

Erläuterungsbericht

nach § 5 (5) des Baugesetzbuchs zur

11. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans

der Gemeinden Langballig und Westerholz (Kreis Schleswig-Flensburg)

Verfahrensstand: Abschließender Beschluß

30.11.2001

Erarbeitet im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Langballig,
Kreis Schleswig-Flensburg
durch:

Ingenieurgemeinschaft SASS & KUHRT Beratende Ingenieure VBI
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf, Tel 0 48 35 / 97 77 - 0

Erläuterungsbericht zur 11. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinden Langballig und Westerholz

1. Lage, Planungsanlaß und Planungsziele

Die 11. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinden Langballig und Westerholz umfaßt 3 Änderungsbereiche im Gebiet der Gemeinde Langballig.

Der Änderungsbereich Nr. 1 liegt östlich der Straße Westerlück und nördlich der Bundesstraße 199. Auf der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche soll ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Nachdem die vorhandene Gewerbegebietserweiterung im Nordwesten der Straße Westerlück weitgehend bebaut ist, soll zur kontinuierlichen Baulandversorgung ein weiteres Gewerbegebiet für ca. 6 Grundstücke für den örtlichen Bedarf entstehen.

Der Änderungsbereich 2 dient der Erweiterung des vorhandenen Baumarktes und wird ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen. Es liegt nordöstlich des Bezugsvereins im Anschluß an die vorhandene Bebauung und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Änderungsbereich 3 liegt östlich der Kreisstraße 97, nördlich der Schule und an der Straße Laikier. Auf der bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche soll eine Wohnbebauung realisiert werden. Die Gemeinde hat zudem zur langfristigen Sicherung von Schulerweiterungsflächen nördlich der Schule Land erworben. Neben der Schulerweiterung sind dort öffentliche Grünflächen für die Erweiterung eines Bolz- und Spielplatzes vorgesehen.

2. Planerische Vorgaben

Die Gemeinde Langballig ist gemäß Landesraumordnungsplan von Schleswig-Holstein 1998 (LROPI) Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung sowie Raum mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die Gemeinde Langballig soll gemäß Entwurf zur Gesamtfortschreibung 2000 des Regionalplans für den Landesteil Schleswig –Planungsraum V- nach Maßgabe ihres Grundversorgungsangebotes für Gemeinden im Amtsbereich eine ergänzende, überörtliche Versorgungsfunktion wahrnehmen. Gemeinden mit planerischen Funktionen sollen aufgrund ihrer jeweiligen besonderen Eignung in Abstimmung mit den zentralen Orten deutlich stärker als die übrigen Gemeinden an der Siedlungsentwicklung teilnehmen.

Parallel zur 11. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinden Langballig und Westerholz wird die 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes durchgeführt. Landschaftsplanerische Belange stehen den geplanten Vorhaben nicht entgegen. Der Änderungsbereich 3 wurde zwischenzeitlich aus dem Landschaftsschutz entlassen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich, da die Änderungsbereiche jeweils deutlich unter den Schwellenwerten für Städtebauprojekte liegen.

3. Erläuterungen zu den Plandarstellungen

3.1 Änderungsbereich 1

Der Änderungsbereich 1 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Westen an der Straße Westerlück und im Osten grenzen Knicks an. Im Nordosten wird das Änderungsgebiet durch einen Teich begrenzt. Im Süden liegt ein Regenrückhaltebecken. Westlich liegt das vorhandene Gewerbegebiet. Der Änderungsbereich wird über die Straße Westerlück an die Bundesstraße 199 angeschlossen. Die Straße Westerlück ist für einen Begegnungsverkehr LKW/Lkw hinreichend ausgebaut.

Entsprechend des Planungsziels der Gemeinde wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Angrenzend an die Bundesstraße 199 ist die Anbauverbotszone gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes zu beachten. Danach dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.

Soweit innerhalb des Gewerbegebietes Wohnungen im Sinne des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO zugelassen werden sollen, ist zur Bundesstraße hin ausreichender Lärmschutz gemäß DIN 18005 sicherzustellen. Auch das vorhandene Gewerbegebiet ist zu berücksichtigen.

80 m nördlich des Plangebietes liegt eine ehemalige Hofstelle. Ein Beeinträchtigung der Wohnnutzung in der Außenbereichslage ist aufgrund der vorgesehenen Grundstücksgrößen und der in der Gemeinde vorherrschenden Gewerbestruktur nicht zu erwarten. Die Wohnbebauung ist im Hinblick auf anzusiedelnde Betriebe zu berücksichtigen.

