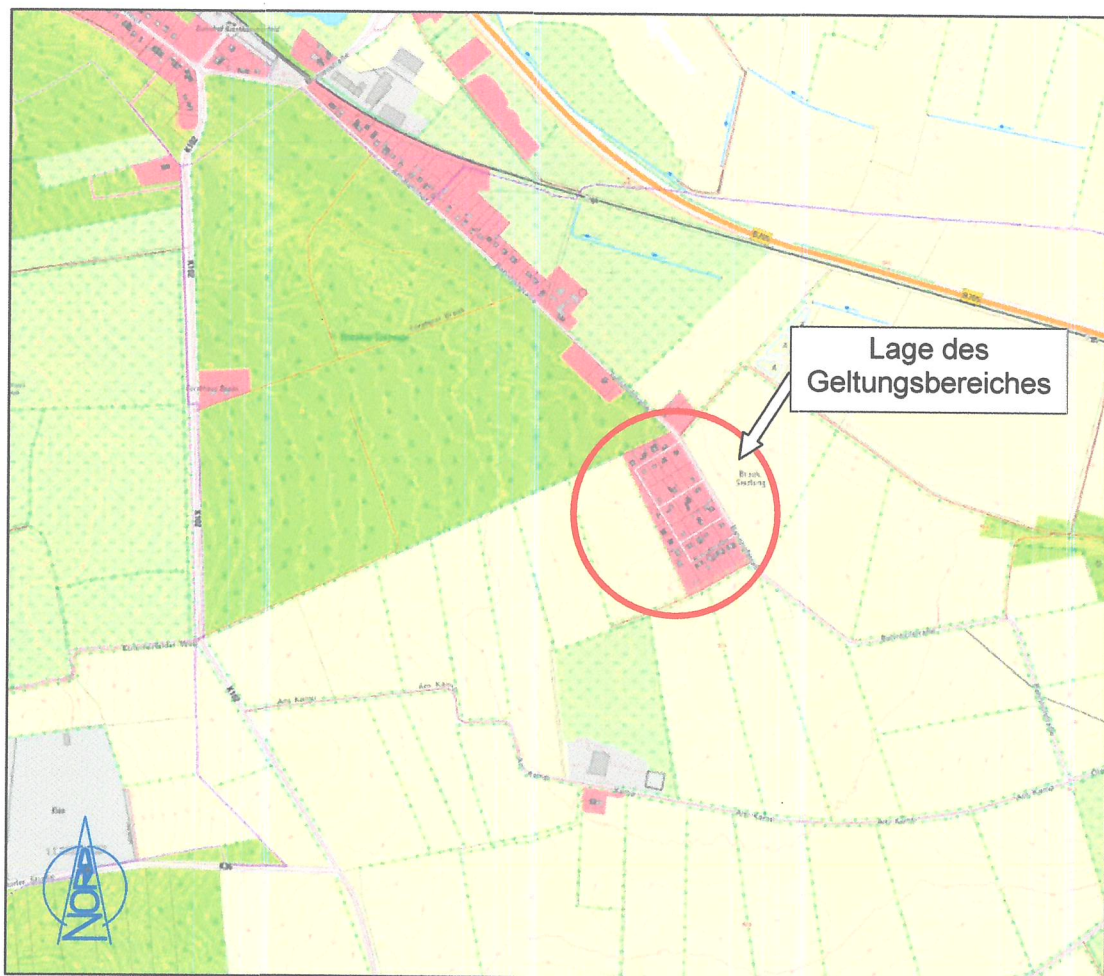


# Gemeinde Latendorf

## Kreis Segeberg

1. Änderung der Satzung  
über die Festlegung des bebauten Bereichs  
im Außenbereich Braak-Siedlung  
als im Zusammenhang bebauten Ortsteil

