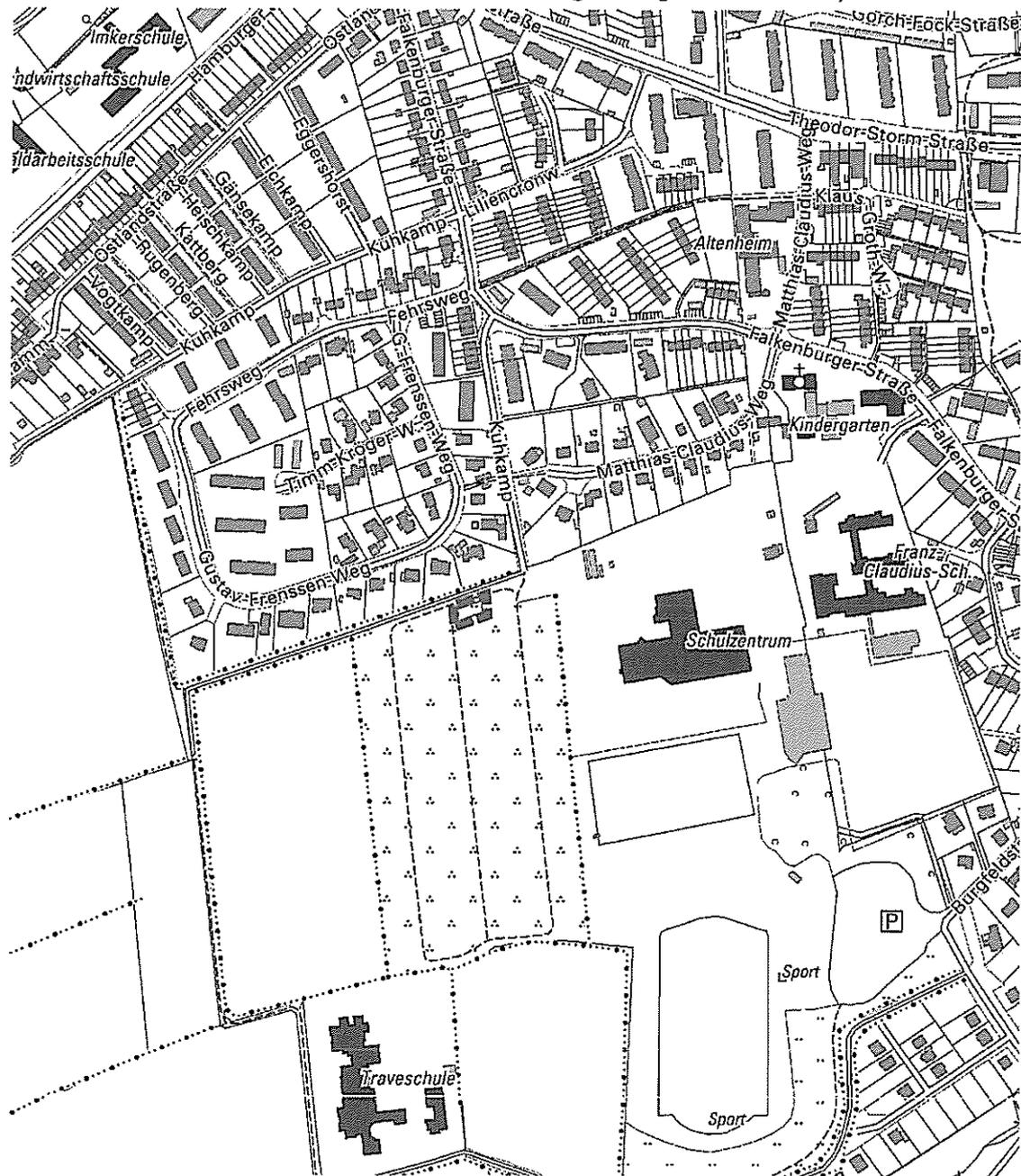


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Bad Segeberg

(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)



