

## B E G R Ü N D U N G

### zum Bebauungsplan Nr. 39 -Ihlseegebiet- der Stadt Bad Segeberg

- I. Entwicklung des Planes
- II. Rechtsgrundlagen
- III. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
- IV. Beteiligte Grundeigentümer und Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- V. Verkehrsflächen und Flächen für den sonstigen Gemeinbedarf
- VI. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- VII. Erforderliche öffentliche Einrichtungen
- VIII. Maßnahmen zum Schutze von Landschaft und Wasser
- IX. Kosten

- - - - -

#### I. Entwicklung des Planes:

Der Bürgermeister der Stadt Bad Segeberg als Ordnungsbehörde hatte am 27.5.1959 eine Verordnung (Polizeiverordnung) über die Ausweisung eines reinen Wohngebietes am Ihlsee in Bad Segeberg erlassen. Die Verordnung diente der Sicherstellung einer geregelten Bebauung in diesem Gebiet.

Die Verordnung ist -wenn nicht aufgrund der Generalklausel des § 186 Abs. 1 Satz 1 BBauG- spätestens am 31.12.1975 nach § 312 Abs. 2 LVwG außer Kraft getreten.

Zur Erhaltung dieses landschaftlich reizvollen Gebietes und zur Vermeidung einer Zersiedelung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes geboten. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden sich dabei fast ausschließlich auf die bereits vorhandene Bebauung beschränken. Die Ausweisung zusätzlicher Grundstücke für Bauzwecke ist nicht beabsichtigt. Durch Festsetzung von Mindestgrößen und weitaus geringeren Ausnutzungsziffern als normal üblich, soll aus Gründen der Erhaltung des Landschaftsbildes einer übermäßigen Bebauung entgegen gewirkt werden.

#### II. Rechtsgrundlagen:

Der Bebauungsplan Nr. 39 -Ihlseegebiet- ist gemäß den Vorschriften des Bundesbaugesetzes i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I. S. 2257) aufgestellt. Er wird aus dem am 16.1.1967 genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Bad Segeberg entwickelt, der das Gebiet als Wohnbaufläche, das Strandbad als Grünfläche mit Badeplatz ausweist. In Übereinstimmung mit dem Flächen-

nutzungsplan soll das Gebiet mit Ausnahme des Restaurant-Grundstücks und des Strandbades als REINES WOHNGEBIET (WR) gem. den §§ 1 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 BauNVO ausgewiesen werden.

III. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Norden der Stadt Bad Segeberg. Es umfaßt an vorhandenen Erschließungsanlagen die südlich, östlich und nördlich des Ihlsees überwiegend in den Jahren 1926 - 1938 bebauten Grundstücke.

Der Ihlsee und das südlich davon liegende Bruchgebiet sind Naturschutzgebiet; die nördlich und westlich gelegenen Waldflächen Erholungswald.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 22,5 ha.

IV. Beteiligte Grundeigentümer und Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Baugrundstücke befinden sich fast ausnahmslos in Privateigentum. Die Stadt Bad Segeberg ist Eigentümer des Strandbades sowie aller Straßen- und Wegeflächen. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens (Umlegung oder Enteignung) sind nicht erforderlich. Der Bebauungsplan beschränkt sich, wie unter Ziff. I bereits dargelegt, fast ausschließlich auf die vorhandene Bebauung und hat deren Einschränkung zur Erhaltung des Landschaftsbildes mit zum Ziel.

Soweit der Stadt Bad Segeberg nach Eingemeindung des früheren Ortes Klein Niendorf noch der Erwerb von Flächen möglich war (im Bereich des Waldweges), sind diese von der Bebauung ausgeschlossen und dem Erholungswald zugeschlagen worden.

V. Verkehrsflächen und Flächen für den sonstigen Gemeinbedarf:

Als Haupterschließungsstraße ist im Plangebiet die Straße "Am Ihlsee" vorhanden, die in einem Bogen um den See führt und im Westen in die Straße "Hamdorfer Weg" einmündet. Die Nebenstraßen "Bruchweg", "Waldweg" und "Tannenweg" sind sämtlich an die Straße "Am Ihlsee" angebunden. Alle Straßen sind -ihren jeweiligen Bedürfnissen entsprechend- ausgebaut. Öffentliche Parkplätze sind beim Restaurant-Grundstück und beim Strandbad vorhanden. Weitere Parkmöglichkeiten sind außerhalb des Plangebietes vorhanden, sodaß Erholungssuchende das Erholungsgebiet anfahren können, ohne dies selbst zu beeinträchtigen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind weder erforderlich noch geplant.

