

## **B e s c h r e i b u n g**

Satzung der Gemeinde Schönwalde über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und Abrundung der Gebiete (Abrundungssatzung) für die Ortschaft Langenhagen

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Rechtliche Bindung**

Die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB entspricht in den Grundzügen den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes.

Der Regionalplan, Planungsraum II, Karte 1 vom 15.09.1976 charakterisiert Langenhagen als Ortslage mit einer überwiegenden Agrarfunktion und einer Wohnfunktion.

Bei der Volkszählung am 25.05.87 wurden in Langenhagen 60 Haushalte gezählt. Somit ist gemäß Punkt 5.3 Abs. 7 in den nächsten 10 Jahren ein Zuwachs von 6 - 9 Wohngebäuden bzw. Wohneinheiten zulässig.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönwalde beschloß am 14.06.94 die Aufstellung einer Satzung über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und Abrundung der Gebiete.

#### **1.2 Geltungsbereich**

Die Satzung umfaßt den überwiegenden Teil des Ortes, mit Ausnahme einer angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Hofstelle.

### **2. Planung**

#### **2.1 Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung der Satzung schafft die Gemeinde die planerische Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung des Dorfes und legt eine eindeutige Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich fest.

In den Orten der Gemeinde Schönwalde mit Wohnfunktion (Schönwalde und Langenhagen) steht kein Wohnbauland mehr zur Verfügung. Aufgrund der desolaten Wohnungsmarktsituation ist die Gemeinde jedoch gezwungen, zusätzliche Bauflächen auszuweisen. Daher ist es dringend notwendig, zusätzliche bisher im Außenbereich liegende Grundstücke in die Satzung mit einzubeziehen. In Frage kommen nur Grundstücke, die alle Voraussetzungen gemäß § 4 Abs. 2 a WoBauErlG erfüllen. Diese sind in der Planzeichnung als "Wohnbaufläche" gekennzeichnet.

Eine Fläche liegt westlich der Straße "Steinbuschkate". Sie ist im Osten von wertvollen Knickbestand begrenzt. Dieser bleibt auch zukünftig weitgehend erhalten. Geplant ist max. 1 Knickdurchbruch. Über diesen wird dann ein Grundstück erschlossen.

Als Kompensationsmaßnahme für den zu erwartenden Eingriff ist im Westen und Norden des Grundstückes ein neuer Knickschutzstreifen anzulegen. Er dient gleichzeitig als Ortsrandbegrünung.

Eine zweite Wohnbaufläche für ca. 3 Wohngebäude liegt nördlich des Weges "Helms Teich". Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff und als Ortsrandbegrünung ist nördlich und westlich der Baufläche ebenfalls ein Knickschutzstreifen zu schaffen.

Eine dritte Wohnbaufläche für 1 Gebäude ist nördlich des Autohandels geplant. Bisher wird die Fläche als Verkaufsfläche für die Pkw's genutzt. Zukünftig soll hier ein Gebäude entstehen, das dem Eigenbedarf des Eigentümers dient.

Als vierte Wohnbaufläche werden zwei Grundstücke (Flst. 138/27 und 138/28) dargestellt. Sie liegen südlich des Sportplatzes. Bisher plante die Gemeinde auf dem Flst. 138/27 den Bau eines Gebäudes, welches sportlichen Zwecken dienen sollte. Diese Investition würde sich bei der geringen Nutzung dieser Sportanlage durch Vereine kaum rentieren. Daher wird auf dieses Vorhaben in Zukunft verzichtet.

Die verkehrliche Anbindung des rückwärtigen Flurstückes erfolgt über einen vorhandenen, gemeindeeigenen, unbefestigten Weg.

Als Ausgleichsmaßnahmen für den zusätzlichen Eingriff auf dem Flurstück 138/28 ist im westlichen Bereich eine Hecke zu pflanzen. Eine Knickpflanzung ist in diesem Bereich nicht vorhanden. Daher wäre die Festsetzung eines einzelstehenden 40 m langen Knicks ökologisch wirkungslos.

