

# **BESCHREIBUNG**

## **ZUR SATZUNG DER GEMEINDE SCHÖNWALDE ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES UND ABRUNDUNG DES GEBIETES FÜR DIE ORTSCHAFT LANGENHAGEN**

---

VERFAHRENSSTAND:

- BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN TÖB`S (§ 13 Ziffer 3 BauGB)
- BETEILIGUNG DER BETROFFENEN BÜRGER (§ 13 Ziffer 2, Halbsatz 1) ODER
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 Ziffer 2, Halbsatz 2)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 Ziffer 2, Halbsatz 2)
- GENEHMIGUNG (§ 34 (5), Satz 2 BauGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O      O S T H O L S T E I N**  
BAHNHOFSTRASSE 40,      23701 EUTIN,      TEL: 04521/ 7917-0,      FAX: 7917-17 (GT)  
E-Mail:      info@ploh.de      www.planungsbueroostholstein.de

## INHALTSVERZEICHNIS

Lfd. Nr.	Inhalt	Seite
1.	Vorbemerkung	2
1.1	Rechtliche Bindung	2
1.2	Planungserfordernis	2
2.	Planung	2 – 3
3.	Kosten	3
4.	Beschluss über die Beschreibung	3

## BESCHREIBUNG

zur 2. Änderung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und Abrundung des Gebietes für die zwei Gebiete am nordwestlichen Ortsrand von Langenhagen, westlich der Steinbuschkate und nördlich des Helms Teich (Abrundungssatzung) in der Gemeinde Schönwalde;

### 1. Vorbemerkung

#### 1.1 Rechtliche Bindung

Für die Plangebiete gilt die Abrundungssatzung Langenhagen. Diese lässt im Plangebiet ausschließlich den Bau von Wohngebäuden zu.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönwalde beschloss am 4. Juli 2002 die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und Abrundung des Gebietes (Abrundungssatzung) für die Ortschaft Langenhagen.

#### 1.2 Planungserfordernis

Die Abrundungssatzung Langenhagen hat zusätzliche Bauflächen in die Ortslage eingezogen, die bis zu diesem Zeitpunkt als Außenbereich im Sinne § 35 BauGB galten. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Abrundungssatzung waren diese großflächigen Erweiterungen gemäß § 4, Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG nur zulässig, wenn diese Flächen der Schaffung von neuen Wohnungen dienen. Folglich sind diese auch nur zulässig.

In den angrenzenden Gebieten ist eine typische Dorfstruktur üblich. Dort befinden sich Wohnungen mit Kleinsttierhaltung aber auch kleine gewerbliche Nutzungen. Um eine bessere Integration der ursprünglichen reinen Wohnnutzungen in den Ort zu erzielen, sollen die zwei Plangebiete der angrenzenden Nutzung gleich gestellt werden. Durch die Änderung des Baugesetzbuches 1998 besteht nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch die Möglichkeit, einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, wenn die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt ist. Von dieser Gesetzesänderung will die Gemeinde Gebrauch machen, um eine einheitliche Dorfstruktur zu erzielen.

### 2. Planung

Die Art der baulichen Nutzungen wird dahingehend geändert, dass die Plangebiete – statt bisher als „Fläche für Wohngebäude“ gemäß § 9, Abs. 1 BauGB 1986 i.V. m. § 4, Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG – als „zusätzlich einbezogene Baufläche“ gemäß § 34, Abs. 4, Nr. 3 BauGB 98 festgesetzt werden. Folglich sind alle Bauanträge nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen. Danach ist „ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.....“. Folglich sind zukünftig auch für Dorfgebiete typische Nutzungen zulässig.

Alle weiteren Festsetzungen der Planzeichnung und des Text-Teiles der Abrundungssatzung Langenhagen gelten unverändert fort. Auch die Aussagen der Beschreibung zur Abrundungssatzung treffen in allen Punkten weiterhin zu.

**3. Kosten**

Kosten entstehen der Gemeinde nicht.

**4. Beschluss über die Beschreibung**

Diese Beschreibung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Schönwalde am ..... gebilligt.

Schönwalde, .....

Siegel

(Waldow)  
- Bürgermeister -

Die 2. Änderung der Abrundungssatzung gilt ab dem .....