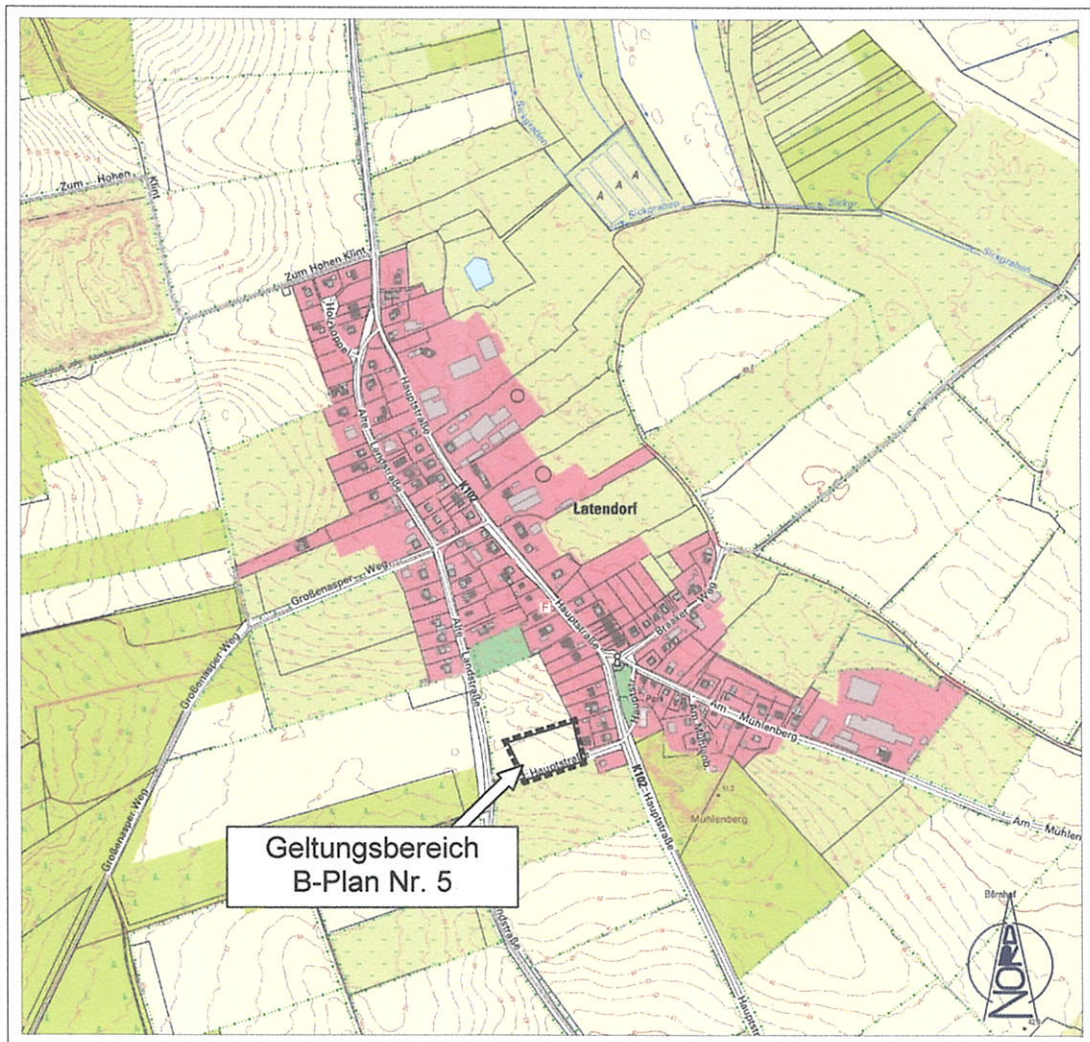


# GEMEINDE LATENDORF

## Bebauungsplan Nr. 5

für das Gebiet "Am Stichweg (Schafsredder) zwischen Hauptstraße (K 102) und der Alten Landstraße, Höhe der Hausnummern 34 - 36 a"

## Begründung



# Kreis Segeberg

Stand: Satzung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf .....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen .....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich .....	6
1.4 Angaben zum Bestand .....	6
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>7</b>
2.1 Anlass der Planung .....	7
2.2 Ziele der Planung .....	10
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans.....</b>	<b>10</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.....	10
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz .....	13
3.2.1 Ermittlung des Eingriffs.....	22
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	24
3.4 Hinweise.....	26
<b>4. Flächen und Kosten.....</b>	<b>28</b>



## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- 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).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt eingefügten § 13 b BauGB Anwendung, in dem es heißt:

*"Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen."*

Für die Anwendung von § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB gelten demgemäß folgende Tatbestandsvoraussetzungen:

- die im B-Plan ausgewiesene Grundfläche (GR) i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen;
- es muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden;
- das Plangebiet muss sich an den bebauten Ortszusammenhang anschließen;
- es darf kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne vorliegen;
- der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;
- die Erhaltungsziele von FFH- oder Vogelschutzgebieten dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Im Ergebnis erfüllt der Bebauungsplan Nr. 5 sämtliche dieser Tatbestandsvoraussetzungen, so dass für das geplante Wohngebiet das

beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b BauGB in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB gelten die Vorschriften des § 13 a BauGB sowie in formeller Hinsicht die des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 3.2).

Für die Änderung des Flächennutzungsplans, der derzeit noch eine 'Fläche für die Landwirtschaft' darstellt, bedarf es keines eigenständigen Verfahrens; er kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	17.12.2019
Frühz. Öff.-Beteiligung gem. § 13 a (3) Nr. 2 BauGB	12.11. - 15.12.2020
Frühzeitige TöB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB	05.11.2020
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	08.03.2021
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	07.04.2021
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	07.04. - 10.05.2021
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	14.06.2021
TöB-Beteiligung gem. § 4 a (3) BauGB	06.07.2021
Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4 a (3) BauGB	12.07. - 13.08.2021
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	13.12.2021

## 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

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 (Teilfunktionen eines Oberzentrums) 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 31.12.2009, 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 Wohnungsbauentwicklungsrahmens wird damit wieder auf null gesetzt.

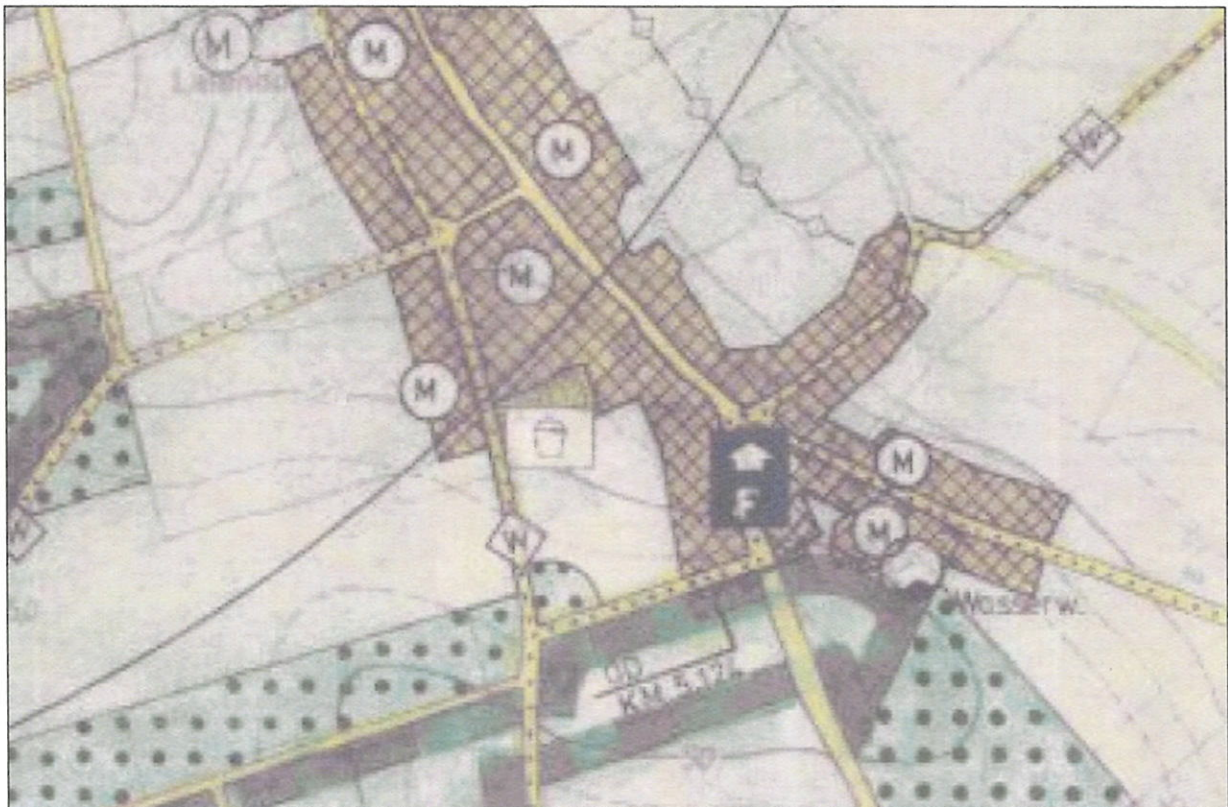


Die Gemeinde Latendorf liegt gemäß LEP im 10-km-Umkreis um den Zentralbereich des Oberzentrums Neumünster. Ergänzend dazu liegt die Gemeinde Latendorf nach dem LEP im 'Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung'. Dieser umfasst Räume, die sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen 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.