Begründung



Stadt Bad Segeberg
Der Bürgermeister
Lübecker Straße 9
23795 Bad Segeberg

Bearbeiter: 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 Verkehr	2
3.3 Infrastruktur	2
4. Planungsrechtliche Situation	2
4.1 Flächennutzungsplan	2
5. Veranlassung und Ziel der Planung	2
5.1 Anlass	2
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
6.1 Fläche mit besonderem Nutzungszweck	3
6.2 Maß der baulichen Nutzung	3
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche	3
6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	3
7. Hinweise	4
7.1 Löschwasserversorgung	4
7.2 Bodendenkmale	4
7.3 Kampfmittel	4
8. Städtebauliche Kenndaten	4
9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
10. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	5
11. Kosten und Finanzierung	5
II. Beschluss	5

)

)

I. Begründung

1. Lage des Plangebiets und Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Südstadt von Bad Segeberg und ist Teil der Kleingärten „Kolonie Neue Heimat“ des Kleingärtnervereins Bad Segeberg e. V.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 hat eine Größe von ca. 186 m² und umfasst das Gebiet östlich des Flurstückes 26 (Gemarkung Segeberg, Flur 21), südlich der Bebauung Gustav-Frenssen-Weg 13 und 15 sowie westlich der „Schule am Burgfeld“.

2. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat am 21.06.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 gem. § 13 BauGB im vereinfachten und beschleunigten Verfahren beschlossen. Diese Verfahrensart ist möglich, da das geplante Vereins- und Gerätehaus unmittelbar der Kolonie „Neue Heimat“ des Kleingärtnervereines Bad Segeberg e. V. dient und ein Vereins- und Gerätehaus zu den üblichen Einrichtungen einer Kleingartenkolonie gehören (siehe auch Punkt 5.1). Wesentliche Änderungen der bisherigen zulässigen Nutzung in der Kolonie ergeben sich daraus nicht.

Das Verfahren wird auf Grundlage des § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten, da es sich bereits um intensiv genutztes Gartenland handelt und Kleingartenlauben uneingeschränkt in der gesamten Kolonie allgemein zulässig sind. Auch nach Realisierung des Vereins- und Gerätehauses dominiert in der gesamten Kolonie weiterhin die gärtnerische Nutzung.

2.2 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB1. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGB1. I S. 1722))
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGB1. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGB1. I S. 1509)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO SH) vom 22.01.2009 (GVOBl. S. 6)

3. Bestandsbeschreibung

3.1 Städtebau

Die Kleingartenkolonie „Neue Heimat“ wird geprägt von Kleingärten unterschiedlicher Größe und den dazugehörigen Lauben mit Grundflächen von bis zu 24 m² und Höhen bis 3,50 m. Nördlich grenzt ein Wohngebiet mit freistehender Einzelhausbebauung an die Kolonie. Im Osten befindet sich die „Schule Am Burgfeld“. Im Süden und Westen grenzt Ackerland an die Flächen des Kleingärtnervereines.

3.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der Kolonie erfolgt über die Falkenburger Straße. Diese mündet im Bereich der Theodor-Storm-Straße in die Hamburger Straße (B 432).

3.3 Infrastruktur

Die Erschließung der Kolonie mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist nicht vorgesehen. Das Regenwasser versickert vor Ort. Die Löschwasserversorgung wird über zwei Hydranten westlich auf dem Gelände der „Schule am Burgfeld“ sichergestellt.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Segeberg stellt für den überplanten Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dar.

4.2 Bebauungsplan

Derzeit liegt die Fläche innerhalb des seit August 1988 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Bad Segeberg. Der Plan setzt für den Bereich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten fest. Zulässig sind Gartenlauben in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz und mit einer Höhe von höchstens 3,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Die Lichte Raumhöhe ist kleiner als 2,40 m zu bemessen. Im Norden und Westen grenzt ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit an den Geltungsbereich der 1. Änderung.

5. Veranlassung und Ziel der Planung

5.1 Anlass

Der Kolonie „Neue Heimat“ fehlt ein zentrales/r Gerätehaus bzw. -raum für Geräte, in dem die Gartengeräte für die Gemeinschaftsarbeiten untergebracht werden können. Ebenfalls soll die Möglichkeit geschaffen werden, ein Vereinshaus für Sitzungen und Treffen der Kleingärtner zu errichten. Dazu ist ein Haus mit einer Grundfläche von mehr als den derzeit zulässigen 24 m² für Lauben notwendig. Die Errichtung soll im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 planungsrechtlich ermöglicht werden.

