BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a BauGB

Gemeinde Langballig

Amt Langballig

Auftraggeber:	Gemeinde Langballig Bürgermeister Peter Dietrich Henningsen Süderende 1 24977 Langballig
Projektbezeichnung:	23. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Langballig und Westerholz

Projekt-Nr.:	5-135-16	Gezeichnet:	Ko
Auftragnehmer/Planer:	ingenieurgesellschaft nord für bauwesen Waldemarsweg 1 24837 Schleswig Tel.: 04621/30 17-0 • Fax: 04621/30 17-30 E-Mail: info@ign-schleswig.de www.ign-schleswig.de		
Verantwortlicher Projektleiter:	Dipl.-Ing. Boyke Elsner	27.09.2017 Datum / Unterschrift	
Planung:	Moritz Hass, B.Sc. - Stadt- und Regionalplanung - Tel: 04621/30 17-73 E-Mail: m.hass@ign-schleswig.de	27.09.2017 Datum / Unterschrift	

Verfahrensstand:

- ☐ Aufstellungsbeschluss (§2 (1) BauGB)
- ☐ Planungsanzeige Landesplanung (§ 1 (4) BauGB, § 11 LaPlaG)
- ☐ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
- ☐ Frühzeitige Unterrichtung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)
- ☐ Entwurfsbeschluss
- ☐ Auslegungsbeschluss
- ☐ Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)
- ☐ Beteiligung der Behörden (§4 (2) BauGB)
- ☒ **Abschließende Beschlussfassung (§6 BauGB)**
- ☐ Andere _____

Inhaltsverzeichnis

1. Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes 1
2. Lage des Plangebietes 2
3. Bestehende Nutzung des Plangebietes 3
4. Ziele der Bauleitplanung 3
5. Innenentwicklungspotentiale 5
6. Überprüfung von Standortalternativen 6
7. Zweck der Bauleitplanung 9
8. Landschaftsplan 10
9. Auswirkungen auf die Umwelt 10
9.1 Denkmalschutz 10
9.2 Artenschutz 10
9.3 FFH-Gebiete 11
9.4 Gewässer 11
9.5 Boden 11
9.6 Klima und Lufthygiene 12
9.7 Immissionsschutz 13
9.8 Brandschutz 13
10. Durchführung der Maßnahme 13

1. Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes

Die 23. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Langballig und Westerholz erfolgte auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 17.03.2016.
Der Entwurfs und Auslegungsbeschluss erfolgte am 20.12.2016.
Der erneute Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erfolgte am 20.06.2017

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Lücke“ durchgeführt.

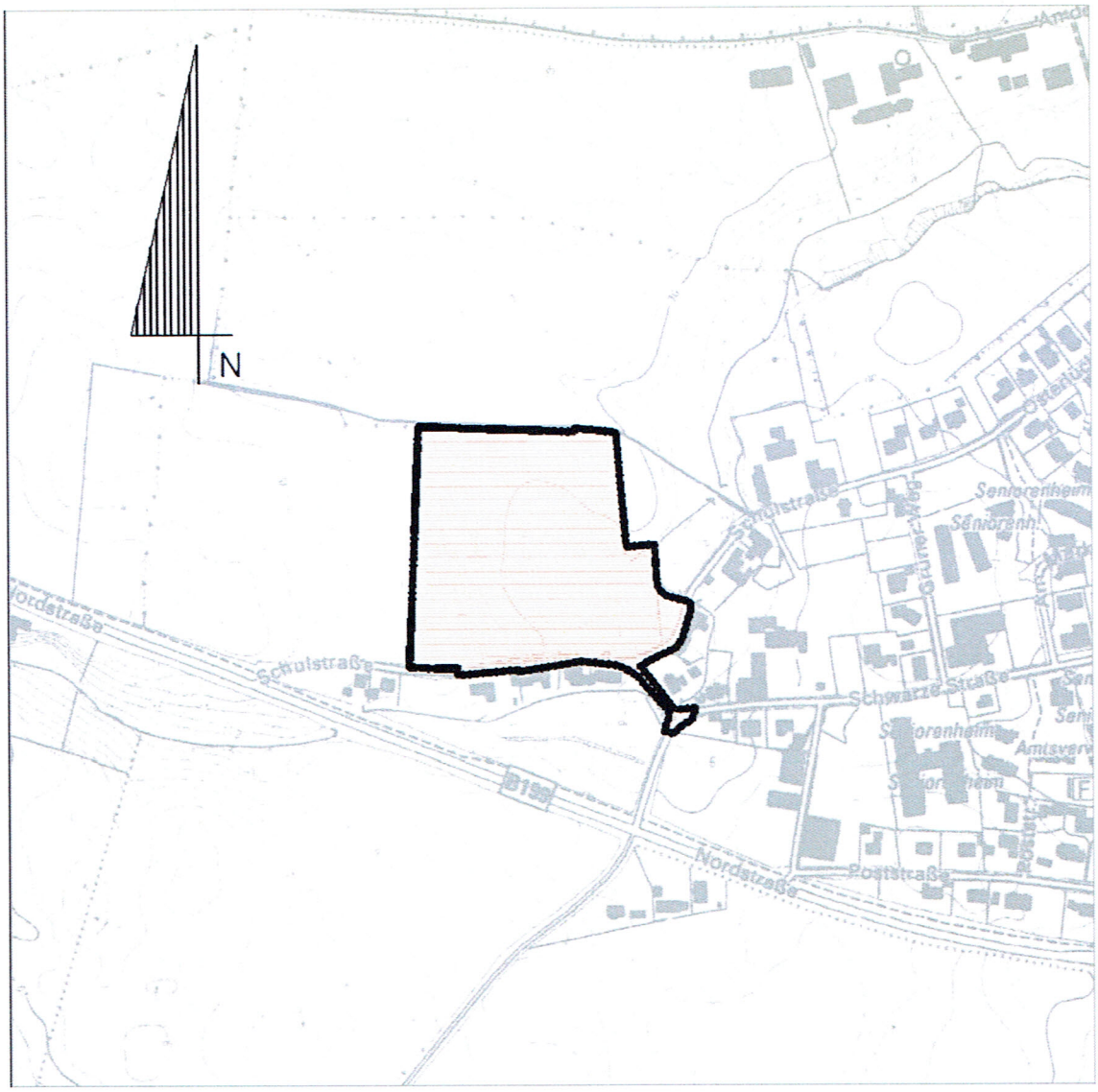
Sämtliche Verfahrensschritte wurden form- und fristgerecht gemäß BauGB durchgeführt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Gemeinden Langballig und Westerholz stellt die Plangebietsfläche als Flächen für die Landwirtschaft dar.

