

## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nahe

---

für die Teilflächen

- 1 Nördlich der Wakendorfer Straße, westlich der Dorfstraße und östlich der Straße Im Busch,
  - 2 a) Östlich der B 432, südlich der Straße Torfredder und  
b) Östlich der B 432, nördlich der Straße Nienrögen,
  - 3 Im Lunden,
  - 4 Östlich der B 432, nördlich des Gestüts Blum, südlich der Straße Im Siek (Itzstedt),
  - 5 Nördlich des ehemaligen Bahndamms zwischen der Dorfstraße und der Straße Lüttdörf,
  - 6 Flurstück 46/1 der Flur 1, Gemarkung Nahe an der Seebek oder Rönne
- 

### Erläuterungsbericht

---

#### 1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung Nahe hat in ihrer Sitzung am ~~11.3.1999~~ <sup>10.12.1998\*</sup> beschlossen, die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Mit dieser Planung soll der weitere Bedarf des zentralen Ortes und seines Nahbereichs an Wohnbauland und gemischt zu nutzenden Bauflächen für die nächsten 15 - 20 Jahre gedeckt werden.

Die Gemeinde Nahe bildet zusammen mit der benachbarten Gemeinde Itzstedt einen ländlichen Zentralort<sup>1</sup> mit derzeit 4.159 Einwohnern (Stand 31.12.99). Nach dem Regionalplan für den Planungsraum I aus 1998 soll die Entwicklung der Gemeinden Nahe und Itzstedt als gemeinsamer ländlicher Zentralort weiter gefördert werden. Insbesondere ist der Wohnungsbau weiter zu intensivieren, um den starken Siedlungsdruck auf die umliegenden Nahbereichsgemeinden zu verringern<sup>2</sup>. Die 8. Änderung des F-Planes trägt diesen landesplanerischen Vorgaben Rechnung.

Die Teilflächen der 8. Änderung sind im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, im Bereich der Teilfläche 2 b) besteht

---

<sup>1</sup> VO v. 16.12.1997, GVOBl S. 123

\* geändert zur Beachtung eines mit der Genehmigung vom 01.08.2001 verbundenen Hinweises.

Itzstedt, den 20.08.01

Amt Itzstedt  
- Der Amtsvorsteher -



auch eine Darstellung als Grünfläche - Erwerbsgärtnerei. Mit der Ausarbeitung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Kreis Segeberg beauftragt.

Rechtsgrundlagen für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt insgesamt 7 Teilflächen, bei denen es sich in zwei Fällen um die notwendigen Ausgleichsflächen für die neuen Bauflächen handelt. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 35 ha. Auf die Darstellung von Bauflächen entfallen hiervon ca. 20 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 5000.

## 3. Planungsziele

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Deckung des weiteren Baulandbedarfes im ländlichen Zentralort Nahe / Itzstedt und seinem Nahbereich für die nächsten Jahre:

Die Bevölkerungsverteilung zwischen dem Zentralort und seinen Nahbereichsgemeinden ist in den letzten Jahren trotz einer starken Gesamtzunahme (1987-1999: + 27,2 %) stabil geblieben (vgl. Tab. 1). Die Einwohnerzahl des Verflechtungsbereiches wird weiterhin zu gut einem Drittel von dem gemeinsamen zentralen Ort getragen. Dies soll durch eine planmäßige und abgestimmte Entwicklung neuer Bauflächen im Zentralort auch für die absehbare Zukunft sichergestellt werden.

In Nahe bestanden am 31.12.1999 893 Wohneinheiten<sup>3</sup>. Bei einer gleichzeitigen Einwohnerzahl von 2301 Personen bestand eine Belegungsdichte von 2,58 Ew/WE. In Itzstedt betrug die Belegungsdichte 1999 bei 653 Wohnungen 2,85 Ew/WE (Kreisdurchschnitt

<sup>2</sup> Regionalplan für den Planungsraum I, Ziff. 5.6.2, Amtsblatt 1998, S. 751

<sup>3</sup> Quelle: statistisches Landesamt Schleswig-Holstein

1999: 2,33 Ew/WE). Somit besteht für den Zentralort Nahe/Itzstedt nicht nur ein Neubedarf an Wohnungen, sondern neben dem allgemeinen Ersatzbedarf auch noch ein gewisser strukturbedingter Nachholbedarf.