### Begründung



Stand: Satzung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Verfahrensablauf .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Übergeordnete Planvorgaben .....</b>	<b>4</b>
3.1 Landesplanerische Vorgaben.....	4
3.2 Flächennutzungsplan .....	5
<b>4. Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Planungsrechtliche Situation / Ziel der Planung .....</b>	<b>7</b>
<b>6. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>8</b>
<b>7. Inhalte der Satzung .....</b>	<b>8</b>
7.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	8
7.2 Entwicklungssatzung.....	9
<b>8. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.....</b>	<b>9</b>
<b>9. Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht.....</b>	<b>11</b>
<b>10. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden .....</b>	<b>12</b>
<b>11. Hinweise / weitere Fachbelange.....</b>	<b>13</b>
<b>12. Kosten .....</b>	<b>14</b>

## 1. Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Satzungsverfahrens sind

- die Gemeindeordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 28. Februar 2003 (GVOBl. S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2020 (GVOBl. S. 364),
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2019 (GVOBl. Sch.-H. S 398).

## 2. Verfahrensablauf

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	24.02.2020
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	24.09.2020
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	05.11.2020
Öffentliche Auslegung	12.11. - 15.12.2020
Satzungsbeschluss	08.03.2021

### Zum Verfahren:

Die Gemeinde kann durch eine Satzung bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind (Entwicklungssatzung). Die 1. Änderung der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die Festlegung des bebauten Bereichs im Außenbereich Braak-Siedlung als im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

Die Satzungen nach § 34 BauGB (Innenbereichssatzungen) bedürfen keiner Umweltprüfung und daher keines Umweltberichts. Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Satzung ist, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach



Anlage 1 zum UVPG oder nach Anlage 1 zum LUVPG nicht begründet wird (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB) und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Diese Voraussetzung ist im Ortsteil Braak-Siedlung gegeben.

Bei der Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) entfällt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB). Da es sich bei der hiesigen Planung auch nur um eine Änderung der vorhandenen Satzung handelt und der Geltungsbereich damit bereits eindeutig dem Innenbereich zugeordnet wurde und keine weiteren Eingriffe vorbereitet werden, kann auf eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet werden. Das Artenschutzrecht der §§ 44 ff. BNatSchG ist vollumfänglich anzuwenden.

### **3. Übergeordnete Planvorgaben**

#### **3.1 Landesplanerische Vorgaben**

Die Gemeinde Latendorf ist dem Nahbereich der Stadt Neumünster zugeordnet, die nach § 5 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 als Oberzentrum eingestuft ist.

Nach dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) liegt die Gemeinde Latendorf im ländlichen Raum und hat keine zentralörtliche Funktion. Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion decken den örtlichen Bedarf ab. Bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne gilt ein Wohnungsbauentwicklungsrahmen im Zeitraum von 2010 bis 2025, bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2009, im Umfang von bis zu 10 %.

Am 27. November 2018 wurde der Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes beschlossen. Als Sofortmaßnahme, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen, wurde mit Offenlegung des Planentwurfes der wohnbauliche Entwicklungsrahmen aktualisiert. In Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, wie die Gemeinde Latendorf, können bezogen auf ihren höheren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2017 wieder 10 % neue Wohnungen gebaut werden. Das Kontingent des Wohnbauentwicklungsrahmens wird damit wieder auf Null gesetzt.

Die Gemeinde Latendorf liegt nach dem LEP im 10-km-Umkreis um den Zentralbereich des Oberzentrums Neumünster. Ergänzend dazu liegt die Gemeinde Latendorf nach dem LEP im 'Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung'. Dieser umfasst Räume, die sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen. [...] In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden, so heißt es hierzu im LEP 2010.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998, stellt die Gemeinde als ein 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für



Tourismus und Erholung' dar. Im Bereich des Ortsteils Braak ist ein Gebiet mit 'besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft' dargestellt.

