

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 30

DER GEMEINDE SCHÖNWALDE

FÜR EIN GEBIET IN SCHÖNWALDE A. B.

SÜDLICH DER EUTINER STRASSE / LANDESTRASSE 57, WESTLICH DER STRASSE WALKMÜHLE
ZWISCHEN HAUSNUMMER EUTINER STRASSE NR. 60 UND
WALKMÜHLE NR. 1 BIS 5 UND SÜDLICH DAVON

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	5
2.1	Bebauungskonzept:	6
3	Begründung der Planinhalte	7
3.1	Flächenzusammenstellung	7
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	7
3.3	Auswirkungen der Planung	11
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
3.5	Verkehr	14
3.6	Grünplanung	14
4	Immissionen / Emissionen	18
5	Ver- und Entsorgung	19
5.1	Stromversorgung	19
5.2	Gasversorgung	19
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	19
5.4	Müllentsorgung	19
5.5	Löschwasserversorgung	20
6	Hinweise	20
6.1	Bodenschutz	20
6.2	Archäologie	21
6.3	Abfall	21
6.4	Verkehr	21
6.5	Hinweise sonstiger Versorgungsträger	22
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	23
8	Kosten	23
9	Billigung der Begründung	23
10	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	24

ANLAGEN:

1. „Faunistische Bestandserfassungen und Potenzialanalyse mit Artenschutzuntersuchung in Schönwalde-Weihnachtsbaumkultur“, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, 02. Mai 2022.
2. „Verkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 in Schönwalde am Bungsberg“, Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, 30.06.2021.
3. „Regenwasser – Entwässerungskonzept-“, Planungsbüro Dohse

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 30 der Gemeinde Schönwalde für ein Gebiet in Schönwalde a. B. südlich der Eutiner Straße / Landestraße 57, westlich der Straße Walkmühle zwischen Hausnummer Eutiner Straße Nr. 60 und Walkmühle Nr. 1 bis 5 und südlich davon.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

In der Gemeinde Schönwalde besteht eine starke Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum. Die Gemeinde strebt an, die derzeit als Tannenbaumkultur genutzte Fläche südlich der Eutiner Straße zu einem Wohnbaugebiet zu entwickeln und die vorhandene Siedlungsstruktur städtebaulich abzurunden.

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, um den dringenden Wohnraumbedarf nachzukommen. Das vorgesehene Wohngebiet soll ausschließlich zum Dauerwohnen genutzt werden und somit der Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Wohnraum dienen.

Der Bebauungsplan Nr. 30 dient der Zulässigkeit von Wohnnutzung auf einer Fläche, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt und wird gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Der Planungsanlass ist beschränkt auf die Schaffung von Wohnraum. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 7.821 m² weniger als 10.000m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönwalde hat am 04.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplanes 2021 des Landes Schleswig-Holstein ist Schönwalde ländlicher Zentralort in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung im Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft. Schönwalde liegt im Naturpark „Holsteinische Schweiz“. In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt Schönwalde ebenfalls als ländlichen Zentralort in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes. An die Ortschaft Schönwalde grenzen zudem Gebiete mit Bedeutung für Natur und Landschaft. Die Gebiete mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (Vorbehaltsgebiete) umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund ihrer Landschaftsstruktur und ihres Potenzials an zum Beispiel Infrastruktur und Erschließung als Freizeit- und Erholungsgebiete eignen. Bei allen Planungen und Maßnahmen ist besonders sorgfältig auf die Erhaltung und Pflege der Landschaften und Ortsbilder zu achten, insbesondere ist eine Zersiedelung zu vermeiden. In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 verweist in seiner Karte 1 auf ein Vorrangfließgewässer, welches durch die Ortschaft verläuft, sowie auf einen Schwerpunktbereich für Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems, welches an die Ortschaft angrenzt. In der Karte 2 wird für die Ortschaft Schönwalde ein Gebiet dargestellt welches die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG iV.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt sowie ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1977 der Gemeinde Schönwalde stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft. Dieses wird nun zum Allgemeinen Wohngebiet und somit der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst.

