

**Begründung zur Satzung der Gemeinde  
Langballig über die Aufstellung des  
Bebauungsplanes Nr. 8 'Osterlücke'  
- nördlich der Schwarzen Straße,  
westlich der Kreisstraße 97, beidseitig  
der Schulstraße und östlich des Ver-  
bindungsweges zwischen der Schwarzen  
Straße und der Schulstraße -**

Datum der Erstellung/Änderung:  
15. April 1996/17. Juli 1996

Planverfasser:  
Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft mbH  
Herzog-Friedrich-Straße 45, 24103 Kiel

## INHALT

1. **Grundlagen**
2. **Lage und Größe des Plangebietes**
3. **Bisherige Nutzung (Bestand)**
4. **Planungsanlaß und -ziele**
5. **Planung und Festsetzungen**
  - 5.1. Wohngebiete
  - 5.2. Mischgebiete
  - 5.3. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 5.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
  - 5.5. Ausgleichsflächen
  - 5.6. Eingriffs- und Ausgleichsberechnung
  - 5.7. Spielplatz
  - 5.8. Örtliche Bauvorschriften
6. **Immissionsschutz**
7. **Schallschutz**
8. **Erschließung**
9. **Grünordnung**
10. **Bodenordnung**
11. **Ver- und Entsorgung**
  - 11.1. Wasser
  - 11.2. Elektrizität
  - 11.3. Wärmeversorgung
  - 11.4. Gas
  - 11.5. Fernsprechanlagen
  - 11.6. Brandschutz
  - 11.7. Abwasser
  - 11.8. Abfall
12. **Kosten der Erschließung nach § 127 BauGB**

## **1. Rechtsgrundlagen**

Die Gemeindevertretung von Langballig hat am 28.09.1995 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 8 'Osterlücke' aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dessen 8. Änderung dem Bebauungsplanverfahren vorgeschaltet war. Hieraus ergibt sich das in der Präambel zum Bebauungsplan genannte Anzeigeverfahren beim Landrat des Kreises Schleswig-Flensburg.

## **2. Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich der bebauten Ortslage der Gemeinde Langballig in unmittelbarer Nähe zur Amts- und Gemeindeverwaltung.

Die Oberflächenform des Geltungsbereiches ist leicht bewegt; insgesamt fällt das Gelände von Westen nach Nord-Ost ab. Während im Süd-Westen des Plangebietes der höchste Punkt mit einer absoluten Höhe von 31,7 m ü. NN liegt, sind im Nord-Osten absolute Höhen von etwa 25 m ü. NN vorherrschend.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird begrenzt:

- im Süden durch die Schwarze Straße,
- im Westen durch den Verbindungsweg zwischen Schwarzer Straße und Schulstraße,
- im Osten durch die Kreisstraße 97
- und im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker, bzw. das Tal der Schulau)

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 beträgt ca. 12 ha.

## **3. Bisherige Nutzung**

Die überplante Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt und wird am Verbindungsweg zwischen Schwarzer Straße und Schulstraße sowie an der nördlichen Seite der Schulstraße von Knicks eingefaßt. Zur K 97 und zur Schwarzen Straße ist die Fläche offen.

#### **4. Planungsanlaß und -ziele**

Die Gemeinde Langballig verzeichnet schon seit längerer Zeit einen hohen Wohnbedarf mit starker Nachfrage nach Bauplätzen. Zudem ist die Gemeinde als Sitz der Amtsverwaltung mit ihrer vorhandenen Infrastruktur für Interessenten von besonderer Bedeutung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 'Osterlücke' sollen deshalb die Voraussetzungen für zusätzliche Wohnbebauung geschaffen werden, um in erster Linie ortsansässige Interessenten in Langballig zu halten aber auch darüber hinaus, neue Bürger hinzu zugewinnen. Die Größe des ausgewiesenen Plangebietes resultiert auch daraus, daß eine Versorgung des Gebietes mit einer Nahwärmanlage (Blockheizkraftwerk) geplant ist. Diese braucht, um wirtschaftlich arbeiten zu können eine gewisse Mindestzahl von Abnehmern.

Die Gemeinde geht - in Abstimmung mit der Landesplanung - davon aus, daß der örtliche Bedarf an Bauflächen mit dem Plangebiet 'Osterlücke' für den Zeitraum von 5-7 Jahren gedeckt wird.