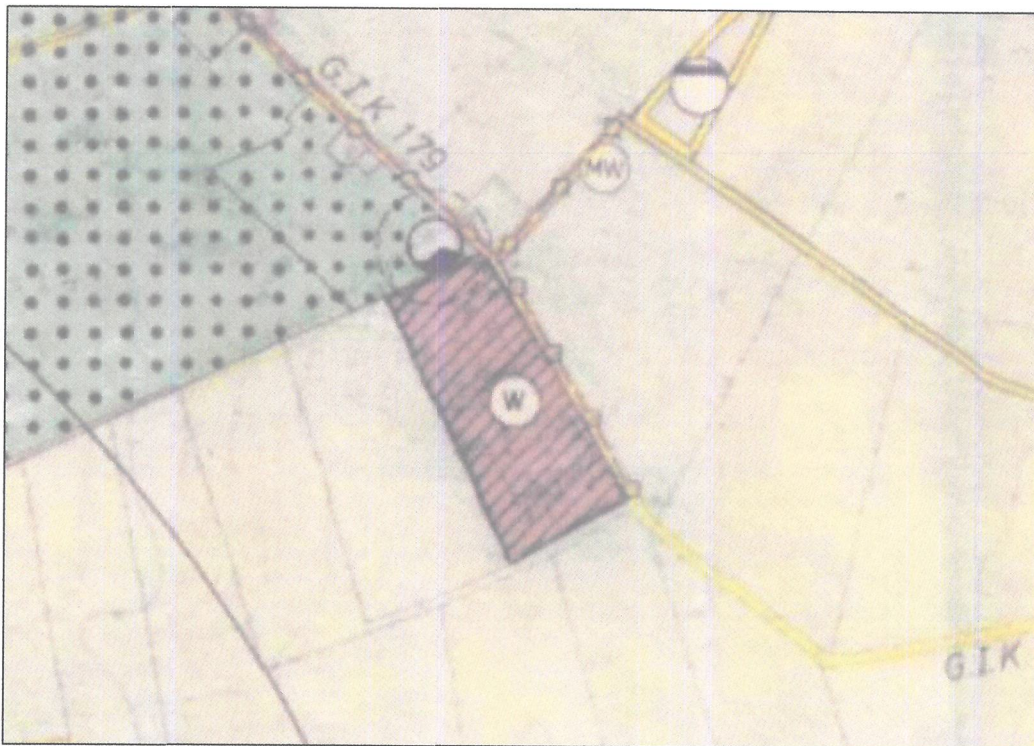
**Bewertung der landesplanerischen Vorgaben für die Aufstellung der Satzung:**

Die Änderung der Satzung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Mit der Satzung werden keine Grundlagen für raumrelevante Entwicklungspotentiale oder Entwicklungshemmnisse gelegt, sondern lediglich vorhandene Baurechte geordnet.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994 stellt das Plangebiet als 'Wohnbaufläche' (W) dar, so dass mit der 1. Änderung der Entwicklungssatzung den Anforderungen des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB, wonach die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sein müssen, entsprochen wird.

