

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR**

### **3. ÄNDERUNG DER 2. ABRUNDUNGSSATZUNG**

#### **DER GEMEINDE SCHÖNWALDE**

**FÜR EIN GEBIET AM SANDWURTH**

**NÖRDLICH DER HAUPTSTRASSE IN DER ORTSCHAFT LANGENHAGEN**

**(Flurstück 24/12)**

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (2) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,  
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17  
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

## **B E G R Ü N D U N G**

zur 3. Änderung der 2. Abrundungssatzung der Gemeinde Schönwalde für ein Gebiet am Sandwuth nördlich der Hauptstraße in der Ortschaft Langenhagen.

### **1. Allgemeines**

Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung gilt im südlichen Bereich der Ortschaft Langenhagen. Er umfasst einen Bereich westlich der Hauptstraße.

Die Gemeinde Schönwalde stellt diese Satzung mit dem Ziel auf, für das an der Hauptstraße in Langenhagen bestehende Kinderwohnheim Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Auf dem bestehenden Grundstück sind keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr gegeben. Auch die benachbarten Grundstücke sind bereits bebaut.

Westlich des bestehenden Gebäudes des Kinderheims befindet sich das Flurstück 24/12. Der östliche Bereich des Flurstückes 24/12 liegt innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Abrundungssatzung. Er ist aufgrund des vorhandenen Baumbestandes nicht für eine Bebauung geeignet. Über diese Änderung der Abrundungssatzung soll die westliche Fläche des Flurstückes 24/12 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden und als Baugrundstück zur Erweiterung des Kinderwohnheims zur Verfügung stehen.

Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Gemeinde Schönwalde stellen den östlichen Teil des Plangebietes als Dorfgebiet und des westlichen Teil des Flurstückes 24/12 als landwirtschaftliche Fläche dar. Eine Abweichung ist jedoch ortsplanerisch vertretbar.

### **2. Planung**

Der Geltungsbereich der Satzung bezieht den westlichen Bereich des Flurstückes 24/12 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit ein. Der Baumbestand im östlichen Bereich des Flurstückes 24/12 wird planungsrechtlich gesichert.

Durch Baugrenzen wird die zukünftig überbaubare Fläche festgesetzt und somit die Lage eines künftigen Vorhabens bestimmt. Das Vorhaben muss hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB in die nähere Umgebung einfügen.

Südlich des Flurstückes 24/12 befindet sich auf dem Flurstück 24/11 Wald nach dem Landeswaldgesetz. Am 07. Mai 2009 wurde beim Kreis ein Antrag auf Unterschreitung des Waldschutzstreifens um 10m gestellt.

Mit Schreiben vom 21.08.2009 wurde die Zulassung zur Unterschreitung des Waldabstandes nach § 24 Landeswaldgesetz in Aussicht gestellt, wenn die nachfolgenden Bedingungen erfüllt werden:

1. Der Abstand baulicher Anlagen zum Wald muss mind. 20 m betragen,
2. Für die einzelnen Vorhaben ist neben dem Bauantrag / Baufreistellungsanzeige ein gesonderter Antrag auf Unterschreitung des Waldabstandes nach § 24 LWaldG bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu stellen,
3. Die Dacheindeckung ist als harte Bedachung gemäß § 33 Abs. 1 LBO nachzuweisen,
4. Die Gebäudeaußenwände sind in massiver Bauweise zu errichten und mindestens feuerhemmend (F-30 DIN 4109) auszubauen.
5. KFZ-Stellplätze, Garagen und Carports, Nebengebäude sowie Feuerstätten jeder Art sind im Waldschutzstreifen (30-m Bereich) unzulässig.
6. 6. Feuerstätten für feste Brennstoffe (z.B. Kamine) müssen den Waldabstand von 30 m einhalten.

#### Grünordnung

Die westliche Fläche des Flurstückes 24/12 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Dieses wird durch die Planung zu einem Baugrundstück umgewidmet. Da hier erstmals Baurechte geschaffen werden, ist der Nachweis von Ausgleichsflächen erforderlich. Im Plangebiet ist der Bau eines Einzelhauses möglich.

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erfolgt nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Az.: IV 63-510.335/X 33-5120-) vom 03.07.1998. Gemäß dem Erlass sind zusätzlich einbezogene Bauflächen als Eingriffe zu werten und entsprechend ausgleichspflichtig.

