Gemeinde Langballig

Bebauungsplan Nr. 10 "Laikier" für das Gebiet "nördlich der Schule, östlich der Hauptstraße (K 97) und an der Straße Laikier"

Bearbeitungsstand: 10. Dezember 2002

Bvh.-Nr.: 00056

Begründung

(Gemäß § 9 (8) BauGB)

Auftraggeber

Gemeinde Langballig über das Amt Langballig Süderende 1 24977 Langballig

Auftragnehmer

Ingenieurgemeinschaft SASS&KUHRT GmbH Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf (0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22

Projektbearbeitung

Projektleiter: Bernd Philipp Diplom-Ingenieur für Stadt- und Regionalplanung (0 48 35) 97 77 - 17

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich	1
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	1
3. Planerische Vorgaben	1
 3.1 Landesplanung 3.2 Regionalplanung 3.3 Landschaftsplanung 3.4 Flächennutzungsplan 	1 2 2 2
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	2
 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 4.3 Grünflächen und Erhaltungsgebote 4.4 Örtliche Bauvorschriften 4.5 Verkehrliche Erschließung 4.5.1 Äußere Erschließung 4.5.2 Innere Erschließung 	3 3 4 4 4 5
5. Immissionsschutz	6
5.1 Kreisstraße 975.2 Landwirtschaftlicher Betrieb5.3 Bolzplatz	6 7 7
6. Grünordnerische Maßnahmen	8
 6.1 Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum 6.2 Maßnahmen auf privaten Flächen 6.2.1 Knicks 6.2.2 Baumpflanzungen an der K 97 6.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung v Boden, Natur und Landschaft 6.3.1 Fläche des bestehenden Ökokontos 6.3.2 Maßnahmenfläche nördlich des Schulautals 6.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung 	on 9 700 10 10
7. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse	11
8. Technische Infrastruktur	11
 8.1 Wasserversorgung 8.2 Energieversorgung 8.3 Oberflächenentwässerung 8.4 Schmutzwasserentsorgung 8.5 Abfallbeseitigung 8.6 Telekommunikation 	11 12 12 12 12 12
9. Flächenbilanzierung	13
10 Koston	12

11.	Anlagen	14
	Ergebnisse schalltechnischer Berechnungen nach RLS 90 Ermittlung der Linksabbiegeverkehrsstärke	14
	Einmündung Kreisstraße 97 / Laikier	14
11.3	Leistungsfähigkeitsnachweis Einmündung Kreisstraße 97 / Laikier	14
11.4	Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 10 der Gemeinde Langballig	. 14

Gemeinde Langballig

Bebauungsplan Nr. 10 "Laikier" für das Gebiet "nördlich der Schule, östlich der Hauptstraße (K 97) und an der Straße Laikier"

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 10 "Laikier" liegt nördlich der Schule, östlich der Hauptstraße (K 97), westlich der Bebauung am Laikier und im Norden ca. 40 m nördlich der Straße Laikier. Es umfasst die Flurstücke 37/15, 37/9, 157/3 sowie jeweils Teilstücke der Flurstücke 17/6, 20/6, 20/7, 37/12, 178/12 und 105/4 der Flur 3 der Gemeinde und Gemarkung Langballig. Das Plangebiet ist insgesamt 3,74 ha groß.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt auf der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche ein allgemeines Wohngebiet für ca. 40 Grundstücke mit voraussichtlich rund 50 Wohnungen zu entwickeln, um eine kontinuierliche Baulandentwicklung weiterhin zu gewährleisten. Es soll ein aufgelockertes Wohngebiet mit dem Charakter eines Einfamilienhausgebietes entstehen.

Gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Lage des Regenrückhaltebeckens im Süden des Bebauungsplans angrenzend an den Spiel- und Bolzplatz in der Nähe der Schule wird nunmehr ein alternativer Standort nördlich des Grundstückes Laikier 13 festgesetzt.