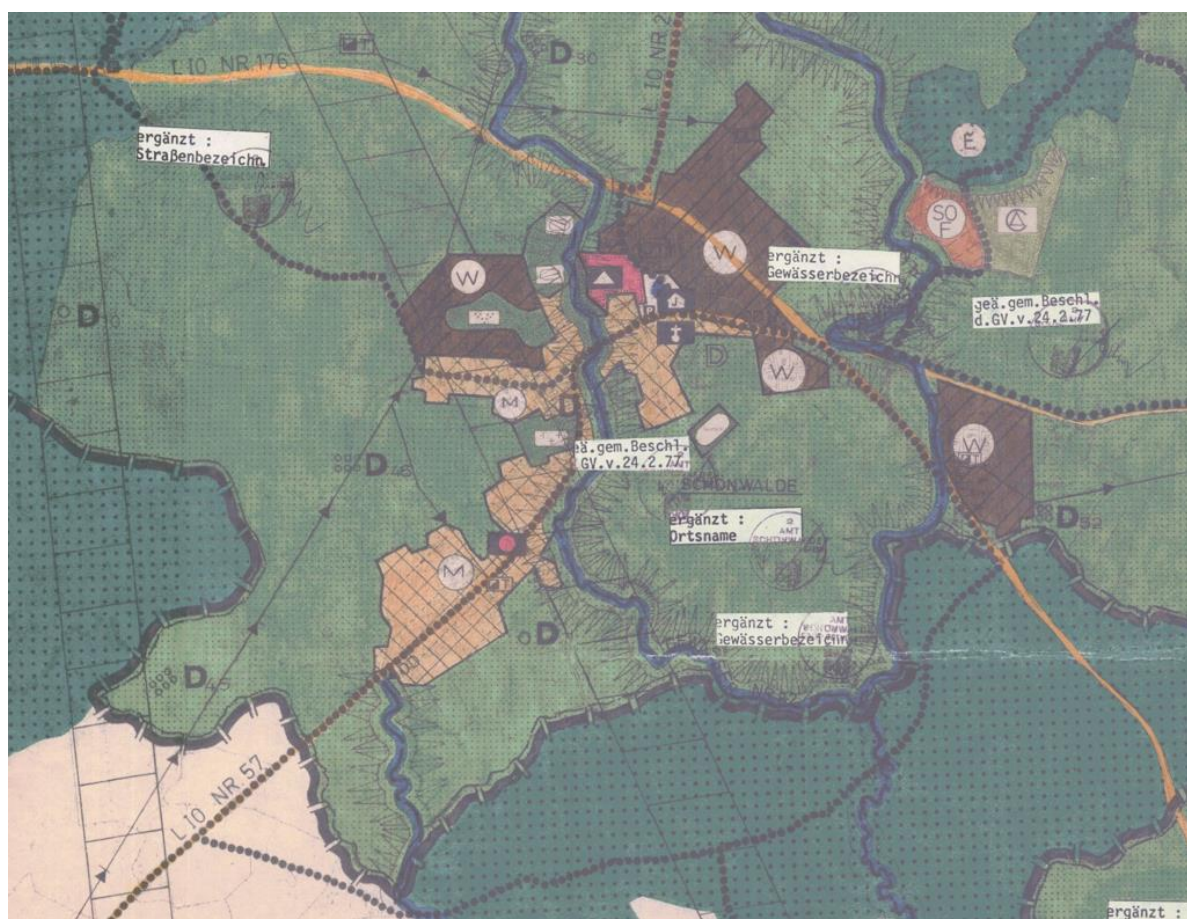


Abb. : Ausschnitt Flächennutzungsplan 1977

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan.

Der Landschaftsplan von 1992 stellt das Plangebiet als mögliche Erweiterungsfläche für Siedlungen dar sowie als Röhrich- und Sumpfareal.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Südwesten Schönwaldes östlich der Eutiner Straße, südwestlich der Walkmühle und umfasst im Wesentlichen das Flurstück 192/14 der Flur 7, Gemarkung Schönwalde. Die Fläche ist unbebaut und wird zurzeit als Tannenbaumkultur genutzt. Es sind Knickstrukturen im Plangebiet zu erkennen. Das Gelände fällt nach Süd-Osten hin ab. Südöstlich des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Übrigen grenzt die bebaute Ortslage Schönwalde an das Plangebiet an.



Abb.: Plangebiet - Digitaler Atlas Nord

2.1 **Bebauungskonzept:**

Die Gemeinde Schönwalde hat für die Entwicklung des Wohnbaugebietes ein Bebauungskonzept erarbeitet. Dabei wurde eine innere Erschließung, die Anordnung des Regenrückhaltebeckens sowie die Grundstückszuschnitte geplant. Die Gemeinde strebt unter Beachtung einer behutsamen Einfügung der Neubebauungen in das Orts- und Landschaftsbild eine optimale Inwertsetzung der Flächen an.



Abb.: Konzeptskizze, ohne Maßstab.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	ca. 15.780 m ²	66 %
Verkehrsfläche:	ca. 3.190 m ²	13 %
Grünfläche:	ca. 3.450 m ²	15 %
RRB:	ca. 1.420 m ²	6 %
Gesamt:	ca. 23.840 m²	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Die Ortschaft Schönwalde hat rund 2.584 gemeldete Einwohner. Ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbaugrundstücken innerhalb der Ortschaft ist grundsätzlich gegeben. Für die wohnbauliche Entwicklung in den einzelnen Gemeinden sind die Bestimmungen des Landesentwicklungsplanes 2021 anzuwenden. Dieser führt in seinem Kapitel 3.6.1 Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden folgenden Grundsätze aus:

„Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden. [...]

Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Kapitel 3.9 Absatz 4) sowie den Möglichkeiten, vorhandene Wohnungsbestände weiterzuentwickeln. [...]

Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von

- bis zu 15 Prozent in den Ordnungsräumen (Kapitel 2.2) und von

- bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen (Kapitel 2.3)

gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen).“

In Kapitel 3.9 Städtebauliche Entwicklung wird zudem folgendes Ziel formuliert:

„Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen im Siedlungsgefüge zu bauen. Bevor die

Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB),
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten. Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.“

Die Gemeinde Schönwalde berücksichtigt die landesplanerischen Ziele und Grundsätze und überprüft die vorhandenen Flächenpotenziale in Schönwalde.

1. im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB

Für die Ortschaft Schönwalde bestehen derzeit mehrere rechtskräftige Bebauungspläne: BP Nr. 20, BP Nr. 9, BP Nr. 16, BP Nr. 1, BP Nr. 12, BP Nr. 2, BP Nr. 3. Die Bebauungspläne weisen Wohnbauflächen aus, die Grundstücke sind bebaut. Es besteht somit kein freies Baugrundstück im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB innerhalb der Ortschaft Schönwalde. Es bestehen somit **keine Flächenpotenziale** gemäß den o.g. Vorgaben.

2. im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind

Es werden derzeit keine Bebauungspläne für die Ortschaft Schönwalde aufgestellt. Es ergeben sich somit keine Vorhaben in Schönwalde die nach § 33 BauGB zu beurteilen sind. Es bestehen somit **keine Flächenpotenziale** gemäß den o.g. Vorgaben.

3. in Bereichen gemäß § 34 BauGB

Die Satzung der Gemeinde Schönwalde über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und Abrundung der Gebiete Nr. 1 (1994) und die erste Ergänzung (1996), grenzen den bauplanungsrechtlichen Innenbereich gegenüber dem Außenbereich ab. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befinden sich drei unbebaute Grundstücke.

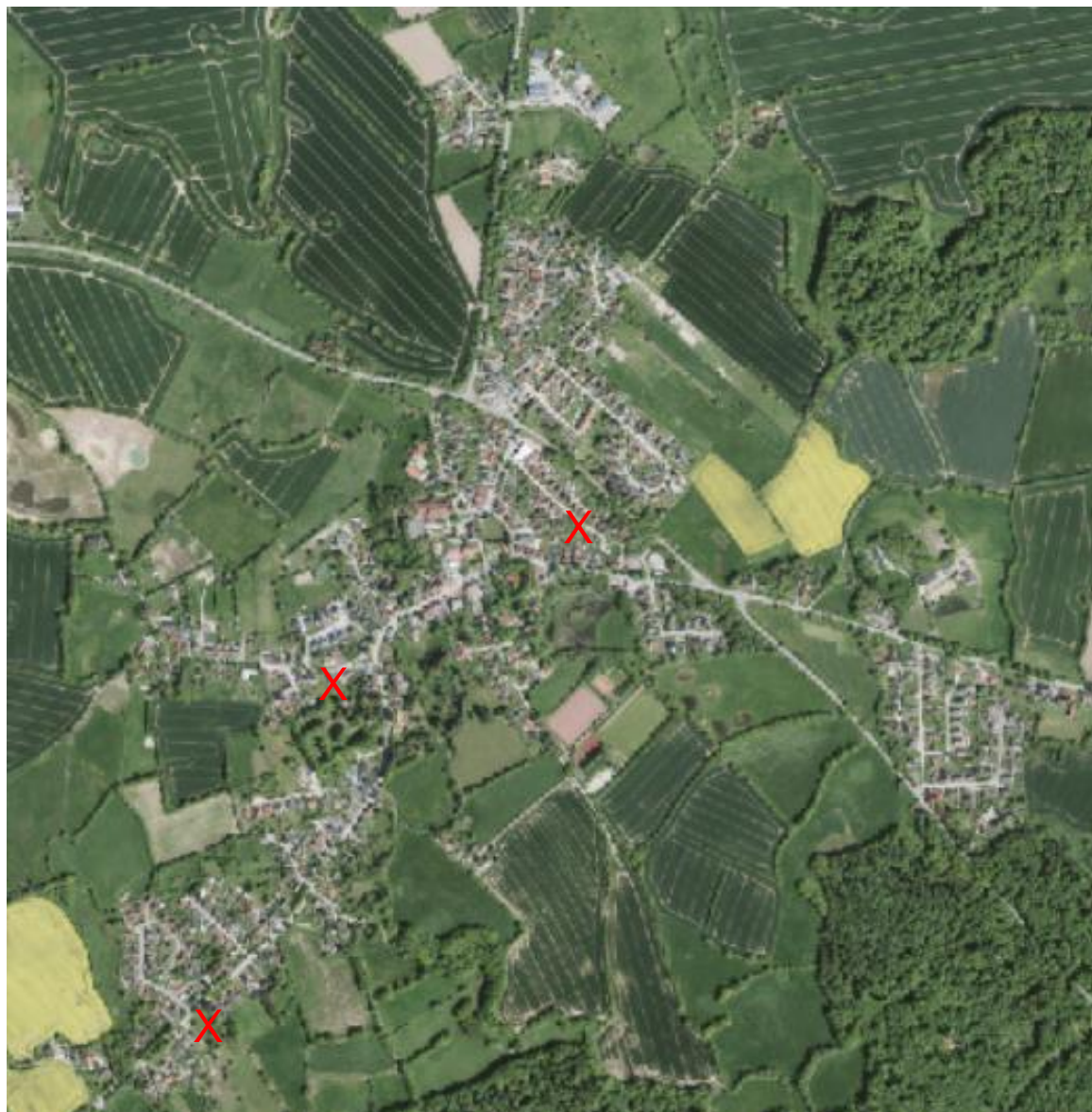


Abb.: Luftbild, Digitaler Atlas Nord, ohne Maßstab.