Tab. 1: Einwohnerentwicklung im Nahbereich Nahe/Itzstedt 1987 bis 1999<sup>4</sup>

Jahr	Zentralort					
	Itzstedt		Nahe		Zentralort insg.	
	Einwohner	% des Zentralortes	Einwohner	% des Zentralortes	Einwohner	% des Verflechtungsbe- reichs
1987	1274	38,97	1995	61,03	3269	35,35
1992	1358	39,41	2088	60,59	3446	35,46
1999	1858	44,67	2301	55,33	4159	36,39

Jahr	Nahbereich				Verflechtungsbereich
	Kayhude	Oering	Seth	Sülfeld	Summe
	Einwohner	Einwohner	Einwohner	Einwohner	Einwohner
1987	875	938	1538	2628	9248
1992	866	977	1698	2732	9719
1999	995	1219	1826	3231	11430

#### 4. Planungsinhalt

Die Teilflächen dieser F-Planänderung liegen bislang überwiegend im Außenbereich und werden landwirtschaftlich intensiv als Ackerland genutzt. Lediglich der südwestliche Bereich der Teilfläche 2b an der B 432 ist bereits bebaut und dem Innenbereich zuzuordnen. Hier war im Ursprungsplan bislang teilweise eine Darstellung als Grünfläche vorhanden. Zur Realisierung der angestrebten baulichen Nutzung erfolgt im übrigen eine Änderung der Darstellungen von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ (Teilflächen 1, 2a, 2b, 4 und 5) bzw. Mischgebiet (Teilfläche 2b). Im südöstlichen Teil der Teilfläche 2b erfolgt wie bisher eine bestandsorientierte Darstellung des Friedhofs mit einer südlichen Erweiterungsfläche als „Grünfläche -Friedhof“.

Die Gemeinde Nahe verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan, der Grundlage der Fortschreibung des F-Planes ist. Die in der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehenen Bauflächen sind im Landschaftsplan als Eignungsflächen 1. Priorität (Teilflächen 1, 2a und b und 5) und 3. Priorität (Teilfläche 4) sowie als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (Teilflächen 3 und 6) dargestellt.

<sup>4</sup> jeweils am 31.12. des Jahres, Quelle: statistisches Landesamt Schleswig-Holstein

Teilfläche 1: Diese Fläche mit einer Größe von ca. 8,1 ha ergänzt die Ortslage zwischen der vorhandenen Bebauung nördlich der Wakendorfer Straße / westlich der Dorfstraße und der Splitterbebauung an der Straße Im Busch / südlich des ehemaligen Bahndamms. Zusammen mit einer späteren und im Landschaftsplan bereits vorgesehenen Bebauung auch südlich der Wakendorfer Straße besteht hier die Möglichkeit zu einer großräumigen Arrondierung der Ortslage. Diese Fläche liegt günstig zum bestehenden Siedlungsgefüge und kann über die vorhandenen Straßen erschlossen werden. Auf dieser Fläche, die vorrangig der Einfamilienhausbebauung zur Verfügung stehen soll, können voraussichtlich in zwei Abschnitten insgesamt ca. 120 Bauplätze für bis zu 140 Wohneinheiten geschaffen werden.

Westlich dieser Teilfläche besteht an der ehemaligen Bahntrasse/Ecke Im Busch ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung. Der von der Landwirtschaftskammer empfohlene Abstand der geplanten Wohnbebauung von 125 m zu dem Betrieb mit Rinderhaltung wird berücksichtigt. Im Süden besteht an der Wakendorfer Straße/Ecke Im Busch ein landwirtschaftlicher Betrieb, der noch in geringem Umfang Ackerbau und Pensionspferdehaltung betreibt. Abstände zur künftigen Wohnbebauung sind hier nicht erforderlich.

Teilfläche 2: Die Gemeinde beabsichtigt, entsprechend der Darstellung im Landschaftsplan den Bereich östlich der B 432 zwischen dem Torfredder und dem Friedhof schrittweise als Bauflächen zu entwickeln. In diesem Bereich wirtschaftet jedoch noch ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung. Die für diesen Betrieb erforderlichen Flächen einschließlich eines Abstandes von ca. 125 m werden daher zunächst von der Bauflächendarstellung ausgenommen. Dadurch wird die Teilfläche 2 in eine nördliche Fläche a) und eine südliche Fläche b) getrennt. Die Bauflächendarstellung beschränkt sich zunächst auch in der Tiefe nur auf einen Teil der im Landschaftsplan für eine Bebauung vorgeschlagenen Fläche. Eine spätere Erweiterung in östlicher Richtung entsprechend der Darstellung im Landschaftsplan soll möglich sein.