#### *Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan*



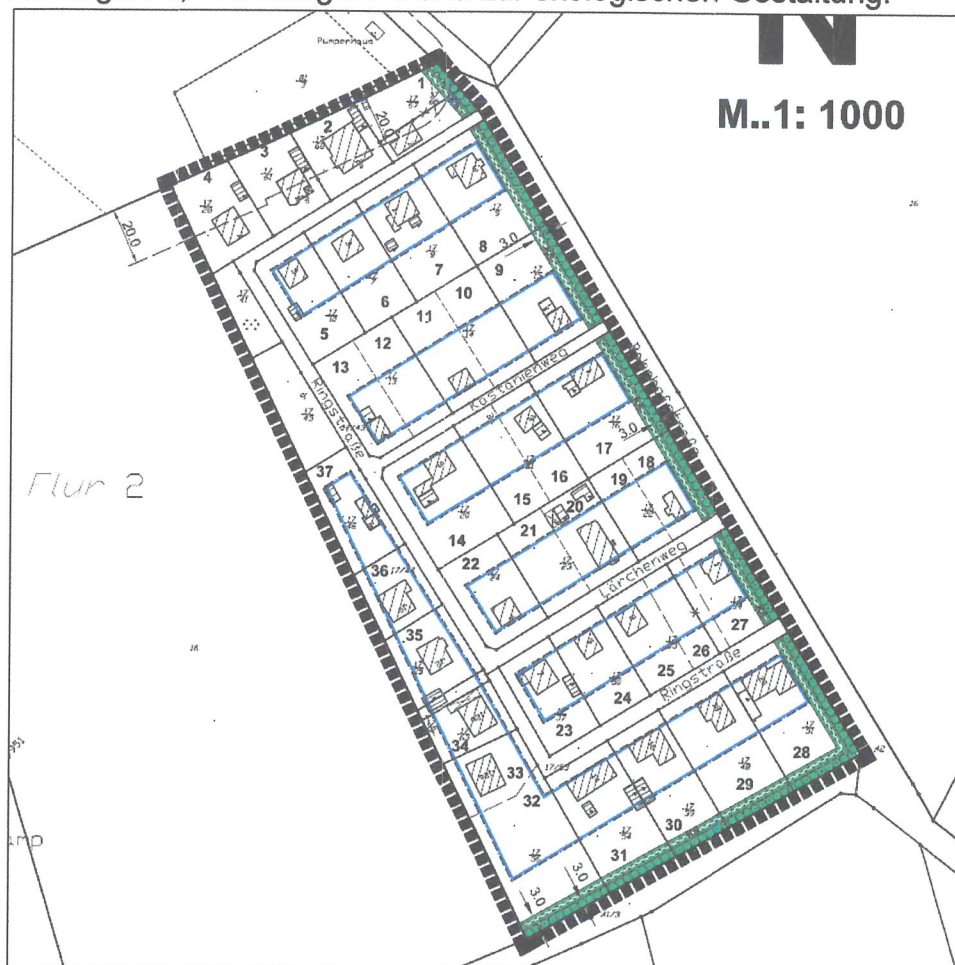
### 4. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den bebauten Bereich des Ortsteils Braak-Siedlung. Lediglich ein bebautes Grundstück im Ortsteil östlich der Bahnhofstraße ist nicht Bestandteil der hiesigen Planung. Die Siedlungsstruktur setzt sich vorwiegend aus lockerer Einfamilienhausbebauung mit dazugehörigen Hausgärten zusammen. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Knick, der mehrere Durchbrüche aufweist. Ein kleiner isoliert liegender Knickabschnitt ist ebenfalls

im östlichen Bereich des Plangebietes nördlich des 'Kastanienweges' anzutreffen. Nördlich des Plangebietes befindet sich Wald. Zu den übrigen Seiten ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die 'Bahnhofstraße' von der weitere Straßenzüge ('Ringstraße', 'Kastanienallee' und 'Lärchenweg') abzweigen und die einzelnen Wohngrundstücke erschließen. In Richtung Norden führt die 'Bahnhofstraße' in den Ortsteil Klein Kummerfeld der Gemeinde Groß Kummerfeld und in Richtung Süden in den Ortsteil Braak der Gemeinde Latendorf. Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. An der 'Bahnhofstraße' befindet sich die Haltestelle 'Braak bei Latendorf, Ringstraße'. Von dort verkehren die Buslinien 7915 und 7651.

Gegenwärtig gilt für das Plangebiet die Satzung über die Festlegung des bebauten Bereichs im Außenbereich als im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB, die am 27.05.2005 rechtskräftig wurde. Mit dieser Satzung sollte insbesondere die bauliche Schließung vorhandener Lücken und Freiflächen ermöglicht werden. Eine übermäßige Verdichtung dieser Siedlung sollte aber vermieden werden. Die Satzung enthält auch einzelne Festsetzungen für die Bebauung, die durch § 34 Abs. 1 BauGB nicht gewährleistet wären, insbesondere zur Bauweise, Grundstücksgröße, Wohnungszahl und zur ökologischen Gestaltung.



**Ausschnitt aus der gültigen Satzung**



## 5. Planungsrechtliche Situation / Ziel der Planung

Bei dem Ortsteil Braak-Siedlung handelt es sich um ein gewachsenes, ehemals im Außenbereich befindliches Gebiet, das durch die aufgestellte Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB aus dem Jahr 2005 baurechtlich dem Innenbereich zugeordnet wurde. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB ermächtigt Gemeinden, durch eine Satzung die bebauten Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind.