Um die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Langballig an diesem Standort zu ermöglichen, stellt die 23. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Langballig und Westerholz die Fläche des Plangebietes künftig als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dar.

2. Lage des Plangebietes



Übersicht

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Gemeinde Langballig.
Südlich verläuft die „Schulstraße“ mit bereits bestehender wohnbaulicher Nutzung, dahinter verläuft in Ost-West Richtung die Bundesstraße 199 „Nordstraße“, östlich grenzen die *Schulau* und Wohnbebauung an. Nördlich und westlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Das Gebiet liegt überwiegend auf dem Flurstück 68/1 der Flur 5 der Gemarkung Langballig.

3. Bestehende Nutzung des Plangebietes

Der Planbereich schließt westlich an die bestehende Ortslage Langballig an.
Es ist im Süden durch die angrenzende „Schulstraße" begrenzt.
Das Plangebiet selbst wird, ebenso wie der nördlich und östlich angrenzende Bereich, als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt und ist auch als solche im bestehenden Flächennutzungsplan deklariert.

Quelle: Bing

4. Ziele der Bauleitplanung

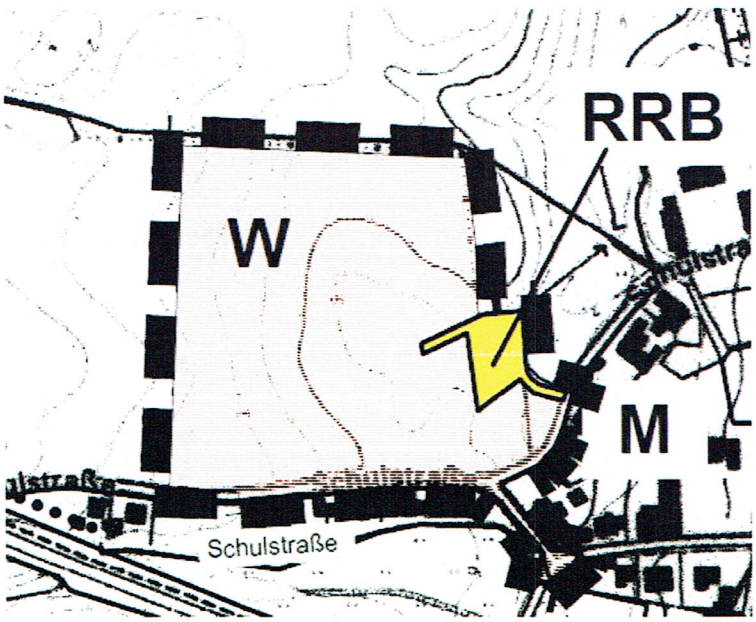
Für das beschriebene Gebiet beabsichtigt die Gemeinde Langballig die 23. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Langballig und Westerholz zur Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche (W) im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Gemeinde Langballig die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO auf Ebene des Bebauungsplanes.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Der Regionalplan für den Planungsraum V, Stand Oktober 2002, zählt das Plangebiet zu den ländlichen Räumen und gleichzeitig zu den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Weiterhin hat Langballig eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion in ländlichen Räumen.
Als ländlicher Raum gehört das Plangebiet gleichzeitig zu den sog. abgelegenen strukturschwachen ländlichen Räumen. Daher soll der „Landesteil Schleswig" mit seiner vielfältigen Funktion unter Berücksichtigung der deutlich ausgeprägten Eigenarten sowie der unterschiedlich zu bewertenden ökologischen Belange insgesamt als eigenständiger, gleichwertiger und zukunftsträchtiger Lebens- und Wirtschaftsraum erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit weiterentwickelt werden.
Konkrete Anforderungen an die vorliegende Planung eines Wohngebiets ergeben sich aus der Zugehörigkeit zu den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung nicht.
Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion sollen sich unterhalb der Ebene der ländlichen Zentralorte stärker entwickeln als die übrigen Gemeinden im Nahbereich ohne entsprechende Einstufung. Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte soll dabei jedoch gewahrt bleiben.

