

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) zur Satzung der

Gemeinde Langballig

über die

1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 „Oberstraße“

für den *Teiländerungsbereich 1*: Grundstück an der Straße „Zur Au“ 10 und das Gebiet nördlich des Grundstück „Zur Au“ 10, westlich der Straße „Zur Au“ sowie den *Teiländerungsbereich 2*: südlich der „Langballigauer Straße“ und westlich des „Professor-Erdmann-Weg“ im Ortsteil Langballigholz.

Bearbeitet:
Schleswig, den 01.12.2006

ingenieurgesellschaft nord
waldemarweg 1 · 24887 Schleswig · 04621/3017-0

ign

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	1
2.	Lage des Plangebietes	1
3.	Änderungen	1
3.1	Teiländerungsbereich 1 (Planzeichnung Teil A)	2
3.2	Teiländerungsbereich 2 (Planzeichnung Teil B)	3
4.	Ver- und Entsorgung	4

Anlagen:

Anlage 1 Übersichtsplan M. 1 : 25.000

Anlage 2 Übersichtsplan M. 1 : 5.000

1. Allgemeines

Auf der Grundlage des *Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses* und des *Beschlusses über die Öffentlichkeitsbeteiligung* durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Langballig vom 05.09.2006 wurde die *1.(vereinfachte) Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 „Oberstraße“ der Gemeinde Langballig* in Verbindung mit den §§ 8 und 9 Baugesetzbuch entworfen und aufgestellt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes nicht berührt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des *Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung* oder nach Anlage 1 des *Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung* unterliegen, werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b Baugesetzbuch genannten Schutzgüter. Daher hat die Gemeinde entschieden, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes als *Vereinfachtes Verfahren* nach § 13 Baugesetzbuch durchzuführen.

Am 23.10.1993 ist der *Bebauungsplan Nr. 7 „Oberstraße“ der Gemeinde Langballig* in Kraft getreten.

Mit dieser Änderung wird der Bebauungsplan in *2 Teilbereichen* im Norden des Bebauungsplangebietes geändert.

Die Gemeinde Langballig verfügt über einen festgestellten *Landschaftsplan*. Jedermann kann den Landschaftsplan in der *Amtsverwaltung des Amtes Langballig* in Langballig während der Sprechzeiten der Amtsverwaltung einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an der Straße „Zur Au“ 10 (Teiländerungsbereich 1) bzw. an der „Langballigauer Straße“ (Teiländerungsbereich 2) im *Ortsteil Langballigholz* der Gemeinde Langballig.

Als **Anlage 1 und 2** sind Übersichtspläne beigefügt, in denen die Lage der Teiländerungsbereiche dargestellt ist.

3. Änderungen

Mit der Satzungsänderung verfolgt die Gemeinde Langballig das Ziel, den *Bebauungsplan Nr. 7 „Oberstraße“ der Gemeinde Langballig* in *2 Teilbereichen* im Norden des Bebauungsplangebietes zu ändern.

Im Folgenden werden die Änderungen in den Teiländerungsbereichen angesprochen:

3.1 Teiländerungsbereich 1 (Planzeichnung Teil A)

Mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde in diesem Teiländerungsbereich folgende Zielsetzungen:

- Anpassung der innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des *Bebauungsplanes Nr. 7 "Oberstraße"* festgesetzten *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich*, an die tatsächlich gebaute Lage des Fußweges,
- Umwandlung der innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des *Bebauungsplanes Nr. 7 "Oberstraße"* am östlichen Rand festgesetzten *Flächen für die Landwirtschaft* (ca. 120 m²) in *Bauflächen* (Dorfgebiete),
- Umwandlung der im räumlichen Geltungsbereich des *Bebauungsplanes Nr. 7 "Oberstraße"* am östlichen Rand der Planänderung festgesetzten *Straßenverkehrsflächen* (ca. 60 m²) in *Bauflächen* (Dorfgebiete) und
- Festsetzung der *Baugrenzen* in einer von den Regelungen des *Bebauungsplanes Nr. 7 "Oberstraße"* abweichenden Lage.

Im Zusammenhang mit diesen Änderungen des Bebauungsplanes wird auf die Inhalte des *Bebauungsplanes Nr. 7 "Oberstraße" der Gemeinde Langballig* verwiesen. Der Bebauungsplan kann in der *Amtsverwaltung des Amtes Langballig in Langballig* während der Sprechstunden der Amtsverwaltung eingesehen werden.

Zur Erreichung der Planungsziele wurden im räumliche Geltungsbereich diese Änderung des Bebauungsplanes *Dorfgebiete, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen, Fußgängerbereich* und *Baugrenzen* festgesetzt. Auf die entsprechenden Festsetzungen in der Satzung und der Satzung als **Anlage** beigefügten *Planzeichnung Teil A* wird verwiesen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, um den Fußweg in seiner von der ursprünglichen Planung abweichenden Lage im Bebauungsplan festzuschreiben.