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.

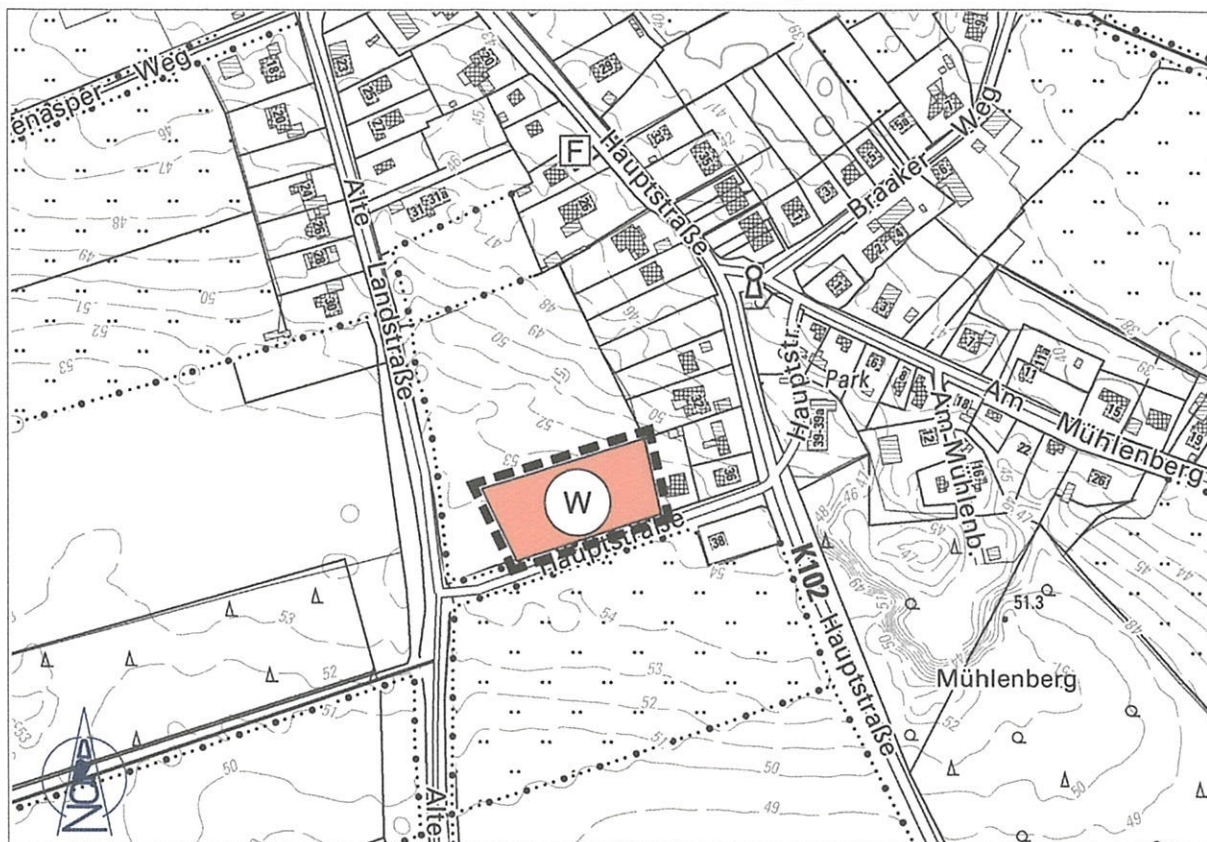
Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994 stellt das Plangebiet als 'Fläche für die Landwirtschaft' dar. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 zukünftig ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden soll, ergibt sich eine Abweichung vom derzeit geltenden Flächennutzungsplan. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann diese Abweichung durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes behoben werden (1. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung), so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

#### ***Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan***





**Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan  
(1. Änderung durch Berichtigung)**



**1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Gemeinde Latendorf besteht aus drei Ortsteilen (Latendorf, Braak, Braak-Siedlung). Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,51 ha auf und befindet sich im südlichen Bereich des besiedelten Ortsteils Latendorf. Konkret handelt es sich um das Gebiet Am Stichweg ('Schafsredder') zwischen 'Hauptstraße' (K 102) und der 'Alten Landstraße', Höhe der Hausnummern 34 - 36a.

**1.4 Angaben zum Bestand**

Der Planbereich besteht aus einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, die im Süden durch einen Knick bzw. einen Redder begrenzt wird. Westlich des Plangebietes schließt eine Waldfläche an, nördlich und südlich befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen. Südlich ist zudem ein Reitplatz anzutreffen. Östlich des Plangebietes schließt Wohnbebauung an das Plangebiet an, die von Einfamilienhausstrukturen dominiert wird.

In topographischer Hinsicht ist das Plangebiet nur wenig bewegt. Es fällt von Westen nach Osten um ca. 1 m. Die mittlere Höhe des Plangebietes liegt bei ca. 54 m über NHN.



## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

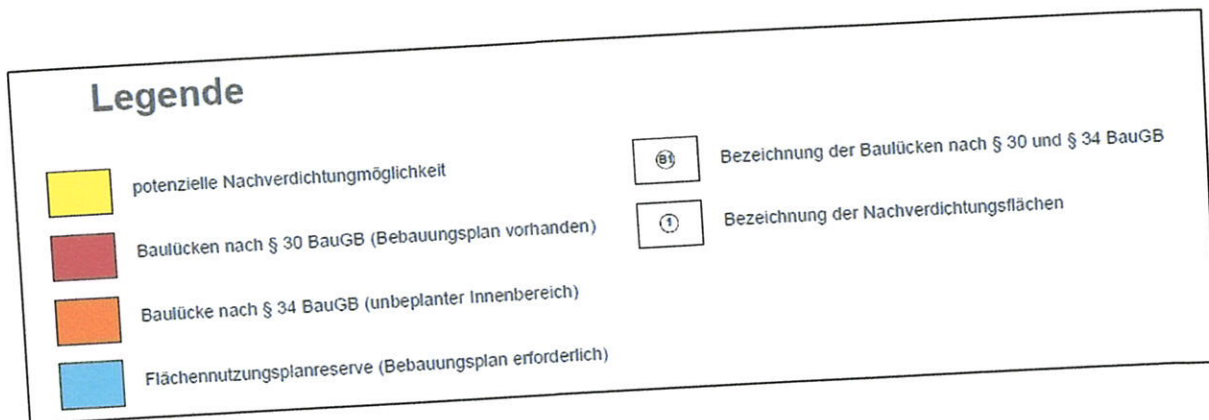
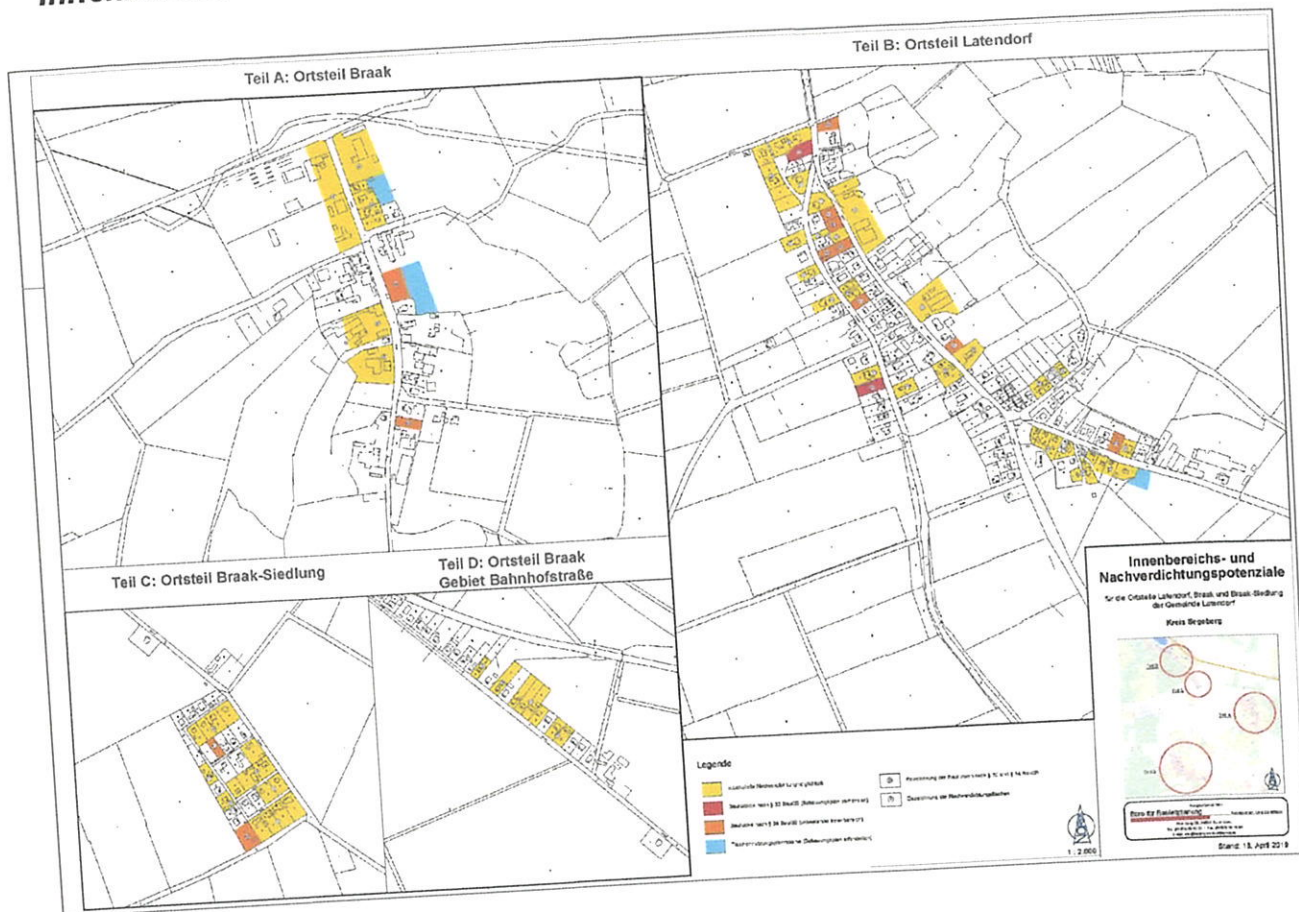
Vermehrte Baugesuche aus dem Ort veranlassten die Gemeindevertretung Latendorf dazu, bauleitplanerisch tätig zu werden. Im Ort bestehen zurzeit keine Möglichkeiten, Baulandreserven bzw. Innenentwicklungspotentiale zeitnah zu aktivieren.