Im westlichen Teil der Planfläche sollen auch Voraussetzungen für den Bau von Alten- bzw. Sozialwohnungen geschaffen werden. Die schon im derzeit gültigen F-Plan ausgewiesene Mischgebietsfläche soll als Ergänzung der vorhandenen Infrastruktur für die Ansiedlung von Kleingewerbe und Versorgungseinrichtung dienen.

#### **5. Planung und Festsetzungen**

##### **5.1. Wohngebiete**

Entsprechend der o. g. Zielsetzung wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Wohnfläche (hier: 'Allgemeines Wohngebiet') ausgewiesen. Die nach § 4 (3) BauNVO zulässigen Ausnahmen werden gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, da diese nicht dem von der Gemeinde angedachten Charakter des Gebietes entsprechen.

##### **5.2. Mischgebiete**

Entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan wird eine Teilfläche des Geltungsbereiches an der Schwarzen Straße als Mischgebietsfläche (§ 6 BauNVO) ausgewiesen.

Hier plant die Gemeinde die Ansiedlung von Kleingewerbe - und Einzelhandelsbetrieben kombiniert mit Wohnnutzung in Teilbereichen. Da diesem Gebiet ein städtebaulicher Entwurf zugrunde liegt, wurde die Festsetzung hinsichtlich der Baugrenzen und vor allem der Baulinien detailliert getroffen, um dem Charakter eines Ortsmittelpunktes - der dem Entwurf zugrunde liegt - Rechnung zu tragen. Auch die Flächen für den ruhenden Verkehr (Gemeinschaftsstellplätze) sind hier bereits explizit festgesetzt worden.

### 5.3. Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Wohngebiete

Generell ist nur eine eingeschossige (offene) Bauweise zugelassen, die in den örtlichen Bauvorschriften (vgl. Text - Teil B -) noch konkretisiert wird. Ausnahmen bilden die Flächen F 16 und F 17, die für die Kombination von Alten- und Sozialwohnungen vorgesehen sind - hier ist eine maximal II - geschossige Bauweise (als Höchsgrenze) zugelassen. Um eine 'Übernutzung' und damit baulichen Auswüchsen im Rahmen der Festsetzungen entgegenzuwirken, aber auch um die mit zunehmenden Wohneinheiten auf einem Grundstück eine entscheidendere Rolle spielende Frage der Unterbringung des ruhenden Verkehrs gerecht zu werden, wurde die zulässige Zahl der Wohneinheiten (zwei je Einzelhaus; eine je Doppelhaushälfte) begrenzt.

Unter dem Gesichtspunkt, daß die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen unverbundlich sind, ist z. Zt. eine Gesamtzahl von 40 Einzelhäusern, 13 Grundstücken mit Möglichkeit zur Doppelhausbebauung sowie auf der Fläche F 17 angedachten ca. 20 Wohneinheiten für Alten- und Sozialwohnungen möglich. Die Fläche F 16 soll als Reserve und Erweiterungsfläche für die Fläche F 17 vorgehalten werden. Hier wäre eine zusätzliche Unterbringung von ca. 6 bis 10 Wohneinheiten möglich. Auf den Flächen F 3, F 4 + F 7a sind die Grundstücke großzügiger geschnitten, da hier die Möglichkeit zur Bebauung mit Holzhäusern, die größere Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze benötigen, gegeben ist, um auch diesem Marktsegment von Seiten der Gemeinde Rechnung zu tragen. Mit Ausnahme von drei Teilflächen auf denen eine GRZ von 0,3 festgesetzt wurde (da diese vorgeschlagene, kleinere Grundstücke vorsehen) ist im übrigen die GRZ auf 0,25 festgesetzt worden, um einer zu starken Verdichtung des Gebietes bzw. Versiegelung der Flächen ('Schutzgut Boden') entgegen zu wirken. Ausreichende Möglichkeiten zur Bebauung sind in allen Fällen gegeben.

#### Mischgebiete

Auf diesen Flächen ist maximal eine eingeschossige Bebauung zulässig, da diese nach dem Willen der Gemeinde dem angedachten Charakter des zukünftigen Ortsmittelpunktes am geeignetsten erscheint.

