

# ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT der Gemeinde Nahe Abschlussbericht



## Impressum



### Herausgeber

Gemeinde Nahe  
[www.gemeinde-nahe.de](http://www.gemeinde-nahe.de)

### Gefördert durch



Bundesministerium  
für Ernährung  
und Landwirtschaft



Schleswig-Holstein  
Ministerium für Inneres,  
ländliche Räume,  
Integration und Gleichstellung

Dieses Projekt wird gefördert aus Mitteln des Landes Schleswig-Holstein und des Bundes im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes (GAK).

# CIMA.

### Bearbeitung & Gestaltung

CIMA Beratung + Management GmbH

Martin Hellriegel // Maximilian Burger  
Moislinger Allee 2 // 23558 Lübeck  
[www.cima.de](http://www.cima.de)  
0451 389 68 20 // [hellriegel@cima.de](mailto:hellriegel@cima.de)  
0451 389 68 31 // [burger@cima.de](mailto:burger@cima.de)

### Erscheinungstermin & Stand

Dezember 2021 // Abschlussbericht

# Inhalt

Impressum.....	1	4.3. Handlungsfeld Wachstum & Wohnen.....	59
Inhalt .....	2	4.3.1. Übersicht Handlungsprogramm Handlungsfeld Wachstum & Wohnen .....	61
1. Aufgabenstellung und Vorgehensweise.....	3	4.3.2. Schlüsselprojekt: Erarbeitung einer abgestimmten wohnbaulichen Entwicklungsstrategie unter Berücksichtigung der lokalen Anforderungen und Bedarfe .....	67
1.1. Planungsanlässe und Aufgabe.....	3	4.4. Handlungsfeld Gemeindeleben & Ortsgestaltung .....	73
1.2. Vorgehensweise und Beteiligungsprozess.....	3	4.4.1. Übersicht Handlungsprogramm Gemeindeleben & Ortsgestaltung .....	75
2. Planungsgrundlage und Rahmenbedingungen.....	9	4.4.2. Schlüsselprojekt: Planung und Durchführung der Umgestaltung des Birkenhofgeländes durch unterschiedliche Projektansätze.....	86
2.1. Übergeordnete Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen.....	9	4.4.3. Schlüsselprojekt: Planung und Realisierung einer modernen Freizeitanlage für Kinder und Jugendliche .....	90
2.2. Planungsgrundlagen der Gemeinde.....	14	4.4.4. Schlüsselprojekt: Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für das Obergeschoss der Polizeistation, des Bürgerhaus und der Ballsporthalle als Grundlage für die technische und bauliche Optimierung der sozialen Mitte der Gemeinde .....	94
3. Bestandsanalyse .....	18	4.4.5. Schlüsselprojekt: Prüfung der Zukunftsfähigkeit der freiwilligen Feuerwehr in Nahe unter Einbezug der Situation in den weiteren Amtsgemeinden.....	99
3.1. Lage & Größe .....	18	4.5. Handlungsfeld Grün & Natur / Klima & Energie.....	104
3.2. Siedlungs- & Nutzungsstruktur .....	18	4.5.1. Übersicht Handlungsprogramm Handlungsfeld Grün & Natur / Klima & Energie .....	105
3.3. Zentrale Infrastrukturen.....	22	4.6. Handlungsfeld Mobilität & Vernetzung .....	110
3.4. Verkehr & Anbindung.....	26	4.6.1. Übersicht Handlungsprogramm Handlungsfeld Mobilität & Vernetzung.....	111
3.5. Natur & Umwelt.....	29	4.7. Handlungsfeld Gewerbe & technische Infrastruktur.....	119
3.6. Wirtschaft & technische Infrastruktur .....	31	4.7.1. Übersicht Handlungsprogramm Handlungsfeld Gewerbe & technische Infrastruktur .....	120
3.7. Demografische Entwicklung .....	34	5. Ausblick .....	123
3.7.1. Bedeutung der demografischen Entwicklung .....	34	Verzeichnis.....	126
3.7.2. Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde .....	34	Abbildungsverzeichnis.....	126
3.7.3. Bevölkerungsprognose.....	38	Quellenverzeichnis und Datengrundlagen .....	128
3.8. Wohnungsmarkt & Wohnungsbedarfe.....	40		
3.8.1. Wohnungsmarkt: Ist-Situation.....	40		
3.8.2. Wohnraumbedarfe .....	42		
3.8.3. Innenentwicklungs- & Flächenpotenziale.....	45		
3.9. Stärken & Herausforderungen der Gemeinde nach Handlungsfeldern .....	49		
3.10. Handlungsschwerpunkte .....	52		
4. Handlungskonzept .....	55		
4.1. Das räumliche Leitbild der Gemeinde.....	55		
4.2. Das Handlungsprogramm .....	58		

# 1. Aufgabenstellung und Vorgehensweise

## 1.1. Planungsanlässe und Aufgabe

Der demografische Wandel macht auch vor der Gemeinde Nahe nicht Halt. Alterungs- und Singularisierungsprozesse umfassen nahezu alle Belange der Gemeindeentwicklung. Die kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Segeberg<sup>1</sup> geht vor der Corona-Pandemie für die Gemeinde Nahe von einem leichten Rückgang der Einwohner- und Haushaltszahlen aus. In der Realität zeigt sich zumindest in den vergangenen Jahren ein anderer Trend. Beide Entwicklungsrichtungen können sich jedoch auf die Gemeindeinfrastruktur auswirken: So ist bspw. zu klären, wie die bereits vorhandene Infrastruktur der zunehmend älter werdenden Bevölkerung zugänglich gemacht und zukunftsfähig erhalten werden kann oder wo und wie ein ortsangemessenes Angebot an kleineren Wohnungen entstehen kann, um die Selbstständigkeit im gewohnten Umfeld möglichst lange zu erhalten. Aber auch Fragen des Umwelt- und Klimaschutzes und der Digitalisierung erfordern das Denken in vorausschauenden und flächensparenden Lösungen.

Für diese und andere Fragen sucht die Gemeinde Nahe mit Hilfe des Ortsentwicklungskonzeptes themenübergreifende und nachhaltige Zukunftsaussagen, die ins. vor dem Hintergrund der Anforderungen und Ziele der Gemeinde als Teil des ländlichen Zentralortes Nahe/Itzstedt von enormer Bedeutung sind und gewisse Komplexität umfassen. Dabei spielt nicht nur die strategische und profilbildende Ebene des Konzeptes eine zentrale Rolle, sondern auch die Umsetzungsebene. Hierbei sind sowohl geeignete Förderkulissen wie LEADER oder die Dorferneuerung einzubeziehen als auch durch geeignete Beteiligungsverfahren privates Engagement zu fördern.

## 1.2. Vorgehensweise und Beteiligungsprozess

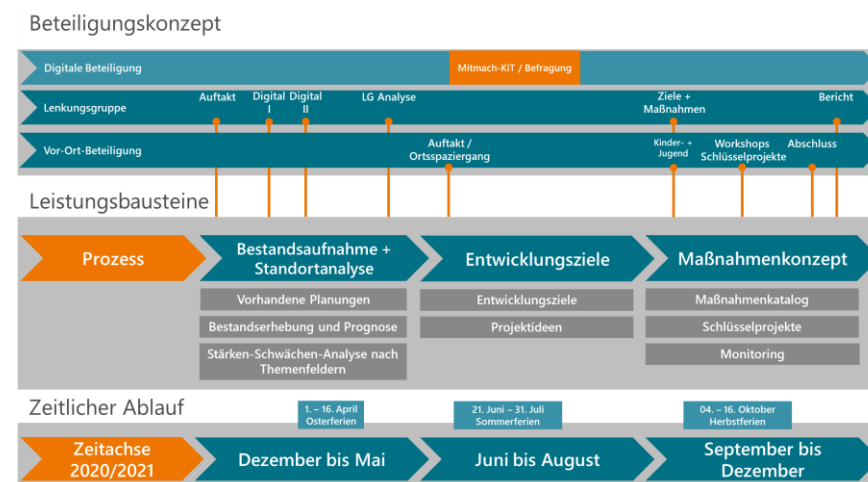


Abbildung 1: Ablaufschema des Beteiligungsprozesses unter Einfluss der COVID19-Pandemie (CIMA 2021)

Die Bearbeitung des OEKs erfolgte innerhalb von 12 Monaten. Aufgrund der COVID-19 Pandemie waren jedoch einige methodische Umplanungen, insbesondere bei den Beteiligungsformaten notwendig, sodass der anvisierte Auftakt von Januar 2021 auf Juni 2021 verschoben werden musste. Die Bearbeitung lässt sich in drei Bearbeitungsphasen einteilen: Bestandsaufnahme und Standortanalyse; Entwicklungsziele sowie Maßnahmenkonzept. Die Beteiligung der Bevölkerung erfolgte hierbei in einem der Pandemie angepassten Rahmen. Der Prozess wurde zur Legitimation von Zwischenergebnissen und der Vorbereitung der einzelnen Beteiligungsformate von einer Lenkungsgruppe begleitet. Die Mitglieder der Lenkungsgruppe setzen sich aus

<sup>1</sup> Gertz, Gutsche Rümenapp GbR 2018

dem Bürgermeister der Gemeinde, Mitgliedern der Gemeindevertretung sowie Vertretern des Amtes Itzstedt zusammen.

### Phase 1: Bestandsaufnahme und Standortanalyse

Während der Analysephase wurden die Voraussetzungen und Strukturen in den Gemeinden untersucht. Dabei ging es darum, die Ist-Situation zu erfassen und ein Stärken-Schwächen-Profil zu unterschiedlichen Themenfeldern zu erarbeiten. Die Analyse erfolgte mittels einer Auswertung der vorhandenen Sekundärdaten, der bereits aufgestellten Planungen und Konzepte, vertiefender demografischer Analysen, eigenen Erhebungen vor Ort sowie den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung. Einen zentralen Baustein der Öffentlichkeitsbeteiligung stellt die Projekthomepage dar, die als digitale Informations- und Beteiligungsplattform, dem sogenannten Mitmach-Kit „Nahe 2035“, durchgeführt wurde.

**Informationen zum ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT (OEK)**  
Digital & analog für die Nahe-Zukunft

In den vergangenen Jahren wurden in der Gemeinde Nahe viele Entwicklungen und Projekte angestoßen und realisiert. Doch auch die Gemeinde Nahe muss sich mit der nahen und fernen Zukunft beschäftigen, um weiterhin ein attraktiver Wohn-, Arbeits- und Lebensort zu bleiben.

Hierzu möchte die Gemeinde Nahe mit Ihnen gemeinsam über die zukünftige Ausrichtung der Gemeinde diskutieren und verschiedene Projekte andenken. Ein Ortsentwicklungskonzept (OEK) bildet hierfür den perfekten Rahmen.

**Die ersten Beteiligungsschritte**

- Auftaktveranstaltung**  
Hier erfahren Sie bald Näheres!
- Mitmach-Kit OEK Nahe 2035**  
Eine eigenständige Projektmappe für den gesamten Prozess
- Mitmach-Kit - Part I**  
Digitale & analoge Befragung
- Telefonspreechunde**  
Sie haben Fragen? Wir antworten!
- Ortsspaziergang**  
Zeigen Sie uns Ihre Gemeindef!

**Wer ist die CIMA Beratung + Management GmbH?**

Die CIMA Beratung + Management GmbH (kurz: cima) ist ein Beratungsunternehmen. Die cima unterstützt seit mehr als 30 Jahren Regionen, Städte und Kommunen bei unterschiedlichen Fragestellungen rund um ihre Planung und Entwicklung.

Weitere Informationen zur cima finden Sie unter: [www.cima.de](http://www.cima.de)  
[blog.cima.de](http://blog.cima.de)

Abbildung 2: Bewerbung des OEKs im Februar 2021 (CIMA 2021)

Der Start der Projekthomepage wurde sowohl über die Gemeindehomepage als auch per Hauseinwurf an alle Haushalte kommuniziert. Hierzu wurde zunächst im Februar eine allgemeiner Informationsflyer an die Haushalte verteilt. Im Juni erfolgte die Bewerbung des Mitmach-Kits bzw. die digitale und analoge Befragung, welche bis Anfang August 2021 lief.

**Arbeitsauftrag I - WikiMap**

- 138 Marker**  
davon 57 bei Gemeindeleben & Ortsgestaltung  
davon 53 bei Mobilität & Vernetzung  
davon 14 bei Grün & Natur // Energie & Klima  
davon 9 bei Wachstum & Wohnen  
davon 5 bei Gewerbe & techn. Infrastruktur
- 114 Kommentare**
- 1409 Bewertungen** (nach Bereinigung – vorher 1625)

**Arbeitsauftrag II - Fragebogen**

- 129 Teilnehmende – Teil 1**
- 119 Teilnehmende – Teil 2**
- 2x Printvarianten**
- ca. 5,2 % der Bevölkerung**
- ca. 4,8 % der Bevölkerung**

**41 % Ideen**  
**36 % Schwäche**  
**24 % Stärken**

Abbildung 3: Fakten zur Aktivität und Beteiligung des Mitmach-Kits (CIMA 2021)

Das Mitmach-Kit konnte über die Website [www.oek-nahe.de](http://www.oek-nahe.de) von der Bewohnerschaft über den gesamten Bearbeitungszeitraum aufgerufen werden. Zeitgleich wurde das Mitmach-Kit als Druckvariante an zentralen Standorten wie dem Bürgermeisterzimmer bereitgestellt. Das Mitmach-Kit war in zwei Arbeitsaufträge aufgeteilt. Mit Hilfe einer WikiMap bzw. einem Luftbild (Arbeitsauftrag I) konnten die Teilnehmenden auf einer interaktiven Karte Standorte markieren und hier entweder eine Stärke, Schwäche oder Projektidee ausweisen. Der zweite Arbeitsauftrag bestand aus einem Fragebogen mit Fragestellungen zur gegenwärtigen und zukünftigen Gemeindeentwicklung.

Zudem wurde mit einem gesonderten Flyer für Kinder und Jugendliche auf die Möglichkeit aufmerksam gemacht, dass sich die jüngeren Altersgruppen über das Mitmach-Kit einbringen konnten. Die Flyer wurden hierzu nur an Haushalte mit Kindern und Jugendlichen verteilt.

### Auftakt & Ortsspaziergänge // 05. Juni 2021

Eine weitere Möglichkeit sich in den Prozess einzubinden war der öffentliche Ortsspaziergang, der rund zwei Wochen vor der Veranstaltung per Hauseinwurf an alle Haushalte beworben wurde.

**Ortsentwicklungskonzept Nahe 2035**

**Endlich startet die Beteiligung!**

Nachdem uns die anhaltende COVID-19-Pandemie einen Stich durch die Rechnung gemacht hat, mussten wir leider den angedachten Zeitplan und die Einbindung der Öffentlichkeit immer wieder verschieben. Doch nun regelt sich aufgrund der stetig verbesserten Wetterlage und den positiven Fallzahlen endlich die Möglichkeit, mit der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Ortsentwicklungskonzept zu starten. Daher laden wir Sie nun herzlich zum Auftakt und zum Ortsspaziergang am 05. Juni 2021 ein! Damit eine möglichst große Anzahl an Personen mitmachen kann, haben wir uns dazu entschlossen, zwei Ortsspaziergänge an einem Tag anzubieten.

Start des ersten Spazierganges ist um 10<sup>00</sup> Uhr auf dem Parkplatz am Bürgerhaus (Segeberger Straße 90, Nahe). Von dort aus werden verschiedene Standorte begangen, sodass Sie vor Ort gezielt auf die Stärken der Gemeinde hinweisen sowie Probleme und Konflikte konkret benennen können. Auch der zweite Spaziergang ab 15<sup>00</sup> Uhr startet am Bürgerhaus und wird dieselbe Route begangen.

Aufgrund der Regelungen rund um die COVID-19-Pandemie bitten wir Sie, sich im Vorfeld mit Ihrer Anschrift per E-Mail oder telefonisch anzumelden. Die Kontaktdaten der CIMA Beratung + Management GmbH finden Sie im Klappchen rechts oben.

**ABLAUF & ROUTE DER ORTSSPAZIERGÄNGE**

- 10<sup>00</sup> - 10<sup>00</sup> Uhr Beginn 1. Spaziergang
- 10<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> Uhr Spaziergang bis Bauhof
- 12<sup>00</sup> - 13<sup>00</sup> Uhr Workshop im Bauhof
- 15<sup>00</sup> - 16<sup>00</sup> Uhr Beginn 2. Spaziergang
- 16<sup>00</sup> - 18<sup>00</sup> Uhr Spaziergang
- 18<sup>00</sup> - 19<sup>00</sup> Uhr Workshop im Bauhof

Nach einigen Erläuterungen zum Sinn und Zweck des ÖBKS und des weiteren Vorgehens durch die Experten der CIMA werden die Teilnehmenden zunächst gemeinsam mit den Gemeindevorsteherin und der CIMA die dargestellte Route ablaufen. Spontane Stoppes oder das Einblicken in weitere Straßen, abseits der Route sind jederzeit möglich und erwünscht! Zum Abschluss der Spaziergänge wird im Bauhof ein Workshop durchgeführt, in dem zunächst die gemeinsamen Eindrücke besprochen und diskutiert werden. Anschließend bietet sich Ihnen die Möglichkeit, den Teilnehmenden und der CIMA Ihre Meinungen und Ideen zu anderen Standorten in der Gemeinde mitzuteilen.

**Maximilian Bürger**  
CIMA Beratung + Management GmbH  
☎ burger@cima.de  
☎ 0451 389 68 31  
📍 Moislinger Allee 2 // 23558 Lübeck

**Telefonprechstunde**  
Am 1. und 2. Juni 2021 können Sie sich zudem gerne bei den Experten der CIMA telefonisch melden und Ihre Anregungen und Fragen direkt einbringen! Bitte nutzen Sie dazu den Zeitraum zwischen 10<sup>00</sup> und 15<sup>00</sup> Uhr!

**Start des Mitmach Kits Nahe 2035**  
Ab sofort können Sie sich auf der Projekthomepage unter [www.oek.nahe.de](http://www.oek.nahe.de) über den Prozess informieren und sich einbringen.  
Hierzu ist bis zum 01. August 2021 der erste Part des Mitmach-Kits freigeschaltet.  
Über einen Ortspal von Nahe und einen Fragebogen können Sie sich aktiv in den Prozess einbringen. Sie haben keine Möglichkeit online mitzumachen! Kein Problem, eine Druckversion liegt ab sofort Montags und Donnerstags zwischen 10<sup>00</sup> bis 12<sup>00</sup> Uhr im Bürgermeisterbüro (Küstnerstr. 3, Nahe) für Sie bereit. Die ausgefüllte Druckversion können Sie dann wieder im Bürgermeisterbüro abgeben.

**Ziel Bauhof**  
**Stopp Dörphus**  
**Start Bürgerhaus**

**Einladung zum AUFTAKT & ORTSSPAZIERGANG**  
Seien Sie dabei und bringen Sie sich ein.

Endlich ist es soweit! Die derzeit positiven Entwicklungen in der COVID-19-Pandemie und die langsam aber stetig verbesserte Wetterlage ermöglichen ein Zusammenkommen unter freiem Himmel. Hiermit laden wir Sie herzlich zum Auftakt und zum Ortsspaziergang im Zuge des Ortsentwicklungskonzeptes in Nahe ein.

Wann? Am 05. Juni 2021 ab 10<sup>00</sup> und ab 15<sup>00</sup> Uhr  
Wo? Startpunkt ist der Parkplatz am Bürgerhaus (Segeberger Straße 90)  
Eine Anmeldung ist notwendig!

Bundesministerien für Ernährung und Landwirtschaft | SH | Dieses Projekt wird gefördert aus Mitteln des Landes Schleswig-Holstein und des Bundes im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes (GAK).

Abbildung 4: Bewerbung des Auftaktes & der Ortsspaziergänge (CIMA 2021)

Im Rahmen des Auftaktes und der öffentlichen Ortsspaziergänge mit anschließendem Workshop wurde gemeinsam mit der Bewohnerschaft am Samstag, den 05. Juni 2021 über die Ist-Situation und Zukunft der Gemeinde diskutiert. Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurden zwei Spaziergänge durchgeführt, die jeweils eine identische Route beinhalteten. Im Mittelpunkt

standen Stärken, Schwächen, Potenziale, Wünsche, Ideen und Anregungen für die zukünftige Entwicklung von Nahe. Insgesamt haben sich etwa 75 Personen aus der Bewohnerschaft an den Ortsspaziergängen beteiligt. Ergänzend wurden Hinweise via E-Mail, Telefon und Post übermittelt.



Abbildung 5: Impressionen vom Ortsspaziergang am 05. Juni 2021 (CIMA 2021)

## Kinder- und Jugendbeteiligung: Zukunftswerkstatt Nahe // 15. September 2021

Am 15. September wurde die „Zukunftswerkstatt Nahe“ durchgeführt, zu dem nur die Kinder und Jugendlichen der Gemeinde eingeladen wurden. Insgesamt sieben Kinder und Jugendliche folgten der Einladung, auch wenn zuvor 14 Kinder und Jugendliche sich angemeldet hatten.



Abbildung 6: Flyer zur Kinder- und Jugendbeteiligung (CIMA 2021)

Zu Beginn wurde den Teilnehmenden auf interaktive Art und Weise Einblicke in die vielfältigen Aspekte der Stadt- und Gemeindeentwicklung gewährt, um diese für die nachfolgenden Aufgabenstellungen zu sensibilisieren. Anschließend sollten die Kinder und Jugendlichen zunächst auf einem Luftbild die Stärken und Schwächen verorten, die aus ihrer Sicht in der Gemeinde vorhanden sind. Zum Abschluss des Workshops hatten die Kinder und Jugendlichen die Möglichkeit, ihrer Kreativität freien Lauf zu lassen, sodass viele verschiedene Projektansätze erarbeitet wurden. Hierzu zählten u. a.:

- Ein Jugendraum
- Eine moderne Freizeitanlage am Birkenhof mit Skateanlage, Kletterwand, Kino, Zoo und vielen mehr
- Verbesserung der Verkehrssicherheit entlang der Segeberger Straße
- Flächendeckendes WLAN



Abbildung 7: Impressionen von der Kinder- & Jugendbeteiligung (CIMA 2021)

### Phase 2: Entwicklungsziele

Auf der Grundlage der Analyseergebnisse, deren Bestandteil auch die Ergebnisse der vorangegangenen Prozesse sind wurde ein räumliches Leitbild und ein Handlungsprogramm für die Gemeinde entwickelt.

Das Handlungsprogramm für die Gemeinde setzt sich aus Leitlinien für die jeweiligen Handlungsfelder, Entwicklungszielen und Maßnahmen zusammen. Konkret handelt es sich um die Handlungsfelder Wachstum & Wohnen, Gemeindeleben & Ortsgestaltung, Grün & Natur / Klima & Energie, Mobilität & Vernetzung, Gewerbe & techn. Infrastruktur. Der Entwurf des Handlungsprogramms wurde in der Lenkungsgruppe diskutiert und legitimiert.

### Phase 3: Umsetzungsstrategie

Um das umfangreiche Handlungsprogramm auch für eine Gemeinde wie Nahe handhabbar zu machen, wurden sogenannte Schlüsselprojekte ausgewählt und in Arbeitskreisen mit Vertretern der Lenkungsgruppe sowie weiteren Schlüsselpersonen (u.a. Feuerwehr, Eigentümer, Architekten) am 13. und 23. November 2021 weiter vertieft. Diese tragen in besonderer Weise zur Erfüllung des Leitbildes und der Ziele des Handlungsprogramm bei und entfalten Querschnittswirkungen für die Gemeindeentwicklung. Dabei ist es notwendig, direkte Verantwortliche, einen Zeitrahmen und einen Ablauf für die entsprechenden Projekte zu definieren, um die Umsetzung durch die Akteurinnen und Akteure vor Ort zu gewährleisten.

### Abschlussveranstaltung // 04. Dezember 2021

Das vorläufige OEK wurde im Rahmen eines öffentlichen und interaktiven Workshops am 04. Dezember 2021 vorgestellt und diskutiert. Um 18:00 Uhr eröffnete der Bürgermeister den Workshops und informierte die Teilnehmenden über die zentralen Entwicklungen der vergangenen Monate. Im Anschluss erläuterten die Mitarbeiter der cima den Sinn und Zweck eines OEKs sowie den Ablauf des Workshops. Der Workshop wurde nach der Methode des World-Cafés konzipiert und aufgebaut, sodass für jedes der fünf Handlungsfelder das entsprechende Handlungsprogramm und ggf. die dazugehörigen Schlüsselprojekte sowie das räumliche Leitbild als Plakate an einer Gruppenstation ausgestellt wurden. Die insgesamt 45 Teilnehmenden wurden zunächst auf die fünf Stationen gleichmäßig verteilt. In rund einer Stunde hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit, auf Karteikarten ihre Anregungen und Ideen zu den jeweiligen Stationen aufzuschreiben. Zum

Abschluss des Workshops wurden zunächst die zentralen Diskussionspunkte von den Experten der cima zusammengetragen und im Plenum diskutiert. Der Bürgermeister beendete die Workshops gegen 20:00 Uhr.

**cima.**  
**ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT Nahe 2035**  
**Die Zielgerade ist erreicht!**  
**Was ist eigentlich der Anlass für die Abschlussveranstaltung?**  
 In den vergangenen zwölf Monaten haben die projektbegleitende Lenkungsgruppe, bestehend aus dem Bürgermeister, ausgewählten Gemeindevorstellern und Vertretern des Amtes (sitzhaft mit den Experten der CIMA Beratung + Management GmbH das Ortsentwicklungskonzept (OEK) für die Gemeinde Nahe erarbeitet. Grundlage hierfür waren die Anregungen und Ideen aus der Beteiligungsrunde des Mitmach-Kits sowie eine tiefgreifende Analyse der aktuellen Rahmenbedingungen. An dieser Stelle möchten wir uns herzlich für ihr interessiertes Engagement im Zuge des Mitmach-Kits und des Ortsspaziergangs bedanken! Wir hoffen natürlich Sie nun auch nochmal bei der Abschlussveranstaltung begrüßen zu dürfen!

**SEIEN SIE DABEI! IHRE MEINUNG ZÄHLT!**  
**Einladung zum ABSCHLUSS DES ORTSENTWICKLUNGSKONZEPTES Nahe**  
**Donnerstag, 09. Dezember 2021**  
 ab 18:00 Uhr in der Sporthalle in Nahe (Segeberger Str. 90, Nahe)  
 Es ist soweit! Die vorläufigen Ergebnisse liegen in Form des Endberichtes vor und somit befindet sich das Ortsentwicklungskonzept (OEK) der Gemeinde Nahe auf der Zielgeraden. Trotz der Widrigkeiten der COVID-19-Pandemie hat die Gemeinde Nahe in Zusammenarbeit mit der CIMA Beratung + Management GmbH und unter Einbezug der Bewohnerschaft in den vergangenen Monaten das OEK erarbeitet. Nun möchten die Gemeinde mit Ihnen zusammen die vorläufigen Ergebnisse diskutieren und den Bericht finalisieren. Dies soll im Rahmen eines interaktiven Workshops am 09. Dezember 2021 erfolgen, zu der Sie alle herzlich eingeladen sind.  
 Bitte beachten Sie die 3G-Regel! Für Essen und Getränke wird gesorgt.

**Wie läuft die Veranstaltung ab? Worauf muss ich achten?**  
 Im Rahmen der Abschlussveranstaltung am 09. Dezember 2021 ab 18:00 Uhr in der Sporthalle in Nahe (Segeberger Straße 90 // Nahe) werden die Experten der cima gemeinsam mit Ihnen in einem Workshop die zentralen Inhalte und Projekte des OEKs diskutieren.  
 Nach einem Kurzbericht zu den aktuellen Entwicklungen in der Gemeinde und einer kleinen Begrüßung durch den Bürgermeister werden die Experten der cima die wichtigsten Eckdaten und Projekte zum OEK skizzieren.  
 Im Anschluss haben Sie im Rahmen des Workshops die Möglichkeit, sich die einzelnen Handlungsprogramme und Schlüsselprojekte zu den Handlungsfeldern des OEKs durchzulesen und zu kommentieren. Gerne können Sie dabei auch mit den weiteren Teilnehmenden diskutieren. Ihre Anregungen und Ideen können Sie auf eine oder mehrere Karteikarten schreiben, sodass Ihre Vorschläge im Nachgang zur Veranstaltung eingearbeitet werden können.  
 Zum Abschluss werden die wichtigsten Erkenntnisse des Workshops durch die Experten der cima zusammengefasst und der Abend kann bei einem kleinen Snack sowie dem ein oder anderen Kaltgetränk gemütlich ausklingen.

Bedingt durch die Corona-Pandemie werden alle Vorkehrungen nach den aktuellen Richtlinien getroffen und es wird vor allem dafür gesorgt, dass die Abstände- und Hygieneregeln eingehalten werden können. Daher bitten wir Sie die 3G-Regel zu beachten, sodass Sie bei der Veranstaltung tolle Ideen und Anregungen mitbringen und vorzeigen können. Bitte denken Sie auch an einen Mund-Nasen-Schutz.

Bei Fragen zur Veranstaltung oder wenn Sie bereits Anregungen haben, können Sie sich gerne an die Experten der cima wenden.

**Maximilian Burger**  
 CIMA Beratung + Management GmbH  
 Möslinger Allee 2 // 23558 Lübbeck  
 0451 389 68 31  
 burger@cima.de

Weitere Informationen über die cima finden Sie hier: [www.cima.de//blog.cima.de](http://www.cima.de//blog.cima.de)

**Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft** | **SH** | **Landesregierung**  
 Dieses Projekt wird gefördert aus Mitteln des Landes Schleswig-Holstein und des Bundes im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der Arbeitsstruktur und des Existenzminimums (GEM).

Abbildung 8: Flyer zur Bewerbung der Abschlussveranstaltung (CIMA 2021)

Im Vorfeld der Abschlussveranstaltung bestand die Möglichkeit, den Entwurf des Endberichtes von der Projekthomepage [www.oek-nahe.de](http://www.oek-nahe.de) herunterzuladen. Auch im Nachgang der Abschlussveranstaltung wurde der Endbericht samt der Anpassungen basierend auf der Abschlussveranstaltung online zur Verfügung gestellt.





Abbildung 9: Impressionen von der Abschlussveranstaltung (CIMA 2021)

## Dokumentation und Umsetzung

Die Ergebnisse des Prozesses sind in dem vorliegenden Bericht zusammengefasst und dokumentiert. Mit der Umsetzung der erarbeiteten Inhalte beginnt jedoch erst die „richtige“ Arbeit. Der Erfolg des Ortsentwicklungskonzeptes ist von der Umsetzung der formulierten Projekte und Maßnahmen und somit von den unterschiedlichen Akteursgruppen in der Gemeinde Nahe abhängig. Zusätzlich gilt, dass neue Projekte und Ideen, die den Grundgedanken des OEKs unterstützen und dessen Umsetzung fördern, auch im Nachhinein in die Umsetzung integriert werden dürfen und sollten. Der Gemeindevertretung der Gemeinde Nahe ist hierbei das Gremium, dem die erforderlichen Weichenstellungen obliegen. Die im Konzept enthaltenen Ziele ermöglichen der Gemeinde ein fortlaufendes Monitoring. Durch die Herleitung der Ziele aus den lokalen und regionalen Rahmenbedingungen besteht ein großes Unterstützungspotenzial für die Gemeinde über die AktivRegion Alsterland.

## 2. Planungsgrundlage und Rahmenbedingungen

### 2.1. Übergeordnete Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen

#### Landesentwicklungsplan (LEP)

Im Landesentwicklungsplan (LEP) sind die Entwicklungsziele für das Land Schleswig-Holstein festgesetzt. Diese beinhalten unter anderem allgemeingültige Ziele und Grundsätze in den Bereichen Küstenschutz -und Küstenzonenentwicklung, ländliche Räume sowie Stadt-Umlandbereiche und Landesentwicklungsachsen. Der Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2010 wird zurzeit fortgeschrieben. Seit dem 24. November 2020 lag der zweite Entwurf zum Landesentwicklungsplan vor, nachdem die Stellungnahmen zum ersten Entwurf eingearbeitet wurden. Seit dem 12. November 2021 ist der LEP des Landes Schleswig-Holstein nun in Kraft.

Im Landesentwicklungsplans wird die Gemeinde Nahe weiterhin gemeinsam mit der Gemeinde Itzstedt als ländlicher Zentralort eingeordnet. Die beiden Gemeinden haben somit den Auftrag, die Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Der Grundbedarf wird bspw. gedeckt durch ärztliche Versorgung im Bereich der Allgemeinmedizin, Zweigstellen von Geldinstituten, Handwerks- oder private Dienstleistungsbetriebe. Somit können die beiden Gemeinden entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur ausweisen und sind nicht an den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen des LEPs für den ländlichen Raum gebunden. Die Gemeinde Nahe und Itzstedt sollen als gemeinsamer ländlicher Zentralort eng miteinander kooperieren, um einerseits einen fairen Interessenausgleich zwischen den Gemeinden zu ermöglichen. Andererseits ist eine enge Kooperation auch hins. der Flächen-sparziele des Landes bzw. des Bundes von großer Bedeutung, um in den Gemeinden eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung zu gewährleisten.

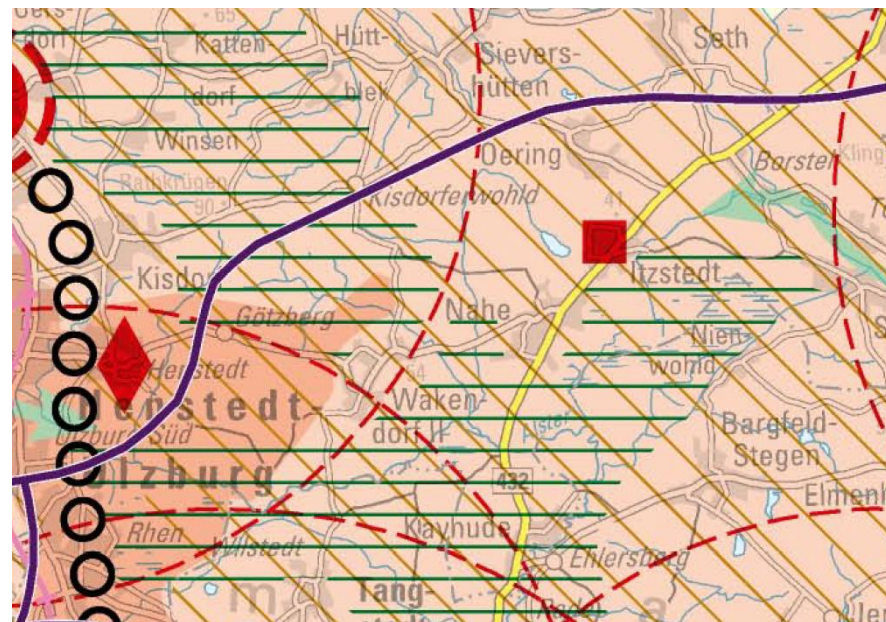


Abbildung 10: Auszug Entwurf Landesentwicklungsplan (MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME UND INTEGRATION DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN 2020)

Für eine bedarfsgerechte Wohnungsver-sorgung sollen vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden. Im Zuge der Fortschreibung werden jedoch verstärkt Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen in den Fokus gerückt. „Nur in möglichst geringem Umfang sollen neue Flächen ausgewiesen werden. Dabei sollen kompakte Siedlungsformen und eine angemessene Bebauungsdichte realisiert werden“ (MILIG 2020).

Der Großteil des Gemeindegebietes dient als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft zur Entwicklung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Lebensräume und der Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Diese Belange müssen daher bei allen Planungsprozessen berücksichtigt werden. Zudem ist die Gemeinde aufgrund der Lage und der naturräumlichen Potenziale als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung definiert.

## Regionalplan Planungsraum I (1998)

Auch die Regionalpläne werden in naher Zukunft fortgeschrieben. Die Regionalpläne stellen die räumliche Konkretisierung des LEPs dar, indem sie die übergeordneten Zielvorstellungen tiefergehend ausformulieren und festsetzen. Mit dem Ortsentwicklungskonzept erhält die Gemeinde Nahe eine weitere Option, die Belange der Gemeindeentwicklung gegenüber den übergeordneten Planungsbehörden zu kommunizieren.



Abbildung 11: Auszug aus dem Regionalplan (LAND SCHLESWIG-HOLSTEIN 1998)

Der ländliche Zentralort Nahe-Itzstedt ist räumlich von regionalen Grünzügen umgeben, welche beide Gemeinden in ihrer siedlungsstrukturellen Weiterentwicklung erheblich einschränkt. Die regionalen Grünzüge dienen u.a. als großräumig zusammenhängende Freiflächen dazu, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu schützen sowie wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu sichern. Die Gemeinde Nahe ist nur entlang der Segeberger Straße in Richtung Itzstedt sowie östlich der Segeberger Straße

unterhalb des Gewerbegebietes „Kronskamp“ nicht von den regionalen Grünzügen betroffen.

Das gesamte Gemeindegebiet ist vollständig überlagert von einem Schwerpunktgebiet für die Erholung. Die Schwerpunktgebiete für die Erholung sollen unter Wahrung der ökologischen Belange gesichert, gewahrt und entwickelt werden. Dies soll u.a. durch die qualitative Verbesserung und Vernetzung der naturbezogenen Erholungsmöglichkeiten (Wanderwege, Radwege, Beschilderung, Informationspunkte, Naturerlebnisräume) erfolgen. Hierdurch soll das typische Landschaftsbild erhalten und gegebenenfalls zur Verbesserung der Erholungsnutzung gestaltet werden. Unter besonderer Berücksichtigung der ökologischen Tragfähigkeit ist der Ausbau der Erholungsinfrastruktur möglich.

Im östlichen Teil befindet sich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft, welches als Naturschutzgebiet Nienwohlder Moor naturschutzrechtlich definiert und festgesetzt ist. Die Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft umfassen naturbetonte Lebensräume im Planungsraum, die als Bestandteil eines landesweiten Verbundnetzes der Regeneration, Sicherung und Entwicklung naturraumtypischer Pflanzen- und freilebender Tierarten dienen sollen.

Das gesamte Gemeindegebiet ist zudem als Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz überlagert. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Grundwasservorkommen für den Naturhaushalt ist im gesamten Planungsraum das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen und die Grundwasserneubildung zu fördern. Nutzungen, die die Qualität oder die Nutzungsmöglichkeiten der Grundwasservorkommen beeinträchtigen können, sind zu vermeiden oder nur zuzulassen, wenn ein Ausschluss von Gefährdungen sichergestellt werden kann.

Teilfortschreibung des Landesentwicklungsplan (Sachthema Windenergie an Land) und des Regionalplans III (Sachthema Windenergie an Land)

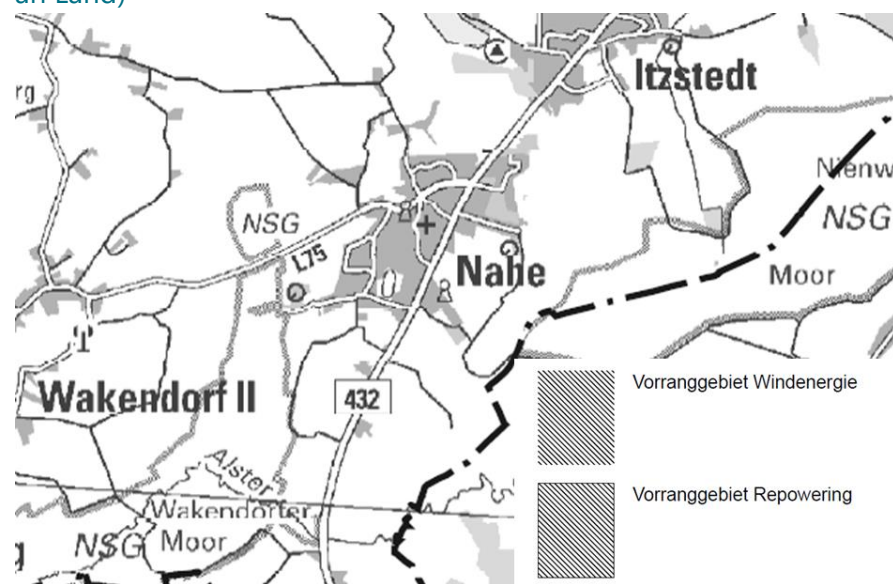


Abbildung 12: Auszug aus der Teilfortschreibung des Regionalplan III – Entwurfssfassung (MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME UND INTEGRATION DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN 2018, SEIT DEM 31.12.2020 IN KRAFT)

Mit Hilfe der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsplan und der Regionalpläne zum Sachthema Windenergie an Land wurden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Steuerung der Errichtung raumbedeutsamer Windkraftanlagen neu aufgestellt. Die Teilaufstellung des Landesentwicklungsplans für das Land Schleswig-Holstein ist seit dem 30.10.2020 in Kraft, der Regionalplan für den Planungsraum III seit dem 31.12.2020. Der Regionalplan sieht für die Gemeinde Nahe keine Vorranggebiete für die Windenergienutzung vor.

### Landschaftsrahmenplan Planungsraum III (LRP 2020)

Die Landschaftsrahmenpläne für das Land Schleswig-Holstein wurden ebenfalls neu aufgestellt und sind seit dem Jahr 2020 in Kraft.

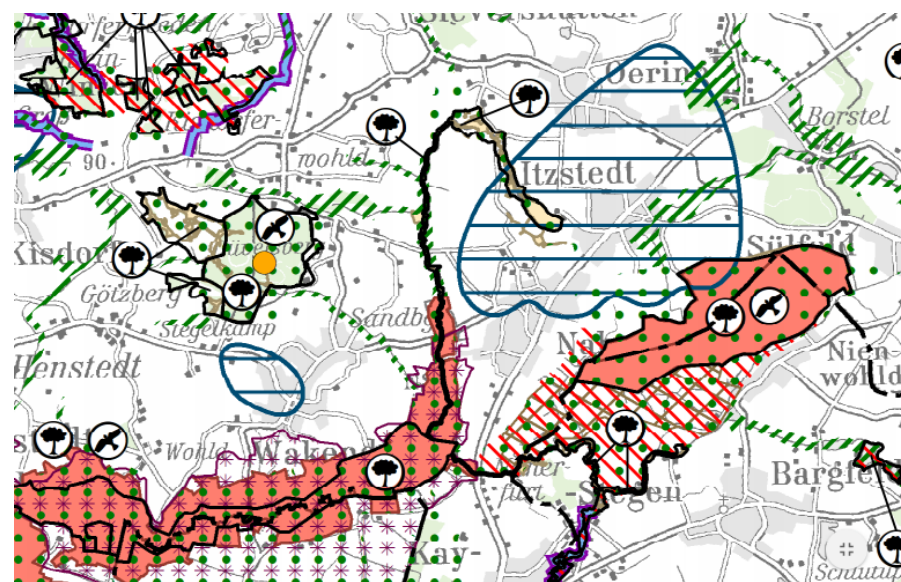


Abbildung 13: Auszug dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III Hauptkarte 1 (MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN 2020)

Östlich angrenzend an die Gemeinde erstreckt sich das Naturschutzgebiet (NSG) Nienwohlder Moor sowie südwestlich das NSG Oberalsterniederung. Das Nienwohlder Moor ist Bestandteil des FFH-Gebietes „Alstersystem bis Itzstedter See und Nienwohlder Moor“ und des EU-Vogelschutzgebietes „Alsterniederung“. Im Süden grenzt es an das Landschaftsschutzgebiet „Nienwohld“. Es stellt ein entwässertes und zum größten Teil abgetorfes Hochmoorgebiet unter Schutz, bei dem es sich um den größten und am besten erhaltenen Hochmoorrest in Schleswig-Holstein handelt. Hierzu soll es auch räumlich weiter ausgedehnt werden. Auch mit dem NSG Oberalsterniederung sollen die vielfältige Flora und Fauna sowie die biologische Vielfalt

der natürlichen Lebensräume und der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten in ganz Europa erhalten werden. Zwischen den beiden Naturschutzgebieten besteht zudem eine Biotopverbundachse.

Im nördlichen Teil der Gemeinde in Richtung Itzstedt ist zudem ein Trinkwassergewinnungsgebiet festgesetzt, welches sich rund um den Itzstedter See erstreckt.

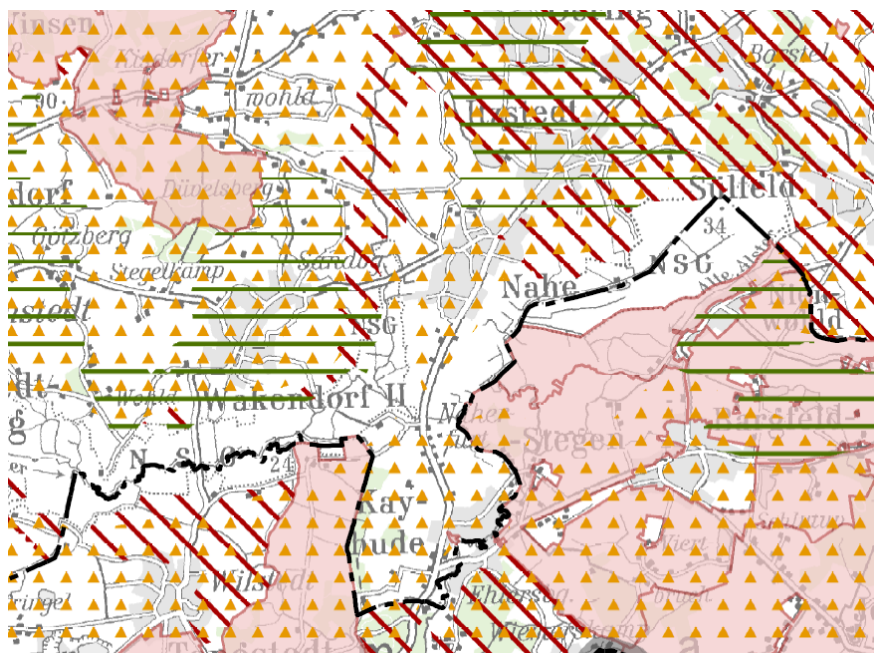


Abbildung 14: Auszug dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III Hauptkarte 2 (MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN 2020)

Das gesamte Gemeindegebiet ist aufgrund seiner Lage und den umgebenen naturräumlichen Potenzialen als Gebiet mit Erholungseignung eingestuft. Dementsprechend gilt es für die Gemeinde, durch vielfältige Maßnahmen vornehmlich die Naherholungsqualität der ortsansässigen Bewohnerschaft sicherzustellen und zu fördern.

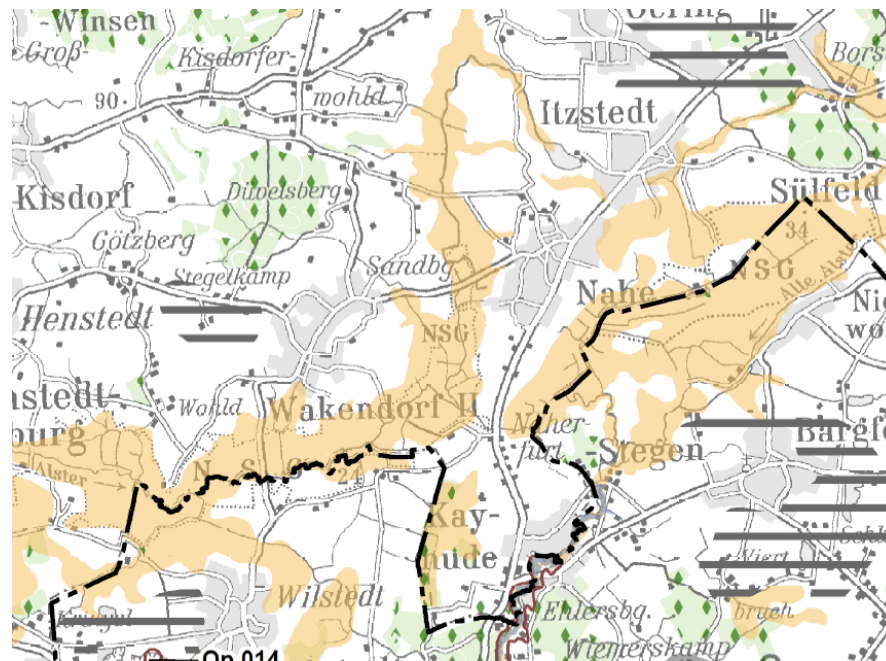


Abbildung 15: Auszug dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III Hauptkarte 3 (MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN 2020)

In der Gemeinde sind zudem vereinzelt großflächige klimasensitive Böden ausgewiesen, die jedoch nicht den Hauptsiedlungskörper massiv beeinflussen. Die klimasensitiven Böden sind maßgeblich in den Naturschutzgebieten an der Gemeindegrenze zu finden. Gebiete mit klimasensitiven Böden sind als tatsächlicher oder potenzieller Treibhausgas- oder Kohlenstoffspeicher geeignet und sollen seitens der Regional- und Landschaftsplanung auf Grund der klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktion gesichert und entwickelt werden.

### Landschaftsplan (1999)

Der Landschaftsplan der Gemeinde Nahe stammt aus dem Jahr 1999 und ist fortschreibungsbedürftig. Unter Berücksichtigung von sechs Themenkarten wurden für spezifische Aspekte Zielvorstellungen und Maßnahmen hinterlegt. In der Themenkarte „Entwicklung“ wurden bspw. eine klare Umgrenzung hinterlegt, die als Grenze für eine weitere Bebauung des Gemeindegebietes fungiert, u. a. aus Gründen des Klimaschutzes, des Ortsbildes und der Naherholung. Diese lässt jedoch rund um den Hauptsiedlungskörper sowie in Richtung der Gemeinde Itzstedt noch ausreichend Entwicklungspotenzial für eine weitere Siedlungsentwicklung. Zudem wurden bereits verschiedene Flächenpotenziale für die weitere Eignung zur Siedlungsentwicklung festgelegt und priorisiert, die zu Teilen Bestandteil der nachfolgenden Flächennutzungsplanänderungen sind. Auch die Flächen entlang der Segeberger Straße in Richtung der Gemeinde Itzstedt wurden als geeignete Siedlungserweiterungsflächen eingeordnet.

Ebenso wurden verschiedene Rad- und Wanderwege sowie Reitwege eingezeichnet, die zum einen Bestandswege darstellen, zum anderen eine Erweiterung des Wegenetzes ermöglichen sollen. Neben den Aspekten zur Ordnung der Siedlungsentwicklung und der Naherholung wurden vielfältige Klima- und Naturschutzmaßnahmen hinterlegt, um u. a. das naturräumliche Potenzial der Gemeinde sowie das Grundwasser im Gemeindegebiet nachhaltig zu schützen. Beispielhaft seien hier die Maßnahmen zur Umwandlung von Nadelwäldern zu Laubwäldern, die Pflege und Neuanlage von Knicks sowie die Reduzierung von Nährstoffauswaschungen aus organischen Böden zu nennen.



Abbildung 16: Auszug aus dem Landschaftsplan „Entwicklung“ (GEMEINDE NAHE 1999)

## AktivRegion „Alsterland“– Integrierte Entwicklungsstrategie 2014-2020 (IES)

Nahe liegt im Kreis Segeberg, welcher Mitglied der AktivRegion „Alsterland“ ist. In der IES ist die Vision eines attraktiven und nachhaltigen Wohn- und Arbeitsstandorts mit sehr guter Basisinfrastruktur sowie vielfältigen Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten zum Ausdruck gebracht.

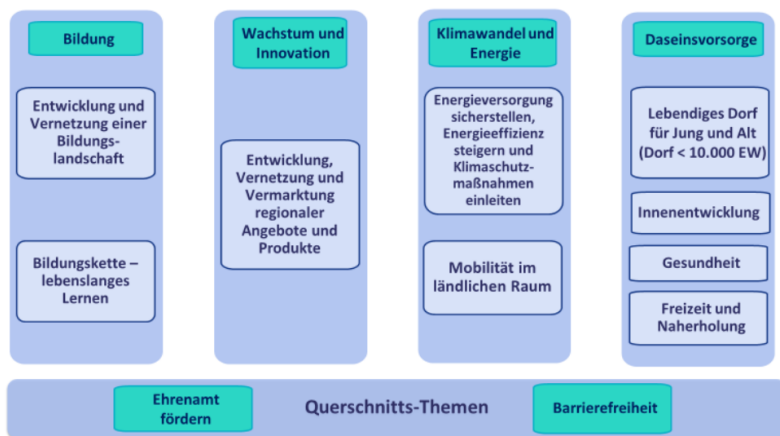


Abbildung 17: Ziele der AktivRegion „Alsterland“ (AKTIVREGION ALSTERLAND 2020)

Die Ziele und die Strategie der AktivRegion sind in vier Förderschwerpunkte mit jeweils verschiedenen Kernthemen gegliedert

- Daseinsvorsorge (lebendiges Dorf für Jung und Alt; Innenentwicklung; Gesundheit sowie Freizeit und Naherholung)
- Klimawandel & Energie (Energieversorgung sicherstellen, Energieeffizienz steigern und Klimaschutzmaßnahmen einleiten)
- Wachstum & Innovation (Entwicklung, Vernetzung und Vermarktung regionaler Angebote und Produkte)
- Bildung (Entwicklung und Vernetzung einer Bildungslandschaft sowie Bildungskette- lebenslanges Lernen)

Als Mitglied der AktivRegion trägt die Gemeinde zu einer Stärkung des ländlichen Raumes und Verbesserung der Lebensqualität in der Region bei.

Herausforderungen durch die zunehmend alternde Bevölkerung und den Klimawandel kann mit kooperativen Lösungsansätzen begegnet werden.

## 2.2. Planungsgrundlagen der Gemeinde

### Flächennutzungsplan der Gemeinde Nahe (1963)

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Nahe stammt aus dem Jahr 1963 und wurde bereits durch 15 Änderungen fortgeschrieben. Die 15 Änderungen haben maßgeblich die siedlungsstrukturelle Entwicklung sowie die funktionale und zentralörtliche Prägung der Gemeinde vorangetrieben, u. a. durch die Erweiterung großflächiger Wohngebiete und der Ausweisung des östlich der Segeberger Straße befindlichen Gewerbegebietes „Kronskamp“. Grund hierfür waren in der Vergangenheit die starke Bautätigkeit, die daraus resultierende Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde sowie der Versuch, den Siedlungsdruck in den umliegenden Gemeinden zu minimieren.