Vor der Ausweisung neuer Wohnbauflächen mittels einer Bauleitplanung ist die Gemeinde angehalten, zunächst zu prüfen, ob die Bedarfe an Bauland nicht über Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden können. Dem ist die Gemeinde durch die Durchführung einer Innenbereichs- und Nachverdichtungspotenzialanalyse im Jahr 2019 für alle Ortsteile nachgekommen.

In der Gemeinde Latendorf stehen, verteilt auf die drei Ortsteile, insgesamt 14 Baulücken zum Zwecke der Bebauung theoretisch zur Verfügung stehen (Stand: April 2019). Die Baulücken befinden sich alle in privater Hand und werden überwiegend als Garten oder landwirtschaftlich genutzt, wodurch eine Umsetzung aller Potenziale als eher unwahrscheinlich anzusehen ist. Für zwei Baulücken wurde eine Baugenehmigung erteilt. Bei einer anzunehmenden Umsetzungswahrscheinlichkeit von 8 bis 10 % stehen nur max. zwei Baulücken darüber hinaus in den nächsten Jahren zur Verfügung.

In allen drei Ortsteilen gibt es zahlreiche Nachverdichtungsmöglichkeiten. Dabei handelt es sich vorwiegend um große Grundstücke mit kleineren Wohngebäuden, die das vorhandene Planrecht offensichtlich nicht voll ausschöpfen. Darüber hinaus bieten vor allem bei Betriebsaufgabe verschiedene landwirtschaftliche Betriebe die Möglichkeit für eine wohnbauliche Entwicklung. Mehrere ebenerdige Bungalows könnten durch ein entsprechendes Dachgeschoss aufgestockt und damit die Grundstücke ebenfalls nachverdichtet werden. Bei einer Umsetzquote von 7 % ist unter Berücksichtigung aller Potenziale zu erwarten, dass auf maximal fünf Grundstücken in den nächsten Jahren eine Nachverdichtung vollzogen wird.

## Innenbereichs- und Nachverdichtungspotenziale in der Gemeinde Latendorf

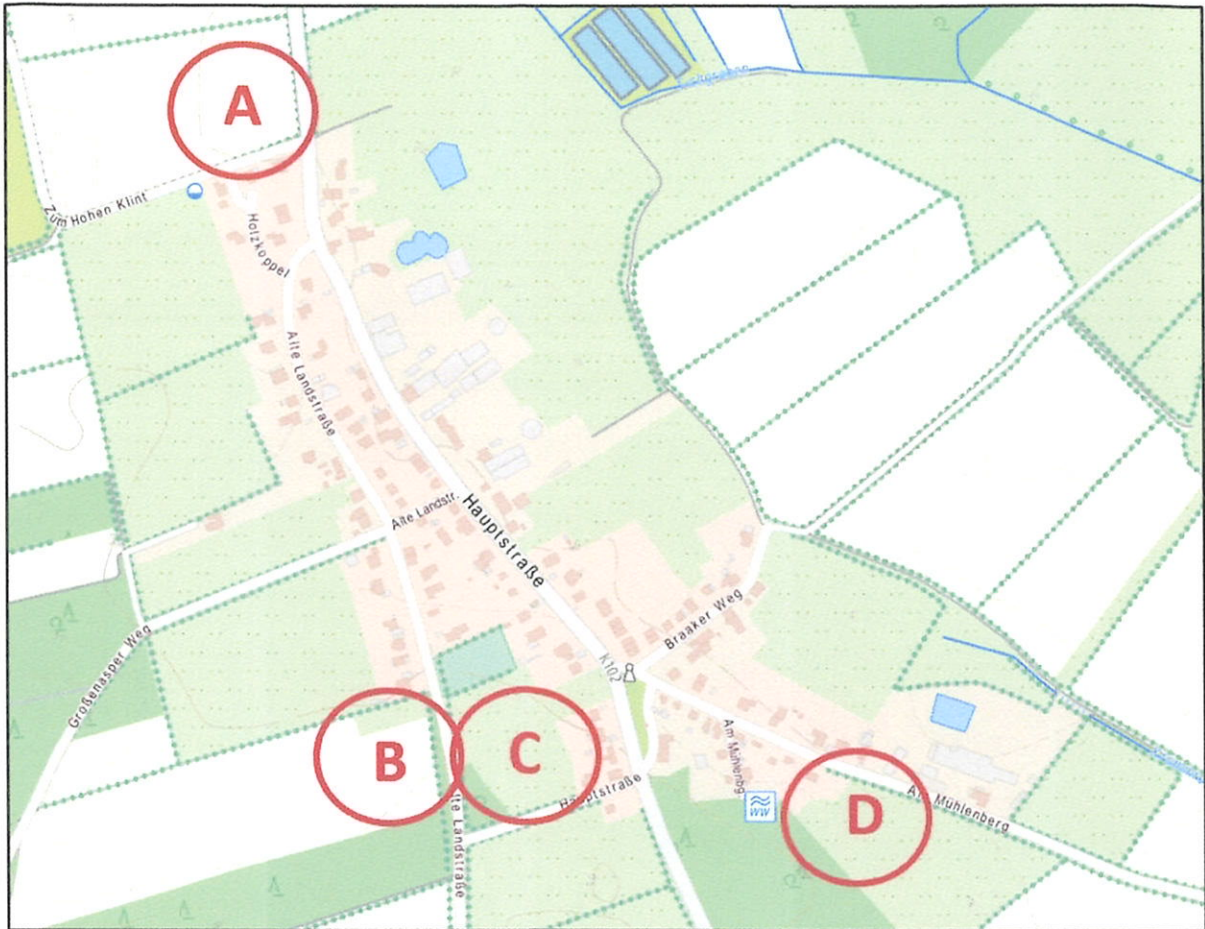


Der hohe Bedarf an zusätzlichem Wohnraum für den örtlichen Bedarf kann über die wenigen tatsächlich aktivierbaren Innenbereichspotenzialflächen nicht gedeckt werden. Dem Bedarf an weiteren Wohnbaugrundstücken soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 in kleinteiligem Rahmen begegnet werden.

Der Planung ist eine Standortalternativenprüfung vorangegangen. Da es aber explizit um die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Hauptortsteil Latendorf geht, wurden die anderen Ortsteile nicht mit in die Betrachtung hineingezogen. Insgesamt wurden vier Flächen (siehe folgende Abbildung) betrachtet und auf ihre Eignung hin überprüft.



