

# Satzung der Stadt Segeberg über den Bebauungsplan Nr. 77, 6. Änderung

**Präambel**  
Aufgrund des § 10 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung, sowie nach § 84 der Landesverordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO SH), in der zuletzt geänderten Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg vom 22.07.2025 folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Planzeichnung (Teil A)



**Planzeichenerklärung**  
Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18.12.1990, in der zuletzt geänderten Fassung, und die Bauzeichenerklärung (BauNVO) vom 21.11.2017, in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichen	Erklärungen
GE	1. <b>Festsetzungen</b> Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
GRZ 0,64	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO) Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Höhe baulicher Anlagen, Oberkante in Meter über NHN (Normalhöhennull) als Höchstmaß
0	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO) offene Bauweise
	Baugrenze
	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB) Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung
	Elektrizität
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) Erhaltung Baum
	Sonstige Planzeichen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	2. <b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>
	Flurgrenze
	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
	bauliche Anlage
	Geländehöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull)

## Text (Teil B)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 vollständig durch die Festsetzungen der 6. Änderung ersetzt.

### I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)
  - Gewerbegebiete  
(1) Im Gewerbegebiet sind Vergnügungstätten sowie Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).  
(2) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (gem. Bad Segeberger Sortimentsliste) sind im Gewerbegebiet unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Dazu zählen die nachfolgenden Sortimente:
    - Bekleidung (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), Wäsche und Bekleidungsaccessoires (Sonnenschirmen, Schals, Hüte)
    - Bücher
    - Spielwaren
    - Papier, Bürobedarf, Schreibwaren, Bastelartikel
    - Sportbekleidung, Sportschuhe und Sportartikel
    - Schuhe, Lederwaren
    - Sanitärwaren
    - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe

- Heimtextilien, Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken)
- Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto
- Lampen, Leuchten
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Wohnaccessoires
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen
- Haus- / Tischwäsche, Getriebelische
- Gartengeräte / Zubehör
- Uhren, Schmuck
- Optik, Hörgeräteakustik
- Parfümeriewaren.

(3) Mit einem Flächenanteil von maximal 10 Prozent an der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs dürfen abweichend von Abs. 2 folgende zentrenrelevanten Sortimente als Randsortimente (gem. Bad Segeberger Sortimentsliste) angeboten werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Bekleidung, Wäsche und Bekleidungsaccessoires
- Bücher
- Sportbekleidung, Sportschuhe und Sportartikel
- Schuhe, Lederwaren
- Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto.

### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

#### Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf durch erforderliche Dachaufbauten (u. a. Stromsanne sowie technische Anlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden. Für Sommerdeken, Sonnenschutz ( / Solarthermie) ist abweichend eine Überschreitung bis maximal 1,50 m zulässig.

#### Anschluss an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind zu berücksichtigen.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Zum Schutz von Fledermäusen sind im Außenbereich nur fliedermaus- und insektenfreundliche LED-Leuchten zu verwenden (nach unten gerichtetes Licht, das nur den zu beleuchtenden Bereich erfasst; Licht-Farbtemperatur von 2.700 oder weniger Kelvin).

#### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
(1) Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist dauerhaft zu halten.  
(2) Im Plangebiet ist pro angefangenen zehn Pkw-Stellplätzen mindestens ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen.  
(3) Für jeden Baum ist eine unverlegte Wurzelzone von mindestens 6,00 m<sup>2</sup> frei von jeglicher Nutzung und Versiegelung zu halten. Bei natürlichem Abgang eines Baumes (Ernatt und Anpflanzung) ist dieser gemäß der in Absatz 2 genannten Art und Qualität zu ersetzen.

#### Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
(1) Werden schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 innerhalb einer Gewerbebebauung errichtet, umgebaut oder erweitert (z.B. Büroräume, Konferenzräume oder Ähnliches), müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 im Baugenehmigungsverfahren zu führen.  
(2) Für den Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm ist der maßgebliche Außenlärmpegel am Tag gem. nachfolgender Abbildung zu verwenden.