Bereits mit der 1. Änderungen wurden im Jahr 1965 die Grundlage gelegt, um Nahe als ländlichen Zentralort zu etablieren und zu stärken. Mit der 3. Änderung wurden u. a. weitere Wohngebiete erschlossen und eine Konzentration der Gemeindeinfrastrukturen am „Lüttmoor“ planerisch forciert. Die planerische Forcierung der Gemeindeinfrastrukturen am Lüttmoor wurde durch die 6. Änderung weiter vorangetrieben und erweitert, in dem die Flächen rund um das heutige Bürgerhaus und den Sportplatz in ihrer Nutzungskartierung angepasst wurden. Die 8. Änderung des FNPs umfasst die letzte großflächige Wohnbauflächenausweisung, die vor allem eine nordwestliche Arrondierung des Hauptsiedlungskörpers vorsah. Zudem sollten die bereits ansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen entlang der Segeberger Straße durch die Nutzungsänderung in ein Mischgebiet gestärkt und eine weitere wohnbauliche Entwicklung in zweiter Reihe ermöglicht werden.

Nachdem vornehmlich mit den Flächennutzungsplanänderungen der wohnbaulichen Entwicklung Rechnung getragen wurde, ist in den vergangenen zehn Jahren durch die 12., und der 14. Änderung die Sicherung der Versorgung der Bewohnerschaft mit den Gütern des Grundbedarfs in den Fokus

gerückt. Hierzu wurden zum einem die Flächen des ehemaligen Bahnhofsgeländes zu einem Sondergebiet für einen Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb (12. Änderung) umgewidmet. Zum anderen wurde für die Verlagerung eines vorhandenen Lebensmitteldiscounters ein weiteres Sondergebiet an der Segeberger Straße ausgewiesen (14. Änderung). Durch die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters konnte eine sinnvolle Erweiterung des ehemaligen Doppelmarktes im Gewerbegebiet „Kronskamp“ ermöglicht werden.

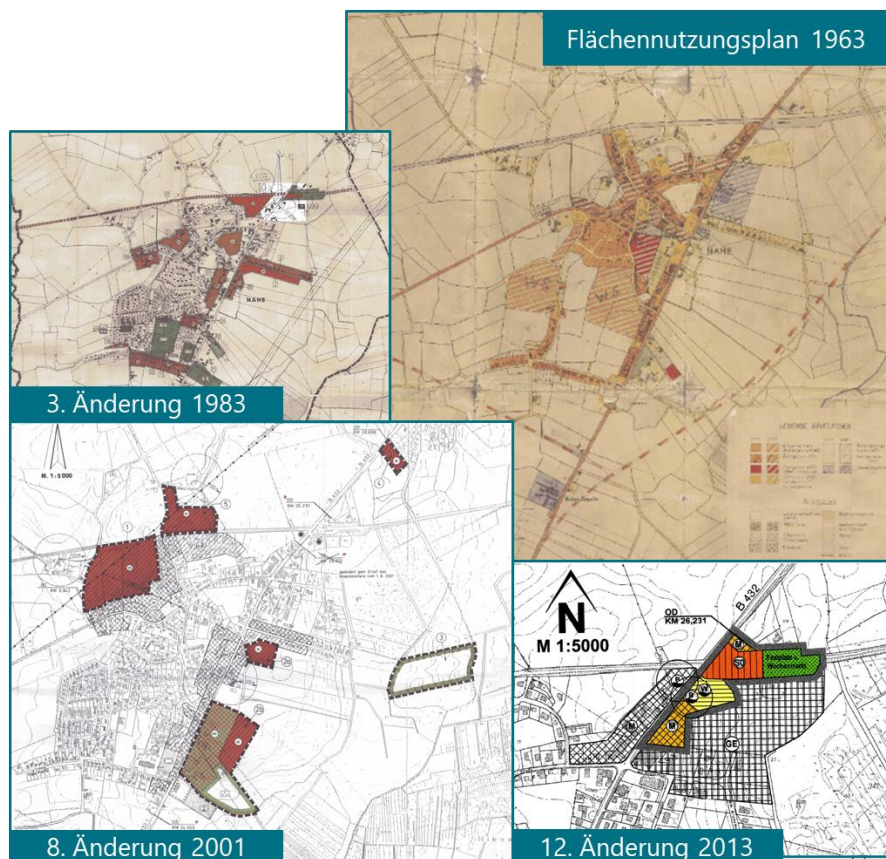


Abbildung 18: Auszüge aus dem Flächennutzungsplan (GEMEINDE NAHE 1963, 1983, 2001 & 2013)

Der Großteil der Flächen im Gemeindegebiet wird weiterhin durch die Landwirtschaft geprägt.

### Bebauungsplanung – Übersicht Bebauungspläne

Analog zu den Planungsinhalten der Flächennutzungspläne wurde in den vergangenen Jahrzehnten durch 26 B-Pläne sowie einiger B-Planänderungen auf den anhalten Siedlungsdruck, die daraus resultierende Bevölkerungsentwicklung und dem stetigen Bedeutungsgewinn der Gemeinde als ländlicher Zentralort reagiert bzw. vorausschauend geplant. Die B-Planänderungen verfolgten im Regelfall die Ziele, eine Nachverdichtung an Wohnraum auch in Form von Mischgebieten und eine Erweiterung der Gewerbeentwicklung zu ermöglichen sowie Ausgleichs- und Anpassungsmaßnahmen hins. der Naturschutzes und der Erschließung planerisch zu konkretisieren. Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht, inwieweit die vorhandenen B-Pläne genutzt wurden, um spezifische Wachstumserfordernisse und Anpassungen der Infrastrukturen zu gewährleisten.

Schwerpunkt	Nr. der vorhandenen B-Pläne
Wohnbauliche Entwicklung	1, 3, 5, 6, 7, 12, 13, 16, 18, 20, 22, 24, 25, 26
Ortsmitte & Funktionen / Nahversorgung	4, 15, 21, 23
Gewerbliche Entwicklung	2, 8, 11, 17

Abbildung 19: Übersicht der vorhandenen B-Pläne und ihrer Schwerpunkte (CIMA 2021)

Die letzten großflächigeren Wohnbautwicklungen wurden durch die Bebauungspläne Nr. 25 und 26 angestoßen. Der B-Plan Nr. 25 umfasst das genossenschaftliche Bauvorhaben der Bau- und Wohnungsgenossenschaft Miteinander Wohnen in Nahe eG, welches insgesamt 23 Wohnungen umfasst, die maßgeblich ein gemeinsames Wohnen im Alter gewährleisten sollen. Mit dem B-Plan Nr. 26 sollen rund 30 bis 38 WE geschaffen werden, die



nördlich an den Hauptsiedlungskörper angrenzen. Aktuell befindet sich das Wohngebiet noch im Bau, die Baugrundstücke sind allesamt vergeben. Zuvor wurden bereits durch die B-Pläne 22 und 24 auf den fortschreitenden Strukturwandel in der Landwirtschaft reagiert, indem alte Hofkoppeln zu kleineren Wohngebieten umgenutzt wurden.

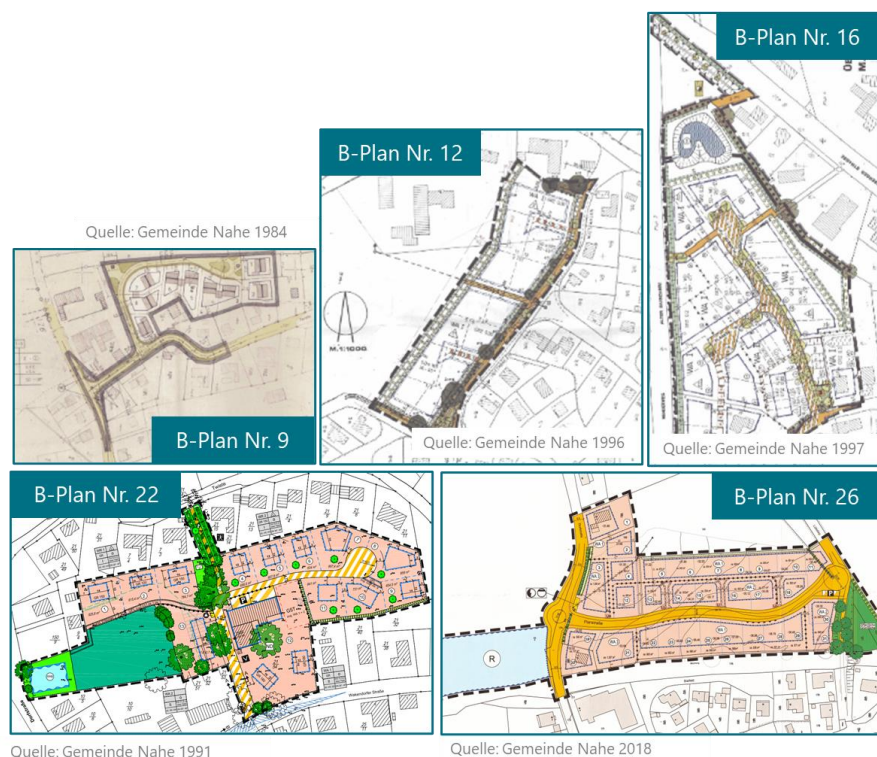


Abbildung 20: Übersicht der B-Pläne mit dem Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung (CIMA 2021)

Östlich der Segeberger Straße wurde abseits der Wohnbebauung die gewerbliche Entwicklung entlang der Straßen Am Kronsmoor und Kronskamp planerisch vorangetrieben, wobei punktuell durch Nachverdichtungen und Umwidmungen von Gewerbegebieten in Mischgebiete Wohnraum entstand.

Entscheidend für die Sicherung des Grundbedarfs an Gütern und Dienstleistungen waren vor allem die Pläne Nr. 4, 15, 21 und 23 mit ihren jeweiligen Änderungen. Der B-Plan Nr. 4 ist hierbei der älteste und datiert aus dem Jahr 1986. Mit dem B-Plan wurde das direkte Umfeld um das heutige Dörphus und der Auferstehungskirche planerisch geordnet, sodass sich um den ehemaligen Marktplatz die soziale Mitte entwickeln konnte. Der B-Plan Nr. 15 samt seiner 1. Änderung stärkte maßgeblich die multifunktionale Mitte der Gemeinde rund um die Schule und das Bürgerhaus, welche sowohl als sozialer, aber auch funktionaler Anker der Gemeinde fungiert. Mit der 1. Änderung im Jahr 2019 wurde der Anbau der Mehrzweckhalle samt der Polizeistation sichergestellt.

Die stetige Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Nahe seit dem 1940er Jahren erforderte zudem eine Anpassung der Angebote der Daseinsvorsorge und Nahversorgung. Zunächst wurde das vorhandene Angebot im Jahr 2005 durch einen weiteren Lebensmitteldiscounter auf dem Gelände des ehemaligen Bahnhofes erweitert. Im Jahr 2015 wurde mit dem B-Plan Nr. 23 die Umsiedlung eines Lebensmitteldiscounters aus einem Doppelmarkt an der Straße Am Kronsmoor ermöglicht, sodass sich neben dem Neubau des Lebensmitteldiscountermarktes der Lebensmittel-Frischemarkt in der Altfläche erweitern konnte.

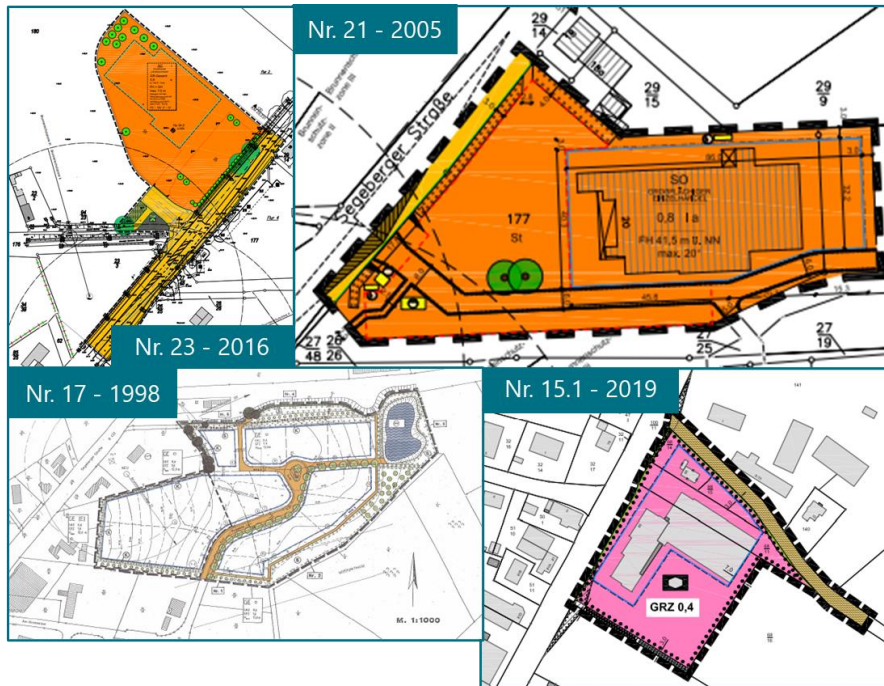


Abbildung 21: Übersicht der B-Pläne mit den Schwerpunkten der gewerblichen und infrastrukturellen Entwicklung (CIMA 2021)

## 3. Bestandsanalyse<sup>2</sup>

### 3.1. Lage & Größe

Die Gemeinde Nahe liegt im Kreis Segeberg entlang der B 432. In kurzer Distanz liegen westlich der Gemeinde die Mittelzentren Henstedt-Ulzburg und Kaltenkirchen sowie östlich das Mittelzentrum Bad Oldesloe. Die Gemeinde Nahe gehört dem Amt Itzstedt an und bildet gemeinsam mit der Gemeinde Itzstedt einen ländlichen Zentralort. Das Gemeindegebiet umfasst etwa 10,4 km<sup>2</sup>. Aktuell leben etwa 2.502 Menschen in der Gemeinde. Mit einer Bevölkerungsdichte von 236 Personen je km<sup>2</sup> erreicht Nahe einen Wert, der deutlich oberhalb des durchschnittlichen Wertes im Kreis Segeberg (ca. 206 Personen je km<sup>2</sup>) und des Landes Schleswig-Holstein (ca. 184 Personen je km<sup>2</sup>) angesiedelt ist. Die hohe Personendichte je km<sup>2</sup> verdeutlicht zum einen die Bedeutung der Gemeinde als ländlicher Zentralort für den Nahbereich. Zum anderen zeigt sich, inwieweit sich die Gemeinde Nahe von den typisch ländlich geprägten Gemeinden in Schleswig-Holstein mit einer Bevölkerungszahl von 1.000 bis 4.999 Personen (ca. 133 Personen je km<sup>2</sup>) entfernt hat.

### 3.2. Siedlungs- & Nutzungsstruktur

Wie andere Gemeinden auch war Nahe in den vergangenen Jahrzehnten u. a. dem Strukturwandel in der Landwirtschaft ausgesetzt. Allerdings setzte in Nahe ab den 1940er Jahren ein stetiger Bevölkerungszuwachs und Bedeutungsgewinn als ländlicher Zentralort ein, sodass frühzeitig großflächige Umnutzungen und Wohnbauentwicklungen angestoßen wurden. Die dominierende Nutzungsarten sind aber auch heute noch Vegetationsflächen auf mehr als 82 % des Gemeindegebietes. Mit einem Siedlungs- und Verkehrsflächenanteil von rund 17 % der Flächennutzung liegt man auch deutlich oberhalb des Durchschnitts (10,8 %) aller Gemeinde mit einer Bevölkerungszahl zwischen 1.000 bis 4.999 Personen.

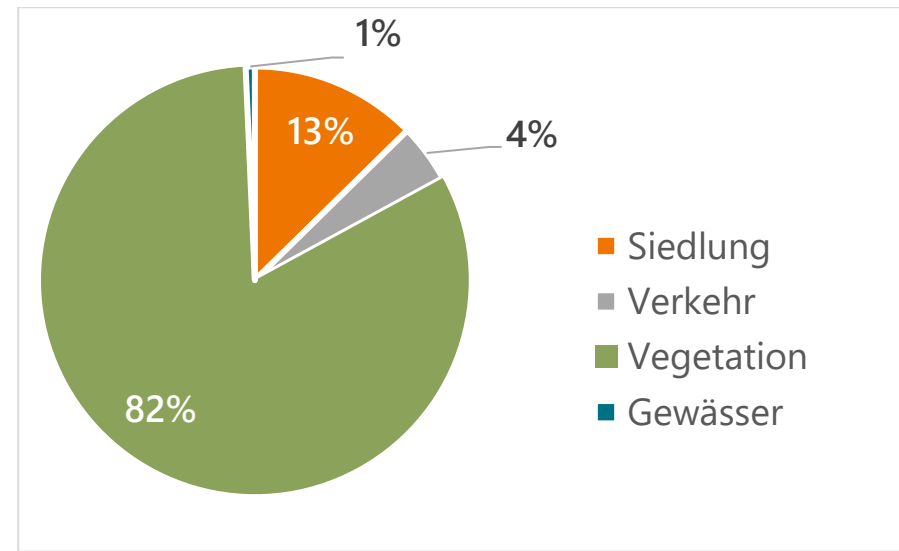


Abbildung 22: Fläche nach Nutzungsarten im Gemeindegebiet (CIMA 2021; DATEN: STATISTIKAMT NORD 2021)

Im Schwarzplan lässt sich einerseits die landwirtschaftliche Prägung im gesamten Gemeindegebiet erkennen. So finden sich außerhalb des Hauptsiedlungskörpers großflächigere Hofanlagen und auch innerhalb können vereinzelt größere Hofanlagen erkannt werden. Allerdings haben sich die Hofanlagen nicht zu „echten Ortsteilen“ im Gemeindegebiet entwickelt. Andererseits ist eine klare Agglomeration der wohnbaulichen Entwicklung westlich entlang der Segeberger Straße zu erkennen, die maßgeblich von Einfamilienhausgeprägten Wohngebieten geprägt ist. Östlich der Segeberger Straße manifestiert sich der gewerbliche Fokus durch eine großmaßstäbliche Bebauung und Flächennutzung. Größere Gebäudeensembles verdeutlichen zudem die funktionalen Agglomerationen zentraler Gemeindeinfrastrukturen.

<sup>2</sup> Die dargestellten Statistiken sind dem Angebot des Statistikamtes Nord (Stand: 31.12.2021) entnommen. Falls dies nicht zutrifft, werden die entsprechenden Quellen explizit genannt.

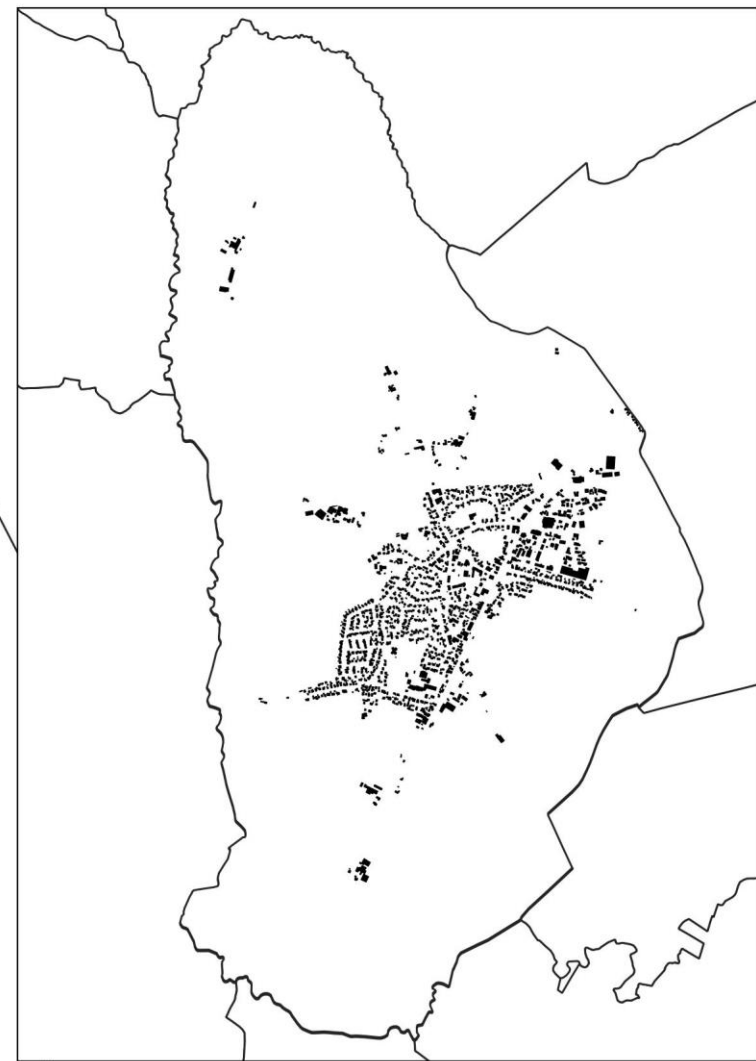
Nutzungsstrukturell ist der Hauptsiedlungskörper entlang der Segeberger Straße durch wohnbauliche und gemischte Nutzungen geprägt. Abseits dieser Strukturen finden sich kleinteilige, Einfamilienhaus geprägte Wohngebiete. Es existieren nur wenige kleinteilige gewerbliche Nutzungen im Hauptsiedlungskörper. Die gewerbliche Entwicklung wurde planerisch abseits der Wohnbebauung östlich und entlang der Segeberger Straße verortet und gefestigt.

Als besondere nutzungsstrukturelle Besonderheiten stehen die soziale Mitte rund um das Dörphus und die Entstehungskirche sowie die multifunktionale Mitte rund um die Schule und das Bürgerhaus hervor, die sowohl als sozialer als auch funktionale Anker der Gemeinde fungiert. Die räumliche Nähe der jeweiligen Funktionen in den beiden Ortsmitten erzeugt enorme Synergien, die zukünftig zur Steigerung der Attraktivität der Funktionen genutzt werden sollten. Erste Maßnahmen stellen bereits der Anbau an die Mehrzweckhalle am Bürgerhaus dar, welcher zukünftig die Polizeistation des Amtes Itzstedt beheimatet.

Der Nutzungskatalog der Gemeinde Nahe ist aufgrund ihrer zentralörtlichen Funktion als ländlicher Zentralort vielfältiger und breiter aufgestellt als in anderen ländlich geprägten Gemeinden. Gemeinsam mit der Gemeinde Itzstedt ist es eine zentrale Aufgabe der Gemeinde, den Grundbedarf der Bevölkerung an Gütern und Dienstleistungen zu gewährleisten und zu fördern. Neben den bereits genannten Mitten ist es vor allem das breite Nahversorgungsangebot als wichtiger Standortvorteil in Form eines Lebensmittel-Frischemarktes sowie zweier Lebensmitteldiscounter und einem Drogeriemarkt zu nennen, welches der eigenen Bewohnerschaft und der Bewohnerschaft im Nahbereich zugutekommt. Die Bündelung des Nahversorgungsangebotes im direkten Umfeld des Gewerbegebietes und des Ortseinganges aus Richtung Itzstedt untermauert sowohl städtebaulich als auch räumlich die konstante Weiterentwicklung und den Bedeutungsgewinn der Gemeinde in den letzten Jahrzehnten.

Das östlich an das Gemeindegebiet angrenzende Waldgebiet stellt den Auftakt zum Naturschutzgebiet Nienwohlder Moor dar, welches neben dem im Norden angrenzenden Itzstedter See und dem südwestlich liegenden Naturschutzgebiet Oberalsterniederung als ein zentrales Naherholungsgebiet der Bewohnerschaft zu nennen ist. Die ehemalige Bahntrasse, welche heute als BahnRadWeg ein touristisches Highlight in der Region darstellt, ist auch für die Bewohnerschaft eine wichtige Anknüpfungsmöglichkeit, um die regionalen Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten zu Fuß oder per Fahrrad zu erreichen und zu erleben. Hieraus ergeben sich verschiedene Anknüpfungspunkte für eine Stärkung des Naherholungspotenzials der Gemeinde.

# Schwarzplan



1:11000

# Siedlungs- und Nutzungsstruktur



## Nutzungen

- Wohnen
- Gemischte Nutzung
- Besondere Nutzung
- Industrie & Gewerbe
- Sport-, Freizeit und Erholung
- Friedhof
- Wald
- Freiflächen / private Flächen

- Landwirtschaft
- Sonstiges Grün
- Regenrückhaltebecken
- Wasser
- Verkehr

## Allgemein

- Gemeindegrenze
- Flurstücke
- Gebäude



1:11000

### 3.3.Zentrale Infrastrukturen

Gemeinsam mit der Gemeinde Itzstedt ist die Gemeinde Nahe als ländlicher Zentralort für die Gewährleistung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Angebotes zur Abdeckung des Grundbedarfes der Bevölkerung an Gütern und Dienstleistungen verantwortlich. Hieraus resultiert für eine Gemeinde der Größe Nahe ein vielfältiger Nutzungskatalog, der von der lokalen Bevölkerung als auch der Bewohnerschaft im Nahbereich genutzt wird.

Zunächst ist in diesem Kontext das breite Nahversorgungsangebot zu nennen, welches in den vergangenen Jahren deutlich ausgebaut wurde. Neben den großflächigeren Angeboten in Form eines Lebensmittel-Frischemarktes (Rewe) sowie zwei Lebensmitteldiscountermärkten (Aldi und Lidl) und einem Drogeriemarkt (Budni) ergänzen die beiden Hofläden Biogarten Nahe und Holst-Oldenburg sowie die Fleischerei Finnern als kleinteiligere Nahversorgungsangebot das Portfolio in der Gemeinde.



Abbildung 23: Großflächiges und kleinteiligeres Nahversorgungsangebot in der Gemeinde (FISCHER-HAPPEL 2020; CIMA 2021)

Die soziale Mitte der Gemeinde hat sich rund um das sanierte Dörphus an der Mühlenstraße etabliert, welches neben der Verwaltung der Gemeinde vor allem als kommunales Familienzentrum eine Anlaufstelle für die Bewohnerschaft darstellt. Die Bewohnerschaft und die Vereine haben nach Absprache jederzeit Zugriff auf die Gemeinschaftsräume im Familienzentrum. Ebenso werden regelmäßig zielgruppenspezifische Bildung-, Betreuungs- und Freizeitangebote im Familienzentrum angeboten und von der Bewohnerschaft genutzt. In direkter Nähe zum Dörphus befindet sich das Feuerwehrgerätehaus der freiwilligen Feuerwehr, welche, wie so häufig in ländlich geprägten Gemeinden, wesentlich zum sozialen Zusammenhalt innerhalb der Gemeinde beiträgt. Das derzeitige Feuerwehrgerätehaus entspricht nicht mehr den Anforderungen der Feuerwehrunfallkasse, sodass derzeit zwei der Fahrzeuge an anderen Standorten untergebracht werden müssen. Eine

Erweiterung oder ein Neubau sowie die Verlagerung an einen anderen Standort werden daher derzeit diskutiert und in diesem OEK auch adressiert.

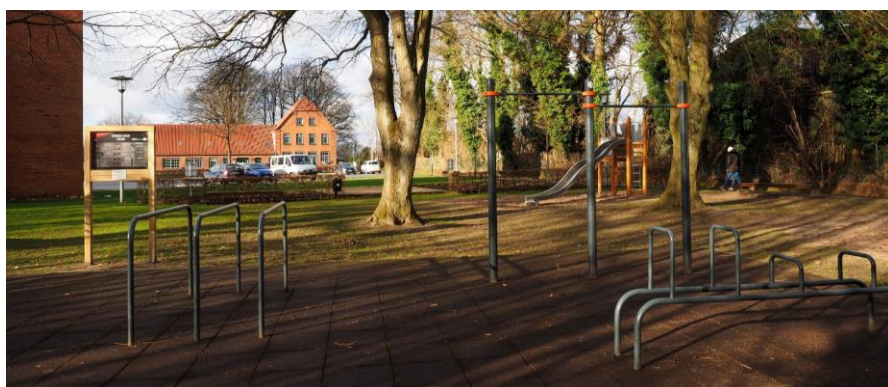


Abbildung 24: Das Dörpshus von hinten und Blick vom Street Workout Park in Richtung Dörpshus (CIMA 2021; FISCHER-HAPPEL 2020)

Das Funktionsportfolio der sozialen Mitte wird des Weiteren durch das Gemeindehaus und die Auferstehungskirche der Ev.-Luth. Kirchengemeinde Nahe sowie einer Zahnarzt- und Massagepraxis ergänzt. Der Platz der Generationen und der Nahe Street Workout Park werden als kleinteiligere Freizeit- und Naherholungsoptionen regelmäßig von der Bewohnerschaft genutzt und können aufgrund des vorhandenen Wegenetzes schnell und

einfach erreicht werden. Beide Freizeitanlagen sind so konzipiert, dass alle Altersgruppen der Gemeinde sich hier zurückziehen und betätigen können. Hierzu wurden ein Spielplatz für Kinder, eine Bouleanlage sowie ein Calisthenics Park bzw. Fitness-Park errichtet, welcher in Kooperation mit der AktivRegion Alsterland realisiert wurde.

Neben der sozialen Mitte hat sich rund um die Schule im Alsterland am Lüttmoor und dem Bürgerhaus an der Segeberger Straße eine multifunktionale Mitte entwickelt, die sowohl als sozialer als auch als funktionaler Anker der Gemeinde fungiert. Die Schule am Alsterland ist aufgrund ihrer Konzeption als Grund- und Gemeinschaftsschule ein wichtiger Standortfaktor für junge Familien und Paare in der Familiengründungsphase. Im Jahr 2021 wurde die Umgestaltung des Schulhofes abgeschlossen, der von der gesamten Bewohnerschaft genutzt werden kann. Ebenso wurde im Jahr 2021 mit dem Umbau der Straße „Lüttmoor“ begonnen, um die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss an der Schule zu verbessern. Angrenzend an die Schule im Alsterland befindet sich die C-Anlage, welche bisher als Sportanlage durch den Schulverband verwaltet wurde. Ein gewisser Teil der Sportanlage wird zeitnah an die Gemeinde überschrieben, sodass dieser Teil nach Schulschluss wieder durch die Bewohnerschaft genutzt werden kann.



Abbildung 25: Die Schule im Alsterland (FISCHER-HAPPEL 2020)



Durch den nahliegenden Kindergarten Tausendfüßer in der Straßen Hüttkahlen sowie der Zweigstelle Birkenhof an der Segeberger Straßen können die Familien das Betreuungs- und Bildungsangebot bis zu einem gewissen Kindesalter vor Ort in der Gemeinde wahrnehmen. Das Gebäude des Kindergartens Tausendfüßer sowie die Zweigstelle Birkenhof sollen in den kommenden Jahren saniert und weiter ausgebaut werden. In Teilen findet zum Zeitpunkt des OEKs bereits eine Modernisierung des Kindergartens Tausendfüßer im Hüttkahlen statt, in dem u. a. eine Wendeschleife vor dem Gebäude errichtet wird. Neben dem Kindergarten im Hüttkahlen wird der bisherige Spielplatz grundlegend erneuert und neugestaltet. Im Frühjahr 2022 sollen die Arbeiten beendet sein. Die Gemeindebücherei Nahe/Itzstedt komplettiert den Funktionskatalog der Schule im Alsterland für die Gemeinde Nahe.

In dem Bürgerhaus an der Segeberger Straße ist mit dem Restaurant La Trattoria seit langer Zeit ein Pächter gefunden worden, der das Bürgerhaus als Veranstaltungsort vervollständigt. Die angrenzende Ballsporthalle ist als Mehrzweckhalle konzipiert und steht der Einwohnerschaft und den Vereinen der Gemeinde zur Verfügung. Der Trägerverein der Sporthalle in Nahe e.V. kümmert sich um den Hallenplan und die ordnungsmäßige Nutzung des Hallenkomplex. Im Jahr 2021 wurde ein Anbau errichtet, der über einen direkten Zugang zum Bürgerhaus und der Sportanlage verfügt. Neben einem multifunktional nutzbaren Veranstaltungsraum im Obergeschoss ist die örtliche Polizeistation im Erdgeschoss beheimatet, welche bisher in einzelnen Räumen im Gebäude des Amtes Itzstedt untergebracht war. Entsprechende Umgestaltungen des Umfeldes inkl. dem Neubau von Stellplätzen erfolgten zusätzlich. Weitere Erneuerungsmaßnahmen u. a. hins. der Haustechnik und die Steigerung der Energieeffizienz des Bürgerhauses sind bereits in Planung und sollen das Bürgerhaus fit für die Zukunft machen. Der Innenausbau des Veranstaltungsraum im Obergeschoss wurde noch nicht final abgeschlossen, da im Rahmen des OEKs gemeinsam mit den Vereinen ein Nutzungs- und Raumprogramm erarbeitet werden soll. Der Veranstaltungsraum soll zunächst als temporärer Ersatzraum für das Bürgerhaus dienen, da dieses

zeitnah modernisiert werden soll. Der angrenzende Sportplatz wird vom TSV Nahe genutzt und instandgehalten.

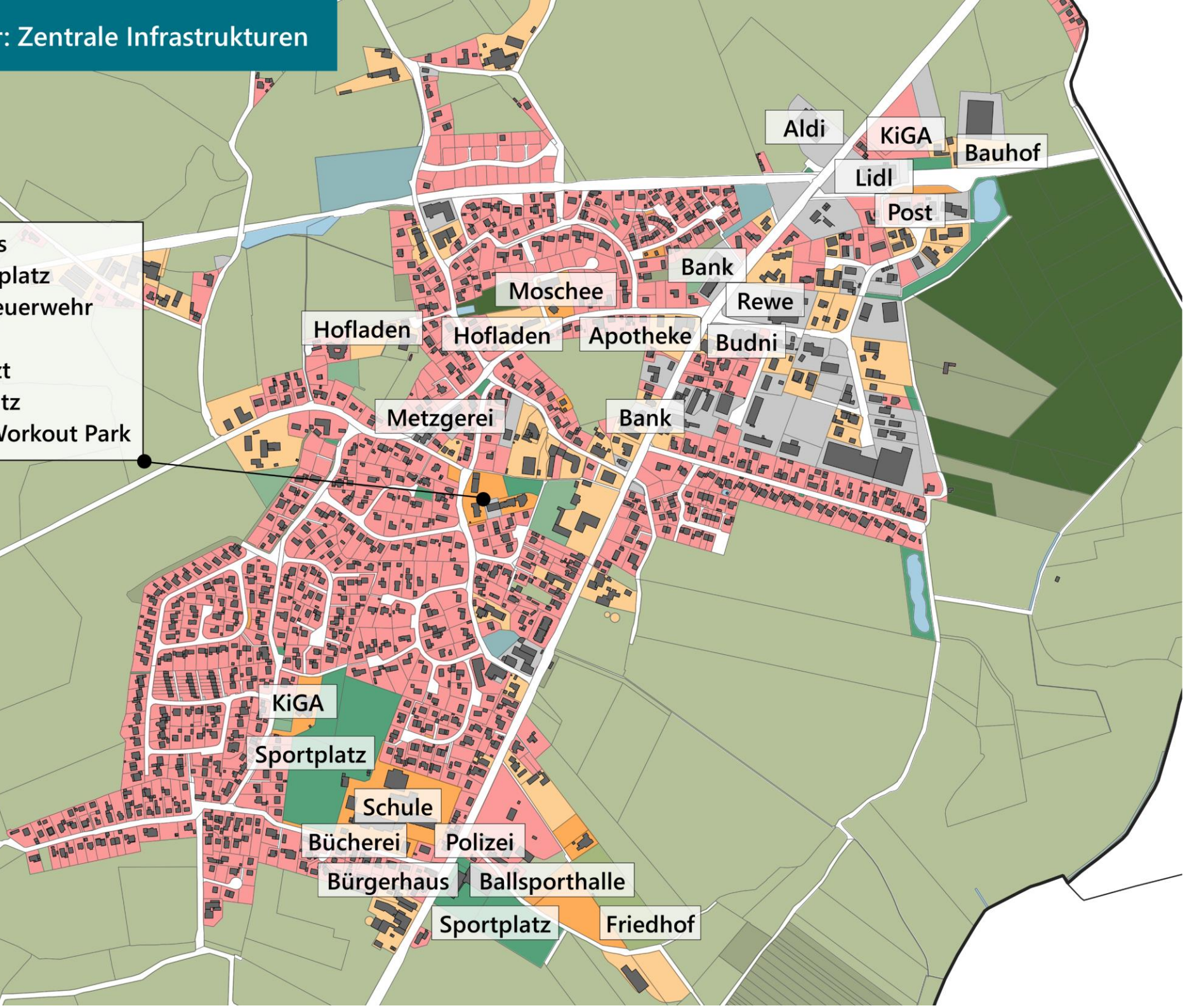


Abbildung 26: Eingangsbereich des Bürgerhauses und der Ballsporthalle sowie Rückseite mit dem Anbau (FISCHER-HAPPEL 2020; CIMA 2021)

Als Besonderheit in der Gemeinde ist die Moschee Bait-ul-Baseer zu nennen, die im Zuge der Planung rund um das Wohngebiet „Ole Huskoppel“ errichtet wurde.

# Nutzungsstruktur: Zentrale Infrastrukturen

- Dörphus
- Gedenkplatz
- freiw. Feuerwehr
- Kirche
- Zahnarzt
- Spielplatz
- Street Workout Park



### 3.4. Verkehr & Anbindung

Die Bundesstraße B 432 und die Landesstraße L 75 übernehmen die Haupterschließungsfunktionen für die Gemeinde. Die Straßenbaulast für diese Straßen liegt beim Land Schleswig-Holstein bzw. beim Kreis Segeberg. Dies verringert den Unterhaltungsaufwand für die Gemeinde, sorgt jedoch auch für Abhängigkeiten und langen Planungs- und Abstimmungszeiträumen im Falle von Anpassungsbedarfen. In den vergangenen Jahren hat die Verkehrsbelastung durch PKWs und LKWs weiter zugenommen, dies zeigt sich u.a. im erhöhten Verkehrslärm und einer geringen Verkehrssicherheit an den Ortseingängen, da die Verkehrsteilnehmer mit zu hoher Geschwindigkeit in den Ort einfahren.

Um die Verkehrssicherheit am Ortseingang an der Wakendorfer Straße zu erhöhen, wurden bereits weiße Schrägbanken installiert, um das Sichtfeld der Autofahrer einzuschränken. Zudem wurde die Wakendorfer Straße durch markierte Radwege auf Fahrbahn modernisiert und in eine Tempo-30-Zone umgewidmet. Entlang der Segeberger Straße sind vier Lichtsignalanlagen installiert, um Fußgängern und Radfahrern eine sichere Überquerung der Fahrbahn zu ermöglichen. Allerdings weisen die vier Querungshilfen Mängel hins. einer barrierefreien Nutzung auf. Im Bereich der Schule und des Bürgerhauses ist die Verkehrssicherheit der Schulkinder und der Gäste des Bürgerhauses aufgrund der derzeitigen Gestaltung und Ausstattung der Geh- und Radwege eingeschränkt und soll in den kommenden Jahren verbessert werden.

Der Unfallatlas<sup>3</sup> zeigt fünf Unfallorte mit Personenschäden. Diese befinden sich jeweils an und in der Nähe der Lichtsignalanlagen im Kreuzungsbereich der Segeberger Straße und Wakendorfer Straße bzw. Segeberger Straße Alter Bahnhof sowie jeweils an den Enden der Segeberger Straße in Richtung Itzstedt und an der Wakendorfer Straße in Richtung Wakendorf II. Es finden

sich jedoch keine relevanten Unfallhäufungspunkten mit Personenschäden im Gemeindegebiet.

Innerhalb des Hauptortes entspricht das Bushaltestellennetz der Gemeinde Nahe den BMVI-Empfehlungen für Gemeinden<sup>4</sup> (Haltestelleneinzugsbereich von 500 bis 700 m), sodass in drei bis fünf Gehminuten eine Haltestelle aufgesucht werden kann. Die ÖPNV-Anbindung ist für eine Gemeinde im Amt Kisdorf als gut einzustufen. Die Linie 7550 verbindet die Gemeinde mit der Stadt Bad Segeberg und der U-Bahn-Haltestelle Hamburg Ochsenzoll in einer regelmäßigen Taktung (vormittags: 1-Stunden-Takt // nachmittags: ½-Stunden-Takt). Ergänzt wird das ÖPNV-Angebot durch die Linie 7141 in Richtung Bf. Bad Oldesloe und Henstedt-Ulzburg, welche jeweils in einem 1-Stunden-Takt die Gemeinde durchfährt. Allerdings bietet keine Haltestelle ein ergänzendes Mobilitätsangebot in Form von überdachten Fahrradabstellplätzen oder Sharing-Angeboten an. Die Haltestellen entlang der Segeberger Straße sollen in den nächsten Jahren barrierefrei umgebaut werden, hierbei bestehen auch Überlegungen, die Haltestellen als Mobilitätsstation weiterzudenken, in dem moderne Radverkehrsanlagen errichtet werden (Abstellanlagen mit Überdachung, Ladestationen etc.).

Insgesamt bestehen innerhalb des Hauptsiedlungskörpers kurze Wege, welches abseits des normalen Straßen- und Wegenetzes punktuell durch kleinteiligere Rad- und Fußwegeverbindungen erweitert wurde, bspw. durch eine Direktverbindung zwischen der Segeberger Straße und der sozialen Mitte rund um das Dörpshus. Allerdings weisen einige Verbindungsstraßen und Wohnstraßen deutliche Abnutzungserscheinungen auf.

Mit dem BahnRadWeg Route A entlang der ehemaligen Bahntrasse zwischen Henstedt-Ulzburg und Bad Oldesloe ist die Gemeinde an das regionale Rad- und Wanderwegenetz angebunden. Daneben kann die Bewohnerschaft das

---

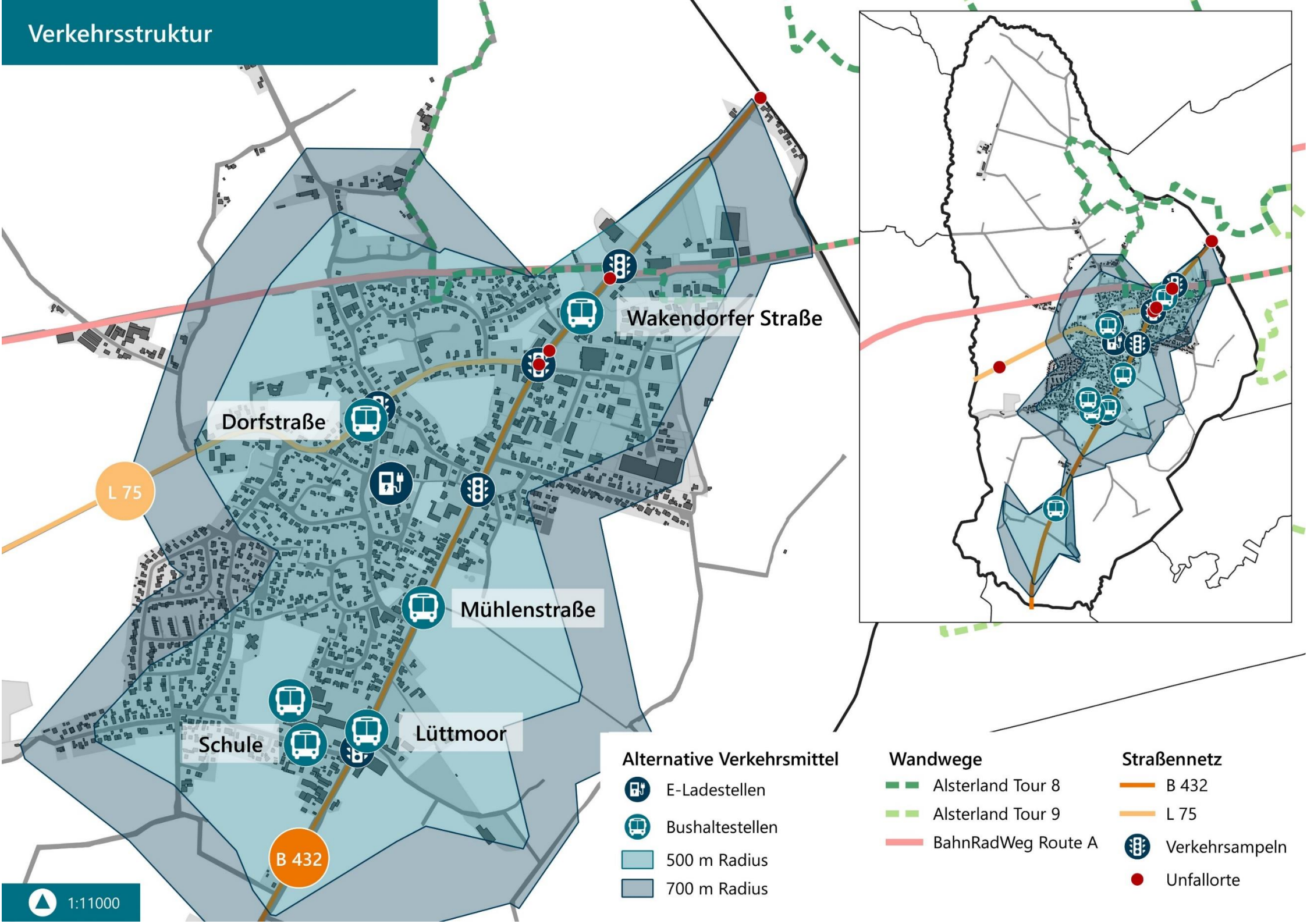
<sup>3</sup> Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2021: Unfallatlas

<sup>4</sup> BMVI 2016: 77

naheliegende Naturschutzgebiet Nienwohlder Moor und den Itzstedter See in der Nachbargemeinde Itzstedt über die Alsterland Wandertouren Nr. 8 und Nr. 9 problemlos erreichen und erkunden. Weitere Wanderwege bestehen aufgrund der vorhandenen Landwirtschafts- und Grünwege, die in Teilen als informelle Wege durch die Bewohnerschaft genutzt werden. Ein ausgebautes gemeindespezifisches Wanderwegenetz inkl. eines modernen Informations- und Leitsystems gibt es derzeit nicht.

Die Gemeinde verfügt aktuell weder über Mobilitätsdrehkreuze wie bspw. eine Mobilitätsstation oder Bike- and Ride-Möglichkeiten. Am Dörpshus besteht die Möglichkeit, eine öffentliche E-Ladestation zu nutzen. Die Gemeinde hat bereits ein E-Auto als Gemeindeauto angeschafft, dieses steht der Bewohnerschaft zwar nicht als alltägliches Sharing-Angebot zur Verfügung, allerdings kann es für soziale Zwecke angemietet werden.

# Verkehrsstruktur



### 3.5. Natur & Umwelt

Die Gemeinde Nahe liegt im Bereich des Naturraumes Schleswig-Holsteini-sche Geest bzw. in der Hohen Geest<sup>5</sup>. Als Hohe Geest bezeichnet man die Landschaft, die von der Saale-Eiszeit (von vor 297.000 bis vor 128.000 Jahren) geschaffen wurde. In dem Bereich rund um die Gemeinde Nahe sind daher maßgeblich Braunerde-Podsole aus lehmigem Sand und Sand, unterbrochen von Anmoor und Niedermoor vorzufinden. Der „reichere“ sandige Boden der Hohen Geest war aufgrund der leichteren Bearbeitbarkeit begehrt. Mit der Einführung der Mineraldüngung und der Möglichkeit kulturtechnischer Maßnahmen, wie Brechen des Ortsteines und Beregnungen, kam es zu einer landwirtschaftlichen Intensivierung.<sup>6</sup>

Im Gemeindegebiet befinden sich keine archäologischen Denkmäler, allerdings ist der Großteil des Gemeindegebietes als archäologisches Interessensgebiet markiert.

Die Bodenfunktion ist neben den anderen Umweltschutzgütern in der Gemeinde Nahe bei künftigen Planungen von Bedeutung. Die Böden im Untergrund Norddeutschlands wurden während und nach der letzten Eiszeit gebildet. Aufgrund ihrer spezifischen Entstehung bestehen an vielen Orten Böden, die sehr schlechte Baugrundeigenschaften haben, wie Torfe und weiche Ton- und Schluffböden. Im und um den Hauptsiedlungskörper der Gemeinde herum besteht der Boden aus sogenannten Pseudogley-Braunerde, welche einen der an den häufigsten vorkommenden Bodentypen im Mitteleuropäischen Klima darstellt. Aufgrund seiner Zusammensetzung und Eigenschaften ist der Bodentyp für die Acker- und Grünlandnutzung geeignet.

Ein wichtiger Faktor für einen sicheren Baugrund ist eine ausreichende Sickerwasserrate. Die regionale Bewertung dieser Rate liefert einen ersten Orientierungswert, der bei konkreten Planvorhaben weiter zu erkunden und

ggf. durch ausreichende Versickerungsanlagen zu beplanen ist. In der Gemeinde Nahe herrschen um den Hauptsiedlungskörper höhere bis mittlere Sickerwasserraten, sodass eine Bebauung ohne größere wassertechnische Herausforderungen realisierbar ist.

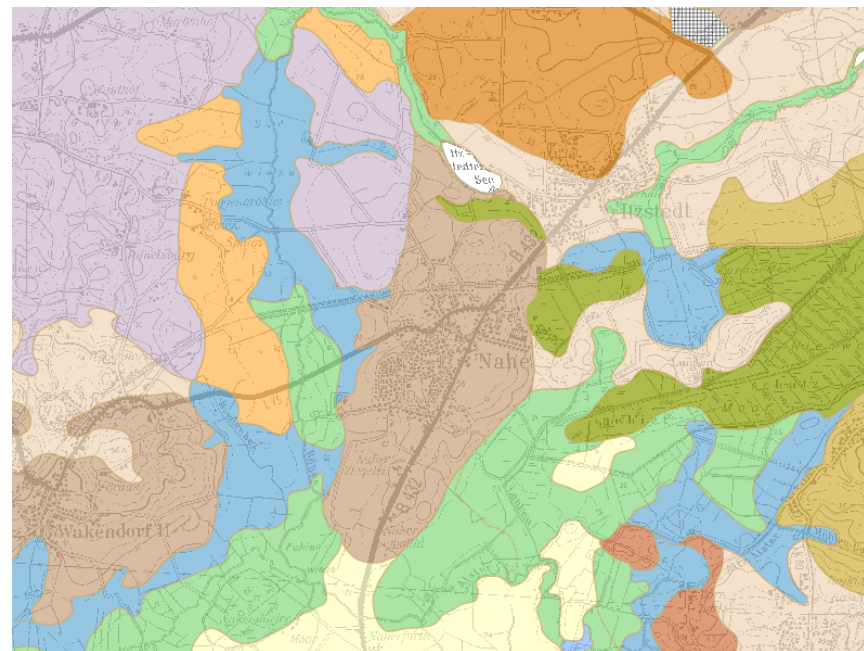


Abbildung 27: Auszüge aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landes Schleswig-Holstein (DATEN: MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN 2020)

In der Gemeinde Nahe befinden sich mehrere kleinere und ein größeres Waldgebiet, welches im nordöstlich Grenzbereich zur Nachbargemeinde Itzstedt entstanden ist. Allerdings gibt es keine Wegestrukturen innerhalb des

<sup>5</sup> Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landes Schleswig-Holstein: <http://www.umweltdaten.landsh.de/> (Stand: September 2020)

<sup>6</sup> LLUR 2011

Waldgebietes, sondern nur entlang des Gewerbegebietes „Kronskamp“ am westlichen Rand des Waldgebietes. Im Anschluss des Waldgebietes in der Nachbargemeinde Itzstedt schließt das Nienwohlder Moor an. Durch den BahnRadWeg bietet sich der Bewohnerschaft die Möglichkeit, die naturräumlichen Qualitäten des Nienwohlder Moores zu erleben. Entlang der Rönne im westlichen und nördlichen Gemeindegebiet erstreckt sich die Oberalsterniederung, welche in diesem Bereich aber maßgeblich durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Der noch frei mäandierende Oberlauf der Rönne im Gemeindegebiet Nahe ist als Vogelschutzgebiet ausgewiesen und gehört zum FFH-Gebiet „Alstersystem bis Itzstedter See und Nienwohlder Moor“ (DE-2226-391).

Die westliche und nördliche Grenze des Gemeindegebietes wird daher durch die Rönne markiert, die wiederum im südlichen Gemeindegebiet in die Alster übergeht, welche die Südgrenze der Gemeinde darstellt. Die Rönne ist zudem der Wasserzulauf für den Itzstedter See, der direkt an die Gemeinde angrenzt. Die aus der Alster entspringende Lankau umgrenzt die Gemeinde im Osten. Die Gewässer liegen im Verantwortungsbereich des Gewässerpflegeverbandes (GPV) Alster-Rönne.

Im Rahmen der Teilaufstellung des Landesentwicklungsplan und des Regionalplans III (Sachthema Windenergie an Land) wurden keine Vorranggebiete für die Windenergie auf Naher Gemeindegebiet identifiziert.

Im westlichen Teil der Gemeinde am Ende der Straße Lüttmoor befindet sich die Kläranlage. Seit dem Anschluss der gemeindlichen Schmutzwasserentsorgung an das Netz der Hamburger Stadtentwässerung im Jahre 2000 wird der östliche, ältere Teil der Kläranlage für die Abwasserbeseitigung nicht mehr benötigt. Im westlichen Bereich des Kläranlagengeländes befinden sich die Speicherbecken und die Pumpenanlage.

Im Jahr 2016 ist die Gemeinde aufgrund verschiedener Anschaffungen und Maßnahmen zu Klimaschutzgemeinde aufgestiegen und war damit die erste im Kreis Segeberg. Als Maßnahmen wurden sowohl die Umrüstung der

Bürgerhaus-, der Parkplatz- und der Sporthallenbeleuchtung auf LED realisiert als auch die bereits genannte E-Doppelladesäule errichtet.

Kommunale oder amtsweite Konzepte zur Nutzung regenerativer Energien und zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Aufkommens liegen bisher nicht vor.

### 3.6. Wirtschaft & technische Infrastruktur

Die wirtschaftlichen Funktionen in der Gemeinde Nahe werden maßgeblich durch Kleinst- und Kleinunternehmen und einigen mittelständischen Unternehmen geprägt, dabei handelt es sich überwiegend um:

- landwirtschaftliche Betriebe inkl. Betriebe für Landmaschinen und -geräte,
- Fuhr- und Lohnunternehmen,
- kleinere Handwerks- und Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe,
- Dienstleister aus unterschiedlichen Branchen,
- einige kleinere Produktionsbetriebe
- sowie einige namhafte Handelsunternehmen mit dem Fokus Lebensmittel und Drogerie.