Diese Standortverlagerung bewirkt auch eine Änderung in der Erschließungsstruktur. Der Kraftfahrzeugverkehr wird nunmehr konsequent auf die K 97 orientiert, während die fußläufige Anbindung an den Laikier erhalten bleibt. Damit wird eine Verkehrsbelastung des südlichen Laikier und der Schule weitgehend ausgeschlossen.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Landesplanung

Die Gemeinde Langballig liegt gemäß Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (LROPI vom 04. Juni 1998) östlich des Stadt- und Umlandbereiches des Oberzentrums Flensburg an der B 199. Der Bereich nördlich der B 199 ist Raum mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

3.2 Regionalplanung

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum V vom 26.03.1975 ist der Gemeinde Langballig die Hauptfunktion Fremdenverkehr, die erste Nebenfunktion Gewerbeund Dienstleistungen und die 2. Nebenfunktion Wohnen zugeordnet. Langballig ist Grundschulstandort und Amtssitz sowie Entwicklungsschwerpunkt des Fremdenverkehrs.

Gemäß Entwurf zur Gesamtfortschreibung 2000 zum Regionalplan für den Landesteil Schleswig mit Stand vom 24.10.2000 ist der Gemeinde Langballig eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion (vgl. ebendort, Ziffer 6.2) zugewiesen. Diese Gemeinden sollen sich – unterhalb der Ebene der ländlichen Zentralorte – stärker entwickeln als die anderen nicht zentralörtlich eingestuften Gemeinden.

Die Planung der Gemeinde Langballig wurde im Rahmen der Zielvereinbarung für die Neuausweisung von Wohnbauflächen in der Region Flensburg (beschlossen in der Nachbarschaftskonferenz am 18.01.2001) mit der Stadt Flensburg in den Ämtern und Gemeinden des erweiterten Nahbereichs ("Region Flensburg") abgestimmt.

Langballig ist Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Die Gemeinde ist Erholungs- und Luftkurort. Der Bereich südöstlich des Plangebietes ist Raum mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Das Tal der Schulau im Südwesten des Plangebietes ist als Naturschutzgebiet ausgewiesen.

3.3 Landschaftsplanung

Die Gemeinde Langballig verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan. Der Landschaftsplan ist im Jahr 2001 fortgeschrieben worden. Das Plangebiet ist im Rahmen der 1. Fortschreibung des Landschaftsplans als Wohnbaufläche ausgewiesen worden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für das rund 3,74 ha große Städtebauprojekt nicht erforderlich, da der untere Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung für allgemeine Wohngebiete (nach § 16 und 17 BauNVO) nicht erreicht wird.

3.4 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde (11. Änderung) weist das Gebiet als Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Es ist die Errichtung eines Wohngebietes mit dem Charakter eines Einfamilienhausgebietes beabsichtigt. Die Grundstücke sollen der Nachfrage in Langballig entsprechend überwiegend zwischen 700 und 800 m² liegen. Über den Bau von Doppelhäusern soll jedoch in Teilbereichen auch eine etwas dichtere Bebauung ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan soll den Rahmen der baulichen Entwicklung sichern und den späteren Eigentümern einen möglichst weitgehenden Spielraum zur Gestaltung ihres Grundstücks überlassen. Über örtliche Bauvorschriften wird die in der Gemeinde ortstypische Bebauung sichergestellt.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird entsprechend der Zielstellung der Gemeinde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ausgeschlossen, da Flächenbedarfe und Emissionen heutiger Anlagen sich in einem allgemeinen Wohngebiet nachteilig auswirken können.

Im gesamten Plangebiet ist ein Vollgeschoss zulässig. Die Grundflächenzahl liegt entsprechend der Grundstücksgröße bei 0,25. Die Höhe baulicher Anlagen wird zur Absicherung des Planungsziels begrenzt.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Dabei sollen Einzelhäuser überwiegen und insbesondere auch an der nördlichen und östliche Plangebietsgrenze den Übergang zur freien Landschaft bilden.

Im westlichen und südlichen Bereich wird der Bau von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht, um auch die Nachfrage nach kleineren Baugrundstücken oder einer dichteren Bauweise befriedigen zu können. Zur Begrenzung der Wohndichte sind je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

Die Baugrenzen halten in der Regel zwischen 3 und 5 m Abstand zur öffentlichen Straße bzw. zu den Nachbargrundstücken ein. Zu vorhandenen und zu erhaltenden Knicks und Hecken wird ein Abstand von mindestens 2 m eingehalten. Nach Westen wird aufgrund der Verkehrsemission ein größerer Abstand festgesetzt.