## Standortalternativenprüfung



### **Fläche A:**

Außenbereich, bandartige Ausuferung der Siedlungsstruktur, keine Arrondierung, Fläche liegt im Bereich der 'Hauptstraße' (K 102) außerhalb der Ortsdurchfahrt, Erschließung nur über die Straße 'Zum Hohen Klint' möglich, Knickdurchbrüche notwendig, nicht im gemeindlichen Eigentum, eher ungeeignet.

### **Fläche B:**

Außenbereich, großflächig betrachtet würde es sich um eine Arrondierung der Siedlungsstruktur handeln, Wald im Süden, gesetzlich geforderter Waldabstand zu beachten, Knickdurchbrüche notwendig, Fläche befindet sich nicht im gemeindlichen Eigentum, Fläche mäßig geeignet.

### **Fläche C:**

Außenbereich, großräumig betrachtet handelt es sich um einen sich anbietenden Lückenschluss der Siedlungsstruktur, direkter Anschluss an das Siedlungsgefüge, Fläche bietet das Potenzial für die langfristige Schaffung von weiteren Wohngrundstücken, Wald im Westen, gesetzlich geforderter Waldabstand zu beachten, Knickdurchbrüche notwendig, langfristige Möglichkeit zur Schaffung einer Trinkwasserringerschließung für die südlichen bebauten Bereiche, Ver- und Entsorgungsleitungen direkt unmittelbar angrenzend an das Plangebiet vorhanden, Fläche befindet sich nicht im gemeindlichen Eigentum, Eigentümer hat aber tatsächliches Entwicklungsinteresse bekundet, Fläche für eine Siedlungsentwicklung geeignet.

### **Fläche D:**

Außenbereich, ca. 1.000 m<sup>2</sup> sind im Flächennutzungsplan bereits als 'gemischte Baufläche' (M) dargestellt, bandartige Ausuferung der Siedlungsstruktur, keine Arrondierung, Fläche liegt am äußersten Siedlungsrand, landwirtschaftlicher Betrieb angrenzend, Immissionen zu erwarten, Wald im Süden, gesetzlich geforderter Waldabstand zu beachten, Knickdurchbrüche notwendig, Fläche befindet sich nicht im gemeindlichen Besitz, für eine wohnbauliche Entwicklung eher ungeeignet.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Fläche C sich als einzig wirklich geeignete Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung im Rahmen der Standortalternativenprüfung herauskristallisiert hat und daher Gegenstand der hiesigen Planung ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 verfolgt die Zielsetzung, im Rahmen der aktiven ortsplanerischen Steuerung die wohnbauliche Entwicklung sinnvoll zu steuern und das Angebot für den örtlichen Wohnungsbedarf zu verbessern. Obwohl am Rande des Siedlungsgebietes gelegen, weist das Plangebiet eine gute Erschließungslage und eine direkte Anbindung an das Siedlungsgefüge auf. Insgesamt können im Plangebiet bis zu drei neue Wohngebäude entstehen. Darüber hinaus bietet sich die nördlich anschließende Fläche langfristig ebenfalls für eine wohnbauliche Entwicklung an, um den künftigen Bedarf an Wohngrundstücken für den örtlichen Bedarf zu befriedigen. Die nördliche Fläche ist aber nicht Gegenstand der hiesigen Planung. Eine optionale Erschließung ist aber bereits vorgesehen.

## **2.2 Ziele der Planung**

Die Gemeinde beabsichtigt, ein neues Wohngebiet für den örtlichen Bedarf auszuweisen. Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung eines kurzfristigen örtlichen Bedarfs an Wohngrundstücken;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Bereitstellung von nahbereichstypischen Baugrundstücken mit einer festgesetzten Mindestgröße;
- planerische Berücksichtigung des gesetzlichen Biotopschutzes (Knick im Süden, Wald westlich des Plangebietes).

## **3. Inhalte des Bebauungsplans**

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.**

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend werden zwei '**Allgemeine Wohngebiete**' (WA1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Mit dieser



Ausweisung wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung nach ihrer Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen wird. Um den Charakter des Siedlungsgebietes nicht zu stören und weil es insbesondere um die Schaffung zusätzlichen Wohnraums geht, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. In der Gemeinde Latendorf besteht im Plangebiet erkennbar kein Bedarf an Anlagen für diese Zwecke.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird eine **Grundfläche (GR)** von 180 qm festgesetzt und damit bewusst darauf verzichtet, die bebaubare Fläche ins Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke zu setzen, was bei Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) der Fall gewesen wäre. Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Größe der Baugrundstücke zwar mindestens 750 m<sup>2</sup> zu betragen hat, die tatsächliche Größe aber voraussichtlich sehr unterschiedlich sein wird. Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundfläche 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. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche (GR) um maximal 30 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird. In diesem Fall ist die Grundflächenüberschreitung bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.

Für **Terrassen** und **Überdachungen von Freisitzen** festgesetzt, dass diese, abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO), einen Abstand von mind. 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten haben. Aufgrund der liberalisierten Abstandflächenregelung benötigen bauliche Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 LBO, u. a. Terrassen und Überdachungen von Freisitzen, keine eigenen Abstandflächen mehr. Sie wären damit ohne Abstandsflächen zulässig. Ohne eine planerische Festsetzung würde dies bedeuten, dass die bezeichneten Anlagen direkt an die Nachbargrenze heranrücken könnten. Die damit einhergehende Verdichtung würde der städtebaulichen Intention widersprechen. Um dort die gebotenen Qualitäts- und Sozialabstände einzuhalten, wird für das gesamte Plangebiet die vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsregelung festgesetzt. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind innerhalb der landesrechtlichen Grenzabstände ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

Die **Baugrenzen** sorgen dafür, dass eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf eine Beschattung der Nachbargrundstücke ermöglicht wird. Es wird eine Abfolge der einzelnen Baukörper gewährleistet, so dass ungestörte und besonnte Gartenflächen und hausnahe Terrassen entstehen können. Die Lage und Größe der bebaubaren Flächen ist so koordiniert, dass deren Schattenwurf und Wirkung hinsichtlich der Nachbargrundstücke auf bestimmte Bereiche begrenzt ist und so grundstücksübergreifende, unbebaute Garten- und Ruhezone möglich sind. Gleichzeitig wird gemäß den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' ein



ausreichender Abstand der Baugrenzen zu dem Knick im Süden des Plangebietes gewahrt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise bis zu 3 m, maximal aber bis zu einem Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze, zulässig, wenn es sich um ebenerdige, mindestens zweiseitig offene Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden handelt. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

Im Plangebiet sind ausschließlich **Einzelhäuser (E)** in **offener Bauweise (o)** zulässig, um einer ortsuntypischen Verdichtung entgegen zu wirken.

Im WA 1 gelten zwei **Vollgeschosse** und im WA 2 ein Vollgeschoss als Höchstmaß. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzte **Firsthöhe (FH)** begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländenniveau angepasste Bebauung erfolgt. Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen im gesamten Plangebiet beträgt 8,00 m. Bezugspunkt für die festgelegte Firsthöhe ist der 'Schafsredder' im Bereich der jeweiligen Grundstücksmitte. Aufragende technische Gebäudeteile wie Lüftungsrohre, Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen, da von diesen nur eine untergeordnete optische Wirkung ausgeht.

Um einen für dieses Wohngebiet untypischen Charakter eines Geschosswohnungsbaus mit einer Vielzahl von Wohnungen zu verhindern, wird deren Anzahl begrenzt. So sind maximal **zwei Wohnungen pro Wohngebäude** zulässig.

Um einer unerwünschten Verdichtung entgegen zu wirken, ist darüber hinaus eine **Mindestgröße der Baugrundstücke** festgesetzt. Diese beträgt 750 m<sup>2</sup>.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen. **Windkraftanlagen**, auch als Nebenanlagen, sind unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Festsetzung findet ihre Ursache darin, dass die Aufstellung selbständiger Solaranlagen und von Windrädern mit optischen und akustischen Auswirkungen verbunden ist, die dem geplanten Charakter des Wohngebietes widersprechen würden. Mit der Möglichkeit, Solarmodule an Fassaden und auf Dächern zu installieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Unter Beachtung des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung sind lediglich Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Dächer, Nebenanlagen, Stellplätze/Garagen sowie Waldabstand/ Brandschutz (siehe Kap. 3.2).

Die **Dachneigung** muss im WA 1 mindestens 18 Grad betragen. Zulässig sind dort Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächer. Im WA 2 muss die Dachneigung mindestens 28 Grad betragen. Zulässig im WA 2 sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Die festgesetzten **Dachformen** und Dachneigungen im Plangebiet beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und



Dachneigungen zulässig. Die **Dacheindeckung** der Hauptgebäude ist im gesamten Plangebiet nur in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit zulässig. Gründächer sind im Plangebiet zulässig. Bei Gründächern darf von den Festsetzungen zur Dachform, -neigung und -farbgestaltung abgewichen werden. Durch die Festsetzung wird der Anblick geneigter Dächer in der Gemeinde Latendorf aufgegriffen und dennoch ausreichend Spielraum gelassen für individuelle Bauwünsche. Während im WA 1 auch modernen Gebäudeformen wie der Stadtvilla Raum gegeben wird, wird im WA 2 mit den stärker geneigten Dächern ein harmonischer Übergang zu den östlich anschließenden Bestandsgebäuden sichergestellt.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind **Nebenanlagen** sowie **Garagen** mit einer Grundfläche von jeweils insgesamt mehr als 30 m<sup>2</sup> in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze (**Carports**) können auch in Holzbauweise erstellt werden. Wintergärten sind von dieser Vorgabe nicht betroffen, da sie der Hauptnutzung zuzurechnen sind.