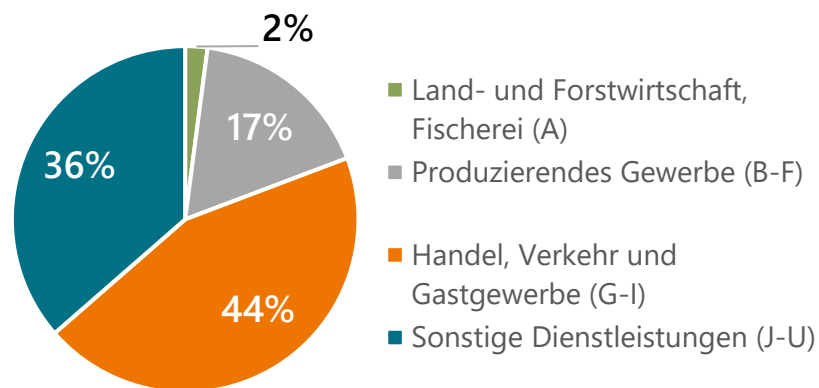


Abbildung 28: Beschäftigtenstruktur in Nahe (DARSTELLUNG CIMA 2021; DATEN: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT 2021, IN TEILEN MODELLIERTE WERT)

Die Struktur der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort stellt sich dementsprechend heterogen dar, jedoch stellen die Unternehmen aus Handwerk, Verkehr und Gastgewerbe sowie sonstigen Dienstleistungen mehr als ein Drittel aller Beschäftigten in der Gemeinde. Die Wirtschaftsstruktur in Nahe spiegelt somit den Trend der Tertiarisierung wider, der sich

oftmals in den ländlich geprägten Regionen in dieser Form nicht ausprägt. Positiv zu erwähnen ist, dass unter einem Viertel der Beschäftigten ausschließlich geringfügig beschäftigt sind. Interessant ist zudem, dass im produzierenden Gewerbe der größte Beschäftigtenzuwachs (+ 27,5 %) in den Betrachtungszeitraum der Jahre 2015 bis 2020 zu verzeichnen ist.

Absolut betrachtet ist die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort in der Gemeinde zwischen 2015 und 2020 deutlich gestiegen. So stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort um rund 140 Beschäftigte. Dies bedeutet ein Plus von rund 35 %. Auch die Zahl der Betriebe ist zunächst entsprechend mitgewachsen, allerdings ist sie seit 2017 leicht rückläufig.

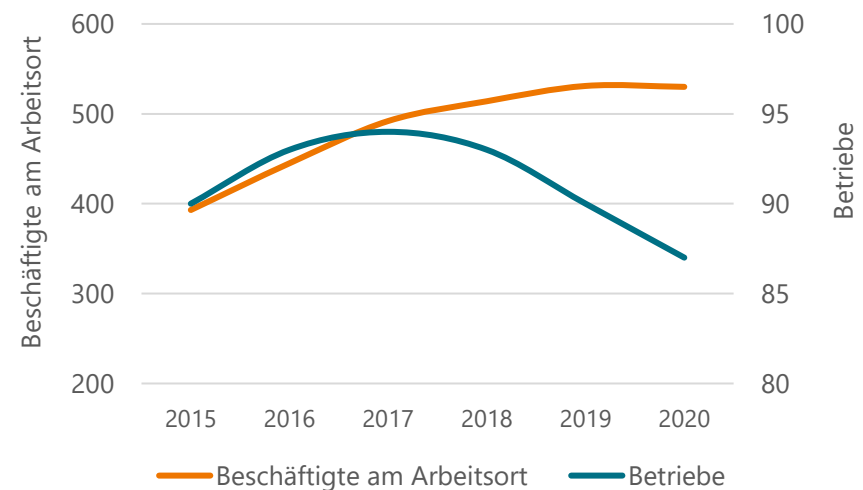


Abbildung 29: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort sowie der Anzahl der Betriebe in Nahe (DARSTELLUNG CIMA 2021; DATEN: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT 2021)

Ebenfalls typisch für eine ländlichere Gemeinde ist der negative Pendler-saldo, welche der durch den Bedeutungsüberschuss der Wohnfunktion



gegenüber der Wirtschaft hervorgerufen wird. Obwohl die ökonomische Entwicklung in den vergangenen Jahren positiv verlief und auch das Pendlersaldo etwas verringert werden konnte, pendelt ein Großteil der Beschäftigten weiterhin in die umliegenden Gemeinden und Städte, u. a. nach Hamburg. Das Volumen der Ein- und Auspendler ist erfreulicherweise gegenüber dem Jahr 2015 um 12,2 % zurückgegangen, allerdings hat ein deutlicher Anstieg in den Jahren 2019 auf 2020 die positive Entwicklung gestoppt.

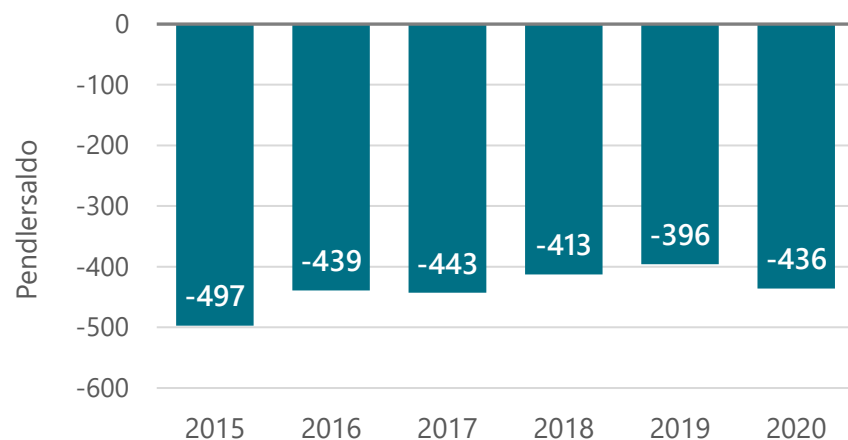


Abbildung 30: Entwicklung des Pendlersaldo in Nahe (DARSTELLUNG CIMA 2021; DATEN: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT 2020)

Im Kontext des Wachstums der Beschäftigten am Arbeitsorts und der positiveren Entwicklung des Pendleraufkommens zeigt sich, dass die Gemeinde als Arbeitsort attraktiver geworden ist. Hieran gilt es zukünftig weiter anzuknüpfen, indem die Attraktivität der Unternehmen vor Ort sowie die Attraktivität der Gemeinde als Lebens- und Wohnort weiter gesteigert wird. Ein vielfältiges Wohnangebot sowie attraktive Dienstleistungs- und Nahversorgungsangebote als auch ein interessantes Kultur- und Freizeitangebot

liegen hierbei in der Hand der Gemeinde, um die Menschen für Nahe zu begeistern.

Eine vorausschauende Gemeindeentwicklung kann hierzu einen wichtigen Beitrag leisten, indem bspw. alternative Verkehrskonzepte sowie geeignete Rahmenbedingungen für Homeoffice-Angebote bestmöglich gefördert (moderne Mischgebiete) werden. Auch Coworking-Spaces erfreuen sich im ländlichen Raum einer steigenden Beliebtheit, wie u. a. die Studie Coworking im ländlichen Raum zeigt<sup>7</sup>.

### Aktuelles Gewerbeflächenangebot und zukünftige Bedarfe

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde wurde in den vergangenen Jahrzehnten maßgeblich östlich der Segeberger Straße entlang der Straßen Am Kronsmoor und Kronskamp forciert. Die letzte größere, gewerbliche Flächenentwicklung wurde mit dem B-Plan Nr. 17 ermöglicht. Allerdings sind weder in den relevanten B-Plänen (bspw. B-Plan Nr. 8) noch in den Flächennutzungsplanänderungen weitere großflächigere Gewerbeflächen zu finden, sodass nur noch kleinteiligere Nachverdichtungen möglich sind.

Für die Nachverdichtungen sind vor allem die Mischgebietsstrukturen entlang der Segeberger Straße zu nennen, wobei einige bereits in den vergangenen Jahren realisiert wurden. Auch entlang der Straßen Am Kronsmoor und Kronskamp sind u. a. durch die Ansiedlung eines größeren Logistikunternehmens die letzten größeren Nachverdichtungspotenziale ausgeschöpft worden. Seitens der Gemeinde sind bereits erste Überlegungen zu weiteren gewerblichen Flächenentwicklungen im Zuge der Neustrukturierung des ehemaligen Bahnhofsgeländes angestoßen worden. Auch die Ausweisung weiterer Mischnutzungen wäre für die wirtschaftliche Attraktivität der Gemeinde ein Zugewinn. Kurze Wege sowie die Möglichkeit moderne Arbeits-

<sup>7</sup> Die Verfasser der Studie Coworking im ländlichen Raum sind die Bertelsmann Stiftung und die CoWorkLand Genossenschaft (2020). Nähere Informationen finden Sie hier: <https://www.bertelsmann-stiftung.de/de/publikationen/publikation/did/coworking-im-laendlichen-raum-all> (Stand: 03.03.2021)

und Lebensmodelle in der Gemeinde zu leben, könnten hierdurch auch in Nahe gewährleistet werden.

Wirtschafts- sektor	Gewerbeflä- chenbedarf für Verlage- rungen pro Jahr (m <sup>2</sup> )	Gewerbeflä- chenbedarf für Neuansiedlungen pro Jahr (m <sup>2</sup> )	Nettoflä- chenbedarf Gesamt pro Jahr (m <sup>2</sup> )	Nettoflä- chenbedarf bis 2035 (m <sup>2</sup> )
Produzierendes Gewerbe	159	34	193	3.094
Handel, Verkehr & Gastgewerbe	452	97	549	8.789
Sonstige Dienstleist- ungen	14	3	16	262
<b>SUMME</b>	<b>625</b>	<b>134</b>	<b>759</b>	<b>12.145</b>

Abbildung 31: Ergebnisse der Gewerbeflächenprognose für die Gemeinde Nahe (DARSTELLUNG CIMA 2021; DATEN: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT 2021)

Rein quantitativ lassen sich konkrete Gewerbeflächenbedarfe in kleinen Kommunen nur begrenzt methodisch herleiten („Gesetz der kleinen Zahlen“). So reicht die Verlagerungsabsicht eines einzelnen flächenintensiven Betriebes vielfach aus, um einen Großteil des Angebotes zu erschöpfen. Mit Hilfe eines modifizierten Ansatzes des klassischen Gewerbeflächenprognosemodells GIFPRO lassen sich jedoch Anhaltswerte für die Gemeinde ermitteln, wie viel Gewerbefläche sie zumindest für die Eigenentwicklung des Standortes ohne größere Sondereffekte mindestens vorhalten sollte.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> Die Modifikation des Modells erfolgte hierbei nach einem Ansatz von Prof. Dirk Vallee (RWTH Aachen). Sie verwendet anstatt des im Allgemeinen verwendeten GIFPRO-Durchschnittswertes wirtschaftsgruppenspezifische Quoten und Kennziffern.

Mit Hilfe dieses Modells lässt sich für die Gemeinde Nahe ein lokaler Nettogewerbeflächenbedarf von rund 1,2 ha bis zum Jahr 2035 ermitteln. Durch Aufschläge für Erschließungs- und Ausgleichflächen ergibt sich ein Bruttogewerbeflächenbedarf von rd. 1,5 ha, der sowohl verlagernden als auch neu angesiedelten Unternehmen dienen sollte.

Zudem bestehen derzeit eine signifikante Anzahl an Gewerbeanfragen aus unterschiedlichen Branchen, die rund 1,8 bis 2,0 ha umfassen. Hierbei gilt es aber zu berücksichtigen, dass die jeweiligen Unternehmen auch in anderen Gemeinden anfragen, sodass eine Ansiedlung nicht zwangsweise in Nahe erfolgen wird. Es zeigt sich aber, dass Nahe aufgrund seiner Lage, Anbindung und Größe als Wirtschaftsstandort attraktiv für Neuansiedlungen aller Art ist.

Aus diesen Rahmenbedingungen lassen sich folgende Strategien für die künftige gewerbliche Gemeindeentwicklung ableiten:

- Eine bestandsorientierte und auf den Einzelfall bezogene Entwicklungspolitik für größere Flächenanfragen. Hierfür ist insbesondere ein enger Kontakt zu den Bestandsunternehmen, um Entwicklungserfordernisse, die nicht am Bestandsstandort zu decken sind, rechtzeitig zu erkennen, erforderlich.
- Die Prüfung und Realisierung weitere Gewerbeflächenentwicklungen im Rahmen größerer räumlicher Entwicklungen, wie bspw. im Zuge der Neustrukturierung des ehemaligen Bahnhofsgeländes.
- Die Entwicklung neuer moderner Wohn-Mischgebiete unter der Maßgabe, die Anforderungen an moderne Heimarbeitsplätze zu gewährleisten und/oder die Rahmenbedingungen für neue Arbeitsmodelle zu schaffen, bspw. Coworking-Spaces.
- Überprüfung von monetären Beteiligungsmöglichkeiten an interkommunalen Gewerbebeständen, ins. im Austausch mit der Nachbargemeinde Itzstedt.

## 3.7. Demografische Entwicklung<sup>9</sup>

### 3.7.1. Bedeutung der demografischen Entwicklung

Die soziodemographische Entwicklung in der Gemeinde Nahe bildet die Grundlage für viele der künftigen räumlichen und infrastrukturellen Entwicklungen in der Gemeinde. So stehen neben direkten Effekten wie bspw. der Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen auch der Bedarf und die Funktionalität von technischer und sozialer Infrastruktur in einer engen Beziehung zur demografischen Entwicklung. Durch das OEK sollen die wichtigsten Wechselwirkungen auf die künftige Entwicklung modellhaft aufgezeigt werden, um den politischen Entscheidungsträgern eine Abwägungsgrundlage zu bieten.

Grundlegend hierbei ist die Ausgangssituation für die Gemeinde. Wie viele ländlich geprägte Gemeinden in Deutschland bleibt auch die Gemeinde Nahe nicht vom demografischen Wandel verschont. So prognostiziert die kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Kreises Segeberg einen Bevölkerungsrückgang von rund 50 Personen für die Gemeinde Nahe bis zum Jahr 2030. Die Zahl der Haushalte steigt im Gegensatz aufgrund von Singularisierungsprozessen im gleichen Zeitraum leicht an.<sup>10</sup> Die Auswirkungen der Corona-Pandemie durch eine höhere Sterblichkeit sind in dieser Prognose allerdings noch nicht berücksichtigt. Es darf bei der Bewertung dieser Prognose allerdings nicht außer Acht gelassen werden, dass die Gemeinde im Rahmen des landesplanerisch und raumordnerisch Möglichkeiten auf diese Prognosen reagieren kann. Denn auch in der positiven Entwicklung ergeben sich für die Gemeinde vielfältige Herausforderungen. Neben dem möglicherweise notwendigen Ausbau der Betreuungsangebote für

junge Familien, ist eine altengerechte Anpassung der Infrastruktur- und Wohnraumangebote anzuraten, um die vorhandene Bewohnerschaft in der Gemeinde zu halten. Auch für die Vereine in der Gemeinde ist eine eher ältere Bewohnerschaft von Nachteil, da dies meist mit einem Rückgang der Mitgliederzahlen und insbesondere der ehrenamtlich aktiven Mitglieder einhergeht. Dies hat wiederum erhebliche Auswirkungen auf das Sozialgefüge innerhalb der Gemeinde.

### 3.7.2. Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde

Zum Stichtag 31.12.2020 lebten 2.502 Menschen in der Gemeinde. Seit dem Jahr 2011 hat sich die Bevölkerungszahl um 132 Personen erhöht.



Abbildung 32: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Nahe (DARSTELLUNG CIMA 2021; DATEN: STATISTIKAMT NORD 2021)

<sup>9</sup> Die nachfolgenden statistischen Zahlenwerte basieren auf den Erhebungen und Daten des Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Statistikamt Nord) aus dem Jahr 2021. Falls andere Quellen genutzt wurden, sind diese entsprechend angegeben.

<sup>10</sup> Gertz, Gutsche Rügenapp GbR 2018

Betrachtet man die wesentlichen Treibfedern der Bevölkerungsentwicklung wird deutlich, dass diese Effekte maßgeblich durch Wanderungsgewinne erzielt werden konnten. Durch eine aktive Baulandpolitik ist es in den vergangenen Jahren gelungen, neue Mitglieder für die Einwohnerschaft zu gewinnen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist eher typisch verlaufen, da in den vergangenen Jahren weniger Menschen geboren als gestorben sind. Dies sollte Anlass für die Gemeindepolitik sein, künftig in einem ortsangemessenen Rahmen Entwicklungsimpulse zu setzen, indem weitere Wohnbauflächen für generationsgerechte und moderne Wohnraumangebote aktiviert werden und junge Familien bzw. Paare in der Familiengründungsphase die Gemeinde als Wohnort in Betracht ziehen.

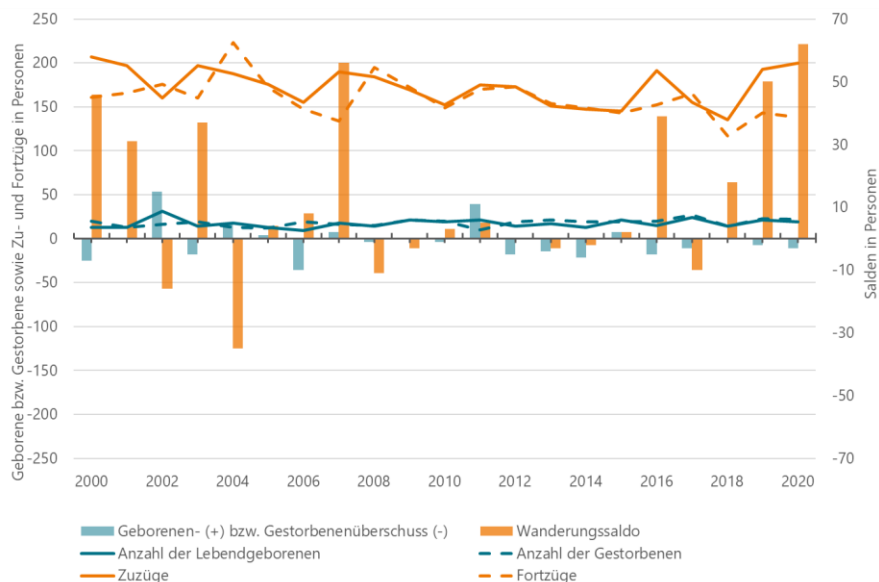


Abbildung 33: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung (DARSTELLUNG CIMA 2021; DATEN: STATISTIKAMT NORD 2021)

Während persönliche Wanderungsmotive (bspw. Umzug zur Partnerin/Partner, Rückkehr in die Heimat, Klima etc.) kaum beeinflusst werden können, hat die Gemeinde durch die adäquaten Rahmenbedingungen für

Entwicklungsangebote zumindest begrenzt die Möglichkeit, auf berufliche und insbesondere wohnungsbezogene Wanderungsmotive zu reagieren. Dies sollte insbesondere auch vor dem Hintergrund der Sicherung der sozialen Infrastruktur bedacht werden.

### Altersstruktur

Der Rückgang der Geburten bildet sich auch in der aktuellen Altersstruktur der Gemeinde Nahe ab.

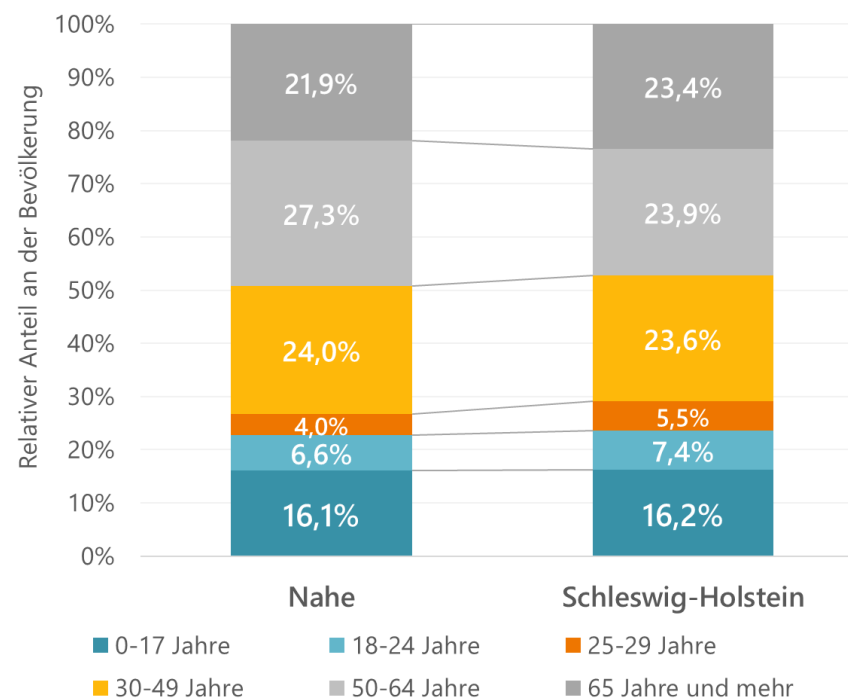


Abbildung 34: Altersstruktur 2020 im Vergleich (DARSTELLUNG CIMA 2021; DATEN: STATISTIKAMT NORD 2021)

Im relativen Vergleich zum Landesdurchschnitt besitzt die Gemeinde Nahe sowohl einen leicht unterdurchschnittlichen Anteil der 0- bis 17-Jährigen (16,1 % - Land SH: 16,2 %) als auch der 25- bis 29-Jährigen (4,0 % - Land SH:

5,5 %), obwohl in Nahe mit der Schule im Alsterland sowie den weiteren Betreuungs- und Vereinsangeboten die Gemeinde eine hohe Attraktivität für junge Familien ausstrahlen könnte. Dagegen ist es vor allem die Altersgruppe der sogenannten Best-Ager (50- bis 64-Jährigen) die größte Bevölkerungsgruppe in der Gemeinde, insbesondere im Vergleich zum Land (27,3 % - Land SH: 23,9). Diese werden in den kommenden Jahren älter und verschärfen somit die Herausforderung nach altersgerechten Infrastruktur- und Wohnraumangeboten. Die deutliche Alterung der Bevölkerung spiegelt die typische Entwicklung von eher ländlich geprägten Gemeinden in der Größenordnung der Gemeinde Nahe wider.

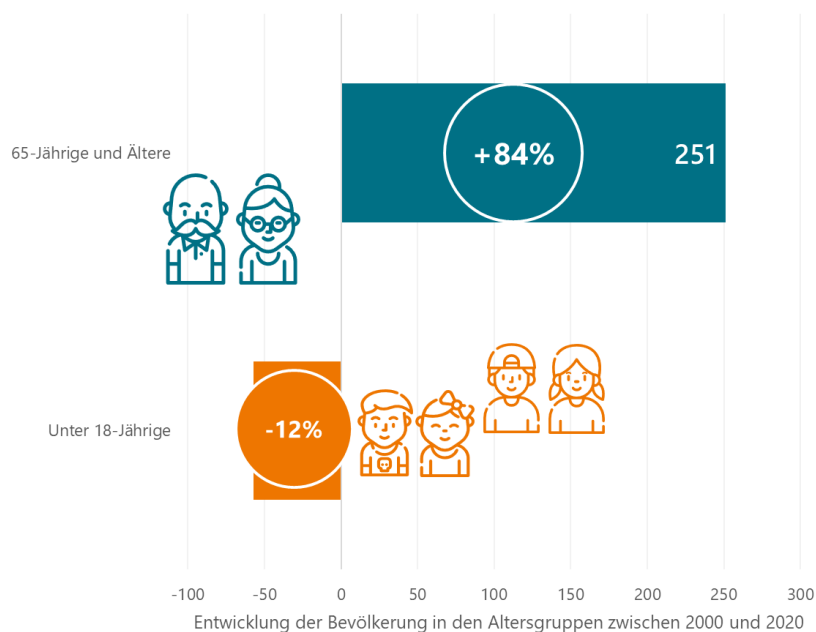


Abbildung 35: Vergleich der jüngsten und ältesten Altersgruppen (DARSTELLUNG CIMA 2021; DATEN: STATISTIKAMT NORD 2021)

## Wanderungen

Die Auswertung der Wanderungsstatistik nach Altersjährgängen bestätigt in gewisser Weise den Alterungsprozess in der Gemeinde. Gleichzeitig wird die Wirkung der aktiven Baulandpolitik in den vergangenen Jahren spürbar. Es wird deutlich, dass im Zeitraum von 2009 bis 2019 die Altersgruppen, die kurz vor der Best Ager Altersgruppe stehen (45- bis 49-Jährige), als auch die ersten beiden Altersgruppen, die bereits als Best Ager bezeichnet werden, in die Gemeinde zugezogen sind. Die Abwanderung der Altersgruppen ab 60 Jahren und aufwärts ist eine typische Entwicklung für Gemeinden, die kein altengerechtes Betreuungs- oder Wohnangebot oder besondere Infrastrukturen aufweisen. Ebenso erfreulich für die Altersstruktur ist die deutliche Zuwanderung der Altersgruppen in der Familiengründungsphase. Zudem wird die übliche Bildungswanderung in den Altersgruppen zwischen 15 und 24 Jahren abgebildet und ist für eine Gemeinde ohne vielfältige Ausbildungs- und Hochschulangebote typisch.

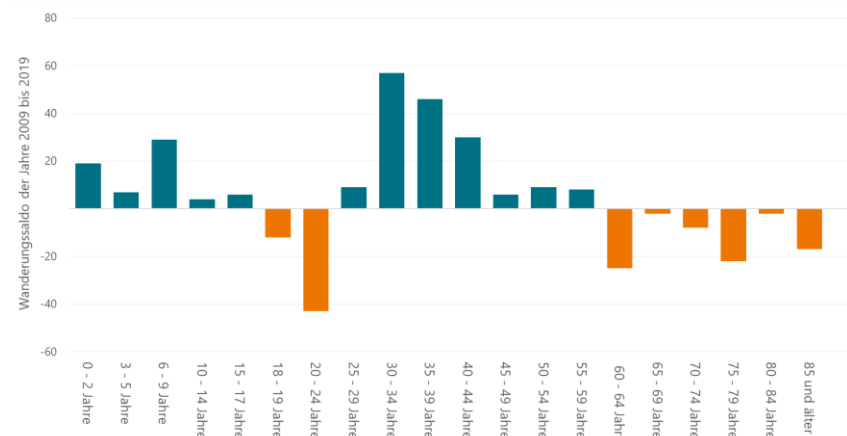


Abbildung 36: Wanderungssalden zwischen 2009 und 2020 nach Altersgruppen (DARSTELLUNG CIMA 2021; DATEN: STATISTIKAMT NORD 2021)

Auch diese Entwicklungsprozesse bedeuten Herausforderungen für die Gemeindeentwicklung. So setzt bspw. die positive Entwicklung der Vergangenheit ein kontinuierliches und attraktives Angebot für junge Familien voraus

und erfordert immer wieder Anstrengungen der Integration, bspw. zur Sicherung des aktiven Vereinsleben und sonstiger Aktivitäten der Dorfgemeinschaft. Ebenso müssen nun altengerechte Angebote abseits der ambulanten Pflegeinfrastrukturen geschaffen werden, um der künftigen Altersstruktur gerecht zu werden.

Ein Blick auf die Wanderungsdestinationen wiederum erhärtet die These, dass die Gemeinde durch ihre Angebotspolitik gut in der Lage ist, das Wanderungsverhalten zu beeinflussen, denn fast die Hälfte des Wanderungsgeschehens findet zwischen der Gemeinde Nahe und anderen Kommunen im Kreis Segeberg statt. Wanderungen außerhalb der Kreis- und Landesgrenze sind in der Regel, weil meist persönlich, ausbildungs- und arbeitsplatzmotiviert für eine kleinere Gemeinde deutlich schwerer zu beeinflussen.

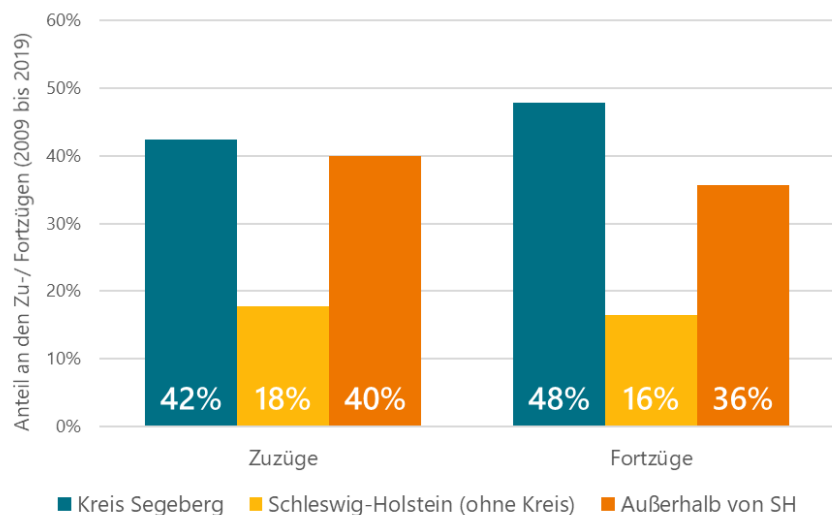


Abbildung 37: Vergleich der Wanderungsdestinationen (DARSTELLUNG CIMA 2021; DATEN: STATISTIKAMT NORD 2021)

### Singularisierung

So genannte Singularisierungseffekte (es leben weniger Menschen in einem Haushalt) sind in der Gemeinde vergleichsweise moderat zum Landesdurchschnitt ausgeprägt. So lag die Zahl der Einwohner je Wohneinheit in der Gemeinde Nahe im Jahr mit 2,18 deutlich über dem Kreis- (2,08) und insbesondere dem Landesdurchschnitt (1,92). Gegenüber dem Jahr 2000 hat sich allerdings auch in Nahe die Größe der Haushalte deutlich verringert. Bereinigt um Zensuseffekte liegt der Rückgang in einem Bereich von 0,40 Personen je Wohneinheit. Als Gründe für die Entwicklung können neue Lebensmodelle und insbesondere auch der sogenannte „Remanenzeffekt“<sup>11</sup> angeführt werden.

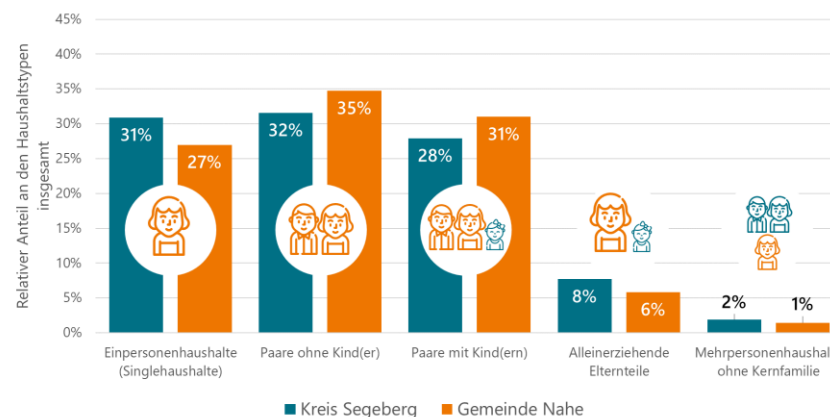


Abbildung 38: Haushaltstypen in der Gemeinde nach dem Zensus 2011 (DARSTELLUNG CIMA 2021; DATEN: ZENSUSDATENBANK 2011)

Die Reduzierung der Einwohner je Wohneinheit ergeben im Umkehrschluss einen deutlichen Anstieg der Wohnfläche je Person in m<sup>2</sup>. In Nahe lag der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch je Person bei 52,6 m<sup>2</sup> und damit deutlich über dem Kreisdurchschnitt (46,9 m<sup>2</sup>) und etwas über dem

<sup>11</sup> Bezeichnet den, rational betrachtet, zu langen Verbleib im eigenen Haus, obwohl Wohnfläche und Pflegeaufwand objektiv viel zu groß geworden sind. Häufige Gründe sind, der Auszug der Kinder aus dem Elternhaus und ein verstorbener Lebenspartner.

Landesdurchschnitt (48,4 m<sup>2</sup>). In ländlich geprägten Gemeinden ist der hohe Wohnflächenverbrauch zum einen auf die einfamilienhausgeprägte Wohnlandschaft und zum anderen auf die zahlreichen nur noch von wenigen Personen bewohnten Hofanlangen zurückzuführen.

Neben dem im Sinne der Flächensparziele bedenklich steigenden Wohnflächenverbrauch gehen mit dieser Entwicklung deutschlandweit meist auch eine Destabilisierung der sozialen Netze einher. Die Familie und gute Nachbarschaften stemmen gerade in ländlichen Kommunen Aufgaben, die sonst nur infrastrukturell in größeren Kommunen vorgehalten werden können. Auch hier gilt es, in der Gemeindeentwicklung frühzeitig die Weichen zu stellen, um die negativen Folgen dieser Entwicklung zu begrenzen. Bspw. durch eine Weiterentwicklung des Wohnraumangebotes, das ortsangemessen auch Angebote für das Wohnen im Alter bietet, oder eine Sicherung von Treffpunkten, Vereinen und Orten des sozialen Miteinanders, um Netzwerke auch außerhalb der Familie bestmöglich zu befördern.

### 3.7.3. Bevölkerungsprognose

Die demografischen Prognosen des Kreises haben sich in den vergangenen Jahren leicht verändert. Wurde in der Prognose aus dem Jahr 2013 noch von einer eher stagnierenden Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2030 ausgegangen, geht die Prognose aus dem Jahr 2018 von einem Einwohnerverlust in Höhe von rund 50 Einwohnern (ohne Flüchtlingsbewegungen) bei einer leicht positiven Haushaltszahl aus. Dabei ist zu beachten, dass regionale Prognosen immer nur begrenzt die kommunalen Eingangsgrößen modellieren können, und insbesondere die kommunalen Gegenmaßnahmen, insbesondere wenn sie von den Entwicklungen der vergangenen Jahre abweichen, nur begrenzt abgebildet werden.

Aus diesem Grund und um vertiefende Aussagen für künftige Wohnraum- und Infrastrukturanforderungen zu gewinnen, wurden ergänzend zur Kreisprognose, eine eigene Prognose für die Gemeinde Nahe auf Basis der Zahlen aus dem Einwohnermelderegister für das Zieljahr 2035 in zwei Szenarien erstellt, die nachfolgend erläutert werden.

### Szenario 1: Entwicklung der letzten 10 Jahre

Im ersten Szenario werden die Parameter der Entwicklungen der letzten 10 Jahren angenommen, die sich durch eine moderate Wanderung auszeichnet.

### Szenario 2: Wachstumspolitik

Im zweiten Szenario wird hingegen eine Wachstumspolitik angenommen, die sich durch eine proaktive Baulandpolitik mit dem Fokus auf junge Familien und Paare in der Familiengründungsphase sowie der Gewährleistung eines Sockelangebotes an altengerechten Wohnraumangeboten die Attraktivität der Gemeinde maßgeblich beeinflusst.

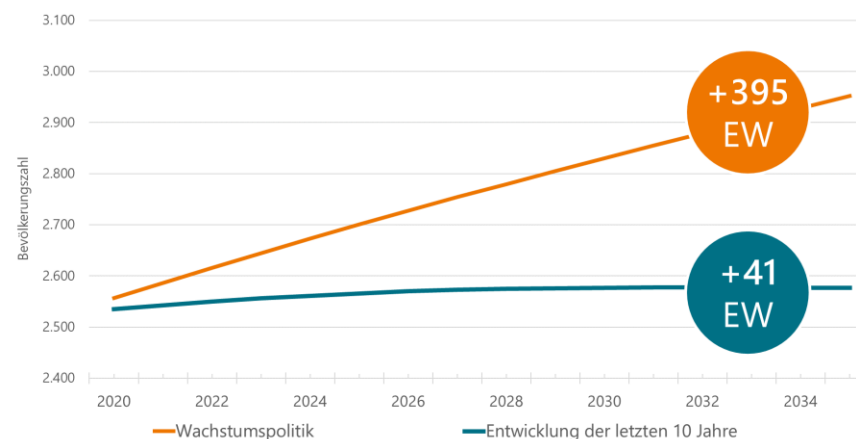


Abbildung 39: Übersicht über die Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Szenarien (CIMA 2021; DATEN: EINWOHNERMELDEREGISTER DES AMTES ITZSTEDT 2020)

Die qualitative Aufwertung und der Ausbau der Gemeindeinfrastrukturen ist eine wichtige Begleitbedingung, um ein funktionierendes soziokulturelles Umfeld als wichtigen weichen Standortfaktor zu erhalten. Ebenso ist die Sicherung der vorhandenen Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote ein entscheidender Faktor, der in der Gemeinde dauerhaft berücksichtigt werden muss.

**Im Ergebnis der Szenarienbetrachtung wird deutlich, dass die demografische Struktur der Gemeinde Nahe schon durch wenige Maßnahmen zu**

einer stabilen Bevölkerungsentwicklung führen kann. Der breite Entwicklungskorridor lässt genügend Spielraum für die Gemeinde, um sich entweder als ländlicher Zentralort zu stabilisieren oder aufgrund seiner Bedeutung für die umliegenden Gemeinden weiterzuwachsen. Gemeinsam mit der Gemeinde Itzstedt besteht die Möglichkeit im zentralörtlichen System des Landes weiter aufzusteigen und als Unterzentrum an Bedeutung zu gewinnen. Voraussetzung hierfür ist aber eine ambitionierte Wachstumspolitik in beiden Gemeinden.

### Altersstruktur

Altersstrukturell verdeutlicht die Alterspyramide, die die Ergebnisse für das Szenario „Wachstumspolitik“ den heutigen Zahlen aus dem Einwohnermelderegister gegenüberstellt, exemplarisch die wesentlichen Entwicklungen.

Anders als in vielen anderen Gemeinden im Land kommt es in Nahe nicht zu einer besonders starken Ausbildung einer „pilzartigen“ Form, vielmehr handelt es sich um eine am Kopf leicht verbreiterte Säule.

Vergleicht man die lineare Darstellung aus dem Jahr 2020 mit den gefüllten Balken aus dem Jahr 2035 wird deutlich, dass es insbesondere in den Altersklassen zwischen 50 und 60 Jahren und zwischen 65 und 75 Jahren zu deutlicheren Verschiebungen kommen wird. Dies bedeutet, dass es in der Gemeinde Nahe bis zum Jahr 2035 insbesondere zu einem Zuwachs der so genannten „jungen Alten“ kommen wird, während die Zahl der „Best Ager“ (Personen in den Altersgruppen vor dem Renteneintritt) abnimmt. Die Zahl der Hochaltrigen (80 und mehr Jahre) wird aus der Eigenentwicklung der Gemeinde heraus im Betrachtungszeitraum auch weiter zunehmen. Die Corona-Pandemie dürfte durch eine leichte Übersterblichkeit hierbei sogar noch etwas dämpfend wirken.

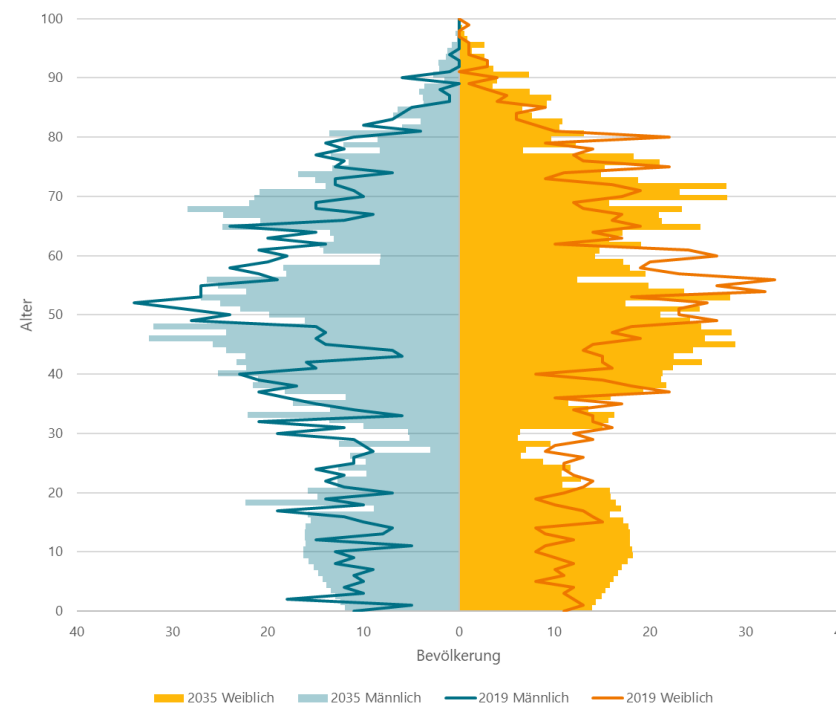


Abbildung 40: Alterspyramide der Gemeinde Nahe 2019 und Prognose 2035 im Szenario „Aktive Baulandpolitik“ (DARSTELLUNG CIMA 2021; DATEN EIGENE BERECHNUNG AUF BASIS DER EINWOHNERSTATISTIK DES AMTES ITZSTEDT 2020)

Diese Entwicklung wirkt sich entsprechend auf die Bedarfe und die Auslastung der wichtigsten Gemeindeinfrastrukturen aus. So können voraussichtlich die Kindergärten und die Schule zukünftig weiter gut ausgelastet werden. Entscheidend ist jedoch, dass vor allem hins. altengerechter Wohnformen abseits typischer Pflegeeinrichtungen eine deutliche Erhöhung des Angebotes notwendig sein wird.



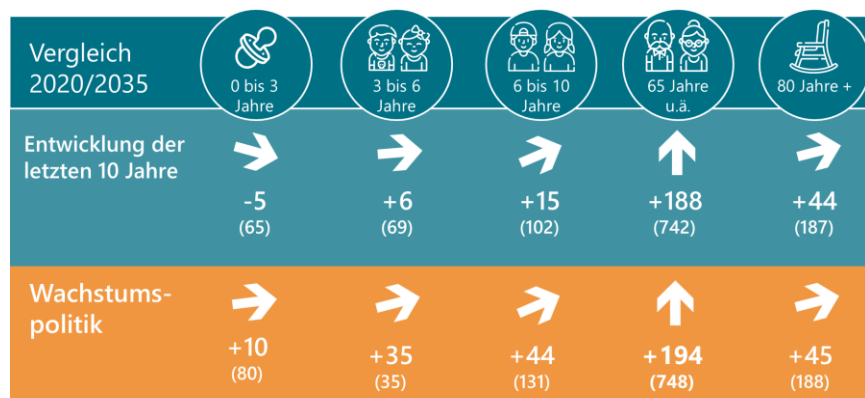


Abbildung 41: Überblick über die Entwicklung in den infrastrukturelevanten Kohorten im Szenario „Wachstumspolitik“ (DARSTELLUNG CIMA 2021; DATEN EIGENE BERECHNUNG AUF BASIS DER EINWOHNERSTATISTIK DES AMTES ITZSTEDT 2020)

**Aus dieser Betrachtung heraus lassen sich auch Aussagen für die künftige Infrastrukturentwicklung ableiten:**

- **Der Entwicklungskorridor verdeutlicht den Entwicklungsspielraum, den die Gemeinde Nahe in den kommenden Jahren nutzen kann, um politisch entscheiden zu können, wie die Gemeinde in der Zukunft wahrgenommen werden soll.**
- **Im Zuge einer Wachstumspolitik muss berücksichtigt werden, dass ein großer Wachstumsimpuls in der Regel auch zu Spitzen bzw. Senken in der Infrastrukturauslastung (insbesondere Betreuungsangebote für Kinder) führt. Dementsprechend gilt es hins. der Wohnbauentwicklung eine Dimensionierung von Bauabschnitten und Baustufen in Neubaugebieten zu implementieren. Die Gemeinde ist in der angenehmen Situation das bereits kräftig in die Infrastrukturen investiert wird.**
- **Der Anteil der 66- bis 80-Jährigen wird sehr stark zunehmen und damit perspektivisch auch der Anteil der Hochaltrigen. Insbesondere die**

**Zielgruppe der Menschen, die sich frühzeitig im Alter verkleinern wollen, ist daher auch kurz- bis mittelfristig eine besonders relevante Interessensgruppe für die künftige Gemeindeentwicklung.**

## 3.8. Wohnungsmarkt & Wohnungsbedarfe

### 3.8.1. Wohnungsmarkt: Ist-Situation

Über 95 % des Gebäudebestandes in der Gemeinde Nahe sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Damit verfügt die Gemeinde über weniger Mehrfamilienhaustypen als Gemeinden im Landesdurchschnitt und auch im Vergleich zu Gemeinden ihrer Gemeindegröße. Dies ist negativ zu bewerten, da auch im ländlichen Raum, eine Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes und die Etablierung flächensparender Wohnungsangebote an Bedeutung gewinnen muss, um die Flächenspar- und Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen. Entsprechend der hohen Ein- und Zweifamilienhausquote liegt die Quote des selbstgenutzten Wohneigentums in der Gemeinde Nahe mit 67 % deutlich über dem Kreisdurchschnitt von 51 %<sup>12</sup>. Dies ist in der Regel positiv zu bewerten, da mit einer höheren Eigennutzung die Gefahr von größeren und flächigen Modernisierungsrückständen sinkt. Durch Befahrungen und Begehungen der Gemeinde konnte dieser statistische Zusammenhang bestätigt werden.

Laut Zensus bewegt sich der Wohnungsleerstand mit 1 % leicht unterhalb einer Fluktuationsreserve von 2-3 % des Wohnungsbestandes.<sup>13</sup> Eine Leerstandsproblematik konnte weder durch Gespräche mit Schlüsselpersonen noch durch Begehungen vor Ort ermittelt werden. Gut gepflegte Eigenheime sind in der Regel schnell weiterveräußert. Etwas schwieriger gestaltet sich die Um- und Nachnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe. Diese kommen in der jüngeren Vergangenheit vermehrt auf den Markt und bedürfen

<sup>12</sup> Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2011

<sup>13</sup> Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2011 sowie Befahrungen im Gemeindegebiet und Berechnungen durch cima

häufig eines umfassenderen Investments. Jedoch finden sich auch hier mit etwas Vorlauf meist privatwirtschaftlich Interessenten.

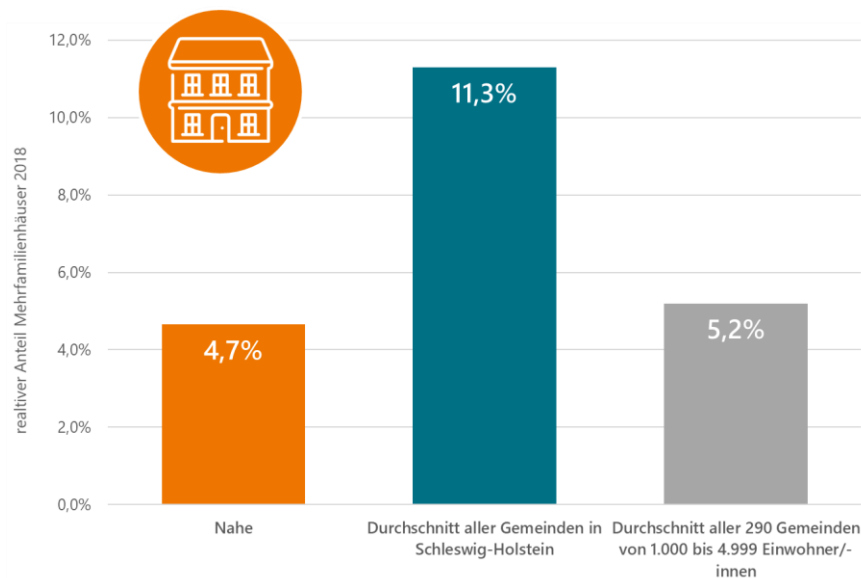


Abbildung 42: Relativer Anteil der Mehrfamilienhausbebauung im Vergleich (DARSTELLUNG CIMA 2021; DATEN: STATISTIKAMT NORD 2021)

Neben dem hohen Anteil selbstgenutzten Eigentums ist auch die Baualtersstruktur ein interessanter Parameter, um den derzeitigen Wohnungsmarkt bewerten zu können. In der Gemeinde Nahe lässt aufgrund des hohen Anteils von Bausubstanzen aus den Jahr 1949 bis 1978 ein hoher Modernisierungs- und Sanierungsaufwand ableiten, da diese vor der ersten Wärmeschutzverordnung (1977) erbaut wurden. In diesem Zeitraum fallen dementsprechend die ersten großen Siedlungserweiterungen, die den Aufstieg Nahes und Itzstedts als ländlicher Zentralort ermöglichten. Dieser Aspekt untermauert die Notwendigkeit einer flächendenkenden Sanierung der Bausubstanzen, weshalb energetische Modernisierungsmaßnahmen und die Unterstützung durch entsprechende Beratungsangebote ein wachsendes Zukunftsthema sein werden.

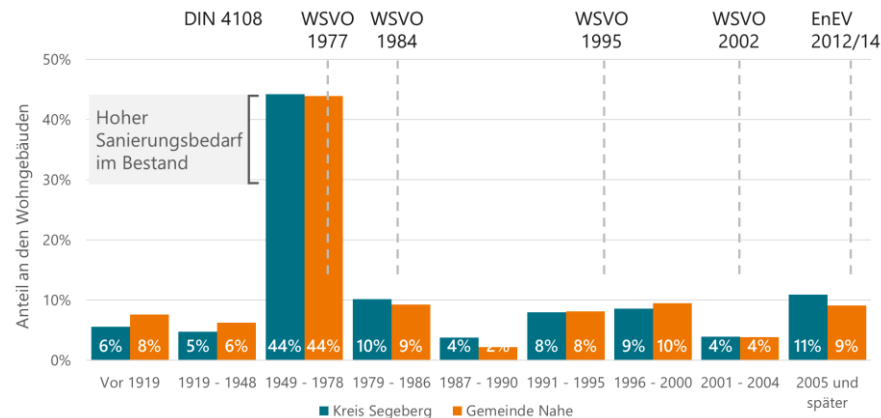


Abbildung 43: Baualtersklassen im Vergleich (DARSTELLUNG CIMA 2021; DATEN: ZENSUSDATENBANK 2011 UND BERECHNUNGEN CIMA 2021)

Die Baufertigstellungsstatistik verdeutlicht eine über die letzten 20 Jahre wellenartige Bautätigkeit in der Gemeinde. Die dabei entstehenden Täler, zuletzt zwischen 2010 und 2014, wurden dabei immer wieder durch aktivere Bauphasen abgelöst. Als aktivste Bauphasen stechen die Jahre 2003 (18 WE), 2015 (14 WE) und 2019 (31 WE) ins Auge, in denen jeweils größere Wohnprojekte (u. a. Wohnprojekt Miteinander Wohnen) sowie einige Nachverdichtungspotenziale und weitere Wohngebiete (u. a. Peerkoppel, Rodelberg) erschlossen und baulich realisiert wurden. Im Gegenzug stieg die Bevölkerungszahl aufgrund eines deutlichen Wanderungsgewinns. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund einer kontinuierlichen Auslastung der Infrastruktur sowie zur Vermeidung altersstruktureller Ungleichgewichte eine wichtige Rahmenbedingung. Im Mittel wurden pro Jahr ca. 9,5 Wohneinheiten fertiggestellt.

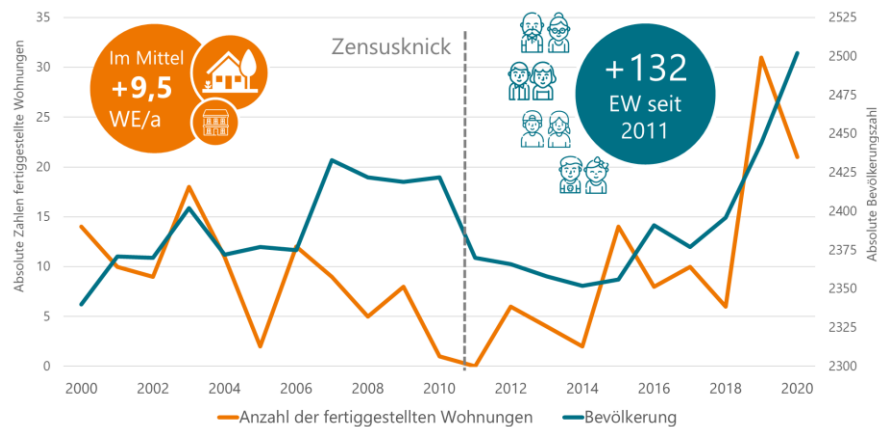


Abbildung 44: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung und der Baufertigstellungen zwischen 2000 und 2019 in Nahe (DARSTELLUNG CIMA 2021; DATEN: STATISTIKAMT NORD 2021)

### 3.8.2. Wohnraumbedarfe

Im Korridor der dargestellten demografischen Szenarien wurde mittels des sogenannten Haushaltsansatzes eine Wohnungsbedarfsprognose erstellt. Diese dient dazu zu überprüfen, ob die Gemeinde Nahe in der Lage ist, die resultierenden Bedarfe zu decken bzw. in welchem Umfang neue Bauflächen entwickelt werden sollten. Darüber hinaus kann die Betrachtung als inhaltliche Begründungsgrundlage zur Begründung von Bauvorhaben gegenüber den Trägern der Landes- und Regionalplanung herangezogen werden.

Bei der Prognose der Wohnraumbedarfe ist zu beachten, dass nicht der einzelne Einwohner, sondern der gesamte Haushalt eine Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt auslöst. Neben der Bevölkerungsentwicklung ist daher auch die Entwicklung der Größe der Haushalte eine wichtige Eingangsgröße für die Bedarfsprognose. Für die Gemeinde Nahe wird für das Jahr 2035 unterstellt, dass sich auch hier die Zahl der Haushalte verkleinert. Aufgrund

der Zuwanderungsstrategie für junge Familie und aus den weiteren genannten Gründen wird in Nahe mit rund 2,22 Person je Wohneinheit eine deutlich über dem Kreisdurchschnitt liegende Zahl (1,92 Personen je Wohneinheit nach Kreisprognose) angenommen.