Die inhaltlichen Festsetzungen für das Plangebiet entsprechen den Vorgaben des Regionalplanes. Die Gemeinde Langballig wird ihrer Funktion als überörtlicher Versorgungsträger mit der Schaffung von 27 Baugrundstücken sowohl für die Einzel- und Doppelhausbebauung, als auch durch verdichteten Wohnungsbau auf einer Fläche von rund 3,1 ha gerecht, ohne dass die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte beeinträchtigt wird.



Planzeichnung der 23. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinden Langballig und Westerholz

Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Lücke“

5. Innenentwicklungspotentiale

Bei der Untersuchung von Innenentwicklungspotenzialen kommt es im Wesentlichen auf die nachfolgenden Punkte an:

Mögliche Flächenausweisungen hängen maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (siehe Ziffer 6.5.2 Abs. 5 LEP-Entwurf; danach ist ein weiteres Ziel der Raumordnung, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat). Die Ermittlung von Innenentwicklungspotentialen soll sich nicht nur auf eine rechtliche Baulückenbetrachtung (wie sie bislang im Zuge der Planung der Gemeinden erfolgt ist) beschränken; vielmehr soll durchaus perspektivisch eine Betrachtung und Bewertung auch von z. B. älteren Bau-/ Bebauungsplangebieten, innerörtlich gelegenen Hofstellen und sonstigen Nutzungen innerhalb der Ortslage insbesondere hinsichtlich sich abzeichnender Eigentümerwechsel und Nutzungsaufgaben vorgenommen werden.

Bei der Betrachtung möglicher Innenentwicklungspotenziale ist zuerst zu erfassen, ob auf den untersuchten Flächen Baurechte nach § 30, § 33 und § 34 BauGB bestehen. Die Eigentumsverhältnisse sind für diese sachliche Untersuchung unerheblich. Das Eigentum oder die derzeit fehlende Bereitschaft der Eigentümer zur Realisierung einer

Wohnbebauung stellen nicht die Eigenschaft einer Fläche als Innenentwicklungspotenzial in Frage. Erst im Anschluss wäre zu ermitteln, ob Hindernisse bestehen, die einer Bebauung im Wege stehen (z. B. Naturschutz, Denkmalschutz, Immissionen). Auch kann eine derzeitig und auch zukünftig absehbar abweichende Nutzung (z. B. Stellplätze, Spielplatz, Park, bedeutende Freifläche etc.) einer wohnbaulichen Entwicklung entgegenstehen.

Unter diesen Voraussetzungen wurde das Gemeindegebiet auf mögliche Wohnbauflächen untersucht. Es wurden dabei sowohl Flächen innerhalb geltender Bebauungspläne als auch Flächen, welche nach § 34 BauGB ohne die Durchführung einer Bauleitplanung genehmigungsfähig wären, und Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, betrachtet. Baufelder innerhalb sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen (§ 33 BauGB) existieren nicht, ebenso wie innerörtlich gelegene Hofstellen. Zwar befinden sich innerhalb des Gemeindegebietes Hofstellen, jedoch befinden sich diese im planungsrechtlichen Außenbereich. Ein Eigentümerwechsel, welcher eine wohnbauliche Entwicklung der Hofstellen ermöglichen würde, steht zudem nicht in Aussicht.

Insgesamt wurden 29 Flächen betrachtet, von denen ca. 20 zwar planungsrechtlich kurzfristig überbaubar wären, jedoch stehen die meisten Flächen aus privaten Gründen der Eigentümer nicht zur Verfügung oder dienen aufgrund ihrer Lage nicht der Innenentwicklung.
Insgesamt stehen tatsächlich lediglich 2 Flächen, auf denen jeweils eine Wohneinheit entstehen könnte, für die kurzfristige Innenentwicklung zur Verfügung.

Um die Verfügbarkeit der jeweiligen Flächen zu klären, wurden Telefongespräche mit den jeweiligen Eigentümern geführt. Die Ergebnisse flossen in die Bewertung der Flächen ein.

An dieser Stelle wird auf die beigefügte Tabelle und die Kartierung verwiesen, welche detailliertere Informationen zu den jeweiligen Flächen enthalten.

Die kurzfristig realisierbaren Flächen im Innenbereich sind angesichts der Nachfrage nach Bauland und der überörtlichen Versorgungsfunktion der Gemeinde Langballig für die weitere wohnbauliche Entwicklung derzeit nicht ausreichend.

Es ist daher notwendig, der Nachfrage nach Wohnraum durch ein geeignetes Neubaugebiet gerecht zu werden und zeitgleich die verschiedenen Bedarfe, bspw. durch Single- und Seniorenwohnungen, zu decken.

6. Überprüfung von Standortalternativen

Im Rahmen der Vorplanung hat die Gemeinde verschiedene potentielle Flächen für die wohnbauliche Entwicklung sowohl im Innenbereich als auch an den Randlagen der Gemeindefläche untersucht.

Verfügbare Innenbereichsflächen reichen demnach nicht aus, um der Nachfrage an Bauland gerecht zu werden.

Die Überprüfung alternativer Flächen zur Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes ergab, dass eine gegenwärtige Realisierung lediglich auf dem Gebiet nördlich der „Schulstraße", im Südwesten der Ortslage Langballig, möglich ist.

