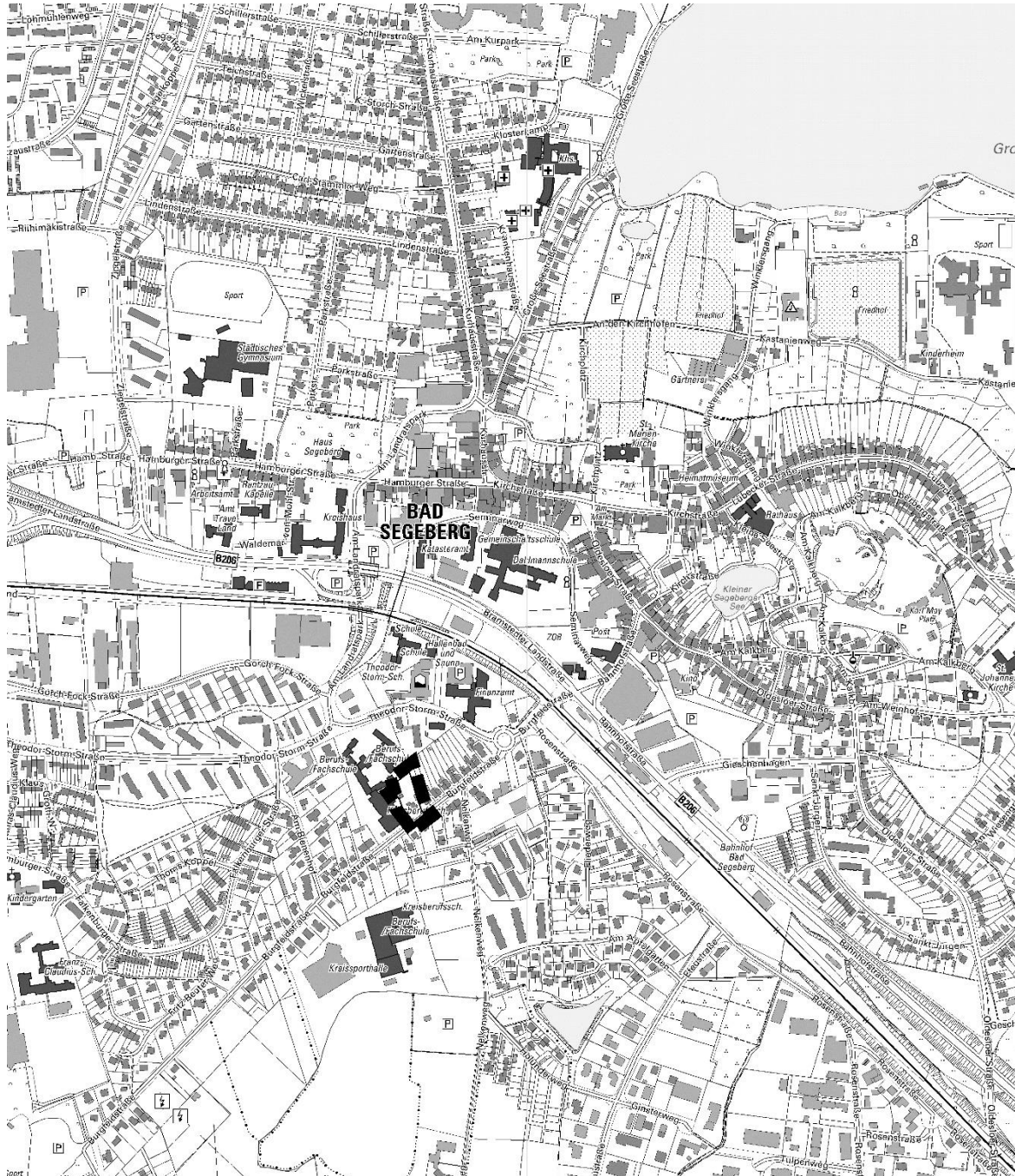


Bebauungsplan Nr. 106 „Burgfeldstraße 50“ der Stadt Bad Segeberg

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)



