

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 3**  
**der Gemeinde Latendorf, Kreis Segeberg,**  
**für das Gebiet**  
**„Ortsteil Latendorf, östliche Alte Landstraße“**

**1. Allgemeines**

Die Gemeindeverwaltung Latendorf hat in ihrer Sitzung am 21.06.1995 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Ortsteil Latendorf, östliche Alte Landstraße“ beschlossen. Ziel dieser verbindlichen Bauleitplanung ist die bauliche Arrondierung des vorhandenen Ortsteiles zur Deckung der örtlichen Baulandnachfrage.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Planungsamt des Kreises Segeberg beauftragt.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 0,75 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung (Maßstab 1 : 1.000) und der Übersichtskarte (M. 1 : 5.000).

**2. Grundlagen**

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3) und
- die Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 (GVObI. S. 321).

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Latendorf ist der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

**3. Städtebauliche Ausgangslage und Zielsetzung**

Das geplante Baugebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Latendorf. Nördlich und östlich angrenzend zum Plangebiet ist bereits eine bauliche Nutzung vorhanden, die östlich der Alten Landstraße in eine Nutzung für örtliche Spiel- und Sporteinrichtungen

übergeht. Durch den vorgesehenen Bebauungsplan Nr. 3 können hier weitere sechs Baugrundstücke geschaffen werden.

Die beabsichtigte Ergänzung der Ortslage bietet sich hier besonders an, da eine vorhandene Erschließungsstraße sowie bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen genutzt werden können. Die vorhandene städtebauliche Situation kann hier durch die geplante Bebauung sinnvoll ergänzt werden.

Ziel der Planung ist außerdem, daß sich das Baugebiet auch nach seiner Realisierung harmonisch an die vorhandene Bebauung angliedert. Aus diesem Grund sind einschränkende Festsetzungen, insbesondere über die Hausform, die Zahl der Wohneinheiten und die Zahl der Vollgeschosse, sowie einzelne gestalterische Festsetzungen notwendig. Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse soll außerdem der unmittelbaren Ortsrandlage Rechnung getragen werden, so daß sich auch künftig im Bereich der Alten Landstraße ein harmonischer Übergang der Ortslage in den freien Landschaftsraum ergibt.

#### 4. Naturschutz und Landschaftspflege

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 3 überplanten Flächen liegen derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Latendorf sind sie als Dorfgebiet dargestellt. Die vorgesehene Bebauung entspricht hinsichtlich ihres Umfangs der im Flächennutzungsplan enthaltenen Baugebietsdarstellung. Die Gemeinde Latendorf betreibt zur Zeit zusammen mit der Gemeinde Heidmühlen die Aufstellung eines Landschaftsplanes.

Durch die vorgesehene Bauleitplanung werden Flächen in einer Größe von ca. 7.500 qm erfaßt, die gegenwärtig als Grünland genutzt werden. Entlang der Straße sowie südlich und teilweise auch nördlich des Plangebietes sind Knicks vorhanden, die in den Bebauungsplan übernommen werden. Zur Alten Landstraße bestehen drei Knickdurchbrüche, die für die Erschließung der künftigen Baugrundstücke genutzt werden sollen. Im übrigen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 keine schützenswerten Bestandteile von Natur und Landschaft vorhanden.

Aufgrund des Bestandes von Natur und Landschaft im Plangebiet einerseits und der zu erwartenden Eingriffe andererseits sind vertiefende Untersuchungen nicht erforderlich, so daß auf die Aufstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet wird.

Mit der beabsichtigten Planung kann die Gemeinde einen örtlichen Bedarf an Einfamilienhausbauplätzen befriedigen, für dessen Realisierung sich die überplanten Flächen aufgrund der städtebaulichen und infrastrukturellen Ausgangssituation besonders anbieten. Insofern sind die mit der Planung ausgelösten Eingriffe aufgrund übergeordneter Bedarfsaspekte unvermeidbar.

Zur Minimierung der Eingriffe wird die Grundflächenzahl (GRZ) so gering als möglich festgesetzt, Zufahrten und Zuwegungen auf den Grundstücken sind in wasser- und vegetationsdurchlässiger Bauweise herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist als gering verschmutzt einzustufen und soll zur Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken gebracht werden. Zur Erschließung der Baugrundstücke können die vorhandenen Knickdurchbrüche genutzt werden.

Danach verbleibende Eingriffe werden im Baugebiet nach Abwägung mit den übrigen öffentlichen und privaten Belangen soweit als möglich ausgeglichen.

Durch die geplante Bebauung findet eine Weiterentwicklung des Siedlungskörpers in den freien Landschaftsraum statt, die zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führt. Zur Strukturierung des künftigen Ortsrandes und zur Kompensierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden die künftigen Bauplätze durch die Neuanlage eines Knickwalles zur freien Landschaft abgegrenzt. Durch die Festsetzung von jeweils 5 m breiten Schutzstreifen sollen die Knicks im Plangebiet gegenüber der baulichen Nutzung besser geschützt werden. Diese Schutzstreifen sind von jeglicher sonstiger Nutzung freizuhalten und gegenüber der sonstigen Grundstücksnutzung abzugrenzen.

Unter Zugrundelegung der festgesetzten GRZ ist ein Versiegelungsumfang im Plangebiet von maximal ca. 2.000 qm möglich. Dieser potentielle Versiegelungsumfang wird jedoch erfahrungsgemäß nicht im vollen Umfang realisiert.

Durch die festgesetzte Neuanlage von Knicks auf einer Länge von ca. 160 m sowie durch die Festsetzung der Knickschutzstreifen auf einer Länge von ca. 350 m können insgesamt Flächen in einer Größenordnung von ca. 2.200 qm ökologisch aufgewertet werden. Für den neu anzulegenden Knick ist eine einheitliche Herstellung im Vorwege der Bebauung anzustreben.

5. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich im Eigentum von Privatpersonen. Die Umsetzung des Planinhaltes soll auf freiwilliger Grundlage erfolgen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

6. Ver- und Entsorgung

Die zusätzlichen Baugrundstücke werden an die vorhandene gemeindeeigene zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Mischwasserkanalisation.

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

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG (Schleswig).

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur Zentralen Mülldeponie.

Gemeinde Latendorf  
Der Bürgermeister

Der Planverfasser:  
Kreis Segeberg  
Der Kreisausschuß  
Planungsamt



*[Handwritten signature]*

(Bürgermeister)

*[Handwritten signature]*

(Dipl.-Ing.)