Die Fläche grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet der Gemeinde Langballig. Die Haupteerschließungsstraße ist bereits ausgebaut und direkt an die B 199 angebunden. Es bestehen Entwicklungsmöglichkeiten nach Norden. Entwicklungsspielräume für eine Wohnbauentwicklung im nordwestlichen an der K 97 liegenden Bereich werden nicht tangiert. Insofern ist dieser Standort für die Zielstellung der Gemeinde besonders geeignet. Auch die 1. Fortschreibung des Landschaftsplans kommt nach Untersuchung diverser Flächenalternativen zu diesem Ergebnis.

Die vorhandenen Knicks sind weitgehend zu erhalten. Zur Einbindung in das Landschaftsbild soll im Norden ein weiterer Knick angepflanzt werden.

3.2 Änderungsbereich 2

Der Änderungsbereich 2 wird im Süden und im Osten bereits durch ausgewiesene Gewerbegebiete begrenzt. Nach Norden und nach Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Er dient als Erweiterungsfläche des vorhandenen Baumarktes und wird entsprechend als Gewerbegebiet ausgewiesen.

3.3 Änderungsbereich 3

Der Änderungsbereich 3 liegt nördlich der Schule und ca. 35 m östlich der K 97. Im Osten wird er durch die Straße Laikier bzw. durch die an der Straße Laikier liegenden Wohngrundstücke begrenzt. Im Norden verläuft er ca. 40 m nördlich des Laikier, der hier ein befestigter landwirtschaftlicher Weg ist.

Der südliche Bereich dient der Erweiterung und Erschließung der dort vorhandenen Grundschule. Über die K 97 ist auf dieser Fläche eine Buswendeschleife für Schulbusse geplant. Anschließend an die Fläche für den Gemeinbedarf –Schule- ist eine öffentliche Grünfläche - Sportplatz und Spielplatz- ausgewiesen. Geplant ist die Verlagerung des vorhandenen Bolzplatzes und die Erweiterung des Kinderspielplatz.

Nördlich der öffentlichen Grünfläche sind Wohnbauflächen geplant. Diese dienen der kontinuierlichen Bedarfsdeckung der Baulandnachfrage in der Gemeinde Langballig. Insgesamt wurden drei potentielle Bauflächen der Gemeinde einem Vergleich unterzogen und hinsichtlich der Vor- und Nachteile sowie der planerischen Bindungen überprüft.

Eine Fläche im Westen der Gemeinde wäre nur unter erheblichen Aufwendungen im vorgelegten Infrastrukturbereich zu erschließen und wird zudem im Südwesten deutlich durch den Verkehrslärm der B 199 beeinträchtigt. Für eine weitere, insgesamt 12 ha große Fläche östlich der K 97 ist unter anderem die Auslagerung eines landwirtschaftlichen Betriebes zu lösen. Eine partielle Erschließung empfiehlt sich hier deshalb nicht. Im Landschaftsplan wurden weitere Flächen überprüft, die jedoch ebenfalls weniger geeignet für eine Bebauung erscheinen.

Die westliche Plangebietsgrenze ist so geschnitten, daß die Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete der 16. BImSchV tags und nachts bei 70 km/h eingehalten werden können. Eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h wird angestrebt, da sie in diesem Bereich die Situation an der Schule und der sonstigen vorhandenen Bebauung verbessert. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung könnte auf aktive Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden.

Die Wohngrundstücke im Bereich zwischen K 97 und westlicher Plangebietsgrenze haben Bestandsschutz. Die dazwischen liegenden derzeit landwirtschaftlichen Flächen können als Gärten genutzt werden. Im nordwestlichen Bereich kommt auch die Anlage einer Ausgleichsfläche zur Gestaltung des Ortseingangsbereichs in Betracht.

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt von Süden über die Straße Laikier, die südlich der Schule an die Hauptstraße K 97 angebunden ist. Zur weiteren Entlastung des Schulbereichs ist auch im Norden eine direkte Anbindung über die Straße Laikier in die K 97 geplant. Die Straße Laikier ist im Einmündungsbereich hinreichend ausgebaut.

Östlich angrenzend an das Plangebiet liegt die Hofstelle des Flächeneigentümers. Hier wird derzeit Pferdezucht betrieben. Eine Wiederinbetriebnahme weiterer Nutztierhaltungen ist derzeit nicht beabsichtigt. Eine vorhandene Genehmigung für Rinder liegt gemäß Immissionsschutzstellungnahme –Ausweisung eines Wohngebietes in Langballig-Laikier- der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vom 31.08.2001 unterhalb der Geringfügigkeitsgrenze.