Hinsichtlich der Gestaltung wurden zu diesen Flächen in den örtlichen Bauvorschriften detailliert Vorgaben gegeben, um dem zugrunde liegenden Entwurf für diese Fläche Rechnung zu tragen. Die GRZ ist hier auf 0,4 begrenzt worden.

#### 5.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Gegensatz zu der Möglichkeit, die die neue Landesbauordnung Schleswig-Holstein bietet (30 m<sup>3</sup> umbauter Raum ist genehmigungsfrei) vertritt die Gemeinde Langballig die Auffassung, daß Nebenanlagen mit max. 20 m<sup>3</sup> zulässig sein sollen, da 30 m<sup>3</sup> Räume, zusätzlich auf immer kleiner werdenden Grundstücken, unverhältnismäßig erscheinen und die städtebauliche Ordnung stören. Zudem dürften die Funktionen, die diese Nebenanlagen aufnehmen sollen (Geräteschuppen, etc.) auch mit 20 m<sup>3</sup> Anlagen zu erfüllen sein. Insofern wurde als textliche Festsetzung 4.3 die entsprechende Einschränkung vorgenommen.

Garagen hierzu zählen auch 'Carports' und Stellplätze müssen zum Schutz der vorhandenen oder neuen Knicks und Gehölzpflanzungen einen Mindestabstand von 2,50 m zu diesen einhalten. Garagen sind auch nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig um eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und die Bodenversiegelung auf das nötige Maß zu beschränken. Sie müssen also in der Regel im Zusammenhang mit den Wohngebäuden erstellt werden. Die Ausbildung der Flächen für Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten ist auf bestimmte Materialien mit durchlässiger Oberfläche oder die Ausbildung als wassergebundene Fläche beschränkt. Hiermit soll einem zu hohen Versiegelungsgrad entgegengewirkt und das ökologische Bewußtsein der Bewohner geschärft werden. Eine Vollversiegelung dieser Flächen ist auch mit Blick auf das Landesnaturschutzgesetz nicht tragbar. Aus diesem Grunde darf gem. Festsetzung 2. die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nur um max. 50 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Windkraftanlagen sind - nicht zuletzt aus gestalterischen Gründen - nicht zugelassen.

#### 5.5 Ausgleichsflächen

Die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzter Grundfläche stellt gem. § 7 Landesnaturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden muß.

Um diesen Ausgleichsforderungen gerecht zu werden, stellt die Gemeinde Teilbereiche des Flurstückes 121/5 zur Verfügung und hat darüber hinaus Flächen erworben, die im Bereich der Schulau als Ausgleichsflächen vorgesehen werden. Darüber hinaus ist eine umfangreiche Begrünung des Plangebietes vorgesehen. Anpflanzungen auf privaten Flächen ergänzen dieses Konzept.

## 5.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß der Ausgleichsflächenberechnung des Grünordnungsplanes (Bestandteil der Begründung) wird eine Ausgleichsfläche von 7.674 m<sup>2</sup> erforderlich.

Demgegenüber steht eine nachgewiesene Ausgleichsfläche von 25.720 m<sup>2</sup>, die innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen worden ist. Der Eingriff ist somit ausgeglichen worden (s. Berechnung n. Seite).

## 5.7. Spielplatz

Im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes in unmittelbarer Nähe des (vorhandenen) Wanderweges zur Schulau, plant die Gemeinde die Anlage eines Spielplatzes. Er ist von allen Wohnbauflächen fußläufig sehr gut erreichbar.

## 5.8 Örtliche Bauvorschriften

Um einer städtebaulich verträglichen Höhenentwicklung gerecht zu werden - Lage am Ortsrand; einfügen in das Landschaftsbild - hat die Gemeinde Festsetzungen getroffen, die eine ungewollte Höhenentwicklung vermeiden. So sind Festlegungen für die Erdgeschoßfußbodenhöhe ebenso wie für Wandhöhen im Traufbereich und die Firsthöhe getroffen worden. Bauliche - nicht gewollte - Auswüchse sollen somit verhindert werden.

Zu einem gestalterisch ansprechenden, zu einem dörflichen und ursprünglich der Landschaft entsprechenden Erscheinungsbild beitragend, sind auch Festsetzungen hinsichtlich der Außenwand - und Dachmaterialien und -farben getroffen worden. Für den Bereich des 'Dorfplatzes' sind diese enger gefaßt worden, um den Charakter und das Erscheinungsbild des Amtes Langballig und der vorhandenen Altenwohnanlage aufzunehmen und fortzuführen.

