

## **B E G R Ü N D U N G**

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)  
in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253)  
zur Satzung der Gemeinde Langballig, Amt  
Langballig, Kreis Schleswig-Flensburg, über den

### **Bebauungsplan Nr. 7**

#### **- Oberstraße -**

für das Gebiet "Oberstraße" von der "Langballigauer Straße" (K 97) bis einschl. der Grundstücke 30 und 35, "Uhlehau" von der "Oberstraße" bis einschl. dem Grundstück 8 und "Zur Au" von der "Oberstraße" bis einschließlich den Grundstücken 10 und 17.

### **1. RECHTSGRUNDLAGE**

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.08.87 und dem ergänzenden Beschluß vom 26.04.1988 nach §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt.

Er wurde nach § 8 Abs. 2 BauGB aus der 5. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Langballig und Westerholz entwickelt.

## 2. Lage, Größe , Nutzung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Langballigholz der Gemeinde Langballig.

Es beinhaltet das überwiegend bebaute Dorfgebiet an den Gemeindestraßen "Oberstraße", "Zur Au" und "Uhlehau".

Das überplante Gebiet ist 10,7 ha groß und gliedert sich in:

8,76 ha Dorfgebiet mit 40 bebauten Grundstücken und 22 Neubaugrundstücken,	81,87 %
0,10 ha private Grünanlagen,	0,93 %
0,35 ha Flächen für die Wasserwirtschaft,	3,27 %
0,91 ha Verkehrsflächen und	8,51 %
0,58 ha Flächen für die Landwirtschaft.	5,42 %

Die bebauten Flächen werden als Dorfgebiet genutzt. Es bestehen 3 Hofstellen im Bereich des Bebauungsplanes. Die Neubaugrundstücke werden landwirtschaftlich als Weide und Ackerland genutzt.

## 3. Erschließung

### 3.1 Äußere Erschließung

Die "Oberstraße" mündet im Westen des Gebietes in die "Langballigauer Straße" (K 97). Die Kreisstraße verbindet die Ortsteile Langballigau, Langballigholz, Langballigkaten und Unewattfeld mit Langballig und bindet dort an die Nordstraße (B 199) an.

Der Ausbau der Einmündung der Gemeindestraße in die Kreisstraße Nr. 97 bei km 2,942 darf nur im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Flensburg erfolgen. Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten an der Einmündung sind dem Straßenbauamt Ausführungspläne in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

### **3.2 Innere Erschließung**

Der Bereich "Oberstraße", "Zur Au" und "Uhlehau" ist nur durch die "Oberstraße" an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen. Die einzelnen Straßen enden jeweils in der Feldmark.

Die Gemeinde hat sich entschieden, diese Grundstruktur des Netzes nicht zu verändern, da die Bebauung der Lücken die Verkehrsbelastung nicht wesentlich erhöhen wird.

Desweiteren wurde entschieden das gesamte Netz nach FAE 85 als Mischflächen mit Geschwindigkeitsdämpfung auszubauen.

Die einzelnen Straßenabschnitte wurden nach den maßgeblichen Begegnungsfällen bemessen und ergeben ein abgestuftes System.

Da die Stichstraßen sehr lang sind und sie an den Endpunkten des Bebauungsplanes noch weiter verlaufen, wurde im Einmündungsbereich der Straße "Ulehau" in die "Oberstraße" der Einmündungsbereich platzartig aufgeweitet. Der Platz wird so angelegt, daß er als Wendeplatz genutzt werden kann. Hierdurch besteht in zentraler Lage eine Wendemöglichkeit und zwingt nicht alle Fahrzeuge bis zum Ende der Straße fahren zu müssen.

#### 4. Städtebauliche Ordnung

Die Nutzung des Dorfgebietes wird eingeschränkt, da Tankstellen wegen der von ihnen ausgehenden Immissionen störend wirken.

Gleichfalls werden Windkraft- und genehmigungspflichtige Antennenanlagen ausgeschlossen, da durch ihre Höhe bedingt, das Landschaftsbild sonst erheblich beeinträchtigt wird.