Nach oben genanntem Runderlass werden die Schutzgüter

- ⇒ Arten- und Lebensgemeinschaften,
- ⇒ Boden,
- ⇒ Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser),
- ⇒ Klima / Luft
- ⇒ sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

#### Arten und Lebensgemeinschaften

Die Planung ermöglicht die Umwandlung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in eine Baufläche:

Nutzung	Neueingriff
Gebäude (250m <sup>2</sup> )	250 m <sup>2</sup>
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) BauNVO	125 m <sup>2</sup>
	Gesamt: 385 m <sup>2</sup>

Dadurch kommt es zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ ist nach dem Ausgleichserlass nur dann besonders betroffen, wenn Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz durch den Eingriff berührt werden. Dieses trifft hier nicht zu.

#### Boden

Infolge der Planung wird es zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskoffierungen, Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen, wodurch der natürlich gewachsene Boden seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen kann. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (z.B. für Tiere) aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird negativ beeinflusst. Verursacht werden die Bodenveränderungen und Flächenversiegelungen durch die zusätzliche Versiegelung von ca.:

Bauflächen	ca. 250 m <sup>2</sup>
<u>Zufahrten</u>	ca. 115 m <sup>2</sup> (nach § 19 (4) BauGB)
insgesamt	ca. 385 m <sup>2</sup>

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Da für eine derartige Maßnahme im Bearbeitungsraum keine Möglichkeiten bestehen, werden gemäß des Ausgleichserlasses für versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Im Änderungsbereich können ca. 385 m<sup>2</sup> erstmalig bebaut werden.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Eingriffsflächen	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächen (m <sup>2</sup> )
Bauflächen	250	0,5	125
Stellplätze,Zufahrt	125	0,5	63
Summen			188

Als Ausgleichsfläche ist ein rund 50m langer Gehölzstreifen an der westlichen Grenze des Plangebietes zu pflanzen. Somit gelten (50m x 4m=) 200m<sup>2</sup> Gehölzstreifen als Ausgleichsmaßnahme, die dem geforderten Ausgleich von 188 m<sup>2</sup> gegenüberstehen. Diesbezüglich gilt der Eingriff als ausgeglichen.

#### Wasser

Die zusätzliche Flächenversiegelung im Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden.

#### Klima/ Luft

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Ackerfläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

#### Landschaftsbild

Aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffes und der vorhandenen Siedlungsstruktur ist eine erheblich Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten. Der künftige Ortsrand wird durch die Pflanzung eines Gehölzstreifens eingegrünt.

#### Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a, Abs. 3 BauGB für die Baufläche sind gemäß § 135a BauGB vom Vorhabensträger umzusetzen. Die Maßnahmen zum Ausgleich sind spätestens mit Baubeginn umzusetzen. Die Umsetzung wird über einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgesichert.

#### Kosten für die Ausgleichsmaßnahme

Folgende Kosten fallen voraussichtlich bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen an, die von dem Vorhabenträger zu tragen sind:

Gehölzstreifen, ca. 50lfm x 25,- € = 1.250,00 €

### **3. Ver- und Entsorgung**

#### Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

#### Gasversorgung

Eine Versorgung mit Gas ist durch den Zweckverband Ostholstein möglich.

Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Die vorhandene Oberflächenentwässerung des Ortes Langenhagen wird zurzeit erneuert, so dass eine Funktionsfähigkeit sichergestellt werden kann.

Schmutzwasserentsorgung

Durch die höhere Ausnutzung des Grundstückes ist eine Nachveranlagung gemäß den Abwasserentsorgungsbedingungen des Zweckverbandes Ostholstein möglich.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Der Straße Sandwuth hat eine Breite von 4,00 m. Daher ist ein Befahren mit Müllfahrzeugen nicht möglich. Die Müllentsorgung muss über einen Stell- und Sammelplatz an der Hauptstraße erfolgen.

Löschwasserversorgung

Gem. Erlass des IM v. 24.8.1999 sind mind. 48 cbm/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m von der Gemeinde nachzuweisen. Diese Menge kann aus dem Trinkwassernetz erbracht werden.

**4. Immissionen**

Landwirtschaftliche Betriebe

In Langenhagen sind landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Auf dem im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb wird nur hobbymäßige Tierhaltung betrieben. Daher sind Konflikte nicht zu erwarten.

**5. Kosten**

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

**6. Beschluss der Begründung**

Die Begründung wurde am 05.10.2009 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schönwalde gebilligt.

Schönwalde,

Siegel

(Plötner)  
- Bürgermeister -

Die Abrundungssatzung trat am 11. Oktober 2009 in Kraft.