- a) Diese Teilfläche hat eine Größe von ca. 1,2 ha. Sie schließt an die Wohnbebauung am Torfredder (Bebauungsplan Nr. 13) an und kann auch von dort verkehrlich erschlossen werden. Sie wird als Wohnbaufläche darge-

stellt. Hier können ca. 17 Bauplätze mit bis zu 25 Wohneinheiten entstehen. Zur freien Landschaft soll diese Baufläche durch einen Gehölzstreifen eingegrünt werden, der bei einer späteren Erweiterung zur inneren Gliederung und Durchgrünung der Baugebiete beitragen kann.

- b) Der südwestliche Bereich dieser Teilfläche nördlich der Straße Nienrögen in einer Größe von ca. 3,2 ha ist bereits bebaut, es erfolgt eine bestandsorientierte Darstellung als Mischgebiet. Eine gewisse Lückenauffüllung und Verdichtung ist hier noch denkbar. Südöstlich anschließend befindet sich der Friedhof, der zusammen mit einer benachbarten Erweiterungsfläche an der Straße Nienrögen in einer Gesamtgröße von ca. 3,0 ha weiterhin als Grünfläche-Friedhof dargestellt wird.

Für eine neue Bebauung wird der Bereich nördlich dieses Bestandes bis hin zu dem Wirtschaftsweg südlich des landwirtschaftlichen Betriebes in einer Größe von insgesamt ca. 4,7 ha an der B 432 als Mischgebiet (ca. 2,2 ha) und rückwärtig als Wohnbaufläche (ca. 2,5 ha) dargestellt. Entlang der Ortsdurchfahrt der B 432 haben sich in den letzten Jahren bereits zahlreiche Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Diese Entwicklung hat maßgeblich dazu beigetragen, daß Nahe mittlerweile über eine Versorgungs- und Dienstleistungsstruktur verfügt, die die zentralörtliche Funktion der Gemeinde wesentlich trägt. Mit der vorgesehenen Ergänzung der innerörtlichen Siedlungsstruktur entlang der B 432 soll diese Versorgungs- und Dienstleistungsstruktur weiter gestärkt und damit die zentralörtliche Funktion der Gemeinde gefestigt werden. Die Ansiedlung von weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen und auch von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben in diesem Bereich soll ergänzt werden durch Wohnbebauung unterschiedlicher Dichte, überwiegend jedoch im rückwärtigen Bereich dieser Teilfläche. In der Teilfläche 2b können insgesamt ca. 100 Wohneinheiten entstehen. Die neuen Baulandflächen werden zur freien Landschaft durch einen Gehölzstreifen eingegrünt, der bei einer späteren Erweiterung zur inneren Gliederung und Durchgrünung der Baugebiete beitragen kann.

**Teilfläche 3:** Östlich der Ortslage steht eine ca. 6 ha große bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Diese Fläche ist

im Landschaftsplan als Ausgleichsfläche (A 2) vorgesehen. Auf die Ausführungen des Landschaftsplans, Ziff. 10.2 wird verwiesen.

Teilfläche 4: Diese ca. 0,6 ha große teilweise bereits bebaute Fläche bietet sich aufgrund ihrer Lage am unmittelbaren Ortsrand von Itzstedt und an der Straße Im Siek für eine einzeilige Straßenrandbebauung an. Das nördlich anschließende Baugebiet gehört bereits zur Ortslage von Itzstedt. Im Einmündungsbereich der Straße Im Siek in die B 432 ist bereits eine Wohnbebauung auch auf Naher Seite vorhanden. Diese soll entlang der vorhandenen Straße weitergeführt werden und die Schaffung von ca. 4 Einzelhausgrundstücken ermöglichen. Die Erschließung der Grundstücke ist über die Straße Im Siek vorgesehen und mit der Gemeinde Itzstedt abzustimmen. Aufgrund der Ortsrandlage dieser Fläche ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung besonderer Wert auf die landschaftliche Einbindung zu legen, die hier in östlicher Verlängerung des bereits vorhandenen Knicks erfolgen kann.