4. im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne ist darüber hinaus Reservefläche in städtebaulich integrierter Lage

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt Reservefläche in Richtung Viertelshufe, sowie nördlich der Bergfelderstraße dar. Teilweise wurden diese Flächen bereits bebaut.

Die Siedlungsentwicklung der Ortschaft Schönwalde fokussierte sich vorwiegend auf den nördlichen Bereich des Siedlungsgefüges. Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 30 werden in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft wird durch die Gestaltung der Grün- und Freiflächen geachtet. Das Planvorhaben fungiert in seiner Umsetzung als Abrundung des Ortsteiles in Richtung Süden.

Weiterhin überprüft die Gemeinde Schönwalde die in dem Gemeindeentwicklungskonzept aufgeführten Flächen für eine zukünftige wohnbauliche Entwicklung.

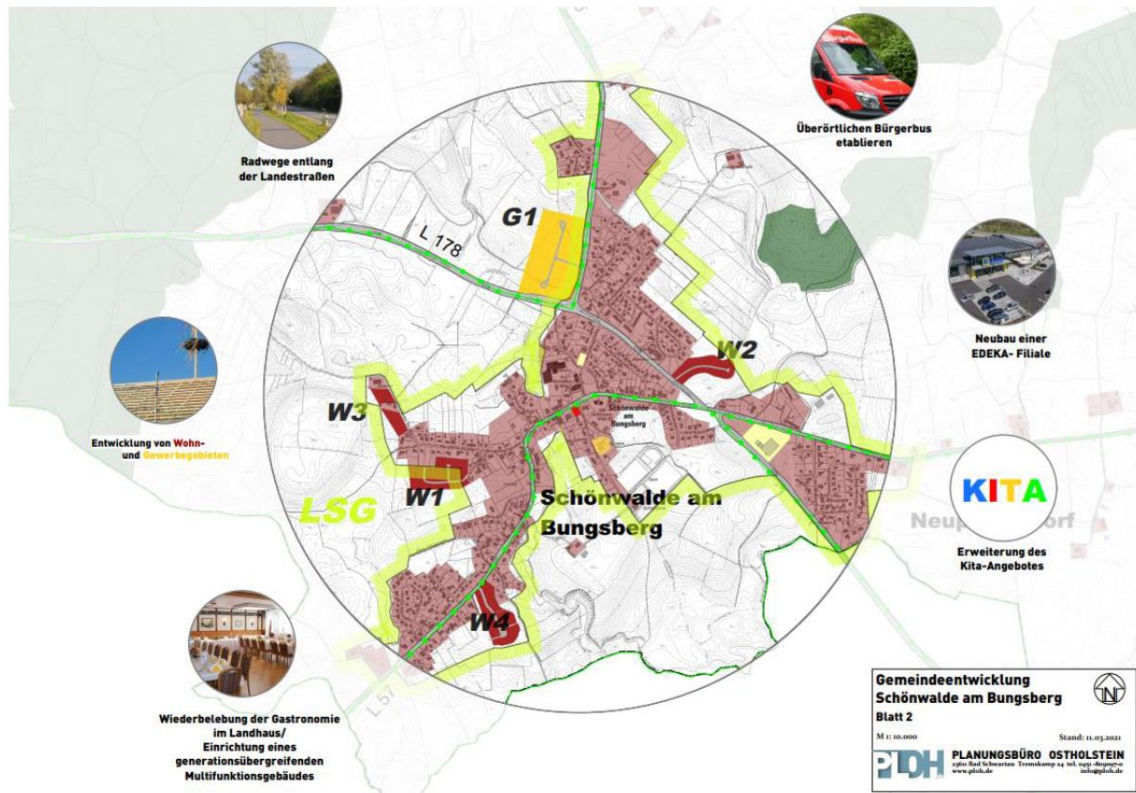


Abb. Gemeindeentwicklungskonzept Schönwalde am Bungsberg, Blatt 2, ohne Maßstab.

Die Flächenbezeichnungen werden aus dem Gemeindeentwicklungskonzept übernommen. Die Bewertung erfolgt anhand der Flächenverfügbarkeit sowie der vorhandenen Nutzung (*Schutzwürdigkeit*).

Flächenbezeichnung	Aktuelle Nutzung	Bewertung
W1	Acker, Grünland, private Gärten	Durch die vorhandenen Nutzungen bedingt stehen die Flächen für eine wohnbauliche Nutzung nicht zur Verfügung.
W2	Grünland mit Mergelkuhle	Die Flächen stehen kurzfristig nicht für eine Umnutzung zur Verfügung. Die vorhandenen Biotopstrukturen schränken die Eignung ein.