Das Vorgehen der Wohnbauflächenprognose<sup>14</sup> orientiert sich an dem methodischen Ansatz der Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein.<sup>15</sup> Die Berechnung der Wohnungsbedarfsprognose erfolgt mit Hilfe der drei Komponenten:

- **Nachholbedarf:** Der Bedarf an Wohnungen, der bereits im Status quo besteht, da der Wohnungsbestand die bestehende Nachfrage nicht decken kann (Abgleich des Wohnungsbestands um den bereinigten Haushaltszahlen unter Berücksichtigung einer gewünschten Fluktuationsreserve). Beim Nachholbedarf handelt es sich um eine rein rechnerische Größe. Durch Faktoren wie den späteren Auszug aus dem Elternhaus, mehr Wohngemeinschaften (insbesondere im Mittelzentrum), Teilung von Wohnungen, Abwanderungen innerhalb und außerhalb der Region wird nur ein Teil dieser Nachfrage tatsächlich marktaktiv. Aufgrund der generell erhöhten Nachfrage in den letzten Jahren wird hierbei ein Wert von rd. 50 % innerhalb der Region als realistisch erachtet.
- **Ersatzbedarf:** Der Ersatzbedarf beschreibt den Bedarf an Wohnungen, der durch die Kompensation des Abgangs (Abrisse) und Zusammenlegung bestehender Wohnungen ausgelöst wird. Die Berechnung erfolgt über die Umlegung der Ersatzbedarfsquote auf den Wohnungsbestand. Die jährliche Ersatzquote liegt in der Regel zwischen 0,1 % und 0,3 % des Wohnungsbestandes. In stärker einfamilienhausgeprägten Kommunen ist von einem eher niedrigeren Gebäudeabgang aufgrund höherer Instandsetzungsneigungen auszugehen. Für die Prognose wurde aufgrund der einfamilienhausgeprägten Strukturen mit einer Quote von 0,1

<sup>14</sup> cima 2021

<sup>15</sup> Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein 2017

% des Wohnungsbestandes gerechnet. Dabei wird auch berücksichtigt, dass die freiwerdenden Grundstücke zu 75 % wieder in den Flächenkreislauf eingespeist werden. Faktoren wie bspw. Zusammenlegungen, Vergrößerungen und auch Umnutzungen machen hier Abschläge von einer 1:1-Quote erforderlich.

- **Demografischer Neubaubedarf:** Der Bedarf an Wohnungen, der durch die künftige Nachfrage (wohnungssuchende Haushalte) unter Berücksichtigung von Versorgungsnormen (Leerstandsquote, Untermieterhaushalte, Nebenwohnungen...) abgeleitet wird.

Die ermittelten Wohnungs- und Wohnflächenbedarfe werden dem verfügbaren Innenentwicklungspotenzialen und Entwicklungspotenzialen der Gemeinde gegenübergestellt. Hierdurch wird ermittelt, ob und inwieweit Handlungsbedarf für die Entwicklung von Wohnbauflächen besteht.

### Wohnraumbedarfe

Der aus den beiden Szenarien resultierende Entwicklungskorridor ermöglicht der Gemeinde einen großen Entwicklungsraum, der je nach strategischer Ausrichtung bedarfsgerecht ausgeschöpft werden kann. Die Spannweite des Entwicklungskorridors variiert zwischen **+153 und +318 Wohneinheiten (WE)** bis zum Jahr 2035 und resultiert vor allem aus den Triebfedern der demografischen Entwicklung (Wanderungsverhalten, Geburtenrate, Altersstruktur usw.).

Der untere Wert zeigt hierbei, inwieweit bei einer Stabilisierung des derzeitigen Wachstumstrend weiterhin neue Wohneinheiten gebaut werden müssen, um den Trend nachhaltig zu verstetigen.

Im Gegensatz dazu untermauern die Zahlen für eine Wachstumspolitik den enormen Wohnraumbedarf, wenn die Gemeinde proaktiv neue Mitglieder für die Einwohnerschaft gewinnen wollen würde. Ein Ziel könnte hierdurch u. a. sein, gemeinsam mit der Gemeinde Itzstedt als Unterzentrum im zentralörtlichen System heraufgestuft zu werden.

Voraussetzung für jegliche Entwicklung ist die Realisierung der Wohneinheiten möglichst in angemessenen Baustufen auf der Zeitachse zu verteilen, um sowohl Spitzen als auch Täler hins. der Auslastung der sozialen Infrastrukturen zu vermeiden.

Rein rechnerisch ergibt sich für das Szenario Wachstumspolitik eine durchschnittliche, jährliche Baufertigstellung **von rund 19,9 WE** bis zum Jahr 2035. Zum Vergleich: Die durchschnittliche Baufertigstellung der Gemeinde Nahe lag zwischen 2000 und 2020 bei 9,5 WE pro Jahr, im oberen Quantil (die besten 25 % der vergangenen 20 Jahre) bei rund 12 WE. Die Gemeinde musste dementsprechend ein deutlich höheres Niveau der Baufertigstellung als in den vergangenen Jahren erreichen, zumindest wenn ein verstärkter Wachstumspfad beschritten werden soll. Des Weiteren müssten in dem Wachstumsszenario deutliche Zuwanderungsgewinne generiert werden, die bei rund 25 Personen pro Jahr liegen. Im oberen Quantil der vergangenen Jahre hat die Gemeinde durch eine aktive Baulandpolitik deutlich höhere Zuwanderungsraten erreicht, sodass der notwendige Zugewinn als realistisch einzustufen ist. Eine Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung bzw. die Verstetigung des derzeitigen Wachstumstrend könnte hingegen bereits mit dem derzeitigen Baufertigstellungen erreicht werden. Die Gemeinde muss daher für sich strategisch festlegen, inwieweit und in welchem Umfang die Gemeinde ihr Wachstum ankurbeln möchte. Die gegenwärtigen Rahmenbedingungen (Baufertigstellungen, Zuwanderung in den vergangenen 3 Jahren) und die zahlreichen Projekte in der jüngeren Vergangenheit bilden die argumentative Grundlage, um größere Entwicklungssprünge zu belegen:

Die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken und der zeitnahe Verkauf von Baugrundstücken in den vergangenen Wohnbauprojekten (Rodelberg, Peerkoppel) bestärken die Ambitionen der Gemeinde, weiterwachsen zu können. Entscheidend ist ein vielfältiges, generationsgerechtes und attraktives Wohnraumangebot, welches auf ein modernes und bedarfsgerechtes Dienstleistungs-, Kultur- und Freizeitangebot trifft. Mit dem Anbau an das Bürgerhaus samt geplanter Modernisierung, der Modernisierung der

Ballsporthalle, den Plänen rund um das Birkenhofgelände und der gestalterischen Aufwertung des Schulhofes wurden bereits wichtige Projekte angestoßen und tlw. bereits umgesetzt, die zur Qualitätssteigerung der Gemeinde als Lebens- und Wohnort beitragen. Auch die weiteren Ausbau- und Modernisierungspläne der Kindergärten in der Gemeinde sowie das erfolgreiche privat initiierte Mehrgenerationenwohnprojekt „miteinander Wohnen“ können in diesem Kontext als weitere Belege für die Attraktivität der Gemeinde genannt werden.

	Wohnungen bis 2035	WE im Durchschnitt pro Jahr	Bruttowohnbau-landbedarf bei 30 – 35 % MFH (in ha)
Entwicklung der letzten 10 Jahre	+153	~9,5	~7,9 – 8,3
Wachstums-politik	+318	~19,9	~16,4 - 17,3

Abbildung 45: Modellhafte Betrachtung der Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfe (CIMA 2021)

### Wohnbauflächenbedarf

Mittels Annahmen zur Dichte und zur Verteilung der Wohnformen in Ein- und Mehrfamilienhaustypen lassen sich Hinweise zum erforderlichen Baulandbedarf gewinnen. Hierbei wird im Rahmen des Szenario Wachstumspolitik für die Gemeinde Nahe unterstellt, dass einerseits künftig ein Anteil von 30 bis 35 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern<sup>16</sup> realisiert wird, andererseits aber auch weiterhin ein Garten zur ortsbildtypischen Gestaltung dazugehört wird. Im Ergebnis ergibt sich ein Bruttowohnbauflächenbedarf von rund **17,3 ha** (30 % MFH) **bis 16,4 ha** (35 % MFH). Hierbei wurde bereits

berücksichtigt, dass ein Teil des Ersatzbedarfes auf wiedergenutzten Grundstücken abgebildet werden kann. Das Szenario „Entwicklung der letzten 10 Jahre“ wurde nicht weiter betrachtet.

### Bedarf an besonderen Wohnformen

Auf Basis der Entwicklungsszenarien sowie statistischer Versorgungsnormen, die sich u.a. aus der Pflegestatistik sowie bundesweiter Evaluationen ableiten lassen, können Hinweise auf den künftigen Bedarf an generationengerechtem Wohnraum gewonnen werden. Dabei ist zu beachten, dass sich ebenso wie die Lebensstile auch die Wohnformen im Alter zunehmend ausdifferenzieren haben. Gerade in kleinen Gemeinden bleibt das selbstbestimmte Wohnen in den eigenen vier Wänden und im gewohnten Wohnumfeld die weiterhin dominierende Wohnform. Dies gilt auch für die Gemeinde Nahe. Daneben existiert eine Reihe von unterschiedlichen Typen, die sich grob in drei Klassen unterteilen lassen:

- Pflege zu Hause (mit und ohne die Unterstützung von Pflegediensten)
- Seniorenwohnen/ Barrierefreies Wohnen/ Senioren-WGs...
- Stationäre Pflegeheime (Vollstationär/ Teilstationär)

Im Ergebnis der modellhaften Betrachtung wird deutlich, dass in allen Typen die Bedarfe bis zum Jahr 2035 steigen werden. Ein aktueller Handlungsbedarf bzw. eine ortsangemessene Handlungschance ergibt sich vor allem im Bereich von Beratungsleistungen für die barrierefreie Gestaltung der eigenen vier Wände. Hinzu kommt ein heute noch nicht vorhandener Grundstock an kleineren, barrierefreien Wohnungen, die eine Verkleinerung am Wohnstandort für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter ermöglichen. Durch die Möglichkeiten, sich modern im Ortskern der Gemeinde zu verkleinern, würden auch sekundäre Effekte möglich. So würden die Rahmenbedingungen zur Reduzierung des Remanenzeffektes bspw. verbessert.

<sup>16</sup> Wohngebäude mit drei und mehr Wohneinheiten

Kleinere Wohneinheiten können zudem zur Bindung junger Menschen als erste eigene Wohnung in der Ausbildung sowie zur Bereitstellung eines Sockelangebotes an sozialem Wohnraum eingesetzt werden.

Dennoch müssen auch für derartige Entwicklungen geeignete Rahmenbedingungen geschaffen werden. Hierzu zählen bspw. die technische Infrastruktur, ÖPNV-Anbindungen und ein generationengerechtes Wohnumfeld sowie ergänzende Dienstleistungen und Services. Zudem stehen derartige, meist kompakte Entwicklungen immer in einem Spannungsfeld zur einfamilienhausgeprägten baukulturellen Identität einer eher ländlich geprägten Gemeinde. Die Um- und Nachnutzung von Hofstellen stellt hier vielfach eine mögliche Brücke dar.

Typen	Bedarfe	
	2020	2035
Pflege zu Hause	~52	~65-69
Seniorenwohnen	~8-14	~13-23
Stationäre Pflegeheime	~34	~49-50

Abbildung 46: Modellhafte Betrachtung der Bedarfe nach altengerechten Wohnformen innerhalb der Gemeinde Nahe (DARSTELLUNG CIMA 2021; DATEN: AMT ITZSTEDT: EINWOHNERMELDESTATISTIK 2020)

Die ersten privaten Projekte wie das bereits genannte Mehrgenerationenprojekt „miteinander Wohnen“ und der Bau von altengerechten Wohnungen an der Apotheke in der Dorfstraße sind Beleg dafür, dass bereits heute sowohl angebotsseitig als auch nachfrageseitig ein Bedarf für ein solches Wohnraumangebot besteht.

Im Bereich der eher infrastrukturellen, stationären Angebote wird der Bedarf innerhalb Gemeinde nicht ausreichen, um größere Investments abzusichern.

Zudem besteht kein zentralörtlicher Versorgungsauftrag. Nur in Zusammenarbeit mit weiteren Nachbarkommunen könnte hier perspektivisch ein Angebot erfolgen.

### 3.8.3. Innenentwicklungs- & Flächenpotenziale

Um abzubilden, inwieweit die Gemeinde nach neuen Entwicklungsflächen bis zum Jahr 2035 Ausschau halten muss, wird diesem Bedarf ein realistisch aktivierbares Potenzial an Innenentwicklungsmöglichkeiten, vorhandenen sowie in Planung befindlichen Potenzialen aus Bebauungsplänen sowie Flächennutzungsplanreserven gegenübergestellt. Die dargestellten Werte sollen als Näherungswerte verstanden werden, um abschätzen zu können, ob die Innenentwicklungspotenziale die prognostizierte Wohnraumbedarfe abdecken können. Die Spannweite bei der EFH- und MFH Bebauung resultiert aus der Abwägung, welche Flächen in der Theorie den Mindeststandard der angesetzten Durchschnittsgrößen erfüllen. Zudem erfolgte eine erste grobe Abwägung, welche Flächen sich für die jeweilige Bauart eignen. Die bereits in baubefindlichen Vorhaben wurden hierbei nicht berücksichtigt, aber zur Vollständigkeit der Erhebung aufgeführt.

In den vergangenen Jahren wurde bereits ein Großteil der Innenentwicklungspotenziale nach § 34 BauGB ausgeschöpft, sodass nur noch eine überschaubare Anzahl an Innenentwicklungspotenziale vorliegen. Allerdings könnte zumindest eine beachtliche Anzahl an Wohneinheiten in Mehrfamilienhausbebauung errichtet werden, wodurch die Qualität der Innenentwicklungspotenziale einen Grundstock schaffen könnte, aber noch ein Großteil der prognostizierten Bedarfe durch großflächigere Bauvorhaben gedeckt werden müsste.

Weitere größere Flächenpotenziale sind lediglich in den verschiedenen Flächennutzungsplanänderungen (u. a. 8. Änderung) planungsrechtlich gesichert worden. Diese müssen hierbei in zwei Arten unterschieden werden. Einerseits die als Wohnbauflächen festgesetzten Flächenreserven, andererseits die Flächen, die als gemischte Bauflächen breitere Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzungen ermöglichen. Diese müssen wiederum

mit der Wohnnutzung vereinbar sein, sodass die Ansiedlung von flächen- oder immissionsintensiven Betrieben ausgeschlossen ist. Die Flächennutzungsplanreserven geben der Gemeinde einen gewissen Entwicklungsspielraum, den die Gemeinde nutzen kann, aber nicht zwangsläufig nutzen muss. Eine entsprechende detaillierte Betrachtung durch Fachgutachter und weitere Akteure ist im weiteren Planungsverlauf notwendig. Auch die weiteren Rahmenbedingungen wie Eigentumsverhältnisse, die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer und die derzeitige Nutzungsstruktur stellen weitere Parameter dar, die eine schnelle Planung und Realisierung erschweren können.

Kategorie	Potenzial (WE oder Fläche)
Berechneter Bedarf bis zum Jahr 2035 „Szenario Wachstumspolitik“	bis zu 318 WE
Baulücken für reine EFH-Bebauung <sup>17</sup> für reine RH-Bebauung <sup>18</sup> für reine MFH-Bebauung <sup>19</sup>	~ 3 bis 12 WE ~ 18 WE ~ 39 WE
Entwicklungspotenziale F-Planreservflächen Wohnen F-Planreservflächen Gemischte Bauflächen Flächenpotenziale Wohn- und Misch- gebiet Flächenpotenzial Gewerbe	~ 11 ha ~ 6,5 ha ~ 43,4 ha ~ 9 ha

Abbildung 47: Gegenüberstellung der verfügbarem Wohnraumangebot sowie prognostizierter Nachfrage und den identifizierten Flächenpotenzialen (CIMA 2021)

Daher ist es ratsam auch weitere Flächenpotenziale abseits der planungsrechtlichen Potenziale ins Auge zu fassen. In Abstimmung mit der Lenkungsgruppe und unter Berücksichtigung weiterer planungsrelevanter Parameter konnten drei großflächigere Entwicklungspotenziale nördlich der ehemaligen Bahntrasse identifiziert werden, die aufgrund ihrer Lage und Nähe zu bestimmten Infrastrukturen als geeignete Standorte für die weitere Gemeindeentwicklung genutzt werden könnten. Südlich des Bürgerhauses und der Sportinfrastrukturen konnte eine Fläche als gewerbliches Erweiterungspotenzial identifiziert werden.

Eine Auswertung der vorhandenen Wohnbauflächen- und Innentwicklungspotenziale zeigt, dass kurz- bis mittelfristig die Entwicklung neuer Baugebiete erforderlich wird, um den Entwicklungskorridor planerisch ausreichend abzubilden. Die Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale wird parallel ein wichtiger Baustein der Gemeindeentwicklung bleiben, der seitens der Landesplanung auch vordergründig entwickelt werden soll. Insbesondere die Umnutzung von einigen Baulücken bietet hierbei Chancen, auch abseits des typischen Einfamilienhausbaus vielfältige und barrierefreie Wohnraumangebote in Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Mittel- bis langfristig müssten zudem noch einige weitere Flächen für eine kontinuierliche Entwicklung ins Auge gefasst werden. Besonders attraktiv scheinen hierbei Flächen, die heute entweder als Flächennutzungsplanreserven bzw. als Außenbereich deklariert sind. Bei allen Potenzialen ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde ihre Ziele nur in Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern erreichen kann.







<sup>17</sup> Für eine EFH-Bebauung wurde eine rechnerische Durchschnittsgröße von 550 m<sup>2</sup> je EFH Grundstück und ein Erschließungsflächenanteil von 25 % angesetzt.

<sup>18</sup> Für eine RH-Bebauung (Reihenhaus) wurde eine rechnerische Durchschnittsgröße von 300 m<sup>2</sup> je Grundstück und ein Erschließungsflächenanteil von 25 % angesetzt.

<sup>19</sup> Eine MFH-Bebauung wurde mit einer durchschnittlichen Wohnflächengröße je Wohneinheit von 75 m<sup>2</sup>, einer Mindestgrundstücksgröße von 850 m<sup>2</sup> sowie einer zweigeschossigen Bebauung gerechnet. Im Idealfall sollte ein MFH-Grundstück rund 1.000 m<sup>2</sup> umfassen. Es wurde ein Erschließungsflächenanteil von 30 % angesetzt.

# Übersicht der Innenentwicklungspotenziale

## Innenentwicklungspotenziale

-  Potenzialfläche mit Baurecht
-  Potenzialfläche mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung
-  Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
-  bebaut
-  im Bau
-  Ausschlussflächen (nicht bebaubar / verfügbar)

<b>2</b>	Fläche in m <sup>2</sup> (ca.)	1.200
	100 % EFH	2 WE
	100 % RH	4 WE
	100 % MFH	9 WE

<b>1</b>	Fläche in m <sup>2</sup> (ca.)	714
	100 % EFH	1 WE

<b>3</b>	Fläche in m <sup>2</sup> (ca.)	850
	100 % EFH	1 WE
	100 % RH	2 WE

<b>4</b>	Fläche in m <sup>2</sup> (ca.)	3.400
	100 % EFH	5 WE
	100 % RH	10 WE
	100 % MFH	24 WE

<b>5</b>	Fläche in m <sup>2</sup> (ca.)	703
	100 % EFH	1 WE

<b>6</b>	Fläche in m <sup>2</sup> (ca.)	670
	100 % EFH	1 WE

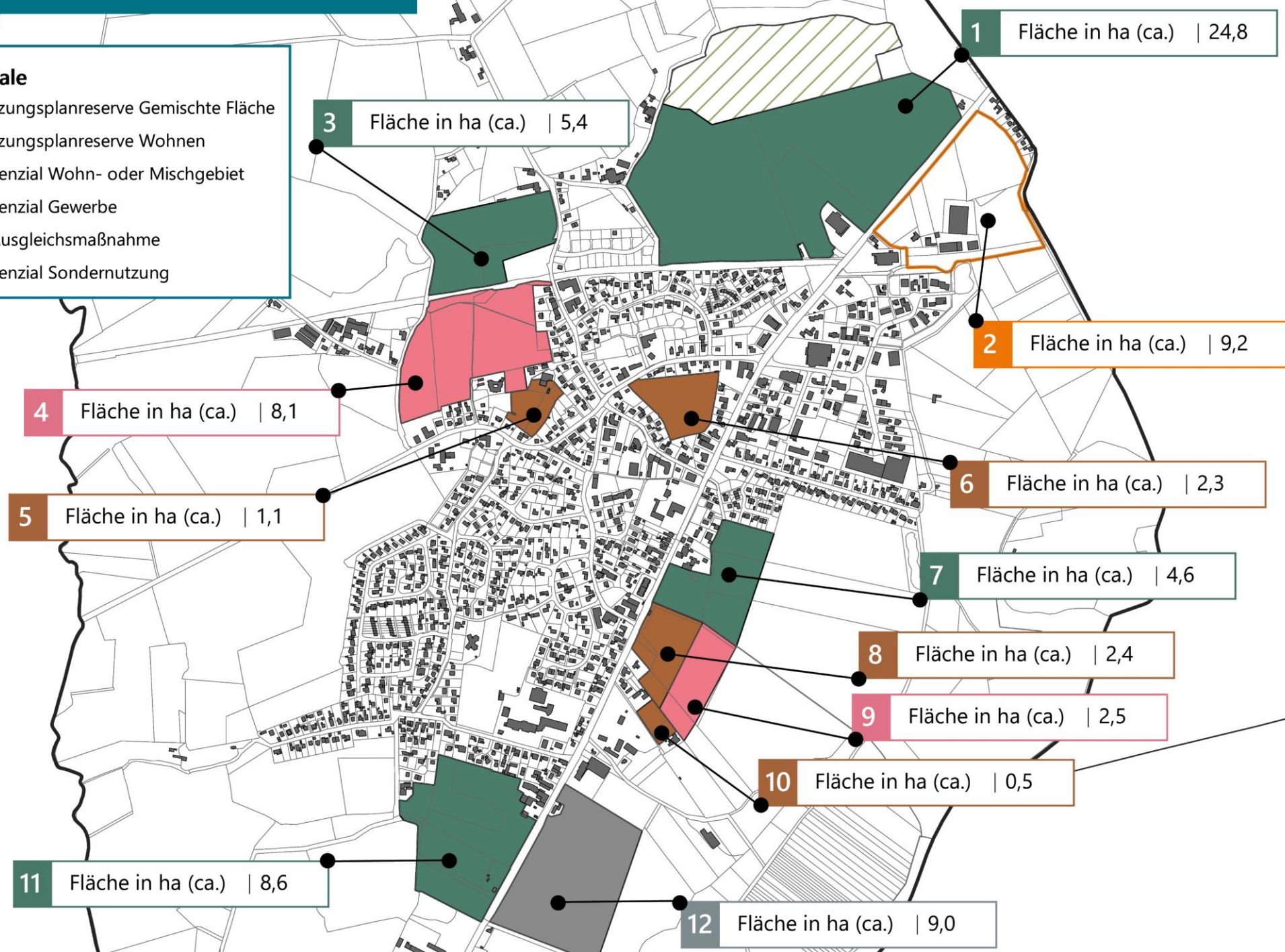
<b>7</b>	Fläche in m <sup>2</sup> (ca.)	850
	100 % EFH	1 WE
	100 % RH	2 WE
	100 % MFH	6 WE



# Übersicht der Flächenpotenziale

## Flächenpotenziale

- Flächennutzungsplanreserve Gemischte Fläche
- Flächennutzungsplanreserve Wohnen
- Flächenpotenzial Wohn- oder Mischgebiet
- Flächenpotenzial Gewerbe
- Mögliche Ausgleichsmaßnahme
- Flächenpotenzial Sondernutzung



### 3.9. Stärken & Herausforderungen der Gemeinde nach Handlungsfeldern

Auf der Grundlage der Bestandsanalyse und der Bürgerbeteiligung können die Stärken der Gemeinde und die Herausforderungen der zukünftigen Entwicklung benannt werden. Es kristallisieren sich die **sechs Handlungsfelder** „Wachstum & Wohnen“, „Gemeindeleben & Ortsgestaltung“, „Grün & Natur / Klima & Energie“, „Mobilität & Vernetzung“ und „Gewerbe & technische Infrastruktur“ heraus, die nachfolgend tabellarisch dargestellt werden.



#### Wachstum & Wohnen

Das Handlungsfeld umfasst die Themen rund um die **wohnbauliche Entwicklung** der Gemeinde.

##### Stärken

- Kompakter Hauptsiedlungskörper mit funktionierenden und gewachsenen Wohnbaugebieten
- Sehr hoher Anteil selbstgenutzten Wohneigentums im Bestand (67 %)
- Hohe Wohnumfeldqualitäten aufgrund der kurzen Wege innerhalb der Gemeinde
- Aussichtsreiche Entwicklungspotenziale rund um den Hauptsiedlungskörper
- Besondere Wohnprojekte: Bau- und Wohnungsgenossenschaft Miteinander Wohnen in Nahe // Altengerechtes Wohnen in der Wakendorfer Straße

##### Herausforderungen

- Bedarfsgerechte Siedlungserweiterung aufgrund der hohen Attraktivität der Gemeinde und der Gewährleistung der Funktionen als ländlicher Zentralort
- Gewährleistung einer Balance zwischen Wachstums- & Flächensparzielen
- Schaffung von Wohnraum für alle Generationen & Sicherung einer ausgewogenen demografischen Durchmischung
- Abwägung der Möglichkeit durch weitere Siedlungsentwicklung als Unterzentrum eingestuft zu werden
- Sicherung der Wohnumfeldqualitäten und der Baukultur



## Gemeindeleben & Ortsgestaltung

Das Handlungsfeld umfasst sowohl die Themen der Daseinsvorsorge und des Zusammenlebens als auch die Gestaltung der Gemeinde.

### Stärken

- Stark ausgeprägte und funktionierende soziale und funktionale Mitten (Bürgerhaus & Ballsporthalle // Schule im Alsterland // Dörphus)
- Starke Ortsmitte mit einem überdurchschnittlichen Nahversorgungs- und Einzelhandelsangebot
- Gutes Daseinsvorsorgeangebot (Apotheke, Ärzte etc.)
- Hohe Lebens- und Wohnqualität für die Bewohnerschaft
- Hohes ehrenamtliches Engagement (Feuerwehr, Sportvereine, Theatergruppen etc.)

### Herausforderungen

- Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionen und Gemeindeinfrastrukturen in der Gemeinde (Feuerwehr, Bürgerhaus, etc.)
- Zusammenbringen der „alten“ und „neuen“ Bewohnerschaft
- Ortsangemessene und inklusive Weiterentwicklung des Infrastrukturangebotes für alle Generationen
- Realisierung einer modernen Freizeitanlage für Kinder und Jugendliche
- Erhalt der ortsbildprägenden Gebäude
- Weiterentwicklung des Birkenhofgeländes, u. a. als multifunktionale Mitte des perspektivischen Unterzentrums Nahe/Itzstedt



## Grün & Natur / Klima & Energie

Das Handlungsfeld umfasst die Themen des Natur- und Klimaschutzes, der Natur als Ort der Naherholung und Freizeit sowie die Förderung erneuerbarer Energieträger.

### Stärken

- Zusammenspiel von Siedlungs- und Landschaftsraum
- Ansatzpunkte für alternative Energiekonzepte durch bereits geprüfte öffentliche Vorhaben und Investitionen sowie getätigte private Investitionen
- Ansatzpunkte für Erholungsnutzungen (Itzsteder See, BahnRadWeg etc.)

### Herausforderungen

- Harmonisierung der Belange der Siedlungsentwicklung mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes
- Ausschöpfung des Naherholungs- und Freizeitpotenzials für verschiedene Erholungs-, Freizeit- und Sportmöglichkeiten im Einklang mit der Natur
- Zukunft des Schulwaldes
- Erhalt der Anbindung nahliegender Naherholungspotenziale



## Mobilität & Vernetzung

Das Handlungsfeld umfasst die Themen rund um die Verbesserung der Mobilität in der Gemeinde sowie die Vernetzung und Anbindung der Gemeinde.

### Stärken

- Überdurchschnittliche Anbindung an das überregionale Straßennetz durch Bundes- und Landesstraßen
- Viele kleinteilige Verbindungswege im Ortskern als wichtige Vernetzungsoptionen
- Anbindung an das Fernradwegenetz durch den BahnRadWeg Route A
- Gute Anbindung an das ÖPNV-Netz
- Vorhandene öffentliche E-Ladestation und gemeindeeigenes E-Auto

### Herausforderungen

- Förderung alternative Mobilitätsangebote durch die Verbesserung der ÖPNV-Anbindung oder Schaffung von Ergänzungsangeboten / Dienstleistungen
- Qualitativer Ausbau der innerörtlichen Vernetzung
- Sichere und moderne Gestaltung des Fuß- und Radwegenetzes
- Lösung der Verkehrs- und Lärmbelastungen entlang der Bundesstraße
- Erhöhung der Verkehrssicherheit entlang der Bundesstraße



## Gewerbe & techn. Infrastruktur

Das Handlungsfeld umfasst die Themen rund um die gewerbliche Entwicklung und die technische infrastrukturelle Versorgung der Gemeinde.

### Stärken

- Positive wirtschaftliche Entwicklung in den vergangenen Jahren
- Gewachsenes Gewerbegebiet
- Vielfältige Branchenstruktur
- Gut integrierbare Klein- und Kleinstunternehmen aus unterschiedlichen Branchen

### Herausforderungen

- Gewährleistung weiterer Gewerbeflächenangebote
- Ortsangemessene Stabilisierung und Weiterentwicklung der lokalen Wirtschaftsstruktur (Entwicklungs- und Erweiterungsbedarfe)
- Förderung neuer Arbeitsformen
- Überprüfung der Wertschöpfungsmöglichkeiten aus Erholungsnutzungen
- Umgang mit den Pendleraufkommen
- Begleitung der Umstrukturierungen in der Landwirtschaft

### 3.10. Handlungsschwerpunkte

Aus der Analyse und der Gegenüberstellung der Stärken und Herausforderungen in den jeweiligen Themenbereichen ergeben sich folgende Handlungsschwerpunkte für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde:

#### Etablierung einer zukunftsorientierten Wohnbauflächenentwicklung

Die aktuellen Rahmenbedingungen und Entwicklungstrend sprechen für die Attraktivität der Gemeinde als Wohn- und Lebensort. Seit dem Jahr 2011 ist die Gemeinde deutlich gewachsen, sodass auch ohne größere Bauvorhaben die Bevölkerungszahl in der Gemeinde zukünftig steigen wird, in dem u. a. durch private Bauvorhaben im Innenbereich neue Wohnraumangebote geschaffen werden. Die Lage und der vorhandene Nutzungskatalog der Gemeinde sind als wesentliche Standortvorteile zu benennen, die eine hohe Marktattraktivität für Baugrundstücke und für Bauvorhaben gewährleisten. Diesen Wachstumstrend gilt es daher, durch eine zukunftsorientierte Wohnbauflächenpolitik bzw. Baulandpolitik proaktiv zu steuern und zu verstetigen, damit im Idealfall Auslastungsspitzen bei den sozialen Gemeindeinfrastrukturen verhindert werden.

Besondere Bedeutung für die Gemeinde werden zukünftig verstärkt neue Wohnformen einnehmen, die sich als Wohnsitz für Ältere und für Jüngere anbieten. Die Befragung der Öffentlichkeit hat gezeigt, dass in der Gemeinde ein grundsätzliches Interesse an entsprechendem Wohnraum besteht. Die Herausforderung besteht nun darin, geeignete Flächen zu identifizieren und zu aktivieren, die für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet sind. Die Gemeinde verfügt zwar bereits über ein umfangreiches Flächenportfolio, allerdings sind diese größtenteils in Privateigentum. Demzufolge ist eine enge und transparente Kommunikation und Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern für die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde entscheidend, um auch zukünftig ein vielfältiges und zielgruppenorientierten Wohnraumangebot in der Gemeinde zu schaffen und sicherzustellen. Nichtsdestotrotz ist es für die Gemeinde empfehlenswert, weitere Flächenpotenziale zu identifizieren, um durch einen großzügigen Entwicklungsspielraum eine gewisse

Flexibilität und Sicherheit für eine erfolgreiche Baulandpolitik zu gewährleisten.

#### Sicherung und Förderung des Nutzungskataloges der Gemeinde

Die Gemeinde verfügt als ein Teil des ländlichen Zentralortes Nahe/Itzstedt über einen überdurchschnittlichen Nutzungskatalog in Form der vorhandenen Gemeindeinfrastrukturen (Schule, Kindergärten etc.) sowie der unterschiedlichen Angebote der Nahversorgung und Daseinsvorsorge. Als soziale und funktionale Mitten haben sich in den vergangenen Jahrzehnten das Dörphus samt Platz der Generationen und der Kirche, die Schule im Alsterland mit dem angrenzenden C-Anlage und den Kindergarten sowie das Bürgerhaus samt Ballsporthalle und dem Sportplatz etabliert. Diese werden bereits heute durch verschiedene Projektansätze und Vorhaben qualifiziert und sollen auch zukünftig bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Die Attraktivität der beiden Gemeinde Nahe und Itzstedt bedingt zudem eine regelmäßige Prüfung über notwendige Erweiterungs- und Instandhaltungsmaßnahmen der sozialen Gemeindeinfrastrukturen.

Vor dem Hintergrund des politischen Konsenses den ländlichen Zentralort Nahe/Itzstedt zum Unterzentrum heraufstufen zu lassen, nimmt das Birkenhofgelände eine besondere Rolle ein. Durch die Umgestaltung des Birkenhofgeländes als multifunktionales Zentrum sollen neben zentraler Amts- und Gemeindeinfrastrukturen auch eine Freizeitanlage für die Kinder und Jugendliche der beiden Gemeinden entstehen, wodurch der bauliche Zusammenschluss der beiden Gemeinden ermöglicht wird.

#### Förderung einer sicheren und nachhaltigen Mobilität

Die Lage der Gemeinde entlang der Bundesstraße 432 ist für die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ideal. Gleichwohl ist die Bundesstraße 432 eine wichtige Verbindungsachse, weshalb die Verkehrs- und Lärmbelastung entlang der Segeberger Straße bereits heute enorm ist. Zukünftig ist mit einem weiteren Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen, auch

wenn die Gemeinde durch verschiedene Maßnahme, bspw. in Form von neuen attraktiven Arbeitsplätzen im Ort, für eine gewisse Entlastung sorgen kann. Auch eine bessere ÖPNV-Anbindung und der Ausbau ergänzender Verkehrsangebote könnte einen Beitrag leisten, das Verkehrsaufkommen besser zu verteilen. Die Einrichtung von sogenannten Mobilitätspunktchen an zentralen Standorten ist in diesem Zusammenhang als prüfenswerte Alternativen zu nennen. Mit der öffentlichen E-Ladeinfrastruktur am Dörphus und dem gemeindeeigenen E-Auto hat die Gemeinde bereits erste wichtige Schritte auf dem Weg zur Verkehrswende getätigt.

Derzeit ist das Straßen- und Wegenetz maßgeblich auf die Nutzung eines PKWs zugeschnitten, weshalb die Verkehrssicherheit entlang mancher Verbindungswege sowohl für Radfahrende als auch für Fußgänger als unzureichend und gefährlich eingestuft werden muss. In den kommenden Jahren sind entsprechende Baumaßnahmen empfehlenswert, um die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer zu erhöhen und den Verkehrsfluss zu verbessern. Die Umsetzung von modernen Baustandards ist essenziell, um eine Verbesserung der derzeitigen Rahmenbedingungen herbeizuführen.

### Förderung nachhaltiger Stoffkreisläufe & Energienetze inkl. einer nachhaltiger Gewerbeentwicklung

Wie viele ländlich geprägte Gemeinde ist die Gemeinde Nahe durch das Zusammenspiel des Siedlungsraums und des Natur- und Landschaftsraumes geprägt. Dementsprechend wird die Gemeinde auch zukünftig eine Balance finden müssen, um einerseits die eigenen Wachstumsziele zu erreichen und um andererseits den der Erhalt und die Förderung dieses Natur- und Landschaftspotenzials zu gewährleisten. Der Ausbau regenerativer Energieträger soll hierbei einen wichtigen Beitrag leisten, sodass bspw. der Bau von Photovoltaikanlagen in der Gemeinde und die technische Modernisierung des Gebäudebestandes gefördert werden soll. Die Gemeinde will hierbei eine Vorreiterrolle einnehmen, in dem die Gemeindeinfrastrukturen technisch und energetisch optimiert werden. Doch auch im privaten Gebäudebestand als auch bei Neubauten sollen gezielt Maßnahmen geplant und

realisiert werden, die eine zukunftsorientierte Energieversorgung und Gebäudeeffizienz gewährleisten sollen. Die Planungshoheit der Gemeinde ist in diesem Kontext als wichtige Rahmenbedingung zu nennen, da die Gemeinde durch die Instrumente der Bauleitplanung den rechtlichen Rahmen setzen kann. Ebenso kann trotz weiterer Bauvorhaben durch entsprechende Ausgleichsmaßnahme vor Ort die Qualität des Natur- und Landschaftsraumes gesteigert werden.

Trotz einer proaktiven Baulandpolitik ist es ein zentrales Ziel der Gemeinde das Wachstum unter Berücksichtigung einer flächen- und ressourcenschonenden Gemeindeentwicklung anzustoßen und zu verstetigen. Demzufolge sollen bei allen Planungs- und Bauprozessen die Themen Natur, Klima und Umwelt berücksichtigt und aktiv in den unterschiedlichen Prozessen und Vorhaben durch einen umfangreichen Maßnahmenkatalog umgesetzt werden.

## Etablierung einer zukunftsorientierten Wohnbauflächenentwicklung



- Bedarfsgerechte Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale und Flächennutzungsplanreserven
- Identifizierung und Priorisierung weiterer Flächenpotenziale
- Realisierung eines ausgewogenen Wohnraumangebotes:
  - Schaffung eines Grundangebotes an altengerechten und barrierefreien Wohnungen
  - Förderung des Bestandswechsel
  - Bedarfsgerechte Neuausweisung unter Berücksichtigung nachhaltiger Standards

1

## Sicherung und Förderung des Nutzungskataloges der Gemeinde



- Planung und Umgestaltung des Birkenhofgeländes zur Konzentration verschiedener Gemeindeinfrastrukturen und als multifunktionales Zentrum des perspektivischen Unterzentrums
- Sicherung und Förderung der sozialen Mitte (Dörpshus, Platz der Generationen)
- Sicherung und Förderung der funktionalen Mitte (Schule, Bürgerhaus etc.)
- Erhalt und Weiterentwicklung der Angebote der Nahversorgung und Daseinsvorsorge

2

## Förderung einer nachhaltigen und sicheren Mobilität



- Umsetzung moderner Planungs- und Baustands entlang zentraler Verkehrsachsen
- Verbesserung des innerörtlichen Wegenetzes und der Anbindung an das regionale Rad- und Wanderwegenetzes
- Barrierefreie Umgestaltung der Lichtsignalanlagen sowie der Haltestellen zu Mobilitätshubs
- Ausbau der alternativen Verkehrsangebote in der Gemeinde

3

## Förderung nachhaltiger Stoffkreisläufe & Energienetze inkl. einer nachhaltiger Gewerbeentwicklung



- Förderung & Etablierung von nachhaltigen Stoffkreisläufen & Energienetzen basierend auf den vorhandenen Potenzialen und des Gebäudebestandes sowie weiterer Vorhaben
- Nachhaltige und energieeffiziente Umwandlung des Gewerbebestandes
- Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Nahe

4



## 4. Handlungskonzept

Mit dem Handlungskonzept liegt der Gemeinde eine umfangreiche Strategie vor, welche als Orientierungsrahmen für die zukünftige Gemeindeentwicklung fungieren soll. Das Handlungskonzept setzt sich aus zwei strategischen Ebenen zusammen, die an unterschiedlichen inhaltlichen und konzeptionellen Schwerpunkten ansetzen. Den Auftakt des Handlungskonzeptes stellt das sogenannte räumliche Leitbild dar, welches durch seinen räumlich-schematischen Charakter den verfolgten Planungsansatz des OEKs visuell verdeutlicht. Die Leitlinien der künftigen Gemeindeentwicklung sowie die Festlegung der übergeordneten Grundsätze der Gemeindeentwicklung bilden die Grundlagen des räumlichen Leitbilds. Das Herzstück des Handlungskonzeptes stellt das sogenannte Handlungsprogramm dar, welches somit den strategischen Ansatz des OEKs weiterführt und mit Leben füllt. Die Grundlage des Handlungsprogramms bildet neben den Ergebnissen der umfangreichen Analyse vor allem die Beteiligung der Einwohnerschaft. An dieser Stelle möchten wir uns daher nochmals herzlich für das große Interesse und Engagement bedanken.

### 4.1. Das räumliche Leitbild der Gemeinde

Das auf der kommenden Seite dargestellte räumliche Leitbild basiert auf folgenden **Leitlinien** für die künftige Gemeindeentwicklung:

- Der ländliche Zentralort Nahe/Itzstedt wird als Unterzentrum im Zentrale-Ort-System des Landes etabliert, sodass die vorhandenen Funktionen und Nutzungen nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden können, um die Attraktivität der Gemeinde als Lebens-, Wohn- und Arbeitsort zu gewährleisten. Das Birkenhofgelände wird hierzu als das multifunktionale Zentrum des Unterzentrums Nahe/Itzstedt geplant und umgestaltet.
- Die proaktive Baulandpolitik der Gemeinde orientiert sich maßgeblich an den zukünftigen Wohnraumbedarfen aller Generationen und erfolgt unter Berücksichtigung der lokalen Anforderungen und Rahmenbedingungen (u. a. Schutz des Natur- und Landschaftsraum, Sicherung der Auslastung der Infrastrukturen etc.).
- Um die wirtschaftliche Attraktivität zu steigern und der lokalen Unternehmenskultur Entwicklungspotenziale zu eröffnen, werden weitere Gewerbeflächen bzw. Mischgebiete ausgewiesen, die den Anforderungen der modernen Arbeits- und Lebenswelt entsprechen.
- Rund um die Neugestaltung des Birkenhofgeländes entstehen weitere zielgruppenspezifische Infrastrukturen und Angebote, die zur Stärkung des Gemeindelebens und der Lebensqualität beitragen. Im Fokus steht hierbei die Schaffung eines modernen Freizeitangebotes für die Kinder und Jugendlichen der Gemeinde.
- Die vorhandenen Gemeindeinfrastrukturen (bspw. Dörphus) und Treffpunkte (u. a. Platz der Generationen, Spielplätze etc.) werden bedarfsgerecht qualifiziert, um die Attraktivität der öffentlichen Angebote und Räume zu steigern und das Gemeindeleben zu stärken.
- Das innerörtliche Wegenetz wird durch den Ausbau der alternativen Verkehrsmittel (Rad- und Fußverkehr, ÖPNV, innovative Angebote etc.) an moderne Standards angepasst, wodurch auch die Verbindung in die Nachbargemeinden und umliegenden Zentren verbessert wird.
- Die naturräumlichen Potenziale des prägenden Natur- und Landschaftsraums werden nachhaltig gesichert, um den Herausforderungen des Klimawandels aktiv entgegenzuwirken. Zudem werden die vorhandenen Naherholungsräume für die Einwohnerschaft punktuell im Einklang mit dem Natur- und Artenschutz qualifiziert und weiterentwickelt.
- Als Klimaschutzgemeinde werden zukünftig weitere Maßnahmen bei Neu- und Umplanungen von Gemeindeinfrastrukturen und Bauvorhaben realisiert, die den Ausbau der nachhaltigen Energieträger fördern und zum Schutz des Natur- und Landschaftsraum beitragen.



Neben diesen Leitlinien gibt es einige **Grundsätze**, die für alle Maßnahmen in jedem Handlungsfeld gelten. Um sie nicht mehrfach zu wiederholen, sind sie dem Handlungsprogramm vorangestellt. Dabei handelt es sich um folgende vier Grundsätze:



Es gilt, gender- und generationsgerechte Anforderungen an die unterschiedlichen Ziele und Maßnahmen stets zu berücksichtigen.



Der Natur- und Umweltschutz wird als zentraler Abwägungsbelang bei allen Planungen und Entscheidungen berücksichtigt und gelebt.



Alle Planungen und Prozesse müssen den klaren Willen zur Inklusion aufzeigen, um die Partizipation und Integration aller Bevölkerungsgruppen an politischen und gesellschaftlichen Entscheidungs-, Planungs- und Umsetzungsprozessen zu gewährleisten.



Die Ganzheitlichkeit der Planung stellt eine zentrale Prämisse bei der Gestaltung und Umsetzung von Konzepten und Maßnahmen dar, dementsprechend müssen alle Folgewirkungen bei der Planung berücksichtigt werden (Instand- und Unterhaltungskosten etc.).

Abbildung 48: Die übergeordneten Grundsätze der Gemeindeentwicklung (CIMA 2021)



## Nutzungen

- Wohnen
- Mischgebiete
- Gewerbstandorte
- Gemeindeinfrastrukturen // Besondere Nutzungen
- Wald
- Grünflächen & Landwirtschaft

## Signaturen

- Realisierung einer modernen Freizeitanlage für Kinder und Jugendliche sowie Konzentration weiterer Gemeinde- und Amtsinfrastrukturen
- Realisierung eines multifunktionalen Zentrums des perspektivischen Unterzentrums Nahe/Itzstedt sowie Flächenpotenziale zur Konzentration weiterer Gemeinde- und Amtsinfrastrukturen
- Sicherung und Qualifizierung der Gemeindeinfrastrukturen
- Sicherung der Angebote der Nahversorgung & Daseinsvorsorge
- Suchraum für potenzielle Wohnbau- und Mischgebietsflächen
- Suchraum für eine ortsangemessene Gewerbeentwicklung
- Nachhaltiger Umbau und Weiterentwicklung der technischen Infrastruktur
- Erhalt der naturräumlichen Potenziale
- Qualifizierung des Naherholungspotenzials entlang der alten Kleinbahntrasse EBOE
- Optimierung der zentralen Verbindungsachsen unter Berücksichtigung moderner Standards und des Ausbaus alternativer Verkehrsmittel
- Qualitative Aufwertung der überörtlichen Radverkehrsachse

## 4.2. Das Handlungsprogramm

Das Handlungsprogramm umfasst insgesamt drei Handlungsebenen, die aufeinander aufbauen und in einer gewissen Hierarchie zueinanderstehen. Für die insgesamt fünf Handlungsfelder wurden auf der ersten Handlungsebene die sogenannten Leitziele erarbeitet. Die Leitziele geben durch ihren übergeordneten Charakter als eine Art Slogan die Entwicklungsrichtung für das jeweilige Handlungsfeld vor. Dementsprechend ist die inhaltliche Streuung der Leitziele sehr breit, wobei sich bestimmte Leitziele gegenseitig ergänzen und erweitern, jedoch in Teilen auch Konflikte hervorrufen können. Auf der zweiten Handlungsebene wurden die Leitziele durch die Sollziele weiter konkretisiert, indem klare und strategische Zielsetzungen formuliert wurden. Sie geben damit den Meinungs- und Handlungsprozessen in den Gemeinden den entscheidenden Handlungs- und Orientierungsrahmen. Auf der dritten Handlungsebene finden sich die Maßnahmen und Schlüsselprojekte. Die Maßnahmen sollen durch ihre konkreten Inhalte maßgeblich dazu beitragen, die Sollziele zu erfüllen. Die Maßnahmen sind nach der sogenannten SMART-Methode aufgebaut, sodass durch eine detaillierte Ausformulierung bestimmter Parameter und Inhalte (bspw. die Benennung von Schlüsselakteure, Ausformulierung der nächsten Schritte etc.), die Umsetzung einer Maßnahme erleichtert wird. Maßnahmen, die besonders zum Erfüllen eines Leitziels und somit zur Erreichung der Vision beitragen, werden Schlüsselprojekte genannt und in Projektsteckbriefen detailliert ausgearbeitet. Die Reihenfolge der Maßnahmen im Handlungskonzept entspricht keiner besonderen Priorisierung. Alles zusammen bildet das strategische Kernstück des OEKs für die Gemeinde Nahe.

### Zentrale Elemente des Handlungsprogramms

Im Rahmen des Handlungsprogramms sind verschiedene Zeithorizonte angegeben, um eine Umsetzung des OEKs über einen gewissen Zeitraum zu strecken. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die zeitlichen, personellen und finanziellen Ressourcen der Gemeinde nicht überstrapaziert werden. Die dargestellten Zeithorizonte sind wie folgt zu verstehen:

- **kurzfristig** = Umsetzung einer Maßnahme in den nächsten zwei Jahren
- **mittelfristig** = Umsetzung einer Maßnahme in den nächsten zwei bis fünf Jahren
- **langfristig** = Umsetzung einer Maßnahme in einem Zeitraum von über fünf Jahren oder mehr
- **dauerhaft** = Nach dem Beschluss des OEKs gilt es eine Maßnahme konsequent umzusetzen

Im Handlungsprogramm sind einige Maßnahmen mit einem Piktogramm versehen:



= **Schlüsselprojekt**: Projekte, die auf Basis der identifizierten Handlungsschwerpunkte besonders geeignet sind, um zu einer Verbesserung des Status Quo oder zum Erhalt einer wichtigen Stärke beizutragen.



= **Maßnahmen** stehen in einem engen inhaltlichen Kontext zu einem Schlüsselprojekt und sollten daher bei der Ausarbeitung der Schlüsselprojekte mitgedacht werden.

*Hinweis:* Die Einstufung der Schlüsselprojekte beruht auf den Ergebnissen der Analyse. Sollte sich etwas an diesen Rahmenbedingungen verändern, ist aufbauend auf den Leitlinien und Zielen des OEKs eine Weiter- oder Neuentwicklung von zusätzlichen Schlüsselprojekten möglich. Abhängig vom Änderungszeitraum, kann eine (Teil-) Fortschreibung des Konzeptes erforderlich werden. Das zuständige Entscheidungsgremium ist die Gemeindevertretung.

### 4.3. Handlungsfeld Wachstum & Wohnen

#### Leitziel: Ortsangemessene Wohnraumentwicklung unter Berücksichtigung der lokalen Anforderungen und Rahmenbedingungen

Das Handlungsfeld Wachstum & Wohnen umfasst die Themen rund um die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde. Darunter ist sowohl die räumliche als auch die gestalterische Entwicklung der Gemeinde gefasst. Fragen der künftigen baulichen Entwicklung sind eng mit der Identitätsfrage verknüpft. Anders als viele andere kleinere Gemeinden in Schleswig-Holstein profitiert Nahe von anhaltenden Wachstumsimpulsen. Diese Rahmenbedingungen führen abseits der Identitätsfrage allerdings auch zu Herausforderungen für die künftige Gemeindeentwicklung, quantitativ und qualitativ.

So sind die Rahmenbedingungen für weiteres Wachstum in der Gemeinde prinzipiell gut. Eine Einigung mit den Eigentümern und eine entsprechend verbindliche Bauleitplanung vorausgesetzt, verfügt die Gemeinde über einige wohnbauliche Entwicklungsflächen im Innen- sowie größere Flächenreserven im und um den Hauptsiedlungskörper. Hierbei gilt es, im Sinne einer flächen- und ressourcenschonenden Gemeindeentwicklung zunächst Baulücken und Brachen einer Nutzung zuzuführen und anschließend ortsangemessen bereits vorhandene Flächennutzungsplanreserven zu nutzen. Dabei ist zu prüfen, inwieweit diese Flächen mit der wohnbaulichen Entwicklungsstrategie übereinstimmen und ob ggf. Baurecht geschaffen werden muss. Die Herausforderung für die Gemeinde besteht darin, dies alles verträglich für den kommunalen Haushalt zu gestalten. Dennoch ist weiterhin zu prüfen, ob die Gemeinde ein stetiges Wachstum verfolgen möchte. Durch die Einstufung als ländlicher Zentralort können die beiden Gemeinden entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur ausweisen und sind nicht an den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen des LEPs für den ländlichen Raum gebunden.

Die Entwicklung einer Strategie zur wohnbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der lokalen Anforderungen und Bedarfe ist daher ein zentrales Schlüsselprojekt des OEKs. Dennoch gilt es bei jeglichen

Wachstumszielen die derzeitigen Baustrukturen nicht zu überformen und die vorhandene Baukultur ortsangemessen weiterzuentwickeln. Darüber hinaus steigt mit der Zahl der Neubürger:innen auch das Integrationserfordernis in der Kommune. Funktionierende Treffpunkte und eine vitale Ortsmitte sind Grundvoraussetzungen damit dies gelingt.

Qualitativ stellt sich die Frage nach den Zielgruppen der neuen Wohnraumangebote. Trotz der wachsenden Einwohnerzahl ist der Alterungsprozess in der Gemeinde Nahe evident. Dies erfordert zukünftig ein attraktives Wohnraumangebot für ältere Personen zu schaffen. Altersgerechter, barrierefreier Wohnraum ist derzeit nicht vorhanden. Da in der Gemeinde zukünftig die Überalterung der Bevölkerung zunehmen wird, ist ein Angebot an altersgerechtem Wohnraum unerlässlich, was es ermöglicht, auch im Alter selbstständig leben zu können. Das Ziel der Gemeinde sollte es dementsprechend sein, für Menschen, die sich in der Gemeinde verkleinern wollen, ein attraktives und bezahlbares Wohnraumangebot im angemessenen Umfang zu schaffen. Durch die bereits realisierte bzw. im Bau befindlichen Projekt, wie dem Mehrgenerationenprojekt „miteinander wohnen“ zeigt sich die Attraktivität der Gemeinde für innovative und zielgruppenspezifische Wohnangebote. Gleichzeitig ist es prüfenswert die vorhandene Pflegeinfrastruktur weiter auszubauen, um die Altersstruktur der Gemeinde bestmöglich zu entwickeln.

Um die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde zu sichern und den Erhalt der vorhandenen Infrastrukturen zu gewährleisten, sollten durch eine proaktive Wohnbaupolitik weiterhin junge Familien und Paare in der Familiengründungsphase nach Nahe gelockt und gleichzeitig die bestehende Jugend gehalten werden. Neben der Qualität der sozialen und technischen Infrastrukturen stellen vor allem bezahlbare und moderne Wohnangebote einen wichtigen Standortfaktor dar, um als attraktiver Lebens- und Wohnort für diese Zielgruppen zu gelten. Im Handlungsprogramm ist daher durch die Maßnahme „Bereitstellung von modernen und attraktiven Wohnangeboten für

junge Familien auch in Form von innovativen Wohnprojekten“ darauf eingegangen worden. Hierbei sind vor allem Bauflächen für Wohneinheiten in Einfamilienhäuser vorzuhalten, um die Entwicklung der Einwohnerzahl sowie die Entwicklung der Altersstruktur positiv zu beeinflussen.

Die vorhandenen Hofstellen im Ortskern sind zum einen ortsbildprägend, zum anderen stellen sie auch eine Gemengelage zur Wohnnutzung dar. Im Rahmen des Strukturwandels in der Landwirtschaft und der Nachfrage an wohnbaulichen Umnutzungspotenzialen ist im Bedarfsfall eine Nachnutzung dieser Potenziale zu prüfen und ggf. ein geeignetes Nachnutzungskonzept aufzustellen.

Durch den relativ „alten“ Gebäudebestand in der Gemeinde steigt auch in Nahe die Bedeutung der Nebenkosten. Daher sind aus ökonomischen, sozialen und ökologischen Gründen auch in Nahe geeignete Wege zu suchen, die Gebäudesubstanz auf die Anforderungen des Klimawandels vorzubereiten.