Der Erhalt der Eigenart des Ortsbildes ist ein Anlass der Änderung der Satzung. Neben künftigen baulichen Entwicklungen auf den vorhandenen Baulücken läuft das Plangebiet gerade auch durch Abriss von urtümlichen Bestandsgebäuden und damit einhergehenden Neubauten Gefahr, dass die Eigenart des Gebietes negativ durch fehlende städtebauliche Festsetzungen beeinträchtigt wird. Bedingt durch den stattfindenden Generationenwechsel im Plangebiet ist zu erwarten, dass die Anfragen nach Abriss der Bestandsgebäude und Neubauvorhaben künftig weiter zunehmen werden, da ältere Gebäude und wenig moderne Wohngrundrisse häufig nicht den Ansprüchen heutiger junger Familien entsprechen. Einer negativen Entwicklung soll durch die Änderung der Satzung entgegengewirkt und der Charakter des Ortsbildes gewahrt werden, der vor allem durch locker bebaute und kleinteilige Strukturen geprägt ist.

Besonders die fehlenden Höhenfestsetzungen im Plangebiet könnten dazu führen, dass Gebäude entstehen, die sich nicht in das städtebauliche Bild einfügen. Heutige Bauwünsche privater Bauherren, der Wunsch nach einer immer größeren Wohnfläche sowie kreative Architektenplanungen haben dazu geführt, dass vor allem sog. Staffelgeschosse, die optisch den Eindruck eines zweigeschossigen Gebäudes einnehmen, baurechtlich aber dennoch als eingeschossig anzusehen sind, sich zunehmend großer Beliebtheit erfreuen. Dies hat zur Folge, dass bei Abriss der Bestandsgebäude und einem entsprechenden Neubau häufig deutlich höher gebaut wird und sich der Neubau unverkennbar von den übrigen Häusern abhebt. Mit einer solchen Entwicklung geht vielfach eine ungewollte Verdichtung einher. Dabei steht oft nicht das optische Erscheinungsbild, sondern viel mehr die maximale Ausnutzung der Grundstücke im Vordergrund. Gerade in Gebieten ohne entsprechende städtebauliche Festsetzungen und der Beurteilung nach § 34 BauGB besteht die Gefahr, dass hier Gebäude entstehen, die sich nicht vollumfänglich in das Siedlungsgefüge einfügen und ein negatives Erscheinungsbild hinterlassen.

Hinsichtlich der fehlenden Festsetzungen besteht Handlungsbedarf, um mögliche Interpretationsspielräume zu reduzieren. Gleichzeitig soll aber dennoch eine moderate Nachverdichtung ermöglicht werden, ohne dabei aber eine ungewollte Nutzungsdichte und unmaßstäbliche Entwicklung befürchten zu müssen. Die 1. Änderung der Entwicklungssatzung verfolgt die Zielsetzung, im Rahmen der aktiven ortsplanerischen Steuerung die wohnbauliche Entwicklung unter Wahrung des Ortsbildes sinnvoll zu steuern und das Gebiet qualitativ weiterzuentwickeln. Es soll mit der Planung sichergestellt werden, dass neue Gebäude sich harmonisch und ortsangepasst in die bestehende Situation einfügen. Mit der Änderung der Satzung schafft die Gemeinde eine verbindliche, an den aktuellen Bestand angepasste, Vorgabe auf Grundlage einer einheitlichen Rechtsanwendung für die bauliche Entwicklung im Ortsteil Braak-Siedlung.

Es besteht der Anspruch, in Zukunft und mit Hilfe der Satzung auf Bauverlangen kurzfristig mit einer planungsrechtlich sicheren Beurteilung reagieren zu können. Zudem hat die Gemeinde den Wunsch, dass Entscheidungen über Bauanfragen nicht den unterschiedlichen Würdigungen der Einzelfälle, sondern einer vereinbarten Leitlinie folgen, die innerhalb der Gemeinde baurechtlich abgestimmt ist. Die Satzung ist nicht als operatives Instrument der Ortsentwicklung vorgesehen. Sie dient nur der Klärung von Fragen, die sich aus dem Bestand ergeben bzw. ergeben könnten.