Innerhalb des Plangebietes verläuft auf der ehemaligen Trasse der Kleinbahn ein Teilstück des zur Trave führenden Wanderweges mit Abzweigungen nach Klein und Groß Rönnau. Außerhalb des Planbereichs setzt sich der "Bruchweg" im Naturschutzgebiet in einem Waldlehrpfad fort. Ferner sind außerhalb des Planbereichs im Erholungsgebiet

ausreichend Wanderwege, ein "Trimm dich Pfad", Grillplätze und Spielplätze für Kinder vorhanden.

Im Planbereich liegt das Wasserwerk und ein Tiefbrunnen. Letzterer wird seit etwa 2 Jahren zur Förderung nicht mehr beansprucht.

Weitere Flächen oder Anlagen für den Gemeinbedarf sind für das Gebiet nicht vorgesehen.

## VI. Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

### a) Wasserversorgung:

Die Grundstücke im Plangebiet hatten bisher überwiegend eigene Wasserversorgungsanlagen (Hausbrunnen). In niederschlagsarmen Jahren hatte das mitunter Versorgungsschwierigkeiten zur Folge.

In den Jahren 1978 und 1979 ist in allen Straßen die zentrale Wasserversorgung hergestellt worden. Für alle Grundstücke besteht die Möglichkeit des Anschlusses an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Bad Segeberg. Ein großer Teil der Grundstückseigentümer hat inzwischen bereits von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

Eigene Wasserversorgungsanlagen (Hausbrunnen) sollten zukünftig ausgeschlossen sein.

### b) Löschwasserversorgung:

Bei der Verlegung der Wasserleitungen sind in ausreichender Zahl Unterflurhydranten eingebaut worden. Darüber hinaus bietet der Ihlsee im Bedarfsfalle die Möglichkeit der Löschwasserentnahme.

### c) Abwasserbeseitigung:

#### 1. Schmutzwasser:

Die Entsorgung des Gebietes geschah bisher durch Hauskläranlagen. Das hat in der Vergangenheit im unmittelbar an den Ihlsee angrenzenden Bereich zu Schwierigkeiten (Beeinträchtigung des Grundwassers) geführt.

Im Jahre 1978 ist daher mit der Entsorgung des gesamten Gebietes begonnen worden. In allen Straßen wurden Straßenkanäle sowie die Anschlußkanäle zu den einzelnen Grundstücken bis zur Grundstücksgrenze erstellt. Die Maßnahme gliederte sich in 3 Abschnitte. Der 1. und 2. Abschnitt mit der zentralen Pumpstation war am 17.12.1979, der 3. Abschnitt am 13.4.1981 fertiggestellt. Bis auf wenige Grundstücke sind die Anschlüsse inzwischen ausgeführt. Bei den noch nicht angeschlossenen Grundstücken wird der vorgeschriebene Anschluß- und Benutzungszwang mit Ordnungsmitteln durchgesetzt.

Mit dieser Maßnahme, deren Kosten sich auf 1.641.837,58 DM belaufen, war die Stadt um die Erhaltung der Besonderheit des Ihlsees (relativ nährstoffarmer See) bemüht.

2. Oberflächenentwässerung:

Eine Oberflächenentwässerung ist nur im Teilabschnitt der Straße "Am Ihlsee" vom Restaurant-Grundstück bis zur Pumpstation vorhanden. Das Oberflächenwasser dieses Teilabschnitts wird in den vom Ihlsee kommenden Abflußgraben eingeleitet. Im gesamten übrigen Bereich ist keine Oberflächenentwässerung vorhanden; das Regenwasser versickert im Erdreich. Dem Ihlsee wird aus dem Planbereich kein Oberflächenwasser zugeleitet.

d) Stromversorgung:

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der Stadt Bad Segeberg angeschlossen.

e) Abfallbeseitigung:

Das Plangebiet ist an die vom Wegezweckverband des Kreises Segeberg betriebene zentrale Abfallbeseitigung angeschlossen. Müll- und Abfallstoffe werden in festen Normbehältern gesammelt, geregelt abgefahren und auf behördlich genehmigten Deponien abgelagert bzw. beseitigt.

f) Straßenbeleuchtung:

Sämtliche Straßen verfügen über Straßenbeleuchtung (Mastaufsatzleuchten).

g) Fernsprechanlagen:

Das Plangebiet ist an das Fernsprechnetzt der Deutschen Bundespost angeschlossen.