Begründung



Stadt Bad Segeberg
Der Bürgermeister
Lübecker Straße 9
23795 Bad Segeberg

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Nico Krempe

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung	1
1. Lage des Plangebiets und Räumlicher Geltungsbereich	1
1.1 Lage des Plangebiets	1
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	1
2. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen	1
2.1 Aufstellungsbeschluss	1
2.2 Rechtsgrundlagen	1
3. Bestandsbeschreibung	2
3.1 Städtebau	2
3.2 Pkw-Verkehr	2
3.3 Öffentlicher Personennahverkehr	2
3.4 Fuß- und Radverkehr	2
3.5 Infrastruktur und Löschwasserversorgung	2
3.6 Natur, Landschaft und Artenschutz	3
4. Planungsrechtliche Situation	3
4.1 Landes- und Regionalplanung	3
4.2 Flächennutzungsplan	4
4.3 Landschaftsplan	4
5. Veranlassung und Ziel der Planung	5
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	5
6.1 Allgemeines Wohngebiet	5
6.2 Maß der baulichen Nutzung	6
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	6
6.4 Stellplätze und Nebenanlagen	7
6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
6.6 Anpflanzen von Bäumen	8
6.7 Technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien	8
6.8 Örtliche Bauvorschriften	8
7. Hinweise	9
7.1 Bauzeitenregelung für Brutvögel	9
7.2 Bauzeitenregelung für Fledermäuse	10
7.3 Archäologische Kulturdenkmale	10
7.4 Kampfmittel	10
8. Städtebauliche Kenndaten	10
9. Kosten und Finanzierung	11

II. Beschluss..... 11

Anlage

Bebauungsplan Nr. 106, „Burgfeldstraße 50“ – Artenschutzrechtliche
Potenzialabschätzung (Verfasser: Bioplan Hammerich, Hinsch & Partner / Biologen &
Geographen PartG, Großharrie, 10.02.2025).

I. Begründung

1. Lage des Plangebiets und Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Bad Segeberg in der Burgfeldstraße.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 1.802 m² und umfasst das Gebiet südöstlich und nordöstlich des Berufsbildungszentrums Bad Segeberg (Haus A), südwestlich der Burgfeldstraße 48 und nordwestlich der Burgfeldstraße.

2. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat am 30.01.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Burgfeldstraße 50“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Ziel ist es, eine bauliche Nachverdichtung auf dem Grundstück Burgfeldstraße 50 zu ermöglichen. Diese Verfahrensart ist möglich, da mit der Planung eine bauliche Nachverdichtung auf einer im Bebauungszusammenhang liegenden Brachfläche planungsrechtlich vorarbeitet wird.

Durch den Bebauungsplan wird eine neue Versiegelung von 503 m² (1676 m² x GRZ 0,3 = 502,80 m²) ermöglicht. Die Begrenzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 greift somit nicht.

Das Verfahren wird auf Grundlage des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, gilt der Eingriff in das Landschaftsbild sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vor der planerischen Entscheidung als erfolgt und zulässig. Die Schaffung von Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Abgesehen davon sind die Bestandssituation der geschützten Arten und Biotope zu erfassen und die Auswirkungen der Planung auf diese zu ermitteln. Hierfür sind ggf. Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gem. § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten, da Betriebe, von denen entsprechende Störungen ausgehen könnten, nicht im Umfeld angesiedelt sind.

2.2 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.

- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGB1. I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) vom 6. Dezember 2021 (GVOBl. S-H 2021 S. 1422), in der zuletzt geänderten Fassung.

3. Bestandsbeschreibung

3.1 Städtebau

Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um ein typisches Einfamilienhausgrundstück. Im vorderen Bereich an der Burgfeldstraße befindet sich das eingeschossige Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Haus verfügt über ein rotes Satteldach. Zum rückwärtigen Gartenland wurde im Lauf der Jahre ein eingeschossiger Anbau mit Flachdach errichtet. Das relativ tiefe Gartenland ist geprägt durch Rasen, Beete sowie Vegetation in Form von (Obst-)Bäumen und Büschen.

Die für das Plangebiet typische Struktur prägt ebenfalls die im Nordosten angrenzenden Grundstücke. Hier befinden sich hauptsächlich Doppelhäuser mit einer einheitlichen, vorderen Bauflucht an der Burgfeldstraße. Die Grundstücke sind tief und relativ schmal.

Im Nordwesten grenzt die Kreisberufsschule an das Plangebiet. Das Gebäude der Schule überformt durch seine Massivität den städtebaulichen Raum und ist daher als Fremdkörper einzuordnen. Bei der Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 BauGB wäre das Gebäude nicht heranzuziehen.