Das Flurstück, auf dem das Feuerwehrhaus steht, wird ebenfalls als "Fläche für den Gemeinbedarf" gesichert.

Die in der Mitte von Langenhagen liegende "öffentliche Parkanlage" wird in ihrem Bestand gesichert. So auch die südlich des "Kesslerkruges" gelegene öffentliche Parkanlage. Beide Flächen setzen aus städtebaulicher Sicht im Verlauf der langgezogenen Ortslage auflockernde Akzente.

Im Innenbereich von Langenhagen liegen einige Flächen, die aufgrund ihrer Lage bzw. der dort vorliegenden Situation nicht bebaubar sind. Um kein verfälschtes Bild über mögliche Baulücken zu erzeugen, sind folgende Grundstücke nicht in die Bauflächenbilanz mit einzubeziehen:

1. Das Grundstück östlich der Schule:  
Es ist geprägt von einem wertvollen Baumbestand. Dieser ist aus ökologischer Sicht zu erhalten.
2. Die Freifläche nördlich der im Außenbereich liegenden privaten Parkanlage:  
Die Freifläche wird z.Z. als Garten genutzt. Sie ist geprägt von einem erhaltenswerten Baumbestand. Sie ist durch eine Stützmauer von der Straße abgewandt. Der Höhenunterschied zwischen Baufläche und Garten beträgt über 1 m. Eine Erschließung ist schwierig.
3. Die Freifläche südlich des "Langen Redders":  
Die Freifläche wird ebenfalls als Garten genutzt, der durch einen ökologische wertvollen Baumbestand geprägt ist.
4. Die Fläche nördlich des "Lindenhorstes" bzw. östlich der "Hauptstraße":  
Die Fläche ist stark begrünt. Sie bildet im Zusammenhang mit der südlich angrenzenden öffentlichen Parkanlage eine kompakte Grünfläche, die den Ortsmittelpunkt mit Feuerwehr und ehemaliger Schule betont.

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein ehemaliger Sportplatz. Hier bolzen Kinder und Jugendliche. Gelegentlich findet auch mal ein Trainings- oder Punktspiel statt, wenn kein anderer Sportplatz zur Verfügung steht. Ein regulärer Spielbetrieb ist aufgrund der Größe des Sportplatzes kaum möglich.

Ein bis zweimal im Jahr führen die Feuerwehr, Vereine bzw. Verbände der Gemeinde ein Dorffest auf dem Platz durch.

Aus dieser Nutzung ist eindeutig zu entnehmen, daß der ehemalige Sportplatz als "Mehrzweckplatz" genutzt wird. Daher wird er auch als dieser gekennzeichnet. Stetige Lärmimmissionen sind aufgrund dieser Nutzung nicht für die Anlieger zu befürchten.

Südlich des Mehrzweckplatzes wird eine landwirtschaftliche Nutzfläche in ihrem Bestand gesichert. Durch diese Flächensicherung bleibt eine sehr schöne Sicht nach Westen Richtung Bungsberg und nach Osten in die freie Knicklandschaft erhalten.

Die landwirtschaftliche Fläche ist daher nicht als Baulücke einzustufen, sondern als eindeutiger Außenbereich, der auch zukünftig nach § 35 BauGB zu beurteilen ist.

Nordöstlich der Kreuzung Hauptstraße/Lindenhorst steht eine Linde. Aufgrund ihres Alters und ihrer Proportion gilt sie als Naturdenkmal gemäß § 19 LNatSchG. Da sie somit einen besonderen Schutz genießt, wird sie in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Auf das vorhandene 11 kV-Kabel ist Rücksicht zu nehmen. Bauvorhaben in den Bereichen von 20 m links und rechts der Trasse sind mit der Schleswag-AG abzustimmen.

Schönwalde, 11.04.1995

(Waldow)  
- Bürgermeister -

Die Abrundungssatzung wurde durch den Landrat des Kreises Ostholstein am 20.11.1995, Az.: 61-1-1-38 § 34 sm-per genehmigt.

Die Satzung wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Sie trat mit Beginn des darauffolgenden Tages in Kraft.