In einer Baugebietsanalyse der Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen aus dem Jahr 2012 wurden seinerzeit sechs mögliche Baufelder innerhalb der Gemeinde Langballig für die städtebauliche Entwicklung überprüft, in der unter anderem auch die Fläche des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 14 „Lücke" als städtebaulich integriert, zentrumsnah und insgesamt geeignet dargestellt wurde. Die Baugebietsanalyse liegt den Unterlagen bei.

Die Prüfung zur Verfügbarkeit der alternativen Flächen ergab, dass diese aus verschiedenen Gründen nicht zur Verfügung stehen oder Probleme bezüglich der Erschließung vorliegen.

Die über mehrere Jahre andauernden Verhandlungen über eine Entwicklung der Fläche „Norderlück", östlich der Hauptstraße und südlich der Straße „Gaisberg", sind gescheitert.
Zunächst scheiterte die Verhandlung zwischen einem Investor und dem Flächeneigentümer.
Aufgrund der Verfügbarkeit möglicher Ausgleichsflächen des Flächeneigentümers war die Gemeinde zum Zeitpunkt der Verhandlungen gewillt, die Entscheidung des Investors für eine Ausgleichsfläche auf die Fläche des Eigentümers zu lenken, um die eigenen Flächen für spätere Entwicklungen behalten zu können. Daher hat man sich zum damaligen Zeitpunkt für ein Angebot über Marktwert entschieden, wohl wissend, dass die Entwicklung der Fläche „Norderlück" nicht daran scheitern wird.
Aufgrund der Kaufpreisforderung des Eigentümers für die Fläche des Plangebietes wurde das Budget des Investors jedoch bereits derart ausgereizt, dass dieser die notwendigen Ausgleichsflächen kostenlos von der Gemeinde oder dem Flächeneigentümer zu Verfügung gestellt bekommen hätte müssen. Er war also nicht bereit, überhaupt eine Investition für die Ausgleichsflächen zu tätigen, weshalb auch die Verhandlungen mit dem Flächeneigentümer zu marktüblichen Konditionen scheiterten.

Im weiteren Verlauf scheiterte die direkte Verhandlung zwischen der Gemeinde und dem Flächeneigentümer über einen vom Verwaltungsjuristen Prof. Dr. Arndt ausgearbeiteten Erschließungsvertrag, dann wurde ein Kaufangebot der Gemeinde für diese Fläche, welches bereits deutlich über dem üblichen Marktniveau lag, von einer Erschließungsträgergesellschaft überboten.
Diese hat sich den Zugriff auf die Fläche gesichert, aber Verhandlungen mit dem Bürgermeister als Vertretungsorgan der Gemeinde über den juristisch abgestimmten Erschließungsvertrag abgelehnt.
Die Gemeindevertretung hat daraufhin im März 2016 die Verhandlungen über eine wohnbauliche Entwicklung dieser Fläche für gescheitert erklärt und sich aufgrund der enormen Nachfrage nach Bauland und in Anbetracht des langen Zeitraums, in dem

vergeblich versucht wurde eine Entwicklung auf der Fläche „Norderlück" zu realisieren, entschieden, auf der Fläche „Lücke" ein Baugebiet zu entwickeln.

Die Gemeinde beabsichtigte, genau wie jetzt bei der Fläche „Lücke", die Erschließung für die Fläche „Norderlück" selbst durchzuführen. Durch die Einigung zwischen Flächeneigentümer und einer Erschließungsträgergesellschaft war diese Möglichkeit für die Gemeinde nicht länger gegeben und es bestand die konkrete Befürchtung, durch die von Anfang an schwierige Auseinandersetzung mit der Erschließungsträgergesellschaft, dass eine Einigung sich erneut über einen unübersehbar langen Zeitraum hinziehen würde, abgesehen von dem Umstand, dass die Gemeinde die Erschließung und Vermarktung der künftigen Baugrundstücke nicht selbst hätte durchführen können.

Bei einer Erschließung von „Norderlück" hätten im Übrigen zahlreiche Sachverhalte geklärt werden müssen:

Die Geruchsimmissionsproblematik aufgrund des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes ist bis heute nicht gelöst. Zwar wurde im Jahre 2013 scheinbar ein Kurzgutachten erstellt, jedoch liegt der Gemeinde dieses Gutachten trotz Anforderung bis heute nicht vor, sodass eine Bewertung der Fläche aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht möglich und die Problematik weiterhin ungelöst ist.
Es liegt lediglich eine Grafik als Auszug aus dem Gutachten vor, welche jedoch ohne inhaltlichen Kontext wenig Aussagekraft besitzt. Es ist in keiner Weise nachvollziehbar, welche Ansätze für das Gutachten zugrunde gelegt wurden (Betriebsbeschreibung, Richtwerte, Berechnungen, etc.). Trotz dieser Umstände ist bereits in der einzelnen Grafik erkennbar, dass die Immissionswerte für Wohngebiete von 0,10 bzw. 10 % der Jahresstunden in der Regel nach der GIRL-SH im südlichen Bereich überschritten werden. Ob eine Wohnbebauung an dieser Stelle möglich ist, bleibt daher strittig, da dies anhand der bloßen Grafik nicht zu bewerten ist.
Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich veränderten Anforderungen und Richtwerte zu beachten, da das Gutachten, selbst wenn es vollumfänglich vorliegen würde, den aktuellen Standards womöglich nicht mehr gerecht wird und überarbeitet werden müsste.