W3	Grünland, private Gärten, landwirtschaftliche Hofstellen	Eine Planung würde die Einleitung einer bandartigen Entwicklung darstellen. Durch die vorhandenen Nutzungen bedingt stehen die Flächen für eine wohnbauliche Nutzung nicht zur Verfügung.
W4	Tannenbaumkultur	Die Fläche ist für eine Wohnbebauung geeignet und steht kurzfristig für eine Umnutzung zur Verfügung. Hochwertige Biotopstrukturen werden durch die Umnutzung nicht beeinträchtigt.

3.3 Auswirkungen der Planung

Durch die Planung werden Flächen nutzbar gemacht, welche in direkter Nähe zur bestehenden Siedlungsfläche liegen und die Bevölkerung mit neuem zusätzlichem Wohnraum versorgen. In der Gemeinde Schönwalde besteht eine entsprechende Nachfrage nach Grundstücken für eine Wohnbebauung. Die gewählten Flächen sind für das geplante Baugebiet aus ortsplannerischer Sicht gut geeignet. Die zusätzlichen Bauflächen festigen die Siedlungsstruktur. Bei der Umsetzung der Planung werden sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben.

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht kleinteilige Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Gemeinde möchte vorrangig ihrer Versorgungsfunktion (Wohnraum für Familien) nachkommen. Dem gegenüber steht der Aspekt der Beherbergung, welche in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässig wäre. Die Gemeinde möchte hier auch aus dem vorhergehend beschriebenen Gründen die Beherbergung gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im Plangebiet ausschließen. Zur Wahrung der Wohnruhe erfolgt darüber hinaus der Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist auch die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO im Sinne des § 13a BauNVO (Ferienwohnungen) unzulässig.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzen mit einer geringen Grundflächenzahl von 0,25 und 0,35 die Bodenversiegelungen und unterstützen die gewünschte eher kleinteilige Bebauung. Die maximal zulässigen Grundflächen dürfen durch die in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 75% überschritten werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl kann für Terrassen und Balkone gem. § 16 Abs. 5 BauNVO um insgesamt bis zu 20% überschritten werden. Die Beschränkungen der maximal zulässigen Firsthöhen der baulichen Anlagen dienen dem Einfügen der Bebauung in das Ortsbild und dem Schutz des Landschaftsbildes.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,4 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Bei einem ansteigenden Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront. Bei einem abfallenden Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung nur zulässiger Einzel- und Doppelhäuser im Allgemeinen Wohngebiet und zur Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, wird die im Ortsteil Schönwalde teilweise gewünschte kleinteilige Bebauung unterstützt.

Die überbaubaren Flächen werden weitgehend zusammengezogen festgesetzt, um einen großzügigen Spielraum bei der Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück zu erhalten. Nicht überdachte Außenterrassen sind in den Allgemeinen Wohngebieten außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gem. § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig, um eine flexible Anordnung und Grundrissgestaltung zu ermöglichen. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und sonstige bauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Baugebieten innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen unzulässig.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes werden vorhandene Knickstrukturen als gesetzlich geschützte Biotope nachrichtlich übernommen und mit Erhaltungsgeboten und Knickschutzstreifen (mind. drei Meter Breite) gesichert. Zum Schutz der vorhandenen Knickstrukturen sind die festgesetzten Knickschutzstreifen außerhalb der Knicks zu einer extensiven Gras- und Krautflur zu entwickeln. Die mindestens drei Meter breiten Knickschutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen freizuhalten und zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Grünfläche durch einen Zaun einzufrieden.

Der Bebauungsplan enthält gestalterische Festsetzungen, die der Einfügung der Baugebiete in das Orts- und Landschaftsbild sowie zum Teil einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden dienen. Bei den Dachfarben und -materialien sollen die Gestaltungsstrukturen aus den umliegenden Wohnbebauungen aufgegriffen werden. So soll langfristig ein in sich schlüssiger und harmonischer Ortsrand entstehen. Um dieses Ziel zu erreichen, erfolgen die Festsetzungen für das Plangebiet, dass die Dächer der Hauptkörper ausschließlich mit roten bis rotbraune oder anthrazitfarbene Eindeckungen zulässig sind. Reetdächer und leicht entflammbare Fassaden sind unzulässig. Unzulässig sind zudem glänzende bzw. reflektierende Dachpfannen. Solaranlagen sind zulässig.

Die Einfriedungen zu festgesetzten Verkehrsflächen sind nur als lebende Hecke oder als bewachsener Friesenwall bis zu 1,2 m, ggf. in Kombination mit einem Zaun zulässig. Gabionenwände bzw. Kunststoffeinflechtungen in Zäunen sind unzulässig. In den Vorgärten – die Fläche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie – sind mit Ausnahmen der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen wasseraufnahmefähig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung von Kies oder Schotter ist unzulässig. Ist die vordere Baugrenze nicht bis zur seitlichen Grundstücksgrenze durchgeführt, so ist in diesem Bereich die gerade Verbindung zwischen den straßenseitigen Baugrenzen bzw. -linien der direkt benachbarten Grundstücke bzw. bei Endgrundstücken ihre gerade Fortsetzung bis zur Grundstücksgrenze entsprechend zu verwenden.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Planstraße A mit Zufahrt zur der Eutiner Straße. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes zur Landesstraße 57 ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Standort Lübeck, abzustimmen.

