

## Gemeinde Langballig

### 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Oberstraße“

#### für das Teilgebiet „Oberstraße 1, 1a und 1b“

(aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)

**Bearbeitungsstand:** § 10 BauGB, 28.08.2014  
Projekt-Nr.: 13001

## Begründung

## Auftraggeber

Gemeinde Langballig  
über Familie Jagow-Krug  
Oberstraße 1, 24977 Langballig

## Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp  
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf  
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02  
mail@planungsbuero-philipp.de

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Lage, Planungsanlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Erläuterung der Planänderungen</b>	<b>2</b>
2.1	Grundflächenzahl	2
2.2	Überbaubare Grundstücksfläche	2
2.3	Bäume und Knicks	2
2.4	Sonstige Planfestsetzungen	3
2.5	Schallschutz	3
2.6	Denkmalschutz	3
<b>3.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>4</b>
3.1	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	4
3.2	Artenschutz	4
<b>4.</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse</b>	<b>5</b>
<b>7.</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>6</b>
<b>8.</b>	<b>Kosten</b>	<b>6</b>

# Gemeinde Langballig

## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Oberstraße“

für das Teilgebiet „Oberstraße 1, 1a und 1b“

### Begründung

#### 1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Oberstraße“ befindet sich im nördlich der Ortslage Langballig liegenden Ortsteil Langballigholz östlich der Hauptstraße K 97 und südlich der Oberstraße. Es umfasst die Grundstücke Oberstraße 1, 1a und 1b. Dabei handelt es sich um die Flurstücke 172/14, 172/24 und 172/25 der Flur 1 in der Gemeinde und Gemarkung Langballig. Das Plangebiet ist insgesamt ca. 0,25 ha groß.

Das auf dem Grundstück Oberstraße 1 (jetzt 1 und 1b) ursprünglich vorhandene Wohngebäude wurde zwischenzeitlich abgerissen, das Grundstück wurde mit zwei versetzt angeordneten Wohnhäusern neu bebaut und nachträglich geteilt.

Aufgrund der Erhöhung der Wohnungszahl sind die Anforderungen an die Grundstücksorganisation (mehr Stellplätze, mehr Nebenanlagen) gestiegen und aufgrund der beengten Platzverhältnisse auch aufwendiger zu erschließen. Die bislang zulässige Gesamtversiegelung wird hier teilweise bereits deutlich überschritten. Ein Terrassenanbau wurde aufgrund der Bauausführung als Hauptgebäude (Wintergarten) eingestuft, liegt jedoch außerhalb der Baugrenzen.

Seitens des betroffenen Eigentümers wurde eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans beantragt.

Die Gemeinde hat im Vorwege der Planaufstellung den Bebauungsplan Nr. 7 insgesamt geprüft. Weitere Nachverdichtungsabsichten bestehen für ein Grundstück im Bereich Professor-Erdmann-Weg. Die betroffene Fläche ist im Zusammenhang mit der weiteren Siedlungsentwicklung in Langballig insgesamt zu sehen und wird von der Gemeinde zu gegebener Zeit ins Auge gefasst.

Fast alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 sind bebaut, städtebauliche Missstände oder Fehlentwicklungen sowie Änderungs-, Teilungs- oder sonstige Nachverdichtungsabsichten sind nicht erkennbar. Nachverdichtungsmöglichkeiten werden von der Gemeinde im Hinblick auf eine mögliche Innenentwicklung im Grundsatz auch positiv bewertet.

Im konkreten Planungsfall bleibt durch die versetzte Anordnung der Gebäude im Hinblick auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet ein aufgelockertes Landschaftsbild gewahrt. Der Übergang zwischen den angrenzenden Grundstücken Oberstraße 3 und 1a wird städtebaulich gestaltet.

Eine bauliche Entwicklung in die Tiefe ist zum öffentlichen Raum hin nicht wahrnehmbar und beeinträchtigt das Landschaftsbild nicht. Eine noch weitergehende Bebauungstiefe ist im unmittelbaren Umfeld vorhanden. Die konkreten Planungsabsichten sind mit dem Landschaftsschutzgebiet weiterhin gut vereinbar.

