

Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Latendorf

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 a Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Latendorf für das Gebiet südlich des Grundstückes 'Alte Landstraße 30', nördlich einer Waldfläche, westlich der 'Alten Landstraße' und östlich einer landwirtschaftlich genutzten Fläche mit seiner Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Planerische Zielsetzung:

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,81 ha auf und befindet sich im südöstlichen Bereich des besiedelten Ortsteils Latendorf. Konkret handelt es sich um das Gebiet südlich des Grundstückes 'Alte Landstraße 30', nördlich einer Waldfläche, westlich der 'Alten Landstraße' und östlich einer landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Wesentliches Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung eines kurzfristigen örtlichen Bedarfs an Wohngrundgrundstücken. Der erforderliche Ausgleich für das Schutzgut Boden soll direkt im Anschluss an den Eingriffsort innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Parallel zum Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Latendorf durchgeführt. Diese Änderung wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Latendorf am 09. Oktober 2023. Das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein informierte mit Schreiben vom 20. Dezember 2023, dass die Genehmigungsfiktion mit Ablauf des 18. Dezember 2023 eingetreten sei. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ist sichergestellt, dass der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entspricht.

Maßgebliche Umweltbelange:

Im Rahmen des Bauleitplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung. Der Beurteilung der Situation von Natur und Umwelt und deren Entwicklung lagen die vorhandenen Planungen auf örtlicher und überörtlicher Ebene zu Grunde.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer Ackerfläche. Ein kleiner Teil wird als Grasreitplatz genutzt. Innerhalb des Plangebietes und nördlich angrenzend befinden sich Knicks, die gem. § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG geschützt sind. In einem Abstand von 30 m südlich des 'Allgemeinen Wohngebietes' (WA) befindet sich ein Wald i. S. d. § 2 Abs. 1 LWaldG. Der entsprechende Waldabstand gem. § 24 LWaldG von 30 m ist einzuhalten und in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Innerhalb des 30 m Waldabstandes dürfen allgemein als anzeigen-, genehmigungs- oder verfahrensfrei beschriebene Gebäude nicht errichtet werden.

Die gesetzlich geschützten Biotope im und angrenzend an das Plangebiet bzw. deren Gehölze werden, bis auf einen 4 m breiten Knickabschnitt, komplett erhalten. Ein Knickabschnitt außerhalb des Plangebietes wird entwidmet. Der Ausgleich für die Beeinträchtigung eines 36 m breiten Knickabschnittes und die Beseitigung eines 4 m breiten Knickabschnittes (Ausgleich 44 m) wird im Süden des Plangebietes durch eine Knick-Neuanlage erbracht.

Die Ausweisung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' (WA) auf der Teil-Ackerfläche und dem Grasreitplatz wird zu dem Verlust dieser und zu umfangreichen Flächenversiegelungen für die zukünftigen Gebäude und die befestigten Hof- und Stellplatzflächen führen. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die ermittelt und ausgeglichen werden müssen. Der erforderliche Ausgleich von 653 m² für das Schutzgut Boden soll direkt im Anschluss an den Eingriffsort erfolgen. Dazu ist im Süden des Plangebietes eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft' mit der Zweckbestimmung 'Extensive Wiese / Weide' festgesetzt. Die Maßnahmenfläche im Süden des Plangebietes ist als extensive Wiese / Weide anzulegen und entsprechend dauerhaft zu pflegen.

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sind eine Heckenpflanzung im Westen sowie ein Einzelbaum als zu erhalten und weitere Bäume als anzupflanzen festgesetzt. Im südlichen Bereich werden Knicks neu angelegt sowie eine Maßnahmenfläche und eine private Grünfläche festgesetzt.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Im Rahmen der frühzeitigen und der regulären Beteiligung sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben worden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind Hinweise und Anregungen von sieben Stellen und im Rahmen des regulären Beteiligungsverfahrens von fünf Stellen vorgetragen worden. Neben redaktionellen Hinweisen ohne Auswirkungen auf den Planinhalt wurden auch substantielle Stellungnahmen abgegeben.

Landesplanungsbehörde

Die Landesplanungsbehörde verwies auf die überörtlichen Planungsvorgaben und teilte mit, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstünden. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und im Rahmen der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen seien. Es wurde angeregt, die Innenentwicklungspotenziale zu aktualisieren. Es wurde sich im Zuge der Planung mit Standortalternativen und Innenbereichspotenzialen auseinandergesetzt. Beide Untersuchungen sind Bestandteil der Begründung. Im Zuge der Planung wurde die Innenbereichspotenzialanalyse im Hinblick auf ihre Aktualität hin überprüft.