3.2 Pkw-Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des überplanten Gebietes erfolgt über die Burgfeldstraße. Eine regionale Anbindung ist im weiteren Verlauf über die B 206 gewährleistet.

3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bahnhofpunkt der Bahnlinie Neumünster – Bad Oldesloe liegt in einem Radius von 290 m sowie eine Bushaltestelle am Hallenbad in einem Radius von ca. 187 m vom Plangebiet entfernt. Beide sind per Fahrrad und/oder zu Fuß gut erreichbar.

3.4 Fuß- und Radverkehr

Aufgrund der zentralen Lage im Süden von Bad Segeberg ist die Innenstadt mit ihren Versorgungseinrichtungen sowie Ärzten bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Hier befinden sich ebenfalls Kindergärten sowie weiterführende Schulen. Die Grundschulen und weiterführende Schule der Südstadt sind ebenfalls vom Plangebiet aus gut erreichbar.

3.5 Infrastruktur und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Anfallendes Niederschlagswasser und Schmutzwasser kann über die vorhandene Trennkanalisation in der Burgfeldstraße abgeleitet werden. Der bindige Boden in der Südstadt lässt eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort nicht zu.

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz sichergestellt. In der Burgfeldstraße stehen 200 m³/h bereit.

3.6 Natur, Landschaft und Artenschutz

Im Geltungsberiech des Bebauungsplanes Nr. 106 gibt es keine Gewässer, das Vorkommen von Amphibien ist daher als unwahrscheinlich einzustufen.

Die vorhandene Vegetation eignet sich als regelmäßig genutzter Vogelbrutplatz. Das Artenspektrum der Brutvogelfauna ist jedoch als durchschnittlich arten- und individuenreich sowie wenig spektakulär zu bezeichnen. Es dominieren anspruchslose Gehölzbrüter.

Der ältere Gehölzbestand im rückwärtigen Gartenland eignet sich als Sommerlebensraum für die Lokalpopulation der Art der Fledermäuse. Insbesondere Tagesverstecke von baumbewohnenden Fledermäusen als auch Jagdgebiete sind im Plangebiet nicht ausgeschlossen.

Für die Haselmaus befinden sich auf dem Grundstück keine größeren gut geeigneten Lebensraumstrukturen. Eine Heckenstruktur, welche ausschließlich aus Buchen besteht, ist auf dem benachbarten Grundstück des Kreises Segeberg vorhanden und von der Planung nicht berührt.

Das Vorkommen weiterer streng geschützter Tierarten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG ist aufgrund des Fehlens von geeigneten Habitatstrukturen nicht anzunehmen.

Zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse sind während der Bauzeit die unter Punkt 7 „Hinweise zu artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu berücksichtigen. Zudem werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Außenbeleuchtung, zu Quartieren für die Fledermaus und Nistkästen für Brutvögel aufgenommen.

Durch die bauliche Nachverdichtung wird in die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser und Mikroklima eingegriffen. Dieser Eingriff durch Nachverdichtung innerhalb des vorhandenen Siedlungsgefüges ist der Entwicklung von Flächen im Außenbereich vorzuziehen. Der Eingriff gilt zudem als erfolgt und zulässig, da es sich um eine Innentwicklung gem. § 13 a BauGB handelt.

Die Umgebung ist ebenfalls geprägt durch Gartenland. Das Grundstück des Berufsbildungszentrums weist eine höhere Versiegelung auf. Nicht versiegelte Bereiche sind dort hauptsächlich als Rasenflächen angelegt.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Bad Segeberg bildet zusammen mit der Stadt Wahlstedt ein Mittelzentrum. Als zentraler Ort sind die Städte Schwerpunkträume für den Wohnungsbau.¹

Der Regionalplan für den Planungsraum I ergänzt die Aussagen des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein wie folgt:

¹ Vgl. Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021, Kiel, S. 129

Zentrale Orte sind Schwerpunkträume der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.²

Die Planung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Planung.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt stellt für den überplanten Bereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar (siehe Abb. 1). Diese Darstellung entspricht nicht der tatsächlichen Situation. Eine Erweiterung des Berufsbildungszentrums auf das benachbarte Grundstück ist zudem nicht vorgesehen. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird daher in eine Wohnbaufläche berichtigt.