## **6. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten**

Der Gemeinde Latendorf sind die demographischen Prognosen für die zukünftig eher stagnierende oder auch rückläufige Zahl der Wohnbevölkerung und deren Struktur bekannt. Es besteht deshalb derzeit kein Anlass, auf Planungsmittel zurückzugreifen, die eine große bauliche Außenentwicklung oder grundlegende Veränderungen der Nutzungsstruktur planungsrechtlich vorbereiten. Die Gemeinde behält sich solche Schritte für den Bedarfsfall vor.

## **7. Inhalte der Satzung**

Bei der Änderung einer Satzung gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die zweite Variante angewendet, da es nur darum geht, eine Grundflächenzahl (GRZ) festzusetzen, das Maß der baulichen Nutzung auf ein Vollgeschoss als Höchstmaß vorzugeben, die maximale Höhe baulicher Anlagen zu beschränken und eine örtliche Bauvorschrift für die Dächer der Hauptgebäude aufzunehmen. Alle übrigen Festsetzungen bleiben bestehen. Die textlichen Festsetzungen werden im Rahmen der 1. Änderung der Satzung nicht nur punktuell, sondern insgesamt im Interesse einer leichteren Übersichtlichkeit neu verfasst. Die Planzeichnung der Ursprungssatzung vom 27. Mai 2005 bleibt unverändert.

### **7.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung des bebauten Bereichs im Außenbereich als im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB umfasst den Ortsteil Braak-Siedlung der Gemeinde Latendorf.



Es gilt der Geltungsbereich der Ursprungssatzung mit der dazugehörigen Planzeichnung. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung der Entwicklungssatzung ist identisch mit der Ursprungssatzung aus dem Jahr 2005. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 3,75 ha.

## **7.2 Entwicklungssatzung**

Die Gemeinde Latendorf hat bereits im Jahr 2005 von der Ermächtigung des Gesetzgebers Gebrauch gemacht und für den Ortsteil Braak-Siedlung eine Satzung über die Festlegung des bebauten Bereichs im Außenbereich als im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Entwicklungssatzung) gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt mit dem Ziel, dort als planungsrechtliche Zulässigkeitsvorschrift § 34 BauGB anzuwenden. Beabsichtigt wurde von der Gemeinde, dass im Plangebiet das Gebot des Einfügens nach Art und Maß der baulichen Nutzung verbindlich wird. Die Voraussetzung dafür ist die rechtssichere Zuordnung der Flächen zum Innenbereich gem. § 34 BauGB. Im Falle der Zuordnung eines Vorhabens gem. § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich wäre das Gebot des Einfügens unbeachtlich und auf die reine Rücksichtnahme begrenzt. Diese Entwicklung sollte nicht auftreten, daher wurde im Jahr 2005 eine entsprechende Entwicklungssatzung aufgestellt.

## **8. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

Innerhalb der festgesetzten Grenzen der Entwicklungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen der Planzeichnung des Ursprungsplanes vom 27. Mai 2005 sowie den textlichen Festsetzungen der dieser Änderungssatzung, im Übrigen nach § 34 BauGB.

### Grundflächenzahl:

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die GRZ entspricht unter Berücksichtigung des Gebotes des Einfügens den vorhandenen baulichen Strukturen und korrespondiert mit der Mindestbreite der Baugrundstücke, so dass eine für ländliche Räume untypische Verdichtung ausgeschlossen wird. Im Ergebnis dürfen dann 30 % der Baugrundstücke je Hauptnutzung versiegelt werden. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird. Die Satzung schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf.

### Anzahl der Vollgeschosse:

Es ist ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Der Ortsteil Braak-Siedlung ist geprägt von Wohngebäuden mit einem Erdgeschoss und einem ausgebautem Dachgeschoss. Diese Prägung soll auch zukünftig beibehalten werden. Der Begriff Vollgeschoss ist in § 2 Abs. 8 LBO folgendermaßen definiert: "Vollgeschosse sind

oberirdische Geschosse, wenn sie über mindestens drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss oder ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine Höhe von mindestens 2,30 m hat; die Höhe der Geschosse wird von der Oberkante des Fußbodens bis zur Oberkante des Fußbodens der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis zur Oberkante der Dachhaut gemessen."