Gestalterisch wird es zukünftig eine Herausforderung, eine Balance zwischen dem Erhalt der gemeindlichen Identität, den Flächensparzielen, der ökonomischen Machbarkeit und den Wachstumszielen der Gemeinde in den Planungs- und Entscheidungsprozessen zu finden. Städtebauliche Qualitäten, die u. a. gezielt die Ausbildung von Nachbarschaften unterstützen, Grün im Ortsbild befördern und ortsangemessene Kubaturen beachten, können zur Zielerreichung einen wichtigen Beitrag leisten. Um den bereits begonnenen Diskurs zur zukünftigen Gemeindeentwicklung weiterzuführen, wird ein öffentlicher Dialogprozess empfohlen, in dem die Argumente und Aspekte sowie die Herausforderungen und Potenziale der verschiedenen Entwicklungspfade der Gemeinde offen diskutiert werden können.

Im nachstehenden Handlungsprogramm sind die Ziele im Handlungsfeld Wachstum & Wohnen zusammengefasst.

### 4.3.1. Übersicht Handlungsprogramm Handlungsfeld Wachstum & Wohnen

Nr.	Handlungsebene (1. Leitziel - 1.1 Sollziel - 1.1.1 Maßnahme / Schlüsselprojekt)	Zeithorizont	Akteure	Beschreibung	Monitoring
1	<b>Ortsangemessene Wohnraumentwicklung unter Berücksichtigung der lokalen Anforderungen und Rahmenbedingungen</b>				
1.1	<b>Stufenweise Aktivierung und Realisierung der Wohnbauflächenpotenziale zur Gewährleistung einer attraktiven und ortsangemessenen Gemeindeentwicklung</b>				
1.1.1	Erarbeitung einer abgestimmten wohnbaulichen Entwicklungsstrategie unter Berücksichtigung der lokalen Anforderungen und Bedarfe	 kurzfristig, dann dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde</li> <li>• Eigentümer:innen</li> <li>• Einwohnerschaft</li> </ul>	<p>Die Analyse der demografischen Strukturen der Gemeinde zeigt auf, dass die Gemeinde Nahe einem starken Wachstumstrend unterliegt. Die Gemeinde steht daher vor der Beantwortung der zentralen Frage, inwieweit und in welchem Umfang diesem Wachstumstrend zukünftig gefolgt werden soll. Die Abstimmung und Beantwortung dieser Frage ist eingebettet in komplexe Zusammenhänge, die sich u. a. in der Gewährleistung der Funktion als ländlicher Zentralort in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Itzstedt ausprägt. Dementsprechend muss die Gemeinde unterschiedliche Aspekte in einem größeren Kontext berücksichtigen, sodass es nicht nur die Auswirkungen auf die eigenen Infrastrukturen als zentrale Abwägungsbelange in diese Entscheidung einfließen dürfen. Auch die derzeitigen Diskussionen über eine flächenschonende Siedlungsentwicklung in Deutschland und die Auswirkungen des Klimawandels sind in der Abwägung und Abstimmung zu berücksichtigen.</p> <p>Bereits im Vorfeld des OEKs wurden erste Ideen zur zukünftigen Gemeindeentwicklung der Öffentlichkeit vorgestellt, wodurch der Anstoß zu weiteren Diskussionen erfolgte.</p> <p><b>Rahmenbedingungen des Schlüsselprojektes</b></p> <p>Als ländlicher Zentralort sind die Gemeinde Nahe und Itzstedt Schwerpunktbereiche der Wohnversorgung und unterliegen somit nicht dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen des Landesentwicklungsplans. Die Wohnversorgung durch</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausarbeitung des Schlüsselprojektes zu einer abgestimmten Strategie</li> <li>• Danach langfristige Umsetzung der Strategie</li> <li>• Regelmäßige Evaluation der baulichen Entwicklung</li> </ul>


Nr.	Handlungsebene (1. Leitziel - 1.1 Sollziel - 1.1.1 Maßnahme / Schlüsselprojekt)	Zeithorizont	Akteure	Beschreibung	Monitoring
				<p>Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab. Bei Flächenausweisungen gilt es, kompakte Siedlungsformen und eine angemessene Bebauungsdichte zu realisieren sowie eine angemessene Zeitrahmen zu gewährleisten.</p> <p><b>Grundgedanken des Schlüsselprojektes</b></p> <p>Im Rahmen des Schlüsselprojektes erfolgt zunächst basierend auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse zum Wohnungsmarkt eine sorgfältige und vorausschauende Suche nach geeigneten Flächen zur Realisierung von attraktiven Bautypologien für unterschiedliche Zielgruppen. Unter Berücksichtigung der noch abzustimmenden städtebaulichen und wohnbaulichen Ziele der Gemeinde wird im Anschluss eine ortsangemessene Entwicklungsstrategie erarbeitet, die u. a. die Ergebnisse des regionalplanerischen Exkurses zur Flächenentwicklung des ländlichen Zentralortes Nahe/Itzstedt berücksichtigt.</p> <p>Um den bereits begonnenen Diskurs zur zukünftigen Gemeindeentwicklung weiterzuführen, wird ein öffentlicher Dialogprozess empfohlen, in dem die Argumente und Aspekte sowie die Herausforderungen und Potenziale der verschiedenen Entwicklungspfade der Gemeinde offen diskutiert werden können.</p>	
1.1.2	Förderung der Innenentwicklung durch die Realisierung der vorhandenen Baulücken- und Umnutzungspotenziale	 (1.1.1) dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde</li> <li>• Bewohnerschaft</li> <li>• Eigentümer:innen</li> <li>• Bauende</li> </ul>	<p>Die Realisierung der Innentwicklungspotenziale sollte vorrangig gegenüber der Aktivierung von neuen Flächenpotenziale erfolgen. Aufgrund der Anzahl der Baulücken und der oftmals schwierigen Aktivierung ist die Innenentwicklung eher als Ergänzung zur Abdeckung der Wohnraumbedarfe in der Gemeinde zu verstehen.</p> <p>Die Verfügbarkeit der Baulücken ist als ein zentrales Kriterium zu beachten. Eine Entwicklung ist nur in enger Abstimmung mit den Eigentümer:innen möglich. Dennoch sollte die Gemeinde</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktivierung der Baulücken durch eine entsprechende Bauleitplanung</li> <li>• ggf. Änderung von B-Plänen zur Ermöglichung von Grundstücksteilungen</li> </ul>

Nr.	Handlungsebene (1. Leitziel - 1.1 Sollziel - 1.1.1 Maßnahme / Schlüsselprojekt)	Zeithorizont	Akteure	Beschreibung	Monitoring
				als Ansprechpartner bei planungs- und baurechtlichen Fragen den Eigentümer:innen zur Seite stehen.	
1.1.3	Aktivierung der im Flächennutzungsplan gesicherten Wohnbauflächenpotenziale unter Berücksichtigung der wohnbaulichen Entwicklungsstrategie	 (1.1.1) dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde</li> <li>• Bewohnerschaft</li> <li>• Eigentümer:innen</li> <li>• Bauende</li> </ul>	Herstellung von Baurecht (Bebauungspläne, ggf. Anpassungen Flächennutzungsplanung) entsprechend der politisch zu beschließenden Wachstumspolitik (sukzessiv, zielgruppenorientiert und flächensparend).	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anzahl der realisierten Wohneinheiten pro Jahr und Art der realisierten Wohneinheiten</li> </ul>
1.1.4	Bereitstellung von modernen und attraktiven Wohnangeboten für junge Familien auch in Form von innovativen Wohnprojekten (Baugemeinschaften, Mehrgenerationenprojekte etc.)	 (1.1.1) mittel- bis langfristig	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde</li> <li>• Eigentümer:innen</li> <li>• Investierende</li> </ul>	Im Rahmen der Realisierung neuer Wohnbaupotenziale sollten durch eine vielfältige Bautypologie attraktive Wohnangebote für junge Familien geschaffen werden. Hierzu zählt daher auch, dass für Einfamilienhäuser entsprechende Grundstückszuschnitte und Grundstücksgrößen realisiert werden sollten, um den Wunsch des Eigengartens und des Wohnens auf dem Land gerecht zu werden. Ebenso sollte die Umsetzung von innovativen Wohnbauprojekten geprüft werden, sodass bspw. auch über eine Tiny-House-Siedlung, Mehrgenerationenwohnprojekt etc. attraktive Wohnangebote in der Gemeinde geschaffen werden. Durch gezielte Kampagnen für die Weiterentwicklung freier Bestandsobjekte und der Förderung des Umbaus im Bestand können weitere Wohnangebote für junge Familien am Markt platziert werden. Entscheidend ist hierbei, dass die älteren Zielgruppen und Einfamilienhauseigentümer ein attraktives Wohnraumangebot in der Gemeinde vorfinden (s. 1.1.5). Hierbei gilt es auch zu prüfen und als Gemeinde beratend zur Seite zu stehen, um ältere Bevölkerungsgruppen beim Umbau der eigenen vier Wände zu unterstützen, sodass eine gemeinsame Nutzung eines Bestandsobjektes gemeinsam mit einer jungen Familie ermöglicht wird.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereitstellung von Bauflächen für Wohneinheiten in Einfamilienhausbauweise</li> <li>• Entwicklung der Einwohnerzahl</li> <li>• Entwicklung der Altersstruktur</li> <li>• Auslastung der Gemeindeinfrastrukturen</li> </ul>



Nr.	Handlungsebene (1. Leitziel - 1.1 Sollziel - 1.1.1 Maßnahme / Schlüsselprojekt)	Zeithorizont	Akteure	Beschreibung	Monitoring
1.1.5	Förderung und Realisierung von kleinen, generationenfreundlichen und bezahlbaren Wohnraumangeboten	 (1.1.1) mittel- bis langfristig	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde</li> <li>• Eigentümer:innen</li> <li>• Investierende</li> <li>• Bauende</li> <li>• Bewohnerschaft</li> </ul>	<p>Die Alterungsprozesse in der Gemeinde sind trotz des derzeitigen Wachstumstrend evident, weshalb frühzeitig ein Sockelanangebot für die älteren Bevölkerungsgruppen (65 Jahre und älter) geschaffen werden muss. Der hohe Anteil der sogenannten Best-Ager (50 bis 64 Jahre / 27,3 %) im Jahr 2020 wird in den kommenden Jahren ein entsprechendes Angebot nachfragen. Das Ziel der Gemeinde muss es dementsprechend sein, für Menschen, die sich in der Gemeinde verkleinern wollen, ein attraktives und bezahlbares Wohnraumangebot im angemessenen Umfang zu schaffen. In der Gemeinde Nahe sind durch die Realisierung des Genossenschaftsprojektes „Miteinanderwohnen in Nahe“ und den altengerechten Wohneinheiten hinter der Apotheke an der Wakendorfer Straße Vorzeigeprojekte in diesem Wohnsegment entstanden. Diesen Weg gilt es auch zukünftig punktuell in Absprache mit Interessensgemeinschaften und Eigentümer:innen weiterzugehen.</p> <p>Auf Ebene der Wohnraumversorgung geht es demnach nicht um Pflegeinfrastruktur, sondern um ein Grundangebot an Wohnungen, die auch im Alter selbstständig gut bewohnt werden können. Der Ausbau der bereits vorhandenen Pflegeinfrastruktur stellt jedoch eine weitere Säule der Baulandpolitik dar, um bspw. den Bestandswechsel zu fördern.</p> <p>Für den Umbau im Bestand sollte der weiche KDA-Standard<sup>20</sup> als Mindestkriterium für die Wohnungen herangezogen werden, wobei auch barrierefreie Wohnungszugänge wünschenswert wären. Im Neubau sollten umfassende Kriterien der Barrierefreiheit erfüllt werden (u.a. DIN 18040-2). Um weiterhin in der Dorfgemeinschaft aktiv und integriert sein zu können, sollten derartige Angebote in den Ortskernen umgesetzt werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realisierung von altengerechten und barrierefreien Wohnraumangeboten</li> <li>• Entwicklung der Altersstruktur</li> </ul>

<sup>20</sup> KDA-Studie: Definition von altersgerechtem Wohnraum: weniger als 3 Stufen beim Zugang zur Wohnung oder technische Hilfen // keine Treppen innerhalb der Wohnung oder technische Hilfen // ausreichende Türbreiten und Bewegungsflächen im Sanitärbereich // ebenerdige Dusche

Nr.	Handlungsebene (1. Leitziel - 1.1 Sollziel - 1.1.1 Maßnahme / Schlüsselprojekt)	Zeithorizont	Akteure	Beschreibung	Monitoring
				Neben Senioren fragen auch junge Erwachsene kleineren und bezahlbaren Wohnraum nach.	
1.1.6	Im Bedarfsfall Prüfung einer wohnbaulichen Nachnutzung von landwirtschaftlichen Betrieben in den Ortsteilen und Erstellung von Nachnutzungskonzepten	 (1.1.1) dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde</li> <li>• Eigentümer:innen</li> <li>• Bewohnerschaft</li> </ul>	Aufgrund des allgemeinen Strukturwandels kann es auch in der Gemeinde Nahe dazu kommen, dass landwirtschaftliche Betriebe aufgegeben werden. Diese Flächen bieten ein Potenzial für eine wohnbauliche Entwicklung in den einzelnen Ortsteilen. Sollte es in den Ortsteilen zu diesem Fall kommen, besteht die Chance, moderne Planungsideen auf Quartiersebene zu verwirklichen (Energieautarkie, altengerechte Wohnformen, Mehr- generationenprojekte, autofreies Quartier, Integration moder- ner Gewerbebetriebe etc.). Bei der Planung ist eine enge Zu- sammenarbeit mit den Eigentümer:innen erforderlich. Aller- dings sind die baurechtlichen Rahmenbedingungen (Außenbe- reich vs. Innenbereich) als maßgebliche Rahmenbedingung zu beachten.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umwandlung von Hofstellen im Ortskern</li> </ul>
1.2	<b>Berücksichtigung der Anforderungen des Klimawandels und des demografischen Wandels bei der Modernisierung der alten Gebäudesubstanzen und beim Neubau</b>				
1.2.1	Sensibilisierung für eine nachhal- tige, klimagerechte und barriere- freie Baukultur	dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kreis</li> <li>• Amt</li> <li>• Gemeinde</li> <li>• Bewohnerschaft</li> <li>• Bauende</li> <li>• Eigentümer:innen</li> <li>• Investierende</li> </ul>	Im Hinblick auf die Entwicklung neuer Wohnbauflächen sollten baukulturelle Anforderungen thematisiert werden. Hierdurch soll maßgeblich der dörfliche Charakter der Gemeinde erhalten bleiben. Außerdem entsteht eine höhere Chance, auch im Alter in seinem gewohnten Wohnumfeld bleiben zu können. Im Vordergrund stehen Themen wie die Einbindung von Grün- räumen in den Siedlungsbau, die Vermeidung von Monokultu- ren (u.a. in Vorgärten), die Ausrichtung von Gebäuden zur Nut- zung von regenerativen Energien, die Identifizierung von ener- getischen Quartierskonzepten (bspw. durch Abwärmenutzung oder die Nutzung von angrenzenden Hallendächern...), die ortsangemessene Mischung von Bautypen, um auch den	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestaltungsfibel als Auslage für die Be- wohnerschaft</li> <li>• Umsetzung der Leit- linien bei der Gestal- tung von Gemeind- eininfrastrukturen</li> <li>• Geförderte Moderni- sierungen (bspw. durch Abfrage der Anzahl bei Banken)</li> </ul>

Nr.	Handlungsebene (1. Leitziel - 1.1 Sollziel - 1.1.1 Maßnahme / Schlüsselprojekt)	Zeithorizont	Akteure	Beschreibung	Monitoring
				<p>Verbleib im Alter im gewohnten Umfeld zu erhalten, die barrierefreie Gestaltung von Wohnquartieren, u.v.m.</p> <p>Eine Gestaltungsfibel könnte als Leitlinie die städtebauliche Weiterentwicklung der Gemeinde lenken, ohne jedoch als strenges Reglementierungswerk in die individuellen Wünsche einzugreifen. Die Bauleitplanung sollte die Umsetzung der Richtlinie unterstützend begleiten. Aber auch durch Informations- und Beratungsangebote für Eigentümer:innen bspw. durch Themenabende oder Flyer über Förder- und Umsetzungsmöglichkeiten oder auch die Prämierung von guten Maßnahmen kann das Interesse gesteigert werden. Eine Organisation derartiger Maßnahmen ist kreis- oder amtsweit denkbar.</p>	
1.2.2	Sensibilisierung der Eigentümer:innen und Bauende gegenüber den Anforderungen des Klimawandels	dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kreis</li> <li>• Amt</li> <li>• Gemeinde</li> <li>• Architekturbüros</li> <li>• Planende / Investierende</li> <li>• Eigentümer:innen</li> <li>• Bauende</li> <li>• IB.SH</li> </ul>	<p>Der Klimawandel erfordert eine größere Sensibilität gegenüber den Folgewirkungen bspw. bei Starkregenereignissen sowie den Einflüssen der gebäudetechnischen Ausstattung auf das Klima. Auch wenn das Thema derzeit medial sehr präsent ist, ist es notwendig, auch langfristig die Themen (Starkregen, Hitzeperioden etc.) zu bedenken und in die Planungen zu integrieren.</p> <p>Neben Quartierskonzepten und einer vorausschauenden Bauleitplanung sowie unterstützenden Beratungsangeboten auf Kreisebene für Bauende von Neubauten, sind die Belange auch gegenüber Eigentümer:innen von Bestandsimmobilien zu kommunizieren. Insbesondere durch die Modernisierung alter Bausubstanzen und eine moderne technische Gebäudeausstattung können auch ältere Gebäude nachhaltiger betrieben werden.</p> <p>Ergänzende Maßnahmen (bspw. Themenabende vor Ort mit regionalen Architekturbüros und Förderlotsen) sind bei Bedarf zu prüfen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geförderte Modernisierungen (bspw. durch Abfrage der Anzahl bei Banken)</li> </ul>

### 4.3.2. Schlüsselprojekt: Erarbeitung einer abgestimmten wohnbaulichen Entwicklungsstrategie unter Berücksichtigung der lokalen Anforderungen und Bedarfe

Die Analyse der Bevölkerungsstruktur spricht für die Attraktivität der Gemeinde Nahe als Wohn- und Lebensort, besonders für junge Familien und Paare in der Familiengründungsphase sind das Angebot und die Infrastrukturen des ländlichen Zentralortes sehr attraktiv. Verdeutlicht wird diese Attraktivität durch die im Vergleich zu anderen ländlich geprägten Gemeinden moderaten Altersstruktur und die deutlichen Wanderungsgewinne der Altersgruppen zwischen 30 bis 39 Jahre. Dementsprechend ist zukünftig weiterhin ein attraktives Wohnraumangebot für Altersgruppen vorzuhalten, welches oftmals in Form eines Grundstückes mit eigenem Garten nachgefragt wird. Perspektivisch muss die Gemeinde dennoch auch frühzeitig die Weichen stellen, um auf die Wohnraumanforderungen der stark ausgeprägten Altersgruppe der sogenannten „Best Ager“ (27,3 %) adäquat reagieren zu können, insbesondere vor dem Hintergrund des Betrachtungszeitraums des OEKs bis zum Jahr 2035.

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Nahe korrespondiert deutlich mit der Bauentwicklung in den vergangenen Jahren, auch wenn eine gewisse zeitliche Verschiebung erkennbar ist. Beispielhaft sei in diesem Zusammenhang die bauliche Realisierung des B-Plans Nr. 26 genannt, durch den im Wohngebiet „Rodelberg“ rund 30 bis 38 Wohneinheiten realisiert werden. Auch die Nachverdichtungsvorhaben durch die B-Pläne Nr. 22 und 24 stehen exemplarisch für die Bautätigkeit der Gemeinde und die daraus resultierenden Bevölkerungszuwächse.

#### Vorgehen

Im Rahmen des Schlüsselprojektes wurden in einem ersten Schritt die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen den vorhandenen Baulückenpotenziale und den planungsrechtlich gesicherten Flächenpotenzialen gegenübergestellt, um herauszukristallisieren, in welchem Umfang und auf welchen Flächen in den kommenden Jahren neue Wohneinheiten geschaffen werden könnten. In einem weiteren Schritt wurden in

Abstimmung mit der projektbegleitenden Lenkungsgruppe weitere Wohnbauflächenpotenziale identifiziert.

Basierend auf dem Entwicklungskorridor der Wohnbedarfsanalyse ist bis zum Jahr 2035 der Bau von **153 bis zu 318 Wohneinheiten** notwendig, um dem Wachstumsdruck der vergangenen Jahre gerecht zu werden und diesen nachhaltig zu verstetigen. Die Verstetigung des Wachstumsdrucks ist zum einem vor dem Hintergrund der Sicherung der vorhandenen Gemeinde- und Vereinsinfrastrukturen und dem Ziel der Heraufstufung des ländlichen Zentralortes Nahe/Iltzstedt zum Unterzentrum von Bedeutung, zum anderen kann durch die ein vielfältiges Wohnraumangebot und eine stetige Veränderung der Bewohnerstruktur die Attraktivität der Gemeinde als Wohn- und Lebensort nachhaltig sichergestellt werden.

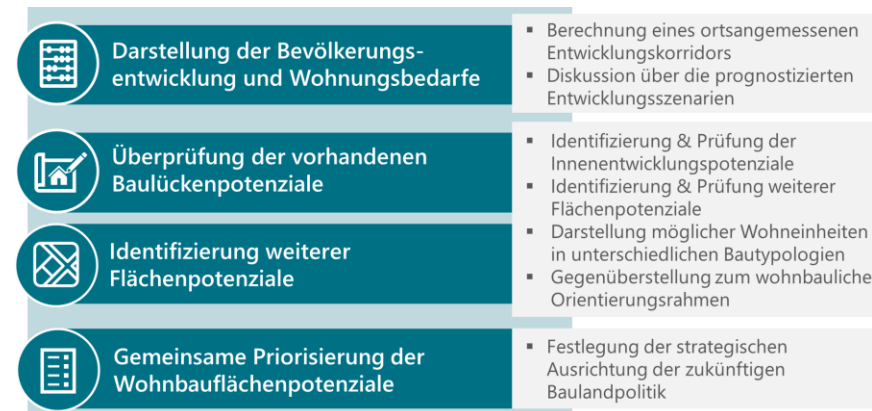


Abbildung 49: Vorgehensweise zur Festlegung der strategischen Ausrichtung des Schlüsselprojektes (CIMA 2021)

#### Grundgedanke

Mit dem Schlüsselprojekt „Erarbeitung einer abgestimmten wohnbaulichen Entwicklungsstrategie unter Berücksichtigung der lokalen Anforderungen und Bedarfe“ will die Gemeinde die positive Bevölkerungsentwicklung der

vergangenen Jahre durch ein aktive Baulandpolitik verstetigen, indem sie sich sowohl einen Entwicklungskorridor für ihre Baulandpolitik als auch eine klare strategische Ausrichtung der stufenweisen Aktivierung der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale setzt. Das dieser Weg erfolgreich sein kann, zeigt sich vor allem durch die bereits benannten Bauleitpläne Nr. 22, 24 und 26. in der jüngeren Vergangenheit.

Unter Berücksichtigung der Ziele einer flächenschonenden Gemeindeentwicklung und dem bundesweiten Ziel, bis zum Jahr 2030 weniger als 30 ha pro Tag zu verbrauchen, soll in den kommenden Jahren maßgeblich die vorhandenen Innenentwicklungs- und Umnutzungspotenziale angestoßen werden, um den Siedlungskörper weiter zu verdichten. Die Realisierung von innovativen Wohnprojekten und von ortsangemessenen Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen) sollen hierbei verstärkt mitgedacht werden, da hierdurch auch eine stärkere Ausdifferenzierung der Wohnangebote möglich wird. Gleichzeitig stellen Mehrfamilienhäuser eine flächenschonendere Bebauung dar und können je nach Zuschnitt und Größe der Wohnungen einen Beitrag leisten, ein generationengerechtes und barrierefreies Eigentums- und Mietwohnungsangebot in der Gemeinde zu gewährleisten. Die vorhandenen Resthöfe, aber auch die noch aktiven Hofanlagen stellen eine attraktive Rahmenbedingung dar, die für innovative Wohnprojekte genutzt werden könnten, ohne die bauliche Struktur der Gemeinde zu verändern.

Insgesamt konnten [elf Wohnbauflächenpotenziale](#) identifiziert werden, die sich in ihrer planungsrechtlichen Einordnung und der daraus resultierenden Verfügbarkeit wie folgt unterscheiden. Sechs der zehn Flächen sind bereits vor einigen Jahren als Flächennutzungsplanreserven im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1963 für die zukünftige Gemeindeentwicklung planungsrechtlich verankert worden. Die Flächen unterscheiden sich in ihrer angedachten Nutzungstypologie. Die „Flächennutzungsplanreserven Gemischte Bauflächen“ sollen demnach sowohl für eine wohnbauliche Entwicklung als auch für die Ansiedlung emissionsarmer und

wohnverträglicher Gewerbebranchen genutzt werden, da in sogenannten Mischgebieten ein ausgeglichenes Verhältnis von Wohn- und Gewerbenutzungen gewährleistet werden muss. Diese zukunftsweisende Entscheidung ist vor dem Hintergrund der aktuellen Veränderungen der Lebens- und Arbeitsmodelle sinnvoll und sollte auch zukünftig konsequent geprüft werden.

Die weiteren Flächenpotenziale ohne Planungsrecht dienen maßgeblich dazu, der Gemeinde für die Zukunft einen Entwicklungsspielräumen zu öffnen, um bspw. nach dem Betrachtungszeitraum des OEKs bedarfsgerecht weitere Entwicklungen anzustoßen. Dies bedeutet nicht, dass eine bauliche Realisierung dieser Flächen definitiv initiiert werden soll, sondern sie dienen vielmehr als Rücklage, falls die Aktivierung der Flächennutzungsplanreserven scheitern sollte. Die 8. Änderungen des Flächennutzungsplans wurde im Jahr 2001 beschlossen, weshalb die Annahme getroffen werden kann, dass eine Aktivierung der hinterlegten Flächennutzungsplanreserven auch zukünftig eher unrealistisch ist. Die dargestellten Flächenpotenziale liegen, mit Ausnahme des Flächenpotenzials „Südlich Langenstücken“, in sogenannten regionalen Grünzügen des Regionalplans für den Planungsraum I, sodass auch für die Aktivierung dieser Flächen ein nicht zu unterschätzender Zeithorizont einzuplanen ist. Parallel zum OEK wird derzeit ein regionalplanerischer Exkurs zur Flächenentwicklung des ländlichen Zentralortes Nahe/Itzstedt erarbeitet, durch den zeitnah eine landschaftsplanerische Prüfung der Flächenpotenziale angestoßen wird. Mit dem regionalplanerischen Exkurs möchten die Gemeinden Itzstedt und Nahe ihre anvisierten Potenzialflächen für Wohn- und Gewerbenutzungen gegenüber der Landesplanung kommunizieren, um u. a. eine Änderung des Zuschnittes der regionalen Grünzüge im Zuge der Fortschreibung der Regionalpläne im kommenden Jahr zu erzielen.

Das Flächenpotenzial Sondernutzung umfasst das sogenannte Birkenhofgelände, welches mittel- bis langfristig zu einem multifunktionalen Zentrum der beiden Gemeinden Itzstedt und Nahe umgestaltet werden soll, in dem u. a. das Amtsgebäudes des Amtes Itzstedt, der Bauhof der Gemeinde Nahe

und eine moderne Freizeitanlage für die Kinder und Jugendlichen der beiden Gemeinden dort errichtet werden sollen. Eine Kombination mit emissionsarmen Gewerbenutzungen oder Wohnnutzung im Geschossbau ist hierbei durchaus denkbar.

Nr.	Verortung	Fläche in ha
1	Westlich Segeberger Straße	34,6
2	Birkenhofgelände (Östlich Segeberger Straße)	6,7
3	Westlich Rodelberg	5,4
4	Westlich Dorfstraße	8,1
5	Nördlich Wakendorfer Straße	1,1
6	Südlich Wakendorfer Straße	2,3
7	Südlich Langenstücken	4,6
8	Östlich Segeberger Straße	2,4
9	Östliche Segeberger Straße	2,5
10	Nördlich Nienrögen	0,5
11	Südlich Lüttmoor // Westlich Segeberger Straße	8,6

Abbildung 50: Übersicht der identifizierten Wohnbauflächenpotenziale (CIMA 2021)

Neben den großflächigeren Flächennutzungsplanreserven und Flächenpotenzialen sollen die vorhandenen Potenzialflächen im Innenbereich bedarfsgerecht und ortsangemessenen aktiviert und realisiert werden. Für die Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen

sowie für die Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung ist zunächst eine Änderung der Bebauungspläne notwendig, in dem u. a. die Baugrenzen und Grundstückszuschnitte verändert werden müssten. Hierzu ist eine enge Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümer:innen zu empfehlen, um nicht gegen den Willen der Eigentümer:innen zu handeln.

### Das zukünftige Wohnraumangebot der Gemeinde

Die künftigen Wohnraumangebote der Gemeinde Nahe sollen zukünftig noch stärker ausdifferenziert werden. Eine tragende Säule der künftigen Wohnraumangebote soll weiterhin attraktive Angebote für junge Familien darstellen, weshalb unterschiedliche Bautypologien (Einfamilien-, Zweifamilien- oder Reihenhäuser) mit Garten realisiert werden sollen. Gleichwohl soll auch die Realisierung von kleineren und bezahlbaren Eigentums- und Mietwohnungen verstärkt angestoßen werden, welche in unterschiedlichen Wohnansätzen umgesetzt werden sollen. Die Gemeinde will hierbei innovative Wohnprojekte fördern, die bspw. einen Mehrgenerationenansatz verfolgen. Hierdurch soll es vor allem älteren Zielgruppen ermöglicht werden, möglichst lange in ihren gewohnten Alltags- und Sozialstrukturen leben zu können. Die vorhandenen Resthöfe, aber auch die perspektivisch vom Strukturwandel beeinflussten, aktiven landwirtschaftlichen Hofanlagen stellen eine geeignete bauliche Grundlage für innovative Wohnprojekte dar. Mit dem Mehrgenerationenprojekt „miteinander wohnen“ wurde in der Gemeinde ein innovatives Wohnprojekt bereits erfolgreich umgesetzt. Ebenso wird die Gemeinde weiterhin im Bestand versuchen, durch Nachverdichtungen und Baulückenschließungen neue Wohnraumangebote zu schaffen, in dem bei Bedarf die baurechtlichen Rahmenbedingungen angepasst werden sowie die energetische Modernisierung des Bestandes vorangetrieben wird.

### Zusammenfassung der tragenden Säulen der künftigen Wohnbauflächenstrategie

Zusammenfassend lässt sich für die Wohnbauflächenstrategie folgender Dreiklang festhalten. Zuallererst gilt es für die Gemeinde Nahe, weiterhin die Innenentwicklungspotenziale in Absprache mit den Eigentümern zu

aktivieren. Allerdings wird das vorhandene Volumen nicht ausreichen, um den Wachstumsdruck gerecht zu werden. Die zweite Säule der Wohnbauflächenstrategie fußt auf der Aktivierung der Flächennutzungsplanreserven, die größtenteils eine Nachverdichtung im Ortskern bzw. eine Arrondierung ermöglichen würden. Aufgrund der historischen Schwierigkeiten hins. der Aktivierung der seit rund 20 Jahren verankerten Flächennutzungsplanreserven wird jedoch angenommen, dass eine Aktivierung auch mittel- bis langfristig nicht möglich sein wird. Demzufolge ist die dritte Säule für eine zukunftsorientierte Gemeindeentwicklung entscheidend. Hierdurch soll der Entwicklungsspielraum der Gemeinde vergrößert werden, in dem die im OEK identifizierten Flächenpotenziale im Außenbereich bedarfsgerecht und unter Berücksichtigung der vielschichtigen Belange (Natur- und Umweltschutz, Wachstumsdruck, Auslastung der Infrastrukturen etc.) zukünftig aktiviert werden könnten. Entscheidend hierbei ist die bereits angestoßene Vorprüfung durch den regionalplanerischen Exkurs sowie der Einbezug der Bewohnerschaft und der Eigentümer:innen. Ebenso sollte auf eine nachhaltige und ortsangemessene Baukultur geachtet werden, um die Akzeptanz in der Bewohnerschaft gegenüber großflächigeren Bauprojekten zu erhöhen.

Eine unterstützende Wirkung wird im Zuge der Planung und Realisierung des Birkenhofgeländes erzielt, welches als multifunktionales Zentrum den räumlichen Brückenschlag zur Nachbargemeinde Itzstedt darstellen wird. Durch die bauliche Umgestaltung des Birkenhofgeländes wären alle relevanten Rahmenbedingungen für die Heraufstufung des ländlichen Zentralortes Nahe/Itzstedt zum Unterzentrum erfüllt, sodass weitere siedlungsstrukturelle Vorhaben vorerst nicht notwendig wären, um den baulichen Zusammenschluss zu realisieren. Das Birkenhofgelände soll als neues Zentrum eine Vielzahl an unterschiedlichen Nutzungen konzentrieren und einen Mehrwert für die Bewohnerschaft beider Gemeinden darstellen. Vor allem durch die Ansiedlung des Amtsgebäudes, des Bauhofes und der Freizeitanlage für Kinder und Jugendliche wird das Birkenhofgelände mit Leben gefüllt und sich perspektivisch als gemeinsame Mitte der beiden Gemeinden etablieren.

01	Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewährleistung des Credos: Innen- vor Außenentwicklung</li> <li>▪ Aktive Ansprache der Eigentümer</li> <li>▪ ggf. Änderungen von B-Plänen</li> <li>▪ ggf. Unterstützung der Umwandlung von Resthöfen</li> <li>▪ Hinweis: Geringes Volumen</li> </ul>
02	Aktivierung der Flächennutzungsplanreserven	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Priorisierung und entsprechende Aktivierung der Flächen</li> <li>▪ Aktive Ansprache der Eigentümer</li> <li>▪ Realisierung von modernen Wohn- und Mischgebieten</li> </ul>
03	Bedarfsgerechte Aktivierung weiterer Flächen im Außenbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Planungsrechtliche Aktivierung der Flächen gemäß der Ergebnisse und Ziele des regionalplanerischen Exkurses</li> <li>▪ Enger Einbezug der Bewohnerschaft</li> <li>▪ Realisierung von modernen Wohn- und Mischgebieten</li> </ul>
	Unterstützende Wirkung Planung und Realisierung des Birkenhofgeländes als Brückenschlag	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ planungsrechtliche Aktivierung und bauliche Realisierung des Birkenhofgeländes als multifunktionale Mitte des perspektivischen Unterzentrums Nahe/Itzstedt</li> <li>▪ Gewährleistung des baulichen Zusammenhangs zwischen den Gemeinden</li> </ul>

Abbildung 51: Die Säulen der Wohnbauflächenstrategie der Gemeinde Nahe (CIMA 2021)

### Zusammenfassung der Parameter und Leitlinien der künftige Wohnbaupolitik der Gemeinde Nahe

- Im Vordergrund steht das Credo „Innen- vor Außenentwicklung“, insb. die Realisierung von Potenzialflächen mit Baurecht.
- Die Umwandlung von Resthöfen wird aktiv unterstützt.
- Eine bedarfsgerechte Aktivierung der identifizierten Flächenpotenzialen erfolgt unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit, des möglichen Realisierungszeitraums und der Wachstumspolitik der Gemeinde.
- Die Aktivierung und Realisierung größerer Flächenpotenziale erfolgt in Baustufen, um quantitative Spitzen für die sozialen Infrastrukturen zu vermindern.
- Die Aktivierung weiterer Wohnbauflächen im Außenbereich abseits der identifizierten Flächenpotenziale werden untersagt. Nur nach sorgfältiger Prüfung unter Berücksichtigung einer aktuellen Bevölkerungsprognose ist eine Abweichung denkbar.




Nächste Schritte	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beschluss der wohnbaulichen Entwicklungsstrategie im Zuge des OEKs</li> <li>▪ Beschluss des regionalplanerischen Exkurses zur Flächenentwicklung in den Gemeinden Itzstedt und Nahe</li> </ul>	
Synergien mit anderen Zielen	Konflikte mit anderen Zielen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1.1.2: Förderung der Innenentwicklung durch die Realisierung der vorhandenen Baulückenpotenziale</li> <li>▪ 1.1.3: Aktivierung der im Flächennutzungsplan gesicherten Wohnbauflächenpotenziale</li> <li>▪ 1.1.4: Bereitstellung von modernen und attraktiven Wohnangeboten für junge Familien</li> <li>▪ 1.1.5: Förderung und Realisierung von kleinen, generationenfreundlichen und bezahlbaren Wohnraumangeboten</li> <li>▪ 1.1.6: Im Bedarfsfall Prüfung einer wohnbaulichen Nachnutzung von landwirtschaftlichen Betrieben</li> <li>▪ 1.2: Alle Maßnahmen</li> <li>▪ 2.1.: Alle Maßnahmen</li> <li>▪ 2.2.: Alle Maßnahmen</li> <li>▪ 2.3: Alle Maßnahmen</li> <li>▪ 3.1.1: Weiterentwicklung des ländlichen Zentralortes Nahe/Itzstedt</li> <li>▪ 5.1.2: Integrative Prüfung der Potenziale erneuerbarer Energien</li> <li>▪ 6.1.3: Überprüfung der verkehrlichen Multifunktionalisierungsmöglichkeiten bei Um- und Neubauplanungen</li> <li>▪ 6.2.3: Stärkere Berücksichtigung der Belange von Fußgängern und Radfahrern bei der Neu- und Umplanung von Straßen und Wegen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 4.1.1: Sicherung und Förderung der Natur- und Landschaftsräume als wertvolle Biotop für Flora und Fauna sowie als Naherholungs- und Freizeitmöglichkeit für die Bevölkerung (Flächenkonflikt bei Flächenneuausweisung)</li> <li>▪ 5.1.1: Flächen- und ressourcenschonende Gemeindeentwicklung</li> <li>▪ 7.3.1: Instandhaltung der vorhandenen Kläranlage und Anpassung an heutige und künftige Entsorgungserfordernisse</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 7.1.1: Unterstützung der Eigenentwicklung der vorhandenen Unternehmensstruktur</li> <li>▪ 7.2.2: Entwicklung von Wohn-Mischgebieten</li> <li>▪ 7.3.2: Umsetzung einer konsequenten Niederschlagswasserbewirtschaftung</li> </ul>				
Planungshorizont				Akteure
kurzfristig	mittelfristig	langfristig	dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemeinde</li> <li>▪ Eigentümer:innen</li> <li>▪ Bewohnerschaft</li> </ul>
Projektkostenschätzung				Angestrebte Projektfinanzierung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ in Abhängigkeit der notwendigen Planungs- und Erschließungsarbeiten, z.B. typische Gemeindeaufgaben: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fortschreibung Flächennutzungsplan (50.000 – 75.000 €)</li> <li>• teilräumliche Änderung Flächennutzungsplan (10.000 - 25.000 €)</li> <li>• Bebauungsplanverfahren (50.000 €)</li> <li>• Erschließungsmaßnahmen etc.</li> </ul> </li> </ul>				<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eigenmittel der Gemeinde</li> <li>▪ Eigenmittel der Bauherren und Investoren</li> </ul>








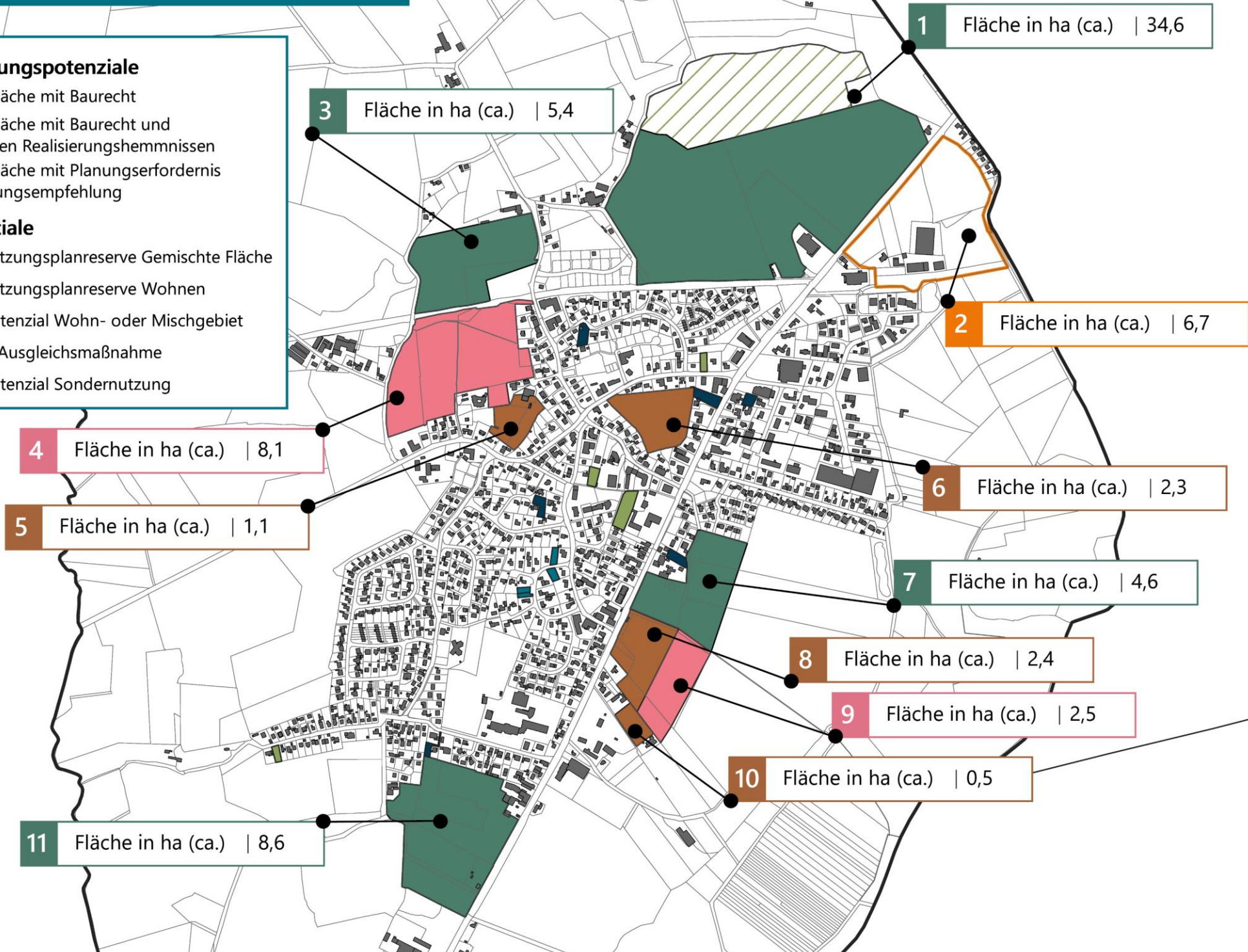
# Übersicht der Wohnbauflächenpotenziale

## Innenentwicklungspotenziale

-  Potenzialfläche mit Baurecht
-  Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
-  Potenzialfläche mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung

## Flächenpotenziale

-  Flächennutzungsplanreserve Gemischte Fläche
-  Flächennutzungsplanreserve Wohnen
-  Flächenpotenzial Wohn- oder Mischgebiet
-  Mögliche Ausgleichsmaßnahme
-  Flächenpotenzial Sondernutzung



## 4.4. Handlungsfeld Gemeindeleben & Ortsgestaltung

### Leitziele: Sicherung und Qualifizierung der Gemeindeinfrastrukturen und Angebote des Gemeindelebens // Stärkung der interkommunalen Beziehungen und Zusammenarbeit

Grundsätzlich ist die Ausstattung und der Zustand der Freizeit- und Sozialinfrastruktur gemessen an der Gemeindegröße in Nahe ein absoluter Pluspunkt. Diesen gilt es zu erhalten und insbesondere qualitativ weiterzuentwickeln. In der Gemeinde bestehen bereits heute mehrere soziale und funktionale Mitten, die für unterschiedliche Gruppen und Anlässe einen Raum bieten. Es wird eine Zukunftsaufgabe der Gemeindeentwicklung sein, diese Funktionen auch weiterhin so aufeinander abzustimmen, dass sie sich sinnvoll ergänzen, ökonomisch haltbar und gut ausgelastet sind. Zudem gilt es, diese Infrastrukturen zeitgemäß zu erhalten und weiterzuentwickeln, wie bspw. das Dörphus samt dem Platz der Generationen.

Durch das Schlüsselprojekt „Planung und Durchführung der Umgestaltung des Birkenhofgeländes durch unterschiedliche Projektansätze“ soll innerhalb der Gemeinde in Zukunft ein weiterer attraktiver Treffpunkt geschaffen werden und zugleich eine Aufwertung des Geländes stattfinden. Durch die Zuweisung verschiedenster Funktionen für unterschiedliche Altersgruppen wird zudem eine Multifunktionalität geschaffen, die unterschiedlichste Projekte ermöglicht. Die Umgestaltung des Birkenhofgeländes ermöglicht zudem den räumlichen und siedlungsstrukturellen Brückenschlag mit der Gemeinde Itzstedt, durch den eine weitere zentrale Anforderung zur Heraufstufung des ländlichen Zentralortes zum Unterzentrums erzielt wird. Gleichzeitig wird mit dem Schlüsselprojekt „Planung und Realisierung einer modernen Freizeitanlage für Kinder und Jugendliche“ auf dem Gelände des Birkenhofs der Fokus von freizeithlichen Aktivitäten von Kindern und Jugendlichen gelegt. In der Vergangenheit ist in der Gemeinde die Entwicklung einer Freizeitanlage für Kinder und Jugendliche mehrfach debattiert worden. Dies und weitere Projekte sollen nun durch das OEK geprüft und im Anschluss umgesetzt werden, um einen qualitativen Ausbau der sozialen

Infrastrukturen voranzutreiben und die Attraktivität der Gemeinde somit zu sichern und zu stärken.

Mit Voraussicht hat die Gemeinde in der Vergangenheit den Neubau des Polizeigebäudes veranlasst und dabei multifunktional nutzbare Räumlichkeiten im oberen Geschoss des Gebäudes errichten lassen. Diese Räumlichkeiten sollen zunächst den verschiedenen Vereinen zur Zwischennutzung zur Verfügung, da das Bürgerhaus grundlegend erneuert und optimiert werden soll. Daher befindet sich das Obergeschoss derzeit noch im Rohbau. Im Rahmen des OEKs bzw. des Handlungsprogramms ist daher durch das Schlüsselprojekt die „Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für das Obergeschoss der Polizeistation, des Bürgerhaus und der Ballsporthalle als Grundlage für die technische und bauliche Optimierung der sozialen Mitte der Gemeinde“ auf diese Problematik eingegangen worden, wodurch verschiedene Nutzungsmöglichkeiten und deren Anforderungen geprüft und gemeinsam mit den Nutzer:innen diskutiert wurden.

Sicherheit spielt auch in der Gemeinde Nahe eine entscheidende Rolle. So verfügt die Gemeinde über eine freiwillige Feuerwehr, die allerdings den modernen Anforderungen der Feuerwehrunfallkasse nicht mehr gerecht wird. Daher ist durch das Schlüsselprojekt „Prüfung der Zukunftsfähigkeit der freiwilligen Feuerwehr in Nahe unter Einbezug der Situation in den weiteren Amtsgemeinden“ eine Machbarkeitsstudie über die Zukunftsfähigkeit der Feuerwehr in der Gemeinde Nahe zu empfehlen. Die ersten Diskussionsgrundlagen werden hierbei bereits gemeinsam mit der freiwilligen Feuerwehr angearbeitet.

Funktionierende soziale Treffpunkte sind eine wichtige Grundvoraussetzung, um die aufgrund des Wachstums der Gemeinde auch künftig bestehenden Anforderungen an die Integration von Neubürgern zu meistern. Sie sind eng verknüpft mit Identitätsfragen, die zu maßgeblichen Teilen aus dem sozialen und kulturellen Verständnis der Einwohner der Gemeinde entwickelt werden. Es ist also als Ziel zu verstehen, die Sicherung und bedarfsgerechte Qualifi-

zierung der Angebote des Gemeinschaftslebens und des öffentlichen Raums für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich zu machen und zu erhalten.

Weiterhin sind die vielfältigen sozialen und kulturellen Angebote in der Gemeinde vom Ehrenamt in der Gemeinde abhängig. Auch hier sind zukunftsfähige Strukturen essenziell, um dieses Engagement aufrechtzuerhalten.


Durch den Ausbau des Glasfasernetzes und ggf. auch die Bereitstellung von öffentlichem W-Lan kann auch die vermehrte Nutzung digitaler Plattformen dazu beitragen, dass Ehrenamt zu stärken, eine aktive Beteiligungskultur zu ermöglichen, aber auch ergänzende Formate der Daseinsvorsorge zu etablieren.


Dies bedarf jedoch eine Förderung der digitalen Kompetenzen aller Altersgruppen, um keinen Ausschluss bestimmter Gruppen zu erzeugen. Es ist also als Ziel zu verstehen, die digitalen Kompetenzen durch Beratungs- und Informationsangebote sicherzustellen und zu fördern.

Nachfolgend sind die Schlüsselprojekte und Maßnahmen des Handlungsfeldes Gemeindeleben & Ortsgestaltung zusammengefasst dargestellt.