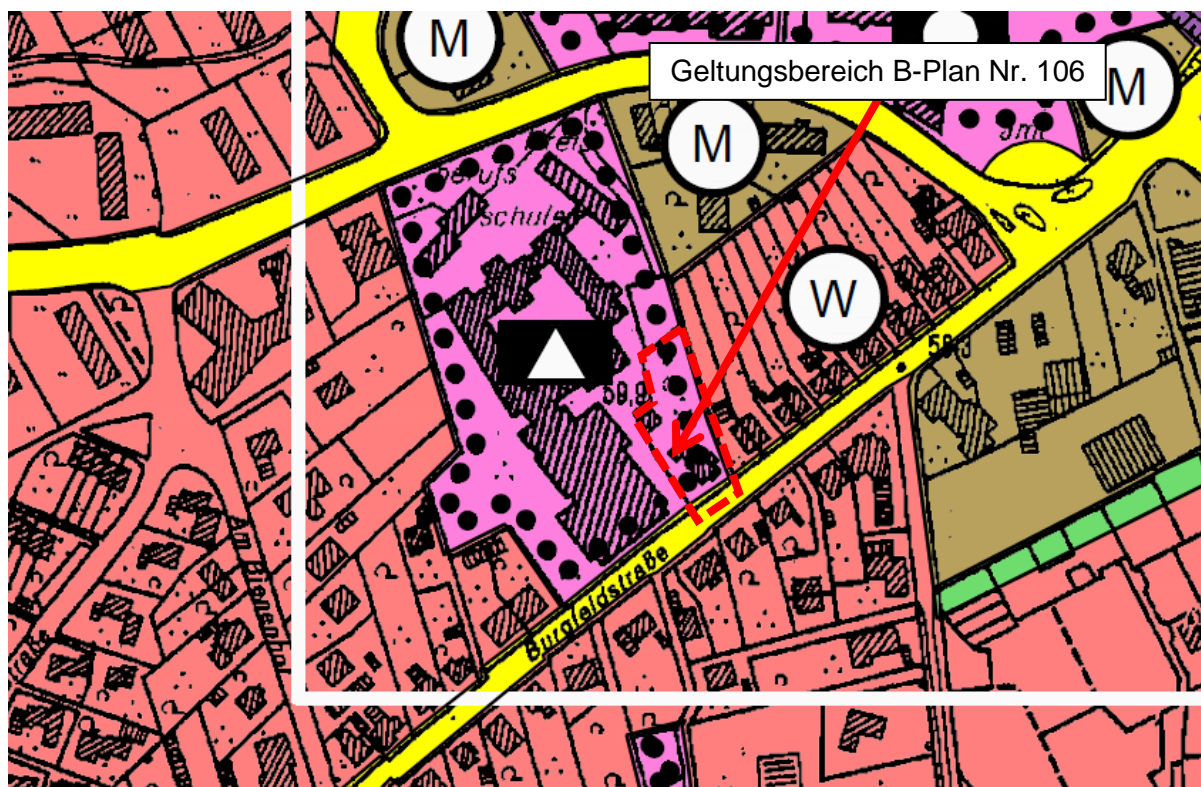


Abb. 1: Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan des Mittelzentrums Bad Segeberg - Wahlstedt

4.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Bad Segeberg sind für den Geltungsbereich keine Maßnahmen dargestellt. Das Vorhaben entspricht dem Landschaftsplan.

² Vgl. Die Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein (1998): Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd, Kiel, S. 21