Teilflächen der Außenwände sind auch in anderen Materialien zulässig.

Um ökologischen Bauweisen Raum zu schaffen, sind auf Teilflächen des Plangebietes auch Holzhäuser zulässig. Ebenso sind begrünte Dächer möglich. Hier sind aus technischen Gründen auch geringere Dachneigungen (bis 25°) zulässig. Aus eben solchen Gründen sind Solaranlagen zulässig.

**Eingriffsflächen:**

Bauland mit GRZ 0.25:	39.100 m <sup>2</sup>
Bauland mit GRZ 0.3:	5.900 m <sup>2</sup>
Bauland mit GRZ 0.4:	9.500 m <sup>2</sup>
Straßenfläche (incl. Parkplätze):	5.670 m <sup>2</sup>
Fläche für Fernwärmeversorgung:	1.000 m <sup>2</sup>
Wassergebundene Wege:	1.400 m <sup>2</sup>
Stellplätze (wasserdurchlässig)	<u>570 m<sup>2</sup></u>
Gesamt	<u>63.140 m<sup>2</sup></u>

**Maximal mögliche Versiegelung (gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes):**Vollversiegelung:

Bauland mit GRZ 0.25:	9.775 m <sup>2</sup>
Bauland mit GRZ 0.3:	1.770 m <sup>2</sup>
Bauland mit GRZ 0.4:	3.800 m <sup>2</sup>
Nebenanlagen: 58 x 50 m <sup>2</sup>	2.900 m <sup>2</sup>
Straßenfläche (incl. Parkplätze):	5.670 m <sup>2</sup>
Fläche für Fernwärmeversorgung:	<u>350 m<sup>2</sup></u>
Gesamt	<u>24.265 m<sup>2</sup></u>

Teilversiegelung:

Wassergebundene Wege:	1.400 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	<u>570 m<sup>2</sup></u>
Gesamt:	<u>1.970 m<sup>2</sup></u>

**Ausgleichsflächenberechnung (Schutzgut Boden):**

Vollversiegelung: 24.265 x 0.3 =	<u>7.280 m<sup>2</sup></u>
Teilversiegelung: 1.970 x 0.2 =	<u>394 m<sup>2</sup></u>
Erforderliche Ausgleichsfläche:	<u>7.674 m<sup>2</sup></u>



## 6. Immissionsschutz

Im Rahmen einer Gutachtenerstellung im Auftrage der Gemeinde ist untersucht worden, ob vom in der Nähe des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb Hansen Immissionen ausgehen, die die geplante Wohnbaufläche beeinträchtigen. Hierbei wurde jeder Abluftkamin und Güllebehälter als separate Immissionsquelle dargestellt.

### Ergebnis:

Aus dem der Begründung als Anlage beigefügten Gutachten wird ersichtlich, daß schon mit den derzeit vorhandenen baulichen und technischen Einrichtung des landwirtschaftlichen Betriebes das geplante Wohngebiet nicht beeinträchtigt wird.

[siehe Anlage; Ausbreitungsrechnung nach TA - Luft als Bestandteil der Begründung].

Desweiteren ist ein Gutachten zur Situation des kleinen Gewerbebetriebes 'Schmidt - Reklame -' an der Schwarzen Straße erstellt worden um nachzuweisen, ob und in welchem Umfang Geruchsmissionen auf die geplante Bebauung Auswirkungen haben könnten. Eventuell notwendige Maßnahmen sollten erarbeitet und vorgeschlagen werden. Das Gewerbeaufsichtsamt Schleswig ist in diese Ausarbeitung miteinbezogen worden.

### Ergebnis:

Aus dem der Begründung als Anlage beigefügten Gutachten der DEKRA geht hervor, daß die Häufigkeit der errechneten Immissionskonzentrationen unterhalb einer möglichen Geruchswahrnehmung liegen. Zutreffende Grenzwerte sind unterschritten worden.

