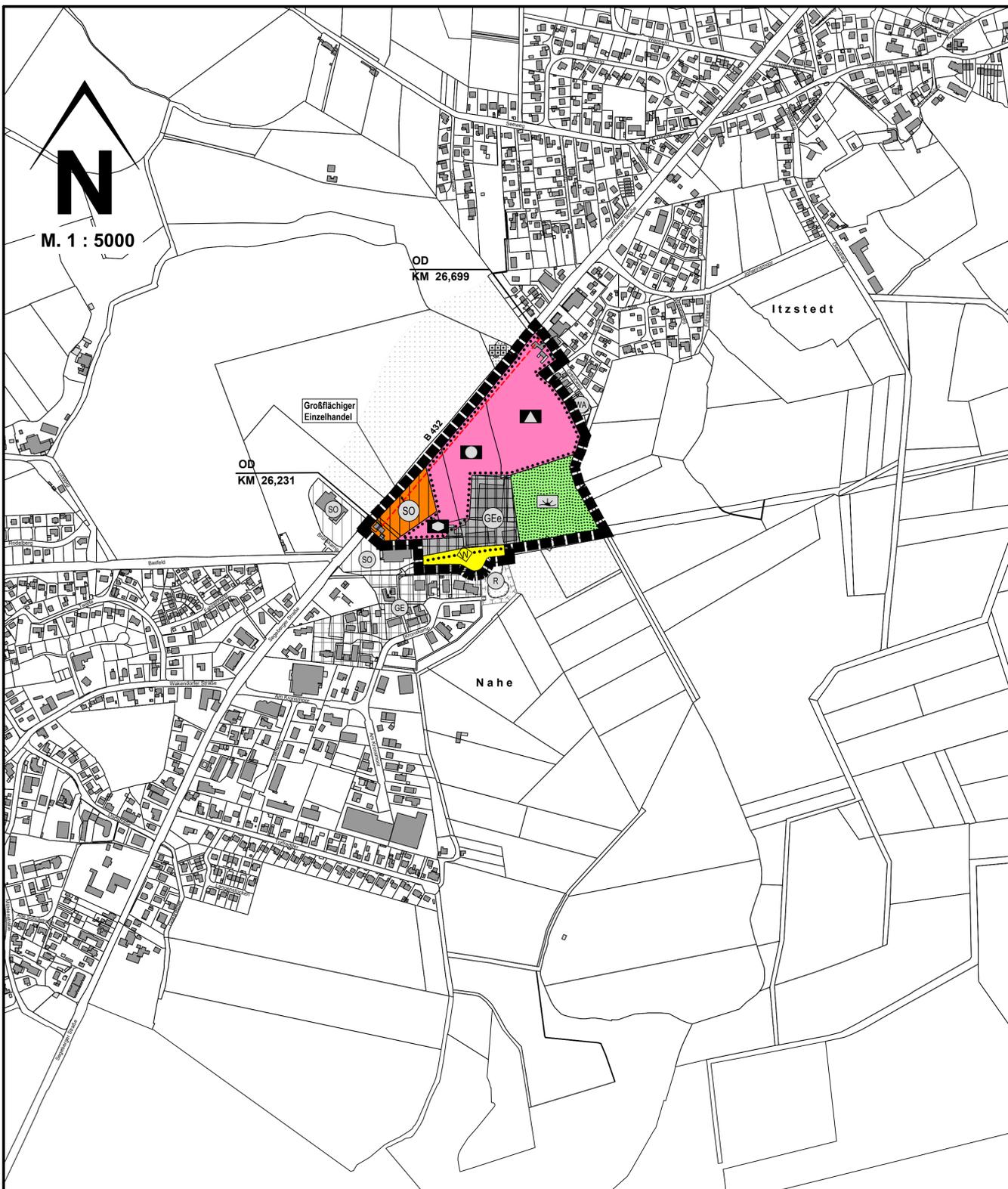
- Fördermittel geprüft  
 Fördermitteltopf vorhanden  
 Antragstellung möglich?  
 Ja  Nein

**Anlagen:**



GEMEINDE  
**NAHE**  
KREIS SEGEBERG  
**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**  
**22. ÄNDERUNG**  
FÜR DAS GEBIET

"#####"



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

10. Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein hat die ... Änderung des F-Planes mit Bescheid ..... vom ..... AZ ..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.

GEMEINDE NAHE DEN .....  
BÜRGERMEISTER

11. Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmung durch Beschluss vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein hat die Erfüllung der Nebenbestimmung mit Bescheid vom ..... AZ ..... bestätigt.

GEMEINDE NAHE DEN .....  
BÜRGERMEISTER

12. Die Erteilung der Genehmigung der 22. Änderung des F-Planes sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei denen der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am ..... (vom ..... bis ..... ) ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen. Die 22. Änderung des F-Planes wurde mithin am ..... wirksam.

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 9

Planzeichen Rechtsgrundlage

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes

**Art der baulichen Nutzung** § 5 (2) 1 BauGB

Gewerbegebiet (eingeschränkt) § 8 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO  
Zweckbestimmung:  
Großflächiger Einzelhandel

**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:

Öffentliche Verwaltungen

Bildungseinrichtungen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
hier: Kindergarten

**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:  
 Freizeit- und Erholungspark

**Nachrichtliche Übernahmen:**

Anbauverbotszone  
Bundesstraßen 20 m § 9 (1) FStrG

PLANVERFASSER: KREIS SEGEBERG, DER LANDRAT, BAULEITPLANUNG

STAND: 21.01.2022



Maßstab 1 : 2.000