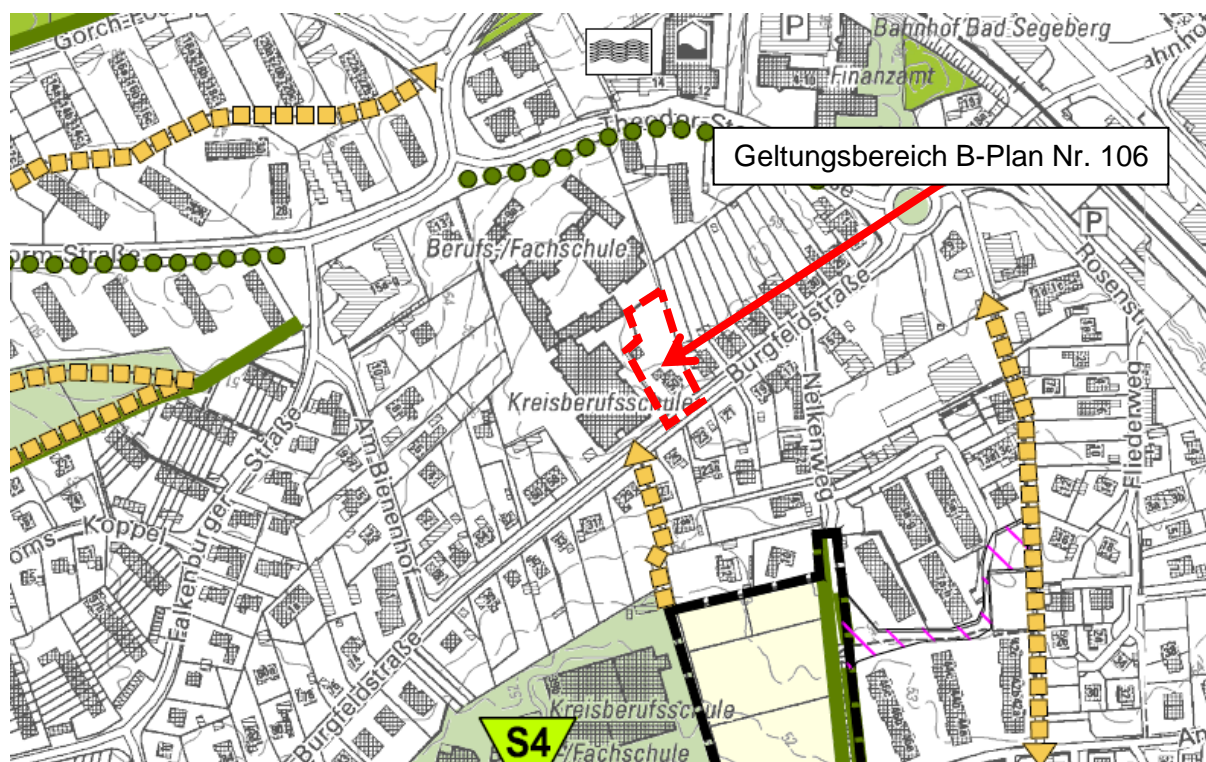


Abb. 2: Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Bad Segeberg

5. Veranlassung und Ziel der Planung

Auf dem rückwärtigen Grundstück Burgfeldstraße 50 soll zusätzlicher Wohnraum in Form eines Einfamilienhauses entstehen. Die Stadt unterstützt dieses Vorhaben, da es sich der massiveren Bebauung des Berufsbildungszentrums deutlich unterordnet und dringend zusätzlicher Wohnraum im Stadtgebiet benötigt wird. Das Land Schleswig-Holstein hat die Stadt als Gebiet mit angespanntem Wohnraum gem. § 201 a BauGB bestimmt und damit ebenfalls die Wohnungsnot erkannt.

Für die angrenzenden Grundstücke hat das Vorhaben dennoch keine Vorbildwirkung gem. § 34 BauGB, da es räumlich vom Berufsbildungszentrum an zwei Seiten umschlossen wird. Zudem ermöglicht die Grundstücksbreite eine Hinterlandbebauung mit angemessener Erschließung. Auf den nordöstlich angrenzenden schmalere Grundstücken, ist bereits die Erschließung problematisch. Ebenfalls ist dort der Raum nicht durch die Gebäudekanten des Berufsbildungszentrums gefasst. Die Bebauung im Geltungsbereich bleibt daher eine ausnahmsweise mögliche Hinterlandbebauung in diesem Bereich.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Allgemeines Wohngebiet

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Durch den Kundenverkehr dieser Betriebe findet in der Regel eine Störung des Wohnens statt. Da die vorhandene Wohnbebauung bereits durch das Berufsbildungszentrum vorbelastet ist, sollen weitere für die Wohnruhe störende Betriebe nicht zugelassen werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird eine GRZ von 0,3. Die zulässige Versiegelung bleibt unter dem Orientierungswert der BauNVO von 0,4 und orientiert sich damit an der relativ aufgelockerten Bebauung im Nordosten.

Für das Baufenster an der Burgfeldstraße (WA 1) sind maximal zwei Vollgeschosse bei einer zulässigen Firsthöhe von 68,00 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Dies entspricht dem Bestandsgebäude mit einer Höhe von 10,00 m.