Kreis Segeberg

Von der Kreisplanung wurde darauf hingewiesen, dass die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes i. S. d. § 13 b BauGB nicht erfüllt seien. Gleichzeitig sei die Innenbereichspotenzialanalyse zu aktualisieren. Das Verfahren wurde auf das Normalverfahren umgestellt und der Flächennutzungsplan parallel im Regelverfahren geändert. Die Innenbereichspotenzialanalyse aus dem Jahr 2019 wurde im Hinblick auf ihre Aktualität überprüft.

Ergänzend wurden von der Abteilung Wasser - Boden - Abfall Hinweise zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagwassers gegeben, die im Rahmen der Entwässerungsplanung zu beachten sind. Das anfallende Oberflächenwasser soll im Plangebiet versickern. Zur Schmutzwasserentsorgung wurde darauf hingewiesen, dass die bestehende gemeindliche Kläranlage nicht ausreichend dimensioniert sei, um das zusätzliche Schmutzwasser

aufzunehmen. Gegenwärtig werden der Bebauungsplan Nr. 8 und die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Latendorf aufgestellt. Mit der Planung sollen u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der gemeindlichen Kläranlage geschaffen werden. So sollen zum einen zusätzliche Flächen für eine eventuelle Erweiterung vorgehalten und ergänzend durch einen Stromanschluss eine Belüftungspumpe installiert werden, um die Kapazitäten der Kläranlage zu erhöhen. Es ist zu erwarten, dass die Ertüchtigung vor dem Anschluss neuer Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 erfolgt, so dass dann auch eine Entsorgung des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers gewährleistet ist.

Ergänzend wurden seitens der Fachabteilungen Hinweise zu der Ausgestaltung der zukünftigen Ausfahrten, zum Bodenschutz, zur Löschwasserversorgung und zu der Belegung der vorhandenen Kinderbetreuungsplätze gegeben.

Archäologisches Landesamt

Hingewiesen wurde auf § 15 DSchG zum evtl. Auffinden von Kulturdenkmälern bei Erdarbeiten.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH gab Hinweise zum Anschluss neuer Gebäude an das Telekommunikationsnetz des Unternehmens, die bei Bedarf im Rahmen konkreter Objektplanungen zu berücksichtigen sind.

Deutsche Glasfaser

Die Deutsche Glasfaser teilte mit, dass im Bereich des Plangebietes keine Infrastruktur des Plangebietes verlegt sei und ein Ausbau auch nicht geplant sei.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gab Hinweise zum Netzausbau des Unternehmens, die bei Bedarf im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind.

Handwerkskammer Lübeck

Die Handwerkskammer Lübeck bat darum, dass bei Flächenfestsetzungen, die Handwerksbetriebe beeinträchtigen, ein sachgerechter Wertausgleich und eine frühzeitige Benachrichtigung der betroffenen Betriebe stattfinden möge. Es ist nicht ersichtlich, dass Handwerksbetriebe durch die Planung beeinträchtigt werden.

LLUR/LLnL - Untere Forstbehörde

Hingewiesen wurde auf den südlich angrenzenden Wald und den erforderlichen 30 m Waldabstand. Der 30 m Waldabstand ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Schleswig-Holstein Netz AG - Netzcenter Neumünster

Seitens der SH-Netz AG wurden Hinweise zum Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Niederspannungsnetz gegeben.

AG - 29

Die AG - 29 teilte mit, dass die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen begrüßt werden. Der Knickschutzstreifen sollte gegenüber den umliegenden Flächen abgegrenzt werden. Zudem wurde angeregt, im Plangebiet auch Mehrfamilienhäuser zuzulassen, um den Flächenverbrauch zu reduzieren. Die Anregungen zum Knickschutzstreifen sind im Rahmen der konkreten Objektplanungen zu berücksichtigen. Das Plangebiet befindet sich am äußersten Ortsrand. Es soll durch lockere Bebauungsstrukturen ein verträglicher Übergang zur freien Landschaft gewährleistet werden. Gleichzeitig soll sich die zukünftige Bebauung in die bestehenden Siedlungsstrukturen einfügen. Die GRZ ist auf das erforderliche Minimum begrenzt und somit wird den Vorgaben des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Zentrale Abwägungsentscheidungen:

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.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17. Dezember 2021 in Kraft getretenen Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (LEP) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt), Fortschreibung 1998. Die Fortschreibung des LEP ersetzt den Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2010.