Die textliche Festsetzung über die Lage von Garagen und Nebenanlagen auf den Grundstücken "Zur Au" 2, 4, 6 und 8 sowie Stichstraße 2 - 8 wurden getroffen, um wegen der Hanglage mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auszuschließen.

In den örtlichen Bauvorschriften wurden die von der Dorferneuerung ausgearbeiteten Grundsätze übernommen. Desweiteren dienen sie zur Einfügung der Bauwerke in die besondere topographische und landschaftliche Situation.

Die in den Ziffern 1.1 - 1.3 getroffenen Festsetzungen stimmen jeweils auf die topographische Situation sowie auf die vorhandene Bebauung ab.

Die Festsetzungen unter Ziff. 2 entsprechen der ortsüblichen Bauweise, die erhalten und neu belebt werden soll. Da die Dächer das Ortsbild wesentlich prägen und auch weit in die freie Landschaft einwirken können, wurden die Festsetzungen getroffen, die im Zusammenhang mit der festgesetzten Erdgeschoßhöhe die Höhenentwicklung der Baukörper klar begrenzt. Hierdurch wird die Beeinträchtigung des besonderen Landschaftsbildes dieses Raumes auf ein Mindestmaß beschränkt.

Die Festlegung des Anteiles der Nebendächer zu den Hauptdächern soll Flachdachanbauten, die das Ortsbild beeinträchtigen könnten, ausschließen.

Drempel über dem festgesetzten Maß entsprechen nicht der ortstypischen Bauweise.

Die Zulassung von Anlagen der Solartechnik soll die Nutzung alternativer Energiequellen fördern.

Da landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude, Garagen und Nebenanlagen, ihrer besonderen Zweckbestimmung entsprechend, von den Wohngebäuden erheblich abweichen, sind für sie weitgehende Ausnahmen vorgesehen.

Die Festsetzung der Grundstückseinfriedigungen dient der Erhaltung und der Wiederherstellung des althergebrachten Ortsbildes.

## **5. Grünordnung**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. 13 - Flensburger Förde -.

Die Festlegung der Bauflächen erfolgte unter besonderer Berücksichtigung des außergewöhnlichen Landschaftsbildes sowie den ökologischen Gegebenheiten dieses Bereiches.

Unter der Berücksichtigung, daß die Fläche zwischen der westlichen Oberstraße und der K 97 durch eine geschlossene Bebauung der Oberstraße von der freien Landschaft abgetrennt wäre und kein Austausch mehr stattfinden könne, wurde im Bereich Oberstraße 15a bis 17 die bestehende Lücke in der Bebauung belassen. Ebenso bleiben die Knicks an der Straße erhalten.

Die Nordseite der Oberstraße zwischen der K 97 und "Zur Au" wird zusätzlich von einer früher geplanten Bebauung freigehalten, um nicht weiter in die ökologischen Beziehungen dieser Fläche einzugreifen und um die herausragende Blickbeziehung zur Förde und auf die westliche Hügellandschaft zu erhalten.

Auf das vorhandene Knicknetz wurde bei der Planung weitestgehend Rücksicht genommen. Dort wo sie durch die geplanten Neubaugrundstücke nicht zu erhalten sind, sollen sie an die Grundstücksgrenzen versetzt werden, um den Ortsrand zur Landschaft hin abzuschirmen und einzubinden.

Der besseren Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft dienen auch die Festsetzungen neuer Knicks im Gebiet.

Die schützenswerten Großgehölze der Ortslage und der Bewuchs des Hanges südlich des Buswendeplatzes an der K 97 sind durch ein Erhaltungsgebot gesichert, da sie ein wesentliches Element zur Eingrünung des Gebietes darstellen.

Da sich trotzdem noch ein Gründefizit auf diesem Gebiet ergibt, ist ein Anpflanzgebot für Einzelbäume im öffentlichen Bereich und in den Vorgärten festgesetzt worden. Hierdurch können die ökologische Situation und das Ortsbild entscheidend verbessert werden.