Die Gemeinde Schönwalde ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen.

3.6 Grünplanung

Die vorhandenen Knickstrukturen bleiben erhalten.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Baumpflanzungen

Je Baugrundstück ist mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit 3 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen. Als Arten sind folgende Laubbäume denkbar, z.B.:

Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Corylus corluna	Baum-Hasel

Geländeverlauf

Der natürliche vorhandene Geländeverlauf ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern sind nur zum Einfügen baulicher Anlagen im Umfang von max. 1 m zulässig.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Bebauungsplan Nr. 30 kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a i.V.m. § 13 b BauGB angewendet werden, da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu

erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich für die durch den Bauleitplan vorbereiteten Flächenversiegelungen ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes dürfen jedoch nicht außer Acht gelassen werden. So sind auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens der Belange-Katalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Entbehrlich ist lediglich die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts.

Die Gemeinde Schönwalde betrachtet die Belange des Naturschutzes überschlägig.

Um die Betroffenheit der Arten, die nach § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, abzuschätzen wurde die „Faunistische Bestandserfassungen und Potenzialanalyse mit Artenschutzuntersuchung in Schönwalde-Weihnachtsbaumkultur“ erarbeitet.

Schutzgut Tiere/ Pflanzen

Die zutreffenden Sachverhalte werden dem Wortlaut des § 44 (1) BNatSchG stichwortartig gegenübergestellt. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (Zugriffsverbote)

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

a. Dieses Verbot wird nicht verletzt, da die Fällung der Gehölze und Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen (allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

b. Dieser Tatbestand wird nicht erfüllt, da die Arbeiten zur Baufeldräumung (z.B. Rodung von Gehölzen) keine Störungen verursachen, die nicht schon unter Nr. 1 (oben) oder Nr. 3 (unten) behandelt werden. Dieses Verbot wird nicht verletzt, da die Arbeiten zur Baufeldräumung (z.B. Rodung von Gehölzen) vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Vogelwelt. Störungstatbestände nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG treten durch das Bauvorhaben für die Fledermausfauna nicht ein.

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

c. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht beschädigt Lebensstätten von Fledermäusen werden nicht beschädigt, wenn die Knicksäume nicht beleuchtet werden.

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

d. Solche Pflanzen kommen hier nicht vor.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn der Baubeginn nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnt. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Es ergeben sich somit aufgrund der Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG folgende Maßnahmen:

-Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit (01. März bis 30. September - allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).

-Vermeidung von Beleuchtung der Gehölzränder des Plangebietes bzw. Beachtung der Minimierungsmaßnahmen nach SCHROER et al. (2019) und EUROBATS (2019).

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden in Form von Hinweisen im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.

Die im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Dazu gehört insbesondere vor Baubeginn eine Begehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektennester befinden können.

In die angrenzenden Grünstrukturen (Knick) wird durch die Planung nicht eingegriffen. Vorhandene Knickstrukturen bleiben als rechtlich geschützte Biotope erhalten.

Schutzgut Fläche/Boden

Die Berechnung des Ausgleichflächenbedarfs erfolgt nach dem Erlass „Verhältnis der artenschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des

Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende vom 09.12.2013, gültig ab dem 01.01.2014, sowie dessen Anlage.

Eingriffsfläche	Flächengröße (m ²)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsfläche (m ²)
Allgemeines Wohngebiet (GRZ)	17.099 m ² 7.821 m ²	0,5	3.911 m ²
Überschreitung durch der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauGB genannten Anlagen			
Verkehrsflächen	3.188 m ²	0,5	1.594 m ²
Summe Eingriffe			5.505 m²

Es ergeben sich somit durch die Realisierung der Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft (Schutzgut Boden/Wasser), dennoch handelt es sich bei diesen um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, da hier das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB angewendet wird.

Dennoch sind grünordnerische Festsetzungen getroffen worden, die den Eingriff teilweise ausgleichen können (*Beispielweise Baumpflanzungen und Schutzstreifen*).

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch landwirtschaftliche Flächen sowie Wohnbebauung geprägt. Ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Das Klima in Schleswig-Holstein gehört zum kühlgemäßigten subozeanischen Bereich. Charakteristisch sind die vorherrschenden Westwinde, verhältnismäßig hohe Winter- und niedrige Sommertemperaturen, geringe jährliche und tägliche Temperaturschwankungen, hohe Luftfeuchtigkeit und starke Winde. Insgesamt ist von unbelasteten klimatischen Verhältnissen auszugehen.