Zusätzlich treten bei der Erschließung der Fläche „Norderlück" Probleme aufgrund der vorhandenen Topografie auf. Das Gelände weist im räumlichen Kontext eine Tallage auf, was insbesondere bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen wäre. Aufgrund der fehlenden Regenwasservorflut innerhalb des Gebietes müsste über die vorhandene Wohnbebauung entwässert werden. Dies erfordert zusätzlich eine Regenwasserrückhaltung in Form eines Beckens.

Außerdem entstehen Probleme aufgrund der räumlichen Lage zur westlich gelegenen Kreisstraße. Einerseits ist eine Anbauverbotszone von 15,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand, einzuhalten, da sich die Fläche außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet. Andererseits ist eine Einmündung in die Kreisstraße notwendig, welche mit höheren Auflagen und Kosten verbunden ist als bei einer Gemeindestraße.

Des Weiteren ist auch hier die Immissionssituation aufgrund des zunehmenden Verkehrs auf der K97 zu berücksichtigen und zu bewerten.

Diese Ausführungen zeigen, dass die Fläche „Norderlück" bisher ungeklärte Sachverhalte mit sich bringt und die Erschließung daher keineswegs als unproblematisch oder gesichert im Vergleich zur Fläche „Lücke" gesehen werden kann.

Da die Fläche „Norderlück" ebenso wie die Fläche „Lücke" planungsrechtlich nicht als Innenbereichsfläche zu werten ist, kommt der Grundsatz „Vorrang der Innenentwicklung" somit nicht zum Tragen. Ziele der Raumordnung stehen der Standortwahl der Gemeinde somit nicht entgegen. Die Gemeinde entscheidet daher durch Abwägung, welche Fläche sie entwickelt. Die genannten Umstände haben dazu geführt, dass nun die Fläche „Lücke" wohnbaulich entwickelt wird.

Die ursprünglich vorgesehene Fläche „Rönne" nördlich der Straße „Lothrönn" steht nicht mehr zur Verfügung.

Die Flächen westlich der Hauptstraße (K97) gegenüber dem Baugebiet „Laikier" stehen nicht zur Verfügung. Zudem wäre eine Anbindung oder zumindest Annäherung an den Hauptsiedlungskörper der Gemeinde wohl auch langfristig nicht zu erwarten; dem stehen zum einen die südlich "An de Beek" gelegene Nebenachse des landesweiten Biotopverbundsystems und zum anderen die nicht verfügbare Fläche nördlich „An de Beek" entgegen. Da die K97 eine Zäsur darstellt und eine trennende Wirkung zwischen dem bebauten Bereich "Laikier" und der freien Landschaft entfaltet, sollte sie auch im Hinblick auf die von Seiten des Kreises als "zu vermeidende Insellösung" angesprochene Situation nicht übersprungen werden. Diese Einschätzung teilte die Landesplanung im Jahre 2012 bereits mit.

Die Flächen südöstlich der Straße „Laikier" kommen insbesondere aus zahlreichen naturschutzfachlichen Gründen nicht für eine Bebauung in Frage.

Folglich verbleibt für eine Baulandentwicklung nur der am südwestlichen Ortsrand, nördlich der „Schulstraße" gelegene Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 14 „Lücke", zumal keine weiteren Standortalternativen im engeren Siedlungszusammenhang sichtbar sind.

7. Zweck der Bauleitplanung

Die 23. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Langballig und Westerholz schafft die planungsrechtliche Voraussetzung, die Gemeinde wohnbaulich zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan schafft die Grundlage zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dieser enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er setzt die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Langballig für das Plangebiet fest und ermöglicht die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO.

8. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Langballig, erstellt im Oktober 1995 durch das Büro Pro Regione, Flensburg, weist die Flächen des Plangebietes, inklusive seiner südöstlichen Ecke, überwiegend als „Acker/ Ackerfutterfläche" aus.
Entwicklungsmaßnahmen des Landschaftsplanes für das Plangebiet beschränken sich auf allgemeine textliche Empfehlungen.
Eine zukünftige Wohnbauentwicklung soll sich auf den Ortsteil Langballig konzentrieren.

9. Auswirkungen auf die Umwelt

9.1 Denkmalschutz

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet.
Bei der überplante Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist, oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Daher ist gemäß § 14 DSchG eine archäologische Voruntersuchung notwendig.
Die Untersuchung konnte am 14.09.2016 ohne besondere Funde abgeschlossen werden.
Es wurden keine relevanten archäologischen Befunde aufgedeckt.
Die Baufreigabe wird somit seitens des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holsteins erteilt.

Die Untere Denkmalschutzbehörde verweist zudem auf § 15 DSchG: 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 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.

9.2 Artenschutz

Das Plangebiet wird unter dem Gesichtspunkt der Lebensmöglichkeiten heimischer Tierarten bestimmt, durch eine weite Ackerfläche sowie dichte, überwiegend mit niedrigen Sträuchern bestückte Knicks und Feldhecken, deren Strukturvielfalt aufgrund weitgehend fehlender Überhälter aber als gering einzustufen ist.
Insgesamt wird im Plangebiet ausschließlich mit dem Vorkommen häufiger, anpassungsfähiger und weitverbreiteter Tierarten gerechnet. Mit Ausnahme der Brutvögel,

deren erwartete Arten innerhalb des Plangebietes jedoch nicht als streng geschützt gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatschG oder gefährdet gelten, wird im Plangebiet auf Basis der vorhandenen Landschaftselemente nicht von einer dauerhaften Besiedelung durch artenschutzrechtlich relevante Spezies ausgegangen.
Auf die weiteren Inhalte des Umweltberichtes wird verwiesen.