#### 4.4.1. Übersicht Handlungsprogramm Gemeindeleben & Ortsgestaltung

Nr.	Handlungsebene (1. Leitziel – 1.1 Sollziel - 1.1.1 Maßnahme / Schlüsselprojekt)	Zeithorizont	Akteure	Bemerkung	Monitoring
2	<b>Sicherung und Qualifizierung der Gemeindeinfrastrukturen und Angebote des Gemeindelebens</b>				
2.1	<b>Sicherung und Qualifizierung der Gemeindeinfrastrukturen und Angebote des Gemeindelebens zur Gewährleistung eines attraktiven Wohn- und Lebensorts</b>				
2.1.1	Bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Dörphus und dessen Umfeld (Platz der Generationen, Fitness-Park Nahe, Kirche etc.) unter Berücksichtigung der Bedarfe der Bewohnerschaft	dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde</li> <li>• Bewohnerschaft</li> <li>• Vereine &amp; Initiativen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Dörphus ist eine wichtige Anlaufstelle für die Bewohnerschaft und bietet ein vielfältiges Beratungs-, Verwaltungs- und Bildungsangebot. Die Gestaltung des Platzes der Generationen und die Errichtung des Fitness-Parks Nahe haben die Nutzungsqualität deutlich angehoben, wodurch alle Altersgruppen regelmäßig das Umfeld um das Dörphus aufsuchen und nutzen. Zukünftig gilt es, diese Qualitäten zu erhalten und punktuell auszubauen. Hierbei sind es vor allem die Bedarfe der Bewohnerschaft zu berücksichtigen, die als Grundlage für weitere Maßnahmen entscheidend sind. Die Gemeinde könnte im Rahmen der Maßnahme zudem prüfen, ob und inwieweit die Öffnung des Dörphus und des Platzes der Generationen in Richtung Segeberger Straße durch eine Umgestaltung der entsprechenden Grundstücke möglich ist. Hierdurch könnte die soziale Mitte der Gemeinde im Alltag sichtbarer und attraktiver gestaltet werden. Voraussetzung hierfür ist eine enge Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern. Auch eine teilräumliche Umgestaltung stellt eine prüfungswerte Alternative dar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifizierung und Abstimmung weiterer Optimierungsmaßnahmen</li> <li>• Bedarfsgerechte Umsetzung entsprechender Maßnahmen und Vorhaben</li> </ul>
2.1.2	Planung und Durchführung der Umgestaltung des Birkenhofgeländes durch unterschiedliche Projektansätze		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amt</li> <li>• Gemeinde</li> <li>• Bewohnerschaft</li> </ul>	Das Birkenhofgelände und dessen näheres Umfeld soll in den kommenden Jahren für das Gemeindeleben aktiviert werden. Neben der Verlagerung des Bauhofes, des Umbaus eines Wohngebäudes zu einer KiTa und der Realisierung der Freizeitanlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktivierung und Planung des Birkenhofgeländes</li> </ul>

Nr.	Handlungsebene (1. Leitziel – 1.1 Sollziel - 1.1.1 Maßnahme / Schlüsselprojekt)	Zeithorizont	Akteure	Bemerkung	Monitoring
		kurz- bis mittelfristig	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fachplanungsbüros</li> <li>• Planungs- und Architekturbüros</li> <li>• Vereine &amp; Initiativen</li> </ul>	für Kinder und Jugendliche sollen noch weitere Projekte realisiert werden, die das Angebots- und Infrastrukturspektrum der Gemeinde weiter ausbauen und qualifizieren sollen. Hierzu zählt u. a. auch die offene Diskussion über die Verlagerung der freiwilligen Feuerwehr sowie die Planung eines modernen Mischgebietes, um den Anforderungen der modernen Lebens- und Arbeitswelt gerecht zu werden. Zudem wird das neue Amtsgebäude des Amtes Itzstedt auf dem Gelände errichtet werden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umsetzung diverser Projekte</li> <li>• Ggf. Realisierung eines modernen Mischgebietes</li> </ul>
2.1.3	Planung und Realisierung einer modernen Freizeitanlage für Kinder und Jugendliche	 kurz- bis mittelfristig	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde Nahe</li> <li>• Gemeinde Itzstedt</li> <li>• Kinder &amp; Jugendliche</li> <li>• Bewohnerschaft</li> <li>• Vereine &amp; Initiativen</li> </ul>	<p>Die Gemeinde Nahe ist bereits seit Monaten aktiv, um im Rahmen der Umgestaltung des Birkenhofgeländes eine moderne und bedarfsgerechte Freizeitanlage für Kinder und Jugendliche zu realisieren. Hierzu wurde bereits ein Arbeitskreis eingerichtet, in dem sich auch Kinder und Jugendliche aus der Gemeinde engagieren. In der Diskussion rund um die Freizeitanlage stellt u. a. auch die Umwandlung einer der vorhandenen Hallen eine Umsetzungsoption dar, sodass neben einer Außenanlage auch ein überdachter Bereich für die Kinder und Jugendlichen hergerichtet werden könnte.</p> <p>Auch in der Beteiligung des Ortsentwicklungskonzeptes war die Realisierung einer zielgruppenspezifischen Freizeitanlage ein wichtiges Thema, insb. vor dem Hintergrund, dass vor allem Jugendliche abseits der Sport- und Vereinsangebote keinen wirklichen Treffpunkt in Nahe aufsuchen können. Zudem wurde eine zielgruppenspezifische Zukunftswerkstatt an der Schule im Alsterland durchgeführt, um sowohl gezielt die Bedarfe der Kinder und Jugendlichen aus Nahe zu der Freizeitanlage abzufragen und zu diskutieren, als auch ihre Anforderungen und Ideen zu weiteren Projekten und Themen zu hören.</p> <p>Seitens der Kinder und Jugendlichen sowie im Zuge der Beteiligung wurde ein breiter Ideenpool erarbeitet und genannt, der</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Finalisierung der Planung der Freizeitanlage</li> <li>• Realisierung der Freizeitanlage</li> <li>• Ggf. Umsetzung weiterer Projekte im Gemeindegebiet</li> </ul>

Nr.	Handlungsebene (1. Leitziel – 1.1 Sollziel - 1.1.1 Maßnahme / Schlüsselprojekt)	Zeithorizont	Akteure	Bemerkung	Monitoring
				<p>als Grundlage für die Konkretisierung der Freizeitanlage genutzt werden kann:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jugendraum // Jugendzentrum</li> <li>• Skaterbahn / Skateranlage</li> <li>• BMX-/Dirt-/Mountain-Bike-Strecke // Fahrrad Parkour</li> <li>• Bolzplatz</li> <li>• Basketballplatz</li> <li>• Moderne Außenanlagen mit Sitzmöglichkeiten // Grillhütte</li> <li>• Weitere Spielplätze (Abenteuerspielplatz, Kletterpark, Parkour-Park, Bauspielplatz etc.)</li> </ul> <p>Der Ideenpool könnte zukünftig auch genutzt werden, um auch an anderen Standorten in der Gemeinde weitere Freizeitmöglichkeiten für bestimmte Altersgruppen zu realisieren.</p> <p>Im Rahmen des Projektes sollte zudem geprüft werden, inwieweit eine gemeinsame Jugendarbeit, bspw. in Form eines Streetworkers aufgebaut werden könnte, um die Kinder und Jugendlichen ganzheitlich betreuen zu können.</p>	
2.1.4	Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für das Obergeschoss der Polizeistation, des Bürgerhaus und der Ballsporthalle als Grundlage für die technische und bauliche Optimierung der sozialen Mitte der Gemeinde	 kurzfristig	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde</li> <li>• Bewohnerschaft</li> <li>• Vereine &amp; Initiativen</li> <li>• Polizei</li> <li>• Architekturbüros</li> </ul>	<p>Der Neubau der Polizeistation an das Bürgerhaus und die Ballsporthalle ist so gut wie fertig. Im Obergeschoss des Gebäudes sind großzügige Räumlichkeiten geplant worden. Aufgrund der Modernisierung und Umbaumaßnahmen kann die Ballsporthalle in naher Zukunft vorerst genutzt werden, weshalb die Räumlichkeiten temporär durch die Vereine und Initiativen genutzt werden, die sonst die Ballsporthalle bzw. das Bürgerhaus nutzen. Im Anschluss an die Zwischennutzung muss jedoch ein stichhaltiges Nutzungskonzept vorliegen, damit die Räumlichkeiten nachhaltig genutzt werden. Hierzu sollten die Vereine, Initiativen und die Bewohnerschaft befragt werden, um die Bedarfe zu erfragen und potenzielle Nutzungen zu diskutieren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für das Obergeschoss der Polizeistation</li> </ul>

Nr.	Handlungsebene (1. Leitziel – 1.1 Sollziel - 1.1.1 Maßnahme / Schlüsselprojekt)	Zeithorizont	Akteure	Bemerkung	Monitoring
2.1.5	Prüfung der Umgestaltung der ehemaligen Bauhofhalle im Lüttmoor	mittel- bis langfristig	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde</li> <li>• Bewohnerschaft</li> <li>• Architekturbüros</li> </ul>	<p>Durch die Verlagerung des Bauhofes auf das Birkenhofgelände steht die ehemalige Bauhofhalle leer. Aufgrund der zentralen Lage der Halle und der direkten Nähe zur Schule ist der Standort für unterschiedliche Nutzungen interessant. Aufgrund der Bausubstanz und dem Baualter sind je nach Umsetzung größere Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten notwendig. Allerdings stellt auch der Abriss der Halle eine Option dar, um die Fläche anderweitig zu nutzen. Im Zuge der Beteiligung sind unterschiedliche Ideen eingebracht worden, deren Umsetzungsmöglichkeit und Nutzen für die Gemeinde auch unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Gemeindefrastrukturen sowie der Planungen rund um das Birkenhofgelände zunächst geprüft werden sollten.</p> <p>Folgende Umnutzungsideen für die alten Bauhofhalle wurden eingebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Selbstwerker-Werkstatt // Repair-Café zur Förderung des Upcyclings in der Gemeinde</li> <li>• Treffpunkt für Jung und Alt</li> <li>• Coworking-Space</li> <li>• Bei Abriss: Schaffung von weiteren Parkplätzen im Eingangsbereich der Gemeindebibliothek</li> <li>• Dienstleistungszentrum für flexible Raumnutzungen, sodass sowohl Banken als auch Versicherungen an bestimmten Tagen und Stunden in Nahe ansässig sein könnten, ohne jedoch ein eigenes Büro zu eröffnen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifizierung einer nachhaltigen Umnutzung der alten Bauhofhalle</li> <li>• Planung und Umsetzung eines Projektansatzes</li> <li>• Ggf. Abriss der ehemaligen Bauhofhalle</li> </ul>
2.1.6	Prüfung der Optimierung der vorhandenen Sportanlagen	mittel- bis langfristig	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde</li> <li>• Bewohnerschaft</li> <li>• Vereine &amp; Initiativen</li> <li>• Fachplanungsbüros</li> </ul>	<p>Die Sportanlagen bzw. Sportplätze in der Gemeinde Nahe werden regelmäßige genutzt. Der Zustand der Sportplätze sollte daher in naher Zukunft geprüft werden, um die Qualität der Anlagen zu gewährleisten. Hierbei sind auch multifunktionale Ansätze zu berücksichtigen, die zur Steigerung der Freizeitqualitäten beitragen könnten. Hierbei gilt es auch zu prüfen, ob und</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung der Zustände der Sportanlagen</li> <li>• Ggf. Umsetzung gezielter Maßnahmen</li> </ul>

Nr.	Handlungsebene (1. Leitziel – 1.1 Sollziel - 1.1.1 Maßnahme / Schlüsselprojekt)	Zeithorizont	Akteure	Bemerkung	Monitoring
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schulverband</li> </ul>	inwieweit der landesweite Fördermitteltopf „Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten“ genutzt werden könnte.	
2.1.7	Prüfung der Zukunftsfähigkeit der freiwilligen Feuerwehr in Nahe unter Einbezug der Situation in den weiteren Amtsgemeinden	 mittelfristig	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amt</li> <li>• Amtsgemeinden</li> <li>• Gemeinde</li> <li>• Feuerwehren</li> </ul>	Das Feuerwehrgerätehaus in Nahe erfüllt derzeit seinen Zweck, allerdings sind auch hier Optimierungsmaßnahmen aufgrund der modernen Anforderungen der Feuerwehrunfallkasse notwendig. Dementsprechend gilt es durch im Rahmen der Schlüsselprojekte die Grundlage für eine Machbarkeitsstudie zu erarbeiten, durch die u. a. final zu prüfen ist, ob und inwieweit ein Um- und Ausbau oder ein Neubau am derzeitigen Standort möglich oder ob eine Verlagerung sinnvoller ist. Ebenso gilt es zu prüfen, ob und inwieweit ein multifunktionaler Ansatz bei einem Neubau mitgedacht werden sollte, bspw. Coworking etc und ob eine Integration weiterer gemeindeübergreifender Funktionen (ABS-Truppe, Katastrophenschutz etc.) denkbar sind. Auch andere Amtsgemeinden stehen vor dieser Herausforderung, sodass auch hier eine interkommunale Lösung berücksichtigt werden sollte. Falls eine Verlagerung erforderlich ist, ist die Erarbeitung eines Nachnutzungskonzeptes für das Feuerwehrgerätehaus notwendig, in dem unterschiedliche Szenarien geprüft werden müssten.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellung einer Machbarkeitsstudie / eines Gutachtens</li> <li>• Ggf. Umbau oder Verlagerung der freiwilligen Feuerwehr</li> </ul>
2.2	<b>Förderung des Gemeindelebens durch bedarfs- und zukunftsorientierte Maßnahmen</b>				
2.2.1	Sicherung und bedarfsgerechte Qualifizierung der Angebote des Gemeinschaftslebens und des öffentlichen Raums für alle Bevölkerungsgruppen	 (2.1.2, 2.1.3) dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde</li> <li>• Bewohnerschaft</li> <li>• Vereine</li> <li>• Feuerwehren</li> <li>• Eigentümer:innen</li> </ul>	Die städtebauliche und räumliche Struktur der Gemeinde bedingt die Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der im Gemeindegebiet verteilten Angebote und Infrastrukturen, die das Gemeinschaftsleben prägen. Insbesondere der Dreiklang aus dem Dörphus, der Schule und dem Bürgerhaus ist als ein Faustpfand der Gemeinde zu nennen. Auch die Umgestaltung des Birkenhofgeländes birgt großes Potenzial, um neben der	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umsetzung bedarfsgerechter Bauvorhaben und Projekte im Gemeindegebiet</li> </ul>



Nr.	Handlungsebene (1. Leitziel – 1.1 Sollziel - 1.1.1 Maßnahme / Schlüsselprojekt)	Zeithorizont	Akteure	Bemerkung	Monitoring
				<p>Ansiedlung zentraler Gemeindeinfrastrukturen auch kleinteiliger Angebote zu realisieren.</p> <p>Die Sicherung und Qualifizierung von kleinteiligen Angeboten und Treffpunkten, egal welche eigentliche Funktion diese erfüllen (Spielplatz, Park etc.), sowie die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums sind von enormer Bedeutung, um die Gemeinschaft vor Ort zu stärken und die hohe Attraktivität der Gemeinde zu gewährleisten. Auch für potenzielle Neubürger:innen sind kleinteilige Treffpunkte und Freizeitangebote von großer Bedeutung, um sich schnell und einfach integrieren zu können. Neben der möglichen Qualifizierung und Aufwertung der Spielplätze sind es vor allem kleinteiligere Maßnahmen, wie die Errichtung von weiteren Sitzbänken und kleineren Grünanlagen, die zur Steigerung der Aufenthalts- und Freizeitqualität beitragen können. Im Zuge der Beteiligung sind ein paar Ideen und Projekte benannt worden, die als Ausgangspunkte für weitere Maßnahmen genutzt werden können.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tisch-Sitz-Kombination ggf. mit Überdachung am Platz der Generationen</li> <li>• Qualifizierung des Rast-/Spielplatzes am Rodelberg</li> <li>• Tauschbörse / Bücherschrank am Dörphus</li> <li>• Reaktivierung des Wochenmarktes als Ergänzung zum Nahversorgungsangebot</li> <li>• Schaffung von kleinteiligeren Grünflächen samt attraktiven Sitzmöglichkeiten im gesamten Gemeindegebiet</li> </ul> <p>Im Vorfeld ist eine Bedarfsprüfung inkl. der Überprüfung der Verfügbarkeit der entsprechenden Flächen sowie der Finanzierung und der Nutzen jeder einzelnen Maßnahme notwendig, um bedarfsgerechte und nachhaltige Maßnahmen umzusetzen. Ebenso sollte zukünftig geprüft und diskutiert werden, ob die derzeitige räumliche Verteilung der Angebote (bspw. der Bücherei) im Ortskern sinnvoll ist oder ob bspw. durch eine</p>	

Nr.	Handlungsebene (1. Leitziel – 1.1 Sollziel - 1.1.1 Maßnahme / Schlüsselprojekt)	Zeithorizont	Akteure	Bemerkung	Monitoring
				Verlagerung eines Angebotes in Kombination mit einem privaten oder öffentlichen Vorhaben (bspw. Einrichtung eines Cafés oder Dorftreffpunktes, Wirtschaft mit Kegelbahn etc.) zielgerichtet ein neuer und attraktiverer Begegnungsort an einem zentraleren Standort geschaffen werden könnte. Ziel bei jeglichen Überlegungen sollte sein, dass durch eine Maßnahme das Gemeindeleben gestärkt und eine Belebung des Ortskerns ermöglicht wird. Die Kombination aus privaten Projektvorhaben und öffentlichen Angeboten könnte die Wirtschaftlichkeit für einige Nutzungskonzepte deutlich erhöhen.	
2.2.2	Sicherstellung und Qualifizierung eines vielfältigen Freizeit- und Kulturangebots für alle Altersgruppen	dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde</li> <li>• Vereine &amp; Initiativen</li> <li>• Feuerwehr</li> <li>• Kirche</li> <li>• Bewohnerschaft</li> </ul>	<p>In eher ländlich geprägten Gemeinden wie Nahe ist das Freizeitangebote vor allem für Kinder und Jugendliche maßgeblich von der ortsansässigen Vereinsstruktur abhängig. Diese sollte auch zukünftig unterstützt werden, um die derzeitige Qualität zu erhalten, aber auch um neue Angebote zu schaffen. Allerdings muss dies auch mit einer gewissen Weitsicht und einem Realitätssinn erfolgen. Auch das Angebot für ältere Bevölkerungsgruppen sollte in Abstimmung mit den Vereinen immer wieder geprüft und bedarfsgerecht ausgebaut werden.</p> <p>Die freiwillige Feuerwehr, der SC Nahe 08 und der TSV Nahe von 1924 sowie die Kirchen und die Landfrauen sind wichtige Ansprechpartner, um ein bedarfsgerechtes und zielgruppenspezifisches Angebot zukünftig zu schaffen.</p> <p>Auch die Unterstützung der Gründung weiterer Vereine, die das Gemeindeleben fördern, ist ein weiterer Baustein, der zukünftig zur Sicherung eines attraktiven Freizeit- und Kulturangebotes beitragen könnte.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt der bisherigen Vereinsstruktur</li> <li>• Mitgliederzahlen und Entwicklung der Altersgruppen in den Vereinen</li> </ul>
2.3	<b>Förderung und Weiterentwicklung einer aktiven Beteiligungskultur und des Zusammenhalts der Gemeinde</b>				

Nr.	Handlungsebene (1. Leitziel – 1.1 Sollziel - 1.1.1 Maßnahme / Schlüsselprojekt)	Zeithorizont	Akteure	Bemerkung	Monitoring
2.3.1	Förderung ehrenamtlicher Tätigkeiten durch die Nutzbarkeit der Treffpunkte und Weiterbildungsangebote für Ehrenamtliche etc.	 (2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.7) dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amt</li> <li>• Gemeinde</li> <li>• Ehrenamtliche</li> <li>• Bewohnerschaft</li> </ul>	Das Ehrenamt trägt heute maßgeblich zum Gemeindeleben und den vorhandenen Freizeitaktivitäten bei. Durch Weiterbildungsangebote (auch interkommunal organisierbar) und entsprechende Wertschätzung der Tätigkeit kann in der Gemeinde das Engagement gefördert werden. Dies gilt besonders auch für die Qualifizierung von Sonderrollen im Ehrenamt (bspw. Finanzvorstand).	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereitstellung von Räumlichkeiten</li> <li>• Ermöglichung von Weiterbildungsmöglichkeiten</li> </ul>
2.3.2	Regelmäßige öffentliche Bereitstellung von Informationen über die laufenden Vorgänge in der Gemeinde und Prüfung einer Ausweitung der digitalen Angebote der Gemeinde	dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde</li> <li>• Bewohnerschaft</li> </ul>	Der Fokus der Gemeindehomepage liegt bereits auf einer regelmäßigen und umfangreichen Informationsweitergabe. Allerdings wurden die Übersichtlichkeit sowie die technische und gestalterische Qualität der Website im Zuge der Beteiligung als zentrale Defizite genannt. Um der Bewohnerschaft eine umfangreiche Informations- und Austauschplattform zur Verfügung zu stellen und um die Bewohnerschaft noch stärker in die politischen Entscheidungsprozess einzubinden, ist die Anpassung und Modernisierung der Gemeindehomepage als eine künftige Gemeindeaufgabe zu benennen. Auch der Ausbau weiterer Funktionen, bspw. eines Mängelmelders oder eines Baulandkatasters sollte bei der Bestandsaufnahme der derzeitigen Gemeindehomepage geprüft werden. Die Nutzung weiterer Medienkanäle, wie WhatsApp und Facebook oder die Nutzung vorhandener App, wie bspw. die DorfFunk-App, sollten im Zuge einer Bestandsaufnahme als weitere Optionen berücksichtigt werden. Entscheidend ist, dass über die genannten aber auch über weitere Kanäle wie dem Gemeindebrief die Bewohnerschaft in aller Regelmäßigkeit über die neusten Entwicklungen, Veranstaltungen usw. informiert wird. Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass durch die COVID-19-Pandemie viele Veranstaltungen und politische Entscheidungen ausgefallen bzw. verschoben werden mussten, weshalb der Informationsfluss in diesem Zeitraum geringer ausgefallen ist als es sonst üblich war.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung moderner Informations- und Austauschkanäle in der Gemeinde</li> </ul>

Nr.	Handlungsebene (1. Leitziel – 1.1 Sollziel - 1.1.1 Maßnahme / Schlüsselprojekt)	Zeithorizont	Akteure	Bemerkung	Monitoring
<b>2.4</b>	<b>Förderung der digitalen Kompetenz der Gemeinde und der Bewohnerschaft</b>				
<b>2.4.1</b>	Förderung der digitalen Kompetenzen aller Altersgruppen	 (2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.7) dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amt</li> <li>• Gemeinden</li> <li>• Bewohnerschaft</li> <li>• Vereine</li> <li>• Externe Initiativen</li> </ul>	<p>Die Digitalisierung des Alltags schreitet immer weiter voran, insbesondere jüngere Altersgruppen wachsen heutzutage frühzeitig in einer digitalen Welt auf. Im Gegensatz dazu stehen ältere Personengruppen vor der großen Herausforderung, sich mit der digitalen Welt, dessen Angeboten sowie Möglichkeiten auseinanderzusetzen. Die Gemeinde sollte daher in naher Zukunft durch ein entsprechendes Angebot entweder auf ehrenamtlicher Basis bzw. in den Bildungs- und Betreuungsangeboten (KiTa etc.) oder in Zusammenarbeit mit dem Amt Kisdorf oder dem Kreis Segeberg Schulungs- und Beratungsangebote konzipieren, um die digitale Kompetenz in allen Altersgruppen zu verbessern.</p> <p>Auf ehrenamtlicher Ebene können bspw. junge digitale Tutoren älteren Personengruppen regelmäßig bei der Nutzung digitaler Angebote unterstützen. Hierdurch kann die Vernetzung der verschiedenen Generationen und zeitgleich das Gemeinschaftsleben gestärkt werden.</p> <p>Auch die Unterstützung durch externe Initiativen, die oftmals kostenlose Schulungsmaterialien und Kurse anbieten, stellt eine gute Alternative dar.</p> <p>Die Entwicklung von IT- und Softwarelösungen ist im Rahmen der GAK-Förderrichtlinie förderfähig.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konzeption von Bildungs- und Beratungsangeboten zur digitalen Kompetenz</li> </ul>
<b>2.4.2</b>	Förderung der Digitalisierung auf allen Ebenen inkl. der Verwaltung	dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amt</li> <li>• Gemeinden</li> <li>• Bewohnerschaft</li> <li>• Vereine</li> <li>• Externe Initiativen</li> </ul>	<p>Neben einer modernen Kommunikation über die Gemeindehomepage (s. 2.3.3) wurde in der Beteiligung deutlich, dass sich die Bewohnerschaft eine stärkere Digitalisierung der Verwaltung wünscht. Die Gemeinde Nahe kann für ihre Aufgaben entsprechende Maßnahmen treffen, jedoch ist bei dem Großteil der Verwaltungsaufgaben (bspw. Bauakteneinsicht, Beantragung von Dokumenten etc.) das Amt in der Verantwortung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung gezielter Digitalisierungsmaßnahmen</li> <li>• Ggf. Umsetzung der Maßnahmen</li> </ul>

Nr.	Handlungsebene (1. Leitziel – 1.1 Sollziel - 1.1.1 Maßnahme / Schlüsselprojekt)	Zeithorizont	Akteure	Bemerkung	Monitoring
				<p>Dementsprechend sind auf Amtsebene Maßnahmen umzusetzen. Die Gemeinde Nahe kann hierbei jedoch als ein Treiber auftreten und eine Diskussion über weitere Digitalisierungsmaßnahmen anstoßen. Hierzu könnte auch die Einrichtung eines öffentlich zugänglichen W-Lans-Netzes an wichtigen Gemeindefrastrukturen sowie an wichtigen Treff- und Begegnungsorten einen wichtigen Beitrag leisten.</p> <p>Zudem gilt es zu prüfen, ob und inwieweit digitale Informationsveranstaltungen, die digitale Kommunikation an sich, die Einführung von Softwarelösungen für eine papierlose Gemeindeverwaltung (bspw. Einführung der civento-Plattform) aber auch die Live-Schaltung von Ratssitzungen oder die Installation eines digitalen Mängelmelders Möglichkeiten darstellen, um Nahe zu einem digitalen Vorreiter zu machen. Der Einbezug des Amtes und der Amtsgemeinden sollte hierbei mitgedacht werden, um ein einheitliches Vorgehen und die gezielte Umsetzung von Maßnahmen zu fördern.</p> <p>Auf infrastruktureller Ebene wird sich der Abschluss der flächendeckenden Breitbandversorgung gewünscht. Die Gemeinde weiß von den Problemen und führt bereits Gespräche mit dem Vorhabenträger.</p>	
<b>3</b>	<b>Stärkung der interkommunalen Beziehungen und Zusammenarbeit</b>				
<b>3.1</b>	<b>Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit in unterschiedlichen Themenbereichen</b>				
<b>3.1.1</b>	Weiterentwicklung des ländlichen Zentralortes Nahe/Itzstedt zum Unterzentrum Nahe/Itzstedt	kurz- bis mittelfristig	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Land</li> <li>• Kreis</li> <li>• Amt</li> <li>• Gemeinde Itzstedt</li> <li>• Gemeinde Nahe</li> </ul>	Der ländlicher Zentralort Nahe/Itzstedt bietet bereits heute einen vielfältigen und überdurchschnittlichen Nutzungs- und Angebotskatalog hins. der Nahversorgung und Daseinsvorsorge ab, weshalb die Gemeinde Nahe und Itzstedt eine Höherstufung zu einem Unterzentrum anstreben. Mit dem siedlungsstrukturellen Lückenschluss im Zuge der Umgestaltung des	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Höherstufung zum Unterzentrum Nahe/Itzstedt</li> </ul>

Nr.	Handlungsebene (1. Leitziel – 1.1 Sollziel - 1.1.1 Maßnahme / Schlüsselprojekt)	Zeithorizont	Akteure	Bemerkung	Monitoring
				<p>Birkenhofgeländes zu einem gemeinsamen multifunktionalen Zentrum wird in naher Zukunft die erforderlicher Mindesteinzwohnerzahl von 4.000 Personen im baulichen Zusammenhang endgültig erreicht (Nahe: 2.502 Personen; Itzstedt: 2.258 Personen – beide Stand: 31.12.2020). Die notwendige Personenzahl im Nahbereich decken die Gemeinden laut dem Raumordnungsbericht zum zentralörtlichen System aus dem Jahr 2019 bereits ab. Hierdurch ergeben sich für die Gemeinde neue finanzielle Möglichkeiten. Gleichzeitig müssen jedoch zukünftig der Nutzungs- und Angebotskatalog bedarfsgerecht gesichert und ausgebaut werden. Die Umgestaltung des Birkenhofgeländes spielt hierbei eine wichtige Rolle.</p>	
3.1.2	Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit bei der Realisierung von Projekten und Prozessen	dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amt</li> <li>• Gemeinde</li> <li>• Nachbar- und Amtsgemeinden</li> <li>• AktivRegion</li> </ul>	<p>Als ein Teil des ländlichen Zentralortes Nahe/Itzstedt und des zukünftigen Unterzentrums Nahe/Itzstedt ist die Gemeinde Nahe erprobt in der Abstimmung mit der Nachbargemeinde hins. verschiedener Themen der Gemeindeentwicklung. Gleichwohl stehen Nahe und Itzstedt sowie die weiteren Nachbar- und Amtsgemeinden allesamt vor ähnlichen Herausforderungen, sei es der Klimawandel oder die Alterung der Gesellschaft. Viele politische und planerische Prozesse können in enger Zusammenarbeit wesentlich mehr Strahlkraft und Erfolg generieren. Demzufolge sollte es auch ein Anliegen der Gemeinde Nahe sein, auf die Nachbargemeinden zuzugehen, um gemeinsam zu eruiieren, in welchen Themenfeldern sowohl eine interkommunale Zusammenarbeit als auch eine Einbindung des Amtes Itzstedt sinnvoll und möglich erscheint.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umsetzung interkommunale Projekte</li> <li>• Regelmäßiger Austausch mit den Nachbar- und Amtsgemeinden</li> </ul>

#### 4.4.2. Schlüsselprojekt: Planung und Durchführung der Umgestaltung des Birkenhofgeländes durch unterschiedliche Projektansätze

Das sogenannte Birkenhofgelände ist aufgrund der Lage zur Nachbargemeinde Itzstedt für die räumliche Entwicklung der Gemeinde Nahe und des ländlichen Zentralortes Nahe/Itzstedt von enormer Bedeutung. Bereits heute wurde in einem ehemaligen Wohngebäude eine Zweigstelle der KiTa „Tausendfüßler“ der Gemeinde Nahe eingerichtet und auch der Bauhof ist in eine der vorhandenen Hallen im Süden des Geländes nahe des BahnRadWeges Route A umgezogen. Im direkten Umfeld des Birkenhofgeländes befinden sich zwei Discountermärkte, weshalb eine Weiterentwicklung bzw. Umgestaltung des Birkenhofes durch unterschiedliche Projektansätze das bereits funktionierende Nahversorgungszentrum der Gemeinde sinnvoll ergänzen und räumlich fassen würde.

Gemeinsam mit der Gemeinde Itzstedt verfolgt die Gemeinde das Ziel, eine Heraufstufung zum Unterzentrum anzustoßen. Aufgrund der Bevölkerungszahlen in den beiden Gemeinden und im Nahbereich des ländlichen Zentralortes fehlt derzeit der siedlungsstrukturelle Zusammenschluss der beiden Gemeinden, um die wichtigsten Anforderungskriterien zu erfüllen. Die Planung und Umgestaltung des Birkenhofgeländes würde diesen Brückenschlag ermöglichen, in dem durch die Konzentration verschiedene Amts- und Gemeindeinfrastrukturen ein gemeinsames multifunktionales Zentrum entsteht. Ein zentrales Projekt spielt hierbei die Realisierung einer modernen Freizeitanlage für die Kinder und Jugendlichen in den beiden Gemeinden, die zeitnah in einer der vorhandenen Hallen und einem angrenzenden Außen Gelände umgesetzt werden soll. Die Freizeitanlage würde den bisherigen Dreiklang der sozialen und funktionalen Mitten der Gemeinde Nahe sinnvoll ergänzen und die Lebens- und Wohnqualität vor allem für junge Familien und Paare in der Familiengründungsphase steigern. Dementsprechend ist die Planung und Realisierung der Freizeitanlage für die Kinder und Jugendlichen der beiden Gemeinden als ein weiteres Schlüsselprojekt näher ausgearbeitet und festgehalten worden.

##### Grundgedanken

Im Rahmen des Schlüsselprojektes „Planung und Durchführung der Umgestaltung des Birkenhofgeländes durch unterschiedliche Projektansätze“ wurde in einem Arbeitskreis mit Vertretern der Gemeinde Nahe und Itzstedt sowie im Zuge der Lenkungsgruppensitzungen unterschiedliche Varianten und Projektansätze diskutiert, die auf dem Birkenhofgelände zukünftig realisiert werden sollen. Im Vordergrund steht hierbei das Ziel, den siedlungsstrukturellen Zusammenschluss der beiden Gemeinde durch ein multifunktionales Zentrum zu erzielen. Ziel des Arbeitskreises und des Schlüsselprojektes ist es, die einzelnen Nutzungs- und Infrastrukturideen miteinander abzuwägen, zu harmonisieren und zu ordnen, um für die bereits angestoßene teilräumliche Änderung des Flächennutzungsplans eine entsprechende Grundlage zu schaffen.

Einige Nutzungs- und Infrastrukturideen sind bereits vorhandenen oder in fortgeschrittenen Planungsständen, wie bspw. die Verlagerung des Bauhofes der Gemeinde Nahe und die Freizeitanlage für die Kinder und Jugendlichen der Gemeinden. Andere Ideen und Vorhaben können zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht final festgehalten werden, weshalb verschiedene Entwicklungsoptionen offengehalten werden, um eine größtmögliche Flexibilität der Planung zu gewährleisten. Nachfolgend werden die einzelnen Ideen skizziert.

Nördlich der bestehenden Zweigstelle der KiTa Tausendfüßler, für die in Richtung der gewerblich genutzten Halle eine Erweiterungsfläche eingeplant wird, sind für die bisherigen Grün- bzw. Ackerflächen entlang der Segeberger Straße verschiedene Vorhaben denkbar, die unterschiedliche Zielsetzungen erfüllen würden. Neben der möglichen Errichtung des Neubaus der Amtsverwaltung des Amtes Itzstedt mit bis zu 100 Arbeitsplätzen sind eine öffentliche Verkehrsinfrastruktur in Form einer Park-& Ride-Station oder einer Busschleife samt Mobilitäts-Hub oder auch die Ausweisung eines

Sondergebietes denkbar. Bei der Umsetzung der späteren Vorhaben gilt es den gesetzlich festgeschriebenen Anbauverbotszone von 20 m zur Bundesstraße einzuhalten. Weiter östlich in Richtung der Gemeinde Itzstedt sind sowohl die Ausweisung weiterer Gemeindebedarfsflächen, bspw. für einen Bildungsstandort, für den Neubau der Freiwilligen Feuerwehr oder die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes möglich, um entweder das Bildungs- und Betreuungsangebot des ländlichen Zentralortes zukunftsorientiert auszubauen oder um eine sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Gewerbestruktur zu ermöglichen.

Hinter dem Discounter-Markt sollen Gewerbeflächen sowie öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden, um die Gewerbestruktur zu stärken und zeitgleich die Anbindung des Geländes und des BahnRadWeges nachhaltig zu sichern. Der Bauhof stellt angrenzend an die Gewerbeflächen und den BahnRadWeg den Auftakt des Birkenhofs aus Richtung Süden dar. Die östlich angrenzende Halle wird als Bestandteil der Freizeitanlage für die Kinder und Jugendlichen umgebaut und somit einer neuen Nutzung zugeführt. Auf der angrenzenden Grünfläche sollen die Außenanlage der Freizeitanlage realisiert werden, wobei ein Teil der Fläche auch als Grünfläche, bspw. in Form einer lokalen Ausgleichsmaßnahme oder eines Regenrückhaltebeckens umgestaltet werden soll.

Zum derzeitigen Planungsstand sind keine wohnbaulichen Entwicklungen auf dem Birkenhofgelände angedacht, sodass die notwendigen Erschließungsflächen als öffentliche Erschließungsanlagen geplant werden, damit die jeweiligen Infrastrukturen von der Bewohnerschaft der Gemeinden und dem Nahbereich erreicht werden können. Die Qualität der Erschließungsflächen soll über den reinen Zweck der verkehrlichen Anbindung hinaus umgesetzt werden, weshalb eine größtmögliche Aufenthaltsqualität und eine hohe Attraktivität der öffentlichen Räume für die Bewohnerschaft im Fokus der Planungen stehen werden. Die Anbindung an den BahnRadWeg über das öffentliche Straße- und Wegenetz des Birkenhofgeländes wird hierbei

die Anbindung der Gemeinde an das überregionale Radverkehrsnetz deutlich verbessern.

Bei der Planung und späteren Umgestaltung des Birkenhofgeländes wollen die Gemeinde Nahe und Itzstedt die Baukultur der Gemeinde weiterentwickeln und eine nachhaltige und zukunftsorientierte Energieversorgung und Gebäudeeffizienz gewährleisten, ohne hierbei die historische Architektur der Gemeinden aus den Augen zu verlieren. Die Gemeinden möchten sich hierdurch als Vorreiter einer modernen und nachhaltigen Architektur im ländlichen Raum etablieren.

Nächste Schritte	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Finalisierung des B-Plans Nr. 28 und Beschluss in den Gemeindevertretungen der Gemeinden Nahe und Itzstedt</li> <li>▪ Finale Detail- und Ausführungsplanung der Freizeitanlage gemeinsam mit den Kindern und Jugendlichen</li> </ul>	
Synergien mit anderen Zielen	Konflikte mit anderen Zielen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1.2.1: Sensibilisierung für eine nachhaltige, klimagerechte und barrierefreie Baukultur</li> <li>▪ 2.1.3: Planung und Realisierung einer modernen Freizeitanlage für Kinder und Jugendliche</li> <li>▪ 2.1.7: Prüfung der Zukunftsfähigkeit der freiwilligen Feuerwehr</li> <li>▪ 2.2.: Alle Maßnahmen</li> <li>▪ 2.3.1: Förderung ehrenamtlicher Tätigkeiten</li> <li>▪ 3.1: Alle Maßnahmen</li> <li>▪ 4.1.3: Förderung insektenfreundlicher Bepflanzung</li> <li>▪ 5.1.2: Prüfung der Potenziale erneuerbarer Energien</li> <li>▪ 5.1.3: Umstellung der Gemeindeinfrastrukturen auf eine nachhaltige</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Je nach Ausführung der Maßnahmen ist eine Abwägung der Kosten verschiedener Maßnahmen notwendig, die intensivere Bau- bzw. Umbaumaßnahmen umfassen, bspw. 2.1.5 Umgestaltung der ehemaligen Bauhofhalle</li> <li>▪ 5.1.1: Flächen- und ressourcenschonende Gemeindeentwicklung (je nach Qualität und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen)</li> </ul>



<p>Energieversorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>6.1.2: Prüfung einer Stärkung und Ergänzung des Umweltverbundes</li> <li>6.1.3: Überprüfung der verkehrlichen Multifunktionalisierungsmöglichkeiten bei Um- und Neubauplanungen</li> <li>6.2.3: Stärkere Berücksichtigung der Belange von Fußgängern und Radfahrenden</li> <li>6.2.6: Prüfung smarter Lösungen für die Verkehrsinfrastrukturen</li> <li>7.2.1: Prüfung des Bedarfs eines Coworking-Spaces</li> </ul>				
Planungshorizont				Akteure
kurzfristig	mittelfristig	langfristig	dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Amt</li> <li>Gemeinde Nahe</li> <li>Gemeinde Itzstedt</li> <li>Bewohnerschaft</li> <li>Fachplanungsbüros</li> <li>Planungs- und Architekturbüros</li> <li>Vereine &amp; Initiativen</li> </ul>
Projektkostenschätzung				Angestrebte Projektfinanzierung
<ul style="list-style-type: none"> <li>in Abhängigkeit der notwendigen Planungs- und Erschließungsarbeiten, z.B. typische Gemeindeaufgaben: <ul style="list-style-type: none"> <li>Fortschreibung Flächennutzungsplan (50.000 – 75.000 €)</li> <li>teilräumliche Änderung Flächennutzungsplan (10.000 - 25.000 €)</li> <li>Bebauungsplanverfahren (50.000 €)</li> </ul> </li> <li>Erschließungsmaßnahmen etc.</li> <li>in Abhängigkeit der Umsetzung der jeweiligen Projektvorhaben, daher derzeit nicht kalkulierbar</li> </ul>				<ul style="list-style-type: none"> <li>Eigenmittel der Gemeinden</li> <li>je nach Projektschwerpunkt, Förderung durch GAK (Förderquote 65% // max. Fördersumme 750.000 €)</li> <li>Kleinteilige Bausteine durch die AktivRegion</li> <li>Je nach Maßnahme: Akquisition von Fördermitteln des Landes und Darlehen bzw. Zuschüssen der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH)</li> </ul>

# Testentwurf: Umgestaltung Birkenhof

Gemeindebarfsflächen //  
eingeschränktes Gewerbe

Amtsverwaltung // Verkehrsinfrastrukturen  
(bspw. P+R Station, Busschleife) //  
Sondernutzung

Freizeitanlage für  
Kinder & Jugendliche

Grünflächen  
(bspw. Ausgleichsmaßnahmen)

KiTa

Bauhof

Gewerbe

öffentliche Verkehrsfläche

#### 4.4.3. Schlüsselprojekt: Planung und Realisierung einer modernen Freizeitanlage für Kinder und Jugendliche

Im Rahmen der Umgestaltung des Birkenhofgeländes ist es ein besonderes Anliegen der beiden Gemeinden Nahe und Itzstedt, eine moderne Freizeitanlage für die Kinder und Jugendlichen der Gemeinde zu realisieren. Hierzu wurden bereits vor rund zwei Jahren ein Arbeitskreis bestehend aus Vertreter:innen der beiden Gemeinden sowie engagierten Kinder und Jugendlichen gebildet. Aufgrund der COVID-19-Pandemie sind die Planungen verzögert worden. Am 30. Oktober 2021 erfolgte durch die Durchführung eines Workshops mit rund 90 Teilnehmenden ein wichtiger Meilenstein, um die Anforderungen und Ideen der Kinder und Jugendlichen zu konkretisieren.



Abbildung 52: Impressionen vom Workshop am 30. Oktober 2021 (BARBARA GÜNTHER 2021)

Im Rahmen des OEKs wurde am 15. September 2021 in der Schule im Alsterland ein Kinder- und Jugendworkshop unter dem Titel „Zukunftswerkstatt Nahe“ durchgeführt. Auch in der Zukunftswerkstatt war die Gestaltung der Freizeitanlage auf dem Birkenhofgelände das zentrale Thema. Die wesentlichen Anforderungen und Nutzungswünsche sind identisch zu den genannten Aspekten und Ideen im Rahmen des Workshops vom 30. Oktober.



Abbildung 53: Impression von der Zukunftswerkstatt Nahe (CIMA 2021)

Ein wesentliches Ziel des Projektes ist es, den Kindern und Jugendlichen gemessen an der Größe der Gemeinde einen sicheren, modernen und zielgruppenorientierten Rückzugsort zu schaffen, in dem sie sich gemäß ihrem Alter austoben und bewegen können. Vor allem für bestimmte Altersgruppen gibt es derzeit keine adäquaten Treff- und Freizeitorde, sodass regelmäßig Unstimmigkeiten mit Bewohnern rund um das Dörphus und dem Platz der Generationen sowie an der C-Anlage entstehen.

#### Grundgedanke

Mit dem Schlüsselprojekt „Planung und Realisierung einer modernen Freizeitanlage für Kinder und Jugendliche“ werden die bisher genannten Anforderungen und Ideen der Kinder und Jugendlichen zusammengeführt, um eine Grundlage für die weiteren Planungsschritte zu legen. Die Inhalte des Schlüsselprojektes sind hierbei nicht als finale Ausführungsplanung zu verstehen, sondern vielmehr als Sammlung und argumentative Zusammenführung der wichtigsten Projektansätze.

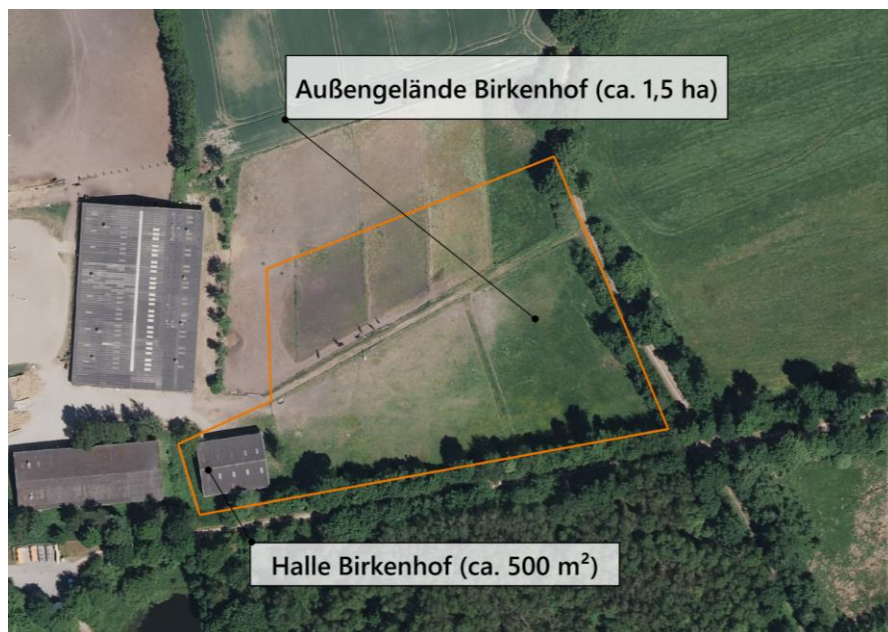


Abbildung 54: Der Standort der Freizeitanlage von Oben (CIMA 2021; DATEN-GRUNDLAGE: ALKIS)

Mit der Umgestaltung der vorhandenen Halle (rund 500 m<sup>2</sup> Fläche) und der angrenzenden Grünfläche auf dem Birkenhofgelände soll ein Jugendfreizeitgelände entstehen, welche drei strategische Säulen umfasst. Neben der Umgestaltung des Hallenkomplexes und des Außengeländes soll möglichst ein Jugendzentrum entstehen, welches den Kindern und Jugendlichen jederzeit zur Verfügung stehen und Schutz bieten soll. Die Ausgestaltung des Jugendzentrums ist derzeit noch vollkommen offen, sodass sowohl die Realisierung eines eigenen Baukörpers auf dem Außengelände als auch eine bauliche Integration in der Halle, bspw. in Form von modernen und qualitativ hochwertigen Containern, denkbar ist. Aufgrund der Höhe der Halle sind auch zweigeschossige Maßnahmen denkbar. Eine entsprechende Kosten-Nutzen-Analyse bzw. eine Machbarkeitsstudie wäre im Anschluss an das OEK

empfehlenswert, um die potenziellen baulichen Gestaltungsmöglichkeiten miteinander abwägen zu können.

Nachfolgenden werden für die drei genannten strategischen Säulen die wichtigsten Gestaltungs-, Nutzungs- und Ausstattungsideen dargestellt:

Halle Birkenhof	
<b>Ausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Indoorsoccer- und Basketballplatz auf einer Hälfte der Halle</li> <li>Boulderwand über Eck</li> <li>Mind. 2x Tischtennisplatten aus Beton</li> <li>Sitzecke mit festen Bänken und Tisch über Eck</li> <li>Lagermöglichkeiten für weitere Spiel- und Sportgeräte sowie Ausstattungsgegenstände</li> </ul>
<b>Bodenbelag</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fugenfrier Bodenbelag</li> <li>Fallschutzmatten für die Kletterwand</li> </ul>
<b>weitere Ideen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Graffitiwandgestaltung für die Außenwände (freie Wand)</li> <li>Strom (bspw. durch Photovoltaik)</li> <li>Toiletten</li> <li>W-LAN</li> </ul>
Außengelände Birkenhof	
<b>Ausstattung und Gestaltung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pavillon mit Sitzgelegenheiten, Tisch, Outdoorliegen und Beleuchtung, Grillplatz/Lagerfeuer /Mülleimer</li> <li>Pumptrack (asphaltiert)</li> <li>Großes Trampolin (in den Boden eingelassen)</li> <li>Seilbahn</li> <li>Beachvolleyball</li> <li>Bolzplatz</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fitnessparcours outdoor</li> <li>• Abenteuerspielplatz/große Rutsche/riesige Reifenschaukel</li> <li>• Minigolf</li> </ul>
<b>Jugendzentrum Birkenhof</b>	
<b>Ausstattung und Gestaltung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bühne</li> <li>• Sofa</li> <li>• Werkstatt</li> <li>• Gaming-Room</li> <li>• Billard</li> <li>• Dart</li> <li>• Tischkicker</li> <li>• Kino</li> <li>• Küche</li> <li>• Kunstwand</li> <li>• Musik</li> </ul>
<b>Allgemein</b>	
<b>Ausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• W-LAN!!!</li> <li>• Fahrradständer</li> <li>• Automaten</li> <li>• Imbiss</li> <li>• Reifenpumpe</li> <li>• Toiletten</li> <li>• Uhr</li> </ul>

Abbildung 55: Übersicht der wichtigsten Gestaltungs-, Nutzungs- und Ausstattungsideen (CIMA 2021)

Als eine wesentliche Herausforderung muss im Zuge der Planung die Nutzungsänderung der Halle genannt werden, da diese den Ausgangspunkt für die weitere Planung des Außengeländes darstellt, weshalb zunächst ein

konsistentes Konzept für die Halle erarbeitet und beschlossen werden sollte. Ebenso wird es auch zukünftig entscheidend sein, dass durch eine Sozialarbeiterin o. ä. eine Betreuung der Kinder und Jugendlichen gewährleistet wird. Das Engagement und eine enge Beziehung zwischen einer Sozialarbeiterin und den Kindern und Jugendlichen ist für den nachhaltigen Nutzen der Freizeitanlage von enormer Bedeutung.

<b>Nächste Schritte</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Finalisierung des B-Plans Nr. 28 und Beschluss in den Gemeindevertretungen der Gemeinden Nahe und Itzstedt</li> <li>▪ Finale Detail- und Ausführungsplanung der Freizeitanlage gemeinsam mit den Kindern und Jugendlichen</li> </ul>				
<b>Synergien mit anderen Zielen</b>			<b>Konflikte mit anderen Zielen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2.1.2: Planung und Durchführung der Umgestaltung des Birkenhofgeländes</li> <li>▪ 2.2.: Alle Maßnahmen</li> <li>▪ 2.3.1: Förderung ehrenamtlicher Tätigkeiten</li> <li>▪ 3.1: Alle Maßnahmen</li> <li>▪ 4.1.3: Förderung insektenfreundlicher Bepflanzung</li> <li>▪ 5.1.3: Umstellung der Gemeindeinfrastrukturen auf eine nachhaltige Energieversorgung</li> <li>▪ 6.1.3: Überprüfung der verkehrlichen Multifunktionalisierungsmöglichkeiten bei Um- und Neubauplanungen</li> <li>▪ 6.2.3: Stärkere Berücksichtigung der Belange von Fußgängern und Radfahrenden</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Je nach Ausführung der Maßnahmen ist eine Abwägung der Kosten verschiedener Maßnahmen notwendig, die intensivere Bau- bzw. Umbaumaßnahmen umfassen, bspw. 2.1.5 Umgestaltung der ehemaligen Bauhofhalle</li> </ul>	
<b>Planungshorizont</b>				<b>Akteure</b>
kurzfristig	mittelfristig	langfristig	dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemeinde Nahe</li> <li>▪ Gemeinde Itzstedt</li> <li>▪ Kinder &amp; Jugendliche</li> </ul>

				<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bewohnerschaft</li> <li>▪ Vereine / Initiativen</li> </ul>
Projektkostenschätzung		Angestrebte Projektfinanzierung		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ in Abhängigkeit der Umsetzung der jeweiligen Erneuerungs- und Ausbaumaßnahmen, daher derzeit nicht kalkulierbar</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eigenmittel der Gemeinde</li> <li>▪ je nach Erneuerungs- und Ausbaumöglichkeiten, Förderung durch GAK (Förderquote 65% // max. Förder-summe 750.000 €)</li> <li>▪ Kleinteilige Bausteine durch die AktivRegion</li> <li>▪ Je nach Maßnahme: Akquisition von Fördermitteln des Landes und Darlehen bzw. Zuschüssen der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH)</li> <li>▪ Spenden</li> </ul>		

#### 4.4.4. Schlüsselprojekt: Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für das Obergeschoss der Polizeistation, des Bürgerhaus und der Ballsporthalle als Grundlage für die technische und bauliche Optimierung der sozialen Mitte der Gemeinde

Das im Jahr 1986 errichtete Bürgerhaus samt der Ballsporthalle und dem Sportplatz haben sich als soziale Mitte der Gemeinde etabliert, die vor allem für zahlreiche private und öffentliche Veranstaltungen und durch die verschiedenen Vereine genutzt werden. Das Bürgerhaus als Herz der sozialen Mitte umfasst neben einem multifunktional nutzbaren Veranstaltungsraum auch einen Jugendraum, der durch flexible Trennwände zur Vergrößerung der Gesamtfläche des Veranstaltungsraumes geöffnet werden kann. In dem Bürgerhaus ist mit dem Restaurant La Trattoria seit langer Zeit ein Pächter gefunden worden, der das Bürgerhaus als Veranstaltungsort vervollständigt. Zudem sind zwei Umkleidekabinen samt Nassräumen integriert und durch einen direkten Zugang besteht die Möglichkeit, in den Eingangsbereich der Ballsporthalle zu gelangen, sodass die beiden Bauten als ein Gebäudekomplex die soziale Mitte der Gemeinde bilden.



Abbildung 56 (Fischer-Happel 2020)

Die Sportinfrastrukturen sind die Heimat der beiden Sportvereine SC Nahe 08 und TSV Nahe. Seit ihrer Einweihung im Jahr 2003 hat sich vor allem die Ballsporthalle zu einer der wichtigsten Gemeindeinfrastruktur sowie als

Sport- und Veranstaltungsstätte entwickelt. Die Verantwortung rund um die Instandhaltung und den Betrieb samt der Organisation der Hallenbelegung obliegt dem Trägerverein Sporthalle in Nahe e.V. Die Planung und den Bau der Ballsporthalle haben die Gemeinden Itzstedt, Kayhude und Nahe gemeinsam mit dem Sportverein TSV Nahe angestoßen und ohne öffentliche Fördermittel in Eigenregie umgesetzt.



Abbildung 57: Blick auf den Anbau von der Segeberger Straße (cima 2021)

Im Jahr 2021 wurde ein Anbau errichtet, der über einen direkten Zugang zum Bürgerhaus und der Ballsporthalle verfügt, sodass ein fließender Übergang zwischen den Gebäuden gewährleistet ist. Neben einem multifunktional nutzbaren Veranstaltungsraum im Obergeschoss ist die örtliche Polizeistation im Erdgeschoss beheimatet, welche bisher in einzelnen Räumen im Gebäude des Amtes Itzstedt untergebracht war. Entsprechende Umgestaltungen des Umfeldes inkl. dem Neubau von Stellplätzen erfolgten zusätzlich. Der Innenausbau des Veranstaltungsraum im Obergeschoss wurde noch nicht final abgeschlossen, um gemeinsam mit den Vereinen und der Bewohnerschaft eine bestmögliche Nutzung in Zukunft zu gewährleisten.

Weitere Erneuerungsmaßnahmen u. a. hins. der Haustechnik und die Steigerung der Energieeffizienz des Bürgerhauses müssen zeitnah durchgeführt werden, um das Bürgerhaus fit für die Zukunft zu machen. Im Zuge der Erneuerung bzw. Optimierung der Bausubstanz sind auch weitere Anbau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen denkbar, um das Bürgerhaus in seiner Funktion als Veranstaltungs- und Begegnungsort zu stärken. Der neue Veranstaltungsraum im Anbau soll zunächst als temporäre Ausweichmöglichkeit für die Veranstaltungen und Angebote der Vereine und weiteren Interessensgruppen dienen, da die Erneuerung und Optimierung des Bürgerhauses zeitnah erfolgen soll, wodurch die Nutzung der vorhandenen Räume nicht möglich sein wird. Im Anschluss soll der Veranstaltungsraum als Multifunktionsraum für die Bewohnerschaft und die Vereine zur Verfügung stehen, wodurch das vorhandene öffentliche Raumangebot deutlich vergrößert und eine noch größere Flexibilität ermöglicht wird. Mit dem Anbau und der Aufwertung des Bürgerhauses soll das gesamte Gebäudeensemble zu einem multifunktionalen Sport- und Kulturzentrum werden, welches als Ergänzung zum Dörphus samt Kirche und dem Platz der Generationen, zur Schule und zur Umgestaltung des Birkenhofgeländes das Nutzungs- und Funktionsportfolio der Gemeinde Nahe nachhaltig sichern und stärken soll.

### Grundgedanke

Mit dem Schlüsselprojekt „Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für das Obergeschoss der Polizeistation, des Bürgerhaus und der Ballsporthalle als Grundlage für die technische und bauliche Optimierung der sozialen Mitte der Gemeinde“ wurde in Abstimmung mit den Vereinen, dem Trägerverein und der projektbegleitenden Lenkungsgruppe ein Nutzungs- und Anforderungskatalog erarbeitet, der eine Harmonisierung der verschiedenen Nutzungen und Anforderungen für die Zukunft gewährleisten soll. Die Grundlage für den Nutzungskatalog bilden die Ergebnisse des Runden Tisches aus dem Jahr 2017 zur Weiterentwicklung des Bürgerhauses sowie der Arbeitskreis, der im Rahmen des OEKs am 13. November 2021 stattfand. Zu den beiden Veranstaltungen wurden verschiedene Vereine und Interessensgruppen eingeladen.

### Anforderungen und Gestaltungsideen für das Obergeschoss des Anbaus

Das Obergeschoss des Anbaus befindet sich derzeit noch im Rohbau, wodurch die Möglichkeit besteht, den Innenausbau nach den Vorstellungen der Vereine, der Bewohnerschaft und der Politik anzupassen. Der Anbau verfügt bereits über einen Fahrstuhl, der einen barrierefreien Zugang gewährleistet. Insgesamt stehen zukünftig durch den Anbau rund 290 m<sup>2</sup> als weitere Räumlichkeiten zur Verfügung.



Abbildung 58: Grundriss des Obergeschosses ohne Anpassungen (GEMEINDE NAHE 2020)

Erste Beratungen im Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde fanden bereits im Vorfeld statt und konnten als weitere Grundlage der Diskussion genutzt werden. Folgende Anforderungen und Gestaltungsvorschläge sollen bei dem Endausbau des Obergeschosses mitgedacht werden:

- geschlechtergetrennte Toiletten
- eine behindertengerechte Toilette
- eine Teeküche



- Lagerräumlichkeiten
- Ausstattung mit moderner Technik (bspw. Beamer mit Leinwand, mobiler Großbildschirm, Smartboard, Tonanlage etc.)

Des Weiteren soll der Hauptraum als Multifunktionsraum realisiert werden, der durch flexible Raumtrenner verkleinert bzw. vergrößert werden kann. Hierbei soll darauf geachtet werden, dass die direkte Zuwegung in die geteilten Räume ermöglicht wird, um eine Störung von bereits laufenden Veranstaltungen zu verhindern.