Maximal zulässige First- und Traufhöhen:

Weiterhin ist das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzten First- (FH) und Traufhöhen (TH) begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländeniveau angepasste Bebauung erfolgt. Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt 8,50 m und die zulässige Traufhöhe (TH) 4,50 m. Bezugspunkte der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind die erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Grundstückszufahrt. Aufragende technische Gebäudeteile wie Lüftungsrohre, Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen.

Bauweise:

Ebenfalls zur Steuerung einer maßvollen Verdichtung wird festgesetzt, dass Wohngebäude nur in offener Bauweise als Einzelhäuser zu errichten sind. Diese Festsetzung ist aus der Ursprungssatzung übernommen.

Mindestgrundstücksbreite:

Je Einzelgrundstück ist eine Mindestgrundstücksbreite von 15 m erforderlich. Dies gilt nicht für das Grundstück 33. Mit dieser Festsetzung, die aus der Ursprungssatzung übernommen wurde, wird sichergestellt, dass die typische Siedlungsstruktur aus lockerer Einfamilienhausbebauung mit großzügigen Hausgärten gewahrt wird.

Anzahl der Wohnungen:

In Wohngebäuden sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Diese Festsetzung ist ebenfalls aus dem Ursprungsplan übernommen und unterstützt das Planungsziel, einer unmaßstäblichen Verdichtung entgegen zu wirken.

Dachneigung:

Die Dachneigung hat zwischen 23 und 48 Grad zu betragen. Zulässig sind ausschließlich Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Die festgesetzten Dachneigungen und Dachformen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Nebenanlagen, Garagen, Carports und Terrassenüberdachungen sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die bisherige Festsetzung lautete: "Flachdächer sind nicht zulässig. Bei Garagen sind Flachdächer zulässig." Die aus dem Ursprungsplan übernommene Regelungsabsicht ist nunmehr präzisiert und greift den Anblick der geneigten Dächer der Hauptgebäude im Ortsteil auf. Sie sorgt dafür, dass sich neue Gebäude optisch harmonisch in die Bestandssituation einfügen.



Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzgebote:

Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Form zu befestigen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist je Grundstück mindestens ein hochstämmiger heimischer standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Die obigen drei Festsetzungen sind aus dem Ursprungsplan übernommen und weiterhin gültig. Die Festsetzung zu Einfriedungen aus der Ursprungssatzung entfällt, da diese nicht mehr zeitgemäß ist und sich im Laufe der Entwicklung im Plangebiet auch andere Formen der Einfriedung herausgebildet haben, ohne dass dies als störend empfunden wird.

Stellplätze / Garagen:

Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten. Hintergrund sind die geringen Straßenquerschnitte innerhalb des Plangebietes und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen.

## **9. Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht**

Die Einschränkungen des § 34 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB erstrecken sich nicht auf die Aufstellung und Änderung von Entwicklungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Dennoch sei darauf hingewiesen, dass die vorliegende Satzung keine Zulässigkeit von Vorhaben nach sich zieht, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht begründen. Ebenso werden infolge der Satzung keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB berührt. Schutzgüter im Sinne der vorgenannten Regelung sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der 'Natura 2000-Gebiete' nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. Insofern liegen die rechtlichen Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB für die Aufstellung der Satzung vor.

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut und bereits mit einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB überplant und damit planungsrechtlich dem Innenbereich zugehörig. Mit der 1. Änderung der Satzung werden keine weiteren Eingriffe vorbereitet.