Das Gebäude auf dem rückwärtigen Grundstück (WA 2) soll hinter dem Vorderhaus zurücktreten. Dadurch soll zum einen die Ansicht in der Burgfeldstraße mit einer sehr homogenen Bauflucht gestört werden. Zudem wird Rücksicht auf die angrenzenden Hausgärten genommen, welche nicht durch ein zweigeschossiges Gebäude mit 10,00 m Höhe überformt werden sollen. Aus diesen Gründen werden hier ein Vollgeschoss und eine Gebäudehöhe von 68,00 m festgelegt. Dies entspricht einer Höhe von 10,00 m, da das natürliche Gelände im rückwärtigen Bereich ansteigt und bereits bei 59,53 m über NHN liegt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen ist durch technische Anlagen (u. a. Schornsteine, Antennenanlagen und Lüftungsanlagen) bis maximal 1,00 m zulässig.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In den festgesetzten Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird jeweils ein Baufenster für die baulichen Hauptanlagen ausgewiesen. Die aufgelockerte Bebauung, in Anlehnung an die umgebenen Wohngrundstücke, ist dadurch bereits im Bebauungsplan ablesbar.

Die nördliche Seite der Burgfeldstraße ist im Bereich des Plangebietes durch eine homogene, vordere Bauflucht geprägt. Selbst das Gebäude des Berufsbildungszentrums als sog. Ausreiser fügt sich in die straßenbildprägende Bauflucht ein. Lediglich das Bestandsgebäude im Plangebiet springt hinter der vorderen Bauflucht zurück. Sollte hier künftig ein Neubau entstehen, soll sich dieser entsprechend einfügen. Aus diesem Grund wurde eine Baulinie festgesetzt, welche die vorhandene Bauflucht abbildet.

Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen mit und ohne Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 3,00 m, gemessen ab der jeweiligen Baugrenze, und einer Grundfläche, je überbaubarer Grundstücksfläche, von insgesamt maximal 30 m² ist zulässig. Terrassen mit und ohne Überdachung dürfen hinter die im WA 1 festgesetzten Baulinie zurücktreten. Ein Vortreten ist nicht möglich. Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Burgfeldstraße und der Baulinie ist entsprechend von diesen Anlagen freizuhalten. Mit der Festsetzung wird dem heutigen Wunsch nach einer entsprechenden Außenwohnbereichen entsprochen, welche nicht immer mit den festgesetzten Baufenstern übereinkommen. Die Grundstücke bieten mit ihren größeren Gärten zudem genügend Raum für Terrassen.

Im Plangebiet dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise entstehen.

6.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze mit Schutzdach (sog. Carports), Garagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und verkehrsfreie Vorhaben gem. § 61 Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO S-H) sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Burgfeldstraße und der straßenseitigen Baulinie unzulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen zur Nutzung der Umweltwärme und Umgebungswärme (Wärmepumpen) sowie Einfriedungen. Stellplätze ohne Schutzdach sind davon nicht betroffen und zulässig.

Durch die Regelung zu den Stellplätzen, Nebenanlagen und verkehrsfreien Vorhaben kann eine massive Bebauung an der Burgfeldstraße ausgeschlossen werden und das Stadtbild in der derzeitigen Form erhalten bleiben. Geprägt wird der Bereich der Burgfeldstraße von der homogenen, vorderen Bauflucht. Diese wird derzeit nicht und soll auch künftig nicht durch die ausgeschlossenen Anlagen beeinträchtigt werden.

Anlagen, die der nachhaltigen Erzeugung von Wärme dienen, sind von dieser Regelung ausgeschlossen. Ein Hemmnis für die Errichtung solcher Anlagen soll nicht entstehen. Zudem beeinträchtigen diese Anlagen das Stadtbild meist nur geringfügig.

6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz vor Fledermäusen sind im Außenbereich nur fledermaus- und insektenfreundliche LED-Leuchten mit einer Lichtpunkthöhe von maximal 3,00 m über der Oberkante des vorhandenen Geländes zu verwenden. Das Licht ist dabei nach unten zu richten und darf nur den zu beleuchtenden Bereich erfassen. Die Licht-Farbtemperatur muss unter 2.700 Kelvin liegen und eine Wellenlänge von unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) aufweisen.