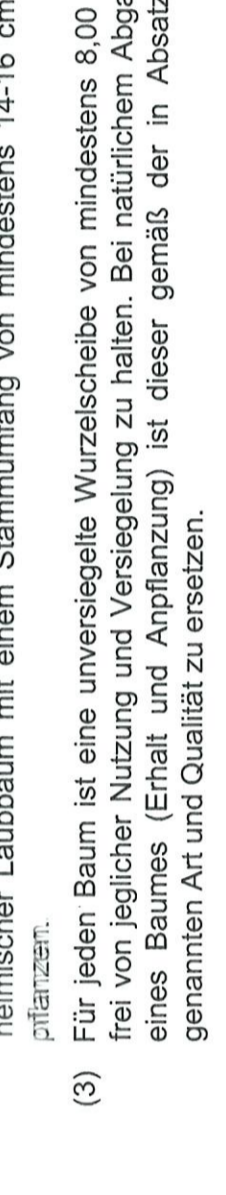


Abb.: Baedelerkante aus Straßenverkehr und Schienenverkehr (Quelle: Citrus Ingenieurbüro GmbH & Co. KG, Hamburg, 06.02.2025)

(3) Von den vorgeschriebenen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Einwirkungsrechtes der Öffentlichkeit durch tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.

### Hinweise: Einzelbare DIN-Normen

Die DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und die DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" sind während der Umformung des Ratenauses der Stadt Bad Segeberg (Lübecker Straße 9) umsetzbar.

### Verfahrensvermerke

- Aufgeklärt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 05.12.2023. Die ursprüngliche Bauzeichenerklärung wurde durch die Planzeichnung in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten am 05.12.2024. Die Bereitstellung durch Aushang erfolgte vom 05.12.2024 bis 07.01.2025 ortsüblich.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 14.01.2025 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.12.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat am 25.03.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 77, 6. Änderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 77, 6. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden in der Zeit vom 16.04.2025 bis 16.05.2025 nach § 3 Abs. 2 BauGB unter [www.bad-segeberg.de](http://www.bad-segeberg.de) im Internet veröffentlicht. Die Unterlagen waren im gleichen Zeitraum über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich. Zusätzlich wurden die Unterlagen vom 16.04.2025 bis 16.05.2025 durch Aushang im Rathaus während der Öffnungszeiten zur Verfügung gestellt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Vorberichtsfrist von allen Interessierten elektronisch und bei Bedarf schriftlich an den Dienststellen der Stadt Segeberg, Rathaus, Lübecker Nachrichten, 08.04.2025, in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Die Bereitstellung im Internet erfolgte vom 08.04.2025 bis 16.05.2025 und durch Aushang vom 08.04.2025 bis 25.05.2025 ortsüblich.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.04.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

### Bad Segeberg, den 05.08.2025

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 77, 6. Änderung durch die Stadtvertretung sowie Internetausschreibung der Stelle, bei der der Plan mit Begründung über die während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 05.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB zu bestellen, hingewiesen worden. Auf die Möglichkeit, eine Vertretung nach § 214 Abs. 2 BauGB zu bestellen, ist ebenfalls hingewiesen worden. Die Vertretung der Eigentümerinnen und Eigentümer des Abwägungsgegenstandes nach § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist zu bestellen, wenn die Eigentümerinnen und Eigentümer die Vertretung nach § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB geltend zu machen, hingewiesen werden. Auf die Möglichkeit, eine Vertretung nach § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB geltend zu machen, ist ebenfalls hingewiesen worden. Ebenfalls hingewiesen wurde auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO. Die Satzung ist mithin am 05.12.2024 in Kraft getreten.

Bad Segeberg, den 05.08.2025

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

## Satzung der Stadt Bad Segeberg über den Bebauungsplan Nr. 77, 6. Änderung

für das Gebiet  
südlich der Bahnstrecke Bad Oldesloe - Neumünster,  
westlich der Stellplatz- und Garagenanlage Rosenstraße 2,  
nördlich der Rosenstraße und östlich der Burgfeldstraße  
(gem. § 13 a BauGB)

STADT BAD SEGEBERG  
BAUEN UND UMWELT  
LÜBECKER STRASSE 9  
21074 SEGEBERG  
TEL: 0451 / 984-0 FAX: 0451 / 984-144

Stand: 05.08.2025 KVB  
05.08.2025 KVB  
11.02.2025 KVB  
11.02.2025 KVB  
11.02.2025 KVB