### Anforderungen an das Bürgerhaus

Im Zuge der grundlegenden Erneuerungs- und Optimierungsarbeiten am Bürgerhaus besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, die vorhandenen Räumlichkeiten an die Bedürfnisse der Vereine und der Einwohnerschaft anzupassen. Auch die Umkleidekabinen und die Nassräume sowie die Flure im Gebäudekomplex der Ballsporthalle sollen im Zuge der Arbeiten aufgewertet werden. Bei jeglichen Umgestaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen werden die Themen Brandschutz und Sicherheit mitgedacht und nach den neusten Anforderungen umgesetzt.



Abbildung 59: Grundriss des Bürgerhauses (GEMEINDE NAHE 1985)

Die Mehrzweckhalle (nachfolgend Veranstaltungsraum genannt) inkl. des Jugendraums und des angrenzenden Lagerraums sollen grundlegend erneuert

und als ein gemeinsamer Raum gedacht werden, sodass weiterhin durch moderne Trennwände der Veranstaltungsraum verkleinert bzw. vergrößert werden kann. Der Veranstaltungsraum wird maßgeblich durch die Theatergruppen (Nahe Speelstuv, MamPas Theatergruppe) genutzt, weshalb bei den Arbeiten vor allem die Akustik und ein vielfältig nutzbarer Bodenbelag mitgedacht werden sollen. Der Bodenbelag soll hierbei auch die Belastung von Sport- und Bewegungsveranstaltungen aushalten, da in dem Veranstaltungsraum regelmäßig verschiedene Fitness- und Gymnastikkurse stattfinden. Die Galerie, die sich über die Fläche des Lagerraums und des Jugendraums erstreckt und über den Lagerraum begehbar ist, wird derzeit u. a. durch die Schule genutzt. Um den Raum besser nutzen zu können, soll geprüft werden, ob und inwieweit ein baulicher Abschluss denkbar ist, wodurch das heutige Geländer durch eine Glaswand o. ä. ersetzt werden könnte. Hierdurch würde die Beheizung des Raumes wesentlich verbessert und der Raum energetisch optimiert werden.

Neben der Verbesserung der Akustik und des Bodenbelags soll geprüft werden, ob durch einen Anbau die Installation einer festen Bühne in Richtung der Segeberger Straße möglich ist. Angelehnt an das Theater in Kattendorf soll hierdurch ein moderner und vielfältig nutzbarer Veranstaltungsraum entstehen, der sowohl für die Aufführungen der Theatergruppen als auch für größere Festivitäten und Veranstaltungen genutzt werden könnte. Auch der Anbau eines Foyers in Richtung der Parkplätze soll im Rahmen der Arbeiten am Bürgerhaus geprüft werden, um einen hochwertigen Eingangsbereich zu ermöglichen. Derzeit wird die Eingangssituation eher als unbefriedigend wahrgenommen, da es u. a. an einem vernünftigen Garderobenbereich fehlt. Auch die Realisierung eines Wintergartens an der Gastronomie stellt eine prüfenswerte Alternative dar, um die Attraktivität des ansässigen Gastronomen zu erhöhen. Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 15 im Jahr 2018 bestehen vielfältige Möglichkeiten, um das Bürgerhaus baulich zu erweitern.

## Anforderungen an die Sportinfrastrukturen (Ballsporthalle, Sportplatz, Umkleidekabinen, Nassräume)

Die insgesamt vier vorhandenen Umkleidekabinen samt Nassräumen im Bürgerhaus und an der Ballsporthalle sind in die Jahre gekommen und sollen erneuert und optimiert werden. Aufgrund der Ballung der zahlreichen Sportveranstaltungen am Wochenende, die maßgeblich durch den SC Nahe 08 und den TSV Nahe organisiert werden, besteht ein gewisser Bedarf, der vor allem in Stoßzeiten offensichtlich wird. Auch die zentrale Lage der Umkleidekabinen wird als Fluch und Segen angesehen, da vor allem die Fußballer und Zuschauer des SC Nahe keinen direkten Zugang vom Spielfeld nutzen können. Daher soll geprüft werden, ob ein Anbau mit weiteren Umkleidekabinen samt Nassräumen und Sanitäreinrichtungen eine sinnvolle Erweiterung der Ballsporthalle darstellt. Hierdurch könnten auch weitere zentral gelegene Lagerräume entstehen, die von den Sportvereinen und den weiteren Nutzern des Bürgerhauses genutzt werden könnten. In der Ballsporthalle selbst könnte durch die Anhebung der Zuschauerränge weitere Lagermöglichkeiten realisiert werden.

## Zusammenfassung der Nutzungskataloges

Die umfangreichen Erneuerungs- und Umgestaltungsideen werden langfristig dazu beitragen, die Attraktivität des Bürgerhauses und der Ballsporthalle zu steigern und den Gebäudekomplex als modernes Sport- und Kulturzentrum zu etablieren. Für den ländlichen Zentralort Nahe/Itzstedt ergeben sich hieraus vielfältige Chancen, aber auch Herausforderungen, die im Wesentlichen die Lebens- und Wohnqualität verbessern und das Gemeindeleben fördern werden.

Kurzfristig wird das Obergeschoss des Anbaus zunächst als Ausweichmöglichkeit dienen, um die Durchführung verschiedener Veranstaltungen und Sitzungen zu ermöglichen. Daher ist es empfehlenswert, den Endausbau in einem Stufensystem anzugehen, auch wenn die bisherigen Anforderungen und Gestaltungsideen auch für die zukünftige Nutzung denkbar ist. Derzeit

sind sowohl die Kosten als auch der Zeitraum der Erneuerungs- und Optimierungsarbeiten nicht absehbar.

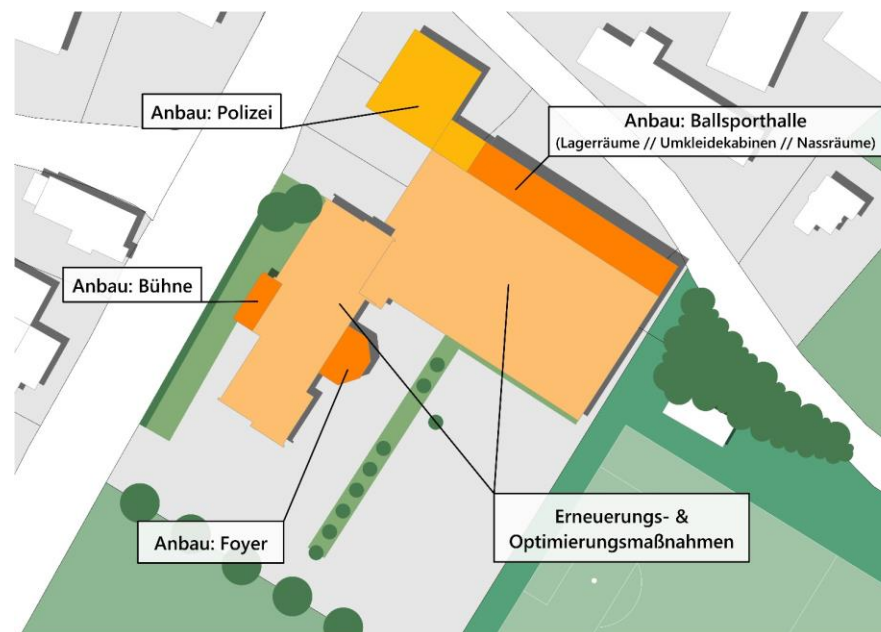


Abbildung 60: Testentwurf des „Sport- und Kulturzentrums“ (CIMA 2021)

## Umgestaltung der Außenanlagen

Neben den potenziellen Anbauten an das Bürgerhaus, die auch Veränderungen des Außenbereiches rund um das Bürgerhaus bedingen, soll geprüft werden, ob die bisher als Erweiterungsfläche für den Friedhof angedachte Flächenreserve als weitere Parkplatzfläche für das Bürgerhaus und den Friedhof umgenutzt und umgestaltet werden könnte. Die Parkplatzsituation ist derzeit bereits grenzwertig, sodass die Erweiterung der Parkplatzkapazitäten im direkten Umfeld des Bürgerhauses und der Ballsporthalle eine sinnvolle Ergänzung darstellen würde. Auch weitere Umgestaltungsmaßnahmen, bspw. hins. weiterer Wegebeziehungen könnten die Qualität der Außenanlagen steigern.

## Fazit & Ausblick

Im Anschluss an die Umsetzung der jeweiligen Maßnahmen ist es entscheidend, dass die derzeit funktionierenden Abstimmungen zwischen den Vereinen durch die Trägerverein und die Gemeinde aufrechterhalten werden. Zudem sollte eine Kosten-Nutzen-Analyse durchgeführt werden, um den Sinn und Zweck der einzelnen Maßnahmen miteinander final abwägen zu können. Grundsätzlich zeigt sich, dass trotz unterschiedlicher Nutzungsansprüche die Anforderungen der einzelnen Vereine und Interessensgruppen ähnlich sind, weshalb ein entsprechender Konsens im Rahmen des OEKs gefunden werden konnte. Nun gilt es, nach dem Beschluss des OEKs final mit einem Architekten den dargestellten Nutzungs- und Anforderungskatalog bestmöglich umzusetzen, ohne hierbei die Kosten aus den Augen zu verlieren.

Nächste Schritte	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Finale Abstimmung und Konkretisierung des Raumkonzeptes für das Bürgerhaus samt Anbau</li> <li>▪ Konkretisierung eines temporären Nutzungsplanes für den Anbau während der Modernisierung des Bürgerhauses</li> <li>▪ Planung und Realisierung der Modernisierung des Bürgerhauses</li> </ul>	
Synergien mit anderen Zielen	Konflikte mit anderen Zielen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1.2.1: Sensibilisierung für eine nachhaltige, klimagerechte und barrierefreie Baukultur</li> <li>▪ 2.1.1: Bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Dörphus</li> <li>▪ 2.1.6: Prüfung der Optimierung der vorhandenen Sportanlagen</li> <li>▪ 2.2: Alle Maßnahmen</li> <li>▪ 2.3.1: Förderung ehrenamtlicher Tätigkeiten</li> <li>▪ 3.1.1: Weiterentwicklung des ländlichen Zentralortes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Je nach Ausführung der Maßnahmen ist eine Abwägung der Kosten verschiedener Maßnahmen notwendig, die intensivere Bau- bzw. Umbaumaßnahmen umfassen, bspw. 2.1.5 Umgestaltung der ehemaligen Bauhofhalle</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 5.1.1: Flächen- und ressourcenschonende Gemeindeentwicklung</li> <li>▪ 5.1.3: Umstellung der Gemeindeinfrastrukturen</li> <li>▪ 6.1.3: Überprüfung der verkehrlichen Multifunktionalisierungsmöglichkeiten</li> </ul>				
Planungshorizont				Akteure
kurzfristig	mittelfristig	langfristig	dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemeinde</li> <li>▪ Bewohnerschaft</li> <li>▪ Vereine &amp; Initiativen</li> <li>▪ Polizei</li> <li>▪ Architekturbüros</li> </ul>
Projektkostenschätzung				Angestrebte Projektfinanzierung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ in Abhängigkeit der Umsetzung der jeweiligen Erneuerungs- und Ausbaumaßnahmen, daher derzeit nicht kalkulierbar</li> <li>▪ Erste Kostenschätzung der reinen TGA-Maßnahmen ca. 800.000 € ohne Baukostensteigerungen</li> </ul>				<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eigenmittel der Gemeinde</li> <li>▪ je nach Erneuerungs- und Ausbaumöglichkeiten, Förderung durch GAK (Förderquote 65% // max. Fördersumme 750.000 €)</li> <li>▪ Kleinteilige Bausteine durch die AktivRegion</li> <li>▪ Je nach Maßnahme: Akquisition von Fördermitteln des Landes und Darlehen bzw. Zuschüssen der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH)</li> </ul>

#### 4.4.5. Schlüsselprojekt: Prüfung der Zukunftsfähigkeit der freiwilligen Feuerwehr in Nahe unter Einbezug der Situation in den weiteren Amtsgemeinden

Das im Jahr 1974 errichtete Feuerwehrgerätehaus wurde in den nachfolgenden Jahrzehnten immer wieder punktuell erweitert und modernisiert, wodurch das Gebäude sich nicht nur als reiner Zweckbau für die Feuerwehr, sondern auch als ein sozialer Anker des Gemeindelebens etabliert hat. Vor allem die Nähe zum Dörphus, dem Platz der Generationen, dem Ärztehaus und der Kirche ist hierbei hervorzuheben, wodurch die soziale Mitte der Gemeinde durch die Freiwillige Feuerwehr sinnvoll ergänzt wird. Der großzügige Schulungsraum und auch die Räumlichkeiten der Jugendfeuerwehr werden aufgrund der Lage des Feuerwehrgerätehauses regelmäßig von anderen Interessensgruppen genutzt.

Das derzeitige Feuerwehrgerätehaus entspricht nicht mehr den modernen Anforderungen der Feuerwehrunfallkasse, sodass neben einer Erweiterung oder dem Neubau am derzeitigen Standort auch eine Verlagerung an einen anderen Standort geprüft werden sollte. Hierzu wurden auch bereits erste Gespräche mit der Feuerwehrunfallkasse geführt, die einerseits über die neusten Anforderungen informierten, andererseits auf die Missstände im heutigen Feuerwehrgerätehaus hinwies. Auch wenn die Nutzung mittelfristig noch geduldet wird, muss kurzfristig eine Lösung gefunden werden, um sowohl die planungsrechtlichen als auch baulichen Vorplanungen anzustoßen und eine mittelfristige Realisierung zu ermöglichen.

Als zentrale Herausforderungen, die am heutigen Standort bestehen, müssen folgende Aspekte genannt werden:

- Es fehlt eine funktionierende Schwarz-Weiß-Trennung, die dazu dient, die konterminierte Feuerwehrausrüstung von der Zivilkleidung der Kameradinnen und Kameraden zu trennen.
- In der Fahrzeughalle können die notwendigen Sicherheitsabstände und Verkehrswege nicht eingehalten werden.

- Die vorhandenen Umkleidekabinen sind nicht ausreichend dimensioniert und eine Geschlechtertrennung ist derzeit nicht möglich. Ebenso sind keine Nassräume vorhanden.
- Derzeit können nicht alle Fahrzeuge in der Fahrzeughalle untergestellt werden, sodass u. a. ein regelmäßiger Tausch mit der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Itzstedt notwendig ist. Aufgrund der Größe und der Aufgaben der Feuerwehr sind fünf Stellplätze für die verschiedenen Feuerwehrfahrzeuge notwendig.
- Es sind nicht genügend Stellplätze für die Kameraden und Kameradinnen vorhanden, um im Einsatzfall die notwendigen Fahrzeuge problemlos zu besetzen.
- Ebenso besteht derzeit ein hohes Sicherheitsrisiko, da die die anrückenden Kameradinnen und Kameraden den Vorplatz der Feuerwehr queren müssen.
- Es fehlt an einem Waschplatz bzw. an einer Waschggarage.
- Weder das Erdgeschoss noch das Obergeschoss sind barrierefrei zugänglich.
- Energetisch ist das Obergeschoss in einem befriedigenden Zustand, aber insgesamt ist aufgrund des Baualters eine energetische Erneuerung und Optimierung notwendig.

Positiv muss an dieser Stelle die Lage des Feuerwehrgerätehauses im Einsatzfall genannt werden. Der Großteil der Kameradinnen und Kameraden erreicht das Feuerwehrgerätehaus in rund zwei Minuten, wodurch im Rahmen der vorgeschriebenen Hilfsfrist ein Großteil des Gemeindegebietes erreicht werden kann. Hierbei sind vor allem die nicht vorhandenen Ampelschaltungen auf den Weg zum Feuerwehrgerätehaus für die meisten Kameradinnen und Kameraden als zentraler Standortvorteil zu nennen.

## Grundgedanke

Mit dem Schlüsselprojekt „Prüfung der Zukunftsfähigkeit der freiwilligen Feuerwehr in Nahe unter Einbezug der Situation in den weiteren Amtsge-  
meinden“ wurde gemeinsam mit den Wehrführern der Freiwilligen Feuer-  
wehr Nahe und der projektbegleitenden Lenkungsgruppe zunächst die ak-  
tuellen Rahmenbedingungen erörtert und mögliche Lösungsvorschläge dis-  
kutiert. Als potenzielle Lösungsvorschläge wurden sowohl die Erweiterung  
bzw. ein Neubau am derzeitigen Standort als auch eine Verlagerung an un-  
terschiedliche Standorte in Betracht gezogen. Nachfolgend werden die ein-  
zelnen Standorte und deren Rahmenbedingungen sowie Potenziale skizziert.

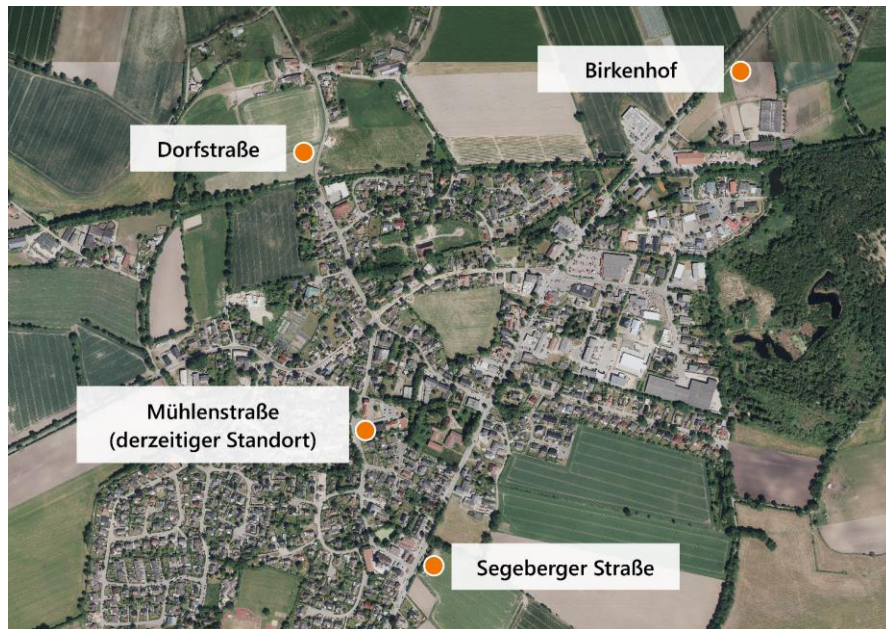


Abbildung 61: Standortalternativen für die Freiwillige Feuerwehr in Nahe  
(CIMA 2021)

## Mühlenstraße (derzeitiger Standort)

Die gewachsenen Strukturen am derzeitigen Standort sowie die überdurch-  
schnittlich gute Gewährleistung der Hilfsfristen im Einsatzfall sind als wich-  
tigste Standortvorteile zu nennen. Wie bereits erwähnt, können am Standort  
die modernen Anforderungen der Feuerwehrunfallkasse nicht mehr erfüllt  
werden, sodass neben einer Erweiterung auch ein Neubau denkbar und prü-  
fenswert ist. Je nach Bauvorhaben müsste vor allem die angrenzenden  
Eigentümer:innen angesprochen und gemeinsam ein Weg gefunden wer-  
den, um die notwendigen Flächengröße für das Feuerwehrgerätehaus zu ge-  
winnen. In enger Absprache mit den Eigentümer:innen sind auch weitere  
Synergien denkbar, in dem bspw. durch ein gemeinsames Gesamtkonzept  
die jeweiligen Gebäude baulich und funktional miteinander verbunden wer-  
den. Voraussichtlich ist eine teilräumliche Änderung des aktuellen B-Plan Nr.  
4 notwendig, um eine Erweiterung oder einen Neubau am heutigen Feuer-  
wehrstandort anzustoßen.

## Die weiteren Standorte

### Östlich der Segeberger Straße = Segeberger Straße // Birkenhof

Die Standortalternativen Birkenhof und Segeberger Straße sind aufgrund ih-  
rer Flächenverfügbarkeit und Grundstücksgrößen für einen Neubau denkbar  
und sinnvoll, da die Standorte einen Neubau nach den modernen Anforde-  
rungen der Feuerwehrunfallkasse sowie ausreichend Erweiterungspotenzial  
für die Zukunft gewährleisten. Die Lage der beiden Standorte führt zu der  
Notwendigkeit, durch ein Verkehrskonzept die Verkehrsinfrastrukturen bzw.  
den Verkehrsfluss entlang der Segeberger Straße vor allem hins. der Que-  
rung der Segeberger Straße durch die anrückenden Kameradinnen und  
Kameraden umfangreich anzupassen. Auch ein entsprechendes Konzept, um  
den Anfahrtsweg der Kameradinnen und Kameraden zu verbessern, stellt  
eine prüfenswerte Alternative dar, um an den Standorten die Einrückzeiten  
zu optimieren. Die Notwendigkeit ergibt sich aufgrund der gesetzlich vorge-  
schriebenen Hilfsfrist von zehn Minuten, die maßgeblich durch das Einrücken  
der Kameradinnen und Kameraden beeinflusst werden kann. Wenn

entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden, stellen beide Standorte geeignete Standortalternativen dar.

### Westlich der Segeberger Straße = Dorfstraße

Der Standort an der Dorfstraße ermöglicht wie auch die Standorte Segeberger Straße und Birkenhof einen modernen Neubau mit entsprechenden Erweiterungspotenzial. Der vorhandene Kreisverkehr im Kreuzungsbereich Dorfstraße und der Straße Am Rodelberg erleichtert zudem die Einrückzeit der Kameradinnen und Kameraden. Aufgrund der vorhandenen Höhenunterschiede auf dem Standort müssten voraussichtlich entsprechende Geländemodellierungen erfolgen. Ebenso gilt es, im Vorfeld die Auswirkungen der Verlagerung auf die Hilfsfristen zu prüfen und ggf. bedarfsgerechte Optimierungsmaßnahmen umzusetzen. Hierzu zählen auch sowohl Anpassungen der Verkehrsinfrastrukturen als auch ein gezieltes Konzept zur Verbesserung der Anrückzeiten. Auch an diesem Standort gilt, dass, wenn entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden, der Standort für eine Verlagerung der Feuerwehr geeignet ist.

### Fazit & Ausblick

Im Vordergrund der Gewährleistung der Zukunftsfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr in Nahe müssen eine möglichst effiziente Einhaltung der Hilfsfristen sowie eine hohe Sicherheit der Kameradinnen und Kameraden sichergestellt werden. Demzufolge sind bei jeglichen Planungen die Anforderungen der Feuerwehrunfallkasse hins. der Sicherheit im und um das Feuerwehrgerätehaus zu berücksichtigen. Aufgrund des Verlustes des Rettungswagens in Naherfuhr und der steigenden Anforderungen der Feuerwehr, u. a. hins. potenzieller Rettungseinsätze am Itzsteder See und der Zunahme von Einsätzen des Katastrophenschutzes, sollten bei der Planung rund um die Feuerwehr auch die Integration einer Rettungswache und eine Zusammenlegung der Ortsfeuerwehren der Gemeinden Nahe und Itzstedt geprüft werden. Eine Zusammenlegung zu einer Gemeindefeuerwehr würde weiterhin aufgrund der Flächengröße der Gemeinden zwei Ortsfeuerwehren in den beiden Gemeinden erfordern, jedoch könnten bestimmte Prozesse und Abläufe noch

enger und effizienter abgestimmt werden. Auch heute arbeiten die Feuerwehren bereits eng zusammen, in dem u. a. das Drehleiterfahrzeug von beiden Feuerwehren genutzt wird. Hinsichtlich potenzieller Einsätze am Itzsteder See ist zudem ein entsprechendes Rettungsboot in den beiden Gemeinden vorzusehen, für das eine entsprechende Unterstellmöglichkeit vorgehalten werden muss, bspw. in Form einer weiteren Garage. Ebenso sind weitere Lagerräume für den Katastrophenschutz vorzusehen, um bspw. Sandsäcke trocken lagern zu können sowie Umkleide- und Sanitärcontainer für den Notfalleinsatz vorhalten zu können. Gemeinsam mit dem Bauhof besteht zudem die Überlegung einen Waschplatz bzw. eine Waschgalerie einzurichten, welche von den Feuerwehren und dem Bauhof genutzt werden könnte.

Das derzeitige Feuerwehrgerätehaus ist nicht als reiner Zweckbau gedacht und wird regelmäßig von anderen Nutzergruppen genutzt. Demzufolge soll auch bei den möglichen Neubauten eine multifunktionale Nutzung mitgedacht und integriert werden. Hierzu wurden bereits verschiedene Ideen gesammelt und diskutiert, die zur Steigerung der Attraktivität der Feuerwehr beitragen könnten. Zuallererst ist in diesem Zusammenhang die Integration eines Coworking-Spaces (flexible Mietarbeitsplätze) zu nennen. Durch die Einrichtung eines Coworking-Spaces könnte im Idealfall die Tagesverfügbarkeit der Kameraden optimiert werden, falls diese digital und standortunabhängig arbeiten dürfen und sie ansonsten im Einsatzfall weitere Strecken von der Arbeit zur Feuerwehr bewältigen müssten. Doch nicht nur die Kameradinnen und Kameraden könnten von einem solchen Angebot Gebrauch nehmen, sondern auch für weitere Bevölkerungsgruppe könnte ein solches Angebot Interesse wecken. Hierdurch könnte die Feuerwehr respektive die Gemeinde Nebeneinnahmen generieren. Gleichzeitig würde durch den möglichen Austausch in dem Coworking-Space das Nachbarschaftsnetzwerk gestärkt und tagsüber für mehr Leben im Ort gesorgt werden.

Die hohe Dichte an Kameradinnen und Kameraden, die im Handwerk tätig sind, stellt die Grundlage für eine zweite multifunktionale Nutzungsidee, ein

Repair-Café. Vielerorts werden solche Repair-Cafés immer beliebter, da viele Menschen heutzutage nicht mehr über die Kenntnisse und die Zeit verfügen, um selbstständig kleinere oder größere Reparaturen, bspw. an ihren Elektrogeräten oder Fahrrädern, durchzuführen. In Kombination mit der Feuerwehr und einer offenen Werkstatt könnte ein solches Angebot geschaffen werden.

In Abhängigkeit von der finalen Standortfrage ist eine Kombination mit einem Ärztezentrum oder einem Dienstleistungszentrum denkbar. Vor allem am heutigen Standort besteht mit dem bereits vorhandenen Ärztehaus eine räumliche Nähe, die in enger Absprache mit den Mietern und dem Eigentümer funktional stärker gelebt werden könnte. Hinter dem Dienstleistungszentrum steckt die Idee, dass Banken oder Versicherungen, die oftmals nicht mehr über eigene Büros im ländlichen Raum verfügen, sich tages- oder stundenbasiert Büroräume mieten können. In einem Neubau könnte dies im Obergeschoss erfolgen, in dem neben einem multifunktionalnutzbaren Versammlungsraum auch kleinere Büroeinheiten vorgesehen werden. Auch hier könnte das Prinzip eines Coworking-Spaces eine sinnvolle Ergänzung darstellen.

Auf dem Birkenhofgelände könnte als weitere Multifunktionalisierung in Verbindung mit dem anvisierten Amtsgebäude oder anderen Gemeindeinfrastrukturen eine flexible Nutzung der Räumlichkeiten der Feuerwehr in den Planungen integriert werden. Der Wandel der Arbeitswelt, auch in Form der potenziellen Reduzierung der festen Arbeitsplätze und Meetingräume, ist hierbei als wesentliche Rahmenbedingungen zu nennen, sodass bspw. der Schulungsraum der Feuerwehr regelmäßig durch das Amt Itzstedt genutzt werden könnte.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Gemeinde in enger Abstimmung mit der Feuerwehr in Nahe und ggf. mit der Feuerwehr in Itzstedt genaustens prüfen sollte, welcher Standort für eine moderne Feuerwehr sinnvoll ist. Die verschiedenen Anforderungen, Rahmenbedingungen und Herausforderungen müssen hierbei miteinander abgewogen werden. Neben

der Flächenverfügbarkeit und den Kosten sind vor allem die Hilfsfristen als wichtige Entscheidungskomponenten zu benennen.

Nächste Schritte	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Finale Prüfung und Abstimmung über den zukünftigen Feuerwehrstandort</li> <li>▪ Beauftragung der Detail- und Ausführungsplanung</li> <li>▪ Änderung des Flächennutzungsplan und der betroffenen Bebauungspläne</li> </ul>	
Synergien mit anderen Zielen	Konflikte mit anderen Zielen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1.2.1: Sensibilisierung für eine nachhaltige, klimagerechte und barrierefreie Baukultur</li> <li>▪ 2.1.1: Bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Dörphus und dessen Umfeld</li> <li>▪ 2.1.2: Planung und Durchführung der Umgestaltung des Birkenhofgeländes</li> <li>▪ 2.1.3: Planung und Realisierung einer modernen Freizeitanlage</li> <li>▪ 2.2.1: Sicherung und bedarfsgerechte Qualifizierung der Angebote des Gemeinschaftslebens</li> <li>▪ 2.3.1: Förderung ehrenamtlicher Tätigkeiten</li> <li>▪ 3.1.: Alle Maßnahmen</li> <li>▪ 5.1.1: Flächen- und ressourcenschonende Gemeindeentwicklung</li> <li>▪ 5.1.3: Umstellung der Gemeindeinfrastrukturen</li> <li>▪ 6.1.3: Überprüfung der verkehrlichen Multifunktionalisierungsmöglichkeiten</li> <li>▪ 6.2.5: Entschärfung von verkehrlichen Konfliktbereichen</li> <li>▪ 7.2.1: Prüfung des Bedarfs eines Coworking-Spaces</li> <li>▪ 7.2.2: Entwicklung von Wohn-Mischgebieten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Je nach Ausführung der Maßnahmen ist eine Abwägung der Kosten verschiedene Maßnahmen notwendig, die intensivere Bau- bzw. Umbaumaßnahmen umfassen, bspw. 2.1.1 Bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Dörphus und dessen Umfeld</li> <li>▪ 5.1.1: Flächen- und ressourcenschonende Gemeindeentwicklung (je nach Standort)</li> </ul>

Planungshorizont				Akteure
kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig	dauer- haft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amt</li> <li>▪ Amtsgemeinden</li> <li>▪ Gemeinde</li> <li>▪ Feuerwehr</li> </ul>
Projektkostenschätzung				Angestrebte Projektfinanzierung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ in Abhängigkeit des finalen Standortes und des Bauvorhaben (Erweiterung/Anbau oder Neubau)</li> <li>▪ voraussichtlich ab 1.500.000 € bei Neubau</li> </ul>				<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eigenmittel der Gemeinde</li> <li>▪ je nach Erneuerungs- und Ausbaumöglichkeiten, Förderung durch GAK (Förderquote 65% // max. Förder-summe 750.000 €)</li> <li>▪ Kleinteilige Bausteine durch die AktivRegion</li> <li>▪ Je nach Maßnahme: Akquisition von Fördermitteln des Landes und Darlehen bzw. Zuschüssen der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH)</li> </ul>



## 4.5. Handlungsfeld Grün & Natur / Klima & Energie

Leitziel: Sicherung und Qualifizierung des Natur- und Landschaftsraums sowie der Naherholungspotenziale im Gemeindegebiet // Förderung einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung

Die Gemeinde Nahe verfügt durch ihre weiträumige Landschaft über ein gewisses Naherholungsangebot für die Bewohnerschaft. Dies wird durch das Flusssystem der Rönne als Grenzfluss ergänzt. Durch das östlich Naturschutzgebiet Nienwohlder Moor und das engmaschige Biotopverbundsystem verfügt die Gemeinde zudem über eine hohe Artenvielfalt, die es weiterhin zu stärken und zu schützen gilt. Diese Naturräume sind nicht nur wichtige Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt, sondern stellen auch einen Rückzugs- und Erholungsort der Bewohnerschaft dar. Es existiert zwar bereits heute ein gutes Basiswegenetz, aber durch eine umweltverträgliche Netzergänzung und eine abgestimmte Beschilderung könnte das Naherholungspotenzial für die Bewohnerschaft weiter ausgebaut werden. Dementsprechend gilt es, auch zukünftig bei allen Planungen die naturschutzrechtlichen Richtlinien und die Ziele des Landschaftsplans sowie die Sensibilität des Natur- und Landschaftsraums in den Teilgebieten der Gemeinde zu berücksichtigen und als zentralen Abwägungsbelang einfließen zu lassen.

Aber auch innerhalb des Siedlungsbereiches gilt es, aus ökologischen, klimatischen, aber identitätsstiftenden-sozialen Gründen eine „grünere“ Gemeindegestaltung zu befördern. Hierzu gehören neben einer insektenfreundlichen, ökologisch wertvollen und klimaresilienten Bepflanzung insbesondere der Erhalt und die Förderung der derzeitigen Grünstrukturen und Grünzäsuren im Gemeindegebiet.

Auch der für die Gemeinde bedeutende Schulwald hat in den vergangenen Jahren an seiner Attraktivität und Bedeutung verloren. Im Rahmen des OEKs sollen Maßnahmen zur Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des Schulwaldes geprüft und ggf. umgesetzt werden. Eine Verlagerung des Schulwaldes stellt hierbei eine prüfungswerte Alternative dar.

Die Maßnahmen „flächen- und ressourcenschonende Gemeindeentwicklung“ soll künftig zudem dazu beitragen, eine möglichst umweltverträgliche Neu- bzw. Wiederinanspruchnahme von neuen Siedlungsflächen zu befördern.

Darüber hinaus wird auch Nahe seinen ortsangemessenen Weg für eine nachhaltigere Gemeindeentwicklung suchen müssen. Hierbei stehen Fragen der CO<sub>2</sub>-Reduzierung /-Neutralität ebenso wie die integrative Prüfung der Potenziale erneuerbarer Energien im Mittelpunkt. Dies gilt sowohl für die Planung von Neubaugebieten als auch für Bestandsimmobilien und betrifft die Gemeinde wie auch private Eigentümer.

Die Erarbeitung eines integrierten Energiekonzeptes auf Quartiersebene könnte einen wichtigen Beitrag leisten, die Potenziale der Gemeinden hinsichtlich des Klimaschutzes und der Nutzung erneuerbarer Energie zu identifizieren. Aufgrund des hohen Anteils der älteren Gebäudesubstanz besteht ein hoher Sanierungsbedarf innerhalb der Gemeinde, welcher u. a. durch die Erarbeitung des energetischen Quartierkonzeptes zu prüfen ist.

Das nachstehende Handlungskonzept liefert eine Übersicht über die Ziele im Handlungsfeld „Grün & Natur / Klima & Energie“.

#### 4.5.1. Übersicht Handlungsprogramm Handlungsfeld Grün & Natur / Klima & Energie

Nr.	Handlungsebene (1. Leitziel - 1.1 Sollziel - 1.1.1 Maßnahme / Schlüsselprojekt)	Zeithorizont	Akteure	Bemerkung	Monitoring
4	<b>Sicherung und Qualifizierung des Natur- und Landschaftsraums sowie der Naherholungspotenziale im Gemeindegebiet</b>				
4.1	<b>Sicherung und Qualifizierung des Natur- und Landschaftsraums</b>				
4.1.1	Sicherung und Förderung der Natur- und Landschaftsräume als wertvolle Biotope für Flora und Fauna sowie als Naherholungs- und Freizeitmöglichkeit für die Bewohnerschaft	dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landes- und Kreisplanung</li> <li>• Amt</li> <li>• Gemeinde</li> <li>• Untere Natur-schutzbehörde</li> </ul>	<p>Das Naturschutzgebiet Oberalsterniederung und das Landschaftsschutzgebiet Niewohlder Moor stellen für die Bewohnerschaft die nächstgelegenen großflächigeren Naherholungsgebiete dar. Die Verbindungswege in diese besonderen Natur- und Landschaftsräume, wie bspw. die alte Bahntrasse, sind daher von großer Bedeutung und müssen entsprechend gepflegt und ausgestattet werden. Der Natur- und Landschaftsraum auf dem Gemeindegebiet ist hingegen zum einen stärker durch die landwirtschaftliche Nutzung, zum anderen durch die Biotopverbundsysteme entlang der „Grenzflüsse“ Rönne, Lankau und Alster geprägt. Die Rönne entspringt dem Itzstedter See, der ein weiteres wichtiges Naherholungsgebiet im näheren Umfeld der Gemeinde darstellt. Demzufolge sollten u. a. die Grünachse vom Itzstedter See bis zum Nienwohlder Moor nachhaltig gesichert oder ggf. qualifiziert werden.</p> <p>Für die Gemeinde gilt es dementsprechend, zukünftig bei allen Planungen die naturschutzrechtlichen Richtlinien sowie die Sensibilität des Natur- und Landschaftsraums und dessen klimasensitiven Böden in den Teilgebieten der Gemeinde zu berücksichtigen und als zentralen Abwägungsbelang einfließen zu lassen. Zudem sind die Belange des Natur- und Landschaftsraums auch gegenüber übergeordneten Planungen zu kommunizieren und durchzusetzen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt des Natur- und Landschaftsraums</li> <li>• Berücksichtigung der Naturschutzrichtlinien und der Sensibilität der Natur als zentraler Abwägungsbelang</li> </ul>

4.1.2	Erhalt und Förderung der Biotope und des Biotopverbundes sowie der Flora und Fauna der Gemeinde	dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde</li> <li>• Bewohnerschaft</li> </ul>	<p>Die Biotope der Gemeinde stellen einen wichtigen Beitrag zum Natur- und Artenschutz dar. Im Landschaftsrahmenplan des Landes und des Landschaftsplan der Gemeinde sind entsprechende Entwicklungsziele formuliert. Diese gilt es konsequent umzusetzen. Zudem gilt es, regelmäßig die Umsetzung der rechtlichen Rahmenbedingungen (EU-Recht etc.) zu überprüfen und ggf. entsprechende Maßnahmen umzusetzen. Hinsichtlich der Knickpflege sollten eine enge Absprache mit den aktiven Landwirten in der Gemeinde erfolgen, um die Knicklandschaft im Gemeindegebiet nachhaltig zu sichern.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umsetzung der Entwicklungsziele des Landschaftsrahmenplans</li> <li>• Regelmäßige Überprüfung der rechtlichen Standards</li> <li>• Ggf. Umsetzung gezielter Maßnahmen</li> </ul>
4.1.3	Förderung insektenfreundlicher, ökologisch wertvoller und klimaangepasster Bepflanzung	dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde</li> <li>• Bewohnerschaft</li> <li>• Eigentümer:innen</li> </ul>	<p>Um den ökologischen Wert der Grünstrukturen in der Gemeinde zu erhöhen, soll der bereits begonnene Weg einer insektenfreundlicheren und klimaangepassten Bepflanzung auf den Gemeindeflächen weiter begangen werden. Die Gemeinde prüft bereits, welche Grünstrukturen sich für die Anpflanzung von Blühstreifen eignen. Auch die Reaktivierung der öffentlich zugänglichen Streuobstwiese wurde bereits in den Blick genommen. Doch auch abseits der bereits geplanten Maßnahmen sind weitere Umgestaltungen von ungenutzten Grünflächen und untergenutzten Wiesenflächen prüfenswert und denkbar, insb. wenn diese im Besitz der Gemeinde sind.</p> <p>Auch das vermehrte Auftreten von „Steingärten“ und die Gartengestaltung mit Neophyten in den privaten Gärten tragen nicht zu einer wünschenswerten Artenvielfalt bei. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist stark von den einzelnen Eigentümer:innen und deren privatem Engagement abhängig. Hier sind die unterschiedlichen Vorlieben in der Gartengestaltung zu berücksichtigen. Eine baurechtliche Überprüfung der örtlichen Bauvorschriften in Bestandsplänen und eine stärkere Berücksichtigung des §8 Abs. 1 der LBO SH bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen stellen wichtige Schritte dar, um eine stärkere Begrünung sowie eine bessere Wasseraufnahmefähigkeit auf den Privatgrundstücken zu gewährleisten.</p> <p>Als Anreizprogramm könnte bspw. ein Schönheitspreis ausgerufen werden. Die Einbindung der Bewohnerschaft durch Pflanz-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fortführung einer ökologischen und insektenfreundlichen Gestaltung der Grünstrukturen</li> <li>• Pflanzfestsetzungen in den zukünftigen B-Plänen</li> <li>• Bei Bedarf: Anpassung von Bestandsplänen</li> <li>• Durchführung von Aufklärungskampagnen bzgl. ökologisch wertvoller Bepflanzung</li> </ul>

				oder Baumpatenschaften könnte zudem den Zusammenhalt innerhalb der Gemeinde weiterstärken.	
<b>4.1.4</b>	Prüfung und Umsetzung von Maßnahmen zur Aufwertung des Schulwaldes	kurzfristig, dann dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde</li> <li>• Einwohnerschaft</li> <li>• Schule &amp; Kindergärten</li> <li>• Untere Naturschutzbehörde</li> </ul>	Der Schulwald hat in den vergangenen Jahren aufgrund verschiedener Entwicklungen (Ausscheiden der Initiatoren usw.) in seiner Qualität gelitten. Der Gemeinde ist sich dieser Entwicklung bewusst und möchte wie auch ein Großteil der Einwohnerschaft eine Verbesserung des derzeitigen Zustandes erreichen. Allerdings macht vor allem der Untergrund den dort angepflanzten Bäumen zu schaffen, weshalb auch eine Verlagerung des Schulwaldes geprüft werden sollte. Es wäre zudem wünschenswert, wenn der Schulwald wieder als Gemeinschaftsprojekt von der Einwohnerschaft und der Schule getragen wird, um den eigentlichen Grundgedanken des Projektes wiederzubeleben.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung verschiedene Maßnahmen zur Aufwertung des Schulwaldes</li> <li>• Ggf. Prüfung einer Verlagerung</li> </ul>
<b>5</b>	<b>Förderung einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung</b>				
<b>5.1</b>	<b>Förderung eines nachhaltigen Bewusstseins über die Themen Energiewende und Klimaschutz</b>				
<b>5.1.1</b>	Flächen- und ressourcenschonende Gemeindeentwicklung	dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde</li> </ul>	Die Ressource Fläche ist ein endliches Gut, weshalb ein behutsamer Umgang essenziell ist, um zukünftigen Generationen eine funktionierende Natur und Umwelt zu übergeben. Zum Schutz der Natur und Landschaft sollte der Flächenverbrauch bei der zukünftigen Baulandpolitik, möglichst im Vorfeld der Realisierung oder über planungsrechtliche Festsetzungen verschiedene Maßnahmen im Nachgang, minimiert werden. Auch hinsichtlich der Aspekte des nachhaltigen und klimaneutralen Bauens sowie der weiteren Entwicklung der Gemeinde (Tourismus, Wirtschaft, Wohnen etc.) sollte geprüft werden, ob und inwieweit die Themen der Nachhaltigkeit, bspw. unter Berücksichtigung der globalen Ziele für nachhaltige Entwicklung (SDGs), bei jeglichen Planungs- und Entscheidungsprozessen mitgedacht und als zentrale Abwägungsbelange Einzug finden. Eine konkrete Maßnahme könnte in diesem Kontext auch die Festsetzung eines Zeitpunktes sein, bis zu dem die Gemeinde klimaneutral werden möchte. Eine entsprechende	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Politischer Beschluss zur Einhaltung nachhaltiger Grundsätze bei der Gemeindeentwicklung</li> <li>• Umsetzung des Credos Innen- vor Außenentwicklung</li> <li>• Festsetzungen in der Bauleitplanung</li> </ul>

				<p>Nachhaltigkeitsstrategie oder Resolution könnte gemeinsam mit der Bewohnerschaft erarbeitet werden. Einige Gemeinden und Städte, wie bspw. die Gemeinde Klixbüll, die Stadt Münster oder die Stadt Lörrach haben sich per Satzungsbeschluss zu den SDGs erklärt, sodass die Ziele als zentrale Maßgabe und Orientierungsrahmen für die künftige Entwicklung fungieren. Informationen zu den globalen Zielen für nachhaltige Entwicklung (SDGs) finden Sie hier: <a href="https://www.bmz.de/de/agenda-2030">https://www.bmz.de/de/agenda-2030</a></p>	
5.1.2	<p>Integrative Prüfung der Potenziale erneuerbarer Energien in Form eines dörflichen und nachhaltigen Energiekonzeptes für eine zukunftsfähige Energieversorgung</p>	mittelfristig	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amt</li> <li>• Gemeinde</li> <li>• Fachplanungsbüros</li> <li>• Beratungsbüros / Gutachterbüros</li> </ul>	<p>Die Themen Energiewende und Klimaschutz sollen bei zukünftigen Gemeindeentwicklungen verstärkt in den Fokus rücken. Es gilt nun, auf planungsrechtlicher Ebene entsprechende Potenziale auszuloten und festzusetzen.</p> <p>Auf dem Gemeindegebiet ist kein Vorranggebiet für Windenergie festgesetzt worden, sodass für die Gemeinde maßgeblich die Möglichkeiten der Nutzung der Sonnenenergie und Biomasse eruiert werden sollte. Sowohl auf gemeindeeigenen Freiflächen als auch in Absprache mit den jeweiligen Flächeneigentümer:innen ist Planung und Umsetzung von Photovoltaik-Freianlagen zu prüfen. Die Umsetzung von innovativen Verfahren, wie bspw. die Agri-Photovoltaik könnte das Nebeneinander von Landwirtschaft und nachhaltiger Energieproduktion ermöglichen. Weitere Informationen zur Agri-Photovoltaik finden Sie auf der <u>Homepage des Fraunhofer Institutes</u>. Der Bau einer Biogasanlage, die bspw. in kommunaler Hand liegen oder durch eine Bürgergenossenschaft geführt werden könnte, stellt eine weitere prüfungswerte Alternative dar, um ein eigenes Nahwärme- und Energienetz aus nachhaltigen Energieträgern in der Gemeinde zu etablieren. Auch die Einrichtung von dezentralen Blockheizkraftwerken könnte als weitere Maßnahme den Aufbau eines dezentralen Strom- und Wärmenetzes einen wichtigen Beitrag leisten, um eine zukunftsfähige Energieversorgung in der Gemeinde zu gewährleisten.</p> <p>In einem dörflichen Energiekonzept können zunächst die Möglichkeiten für die Gemeinden untersucht werden. Aber auch interkommunale Strom- und Wärmenetze können überprüft werden. Dabei geht es bspw. um Fragen rund um die Einspeisung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung der Potenziale erneuerbarer Energien im Gemeindegebiet</li> <li>• Ggf. Erarbeitung eines nachhaltigen Energiekonzeptes</li> </ul>

				von Strom und den einem potenziell erhöhten Strombedarf durch Ladestationen für PKW etc.	
<b>5.1.3</b>	Beförderung von energetischen Gebäudestandards oberhalb des gesetzlichen Minimums inkl. der Umstellung der Gemeindeinfrastrukturen auf eine zukunftsfähige Energieversorgung und Reduzierung des Energieverbrauchs	dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde</li> <li>• Investierende / Bauende</li> <li>• Eigentümer:innen</li> <li>• Fachplanungsbüros</li> <li>• Beratungsbüros / Gutachterbüros</li> </ul>	<p>Aufgrund der hohen Anzahl an Gebäuden, die vor der ersten Wärmeschutzverordnung im Jahr 1977 erbaut wurden, besteht ein überdurchschnittlicher Sanierungsbedarf im Bestand. Demzufolge ist es für die Gemeinde empfehlenswert, die Erarbeitung von energetischen Quartierskonzepten zu prüfen. Durch energetische Quartierskonzepte können vor allem auf privater Ebene Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bis zu 100% gefördert werden. Weitere Informationen finden Sie auf <a href="#">Homepage des Landes Schleswig-Holstein</a>. Die Gemeinde hat bereits erste Schritte getätigt und prüft, ob und in welchem Umfang ein energetisches Quartierskonzept möglich ist.</p> <p>Zudem sollte die Gemeinde als Vorreiter für ihre Bewohnerschaft ihre eigenen Infrastrukturen entsprechend modernisieren und auf die Nutzung von erneuerbaren Energien umsteigen, wenn dies denn sowohl finanziell als auch energetisch möglich ist. Aufgrund dessen sollten bei jeglichen Neu- und Umplanungen von Gemeindeinfrastrukturen Aspekte einer nachhaltigen Energieversorgung mitgedacht werden. Im Zuge des Neubaus am Bürgerhaus und der notwendigen Modernisierung des Bürgerhauses wurden bzw. werden bereits Maßnahmen geprüft. Von den Maßnahmen sollen auch die umliegenden Gemeindeinfrastrukturen profitieren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung der Erarbeitung von energetischen Quartierskonzepten</li> <li>• Modernisierung der Gemeindeinfrastrukturen</li> <li>• Ggf. Einbindung verschiedener Gemeindeinfrastrukturen</li> </ul>

## 4.6. Handlungsfeld Mobilität & Vernetzung

### Leitziel: Sicherung und Förderung der Mobilität in der Gemeinde für alle Altersgruppen

Die Gemeinde Nahe hat sich bei der Erarbeitung des regionalen Verkehrskonzept dauerhaft mit eingebracht und verschiedene Anregungen zur Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur aufgezeigt. Die Umsetzung der Maßnahmen obliegt jedoch bei Kreis- und Landesstraßen nicht der Gemeinde selbst. Daher ist es als Ziel der Gemeinde zu verstehen, die im Verkehrskonzept verankerten Maßnahmen konsequent einzufordern, indem u. a. die zentralen Argumente wie die Erhöhung der Verkehrssicherheit und die Verbesserung der interkommunalen Vernetzung gesammelt werden, die zu einer erfolgreichen Verkehrswende auf dem Land beitragen können. Ebenso bildet eine hohe Verkehrssicherheit für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen die Grundlage für ein Umdenken des individuellen Verkehrsverhaltens, sodass sowohl im Bestand als auch bei der Neuplanungen von Straßen und Wege modernste bauliche und technische Standards sowie die Belange der Nutzer:innen berücksichtigt werden sollten.

Insgesamt bestehen innerhalb des Hauptsiedlungskörpers kurze Wege, welches abseits des normalen Straßen- und Wegenetzes punktuell durch kleinteiligere Rad- und Fußwegeverbindungen erweitert wurde. Allerdings weisen einige Verbindungsstraßen und Wohnstraßen deutliche Abnutzungserscheinungen auf. Im Rahmen des OEKs sind diese Wegeverbindungen zu sichern und qualifiziert auszubauen. Mit dem BahnRadWeg Route A entlang der ehemaligen Bahntrasse zwischen Henstedt-Ulzburg und Bad Oldesloe ist die Gemeinde an das regionale Rad- und Wanderwegenetz angebunden. Mit einer Aufwertung dieser Route durch wegbegleitende Infrastrukturen wird zusätzlich dazu beigetragen, eine attraktive Alternative zum eigenen PKW zu schaffen. Erste Schritte wurden hierzu bereits angestoßen und müssen nun nachhaltig verstetigt werden.

Weitere wichtige alternative Verkehrsmöglichkeiten wie der ÖPNV sind in der Gemeinde Nahe als gut zu beschreiben. Durch die Belange des Klima-

wandels und der Verkehrswende sind Alternativen zum ÖPNV zu prüfen und bei Bedarf umzusetzen.

Durch die Optimierung und Umplanung der Straße Lüttmoor im Bereich der Schule im Alsterland ist die Gemeinde Nahe bereits auf die Gemengelage zwischen Nutzung und Verkehrssicherheit eingegangen. Im Rahmen des Handlungsprogramms sind daher die weiterführenden Prozesse wie die Finalisierung der Planung sowie die Umsetzung der Maßnahmen verankert.

Gleichzeitig stellt der Bereich des Vorhofs des Kindergartens ein gewisses Konfliktpotenzial dar, da dieser in der Kapazität für das hohe Verkehrsaufkommen des Hol- und Bringverkehrs nicht ausreicht. Daher wird durch das Handlungskonzept eine Optimierung des Vorplatzes empfohlen, welche bereits durch die Realisierung eines naturnah gestalteten Wendehammers zeitnah umgesetzt wird.

Um die Verkehrssicherheit innerhalb der Gemeinde stetig zu verbessern, bedarf es einer regelmäßigen Prüfung der Verkehrssituation sowie einer Anpassung an Veränderungen. Hierbei gilt es, besonders die bestehenden Konfliktkreuzungsbereiche zu entschärfen. Gleichzeitig ist die „Überprüfung der verkehrlichen Multifunktionalisierungsmöglichkeiten bei Um- und Neubauplanungen (bspw. Einrichtung von E-Ladestationen und Servicestationen fürs Rad etc.)“ als wesentlicher Ansatzpunkt im Handlungsprogramm verankert.

Die fortlaufende Digitalisierung hat auch in ländlichen Gemeinden Einzug gefunden. Durch smarte Lösungen wie intelligenten Laternen oder Parkerkennungs-systemen kann auch die Gemeinde Nahe profitieren. Es gilt daher, gezielte Maßnahmen der Digitalisierung der Verkehrsstruktur innerhalb der Gemeinde zu überprüfen.

Das Handlungskonzept im Handlungsfeld „Mobilität & Vernetzung“ ist nachstehend zusammengefasst.