Es wird zudem empfohlen, dass Außenbeleuchtungen 2 Stunden nach Sonnenuntergang ausgeschaltet werden. Die Beleuchtungsstärke sollte sich an menschliche Aktivitäten orientieren und so gering wie möglich sein (nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen). Zur Vermeidung unnötiger Lichtausbreitung in Grünflächen oder Gehölzen sollten voll abgeschirmte Leuchten verwendet werden. Die Gesamtwirkung sowohl von direktem Licht durch Lampen als auch durch die Reflexion von Strukturen, wie Straßen und Mauern, sollte berücksichtigt werden.

Im Plangebiet ist ein künstliches Ersatzquartier für baumbewohnende Fledermausarten an einem Baum oder an einem Gebäude zu installieren und dauerhaft zu erhalten. Dadurch wird der Entfall eines Höhlenbaumes auf der Fläche kompensiert, welcher als Tageseinstand für die Art der Fledermaus dienen könnte.

Für die Brutvogelgilde der Gehölz- und Gebäudebrüter sind zwei Nistkästen an Bäumen zu installieren und dauerhaft zu erhalten. Der Verlust möglicher Brutplatzangebote kann mit dieser Maßnahme ausgeglichen werden.

Die nicht überdachten Stellplätze, Zuwegungen und Traufkanten auf den Grundstücken sind aus offenfugigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen. Dies kann durch Pflaster mit mindestens 20 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen etc. erreicht werden.

6.6 Anpflanzen von Bäumen

Je Wohneinheit ist auf den Grundstücken ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm zu pflanzen. Die aufgrund dieser Festsetzung gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Bäume der im Satz zuvor genannten Art und Qualität zu ersetzen.

6.7 Technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien

Die Dächer im Plangebiet sind mit Solarmodulen (Photovoltaik und/oder Solarthermie) auszustatten. Die Nettofläche der Module muss dabei mindestens 10 % der hergestellten Dachfläche des Hauptgebäudes in Quadratmetern entsprechen. Sofern eine Leistung von 30 kWp überschritten wird, ist eine Unterschreitung der festgesetzten Fläche möglich. Der Nachweis der Nettofläche an erforderlichen Solarmodulen darf ganz oder teilweise auf Dächern von Nebengebäuden erfolgen.

Unter Nettofläche ist die Absorberfläche zu verstehen. Dabei handelt es sich um den Bereich der ausschließlich das Sonnenlicht aufnimmt und der Verwendung zuführt. Die Aperturflächen, erforderlichen Konstruktionsunterbauten und bautechnisch bedingte Zwischenräume sind nicht an die Nettofläche anrechenbar.

Bad Segeberg hat den Klimanotstand ausgerufen und erarbeitet derzeit ein Kälte- und Wärmeplan für das Stadtgebiet. Der Klimawandel wirkt sich in Bad Segeberg durch vermehrte Starkregenereignisse sowie Hitzetage im Sommer aus. Daher sieht die Stadt sich in der Pflicht, dem Klimawandel entgegenzuwirken. Mit der verpflichteten Festsetzung zur Nutzung der Sonnenenergie wird die nachhaltige Siedlungsentwicklung sowie der Klimaschutz unterstützt. Aufgrund der Beschränkung der Flächen für Solarmodule auf 10 % der Dachfläche, erfolgt kein übermäßiger Eingriff in die Eigentumsfreiheit.

6.8 Örtliche Bauvorschriften

Hauptsächlich geprägt wird die an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung von symmetrisch geneigten Sattel- und Krüppelwalmdächern. Die Dacheindeckungen sind sowohl in Rot als auch in Anthrazit gehalten. Auf die nähere Umgebung abgestimmt wurden die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften getroffen.

Stellplätze

Die Satzung der Stadt Bad Segeberg über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Abstellanlagen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) ist zu beachten.

Dächer im Allgemeinen Wohngebiet WA 1

Für die Hauptdächer sind ausschließlich symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und 45° zulässig.

Als Dacheindeckung sind ausschließlich matte Dachpfannen in den Farben Rot, Rotbraun, Grau und Schwarz oder lebende Pflanzen (Gründächer) zu verwenden. Die Kombination mit Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Nebendächer sowie dem Hauptdach untergeordnete Dächer können auch flachgeneigt- und als Flachdächer ausgebildet werden. Diese Dächer dürfen zusammengenommen einen Anteil von 30 % an der Bruttodachfläche der Gesamtdachfläche nicht überschreiten. Sofern keine transparente Dacheindeckung (z. B. Glas oder Acrylglas) gewählt wird, ist die Farbe dem Hauptdach anzupassen. Ein dem Hauptdach abweichendes Material ist zulässig.