Pro Wohnung sind mindestens zwei **Stellplätze** oder **Garagen** auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten. Hintergrund ist ein realistisch einzuschätzender hoher Motorisierungsgrad der zukünftigen Haushalte, der hohe Pendleranteil in der Gemeinde, die wenigen öffentlichen Parkplatzflächen im und in der Umgebung des Planbereiches und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen.

### 3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB aufgestellt werden, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Außerdem ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer als Grünland genutzten Fläche. Im Osten befindet sich Wohnbebauung, im Süden ist das Plangebiet von einem Knick begrenzt. Der Knick ist nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Im Westen befindet sich ein kleiner Waldabschnitt, der nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 1 LWaldG geschützt ist. Zu dem Wald ist gemäß § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) mit baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m einzuhalten. Dieser Abstand wird vorliegend auf 25 m verkürzt, weshalb weitere Festsetzungen zum Waldabstand und Brandschutz mit aufgenommen sind. Innerhalb des Waldabstandes (außerhalb der Baugrenzen) sind Garagen, überdachte Stellplätze und hochbauliche Nebenanlagen, die zum Aufenthalt von Menschen gedacht und geeignet sind, ebenso unzulässig wie hochbauliche Anlagen inklusive verfahrensfreier Gebäude nach § 63 LBO.



Soweit Gebäude den gesetzlichen Waldabstand von 30 m unterschreiten, dürfen diese nur mit harter Dacheindeckung nach DIN 4102, Teil 4, versehen werden. Offene Feuerstellen an oder in diesen Gebäuden sind unzulässig. Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk oder Putz herzustellen. Holzfassaden sind unzulässig.

Die Errichtung von Gebäuden mit Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m (Flächen mit speziellen Brandschutzanforderungen) ist nur mit Zustimmung der unteren Forstbehörde und der Brandschutzstelle des Kreises Segeberg zulässig.

### **Landschaftsrahmenplan (2020)**

Im Landschaftsrahmenplan besteht für das Plangebiet die Ausweisung 'Gebiet mit besonderer Erholungseignung'.

### **Landschaftsplan (2002)**

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet in der Karte 'Biotop- und Nutzungstypen' als Grünlandfläche und Eichenmischwald dar. Außerdem ist der Knick eingezeichnet. In der Entwicklungskarte ist das Plangebiet größtenteils als Ergänzungsfläche für die Siedlungserweiterung dargestellt. Ein weiterer Bereich ist als 'Fläche für die Forstwirtschaft und deren Erhalt' dargestellt. Außerdem ist die Lage des Knicks ersichtlich.

Die Waldfläche ist zwar angrenzend an das Plangebiet vorhanden, jedoch nicht in dem Umfang, wie im Landschaftsplan dargestellt. Da die Gemeinde nun die Planung anstrebt und der Wald nicht in dem im Landschaftsplan ausgewiesenen Umfang vorhanden ist, bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.

### **Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft**

- Im Plangebiet befindet sich ein Knick, der nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG geschützt ist.
- Bäume ab einem Stammumfang von 2,0 m, gemessen in 1,0 m Höhe, gelten als ortsbildprägend. Ebenso gelten Bäume als ortsbildprägend, deren Beseitigung von einem Laien als Lücke empfunden würde. Im Plangebiet befindet sich an der Ostgrenze ein ortsbildprägender Baum.

Im Plangebietes befindet sich ein Knick. Der Großteil des Knicks wird als zu erhalten festgesetzt. Lediglich zwei Knickdurchbrüche mit Längen von ca. 6,50 m und ca. 5,00 m werden erforderlich, um eine Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke zu gewährleisten. Gemäß den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 sind Knickbeseitigungen im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen. Zudem ist eine Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg für die Knickbeseitigungen einzuholen. Da vorliegend ca. 11,50 m Knick beseitigt werden, wird es also erforderlich, dass 23 m Knick an anderer Stelle neu angelegt



werden. Dies soll über das Ökokonto 'Bimöhlen' der ecodots GmbH erfolgen. Es liegt in der Gemarkung Bimöhlen, Flur 15, Flurstück 78, im Naturraum Geest.

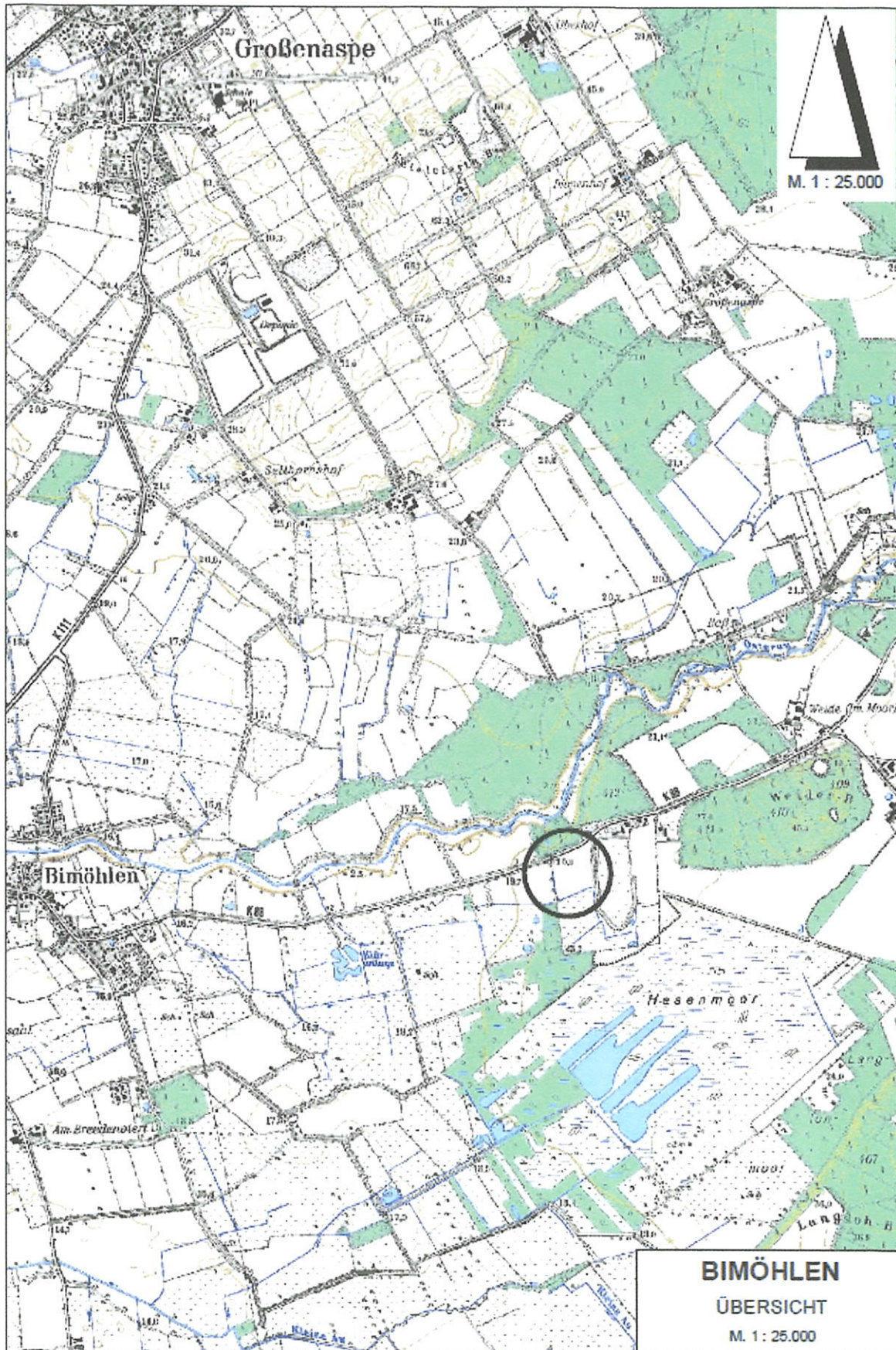


Abb.: Lage des Ökokontos (Quelle: ecodots GmbH)



Der zu erhaltende Knick darf nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden. 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 des Knicks zu beachten. In diesem ist der Umgang mit den gesetzlich geschützten Biotopen beschrieben und geregelt.

Zum Schutz des Knicks erhält dieser einen 3,0 m breiten Knickschutzstreifen. Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.

Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 kann ein Knick als unbeeinträchtigt beurteilt werden, wenn die Bebauung einen ausreichenden Abstand einhält. Für bauliche Anlagen wird hier 1 H (H = Höhe baulicher Anlagen) als Abstand empfohlen, mindestens aber 3 m ab Knickwallfuß. Dieser Mindestabstand ist durch den Knickschutzstreifen gewahrt. Außerdem haben die Baugrenzen einen ausreichenden Abstand zum Knickwallfuß von mindestens 15,00 m (3,00 m Schutzstreifen, mindestens 12,00 weitere Meter Abstand zur Baugrenze). Vorliegend ist eine Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt, so dass der Abstand 1 H eingehalten wird. Der Knick kann gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz daher als unbeeinträchtigt beurteilt werden. Ein Ausgleich für eine Beeinträchtigung ist demnach nicht erforderlich.

Im Osten des Plangebietes stockt eine Eiche mit einem Stammdurchmesser von 0,7 m / Stammumfang von 2,20 m und einem Kronendurchmesser von ca. 14 m. Die Eiche wurde am 01. September 2020 von der Firma Baum & Naturdienst Jörg Naggatz, Gönnebek, untersucht. Die fachliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass sich im Stammfuß der Eiche eine Fäule ausgebreitet habe. Die Eiche sei aufgrund ihrer geringen Restwand und fehlender Druckwurzeln dauerhaft in ihrer Stand- und Bruchsicherheit gefährdet. Aus Gründen der vorbeugenden Gefahrenabwehr erteilte daraufhin der Kreis Segeberg am 18. September 2020 die Genehmigung zur beantragten Fällung der Eiche. Vor diesem Hintergrund ist die ortsbildprägende Eiche im Bebauungsplan nicht als zu erhalten festgesetzt.

Die geplante Bebauung wird zu der Beseitigung eines Teils der Grünlandfläche führen. Durch die Schaffung von Baugrundstücken und den Bau des Erschließungsweges werden Flächenversiegelungen vorbereitet. Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. So ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es durch Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe nach § 14 BNatSchG dar. Laut der Geologischen Übersichtskarte von Schleswig-Holstein, 1 : 250.000 - Teil B 'Bodenart', herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016, stehen im Plangebiet Reinsande an.



Hinsichtlich des Grundwasserspiegels bestehen keine genauen Angaben. Angesichts der Topographie und des Reliefs kann davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht, d. h. der Abstand ist größer als 1 m. Die Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser hängt stark von der Bodenart ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet Reinsande an. Sande weisen eine gute Versickerungsfähigkeit auf, sodass mit Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu rechnen ist.

Aufgrund der geringen Flächengröße werden die geplante Bebauung und der damit verbundene Verlust einer Teil-Grünlandfläche lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, wird ausdrücklich auf die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen, die unterhalb der textlichen Festsetzungen unter 'Hinweise' mit aufgenommen wurde.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Außenlampen mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten (z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger). Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Künstliche Lichtquellen wie z. B. Außenleuchten, überstrahlen aufgrund ihrer deutlich größeren Beleuchtungsstärke die natürlichen Lichtquellen und locken so viele Insektenarten an. Bereits durch den Aufprall oder den Kontakt mit dem ggf. heißen Lampengehäuse können insbesondere schnell fliegende Insekten getötet oder verletzt werden. Die sich im Bereich künstlicher Lichtquellen konzentrierenden und dort gut sichtbaren Insekten sind eine leichte und beliebte Beute für Fressfeinde, insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Spinnen. Darüber hinaus führt künstliches Licht zu gesteigerter Flugaktivität und zu unnatürlich verlängerten Aktivitätszeiten der Insekten.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nur auf maximal 5 % der Baugrundstücksfläche zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zielsetzung dieser Regelung ist, insbesondere in Bezug auf die Vorgartenbereiche eine Gestaltung der unbebauten Flächen der Wohngrundstücke in Form von Schottergärten weitgehend zu unterbinden und eine biologische Artenvielfalt zu stärken. Vermehrt setzen Gartenbesitzer auf die vermeintlich pflegeleichtere Gartengestaltung mit Kies und Steinen. Schottergärten wirken sich negativ auf das Kleinklima aus und zerstören Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Durch die zunehmende Versiegelung der Böden ist es vor allem für Vögel und Insekten nicht möglich, ausreichend Nahrung zu finden. Darüber hinaus sorgen Schottergärten für eine Aufheizung der Böden und fungieren als Wärmespeicher. Durch die Abdichtung mit Folien kann es bei Starkregenereignissen zu Überschwemmungen kommen. Auf Grünflächen mit Bepflanzungen werden die Regenmassen hingegen gepuffert.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein sehr grün geprägtes Gebietes handelt, das sich in Waldnähe befindet, ist pro Baugrundstück, soweit noch nicht vorhanden,



mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Stammumfang mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich) in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen ist.

Als Gartenbäume werden die folgenden Arten empfohlen:

Acer campestre 'Elsrijk'	-	Feld-Ahorn
Malus silvestris	-	Apfelbaum
Pyrus pyraeaster	-	Birnbaum
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Hainbuche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	-	Schwedische Mehlbeere

Aufgrund der bereits bestehenden Eingrünung durch den Knick im Süden und den Wald im Westen sowie aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung im Osten ist nur der Bereich im Norden bisher nicht eingegrünt. Da sich weiter nördlich wieder ein Knick befindet, ist eine zusätzliche Eingrünung, die festgesetzt werden müsste, nicht erforderlich. Eine Durchgrünung wird durch die Festsetzung der zu erhaltenden Eiche und den neu anzupflanzenden Bäumen gewährleistet.

Durch die Planung ist eine Teilfläche einer Grünlandfläche betroffen. Hierbei handelt es sich um eine intensiv bewirtschaftete Fläche, die nur eine geringe Bedeutung als Tierlebensraum hat. Der größte Teil des Knicks sowie der Waldabschnitt bleiben erhalten. Es ist davon auszugehen, dass die Planung nur geringe Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenlebensräume haben wird. Es wird lediglich ein 6,50 m breiter Knickabschnitt für die Erschließung beseitigt werden müssen.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

## A) Säugetiere

### Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten stehen im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) und zählen damit gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den 'streng geschützten' Arten.

### **Es besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.**

Der überwiegende Teil der Knicks sowie alle Überhälter bleiben erhalten. Der kleine Waldabschnitt bleibt ebenfalls erhalten. Im Plangebiet sind weiterhin keine Bäume in der nötigen Stärke vorhanden. Lediglich im Osten wird eine Eiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 70 cm und einem Kronendurchmesser von ca. 14 m als zu erhalten festgesetzt. Es ergeben sich daher keine Beeinträchtigungen für den Erhaltungszustand der Fledermäuse.



**Haselmaus**

Die Knicks sind aufgrund ihrer Gehölz-Zusammensetzung als Lebensraum für die Haselmaus geeignet. Laut der 'Vorkommenswahrscheinlichkeit von Haselmäusen' der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein liegt die Gemeinde Latendorf in einem Gebiet, in der nur ein geringes Vorkommen der Haselmaus in Schleswig-Holstein zu erwarten ist. In der Roten Liste des Landes Schleswig-Holstein ist die Haselmaus als 'stark gefährdet' eingestuft (RL SH 2) und hat nur ein geringes Vorkommen. Der Erhaltungszustand wird als 'ungünstig' bewertet.

**Es besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.**

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet bleiben überwiegend erhalten. Es wird lediglich ein 6,50 m breiter Knickabschnitt beseitigt. Es ist zwar unwahrscheinlich, dass dort eine Haselmaus vorkommt, es kann jedoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Aufgrund des Rote Liste - Status und zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG müssen die folgenden Auflagen eingehalten werden:

- Der Knickabschnitt ist in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar auf den Stock zu setzen. In dieser Zeit befinden sich Haselmäuse in ihren unterirdischen Winterquartieren, wo sie Winterschlaf halten.
- Eine Rodung der Wurzeln und Wurzelstöcke des Knickabschnitts darf erst nach dem 31. Mai erfolgen. Die Haselmäuse erwachen spätestens im Mai aus dem Winterschlaf. Da sie keine geeigneten Gehölze mehr vorfinden, werden sie abwandern und einen anderen Knickabschnitt aufsuchen, der nicht auf den Stock gesetzt ist.

Wenn die genannten Fristen eingehalten werden, ergeben sich keine Beeinträchtigungen für Haselmäuse.

**B) Europäische Vögel**

Alle europäischen Vogelarten zählen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den 'besonders geschützten' Arten.