Laut Gutachten sind bei Rinderbeständen, die unterhalb der Geringfügigkeitsgrenze von 88 Rinder-GV (Bagatellgrenze) liegen, so geringe Geruchsemissionen zu erwarten, daß keine Festlegung eines Mindestabstandes zwischen Rinderhaltung und einer geplanten Wohnbebauung notwendig ist. Gegen die Ausweisung des geplanten Wohngebietes bestehen daher keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Hecken und Knicks. Diese sollen so weit wie möglich erhalten werden. An der nördlichen Plangebietsgrenze ist zur Einbindung der neuen Bebauung in das Landschaftsbild ein Knick neu anzulegen.

4. Belange von Natur und Landschaft

Der Landschaftsplan der Gemeinde Langballig wird in den betroffenen Änderungsbereichen fortgeschrieben. Landschaftsplanerische Belange stehen den Vorhaben nicht entgegen. Bei den Eingriffsbereichen handelt es sich überwiegend um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Bei den Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz handelt es sich um lineare Biotopstrukturen, zumeist um Knicks und Hecken. Die vorhandenen Biotopstrukturen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so weit wie möglich zu erhalten.

Zur Einbindung der geplanten Vorhaben in das Landschaftsbild sind die neuen Siedlungskanten in dem oben beschriebenen Umfang neu anzulegen. Der Ausgleich für den Eingriff in den Boden soll an geeigneter Stelle im Gemeindegebiet erbracht werden. Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 8 stehen derzeit noch 0,4 ha Ausgleichsfläche zur Verfügung, die vorrangig in Anspruch genommen werden sollen.

Überschlägig ist für die Bauflächen ein Ausgleichsflächenbedarf von 1,6 ha erforderlich. Weitere geeignete Ausgleichsflächen sollten vorrangig im Bereich des Landschaftsschutzgebietes gesucht werden. Der Ausgleich ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu regeln und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes zu sichern.

5. Ver- und Entsorgung

Das im Änderungsbereich 1 anfallende Niederschlagswasser soll so weit wie möglich dem im Süden liegenden Regenrückhaltebecken zugeleitet werden. Die nördliche Teilfläche entwässert derzeit in den nordöstlich gelegenen Teich. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist sicherzustellen, das Niederschlagswasser von weiteren Flächen dort nicht eingeleitet wird, da die Kapazität des Verbandsvorfluters A 11 begrenzt ist. Das verbleibende Niederschlagswasser ist dem Vorfluter A 11 gedrosselt zuzuführen.

Über die Wohnbaufläche des Änderungsbereichs 3 verläuft der Verbandsvorfluter B 2 des Wasser- und Bodenverbandes Langballigau. Es bestehen auf der Fläche mehrere Zuleitungen. Die Leitungen sind im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband zu verlegen.

Die übrige Ver- und Entsorgung ist im ortsüblichen Rahmen gesichert.

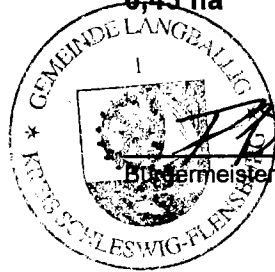
6. Flächenbilanzierung

Die Änderungsbereiche umfassen insgesamt eine Fläche von 6,43 ha. Diese teilen sich wie folgt auf:

Änderungsbereich 1	
Gewerbegebiet	1,90 ha
Änderungsbereich 2	
Gewerbegebiet	0,29 ha

Änderungsbereich Nr. 3

Wohnbaufläche	3,36 ha
Gemeinbedarf –Schule-	0,20 ha
Ö. Grünfläche –Sport- und Spielplatz-	0,68 ha

Gesamt:**6,43 ha**Langballig, 16.01.2002

Ergänzende Hinweise

Gemäß Bescheid vom 24.04.2002, Az.: IV 643-512.112-27 (11.Ä FPI.) des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein werden die unten aufgeführten Ziffern des Erläuterungsberichts wie folgt ergänzt:

3.3 Änderungsbereich 3

Einfügung nach dem 3. Absatz:

Der Bolzplatz soll zukünftig mit seiner Längsseite an die Gemeinbedarfsfläche Schule anschließen. Es ist ein Spielfeld von ca. 72 mal 36 Metern geplant. Ein Abstand von mindestens 25 m zur vorhandenen und zur geplanten Wohnbebauung kann damit eingehalten werden, so dass von einer Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnnutzung ausgegangen werden kann. In Abhängigkeit von der konkreten Lage, Größe und Nutzungsintensität ist im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahren bzw. bei der Verlagerung des Bolzplatzes ggf. zu prüfen, ob weitere Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

5. Ver- und Entsorgung

3. Absatz:

Die Kapazität und Leistungsfähigkeit der Kläranlage Langballig / Westerholz ist im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Wasserbehörde des Kreises zu prüfen. Die übrige Ver- und Entsorgung ist im ortsüblichen Rahmen gesichert.

Langballig, 03.05.2002



Bürgermeister