#### 4.6.1. Übersicht Handlungsprogramm Handlungsfeld Mobilität & Vernetzung

Nr.	Handlungsebene (1. Leitziel - 1.1 Sollziel - 1.1.1 Maßnahme / Schlüsselprojekt)	Zeithorizont	Akteure	Bemerkung	Monitoring
6	<b>Sicherung und Förderung der Mobilität in der Gemeinde für alle Altersgruppen</b>				
6.1	<b>Prüfung und Etablierung alltagstauglicher Alternativen zum Kfz</b>				
6.1.1	Konsequentes Einfordern der Maßnahmen aus dem Regionalen Verkehrskonzept (2021)	dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kreis</li> <li>• Amt</li> <li>• HVV / NAH.SH</li> <li>• Gemeinde</li> <li>• Amtsgemeinden</li> </ul>	<p>Im Zuge des Regionalen Verkehrskonzeptes für die Gemeinde Henstedt-Ulzburg, die Stadt Kaltenkirchen, das Amt Itzstedt, das Amt Kaltenkirchen-Land und das Amt Kisdorf (2021) sind verschiedene Maßnahmen und Projekte festgehalten, die zur Optimierung des Verkehrsinfrastrukturen in der Gemeinde beitragen sollen. Die Gemeinde Nahe hat sich bei der Erarbeitung des Konzeptes regelmäßig eingebracht und spezifische strategische Entscheidungen forciert, um einen Mehrwert für die Gemeinde und andere betroffene Gemeinden zu gewährleisten.</p> <p>Die Maßnahmen des Regionalen Verkehrskonzeptes gilt es konsequent einzufordern und nach den Prioritäten und Zeiträumen in die Umsetzung zu bringen. Hierzu zählen u. a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ertüchtigung und Ausbau der vorhandenen Radwege // Zeit: langfristig // Priorität: hoch</li> <li>• Kontinuierliche Instandhaltung des Radwegenetzes // Zeit: Daueraufgabe // Priorität: sehr hoch</li> <li>• Stärkung des Außerorts-Nebennetzes für den Radverkehr // Zeit: kurz- bis mittelfristig // Priorität: hoch</li> <li>• Verbesserung der Radverkehrsführung innerorts // Zeit: kurz- bis mittelfristig // Priorität: hoch</li> <li>• Ausbau der Radabstellanlagen // Zeit: kurz- bis mittelfristig // Priorität: hoch</li> <li>• Bildung starker Achsen im Regionalbusverkehr (Linie 7550 &amp; 7141) // Zeit: kurz- bis mittelfristig // Priorität: hoch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umsetzung der Maßnahmen</li> </ul>



Nr.	Handlungsebene (1. Leitziel - 1.1 Sollziel - 1.1.1 Maßnahme / Schlüsselprojekt)	Zeithorizont	Akteure	Bemerkung	Monitoring
				<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flexible, bedarfsgesteuerte Bedienung der Achsenzwischenräume entlang der Verbindung Henstedt-Ulzburg – Nahe/Itzstedt // Zeit: kurz- bis mittelfristig // Priorität: hoch</li> <li>• Entwicklung von Mobilitätsstationen (u. a. Prüfung einer Park &amp; Ride Station) // Zeit: mittelfristig // Priorität: sehr hoch</li> <li>• Busbeschleunigung // Zeit: kurz- bis mittelfristig // Priorität: mittel - hoch</li> <li>• Förderung alternativer Kfz-Antriebe (Einrichtung von E-Ladestationen) // Zeit: kurz- bis mittelfristig // Priorität: mittel – hoch</li> <li>• Optimierung von Kreuzungen // Zeit: mittel- bis langfristig // Priorität: sehr hoch</li> </ul> <p>Die Nutzung entsprechender Fördermittel wie bspw. der Förderprogramm Stadt und Land des Landes SH ist gekoppelt an entsprechende Rad- bzw. Verkehrskonzepte. Diese liegen beide vor, sodass die Umsetzung der Maßnahmen u. a. vor dem Hintergrund der Zeiträume der Fördermittelrichtlinien konsequent eingefordert werden sollten.</p>	
6.1.2	Prüfung einer Stärkung und Ergänzung des Umweltverbundes (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr) durch ergänzende und flexible Angebotsformate	mittelfristig, dann dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kreis</li> <li>• Amt</li> <li>• HVV / NAH.SH</li> <li>• Gemeinde</li> <li>• Amtsgemeinden</li> <li>• Bewohnerschaft</li> <li>• AktivRegion</li> </ul>	<p>Das eigene Auto ist derzeit im ländlichen Raum das wichtigste Verkehrsmittel. Vor dem Hintergrund des Klimawandels und des Beginns einer Verkehrswende sollte auch die Gemeinde Nahe über innovative Verkehrsangebote in Ergänzung zur ÖPNV-Anbindung nachdenken. Mit dem gemeindeeigenen E-Auto und der Installation einer öffentlichen Ladestation wurde bereits erste wichtige Schritte unternommen. Dennoch sollten durch eine Bedarfsanalyse weitere Standorte geprüft werden, um ein möglichst attraktives öffentliches Ladeinfrastrukturnetz aufzubauen. Als Prüfkriterien für einen attraktiven Standort sollten u. a. dessen Lage und Belebtheit</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ggf. Einführung und Betrieb eines alternativen Mobilitätsmodells</li> </ul>

Nr.	Handlungsebene (1. Leitziel - 1.1 Sollziel - 1.1.1 Maßnahme / Schlüsselprojekt)	Zeithorizont	Akteure	Bemerkung	Monitoring
				<p>geprüft und bewertet werden. Auch hinsichtlich des Ausbaus eines Car- oder Bike-Sharing-Angebotes sollte eine Bedarfs-ermittlung durchgeführt werden.</p> <p>Gleichzeitig sollten dennoch weitere Optimierungsmaßnahmen hins. der Anbindung und Ausbau des ÖPNV-Angebotes bei den zuständigen Vorhabenträgern eingefordert werden.</p> <p>Im Regionalen Verkehrskonzept sind einige Maßnahmen verankert, wie bspw. die erhöhte Taktung der Buslinie 7141 und 7550. In der Beteiligung zeigte sich, dass vor allem die Alltagstauglichkeit des ÖPNV-Angebotes, insbesondere in West-Ost-Richtung (Henstedt-Ulzburg – Bad Oldesloe) sowie in Richtung Kaltenkirchen und Bad Segeberg, nicht gegeben bzw. die Nutzung des Angebotes umständlich ist.</p> <p>Die Initiierung und der Erfolg der Etablierung ergänzender Angebote hängt maßgeblich von der Organisation und dem Betrieb durch Ehrenamtler und der Beteiligungsbereitschaft der Verkehrsbetriebe ab. Es muss das passende Konzept für die Gemeinde gefunden werden. Dafür lohnt es sich, Kontakt mit Gemeinden aufzunehmen, die bereits Erfahrungen mit den jeweiligen Konzepten sammeln konnten.</p> <p>Beispiele für ergänzende Angebote:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dörpsmobil SH (Carsharing)</li> <li>▪ Sozialgerechtes Bus- // Bahnticket (bspw. 365 € Ticket der Stadt Wien)</li> <li>▪ Fahrrad-Sharing-Angebot (bspw. E-Lastenrad, E-Bike etc.)</li> <li>▪ Garantiert mobil! Im Odenwaldkreis (Ruftaxi)</li> <li>▪ Rufbusangebot moobil+ in Vechta</li> <li>▪ KombiBus Uckermark (Kombination aus Güterverkehr und Personentransport)</li> <li>▪ Winkbus</li> <li>▪ Mitfahr-App</li> <li>▪ Elternbus</li> </ul>	

Nr.	Handlungsebene (1. Leitziel - 1.1 Sollziel - 1.1.1 Maßnahme / Schlüsselprojekt)	Zeithorizont	Akteure	Bemerkung	Monitoring
6.1.3	Überprüfung der verkehrlichen Multifunktionalisierungsmöglichkeiten bei Um- und Neubauplanungen	dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amt</li> <li>• Gemeinden</li> <li>• AktivRegion</li> <li>• Fachplanungsbüros</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ „Bürgertaxi“</li> </ul> <p>Bei den Planungen hins. der Siedlungsflächenentwicklung sowie rund um die Gemeindeinfrastrukturen sollten Überlegungen über die Einrichtung von kleinteiligen Mobilitätsstationen einfließen. Die Mobilitätsstationen könnten je nach Bedarf über E-Ladestationen, Fahrradboxen oder andere Infrastrukturen verfügen. Der Kreis Segeberg fördert u. a. die Einrichtung von öffentlich zugänglichen E-Ladestationen mit bis zu 75 % Förderquote der förderfähigen Kosten. Auch im Rahmen des regionalen Verkehrskonzeptes sind Maßnahmen zum Ausbau solcher Stationen verankert worden. Der Ausbau des multimodalen Angebotes in der Gemeinde sollte u. a. an den jeweiligen Bushaltestellen überprüft und ggf. umgesetzt werden.</p> <p>Im Zuge der Maßnahmen gilt es auch zu prüfen, inwieweit die Fördermittel aus dem Programm „Stadt und Land“ des Landes SH genutzt werden können, sodass bereits kurzfristig punktuell Fahrradbügel und Fahrrad-Servicestationen installiert und eingerichtet werden könnten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überprüfung der Einrichtung von Mobilitätsstationen</li> <li>▪ Ggf. kurzfristige Umsetzung von Maßnahmen</li> </ul>
<b>6.2</b>	<b>Gewährleistung und Förderung einer modernen und sicheren Verkehrsinfrastruktur</b>				
6.2.1	Planung und Durchführung der Umgestaltung der Straße Lüttmoor im Bereich der Schule im Alsterland	kurz- bis mittelfristig	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amt</li> <li>• HVV / NAH.SH</li> <li>• Gemeinde</li> </ul>	Die Straße Lüttmoor im Bereich der Schule im Alsterland ist immer wieder ein Diskussionspunkt in der Gemeinde, da in diesem Bereich vor allem in den Morgen- und Mittagsstunden der Hol- und Bringverkehr an der Schule mit den Pendlerverkehren, den Rad fahrenden Schulkindern und dem Schulbusverkehr kollidiert. Neben gefährlichen Verkehrssituationen stellen auch Rückstaus auf die Segeberger Straße eine zentrale Herausforderung dar. Um dieser Gemengelage gerecht zu werden, hat die Gemeinde bereits eine Planung zur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Finalisierung der Planung der Umgestaltungsmaßnahme</li> <li>• Umbau der Straße Lüttmoor</li> </ul>

Nr.	Handlungsebene (1. Leitziel - 1.1 Sollziel - 1.1.1 Maßnahme / Schlüsselprojekt)	Zeithorizont	Akteure	Bemerkung	Monitoring
				Umgestaltung der Straße Lüttmoor angestoßen. Hierdurch soll auch der Durchgangsverkehr im Hüttkahlen, der u. a. bisher durch den Schulbusverkehr entsteht, gestoppt werden. Zentrale Bestandteile der Umgestaltungsmaßnahme sind die Realisierung einer Kiss + Ride Station für den Hol- und Bringverkehr, eine Wendeanlage für den Busverkehr und die Verbreiterung des Straßenraums sowie die Vergrößerung der Fahrradabstellanlagen samt Überdachung und E-Ladestation.	
6.2.2	Planung und Durchführung der Umgestaltung des Vorplatzes des Kindergartens Tausendfüßler am Hüttkahlen	kurz- bis mittelfristig	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde</li> </ul>	Um den Hol- und Bringverkehr am Kindergarten Tausendfüßler zu optimieren, wurde eine Planung zur Umgestaltung des Vorplatzes angestoßen. Eine wesentliche Maßnahme ist hierbei die Realisierung eines Wendehammers, als sogenannter Kiss + Ride Bereich. Die Gestaltung des Wendehammers soll aus Sicht der Bewohnerschaft möglichst naturnah erfolgen, sodass nur eine bedarfsgerechte Versiegelung erfolgt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planung der Umgestaltung des Vorplatzes des Kindergartens</li> <li>• Umsetzung der Planung</li> </ul>
6.2.3	Stärkere Berücksichtigung der Belange von Fußgängern und Radfahrern bei der Neu- und Umplanung von Straßen und Wegen inkl. Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes	dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kreis</li> <li>• Amt</li> <li>• Gemeinde</li> <li>• Straßenbaulastträger</li> </ul>	Moderne Verkehrsinfrastrukturen fokussieren immer stärker die Bedürfnisse von Fußgänger und Radfahrern. Auch in der Gemeinde Nahe sollte diese Vorgehensweise in der Praxis umgesetzt und eingefordert werden. Die Umsetzung moderner Standards und die Trennung von Fuß- und Radwegen ist auch im regionalen Verkehrskonzept als zentrale Maßnahmen verankert worden, sodass entsprechende bauliche Anpassungen und Optimierung entlang der klassifizierten Straßen eingefordert werden sollten. Die Anpassung des Straßen- und Wegenetzes könnte zu einer deutlichen Entschärfung der lokal wahrgenommenen Konflikte führen. Immer, wenn sich die Möglichkeit ergibt (sei es durch eine anstehende Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen oder einem Zugang zu Fördermitteln), soll die Chance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientierung der Gestaltung der Straßen und Wege in der Gemeinde an den Belangen von Fußgängern und Radfahrern</li> <li>• Umsetzung konkreter Maßnahmen</li> </ul>

Nr.	Handlungsebene (1. Leitziel - 1.1 Sollziel - 1.1.1 Maßnahme / Schlüsselprojekt)	Zeithorizont	Akteure	Bemerkung	Monitoring
				<p>genutzt werden, den entsprechenden Abschnitt an heutige Anforderungen anzupassen. Die Verkaufs- und Mitmachbereitschaft seitens der angrenzenden Flächeneigentümer:innen ist oftmals die Grundvoraussetzung, dass die entsprechenden Abschnitte ausgebaut bzw. modernisiert werden können. Im Rahmen der Beteiligung wurden einige Wege und Anbindungen genannt, deren Optimierung und Ausbau zunächst geprüft werden könnte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stichweg am Kindergarten (Hüttkahlen – Hauen)</li> <li>• Verbindungsweg Torfredder – Birkenhofgelände</li> <li>• Radverkehrsanbindung entlang der Wakendorfer Straße in Richtung Wakendorf II (auch im Radverkehrskonzept Kreis Segeberger 2017)</li> <li>• Radverkehrsanbindung entlang der Dorfstraße in Richtung Oering (auch im Radverkehrskonzept Kreis Segeberger 2017)</li> </ul> <p>Zudem ist in der jüngeren Vergangenheit die Verkehrslenkung an den Baustellen entlang der Segeberger Straße nicht immer optimal gewesen, sodass vor allem die Verkehrssicherheit der Fußgänger und Radfahrer gefährdet wurde. Die Gemeinde ist zwar nicht für die Planung und Durchführung der Baustellen zuständig, jedoch wird sie sich zukünftig verstärkt dafür einsetzen, dass alle Verkehrsteilnehmenden sicher sind.</p>	
6.2.4	Aufwertung des BahnRadWeges Route A (Alten Kleinbahntrasse EBOE) durch den Bau wegebegleitender Infrastrukturen	mittel- bis langfristig	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amt</li> <li>• Gemeinde</li> <li>• AktivRegion</li> <li>• Bewohnerschaft</li> </ul>	Die alte Kleinbahntrasse EBOE ist eine wichtige Verbindungsachse für die Bewohnerschaft aber auch für Radtouristen. Für die Bewohnerschaft ist die alte Bahntrasse die zentrale Verbindung um in die naheliegenden Naherholungs- bzw. Natur- und Landschaftsschutzgebiete (Oberalsterniederung; Niewohlder Moor) zu gelangen. Angelehnt an den Obst- und Gehölzlehrpfad in Wakendorf II soll durch die Realisierung von wegebegleitenden Infrastrukturen die Qualität des	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifizierung und Planung bedarfsgerechter Maßnahmen</li> <li>• Umsetzung gezielter Maßnahmen</li> </ul>

Nr.	Handlungsebene (1. Leitziel - 1.1 Sollziel - 1.1.1 Maßnahme / Schlüsselprojekt)	Zeithorizont	Akteure	Bemerkung	Monitoring
				Radwanderweges gesteigert werden. Neben einem modernen Informations- und Leitsystem zählen hierzu auch die Errichtung von Rast- und Erlebnisstationen und einfachen Sitzmöglichkeiten. Das Informations- und Leitsystem könnte hierbei unterschiedliche Themenschwerpunkte aufgreifen, die bspw. den Naturraum samt seiner Flora und Fauna oder die Geschichte der Bahntrasse und des Dorfes wiedergeben.	
6.2.5	Entschärfung von verkehrlichen Konfliktbereichen	dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde</li> <li>• Straßenbaulastträger</li> </ul>	<p>Im Zuge der Analyse und der Beteiligung sind folgende Konfliktbereiche hervorgegangen, die sukzessive geprüft und eventuell entschärft werden sollten. Neben dem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Radfahrer sind vor allem die erhöhten Schwerlastverkehre und die Geschwindigkeiten der Durchgangsverkehre genannt worden, die zu einer subjektiven Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit führen. Des Weiteren wurde einige Standorte genannt, an denen regelmäßige gefährlichen Situationen im Zuge von Querungen von Fußgänger und Radfahrern entstehen. Die Zuständigkeiten und Möglichkeiten der Gemeinde u. a. aufgrund der Eigentumsverhältnisse sind dabei zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einrichtung einer sicheren Querungshilfe an der Kreuzung Wakendorfer Str. / Hüttkahlen sowie zur Querung zur Milchtankstelle</li> <li>• Einrichtung von Tempo-30-Einschränkung entlang der Dorfstraße und Wakendorfer Str.</li> <li>• Unterbindung des Durchgangsverkehrs in Richtung Nienwohld entlang des Nienrögen</li> <li>• Maßnahmen zur Unterbindung des Durchgangsverkehrs und zur Verkehrsberuhigung entlang des Hüttkahlen</li> <li>• Feste Blitzer an den Kreuzungsbereichen entlang der B 432</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sukzessive Ausbesserung von Konfliktbereichen und schadhaften Stellen</li> </ul>

Nr.	Handlungsebene (1. Leitziel - 1.1 Sollziel - 1.1.1 Maßnahme / Schlüsselprojekt)	Zeithorizont	Akteure	Bemerkung	Monitoring
				<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermehrte Geschwindigkeitskontrollen entlang der Wakendorfer Str.</li> <li>• Optimierung des Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich Dorfstraße / Rodelberg und Einrichtung einer Tempo-30-Einschränkung entlang der Dorfstraße</li> <li>• Unterbindung der Parkverkehre entlang diverser Straßen (bspw. Plaggen, Dorfstraße, Wakendorfer Straße)</li> </ul>	
6.2.6	Prüfung smarter Lösungen für die Verkehrsinfrastrukturen in der Gemeinde	dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amt</li> <li>• Gemeinde</li> <li>• Fachplanungsbüros</li> <li>• HVV</li> </ul>	<p>Die Digitalisierung hat in Form von smarten Lösungen bereits Eingang in die Verkehrsstruktur vieler Gemeinden und Städte in Deutschland gefunden. Auch die Gemeinde Nahe könnte von intelligenten Lösungen, wie bspw. smarten Laternen oder einem modernen Parkleitsystem profitieren. Zunächst gilt es zu prüfen, ob und inwieweit smarte Lösungen für die Gemeinde gewinnbringend sein könnten, sodass schrittweise bestimmte Maßnahmen konzipiert und umgesetzt werden könnten. Die Diskussion und Planung entsprechender Maßnahmen sollte im Idealfall auf Amtsebene erfolgen, um die Reichweite und Erfolgsaussichten zu verbessern. Die Entwicklung von IT- und Softwarelösungen ist im Rahmen der GAK-Förderrichtlinie förderfähig. Auch eine Förderung über die Kommunalrichtlinie des Bundesumweltministerium stellt eine prüfungswerte Alternative dar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung gezielter Maßnahmen zur Digitalisierung der Verkehrsinfrastrukturen</li> </ul>

## 4.7. Handlungsfeld Gewerbe & technische Infrastruktur

### Leitziel: Ortsangemessene Sicherung und Förderung der örtlichen Wirtschaft und der technischen Infrastruktur

Die gute Lage der Gemeinde Nahe begünstigt eine positive gewerbliche Entwicklung. Der Gemeinde ist es in der Vergangenheit nahezu vorbildlich gelungen, die gewerblichen Entwicklungsflächen an ortsangemessene und standorttypische Betriebe zu vergeben, die auch Beschäftigungs- und Wertschöpfungseffekte entfalten. Diese Strategie gilt es auch in Zukunft fortzusetzen.

Im Rahmen des Handlungsprogramms ist zur Stärkung und Stabilisierung der lokalen Gewerbegebiete die Maßnahme „Planung und Realisierung eines lokalen Gewerbegebietes zur Unterstützung der Eigenentwicklung der vorhandenen Unternehmensstruktur“ verankert. Ohne attraktive Flächenangebote ist der Erhalt lokaler Arbeitsplätze in einigen Branchen kaum möglich, sodass die Gemeinde hier eine wichtige Stellschraube in der eigenen Hand hat, neue Angebote zu schaffen, um eine weitere Verlagerung der ansässigen Unternehmen zu unterbinden und die lokalen Arbeitsplätze zu sichern. Hierbei steht vor allem die Identifizierung von Entwicklungsflächen im Suchraum im Vordergrund.

Neben einer möglichen Neuplanung eines lokalen Gewerbegebietes inkl. des Erweiterungspotenzial, kann die Gemeinde bspw. in Form zeitgemäßer Breitbandanbindungen und der Planung moderner Wohn- und Mischgebiete Rahmenbedingungen schaffen, um neue Arbeitsmodelle wie bspw. Homeoffice-Tätigkeiten oder Coworking-Spaces in der Gemeinde zu ermöglichen. Hierdurch besteht die Chance das Pendleraufkommen und den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck der Gemeinde zu reduzieren, die Menschen im Ort zu binden und das Gemeinschaftsgefüge zu stärken. Denn nur die Menschen vor Ort sorgen für Leben und Gemeinschaft in einer Gemeinde. Um den Bedarf solcher Coworking-Spaces zu erkunden ist durch die Gemeinde eine weitere Interessensbekundung durchzuführen, um diese im Bedarfsfall umzusetzen zu können. Durch die im Handlungsprogramm verankerte

Maßnahme „Prüfung des Bedarfs eines Coworking-Spaces oder gemeinsamer Arbeitsräume als Alternativen zum Homeoffice“ wird dabei auf die mögliche Umsetzung der Maßnahme eingegangen.

Um auch die zukünftigen Anforderungen an Ver- und Entsorgungsleitungen sicherzustellen, sind Maßnahmen zur Entwicklung und zur Instandhaltung der technischen Infrastrukturen zu treffen und umzusetzen. Weiterhin ist eine konsequente Niederschlagswasserbewirtschaftung zum Schutz des jeweiligen Vorfluters unter Berücksichtigung der Einflüsse des Klimawandels als dauerhafte Aufgabe zu verstehen.

Nachfolgend sind die Schlüsselprojekte und Maßnahmen im Bereich Gewerbe & technische Infrastruktur tabellarisch dargestellt und genauer erläutert



#### 4.7.1. Übersicht Handlungsprogramm Handlungsfeld Gewerbe & technische Infrastruktur

Nr.	Handlungsebene (1. Leitziel - 1.1 Sollziel - 1.1.1 Maßnahme / Schlüsselprojekt)	Zeithorizont	Akteure	Bemerkung	Monitoring
7	<b>Ortsangemessene Sicherung und Förderung der örtlichen Wirtschaft und der technischen Infrastruktur</b>				
7.1	<b>Ortsangemessene Sicherung und Förderung der lokalen Gewerbebetriebe</b>				
7.1.1	Planung und Realisierung eines lokalen Gewerbegebietes zur Unterstützung der Eigenentwicklung der vorhandenen Unternehmensstruktur	kurz- bis mittelfristig	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landes- und Kreisplanung</li> <li>• Amt</li> <li>• Gemeinde</li> <li>• Flächeneigentümer:innen</li> </ul>	Die Gemeinde verfügt derzeit über keine kurzfristigen Entwicklungsreserven, um dem örtlichen Gewerbe eine Entwicklungsperspektive bieten zu können, die Unterbringung in Gemengelagen gestaltet sich u. a. mangels Grundstückverfügbarkeit schwierig und führt auch bei kleinteiligen Anfragen aus dem produzierenden und verkehrsaffinen Gewerbe zu ungewollten städtebaulichen Folgeproblemen. Durch fehlende gewerbliche Entwicklungsflächen kam es bereits in der Vergangenheit zu Betriebsverlagerungen nach außerhalb. Vorhandenen Gemengelagesituationen kann mangels Entwicklungsperspektiven planerisch nicht begegnet werden. Aufgrund der Gemeindestruktur wurde bereits ein grober Suchraum festgelegt, in dem in naher Zukunft entsprechende Entwicklungsflächen identifiziert und aktiviert werden sollen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifizierung von Entwicklungsflächen im Suchraum</li> <li>• Planung und Realisierung eines lokalen Gewerbegebietes</li> </ul>
7.2	<b>Bereitstellung von modernen Büro- und Arbeitsräumen durch eine moderne technische Infrastruktur</b>				
7.2.1	Prüfung des Bedarfs eines Co-Working-Spaces oder gemeinsamer Arbeitsräume als Alternativen zum Homeoffice	 (2.1.3, 2.1.7) dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde</li> <li>• Gewerbetreibende</li> <li>• Bewohnerschaft</li> <li>• Neubürger:innen</li> </ul>	Die Umsetzung eines Coworking-Spaces oder gemeinsamer Arbeitsräume hängt vom tatsächlichen Interesse vor Ort ab. Zudem gilt es, die sicherheitstechnischen Anforderungen für die entsprechenden Arbeitsplätze zu beachten. Eine erste Umfrage im Rahmen der Beteiligung hat ein nennenswertes Interesse ergeben. Sollte sich das Interesse innerhalb der	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchführung einer weiteren Interessenbekundung</li> <li>• Bei Bedarf Umsetzung bei Neuplanungen von</li> </ul>

Nr.	Handlungsebene (1. Leitziel - 1.1 Sollziel - 1.1.1 Maßnahme / Schlüsselprojekt)	Zeithorizont	Akteure	Bemerkung	Monitoring
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Externe Initiativen (bspw. CoWork-Land)</li> </ul>	<p>Bewohnerschaft verfestigen, kann die Gemeinde private Initiativen bei der Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen unterstützen. Mit Hilfe eines temporären Angebotes mit einer entsprechenden Qualität könnte das vorhandene Interesse probeweise umgesetzt werden. Vor allem im Zuge der Umgestaltung des Birkenhofgeländes oder des Umbaus von Gemeindeinfrastrukturen sollte das Thema Coworking diskutiert und dessen Umsetzung geprüft werden.</p>	<p>Gemeindeinfrastrukturen oder Wohnprojekten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ggf. Umsetzung eines temporären Angebotes</li> </ul>
7.2.2	<p>Entwicklung von Wohn-Mischgebieten unter Beachtung der Anforderungen an moderne Telearbeit (Homeoffice, Coworking, etc.)</p>	dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> <li>Verantwortliche Unternehmen</li> </ul>	<p>Kurze Wege sollten immer das oberste Ziel einer guten Planung sein. Noch besser ist es jedoch, erst gar keine Wege machen zu müssen. Die Möglichkeit, die Anforderungen an moderne Telearbeit umzusetzen, sollte bei der Neuplanung von Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten sowie bei der Neuplanung von Gemeindeinfrastrukturen berücksichtigt und gefördert werden, bspw. durch die Bauleitplanung (technische Infrastruktur, Grundstücksgrößen, Raumzuschnitte etc.).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Berücksichtigung der Anforderungen moderner Telearbeit in der formellen Planung</li> </ul>
7.3	<p><b>Instandhaltung und Anpassung der technischen Infrastruktur an künftige Verbrauchserfordernisse sowie die Auswirkungen des Klimawandels</b></p>				
7.3.1	<p>Instandhaltung und Anpassung an heutige und künftige Ver- und Entsorgungserfordernisse der Trinkwasserversorgung sowie der Schmutz- und Regenwasserentsorgung</p>	dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> </ul>	<p>Die Schmutzwasserentsorgung ist in der Hand der Gemeinde. Die Sammelanlage wurde aufgrund von Kapazitätsgrenzen bereits erweitert, sodass der Betrieb vorerst gesichert ist. Im Falle eines weiteren Wachstums sind weitere Anpassungsmaßnahmen zu prüfen, die sich u. a. aufgrund der Auswirkungen der zusätzlichen Schmutzfracht durch den Zugewinn von Neubürger:innen entstehen. Die Gemeinde verfolgt zudem das Ziel nachhaltige Entsorgungssysteme zu etablieren, in dem die Stoffkreisläufe stärker ausgenutzt werden, um bspw. Energie zu gewinnen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der technischen Infrastrukturen</li> </ul>

Nr.	Handlungsebene (1. Leitziel - 1.1 Sollziel - 1.1.1 Maßnahme / Schlüsselprojekt)	Zeithorizont	Akteure	Bemerkung	Monitoring
				Auch die Trinkwasserversorgung ist durch das vorhandene Wasserwerk bzw. die fünf Brunnen auf den Gemeindegebieten des ländlichen Zentralortes Nahe/Itzstedt gesichert und in Hand des Amtes Itzstedt.	
<b>7.3.2</b>	Umsetzung einer konsequenten Niederschlagswasserbewirtschaftung zum Schutz des jeweiligen Vorfluters unter Berücksichtigung der Einflüsse des Klimawandels	dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde</li> <li>• Grundstückseigentümer:innen</li> </ul>	Wo immer der Baugrund eine Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zulässt, ist Niederschlagswasser dem Grundwasser wieder zuzuführen. Ansonsten erfolgt vor Ableitung des gefassten Niederschlagswassers eine Rückhaltung zur Vermeidung von Abflussspitzen, die das Kanalnetz und den nachfolgenden Vorfluter überlasten. Zudem sollte die Entwässerung aller Neubaugebiete im Trennsystem erfolgen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung von Maßnahmen in Bebauungsplänen</li> </ul>

## 5. Ausblick

Als Teil des ländlichen Zentralortes Nahe/Itzstedt besitzt die Gemeinde ein überdurchschnittlichen Nutzungs- und Funktionsportfolio, welches die Attraktivität der Gemeinde als Wohn- und Lebensort maßgeblich prägt. Diese Ausgangslage führte in der Gemeinde in den vergangenen Jahrzehnten zu einem erheblichen Bevölkerungs- und Bedeutungsgewinn. Diesen Wachstumsdruck gilt es zukünftig ortsangemessen und zielgruppenorientiert zu verstetigen, um die Qualitäten der Gemeinde nachhaltig zu sichern. Mit dem Schlüsselprojekt „Erarbeitung einer abgestimmten wohnbaulichen Entwicklungsstrategie unter Berücksichtigung der lokalen Anforderungen und Bedarfe“ hat sich die Gemeinde einen Orientierungs- und Handlungsrahmen gesetzt, der die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde in den kommenden Jahrzehnten steuern soll.

Hierbei gilt es, weiterhin zuallererst für die Gemeinde Nahe die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale in Absprache mit den Eigentümern zu aktivieren. Allerdings wird das vorhandene Volumen nicht ausreichen, um den derzeitigen und prognostizierten Wachstumsdruck gerecht zu werden. Die zweite Säule der Wohnbauflächenstrategie fußt daher auf der Aktivierung der Flächennutzungsplanreserven, die größtenteils eine Nachverdichtung im Ortskern bzw. eine Arrondierung ermöglichen würden, auch wenn eine Aktivierung mittel- bis langfristig als eher unrealistisch eingeschätzt werden muss. Demzufolge wurde eine dritte Säule für eine zukunftsorientierte Gemeindeentwicklung erarbeitet, um den Entwicklungsspielraum der Gemeinde zu vergrößern und eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen. Die identifizierten Flächenpotenziale im Außenbereich sollen hierbei bedarfsgerecht und unter Berücksichtigung der vielschichtigen Belange (Natur- und Umweltschutz, Wachstumsdruck, Auslastung der Infrastrukturen etc.) aktiviert werden. Ebenso sollte auf eine nachhaltige und ortsangemessene Baukultur geachtet werden, um in Form einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Architektur eine Überformung der bisherigen Baustrukturen möglichst zu verhindern.

Bei der Realisierung neuer Wohnraumangebote muss stetig überlegt werden, inwieweit ehemalige Standards und gegenwärtige Nachfragewünsche hinsichtlich der Grundstücks- und Wohnflächengröße mit den Flächensparzielen und einem möglichst geringen Einfluss auf die Natur und Umwelt miteinander in Einklang gebracht werden können. Hierbei ist zunächst nicht ausschlaggebend, ob es sich dabei um eine barrierefreie Eigentums- oder Mietwohnung oder ein familienfreundliches Einfamilienhaus handelt. Auch in Nahe ist die Ressource Boden ein endliches Gut, weshalb eine Abwägung der genannten Aspekte notwendig ist.

Unabhängig davon, inwieweit es der Gemeinde Nahe gelingt, eine aktive Baulandpolitik umzusetzen, werden auch die bereits vorhandene Bevölkerungs- und Bebauungsstrukturen in den kommenden Jahren eine ortsangemessene Weiterentwicklung der Gemeinde erfordern. Als Triebfedern fungieren Alterungsprozesse, steigende Nebenkosten oder auch der immer weiter fortschreitende Strukturwandel in der Landwirtschaft.

Gemeinsam mit der Gemeinde Itzstedt verfolgt die Gemeinde daher das Ziel, eine Heraufstufung zum Unterzentrum anzustoßen. Aufgrund der Bevölkerungszahlen in den beiden Gemeinden sowie im Nahbereich fehlt derzeit der siedlungsstrukturelle Zusammenschluss der beiden Gemeinden, um die wichtigsten Anforderungskriterien zu erfüllen. Die Planung und Umgestaltung des Birkenhofgeländes würde diesen Brückenschlag ermöglichen, in dem durch die Konzentration verschiedene Amts- und Gemeindeinfrastrukturen ein gemeinsames multifunktionales Zentrum entsteht. Ein zentrales Projekt spielt hierbei insbesondere die Realisierung einer modernen Freizeitanlage für die Kinder und Jugendlichen in den beiden Gemeinden, die zeitnah in einer der vorhandenen Hallen und einem angrenzenden Außengelände umgesetzt werden soll. Die Freizeitanlage würde den bisherigen Dreiklang der sozialen und funktionalen Mitten der Gemeinde Nahe sinnvoll ergänzen und die Lebens- und Wohnqualität vor allem für junge Familien und Paare in der Familiengründungsphase steigern.

Ebenso wird die Erneuerung und Optimierung des Bürgerhauses samt der Sportinfrastrukturen einen wichtigen Beitrag leisten, um das Gemeindeleben und die Vereinsstrukturen zu stärken. Die daraus resultierende Qualifizierung in Form eines Sport- und Kulturzentrums trägt dazu bei, den engagierten Vereinen genügend Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen, die maßgeblich das Freizeit- und Kulturangebot prägen und mit Leben füllen. Gleichzeitig sind sowohl das Dörphus samt des Platzes der Generationen und die Schule im Alsterland mit der angrenzenden C-Anlage als wichtige Gemeindefrastrukturen zu nennen, die durch verschiedenen Maßnahmen bedarfsgerecht qualifiziert werden sollten. Dieser Dreiklang aus den genannten Gemeindefrastrukturen stellt mit den vorhandenen Angeboten der Nahversorgung und Daseinsvorsorge das Faustpfand der Gemeinde Nahe gegenüber anderen Gemeinden dar, weshalb die Gemeinde diese Infrastrukturen nie aus den Augen verlieren darf.

Parallel zu positiver Bevölkerungsentwicklung hat sich auch die Wirtschaft der Gemeinde stetig und konstant entwickelt. Allerdings stoßen die vorhandenen Betriebe nun an ihre Kapazitätsgrenzen, weshalb die Planung und Realisierung eines weiteren Gewerbegebietes für die künftige Entwicklung der Gemeinde von enormer Bedeutung ist. Einerseits um das Wirtschaftswachstum der Gemeinde zu verstetigen, andererseits führen attraktive Arbeitsplätze im Ort zu einem geringen Pendleraufkommen und sorgen für eine Belebung der Gemeinde.

Neben den Projektvorhaben und Zielen, die das Gemeindeleben, die Wirtschaft und die vorhandenen Infrastrukturen sichern und stärken sollen, wird die Gemeinde zukünftig verstärkt die Belange des Natur- und Landschaftsraums in ihrer Planung berücksichtigen. Durch die Umsetzung verschiedener Maßnahmen will und wird sich die Gemeinde als klimafreundliche Gemeinde weiter etablieren, indem u. a. die Förderung regenerativer Energieträger, die Modernisierung des Gebäudebestandes sowie die Qualifizierung der Grünstrukturen in der Gemeinde und die naturnahe Aufwertung des

Naherholungspotenzials im Gemeindegebiet für die Bewohnerschaft die Agenda der Gemeindeentwicklung bestimmen werden.

Weitere Zukunftsthemen stellen die Schaffung eines vielfältigeren Mobilitätsangebotes sowie die Gewährleistung moderner Arbeits- und Lebensmodellen dar, die sowohl durch konzeptionelle als auch bauliche und technische Maßnahmen im Handlungsprogramm des OEKs integriert wurden.

Bei der Umsetzung der Maßnahmen des OEKs sollte die Gemeinde unbedingt den Schulterschluss zu den vorhandenen und entwicklungsfördernden Akteuren in der Region suchen. Zu benennen sind hier die Amtsverwaltung und das Regionalmanagement der AktivRegion Alsterland. Die Ziele und Maßnahmen stehen in vielfacher Hinsicht (Sicherung des Ortskerns, verträgliche Arbeitsplatzentwicklung, generationengerechter Wohnraum und Wohnumfeld, moderne und nachhaltige Mobilität, ...) in direkter Beziehung zu den Zielen der Gesamtregion, so dass man gegenseitig voneinander profitieren kann.

Darüber hinaus spielen sowohl private Leistungsanbieter und Entwickler als auch Eigentümer für die Umsetzung der Schlüsselprojekte eine wichtige Rolle, ohne dass die Gemeinde in Abhängigkeit zu diesen steht. Das Ortsentwicklungskonzept zeigt für die Schlüsselprojekte Wege auf, wie der Schulterschluss zu diesen Akteuren gesucht und der kommunale Haushalt bei der Herstellung und im Betrieb entlastet werden kann.

### Ortsentwicklungsprozess durch Monitoring

Das OEK hat den Anspruch, den handlungsstrategischen Rahmen für die Gemeindeentwicklung Nahe in den nächsten rund 10 Jahren abzubilden. Die Entwicklung einer Gemeinde über einen solchen Zeitraum ist ein kontinuierlicher Prozess, der dementsprechend regelmäßig überprüft und weiterentwickelt werden muss. Nur so kann eine Festigung der definierten Zielvorstellungen für die zentralen Handlungsfelder gewährleistet werden. Mit der Fertigstellung des OEKs sollte das Thema daher nicht von der Gemeindeagenda verschwinden. Vielmehr sollte die Gelegenheit genutzt werden, durch das

Konzept einen **kontinuierlichen Ortsentwicklungsprozess** zu betreiben. Das Handlungskonzept bildet mit den messbaren Monitoringgrößen die Grundlage für die künftige Evaluation. Die Evaluierung des Gesamtprozesses sollte nach circa 5 Jahren erfolgen. Eine Zwischenevaluierung ist anlassbezogen möglich.

Die Indikatoren für das Monitoring können hierbei einerseits als quantitative Daten vorliegen, wodurch sie die Entwicklung eines Zustandes durch Zahlen und Fakten messbar machen. Andererseits können Indikatoren auch durch qualitative Daten und Informationen abgeschätzt werden. Die Hauptverantwortung für die Zusammenführung und Koordination des Monitorings obliegt der Gemeindevertretung. Die Realisierung und Umsetzung der Leit- und Entwicklungsziele sind jedoch abhängig von dem Zusammenspiel und dem Engagement der definierten Schlüsselakteure. Die Schlüsselakteure müssen somit auch die Gemeindevertretung unterstützen, die notwendigen Daten und Informationen für das Monitoring zu beschaffen.

Mit den Schlüsselprojekten wurden bewusst Prioritäten innerhalb des Handlungsprogramms gesetzt, um die kommunalen Handlungsspielräume zeitlich, personell und materiell nicht zu überfordern. Diese Schwerpunktsetzung erfolgte auf Basis der bei der Erstellung bekannten Informations- und Dringlichkeitslage. Es ist üblich und auch gewollt, dass es durch sich verändernde Rahmenbedingungen (Eigentumsverhältnisse, Förderkulissen...) zu einer Anpassung der Prioritätensetzungen kommen kann, sofern sie den Zielen der Gemeindeentwicklung dient. Die Gemeindevertretung als Entscheidungsträger, unter Hinzuziehung weiterer Akteure wie bspw. des Amtes Itzstedt und bei Bedarf der AktivRegion, ist das geeignete Gremium zur Koordinierung.

Die Ergebnisse des OEK zeigen, dass der Informationsaustausch eine grundlegende Basis für die Gemeindeentwicklung ist. Die Erkenntnisse der Evaluation sollten daher auch nach außen kommuniziert werden, um dadurch mögliche Multiplikatoreffekte wie bspw. Folgeinvestitionen oder Netzwerkbildungen auszulösen oder bei Misserfolgen neue Ideen oder Verbündete

zu finden oder diese auch zu verwerfen. Zudem sollte der Weg der intensiven Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger weiterverfolgt werden, um hierdurch die Akzeptanz des Prozesses und das Interesse der Einzelnen für die Gemeindeentwicklung zu verstetigen.

# Verzeichnis

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: ABLAUSCHHEMA DES BETEILIGUNGSPROZESSES UNTER EINFLUSS DER COVID19-PANDEMIE (CIMA 2021).....	3
ABBILDUNG 2: BEWERBUNG DES OEKS IM FEBRUAR 2021 (CIMA 2021).....	4
ABBILDUNG 3: FAKTEN ZUR AKTIVITÄT UND BETEILIGUNG DES MITMACH-KITS (CIMA 2021).....	4
ABBILDUNG 4: BEWERBUNG DES AUFTAKTES & DER ORTSSPAZIERGÄNGE (CIMA 2021).....	5
ABBILDUNG 5: IMPRESSIONEN VOM ORTSSPAZIERGANG AM 05. JUNI 2021 (CIMA 2021).....	5
ABBILDUNG 6: FLYER ZUR KINDER- UND JUGENDBETEILIGUNG (CIMA 2021).....	6
ABBILDUNG 7: IMPRESSIONEN VON DER KINDER- & JUGENDBETEILIGUNG (CIMA 2021).....	6
ABBILDUNG 8: FLYER ZUR BEWERBUNG DER ABSCHLUSSVERANSTALTUNG (CIMA 2021).....	7
ABBILDUNG 9: IMPRESSIONEN VON DER ABSCHLUSSVERANSTALTUNG (CIMA 2021).....	8
ABBILDUNG 10: AUSZUG ENTWURF LANDESENTWICKLUNGSPLAN (MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME UND INTEGRATION DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN 2020).....	9
ABBILDUNG 11: AUSZUG AUS DEM REGIONALPLAN (LAND SCHLESWIG-HOLSTEIN 1998).....	10
ABBILDUNG 12: AUSZUG AUS DER TEILFORTSCHRIBUNG DES REGIONALPLAN III – ENTWURFSFASSUNG (MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME UND INTEGRATION DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN 2018, SEIT DEM 31.12.2020 IN KRAFT).....	11
ABBILDUNG 13: AUSZUG DEM LANDSCHAFTSRAHMENPLAN FÜR DEN PLANUNGSRAUM III HAUPTKARTE 1 (MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN 2020).....	11
ABBILDUNG 14: AUSZUG DEM LANDSCHAFTSRAHMENPLAN FÜR DEN PLANUNGSRAUM III HAUPTKARTE 2 (MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN 2020).....	12
ABBILDUNG 15: AUSZUG DEM LANDSCHAFTSRAHMENPLAN FÜR DEN PLANUNGSRAUM III HAUPTKARTE 3 (MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN 2020).....	12
ABBILDUNG 16: AUSZUG AUS DEM LANDSCHAFTSPLAN „ENTWICKLUNG“ (GEMEINDE NAHE 1999).....	13
ABBILDUNG 17: ZIELE DER AKTIVREGION „ALSTERLAND“ (AKTIVREGION ALSTERLAND 2020).....	14
ABBILDUNG 18: AUSZÜGE AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (GEMEINDE NAHE 1963, 1983, 2001 & 2013).....	15
ABBILDUNG 19: ÜBERSICHT DER VORHANDENEN B-PLÄNE UND IHRER SCHWERPUNKTE (CIMA 2021).....	15
ABBILDUNG 20: ÜBERSICHT DER B-PLÄNE MIT DEM SCHWERPUNKT DER WOHNBAULICHEN ENTWICKLUNG (CIMA 2021).....	16
ABBILDUNG 21: ÜBERSICHT DER B-PLÄNE MIT DEN SCHWERPUNKTEN DER GEWERBLICHEN UND INFRASTRUKTURELLEN ENTWICKLUNG (CIMA 2021).....	17
ABBILDUNG 22: FLÄCHE NACH NUTZUNGSARTEN IM GEMEINDEGEBIET (CIMA 2021; DATEN: STATISTIKAMT NORD 2021).....	18
ABBILDUNG 23: GROßFLÄCHIGES UND KLEINTEILIGERES NAHVERSORGUNGSANGEBOT IN DER GEMEINDE (FISCHER-HAPPEL 2020; CIMA 2021).....	22
ABBILDUNG 24: DAS DÖRPSHUS VON HINTEN UND BLICK VOM STREET WORKOUT PARK IN RICHTUNG DÖRPSHUS (CIMA 2021; FISCHER-HAPPEL 2020).....	23
ABBILDUNG 25: DIE SCHULE IM ALSTERLAND (FISCHER-HAPPEL 2020).....	23

ABBILDUNG 26: EINGANGSBEREICH DES BÜRGERHAUSES UND DER BALLSPORTHALLE SOWIE RÜCKSEITE MIT DEM ANBAU (FISCHER-HAPPEL 2020; CIMA 2021).....	24
ABBILDUNG 27: AUSZÜGE AUS DEM LANDWIRTSCHAFTS- UND UMWELTATLAS DES LAN- DES SCHLESWIG-HOLSTEIN (DATEN: MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN 2020).....	29
ABBILDUNG 28: BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR IN NAHE (DARSTELLUNG CIMA 2021; DATEN: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT 2021, IN TEILEN MODELLIERTE WERT).....	31
ABBILDUNG 29: ENTWICKLUNG DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT SOWIE DER ANZAHL DER BETRIEBE IN NAHE (DARSTELLUNG CIMA 2021; DATEN: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT 2021).....	31
ABBILDUNG 30: ENTWICKLUNG DES PENDLERSALDO IN NAHE (DARSTELLUNG CIMA 2021; DATEN: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT 2020).....	32
ABBILDUNG 31: ERGEBNISSE DER GEWERBEFLÄCHENPROGNOSE FÜR DIE GEMEINDE NAHE (DARSTELLUNG CIMA 2021; DATEN: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT 2021) .....	33
ABBILDUNG 32: EINWOHNERENTWICKLUNG IN DER GEMEINDE NAHE (DARSTELLUNG CIMA 2021; DATEN: STATISTIKAMT NORD 2021) .....	34
ABBILDUNG 33: DETERMINANTEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG (DARSTELLUNG CIMA 2021; DATEN: STATISTIKAMT NORD 2021).....	35
ABBILDUNG 34: ALTERSSTRUKTUR 2020 IM VERGLEICH (DARSTELLUNG CIMA 2021; DATEN: STATISTIKAMT NORD 2021) .....	35
ABBILDUNG 35: VERGLEICH DER JÜNGSTEN UND ÄLTESTEN ALTERSGRUPPEN (DARSTELLUNG CIMA 2021; DATEN: STATISTIKAMT NORD 2021).....	36
ABBILDUNG 36: WANDERUNGSSALDEN ZWISCHEN 2009 UND 2020 NACH ALTERSGRUPPEN (DARSTELLUNG CIMA 2021; DATEN: STATISTIKAMT NORD 2021).....	36
ABBILDUNG 37: VERGLEICH DER WANDERUNGSDESTINATIONEN (DARSTELLUNG CIMA 2021; DATEN: STATISTIKAMT NORD 2021) .....	37
ABBILDUNG 38: HAUSHALTYPEN IN DER GEMEINDE NACH DEM ZENSUS 2011 (DARSTELLUNG CIMA 2021; DATEN: ZENSUSDATENBANK 2011) .....	37
ABBILDUNG 39: ÜBERSICHT ÜBER DIE ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHLEN IN DEN SZENARIEN (CIMA 2021; DATEN: EINWOHNERMELDEREGISTER DES AMTES ITZSTEDT 2020).....	38
ABBILDUNG 40: ALTERSPYRAMIDE DER GEMEINDE NAHE 2019 UND PROGNOSE 2035 IM SZENARIO „AKTIVE BAULANDPOLITIK“ (DARSTELLUNG CIMA 2021; DATEN EIGENE BERECHNUNG AUF BASIS DER EINWOHNERSTATISTIK DES AMTES ITZSTEDT 2020) .....	39
ABBILDUNG 41: ÜBERBLICK ÜBER DIE ENTWICKLUNG IN DEN INFRASTRUKTURELEVANTEN KOHORTEN IM SZENARIO „WACHSTUMSPOLITIK“) (DARSTELLUNG CIMA 2021; DATEN EIGENE BERECHNUNG AUF BASIS DER EINWOHNERSTATISTIK DES AMTES ITZSTEDT 2020) .....	40
ABBILDUNG 42: RELATIVER ANTEIL DER MEHRFAMILIENHAUSBEBAUUNG IM VERGLEICH (DARSTELLUNG CIMA 2021; DATEN: STATISTIKAMT NORD 2021) .....	41
ABBILDUNG 43: BAUALTERSKLASSEN IM VERGLEICH (DARSTELLUNG CIMA 2021; DATEN: ZENSUSDATENBANK 2011 UND BERECHNUNGEN CIMA 2021).....	41
ABBILDUNG 44: VERGLEICH DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND DER BAUFERTIGSTELLUNGEN ZWISCHEN 2000 UND 2019 IN NAHE (DARSTELLUNG CIMA 2021; DATEN: STATISTIKAMT NORD 2021).....	42
ABBILDUNG 45: MODELLHAFT BEACHTUNG DER WOHNUNGS- UND WOHNBAUFLÄCHENBEDARFE (CIMA 2021) .....	44
ABBILDUNG 46: MODELLHAFT BEACHTUNG DER BEDARFE NACH ALTENGERECHTEN WOHNFORMEN INNERHALB DER GEMEINDE NAHE (DARSTELLUNG CIMA 2021; DATEN: AMT ITZSTEDT: EINWOHNERMELDESTATISTIK 2020).....	45
ABBILDUNG 47: GEGENÜBERSTELLUNG DER VERFÜGBAREM WOHNRAUMANGEBOT SOWIE PROGNOSTIZIERTER NACHFRAGE UND DEN IDENTIFIZIERTEN FLÄCHENPOTENZIALEN (CIMA 2021) .....	46
ABBILDUNG 48: DIE ÜBERGEORDNETEN GRUNDSÄTZE DER GEMEINDEENTWICKLUNG (CIMA 2021).....	56
ABBILDUNG 49: VORGEHENSWEISE ZUR FESTLEGUNG DER STRATEGISCHEN AUSRICHTUNG DES SCHLÜSSELPROJEKTES (CIMA 2021) .....	67
ABBILDUNG 50: ÜBERSICHT DER IDENTIFIZIERTEN WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE (CIMA 2021) .....	69



ABBILDUNG 51: DIE SÄULEN DER WOHNBAUFLÄCHENSTRATEGIE DER GEMEINDE NAHE (CIMA 2021) .....	70
ABBILDUNG 52: IMPRESSIONEN VOM WORKSHOP AM 30. OKTOBER 2021 (BARBARA GÜNTHER 2021) .....	90
ABBILDUNG 53: IMPRESSION VON DER ZUKUNFTSWERKSTATT NAHE (CIMA 2021) .....	90
ABBILDUNG 54: DER STANDORT DER FREIZEITANLAGE VON OBEN (CIMA 2021; DATENGRUNDLAGE: ALKIS) .....	91
ABBILDUNG 55: ÜBERSICHT DER WICHTIGSTEN GESTALTUNGS-, NUTZUNGS- UND AUSSTATTUNGSIDEEN (CIMA 2021) .....	92
ABBILDUNG 56 (FISCHER-HAPPEL 2020) .....	94
ABBILDUNG 57: BLICK AUF DEN ANBAU VON DER SEGEBERGER STRASSE (CIMA 2021) .....	94
ABBILDUNG 58: GRUNDRISS DES OBERGESCHOSSES OHNE ANPASSUNGEN (GEMEINDE NAHE 2020) .....	95
ABBILDUNG 59: GRUNDRISS DES BÜRGERHAUSES (GEMEINDE NAHE 1985) .....	96
ABBILDUNG 60: TESTENTWURF DES „SPORT- UND KULTURZENTRUMS“ (CIMA 2021) .....	97
ABBILDUNG 61: STANDORTALTERNATIVEN FÜR DIE FREIWILLIGE FEUERWEHR IN NAHE (CIMA 2021) .....	100

## Quellenverzeichnis und Datengrundlagen

- Amt Itzstedt 2020: Daten aus dem Einwohnermelderegister
- BMEL (Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft) 2019: Rahmenplan der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ 2019-2022. Online verfügbar unter (Stand. 30.05.2021): <https://www.bmel.de/DE/Landwirtschaft/Foerderung-Agrarsozialpolitik/GAK/Texte/Foerdergrundsaeetze.html>
- BMVBS (Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) 2011: Studie „Wohnen im Alter“ des Kuratoriums Deutsche Altershilfe (KDA)
- Baukosteninformationszentrum (BKI 2019): Umbauten Gebäude anderer Art
- Bundesagentur für Arbeit 2020: diverse Statistiken: Beschäftigte, Betriebe
- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. 2007: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06
- Gemeinde Nahe: Diversere Änderungen des Flächennutzungsplans und Bauplanungspläne
- Gemeinde Nahe 1985: Grundrisse des Bürgerhauses
- Gemeinde Nahe 1999: Landschaftsplan
- Gemeinde Nahe 2020: Grundriss Obergeschoss des Neubaus einer Polizeistation
- Gertz, Gutsche Rümenapp GbR 2018: 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Segeberg bis zum Jahr 2030
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung 2019 (1): Entwurfsstand Landschaftsrahmenplan
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung 2019 (2): Kartenservice Umgebungsärm. Online verfügbar unter (Stand 30.03.2020): <http://www.umweltdaten.landsh.de/laermatlas/script/index.php>
- Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein (2017): Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein

- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein 2018: Entwurfsstand Fortschreibung Landesentwicklungsplan 2010. Online verfügbar unter (Stand: 30.05.2021): <https://bolapla-sh.de/verfahren/c9fbd918-e32b-11e8-a5f7-0050569710bc/public/detail#procedureDetailsDocumentlist>
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein 2019: Gesamträumliches Plankonzept zu dem dritten Entwurf der Teilaufstellung des Regionalplans des Planungsraums III (Sachthema Windenergie an Land)
- Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein 2000: Regionalplan Planungsraum I. Online verfügbar unter (Stand: 30.05.2021): [https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/L/landesplanung\\_raumordnung/raumordnungsplaene/regionalpläne/regionalplan\\_1.html](https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/L/landesplanung_raumordnung/raumordnungsplaene/regionalpläne/regionalplan_1.html)
- Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein 2000: Landschaftsrahmenplan
- Statistikamt Nord (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein) 2021: diverse Statistiken und Sonderauswertungen: Fläche, Bevölkerung, Wohnen, Wanderungen
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2021: Unfallatlas
- Destatis (Statistisches Bundesamt) 2021: Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung
- Zensusdatenbank 2011: diverse Statistiken: Haushalte, Gebäude, Wohnungen

### Datengrundlage für die Karten und Darstellung

Die im Bericht dargestellten Karten wurden durch die CIMA Beratung + Management GmbH erstellt. Die Kartengrundlage beruht dabei auf den Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation (Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS))

OpenStreetMap-Mitwirkende: Die von OpenStreetMap genutzten Kartenausschnitte unterliegen den Creative-Commons-Lizenz CC BY-SA 2.0 Bestimmungen. Online verfügbar unter: <https://www.openstreetmap.de/>

Vielen Dank an Herrn Fischer-Happel und Frau Günther für die Bereitstellung ihrer Fotos.