Die südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sollen dauerhaft unbebaut bleiben, um die landschaftliche Zäsur zwischen den Ortslagen von Nahe und Itzstedt aufrechtzuerhalten und ein Zusammenwachsen zu verhindern.

Teilfläche 5: Im Landschaftsplan der Gemeinde Nahe wird auch eine großräumige Entwicklung der Ortslage nördlich der ehemaligen EBO-Strecke - wenn auch in unterschiedlichen Prioritätsstufen - für vertretbar gehalten. Dies betrifft die Flächen östlich der Straße Im Busch bis hin zur B 432.

Als vorrangig geeignet (1. Priorität) wird die Fläche zwischen der Dorfstraße und der Straße Lüttdörf bewertet. Diese Fläche ist als erster Schritt einer langfristigen großräumigen Entwicklung auch städtebaulich grundsätzlich geeignet, da sie an die bestehende bebaute Ortslage anschließt und allseitig erschlossen ist. Nördlich dieser Fläche wirtschaftet jedoch ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung. Hier ist der von der Landwirtschaftskammer empfohlene Abstand von 125 m zu berücksichtigen. Die Wohnbauflächendarstellung beschränkt sich daher zunächst auf den außerhalb dieses Immissionsschutzkreises gelegenen Teil dieser Fläche in einer Größe von ca. 2,5 ha. Hier können ca. 25 Einfamilienhausbauplätze entstehen.

Teilfläche 6: Im äußersten Nordwesten des Gemeindegebietes steht an der Seebek oder Rönne eine weitere ca. 6 ha große Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Diese Fläche ist im Landschaftsplan als Ausgleichsfläche (A 6) vorgesehen. Auf die Ausführungen des Landschaftsplans, Ziff. 10.2 wird verwiesen.

### Ausgleichsflächen

Mit den Teilflächen 3 und 6 stehen mit insgesamt ca. 12 ha mehr als ausreichend Ausgleichsflächen zur Verfügung, die auch im Landschaftsplan entsprechend dargestellt sind. Soweit diese Flächen nicht in vollem Umfang für die auf den Teilflächen 1, 2, 4 und 5 verursachten Eingriffe in Anspruch genommen werden müssen, sollen die hier in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen auch auf künftige, bauleitplanerisch noch zu entwickelnde Eingriffsflächen angerechnet werden können (Ökokonto).

### Flächenbilanz:

Darstellung	Flächennutzungsplan alt	8. Änderung
W	-	14,9 ha
MI/MD	-	5,4 ha
Grünflächen	6,0 ha	3,0 ha
Flächen für die Landwirtschaft	29,3 ha	-
Ausgleichsflächen	-	12,0 ha
Summe	35,3 ha	35,3 ha

### Städtebauliche Bilanz

Teilfläche (Bauflächen)	Größe in ha	Wohneinheiten	Einwohner
1 - Wohnbaufläche	8,1	ca. 140	ca. 400
2a - Wohnbaufläche	1,2	ca. 17	ca. 50
2b - Mischbaufläche	5,4	ca. 100	ca. 270
2b - Wohnbaufläche	2,5		
4 - Wohnbaufläche	0,6	ca. 6	ca. 15
5 - Wohnbaufläche	2,5	ca. 30	ca. 80
Summe	17,1	ca. 293	ca. 815

Mit den in der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten zusätzlichen Bauflächen wird die Grundlage geschaffen für eine weitere der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde gerecht werdende städtebauliche Entwicklung. Innerhalb des Planungszeitraumes von ca. 15 - 20 Jahren bestehen die Voraussetzungen für die verbindliche Ausweisung von genügend Bauland. Diese angebotsorientierte Planung soll insbesondere kostendämpfend auf den Grundstücksmarkt wirken.

#### 5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der künftigen Baugebiete mit Energie (Strom, Erdgas) und Wasser kann über die im Ort vorhandenen Einrichtungen sichergestellt werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Trennkanalisation nach Hamburg. Das anfallende Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit in den Baugebieten zur Versickerung gebracht werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie in Damsdorf/Tensfeld.

---

Der vorstehende Erläuterungsbericht wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung Nahe vom 08. Februar 2001 begilligt.

Gemeinde Nahe, *den 14. Juni 2001*

Der Bürgermeister

*O. Reper*

(Bürgermeister)