Über das Vorhabengebiet hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Weitere naturschutzfördernde Maßnahmen sind allgemein z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, Einbau von Niststeinen, Insektenhaus, Aufhängung von Vogel- und Fledermauskästen, Anbringung von Ausstiegshilfen bei Schächten, in die Amphibien hineinfallen können. Die Festsetzung, dass ausschließlich Dachbegrünungen für Garagen, Carports und Nebengebäude zulässig sind, wird im Bebauungsplan aufgenommen. Für die Dächer der Hauptkörper sind diese auch zulässig. Dies wirkt sich positiv auf das Kleinklima und den Wasserhaushalt aus.

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten behalten ihre Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 BNatSchG. Die ökologischen Funktionen bleiben weiterhin erhalten. Bei Fledermäusen werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt, wenn die Knicksäume nicht zu stark beleuchtet werden.

Grundsätzlich ist § 39 BNatSchG zu beachten und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu unterlassen.

4 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet verursacht keine Emissionen durch Lärm, Staub, Gerüche o.ä., die zu Störungen in der Nachbarschaft führen können.

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Um diese Einwirkungen zu untersuchen, wurde eine Verkehrslärmuntersuchung beauftragt und durchgeführt. Berücksichtigt wurde der bzgl. Des Plangebiets maßgebliche Straßenverkehrslärm der Eutiner Straße sowie die in der unmittelbaren Nähe liegende Bushaltestelle „Am Steinberg“ der DB Autokraft. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden der letzten Verkehrszählung des Jahres 2015 entnommen und auf den Prognosezeitraum 2035 hochgerechnet. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der maßgeblichen Rechenregeln der RLS-19.

Eine Ausweisung der maßgeblichen Außenlärmpegel erfolgt gemäß den Vorgaben der DIN 4109 für die Nachtzeit als Tageszeit mit den höheren Anforderungen.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden.

Die für aktive Schallschutzmaßnahmen in Frage kommende Fläche parallel zu der L57 verfügt über keine ausreichende Dimensionierung, um eine schalltechnische Wirksamkeit für

das gesamte Gebiet zu bewirken. Ein Ausgleich erfolgt daher mittels geeigneter Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung sowie baulicher Schallschutzmaßnahmen.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

5.2 Gasversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt aus dem vorhandenen und ggf. zu ergänzenden Trinkwassernetz.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene und zu ergänzende Kanalnetz des ZVO entsorgt. Das in dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll in das zentrale Schmutzwassernetz des ZVO, über die Eutiner Str. in Höhe der Straße Walkmühle, eingeleitet werden.“

Es liegt ein mit der Wasserbehörde abgestimmtes Entwässerungskonzept vor. Diese hat mit Schreiben vom 18.10.2022 die wasserrechtlichen Zulassungen für die geplante Niederschlagswasserbeseitigung im B-Plan 30 der Gemeinde Schönwalde in Aussicht gestellt.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Das Lichtraumprofil (4 m Breite x 4 m Höhe) ist dauerhaft nicht durch Bäume, Verkehrszeichen, Ampelanlagen, etc. einzuschränken. In Stichstraßen muss der Wendeplatz einen Durchmesser von mindestens 22,0 m befahrbare Fläche aufweisen.

Sollte sich bei den späteren Abfall- und Wertstoffsammlungen herausstellen, dass ein Befahren der geplanten Erschließungsstraßen mit Großraum- Sammelfahrzeugen aus Sicherheitsgründen abzulehnen ist, werden die Sammlungen nur in den nächstgelegenen, ausreichend befahrbaren öffentlichen Straßen durchgeführt. Hierfür sind Stell- oder Sammelplätze zu errichten, welche mit dem ZVO abzustimmen sind.

5.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Schönwalde wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Die Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen mit einem Hydrantenabstand von maximal 150 m vorzusehen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung). Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6.2 Archäologie

Das Plangebiet befindet sich zu einem Teil in einem archäologischen Interessengebiet. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Es liegen zureichende Anhaltspunkte dafür vor, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, demnach sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich. Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6.3 Abfall

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505 5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln –“, (Stand 2003). Sofern für die Baustraßen und -wege Recycling- Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht.

Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden. Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

6.4 Verkehr

Die Einmündung und die bauliche Gestaltung des unmittelbaren Einmündungsbereiches der Erschließungsstraße in die Landesstraße 57 ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und

Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Standort Lübeck, abzustimmen. Hierzu sind dem LBV-SH, Standort Lübeck, entsprechende Detailplanunterlagen, bestehend aus Lageplan i. M. 1 : 250, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben, Markierungs- und Beschilderungsplan sowie ein Kapazitätsnachweis des Knotenpunktes vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht erfolgt. Die Abschirmung hat auf Privatgrund zu erfolgen. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

6.5 Hinweise sonstiger Versorgungsträger

Die Telekom Deutschland GmbH teilt mit einem Schreiben vom 07.06.22 mit:

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen,
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden: Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 11, Planungsanzeigen, Fackenburger Allee 31b, 23554 Lübeck. Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung: T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de

Die Schleswig-Holstein Netz AG teilt mit einem Schreiben vom 09.06.22 mit:

Im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der Schleswig-Holstein Netz AG. Alle Angaben zur Lage und Verlegungstiefe sind heute aktuell und könnten sich zum Zeitpunkt der Bauarbeiten bereits geändert haben.