Die Ursprungssatzung weist grundstücksübergreifende Baufenster aus, enthält aber keine begrenzende Festsetzung zur maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche. Dies hat zur Folge, dass einige Grundstücke zum Teil stark

versiegelt sind. Mit der einhergehenden unmaßstäblichen Verdichtung, die Anlass der hiesigen Planung ist, geht auch eine zunehmende Versiegelung einher. Um dem entgegen zu wirken wird nunmehr eine Grundflächenzahl festgesetzt. Gegenüber dem Ist-Zustand wird damit eine Verbesserung für die Bodenfunktion, den Wasserhaushalt und die Arten- und Lebensgemeinschaften mittel- und langfristig herbeigeführt. Ansonsten ergeben sich durch die vorliegende Planung keine Änderungen in Bezug auf Natur-, Landschafts- und Artenschutz.

Im und angrenzend an das Plangebiet befinden sich mehrere Knicks. Die Knicks sind gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt und sollen erhalten bleiben. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Wald, der nach dem Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) gesetzlich geschützt ist. Rechtsgrundlage für die Vorgaben zum Waldabstand bildet der § 24 LWaldG.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung sowohl innerhalb der Eingriffsregelung (Verbot der Zerstörung von nicht ersetzbaren Lebensräumen streng geschützter Arten), als auch im Allgemeinen Artenschutz sowie dem Besonderen Artenschutz verankert. Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten sind aufgrund der Biotoptypen- und Nutzungsstruktur nicht zu erwarten und wurden während der Ortsbesichtigungen auch nicht beobachtet. Das Plangebiet ist diesbezüglich von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Es ist nicht erkennbar, dass die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung verletzt werden könnten, wenn die gesetzliche Fällfrist eingehalten wird. Da keine prüfungsrelevanten Arten betroffen sind, werden aus artenschutzrechtlichen Erwägungen keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Sollte es erforderlich sein, dass einzelne Gehölze beseitigt werden müssen, darf dies nur in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. Wenn dieser Zeitraum eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

## **10. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Die Satzung bewirkt eine deklaratorische Klärung von Zulässigkeitsvorschriften, ohne konstitutiv in die städtebauliche Steuerung einzutreten. Maßnahmen zur Bodenneuordnung sind daher nicht erforderlich. Soweit Veränderungen der örtlichen Situation erfolgen, kann die Satzung entsprechend angepasst werden.

Die Satzung trifft keine Aussagen über das Vorhandensein einer gesicherten Erschließung. Die Zulässigkeit von Vorhaben bemisst sich daher immer auch an § 34 Abs. 1 Satz 1, letzter Teil, BauGB. Seitens der Gemeinde ist es, vorbehaltlich anderer Beschlüsse, nicht beabsichtigt, weitere öffentliche Erschließungsanlagen zu errichten.



## **11. Hinweise / weitere Fachbelange**

### Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich in einem 'Archäologischen Interessensgebiet'. Auf § 15 DSchG wird daher ausdrücklich hingewiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter 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.

### Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Segeberg, Sachgebiet: Bodenschutz, anzuzeigen.

### Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

### Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

### Knickschutz

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

### Schutz des Oberbodens

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

### Erdwärme

Das gesamte Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Wasserwerk Braak. Nach wasserrechtlichen Vorgaben ist in dieser Distanz der Bau/Betrieb von gebohrten, tiefen Erdwärmesonden nicht möglich. Flache Erdwärmekollektoren oder Spiralkollektoren ohne Bohrung können auf den Grundstücken dann eingebaut werden, wenn zwischen Erdwärmeanlage und Trink-wasser-Nutzhorizont eine gering wasserdurchlässige Deckschicht von mind. 2 Meter Mächtigkeit ausgebildet ist. Dies ist nach geologischen vorliegenden Bohrungsinformationen der Fall. Auch in diesen Fällen ist ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg zu stellen.

### **12. Kosten**

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 24. September 2019 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 08. Oktober 2019 erteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Latendorf hat diese Begründung zur 1. Änderung der Satzung über die Festlegung des bebauten Bereichs im Außenbereich Braak-Siedlung als im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB in ihrer Sitzung am 08. März 2021 durch einfachen Beschluss gebilligt.

**Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Latendorf, den **19. März 2021**



.....  
**Torsten Hamann**  
**(Bürgermeister)**