[Siehe Anlage; Abschätzung der Geruchs- und Lösungsmittelmissionen, als Bestandteil der Begründung]

### Ergänzung:

Die im Rahmen eines Lärmgutachtens erarbeiteten Ergebnisse (hier: Lärmschutzwall von 3 m Höhe zwischen Fa. Schmidt und Bebauungsgrenze) dürften diese Ergebnisse noch weiter unterstützen.

## 7. Schallschutz

Zur Ermittlung des Verkehrslärms an der K 97 sowie durch Gewerbelärm des Betriebes Schmidt an der Schwarzen Straße sollten die im Plangebiet hervorgerufenen Schallmissionen ermittelt und beurteilt werden.

Da in einem vorgezogenen Abstimmungsgespräch mit dem Straßenbauamt Flensburg, der Verkehrsaufsicht des Kreises Schleswig-Flensburg, der örtlichen Polizei sowie Teilnehmern von Gemeinde, Amt und des Kreises Schleswig-Flensburg das Ergebnis erzielt wurde, durch das Versetzen des Ortsschildes auf der K 97 im Geltungsbereich eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zu erreichen, war die Richtung vorgegeben, auf Lärmschutzwälle nicht zuletzt aus städtebaulichen, optischen und wirtschaftlichen Gründen zu verzichten. Nunmehr sollte der Beweis erbracht werden, daß der Schallschutz durch entsprechende Abstandshaltung der Baugrenzen erreicht wird.

Zur Erfassung der Immissionen des Gewerbebetriebes wurden Schallpegelmessungen an der nächstgelegenen Baugrenze vorgenommen. In diesem Zusammenhang wurde auch die Situation des Supermarktes an der Schwarzen Straße untersucht.

#### Ergebnis:

Unter den o. g. Bedingungen ist in 29 m Abstand von der Fahrbahnmitte der K 97 mit der Einhaltung des Immissionsgrenzwertes (49 dB (A)) zu rechnen. Die Einhaltung dieses Wertes wird von der Gemeinde als ausreichend empfunden.

Die Baugrenzen in den angrenzenden Wohnbauflächen sind daraufhin auf dieses Maß zurück genommen worden. Passive Schallschutzmaßnahmen sind nicht notwendig.

**Die ausnahmsweise Überschreitung dieser Baugrenzen in östlicher Richtung ist nur dann möglich, wenn entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden und der Nachweis erbracht wird, das nachteilige Auswirkungen nicht zu befürchten sind!**

In der südwestlichen Ecke des Plangebietes ist mit einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 55 dB (A) für WA-Gebiete zu rechnen. Die Gemeinde hat dem Rechnung getragen, indem sie die geplante südliche Baugrenze der Fläche F 17 zurückgenommen hat und als Abgrenzung der Fläche zu der Fa. Schmidt einen mindestens 3 m hohen Lärmschutzwall festgesetzt hat. Dieser wird auch aus der textlichen Festsetzung 7.0 deutlich.

Die Gemeinde hat mit den Betreibern der Lebensmittelmarktkette Einvernehmen dahin gehend erzielt, daß kein Anlieferverkehr vor 6.00 Uhr morgens erfolgen wird.

Im geplanten MI-Gebiet ist lt. Gutachten des TÜV-Nord (vgl. Anlage) überwiegend mit der Einhaltung oder Unterschreitung des Immissionsrichtwertes 60 dB (A) für MI-Gebiete zu rechnen. Lediglich auf einer Teilfläche zwischen der 60dB (A)-Isophone und der Schwarzen Straße sind höhere Beurteilungspegel zu erwarten. Hier sind jedoch keine Bauflächen ausgewiesen.

## 8. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über vier Punkte. Im westlichen Teilbereich über dem Verbindungsweg zwischen Schwarzer- und Schulstraße sowie über diese selbst, im südlichen Bereich von der Schwarzen Straße aus (Kreuzungspunkt mit der Straße 'Süderende') sowie im östlichen Teilbereich von der K 97 mittig in das Plangebiet.

Grundgedanke der Erschließung war, das verkehrsmäßige Aufkommen möglichst gleichmäßig zu verteilen (keine Überlastung einzelner Punkte) und Durchgangs - (oder 'Abkürzungs')- Verkehr zu vermeiden.