Die Knicks bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. In den Knick-Gehölzen sind Arten wie *Amsel*, *Zaunkönig*, *Rotkehlchen*, *Heckenbraunelle* sowie verschiedene *Grasmücken-Arten* zu erwarten. In den Bäumen können sowohl Vogelarten vorkommen, die im Geäst brüten (*Buchfink*, *Ringeltaube*, *Elster*), als auch Vogelarten, die in Baumhöhlen brüten (*Kohlmeise*, *Blaumeise*, *Buntspecht*, *Kleiber*). Die zu erwartenden Vogelarten sind allesamt weit verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf. Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Grünlandflächen können ein Bruthabitat für Offenlandbrüter (u. a. *Kiebitz*, *Feldlerche*) darstellen. Die Eignung einer solchen Fläche hängt hierbei von verschiedenen Faktoren ab. Im vorliegenden Fall schränken der Knick im Süden, der Wald im Westen und die vorhandene Bebauung im Osten die Eignung der

Grünlandfläche als Bruthabitat für Offenlandbrüter stark ein. Offenlandbrüter meiden sowohl die Nähe zu Gebäuden, als auch die Nähe zu hohen Gehölzstrukturen wie Knick und Wald. Sie besiedeln weiträumige offene Landschaftsbereiche. Wenn man berücksichtigt, dass die *Feldlerche* einen Abstand von 50 m bis 100 m zu Gebäuden oder hohen Knicks einhält, so wird deutlich, dass die Teil-Grünlandfläche nur sehr eingeschränkt als Bruthabitat für diese Art geeignet ist. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass auf der Grünlandfläche ein Vorkommen der *Feldlerche* und des *Kiebitz* ausgeschlossen ist.

**Da im Plangebiet europäische Vogelarten vorkommen, besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.**

Mit Ausnahme eines 6,5 m breiten Knickabschnittes ist vorgesehen, alle Gehölze zu erhalten. Sollte es dennoch erforderlich werden, einzelne Gehölze zu beseitigen, sind Fristen zu beachten. Der Zeitraum für die Beseitigung von Gehölzen ist in naturschutzrechtlichen Vorschriften geregelt. Zur Zeit ist die Beseitigung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der jeweils rechtlich geltende Zeitraum für Gehölzentnahmen nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmege-  
nehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg einzuholen.

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten aus den Tiergruppen 'Amphibien', 'Reptilien' und 'Wirbellose' (Insekten) kann ausgeschlossen werden.

### **C) Flora**

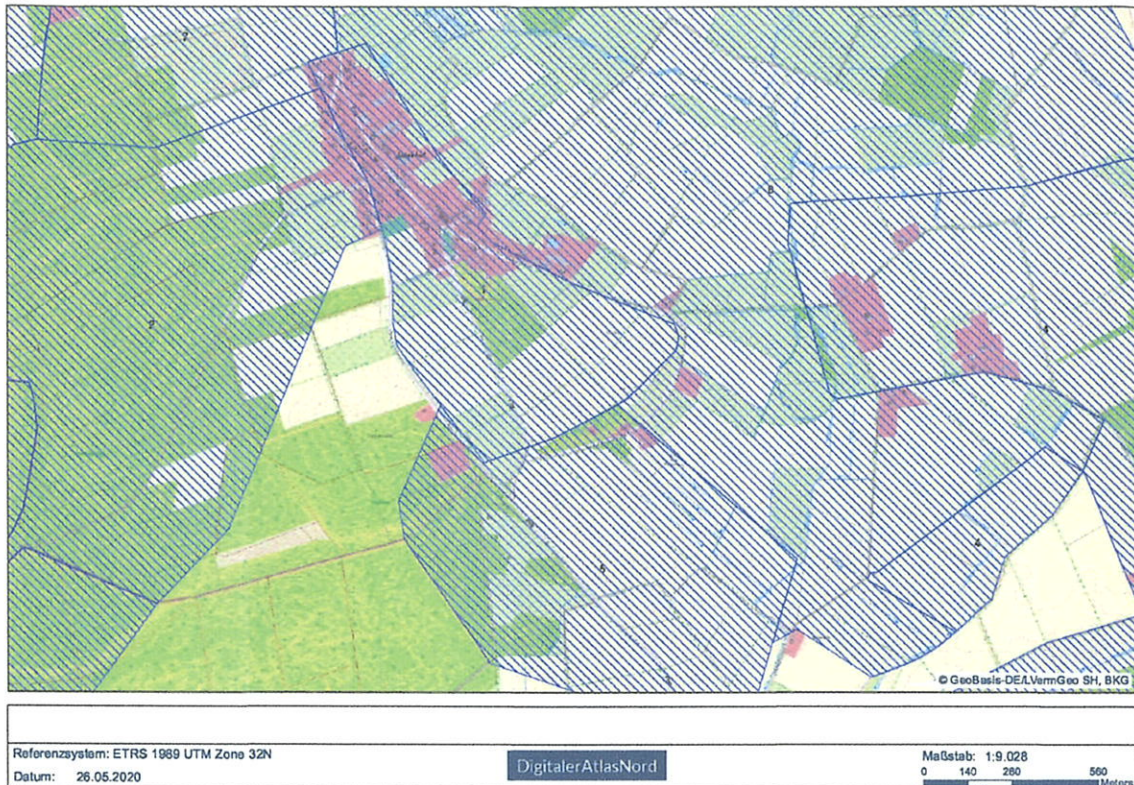
Für die Biotoptypen, die im Plangebiet festgestellt wurden, kann ein Vorkommen von hochgradig spezialisierten Pflanzenarten, die europarechtlich geschützt sind, ausgeschlossen werden.

#### **Fazit**

Durch die Planung ergibt sich gegebenenfalls eine Betroffenheit für Vogelarten und die Haselmaus. Wenn die genannten Auflagen eingehalten werden, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

Im Plangebiet sind weder Kulturdenkmäler noch archäologische Denkmäler bekannt. Das Plangebiet befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessensgebiet.





**Abb.: Lage des Plangebietes im archäologischen Interessensgebiet (Quelle: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de>)**

Mit Schreiben vom 16. November 2020 teilte das Archäologische Landesamt mit, es lägen hinreichende Anhaltspunkte dafür vor, dass bei Umsetzung der Planung in ein Denkmal eingegriffen werde. Aus diesem Grunde seien gemäß § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich. Diese wurden am 15. Februar 2021 ohne Nachweis von relevanten Befunden durchgeführt. Mit Schreiben selben Datums gab das Archäologische Landesamt das Plangebiet zur Bebauung frei.

Generell ist im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. 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 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.

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das zukünftige Siedlungsgebiet einwirken, als auch dadurch, dass sie vom Siedlungsgebiet ausgehen.



Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die zukünftige Bebauung zu signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen wird. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Baugebiet wird gering sein und sich für die Anwohner in der Umgebung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bewegen.

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 und in Kauf zu nehmen sind.

### 3.2.1 Ermittlung des Eingriffs

#### a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des B-Planes

Es ist die Schaffung eines Baugebietes mit voraussichtlich drei neuen Baugrundstücken vorgesehen. Die Grundstücke werden durch eine neu zu errichtende Planstraße erschlossen.

#### b) Schutzgut Boden

Die Planung führt zu umfangreichen Flächenversiegelungen durch die Errichtung der Gebäude, die Anlage von befestigten Hofflächen und den Bau der Erschließungsstraße.

### 1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen

#### a) Versiegelung in den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 1 und WA 2)

Für die 'Allgemeinen Wohngebiete' (WA 1 und WA 2) wird eine Grundfläche (GR) von 150 m<sup>2</sup> festgesetzt. Aufgrund der äußeren Rahmenbedingungen (Mindestgröße der Baugrundstücke, Waldabstand) können 3 Baugrundstücke entstehen.

3 x 180 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>
------------------------	--------------------

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50 % für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden.

50 % von 540 m <sup>2</sup>	<u>270 m<sup>2</sup></u>
-----------------------------	--------------------------

<b>Summe bebaubare Grundstücksflächen</b>	810 m <sup>2</sup>	<b>810 m<sup>2</sup></b>
-------------------------------------------	--------------------	--------------------------

#### b) Versiegelung der Verkehrsflächen

Erschließungswege	1.268 m <sup>2</sup>
<u>./.</u> bereits vorhandene Straßenfläche	<u>992 m<sup>2</sup></u>

<b>Verkehrsflächen Neuversiegelung:</b>	276 m <sup>2</sup>	<b>276 m<sup>2</sup></b>
-----------------------------------------	--------------------	--------------------------

<b>Summe der Flächen - Vollversiegelungen gesamt:</b>		<b><u>1.086 m<sup>2</sup></u></b>
-------------------------------------------------------	--	-----------------------------------



## **2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen**

Es werden keine Teilversiegelungen festgesetzt.

Die oben aufgeführten Flächenversiegelungen (Vollversiegelungen) stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

In einem Regelverfahren würden die Flächenversiegelungen auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 - 5310.23)* - vom 09. Dezember 2013 und den in der Anlage beigefügten *'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung'* bilanziert werden. Der Runderlass trat am 01. Januar 2014 in Kraft und wird mit Ablauf des 31. Dezember 2023 außer Kraft treten.