Vor Beginn der Baumaßnahmen muss die Baufirma separat eine aktualisierte Leitungsauskunft einholen.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

8 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Schönwalde am 28.03.2023 gebilligt.

Schönwalde, den 15.06.2023

Siegel

(Winfried Saak)

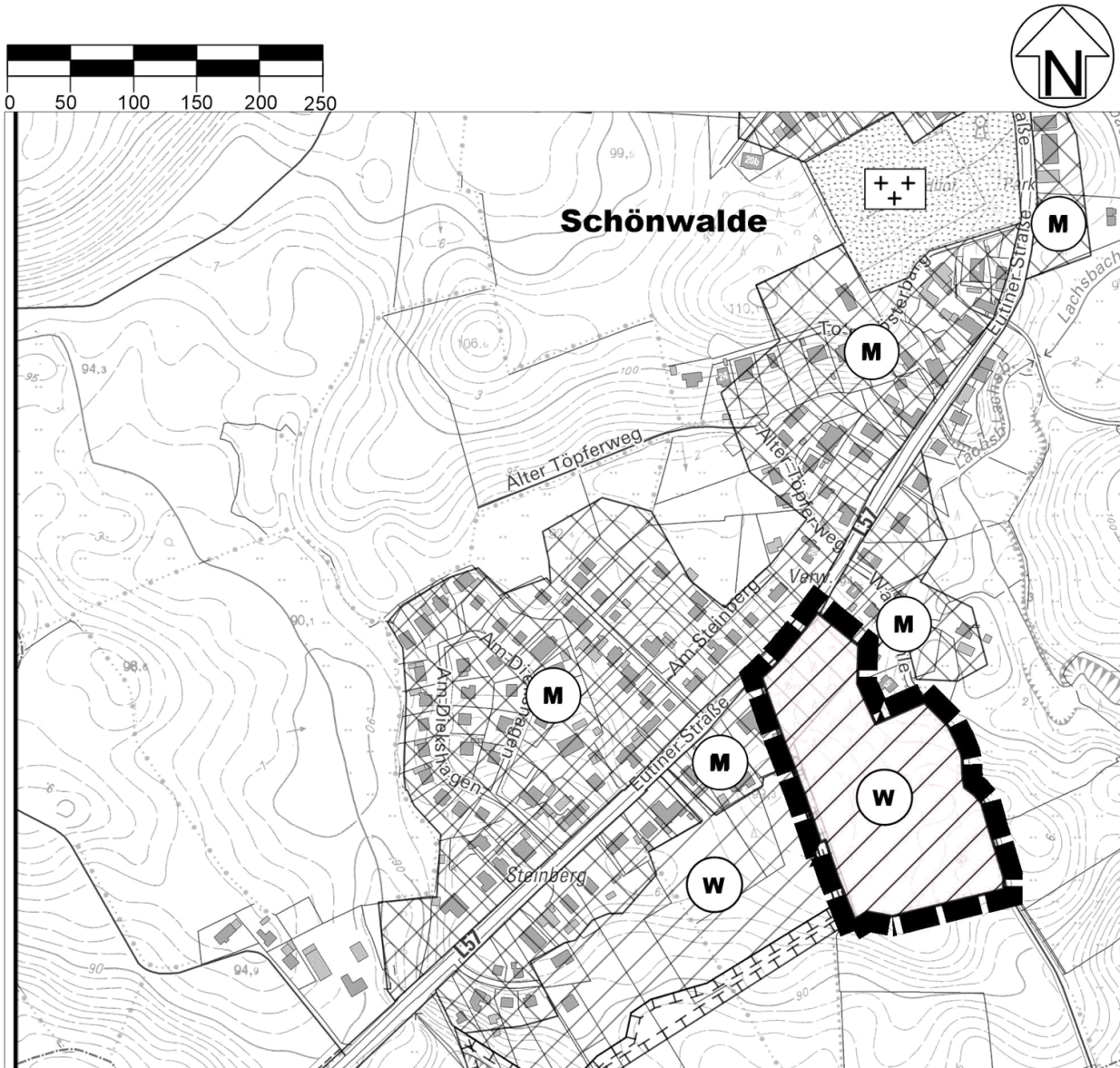
- Bürgermeister –

Der Bebauungsplan Nr. 30 ist am 12.07.2023 rechtskräftig geworden.

10 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

**25. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER GEMEINDE SCHÖNWALDE DURCH BERICHTIGUNG**

für ein Gebiet in Schönwalde a. b. südlich der Eutiner Straße / Landstraße 57, westlich der Straße Walkmühle zwischen Hausnummer Eutiner Straße Nr. 60 und Walkmühle Nr. 1 bis 5 und südlich davon:



Hinweis: Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 30 der Gemeinde Schönwalde, der mit Wirkung vom 12.07.2023 Rechtskraft erlangt hat. Dargestellt wird Wohnbaufläche.

Schönwalde, den 13.07.2023

Siegel

(Olaf Schöning)

- Bürgermeister -