Es handelt sich sowohl beim Geräthaus als auch beim Vereinshaus um typische Nutzungen in einer Kleingartenkolonie gem § 1 Abs. 1 Nr. 2 Bundeskleingartengesetz (BKleingG). Demnach ist ein Kleingarten ein Garten, der in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäuser,

zusammengefasst sind. Ein Dauerkleingarten ist ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist (§ 1 Abs. 3 BKleinG). Aus diesem Grund wird die Änderung in einem einfachen Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Fläche mit besonderem Nutzungszweck

Für das geplante Vereins- und Gerätehaus wird eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck ausgewiesen. Diese erhält die Zweckbestimmung „Vereins- und Gerätehaus“. Zulässig sind dort ein Vereinshaus und ein Gerätehaus für den angrenzenden Kleingärtnerverein. Neben zwei getrennten Gebäuden ist auch die Realisierung eines Gebäudes mit den beiden genannten Nutzungen zulässig.

Die Festsetzung eines Baugebietes gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann nicht erfolgen, da die überplante Fläche für eine Gebietsfestsetzung (z. B. Sonstiges Sondergebiet) zu klein ist und sich die Nutzung keinem gem. §§ 4 bis 9 bezeichneten Baugebiet zuordnen lässt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die baulichen Anlagen wird eine Grundfläche von maximal 156 m² festgesetzt. Das entspricht in etwa der Größe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die Gebäude sollen mit einer Höhe von maximal 3,50 m der Höhe der umliegenden Lauben entsprechen.

Bezugspunkt für die Höhe ist die kürzeste Distanz zwischen dem in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzten Bezugspunkt und der dem Bezugspunkt zugewandten Gebäudefront. Maßgebend ist die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche am Bezugspunkt. Diese ist weder künstlich durch Abgrabungen oder Aufschüttungen verändert.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Festgesetzt wird eine Baugrenze, welche fast den gesamten Geltungsbereich einnimmt. Dadurch kann eine flexible Anordnung der Gebäude innerhalb des Baufeldes erfolgen, welches aufgrund seiner Größe jedoch die Lage des geplanten Vereinshauses und Gerätehauses zudem ausreichend einschränkt.

6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Fassadengestaltung

Fassaden dürfen ausschließlich in Holz ausgeführt werden. Dieses entspricht der typischen Fassadengestaltung in der Kolonie und fügt sich an dieser Stelle gestalterisch ein.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung dürfen ausschließlich Dachpappen und Schindeln aus Bitumen oder Kunststoff verwendet werden. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer. Diese Arten der Dacheindeckungen entsprechen denen der Lauben.

Einfriedigung

Als Einfriedigung der Kleingartenparzellen sind Maschendrahtzäune, Büsche und Hecken bis höchstens 1,20 m zulässig. Die Festsetzung wurde unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

7. Hinweise

7.1 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 – IV 334 – 166.701.400 – und des Arbeitsblattes W 405 des DVGWs sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden. Die Löschwasserversorgung wird über zwei Hydranten westlich auf dem Gelände der „Schule am Burgfeld“ sichergestellt. Diese liegen ca. 100 m vom Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 entfernt.

7.2 Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gem. § 15 DSchG SH unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die/den EigentümerIn und die/den BesitzerIn des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und die/der LeiterIn 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.

7.3 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 186 m² und beinhaltet ausschließlich eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Vereins- und Gerätehaus“.

9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Planung entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt, da sie der dort dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dient.

10. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanes Nr. 46 werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 mit Rechtskraft der Satzung vollständig durch diesen ersetzt.

11. Kosten und Finanzierung

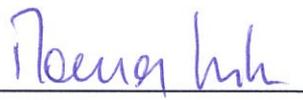
Das Verfahren wird von der Verwaltung der Stadt Bad Segeberg durchgeführt. Die entstehenden Kosten werden von den laufenden Kosten gedeckt, da es sich lediglich um eine Konkretisierung der ursprünglichen Planung handelt. Gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleinG gehören u. a. Vereinshäuser zu den üblichen gemeinschaftlichen Einrichtungen einer Kleingartenanlage.

II. Beschluss

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung am 27.09.2016 gebilligt.

Bad Segeberg, den 20.10.2016




1. Stellv. Bürgermeister