Mit der Realisierung der Planung ist eine Nachverdichtung innerhalb des Planbereichs vorgesehen. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Die mit § 13 a BauGB skizzierten Randbedingungen werden vollständig eingehalten.

Ins Plangebiet einbezogen werden die ähnlich strukturierten Grundstücke Oberstraße 1, 1a und 1b im unmittelbaren Anschluss an die Kreisstraße 97. Für das Grundstück Oberstraße 3 besteht aktuell kein Handlungsbedarf.

## **2. Erläuterung der Planänderungen**

### **2.1 Grundflächenzahl**

Aufgrund der Teilung des Grundstücks Nr. 1 und des Terrassenanbaus erhöht sich die Grundfläche für die Hauptanlagen geringfügig, aufgrund der notwendigen Stellplatzanlagen und sonstigen Nebenanlagen und Nebengebäude ist jedoch eine deutliche Überschreitung der bislang zulässigen GRZ zu verzeichnen. Aufgrund der sich abzeichnenden Gesamtversiegelung wird eine Grundflächenzahl von 0,36 festgesetzt.

### **2.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die nördliche Baugrenze orientiert sich im Osten und Westen an den Baugrenzen des Ausgangsbauungsplans und vermittelt diese jeweils, um durch den Gebäudeversatz weiterhin eine aufgelockerte Bebauung sicherzustellen. Im Süden werden die Baugrenzen teilweise um ca. 5 m erweitert, um hier Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen. Die Nachverdichtung wird im vorliegenden Einzelfall im Hinblick auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet als unkritisch betrachtet.

### **2.3 Bäume und Knicks**

Im Ausgangsbauungsplan geplante oder als zu erhalten festgesetzte Bäume sind an der im Bebauungsplan ausgewiesenen Stelle nicht vorhanden. Auf eine weitere Festsetzung in der Planzeichnung wird insoweit verzichtet.

Auf die textliche Festsetzung des Ausgangsbauungsplans zum Anpflanzgebot wird verwiesen. Danach ist u.a. auf jedem Grundstück ein heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu erhalten, der zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze gepflanzt werden muss.

Die festgesetzten Knicks wurden entsprechend des Ausgangsbauungsplans in die Planzeichnung übernommen. Für einen auf dem Grundstück Oberstraße 3 liegenden Knick wurde auf einer Länge von 13 m eine naturschutzrechtliche Ausnahme zur Knickbeseitigung beantragt und genehmigt (Kreis Schleswig-Flensburg, Az.: 661.7.01-61/99). In diesem Bereich können Nebenanlagen sowie Carports und Garagen bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden, soweit bauordnungsrechtliche oder nachbarliche Belange nicht entgegenstehen.

## **2.4 Sonstige Planfestsetzungen**

Die Festsetzungen des Ausgangsbauungsplans zur Art der Nutzung werden im Hinblick auf die noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe, den landwirtschaftlichen Verkehr auf der Oberstraße und die unmittelbar angrenzenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen weiterhin beibehalten.

Die sonstigen Planfestsetzungen zur Bauweise und zu den sonstigen Nutzungsmaßen sowie die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 gelten unverändert fort. Auf die Begründung zum Ausgangsbauungsplan wird diesbezüglich verwiesen.

## **2.5 Schallschutz**

Veränderungen der Baugrenzen zur Fahrbahn der K 97 ergeben sich durch die Planänderung nicht. Auf dem angrenzenden Straßenabschnitt der K 97 beträgt die zulässige Geschwindigkeit 70 km/h. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorfgebiete werden auf Höhe der festgesetzten Baugrenzen bereits bei überschlägiger Betrachtung weiterhin eingehalten. Auf die Anforderungen der DIN 4109/11.1989 ‚Schallschutz im Hochbau‘ für wesentliche Um- oder Neubauten wird hingewiesen.