9.3 FFH-Gebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (sog. FFH-Gebiet) oder europäische Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. In einer Entfernung von minimal rund 900 m liegen jedoch die „Küstenbereiche *Flensburger Förde* von Flensburg bis *Geltinger Birk*" (Gebiet-Nr. DE-1123-393), zu denen der Unterlauf der an das Plangebiet grenzenden Schulau gehört.
Aufgrund der deutlichen räumlichen Entfernung mit dazwischenliegenden Siedlungsflächen sowie der geplanten Retention des anfallenden Niederschlagswassers in einem Regenrückhaltebecken zur Vermeidung von Abflussspitzen werden negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet nicht erwartet.
Auf die weiteren Inhalte des Umweltberichtes wird verwiesen.

9.4 Gewässer

Das Plangebiet grenzt im Osten an die *Schulau*, einen 0,50 m bis 1,50 m breiten Bach (auch: Vorfluter B des Wasser- und Bodenverbandes Langballigau). Innerhalb der Gebietsgrenze befinden sich allerdings nur Teile seiner Uferböschung, so dass innerhalb des Plangebietes keine offenen Wasserflächen vorhanden sind.
Die im Plangebiet, im Rahmen der Bodenuntersuchung durch das Erdbaulabor Gerowski, Schuby, im April 2016, niedergebrachten Bohrungen bis in 6,00 m Tiefe unter Flur stießen nirgends auf Grundwasser. Der bis in Tiefen zwischen 2,20 m und 1,20 m unter Flur anstehende sandgebänderte Geschiebemergel sowie stellenweise auch der darüber anstehende sandgebänderte Geschiebelehm bis in Tiefen von 0,70 m unter Flur im Südosten werden jedoch als wasserführend bezeichnet.
Die Vegetation der an die *Schulau* angrenzenden Gartenbrache deutet eher auf sehr kleinräumige Staunässe in diesem Bereich hin. Auch die auf der gegenüberliegenden Seite der „Schulstraße" auf demselben Höhenniveau zu beiden Seiten der *Schulau* vorhandene ältere Bebauung deutet nicht auf besonders geringe Grundwasserflurabstände im Talraum des Baches hin.
Es wird daher im Plangebiet flächig von Grundwasserflurabständen von mehr als 1,00 m ausgegangen.
Auf die weiteren Inhalte des Umweltberichtes wird verwiesen.

9.5 Boden

Zu den im Plangebiet anstehenden Bodenarten liegt ein Kurzbericht des Erdbaulabors Gerowski, Schuby, vom 11. April 2016 vor.
Zur Untersuchung des Untergrundes wurden 11 Bohrungen bis in eine Tiefe von 6,00 m unter Flur niedergebracht. Die Bohrungen konzentrieren sich in der Ackerfläche im Verlauf der geplanten Erschließungsstraße sowie im Zentrum des Ackers.

Der tiefere Untergrund des Plangebiets wird danach durchgängig aus Geschiebemergel, einer eiszeitlichen Ablagerung, aus stark sandigem, schwach kiesigem und schwach tonigem Schluff, einem feinkörnigen Substrat, gebildet, der von Sandbändern durchzogen ist. Der Geschiebemergel steht in Tiefen zwischen 2,20 m und 1,20 m unter Flur an, wobei die Abstände z. T. kleinräumig recht stark wechseln.
Oberhalb des Mergels schließt sich in Folge von Entkalkung durch Auswaschung Geschiebelehm an. Die Zusammensetzung des Substrats entspricht weitgehend dem Geschiebemergel.
Es fehlt lediglich der sehr feinkörnige Ton ebenfalls als Folge von Verlagerungsprozessen.
Auf den Geschiebelehm folgt der mit organischem Material durchsetzter Oberboden mit variierenden Mächtigkeiten zwischen 0,90 m im Zentrum der Ackerfläche und 0,40 m im Bereich der höchsten Erhebung am Westrand des Plangebiets.
Von diesem Aufbau weichen lediglich zwei der 11 Bohrungen ab.

Während der Erschließungsarbeiten wird auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden geachtet.
Mutterboden, der nicht als Oberboden auf dem Baufeld verwertet werden kann, wird auf Antrag auf landwirtschaftliche Flächen aufgebracht oder in anderen Bereichen wieder als Mutterboden verwendet. Mutterboden wird nicht zur Auffüllung von Bodensenken etc. genutzt.
Zur ordnungsgemäßen und schadlosen Wiederverwertung des auf dem Baufeld verbleibenden Bodenmaterials und Verwerten des überschüssigen Materials wird die DIN 19731 beachtet.
Es wird zudem auf eine Bodenschonende Erschließungsplanung und -ausführung geachtet.

9.6 Klima und Lufthygiene

Klimatische Belastungen entstehen im besiedelten Bereich durch die nächtliche Überwärmung in Folge der Ausstrahlung von Baukörpern und versiegelten Flächen. Den nur mit niedriger Vegetation versehenen landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet kommt grundsätzlich eine hohe Bedeutung bei der Entstehung von Kaltluft durch Auskühlung in den Nachtstunden zu. Mit höherwüchsiger Vegetation versehene Flächen sind hierfür dagegen von nur geringer Bedeutung. Das Relief des Plangebietes leitet entstehende Kaltluftmassen dabei zumindest teilweise auch durchaus in südöstliche Richtung zu der vorhandenen Bebauung im Talraum der Schulau. Eine klimatische Belastungssituation in den nur locker bebauten und stark durchgrünten Siedlungsflächen geringer Tiefe ist allerdings nicht anzunehmen. Trotz ihrer prinzipiellen Eignung ist den Flächen des Plangebietes daher eine klimatische Ausgleichsfunktion nicht zuzuweisen.