Die Dächer von Doppelhaushälften sind einheitlich zu gestalten, dies umfasst sowohl das Material als auch die Farbe der Dacheindeckung. Solar- und Photovoltaikanlagen sind davon ausgenommen.

Dächer im Allgemeinen Wohngebiet WA 2

Für das rückwärtige Grundstück wird auf die Festsetzung einer Dachform verzichtet, da dieses Gebäude hinter dem Vorderhaus zurücktritt und von der Burgfeldstraße zur peripher wahrgenommen wird.

Als Dacheindeckung sind ausschließlich matte Dachpfannen in den Farben Rot, Rotbraun, Grau und Schwarz oder lebende Pflanzen (Gründächer) zu verwenden. Die Kombination mit Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Für Nebendächer sowie dem Hauptdach untergeordnete Dächer, die zusammengenommen einen Anteil von 30 % der Bruttodachfläche der Gesamtdachfläche nicht überschreiten, können abweichend transparente Dacheindeckung (z. B. Glas oder Acrylglas) gewählt werden. Sofern keine transparente Dacheindeckung gewählt wird, ist die Farbe dem Hauptdach anzupassen. Ein dem Hauptdach abweichendes Material ist zulässig.

Die Dächer von Doppelhaushälften sind einheitlich zu gestalten, dies umfasst sowohl das Material als auch die Farbe der Dacheindeckung. Solar- und Photovoltaikanlagen sind davon ausgenommen.

Fassaden

Die Fassaden von Doppelhäusern sind einheitlich zu gestalten, dies umfasst die Fassadenöffnung und -farbe, die sonstigen Fassadenelemente (Fensterbänke, Stuck etc.) und das Material.

Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Einfriedungen über dieser Höhe beeinträchtigen durch ihre Massivität das Straßenbild und sollen nicht entstehen können.

7. Hinweise

7.1 Bauzeitenregelung für Brutvögel (Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme)

Sämtliche Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Fällung und Rodung der Gehölze, Beseitigung der Vegetationsstrukturen, Abschieben des Bodens, Gebäuderückbauten) finden außerhalb der Aktivitätszeit der Brutvögel, also außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 30.09. statt. In der Folge erstreckt sich der Zeitraum, in dem Arbeiten zur Baufeldfreimachung stattfinden können vom 01.10. bis zum 28./29.02. des Folgejahres.

Abweichungen von dem Bauzeitenfenster sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zulässig. Sofern aus belegbaren Gründen die Einhaltung der Bauzeitenregelungen nicht möglich ist, sind der UNB zum einen die betriebsbedingten Gründe durch den Antragsteller darzulegen, zum anderen ist durch eine Umweltbaubegleitung (UBB) fachlich darzustellen, wie Besatzkontrollen durchzuführen sind.

7.2 Bauzeitenregelung für Fledermäuse (Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme)

Der Rückbau des Garagengebäudes findet außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, also außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 30.11. statt. In der Folge erstreckt sich der Zeitraum, in dem Rückbauarbeiten stattfinden können vom 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres.

Abweichungen von dem Bauzeitenfenster sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zulässig. Sofern aus belegbaren Gründen die Einhaltung der Bauzeitenregelungen nicht möglich ist, sind der UNB zum einen die betriebsbedingten Gründe durch den Antragsteller darzulegen, zum anderen ist durch eine Umweltbaubegleitung (UBB) fachlich darzustellen, wie Besatzkontrollen durchzuführen sind.

7.3 Archäologische Kulturdenkmale

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Dieses archäologische Interessengebiet dient zur Orientierung, dass mit einem erhöhten Aufkommen an archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen ist.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gem. § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für den/die Eigentümer*in und dem/die Besitzer*in des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und den/die Leiter*in der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7.4 Kampfmittel

Die Stadt Bad Segeberg liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

8. Städtebauliche Kenndaten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.802 m². Es umfasst die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit 1.676 m² und eine Straßenverkehrsfläche mit 126 m². Das Allgemeine Wohngebiet ist unterteilt in zwei Teilbereiche mit 809 m² (WA 1) und 867 m² (WA 2).

9. Kosten und Finanzierung

Das Verfahren wird von der Verwaltung durchgeführt. Die Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

II. Beschluss

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung am 22.07.2025 gebilligt.

Bad Segeberg, den 05.08.2025



Bürgermeister