

**Gemeinde Nahe  
Bebauungsplan Nr. 28 - Teil I  
für das Gebiet „Ehemaliger Birkenhof,  
östlich der Segeberger Straße, nördlich Kronskamp,  
südlich 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 Lidl-Markt 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.

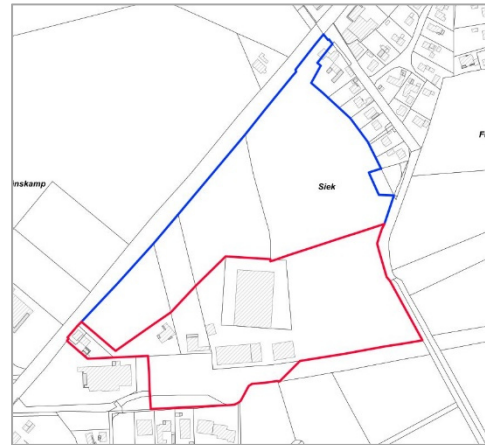


Abb. 1: Teilung des Plangeltungsbereichs B-28

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 weiterzuentwickeln<sup>1</sup>.

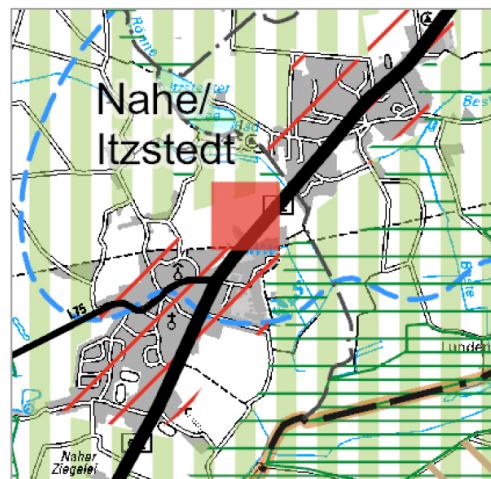


Abb. 2: Entwurf Regionalplan III 2023 (Auszug)

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.“<sup>2</sup>

#### Flächennutzungsplan

<sup>1</sup> Landesentwicklungsplan 2021, Ziff. 3.1.4

<sup>2</sup> 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 im Norden der Ortslage Nahe 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.

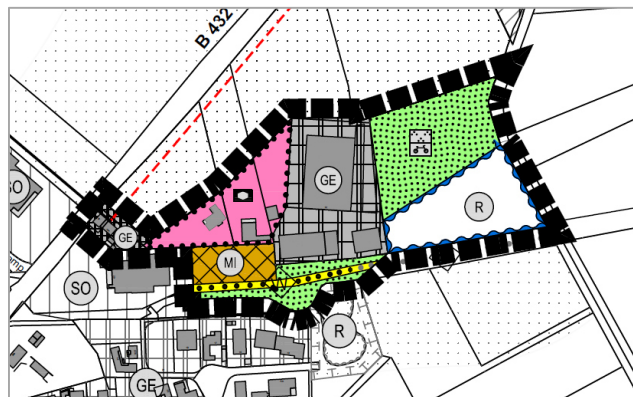


Abb. 3: Entwurf 22. Änd. F-Plan

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 mit Grundstück 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,
- Vergnügensstätten,
- 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,
- Vergnügensstätten.

### 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 verlaufende 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 Biotope 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 bis auf die Flächen des GE3-Gebietes im Eigentum der Gemeinde. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung sowie Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

### Anlagen:

-

---

Gemeinde Nahe  
Der Bürgermeister

---

(Bürgermeister)