Dies gelingt im Bereich der Straße A dadurch, daß diese in zwei Wendeflächen endet um die herum die Wohnflächen gruppenförmig angeordnet sind. Weiterhin dadurch, daß zwischen der neuen Straße B und dem westlichen Bereich des Verbindungsweges zwischen Schulstraße/Schwarzer Straße nur eine Verbindung in Form einer 'Notschleuse' besteht. Diese zweigeteilte Erschließung verhindert unzumutbare Belastungen einzelner Bereiche und trägt zur Wohnqualität des neuen Plangebietes bei.

Diese 'Notschleuse' verhindert das Durchkommen des Individualverkehrs ist aber für Not- und Rettungs- sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Fahrräder und Fußgänger passierbar (abschließbare Pfosten oder ähnliches).

Der nordöstliche Teil der Schulstraße wird als Zufahrtstraße aufgehoben, zurückgebaut und damit neben dem Fuß- und Radverkehr nur der Zufahrt der Fläche mit dem Regenrückhaltebecken sowie der Fläche für das Blockheizkraftwerk vorbehalten. Die Profile der Erschließungsstraßen und -wege sind bewußt auf Mindestmaße reduziert worden, um den Versiegelungsfaktor so gering wie möglich zu halten und die verkehrsberuhigende Wirkung zu unterstützen.

Für die Ausbildung ist bis auf die Einfahrtsbereiche der Straßen A und B (Querschnitte A1 + A2 + B1) wo ein seitlicher Fußweg angeordnet ist, ein Mischungsprinzip vorgesehen. Hier sollen alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sein; verschiedenfarbige Pflasterungen, Rinnenausbildung etc. können allerdings einzelne Bereiche voneinander abgrenzen.

Im Verkehrsraum sind Einengungen auf eine Fahrspur in Form von Parkbuchten angeordnet, die ein zu hohes Fahrtempo verhindern sollen.

Verbunden werden diese einzelnen Bereiche durch ein System von Fuß-/Radwegen, die gute Anbindungsmöglichkeiten und Erreichbarkeit des Dorfmittelpunktes gewährleisten.

Im Bereich des Kinderspielplatzes ist der Bereich der dahinter liegenden Schulau mit dem vorhandenen Wanderweg angebunden worden.

Das Gesamtsystem wird ergänzt durch einen kombinierten Geh- und Radweg an der K97, der es ermöglicht, ohne diese zu queren, schnell und sicher in den Ortskern oder von einem Planteilgebiet in den anderen zu gelangen. In diesem Bereich dürfen von seiten der K 97 keine Zufahrten oder Zugänge zu den Grundstücken angelegt werden.

Neben den Flächen für Alten- und Sozialwohnungen sowie dem Bereich des Mischgebietes zugeordneten Gemeinschaftsstellplätzen sind im Plangebiet 36 öffentliche Parkplätze für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorgesehen worden.

## 9. Grünordnung

Durch die geplante Maßnahme wird in Natur und Landschaft eingegriffen.

Im Rahmen eines Grünordnungsplanes wurde eine Ermittlung des Eingriffes und des notwendigen Ausgleichs vorgenommen (vgl. Pkt. 5.6). Die übernahmefähigen Teile des Grünordnungsplanes sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden. Hierzu gehören auch die Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Forderung, daß auf jedem Grundstück mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Die privaten Flächen mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dienen dem Gesamtkonzept der Durchgrünung und sind aus gestalterischen Gründen von besonderer Bedeutung.

Die Vorgabe der textlichen Festsetzung 5.1.5 ('Pflanzenwahl') wurde vorgenommen, um eine Richtschnur für die Pflanzungen im Geltungsbereich zu haben. Sie hat somit auch einen Selbstbindungszweck für die Gemeinde bezüglich der öffentlichen Flächen und dient auch den Privaten als Leitlinie - läßt aber genügend Alternativen offen.

Die Festsetzungen der GRZ von 0,25/0,30 sollen dazu beitragen, die Versiegelung der Flächen so gering wie möglich zu halten.

Durch die gemeindeeigene Grünfläche im Anschluß an das Wohngebiet konnte erreicht werden, daß der Ausgleich innerhalb des Plangebietes vorgenommen werden konnte.

Der Grünordnungsplan wird Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes und ist als Anlage beigefügt.