VII. Erforderliche öffentliche Einrichtungen:

Schulen, Kindergärten, Kirchen und andere öffentliche Einrichtungen sind im Baugebiet selbst nicht vorgesehen; sie sind im Stadtgebiet in nicht allzu großer räumlicher Entfernung vorhanden. So ist im nur 1 km entfernten Baugebiet Glindenberg-West ein kirchliches Zentrum errichtet worden, dem ein Kinderhort und eine Altenbegegnungsstätte angegliedert sind.

Die ärztliche Versorgung ist durch das vorhandene Kreis-Krankenhaus, eine ausreichende Zahl von Arztpraxen und Apotheken sichergestellt.

Schwimm- und Badegelegenheit, Möglichkeit zum Rudern und Paddeln bietet für das Plangebiet der Ihlsee. Weitere Möglichkeiten sind am Großen Segeberger See und dem Klüthsee gegeben. Für sportliche Betätigung sind im Stadtgebiet Sportplätze, Mehrzweckhallen und Turnhallen, aber auch Reithallen vorhanden. Im Erholungsgebiet Ihlsee ist (vgl. Ziff. V) ein "Trimm dich Pfad" angelegt. Das Gebiet bietet auch die Möglichkeit zum Ausreiten.

VIII. Maßnahmen zum Schutze der Natur und Landschaft:

Der Ihlsee ist durch das Restaurant-Grundstück und das anschließende Freibad der Öffentlichkeit zugänglich. Eine weitere Öffnung über die Privatgrundstücke ist nicht möglich, im Interesse des Naturschutzgebietes auch nicht geboten, da das gesamte Erholungsgebiet Ihlsee incl. des Erholungswaldes der Öffentlichkeit bereitgestellt ist.

Der Ihlsee darf mit Paddel-, Tret- und Ruderbooten, nicht jedoch mit Motorbooten befahren werden. Baden, Bootsverkehr und sonstige Nutzung sind nur im Rahmen der Vorschriften des Wassergesetzes des Landes Schleswig-Holstein (LWG), der Bestimmungen der Naturschutzverordnung "Ihlsee und Ihlwald" vom 21.03.1950 und nach den Bestimmungen der von der Stadt als Eigentümer zu erlassenden Ordnung zulässig.

Steganlagen, die vor Inkrafttreten der Naturschutzverordnung vorhanden waren oder danach mit Genehmigung errichtet wurden, sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Weitere Steganlagen oder die Erweiterung bestehender Anlagen bedürfen neben der baurechtlichen Genehmigung der ausdrücklichen Zustimmung der Landschaftspflegebehörde und der Wasserbehörde.

Für das Fällen von Bäumen auf den Wohngrundstücken gilt Ziff. 4 Teil B -Text-.

Grill- und Lagerfeuer sind nur auf dem dafür besonders ausgewiesenen Grill- und Lagerplatz (außerhalb des Plangebietes gelegen) zulässig.

IX. Kosten:

Der Bebauungsplan erfaßt überwiegend ein bereits bebautes und erschlossenes Gebiet. Erschließungsmaßnahmen sind nur hinsichtlich der Planstraße A und der Verrohrung des Ihlsee-Abflußgrabens erforderlich. Die Kosten für diese Maßnahmen sind auf ca. 250.000,-DM geschätzt worden.

Soweit es sich hierbei um beitragsfähigen Erschließungsaufwand nach § 129 BBauG handelt, trägt die Stadt hiervon mindestens 10 v.H.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 39 "Ihlseegebiet" der Stadt Bad Segeberg in der Fassung vom 06. August 1982 wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 09. November 1982 gebilligt.

Bad Segeberg, den 06. August 1982

Der Magistrat