Aus der veränderten Lage des Fußweges resultiert auch die Umwandlung der im *Bebauungsplan Nr. 7 "Oberstraße"* im räumlichen Geltungsbereich der Satzungsänderung festgesetzten *Straßenverkehrsflächen* in *Dorfgebiete*. Aus städtebaulicher Sicht macht in diesem Zusammenhang die Beibehaltung der Festsetzung von *Flächen für die Landwirtschaft* am östlichen Rand der Satzungsänderung keinen Sinn. Daher wurden dieses Gelände in *Dorfgebiete* umgewandelt und kann somit künftig als Teilfläche des angrenzenden Baugrundstücks genutzt werden.

Die veränderte Lage der überbaubaren Grundstücksflächen, die über *Baugrenzen* festgesetzt sind, bieten einen ausreichenden Gestaltungsfreiraum für die künftige Stellung der Gebäude auf dem Baugrundstück.

Im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die von der Satzungsänderung nicht berührten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Oberstraße“ der Gemeinde Langballig weiterhin gelten.

Ein im Verhältnis zu den Regelungen des *Bebauungsplanes Nr. 7 „Oberstraße“* weitergehender Eingriff in das *Landschaftsbild*, wird über diese Änderung des Bebauungsplanes *nicht* vorbereitet.

Aufgrund der Umwandlung von *Straßenverkehrsflächen* in *Bauflächen* (Dorfgebiete) wird ein weitergehender Eingriff in das *Schutzgut Boden* nicht vorbereitet, da Straßenverkehrsflächen in der Regel in *vollversiegelter Bauweise* hergestellt werden.

Lediglich über die Umwandlung von *Flächen für die Landwirtschaft* in *Bauflächen* (Dorfgebiete) wird ein Eingriff in das *Schutzgut Boden* vorbereitet. Dieser ist jedoch hinsichtlich seines geringen flächenmäßigen Umfangs für Natur und Landschaft von keiner großen Bedeutung. Auch wird der umgewandelte Bereich zur Zeit intensiv landwirtschaftlich als *Weideland* genutzt.

Daher wird im Zusammenhang mit dieser Änderung des Bebauungsplanes die Bestimmung von *Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen* für die über die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft aus Sicht der Gemeinde Langballig nicht notwendig.

3.2 Teiländerungsbereich 2 (Planzeichnung Teil B)

Mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde in diesem Teiländerungsbereich folgende Zielsetzungen:

- Erhöhung der im *Bebauungsplanes Nr. 7 „Oberstraße“* festgesetzten Grundflächenzahl mit dem Faktor 0.12 auf den Faktor 0.22 und
- Festsetzung der *Baugrenzen* in einer von den Regelungen des *Bebauungsplanes Nr. 7 „Oberstraße“* abweichenden Lage.

Im Zusammenhang mit diesen Änderungen des Bebauungsplanes wird auf die Inhalte des *Bebauungsplanes Nr. 7 „Oberstraße“ der Gemeinde Langballig* verwiesen. Der Bebauungsplan kann in der *Amtsverwaltung des Amtes Langballig* in *Langballig* während der Sprechstunden der Amtsverwaltung eingesehen werden.

Zur Erreichung der Planungsziele wurden im räumliche Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplanes Die zulässige *Grundflächenzahl mit dem Faktor 0.22 neu festgesetzt* und die Lage der *Baugrenzen* teilweise geändert. Auf die entsprechenden Festsetzungen in der Satzung und der Satzung als **Anlage** beigefügten *Planzeichnung Teil B* wird verwiesen.

Die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl sowie die teilweise verändert festgesetzte Lage der überbaubaren Grundstücksflächen, die über *Baugrenzen* festgesetzt sind,

bieten einen größeren Gestaltungsfreiraum für die künftige Bebauungsdichte im überplanten Bereich und zur Stellung der Gebäude auf dem Baugrundstück der durch die Gemeinde Langballig an diesem Standort des Bebauungsplangebietes gewünscht und städtebaulich und landschaftspflegerisch vertretbar ist.

Bei der Realisierung von weiteren Vorhaben im überplanten Bereich ist aufgrund dieser Änderung des Bebauungsplanes bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen die *Baunutzungsverordnung 1990 / 1993* (§ 19 Baunutzungsverordnung - Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) anzuwenden.

Im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die von der Satzungsänderung nicht berührten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 "Oberstraße" der Gemeinde Langballig weiterhin gelten.

Über die Änderung des Bebauungsplanes in diesem Teiländerungsbereich werden in geringfügigem Umfang Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die über die zulässigen Nutzungen des *Bebauungsplan Nr. 7 "Oberstraße"* der Gemeinde Langballig hinaus möglich werden.

Aufgrund der veränderten Lage der Baugrenzen wird ein weitergehender Eingriff in das *Schutzgut Landschaftsbild* nicht vorbereitet.