## 10. Bodenordnung

Der größere Teil der Fläche im Baugebiet (9,5 ha) ist in Besitz der Gemeinde bzw. der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft mbH, die für die Gemeinde Langballig treuhänderisch tätig ist. Die Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft mbH wird nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen im Auftrag der Gemeinde die Bauflächen an die Käufer veräußern.

Der kleinere Teil der Fläche (2,5 ha) befindet sich im Gemeindebesitz.

### Ver- und Entsorgung

#### 11.1. Wasserversorgung

Die Gemeinde Langballig wird durch den Wasserbeschaffungsverband Nordangeln mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

#### 11.2. Elektrizität

Die Schleswig versorgt die Gemeinde mit elektrischer Energie.

#### 11.3. Wärmeversorgung

Für das Baugebiet ist eine Nahwärmeversorgung geplant, die zu einer erheblich günstigeren und umweltschonenderen Bedarfsdeckung führt. Die Gemeinde wird den Anschluß- und Benutzungszwang über eine gesonderte Satzung regeln.

Die Beheizung der Nahwärmanlage erfolgt zu 60 % mit Holzhackschnitzel, zu 40 % mit Heizöl. Die zulässigen Emissionswerte werden durch moderne Technik weit unterschritten.

Durch den Einsatz von Hackschnitzeln werden ca. 180 t/Jahr CO<sub>2</sub> „eingespart“. Das Nahwärmegebäude selbst hat Maße von ca. 15 x 8 m bei einer Höhe von ca. 3,5 m (zusätzlich Schornstein).

Die Abgasmessungen und die Überwachung der Anlage erfolgt nach § 12 - 17 der 1. BImSchV.

#### 11.4. Gasversorgung

Eine Versorgung der Gemeinde bzw. des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Gas ist zur Zeit nicht vorgesehen.

### 11.5. Fernsprechanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Kiel, Postfach 12 00 in 24100 Kiel, Dienststelle: Planungsstelle I, Tel: 0431/591 - 2574, so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt wird.

### 11.6. Brandschutzeinrichtungen

Für Feuerlöschzwecke und zur Wasserentnahme sind in den Erschließungsstraßen die erforderlichen Hydranten vorzusehen. Die Löschwasserversorgung regelt § 2 (1) Brandschutzgesetz vom 04.11.1984 in Verbindung mit dem Erlaß „Sicherstellung der Löschwasserverordnung und Löschwasserschau vom 27.11.1984, Amtsblatt Schleswig-Holstein, Seite 612“.

Der Löschwasserbedarf ist gemäß Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350 b - 166.30, abgedruckt im Amtsblatt Schleswig-Holstein, Seite 63, den Richtwerten des DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 - Löschwasserbedarf - zu entnehmen.

### 11.7. Abwasser

Regen- und Schmutzwasser werden in das vorhandene Trennsystem der Gemeinde eingeleitet. Dieses System wird von der Gemeinde selbst betrieben.

### 11.8. Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung für die Gemeinde Langballig wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg durchgeführt.

## 12. Kosten der Erschließung

Für die Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes werden folgende nach dem derzeitigen Stand überschlägig ermittelte Ausbaurkosten einschließlich der anteiligen Ingenieurgebühren entstehen:

### 12.1 Erschließungsmaßnahmen gem. § 127 BauGB

Bau sämtlicher Straßen- und Fußweg- flächen einschließlich Entwässerung	ca. DM 1.486.000,00
Straßenbeleuchtung	ca. DM 90.000,00
Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünanlagen	ca. <u>DM 224.000,00</u>
Insgesamt:	ca. <u>DM 1.800.000,00</u>

### 12.2 Sonstige Erschließungsmaßnahmen

Schmutzwasserkanäle (ohne Hausanschlüsse)	ca. DM 443.000,00
Wasserversorgung	ca. <u>DM 288.000,00</u>
Insgesamt:	ca. <u>DM 731.000,00</u>

### 12.3 Zusammenfassung

Erschließungsmaßnahmen	ca. DM 1.800.000,00
Sonstige Erschließungsmaßnahmen	ca. <u>DM 731.000,00</u>
Gesamtkosten:	ca. <u>DM 2.531.000,00</u>

Die Gemeinde überträgt die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen gemäß § 124 BauGB einem Dritten.

Gebilligt durch die  
Gemeindevertretung

am: 27.10.96

Gemeinde Langballig, d. 7.11.96  
Bürgermeister