Der erforderliche Schutzabstand nach der Verordnung zum Schutze der Wälder, Moore und Heiden kann nicht auf allen Grundstücken eingehalten werden.

Während bereits bestehende Gebäude innerhalb des 30 m-Mindestabstandes von Wäldern Bestandsschutz genießen, wurde für den festgesetzten Abstand von Bauflächen Einvernehmen mit dem Forstamt erzielt.

## **6. Denkmale**

Das in der Planzeichnung gekennzeichnete landwirtschaftliche Wohn- u. Wirtschaftsgebäude auf dem Grundstück "Zur Au" Nr. 10 ist als Kulturdenkmal aus geschichtlicher Zeit als einfaches Kulturdenkmal gem. § 1 Denkmalschutzgesetz im Denkmaltuch des Kreises Schleswig-Flensburg eingetragen.

## **7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Besitz der Gemeinde Langballig.

Bis auf die nördliche Stichstraße ist die Erschließung im Rahmen der Ortsentwässerung durchgeführt worden. Die Grundstücke innerhalb des Planbereiches verbleiben im Privatbesitz.

## **8. Versorgungsmaßnahmen**

### **8.1 Wasser**

Die Gemeinde Langballig wird vom WBV Nordangeln mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

### **8.2 Abwasser**

Die bestehenden Straßen sind von der Gemeinde mit einer Trennkanalisation versehen worden.

### **8.2.1 Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser wird in Freigefällekanälen gesammelt und Pumpstationen zugeführt, die es zur gemeindlichen Kläranlage fördern.

### **8.2.2 Regenwasser**

Zur Abführung des Regenwassers von den Verkehrsflächen und den befestigten Flächen auf den Grundstücken mußte ein Regenwasserrückhaltebecken angelegt werden. Das Regenwasserrückhaltebecken nimmt die Abflußspitzen des Regenwassers des Gebietes auf, sorgt für eine weitgehend mechanische Reinigung des Regenwassers und gibt es gleichmäßig an den Vorfluter ab.

Die Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken ist in der Planzeichnung festgesetzt worden.

Das Regenwasserrückhaltebecken wurde naturnahe ausgebaut und in die topographische Situation eingepaßt.

### **8.3 Strom**

Die Schleswag versorgt das Gebiet mit elektrischer Energie.

### **8.4 Fernsprechleitungen**

Die Fernsprechleitungen der Deutschen Bundespost TELEKOM sind vorhanden.



### **8.5 Brandschutz**

In Langballig besteht eine freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten und einen Feuerlöschteich innerhalb des Gebietes sichergestellt.

### **9. Öffentliche Einrichtungen**

Die notwendigen öffentlichen Einrichtungen sowie Handel und Gewerbe zur Grundversorgung der Bevölkerung sind in der Gemeinde, überwiegend im Ortsteil Langballig, vorhanden.

### **10. Überschläglich ermittelte Kosten**

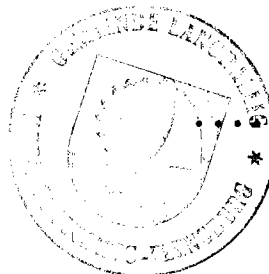
Für die Erschließung der Grundstücke "Uhlehau" 2a, 2b und 2c sowie Stichstraße 2 - 8 sind Erschließungsmaßnahmen notwendig. Die Erschließung wird durch die Gemeinde durchgeführt.

Nach einer vorläufigen Kostenschätzung werden Erschließungskosten in Höhe von 360.000,00 DM anfallen.

Gemäß § 129 BauGB trägt die Gemeinde mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Die 21.000,00 DM werden aus Haushaltsmitteln aufgebracht.

Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.12.1992 gebilligt.

Langballig, den 22.7.1993



*D. Casper*  
.....  
\*Bürgermeister

# ÜBERSICHTSKARTE

M. 1:25000