Eine lufthygienische Ausgleichsfunktion ergibt sich durch Absorption von Aerosolen und Staubpartikeln am Boden und an Pflanzenteilen. Je größer das Volumen des Aufwuchses, desto höher die Wertigkeit der Fläche für die lufthygienische Ausgleichsfunktion. Höchste Bedeutung haben hier Wälder. Siedlungsflächen sind dagegen unter dem Strich als Belastungsquellen einzustufen. Feldgehölze mit einer mittleren Wuchshöhe besitzen entsprechend eine mittlere Wertigkeit. Den überwiegend, als landwirtschaftliche

Nutzflächen ausgelegten Flächen des Plangebietes mit ihrer eher niedrigen Vegetation ist somit nur eine geringe Bedeutung für die lufthygienische Ausgleichsfunktion zuzusprechen.

9.7 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken künftig Schallimmissionen von der südlich verlaufenden Bundesstraße 199 „Nordstraße" ein.
Die Untersuchungen im Rahmen des Schallgutachtens vom 10.11.2016 ergaben, dass durch den Straßenverkehrslärm der Bundesstraße 199 die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005, Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) am gewählten Immissionsort am südwestlichen Rand des Plangebietes tagsüber und nachts überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV werden tagsüber unterschritten und nachts überschritten.
Ergänzend wurden innerhalb des Plangebietes Isophonen dargestellt, welche in Lärmpegelbereichen resultieren.

Für die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche II und III wurden zur Sicherstellung einer ausreichenden Nachtruhe und einer ausreichenden Frischluftzufuhr entsprechende Empfehlungen aufgenommen.
Auf die weiteren Inhalte des Schallgutachtens wird verwiesen.

Zudem grenzt das Plangebiet im Norden und Westen an landwirtschaftlichen Ackerflächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Durch die Abgrenzung des Gebietes zur den landwirtschaftlichen Flächen in Form von Knicks und im Westen durch einen Immissionsschutzstreifen und der verhältnismäßig geringen Belastung durch die landwirtschaftliche Nutzung wird die Beeinträchtigung jedoch als geringfügig eingestuft.

9.8 Brandschutz

Die Gemeinde Langballig verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr.
Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten im Gebiet sichergestellt.

10. Durchführung der Maßnahme

Die Gemeinde Langballig ist größtenteils Eigentümerin der Flächen. Sie wird die Maßnahmen durchführen.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.09.2017 gebilligt.

Langballig, den 29. SEP. 2017

Bürgermeister

GEMEINDE LANGBALLIG 1 KREIS SCHLESWIG-FLENSBURG

Projekt-Nr.: 5-135-16

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

Gemeinde Langballig
Amt Langballig

23. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes
der Gemeinden Langballig und Westerholz

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde hat bei der Änderung des Flächennutzungsplanes die Umweltbelange aus ihrer Sicht hinreichend berücksichtigt.
Es wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch durchgeführt, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch sowie nach § 1 a Baugesetzbuch die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.
Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht dargelegt: Er ist Bestandteil der Begründung des Flächennutzungsplanes nach § 2 a Abs. 2 Baugesetzbuch. Auf den Inhalt des Umweltberichtes wird verwiesen.
Im Umweltbericht wurden die Folgen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Umweltschutzgüter (Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter) geprüft und bewertet.
Das Plangebiet präsentiert sich bislang weitgehend als landwirtschaftliches Kulturbiotop. Es besteht im Wesentlichen aus einer Ackerfläche sowie einer kleineren grasigen Gartenbrache.
Das Potenzial der Flora und Fauna ist überwiegend den weitverbreiteten, wenig spezialisierten Arten der Knicks und der landwirtschaftlichen Nutzflächen zuzuordnen. Die Böden im Plangebiet bestehen überwiegend aus Geschiebelehm bzw. in größerer Tiefe aus Geschiebemergel. Im Südosten befindet sich räumlich begrenzt in geringerer Tiefe unterhalb des Oberbodens Torf, vermutlich ein verlandetes Kleingewässer. Die Bedeutung des Geschiebelehms bzw. Geschiebemergels für die Grundwasserneubildung ist