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 (LEP) weist die Gemeinde Latendorf als ländlichen Raum aus. Der LEP führt unter Ziffer 2.3 dazu folgendes aus: "Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die Bedeutung der ländlichen Räume als Natur- und Erholungsräume soll nachhaltig gesichert werden. Der Vielfalt und Unterschiedlichkeit der ländlichen Räume sollen teilräumliche Strategien und Entwicklungskonzepte Rechnung tragen, die endogene Potenziale nutzen."

Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, wie die Gemeinde Latendorf, decken im Hinblick auf die Wohnraumversorgung den örtlichen Bedarf ab. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, ist aufgrund des erhöhten Wohnungsneubaubedarfs mit Inkrafttreten der Fortschreibung des LEP am 17. Dezember 2021 aktualisiert worden. Neuer Stichtag für die Berechnung des Entwicklungsrahmens ist der Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 und neuer Geltungszeitraum sind die Jahre 2022 bis 2036. Für die Gemeinde Latendorf gilt, dass, bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31. Dezember 2020, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent errichtet werden dürfen (vgl. Kap. 3.6.1 LEP). Wohnungen in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen werden nur zu zwei Drittel auf den Rahmen angerechnet. Außerdem wurden Ausnahmen definiert, unter denen vom wohnbaulichen Entwicklungsrahmen abgewichen werden kann.

Der LEP stellt die Gemeinde Latendorf im 'Stadt-Umlandbereich im ländlichen Raum' der Stadt Neumünster dar. Der LEP führt dazu unter Ziffer 2.4 aus: "Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben."

Ergänzend dazu liegt die Gemeinde Latendorf im 'Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung'. Dieser umfasst gemäß Ziffer 4.7.2 "[...] 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.

In der Gemeinde Latendorf besteht eine große Nachfrage nach Wohngrundstücken. Die örtliche Nachfrage kann die Gemeinde gegenwärtig nicht bedienen. Bevor jedoch ein neues Baugebiet ausgewiesen werden kann, sind Gemeinden im Hinblick auf den in § 1 Abs. 5 BauGB betonten Vorrang der Innenentwicklung gefordert, gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB

Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung vorzunehmen und ihrer Abwägungsentscheidung zugrunde zu legen. Den überörtlichen Planungsvorgaben ist die Gemeinde mit der Durchführung einer Innenbereichs- und Nachverdichtungspotenzialanalyse im Jahr 2019 für alle Ortsteile nachgekommen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurden die ermittelten Baulücken am 31. August 2022 auf ihre Aktualität hin überprüft. Von den damals 14 ermittelten Baulücken in allen drei Ortsteilen sind mittlerweile bereits vier bebaut und stehen damit für den freien Markt nicht mehr zur Verfügung. Der hohe Bedarf an zusätzlichem Wohnraum für den örtlichen Bedarf kann über die wenigen tatsächlich aktivierbaren Innenbereichspotenzialflächen nicht gedeckt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5, der im Jahr 2021 Rechtskraft erlangte, wurde vor der Aufstellung im Rahmen der Suche nach einem geeigneten Standort für ein Wohngebiet eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Da es aber explizit um die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Hauptortsteil Latendorf ging und weiterhin geht, wurden die anderen Ortsteile nicht in die Betrachtung einbezogen. Insgesamt wurden vier Flächen betrachtet und auf ihre Eignung hin überprüft. Für die geeignetste Fläche wurde der Bebauungsplan Nr. 5 aufgestellt. Die Baugrundstücke sind bereits verkauft und stehen für die Befriedigung der örtlichen Nachfrage nach Wohnraum nicht mehr zur Verfügung. Diese rasante Entwicklung verdeutlicht die hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Latendorf, die auch mit dem Bebauungsplan Nr. 5 nicht ausreichend befriedigt werden konnte. Dem Bedarf an weiteren Wohnbaugrundstücken soll mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan Nr. 7 in kleinteiligem Rahmen begegnet werden. Im Rahmen der Standortalternativenprüfung hat sich das Plangebiet als geeignete Fläche für ein Wohngebiet herauskristallisiert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 verfolgt die Zielsetzung, im Rahmen der aktiven ortsplannerischen 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 vier neue Wohngebäude entstehen.

Der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Latendorf für das Gebiet südlich des Grundstückes 'Alte Landstraße 30', nördlich einer Waldfläche, westlich der 'Alten Landstraße' und östlich einer landwirtschaftlich genutzten Fläche wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Latendorf am 09. Oktober 2023 als Satzung beschlossen.

Latendorf, den

.....
Torsten Hamann
(Bürgermeister)