## **2.6 Denkmalschutz**

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler sind durch die Umsetzung der vorliegenden Planung derzeit nicht zu erkennen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundsteile bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## **3. Grünordnung**

### **3.1 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich**

Änderungen bzgl. der verkehrlichen und technischen Infrastruktur ergeben sich nicht. Die vorhandenen und geplanten grünordnerischen Maßnahmen werden mit Ausnahme der Festsetzung konkreter Einzelbaumstandorte beibehalten. Bestehende Gehölzstrukturen im Umfeld werden nicht tangiert. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da die Erweiterungen nur im rückwärtigen, nicht einsehbaren Bereich der Gebäude zugelassen werden.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden durch zusätzliche Flächenversiegelung ist gering. Ausgleichsmaßnahmen werden vor dem Hintergrund der überwiegenden Bestandsfestschreibung unter Berücksichtigung der bestehenden Pflanz- und Erhaltungsgebote auch für sonstige Schutzgüter nicht für erforderlich gehalten.

Im beschleunigten Verfahren gelten bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (hier ca. 1.320 m<sup>2</sup>) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB). Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope sind mit der Planumsetzung nicht verbunden. Ausgleichsmaßnahmen werden insoweit nicht erforderlich.

### **3.2 Artenschutz**

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Aussagen zur Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten bei Realisierung der Planung erforderlich.

Die Flächen sind bereits deutlich baulich geprägt, die Grundstücke werden als Garten genutzt, die Bepflanzung im Gartenbereich ist überwiegend durch Ziersträucher und wenige heimische und standortgerechte Gehölze geprägt. Die verbindlich überplanten Gehölzstrukturen lockern die vorhandene Bebauung auf. Das nähere Umfeld wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Nach Ortsbegehung ist festzustellen, dass aufgrund des unterdurchschnittlichen Lebensraumangebots und des Pflegezustands der Planbereichsflächen insgesamt mit einem nur geringen Vorkommen von Brutvögeln zu rechnen ist.

In der unmittelbar angrenzenden freien Landschaft und dem angrenzenden Siedlungsbereich sind ähnliche Freiflächen- und Gehölzstrukturen vorhanden, so dass im unmittelbaren räumlichen Umfeld weiterhin Lebensräume für betroffene Arten bestehen.

Für Fledermäuse ist das Plangebiet wegen des vergleichsweise geringen zu erwartenden Insektenaufkommens als Jagdgebiet nicht besonders attraktiv. Aufgrund der

Vorbelastung durch die bereits bestehende Nutzung sowie der vergleichsweise geringen Wirkungen des Vorhabens sind Beeinträchtigungen von Fledermäusen nicht anzunehmen.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten wie Wochenstuben oder Winterquartiere von Fledermäusen im Plangebiet sind aufgrund fehlender Strukturen unwahrscheinlich. Mögliche, gelegentlich genutzte Tagesverstecke sind nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des Artenschutzrechtes zu werten.

Das Vorkommen sonstiger geschützter Arten ist nicht wahrscheinlich. Es erfolgt zudem im Wesentlichen eine Bestandsüberplanung. Vor diesem Hintergrund wird ein vertiefender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nicht für erforderlich gehalten. Artenschutzrechtliche Belange sind augenscheinlich nicht betroffen.

Die Knick- und Gehölzpflege soll innerhalb der Vegetationsruhe, also außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01.10. und dem 14.03. erfolgen. Die vorstehende Regelung gilt gemäß § 27 a ‚Gehölzpflege‘ des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) unmittelbar.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 (5) BNatSchG) werden nicht erforderlich.

## **4. Verkehrserschließung**

Das Plangebiet liegt südlich der Oberstraße. Diese mündet unmittelbar westlich in die Langballigauer Straße (K 97) ein und ist damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

## **5. Technische Infrastruktur**

Die Ver- und Entsorgung ist im ortsüblichen Rahmen gesichert. Änderungen der Erschließungsinfrastruktur ergeben sich nicht.

## **6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse**

Die drei Grundstücke befinden sich jeweils in Einzeleigentum. Für die technische Erschließung der Grundstücke 1 und 1b und notwendige Wegerechte wurden wechselseitig Grunddienstbarkeiten eingetragen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 7. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 2.450 m<sup>2</sup>. Es ist vollständig als Dorfgebiet festgesetzt. Davon sind ca. 180 m<sup>2</sup> mit einem Erhaltungsgebot belegt.

## 8. Kosten

Der Antragsteller trägt gegenüber der Gemeinde die Planungskosten. Der Gemeinde Langballig entstehen keine Kosten.

Gemeinde Langballig, 24. NOV. 2014

  
Bürgermeister