aufgrund seiner eher niedrigen Wasserdurchlässigkeit als gering anzusehen, seine Pufferkapazität gegenüber Stoffeinträgen aufgrund eines hohen Basengehaltes insbesondere des Geschiebemergels dagegen als hoch.
Offene Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nur am Ostrand befinden sich Teile der Uferböschung der *Schulau* innerhalb der Plangrenzen. Trotz der Nähe zur *Schulau* fehlen im Plangebiet Hinweise auf einen dauerhaft niedrigen Grundwasserflurabstand. Nur im Bereich der Gartenbrache weist die Vegetation stellenweise Staunässe auf. Es wird im Plangebiet daher nicht von einem Grundwasserflurabstand von weniger als 1,00 m ausgegangen.
Eine relevante klimatische Ausgleichsfunktion ist dem Plangebiet mangels entsprechender Belastungen in den angrenzenden ländlich geprägten Siedlungsflächen nicht zuzuordnen. Aufgrund der überwiegend nur sehr niedrigen Vegetation im Plangebiet kommt ihm bezüglich seiner lufthygienischen Ausgleichsfunktion durch Absorption von Aerosolen und Staubpartikeln am Boden und an Pflanzenteilen insgesamt nur eine geringere Wertigkeit zu.
Das Plangebiet ist hinsichtlich des Lärms durch den Straßenverkehr auf der B 199 im südwestlichen Teil deutlich vorbelastet. Einschlägige Richtwerte können sowohl tagsüber als auch nachts überschritten werden.
Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Landschaftsbild gegenüber dem geplanten Vorhaben wird aufgrund einer geringen Fernwirkung in Folge von im Bestand vorhandenen optischen Barrieren sowie einer geringen Vielfalt des Plangebietes selbst als eher gering eingestuft. Als empfindlicher wird aufgrund einer höheren dörflichen Eigenart der angrenzenden Siedlungsflächen der Teilaspekt Ortsbild bewertet.
Aufgrund der zwar hohen Eigenart bei gleichzeitig aber eingeschränkter Vielfalt und Natürlichkeit wird die Erholungseignung des Plangebietes als nur gering bis mäßig hoch eingestuft.
Schutzobjekte im Plangebiet sind die den als gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützten Knicks (Wallhecken) rechtlich gleichgestellten ebenerdigen Feldhecken sowie die als naturnahes Fließgewässer gem. § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG ebenfalls entsprechend geschützte *Schulau*.
Da die Ebene des Flächennutzungsplanes keine zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft hinreichend konkreten Aussagen trifft, kann im Umweltbericht auf Grundlage der Bestandsaufnahme nur eine allgemeine Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgen. Eine konkrete Auseinandersetzung mit der Eingriffsregelung bleibt der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, dem Bebauungsplan, vorbehalten.
Durch das Vorhaben ist aufgrund einer zu erwartenden umfangreichen Neuversiegelung von einem erheblichen und nachhaltigen Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser auszugehen.
Da es sich bei den Ausgangsbiotopen mit Ausnahme der Uferböschung der *Schulau* um struktur- und artenarme Kulturbiotope handelt, wird der Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften unter dem Aspekt der Flora und Fauna insgesamt als eher gering bewertet.
Eine gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verbotene Störung der vorhandenen Brutvögel kann durch Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen vermieden werden. Ein Eingriff in die gesetzlich besonders geschützten Feldhecken oder in den Lauf der *Schulau* wäre jedoch als erheblich einzustufen.
Die Eingriffe in die Schutzgüter Klima und Luft und Landschaftsbild werden aufgrund der fehlenden klimatischen Ausgleichsfunktion des Plangebietes bzw. aufgrund einer z. T.

bereits im Bestand vorhandenen guten randlichen Eingrünung sowie einer fehlenden Fernwirkung als eher gering eingestuft.
Mit wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wird nicht gerechnet. Lärmbelastungen aus dem Straßenverkehr der B 199 kann im Plangebiet durch Maßnahmen des Schallschutzes begegnet werden.
Es wird erwartet, dass alle Eingriffe in geringerem Maße durch gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen und zu einem größeren Teil durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden wurden für die Planung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Lücke" gemeinsam abgegeben. Daher erfolgte eine gemeinsame inhaltliche Abwägung zu den beiden Verfahren, welche jeweils mit einem Abwägungsbeschluss am 27.09.2017 beschlossen wurde.
Aufgrund eines Abwägungsfehlers mussten die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt werden.
Hierfür wurden die ursprünglichen Beschlüsse vom 02.03.2017 aufgehoben und es erfolgte am 20.06.2017 ein erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.
Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch und der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch wurden Stellungnahmen abgegeben.
Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch eingegangen Stellungnahmen bezogen sich vor allem auf die Inhalte des Bebauungsplanes. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wurde Kritik an der Standortwahl hervorgebracht. Die Inhalte wurden sachlich abgewogen. Die Standortwahl ist in der Planbegründung hinreichend beschrieben.
Die im Rahmen des Verfahrens der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung nach § 4 Abs. 1 und nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch vorgetragenen Belange hat die Gemeinde Langballig im Zuge der Ausarbeitung der Entwurfsunterlagen aus ihrer Sicht hinreichend berücksichtigt.
Die abschließende Beschlussfassung gemäß § 6 BauGB erfolgte am 27.09.2017.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im vorliegenden Fall plant die Gemeinde Langballig ein Allgemeines Wohngebiet auf einer Fläche von rund 3 ha.
Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauland unter anderem durch das Scheitern des Plangebietes „Rönne" im Jahre 2012 und die über Jahre andauernde Verhandlung über die Fläche „Norderlück", in welcher letztendlich keine Einigung erzielt werden konnte, ist eine gegenwärtige Realisierung lediglich auf dem Gebiet nördlich und westlich der „Schulstraße", im Südwesten der Ortslage Langballig, möglich.
Alternativen stehen derzeit nicht zur Verfügung.
Eine Standortalternativprüfung wurde in hinreichender Ausführung in die Planbegründung zur 23. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes aufgenommen.

gez. Peter Dietrich Henningsen
Bürgermeister