Lediglich über die Erhöhung der Grundflächenzahl wird ein Eingriff in das *Schutzgut Boden* vorbereitet. Dieser ist jedoch hinsichtlich seines geringen flächenmäßigen Umfangs für Natur und Landschaft von keiner großen Bedeutung. Auch wird das überplante Gelände zur Zeit bereits als Baugrundstück genutzt.

Daher wird im Zusammenhang mit dieser Änderung des Bebauungsplanes die Bestimmung von *Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen* für die über die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft aus Sicht der Gemeinde Langballig nicht notwendig.

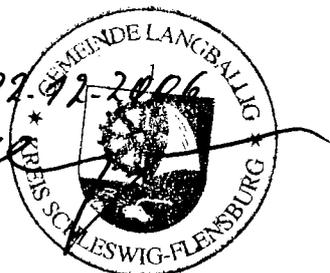
4. Ver- und Entsorgung

Sämtliche öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen stehen in ausreichendem Umfang in beiden Teiländerungsbereichen zur Verfügung.

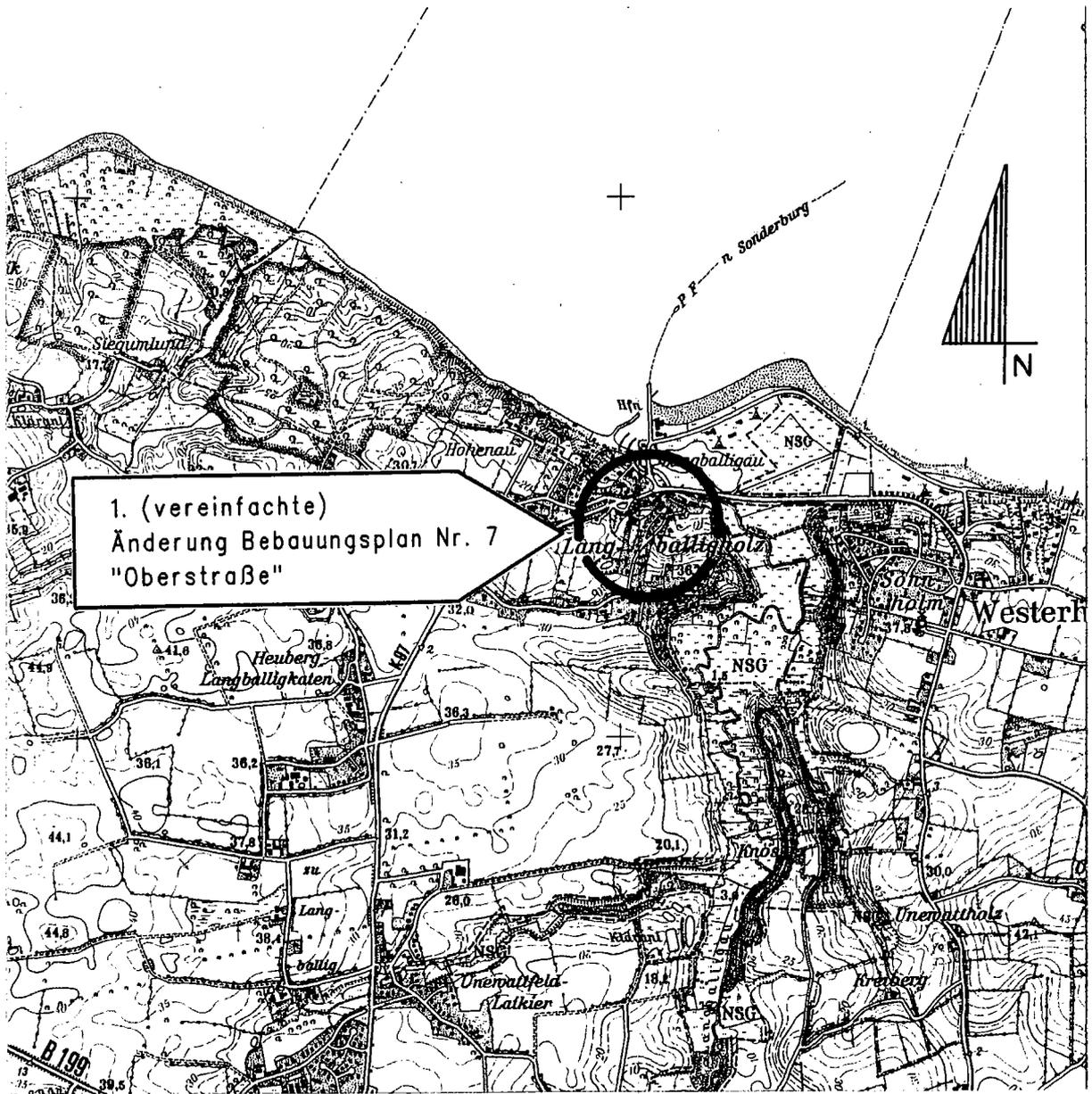
Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.12.2006 gebilligt.

Langballig, den 01.12.2006

- Bürgermeister -



Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Übersichtsplan M. 1 : 5000