Die Flächenversiegelungen wären laut Runderlass im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Für die zulässigen Flächenversiegelungen würde sich ein Ausgleichsbedarf von 543 m<sup>2</sup> ergeben (1.086 m<sup>2</sup> x 0,5).

**Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein Verfahren nach § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB handelt, werden die Eingriffe zwar nach o. g. Runderlass bilanziert, ein Ausgleich ist - mit Ausnahme von geschützten Biotopen - aber nicht erforderlich. Die Bilanzierung dient vielmehr der Übersicht über die zu erwartenden Eingriffe.**

### **c) Schutzgut Wasser**

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet Reinsande an. Diese Böden weisen eine gute Versickerungsfähigkeit auf. Die Flächenversiegelungen werden somit keine Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate haben. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

### **d) Schutzgut Klima/Luft**

Der Verlust der vergleichsweise kleinen Grünlandfläche wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft' haben. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

### **e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

#### Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Es werden zwei ca. 6,50 m und ca. 5,00 m breite Knickabschnitte beseitigt.

Um eine Erschließung der Baugrundstücke 1 und 2 zu gewährleisten, ist die Beseitigung eines ca. 6,50 m breiten Knickabschnittes von der Straße 'Schafsredder'

aus notwendig. Der ca. 5,00 m breite Durchbruch dient der Erschließung des Baugrundstückes 3. Weitere Beseitigungen sind nicht erforderlich.

Gemäß den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' von 20. Januar 2017 sind Knickbeseitigungen im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen.

Knickbeseitigung: 11,50 m  
Verhältnis 1 : 2

11,50 m x 2 = 23 m Knick-Neuanlage

#### Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Grünlandteilfläche,
- Gras- und Staudenflur.

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biotoptypen stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Im Runderlass ist geregelt, dass bei der Beseitigung von Flächen, die eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz haben, ein eigenständiger Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' erbracht werden muss. Werden hingegen Flächen beseitigt, die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, reichen als Ausgleich die Ausgleichsmaßnahmen aus, die für die Schutzgüter 'Boden', 'Wasser' und 'Landschaftsbild' erbracht werden.

**Da im vorliegenden Fall zwei insgesamt ca. 11,50 m breite Knickabschnitte beseitigt werden, wird ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 2 erforderlich. Zudem ist ein Antrag auf Knick-Beseitigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg zu stellen. Weitere Flächen mit besonderer Bedeutung werden nicht beseitigt. Ein Ausgleich für Flächen mit allgemeiner Bedeutung ist nicht erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB handelt.**

#### **f) Schutzgut Landschaftsbild**

Da das Plangebiet durch den Knick im Süden und den Wald im Westen sowie aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung im Osten bereits eingegrünt ist, ist nur der Bereich im Norden bisher nicht eingegrünt. Da sich weiter nördlich ein weiterer Knick befindet, ist eine zusätzliche Eingrünung, die festgesetzt werden müsste, nicht erforderlich. Eine Durchgrünung wird durch die Festsetzung der zu erhaltenden Eiche und der neu anzupflanzenden Bäume gewährleistet.

### **3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

#### Verkehr

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über den 'Schafsredder'. Die Baugrundstücke Nr. 1 und Nr. 2 werden über eine Stichstraße, die langfristig auch einmal die nördlich anschließende Fläche als Wohnbaufläche erschließen könnte,



erschlossen, so dass für alle drei Grundstücke nur zwei Knickdurchbrüche erforderlich sind.

Der 'Schafsredder' stellt eine Querverbindung zwischen der 'Hauptstraße' (K 102) und der 'Alten Landstraße' dar. Die 'Alte Landstraße' mündet im Süden in die 'Hauptstraße' (K 102). Die K 102 führt in Richtung Süden in die Gemeinde Heidmühlen und von dort weiter in die Stadt Wahlstedt. In Richtung Norden führt die K 102 zum einen zur K 36 in Richtung der Gemeinde Boostedt als auch zur K 114, die an die B 205 anbindet.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächste Haltestelle 'Latendorf Feuerwehr' befindet sich in ca. 150 m Entfernung vom Plangebiet. Dort verkehrt die Linie 7920, die die Gemeinde Boostedt und die Stadt Wahlstedt verbindet.

Für die Stichstraße sind Sichtflächen festgesetzt, um den Autofahrern ein sicheres Einmünden in den 'Schafsredder' zu gewähren. Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

#### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das Wasserwerk Latendorf.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden im Umkreis von 300 m. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr zu prüfen, ob die Löschwasserversorgung bereits gesichert oder noch ein zusätzlicher Hydrant zu setzen ist.

#### Abwasserentsorgung

##### a) Regenwasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen. Das anfallende Oberflächenwasser des erschließenden Stichweges wird in dessen Randbereichen versickert.

##### b) Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann über das Kanalnetz, das bis zu den östlich angrenzenden Wohngebäuden vorhanden ist, entsorgt werden. Hierfür muss das Kanalnetz in das Plangebiet verlängert werden.

Die Klärteichanlage Latendorf wurde für den Anschluss von 300 Einwohnerwerten ausgelegt und wasserrechtlich erlaubt. Gemäß SüVO-Bericht 2019 sind bereits 357 Einwohnerwerte angeschlossen. Dies entspricht einer Auslastung von ca. 120 %. Die Schmutzwassereinleitungen sind somit nicht mehr durch die wasserrechtliche Erlaubnis abgedeckt. Parallel zum Bebauungsplan ist daher die Ertüchtigung der Klärteichanlage Latendorf vorzunehmen, so dass bis zur Baufertigstellung der mit dieser Planung vorbereiteten drei Wohnhäuser die Leistungsfähigkeit der Schmutzwasserentsorgung sichergestellt ist. Hierfür ist ein



entsprechender Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg zu stellen.

#### Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Latendorf ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die Versorgung mit Glasfaser erfolgt über die Stadtwerke Neumünster.

#### Gas und Elektroenergie

Die Gemeinde Latendorf ist an das Erdgas- und Stromnetz der Schleswig-Holstein Netz AG angeschlossen.

#### Abfall

Für die Abfallentsorgung sind die Bestimmungen des Wege-Zweckverbandes der Gemeinden des Kreises Segeberg maßgeblich.

### **3.4 Hinweise**

#### Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Aus diesem Grund wird ausdrücklich auf § 15 Denkmalschutzgesetz 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

Der Zeitraum für die Beseitigung von Gehölzen ist in naturschutzrechtlichen Vorschriften geregelt. Zur Zeit ist die Beseitigung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der jeweils rechtlich geltende Zeitraum für Gehölzentnahmen nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg einzuholen.

Aus Gründen des Haselmausschutzes ist von dieser Regelung die Rodung von Wurzeln und Wurzelstöcken des zu beseitigenden Knickabschnitts, wenn dieser im Herbst/Winter zuvor auf den Stock gesetzt wurde, ausgenommen.

### 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.

### Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

### Waldabstand

Der einzuhaltende Waldabstand ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Innerhalb des Waldschutzstreifens sind Vorhaben i. S. d. § 29 Baugesetzbuch unzulässig.

### Naturschutzfachlicher Ausgleich

Die erforderlichen 23 m Knick-Neuanlage, die aufgrund der Beseitigung eines ca. 6,50 m und eines ca. 5,00 m breiten Knickabschnittes erforderlich werden, werden dem Knick-Ökokonto 'Bimöhlen' der ecodots GmbH zugeordnet.

### Brandschutz

Die dem Brandschutz zu Grunde liegende DIN 4102, Teil 4, kann im Amt Boostedt-Rickling, Bauamt, Twiete 9, 24598 Boostedt, eingesehen werden.

### Erdwärme

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Wasserwerk Latendorf, die Entfernung zum nächstgelegenen Trinkwasserbrunnen beträgt rd. 170 Meter. Nach wasserrechtlichen Vorgaben ist in dieser Distanz der Bau/Betrieb von gebohrten, tiefen Erdwärmesonden nur oberhalb des Trinkwasser-Nutzhorizontes möglich. Da die gering wasserdurchlässige Deckschicht oberhalb des Trinkwasser-Förderhorizontes in ca. 120 Meter Tiefe endet und eine Restmächtigkeit von mind. 5 Meter dieser Deckschicht unberührt zu erhalten ist, sind für gebohrte Erdwärmesonden maximale Tiefen von 100 Meter unter Flur zulässig.



### 3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind in Folge der Planung nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht durchgeführt werden sollen, kann dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

### 4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Prozent
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.304	64,3
Verkehrsflächen	1.268	24,7
Knick, Knickschutzstreifen	565	11,0
<b>Gesamtfläche</b>	<b>5.137</b>	<b>100,0</b>

Die Gemeinde Latendorf hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit den Grundstückseigentümern geschlossen. Danach tragen diese die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens und dessen Umsetzung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Latendorf hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 in ihrer Sitzung am 13.12.2021 durch einfachen Beschluss gebilligt.

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

Latendorf, den  
21.02.2022



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