An der Nordgrenze im Übergang zur freien Landschaft wird zu dem neu geplanten Knick ein Abstand von 5 m und nach Süden zum Spiel- und Bolzplatz ebenfalls ein größerer Abstand der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen eingehalten.

4.3 Grünflächen und Erhaltungsgebote

Die an der K 97 festgesetzte Grünfläche soll als Garten genutzt werden, die Errichtung von baulichen Anlagen ist in diesem Bereich aufgrund der Anbauverbotszone ausgeschlossen. Es wird eine private Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung festgesetzt. Die nördlich anschließende Fläche für die Landwirtschaft dient als Zuwegung für den nördlich angrenzenden Acker.

Vorhandene und zu erhaltende Knicks werden gemäß § 15 b des Landesnaturschutzgesetzes nachrichtlich übernommen. Der an der nördlichen Plangebietsgrenze neu anzulegende Knick wird als Grenzknick angelegt; die nördliche Hälfte ist entsprechend weiterhin Fläche für die Landwirtschaft.

An der Westgrenze der Grundstücke Laikier 11 bis 13 verläuft eine Hecke, die teilweise über die Grenze hinaus gepflanzt wurde. Diese Hecke soll in der vorhandenen Breite von 1 m auf den Baugrundstücken im Plangebiet erhalten werden. Auf dem Baugrundstück 36 befindet sich eine große Kastanie mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,5 m. Diese Kastanie soll ebenfalls erhalten werden.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Langballig als Fremdenverkehrsgemeinde stellt zur Wahrung eines ortstypischen und einheitlichen Erscheinungsbildes örtliche Bauvorschriften auf. Diese umfassen Außenwandmaterialien und Farbgebung, die Mindestdachneigung sowie die Dacheindeckung. Farbe und Material knüpfen an die traditionellen Baustoffe der ehemals vorhandenen Ziegelei an. Für Garagen und Nebenanlagen werden keine Regelungen erforderlich.

Als Außenwandmaterial ist daneben auch Holz zulässig. Farbvorgaben sind aufgrund des Materials hier weniger eng zu fassen als bei Verblendmauerwerk. Soweit Holzanstriche in deckenden Farben erfolgen, sollen sie sich jedoch bei der Farbgebung an die für Verblendmauerwerk vorgesehene Farbauswahl anlehnen. Bei deckenden Farbanstrichen müssen deshalb die Farben rot, rotbraun und weis überwiegen.

Für Holzhäuser, die hinsichtlich der Farbgebung ihren Holzcharakter bewahren, sieht die Gemeinde keinen weiteren Regelungsbedarf. Transparente Lacke oder nicht deckende Farbanstriche, die in der Natur vorkommenden Holzfarben entsprechen, sind deshalb zulässig.

4.5 Verkehrliche Erschließung

4.5.1 Äußere Erschließung

Die Gemeinde verfolgt als Fremdenverkehrsgemeinde und Luftkurort für den Schulbereich und auch für den nördlich der Schule liegenden Wohnbereich die Absicht, zur Lärmminderung eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h auf der Kreisstraße zu erzielen. Dies wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt.

Voraussetzung für eine Geschwindigkeitsreduzierung ist, dass zwischen Kreisstraße und Bebauung eine Blickbeziehung besteht und der Eindruck einer geschlossenen Bebauung erzielt wird. Zu diesem Zweck wird die Bebauung so weit wie möglich an die K 97 herangeführt.

Durch die Pflanzung der Bäume westlich der Kreisstraße soll ebenfalls eine geschlossene Raumkante erzielt werden, die den Charakter einer innerörtlichen Bebauung unterstützen kann und durch die optische Verengung des Straßenraums zur Geschwindigkeitsreduzierung beiträgt. Die im Plangebiet östlich der K 97 festgesetzten Baumpflanzungen haben hier unterstützenden Charakter, ohne das die Blickbeziehung zwischen Bebauung und Straße verloren geht.

Das Plangebiet wird direkt über die vorhandene Straße Laikier an die K 97 angebunden. Die Gemeinde geht davon aus, dass eine Linksabbiegespur aufgrund der geringen Zahl einbiegender Fahrzeuge (vgl. Anlage 2) nicht erforderlich ist. Eine Linksabbiegespur wäre für die angestrebte Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km / h kontraproduktiv.

Der Einmündungsbereich der Straße Laikier ist auf 20 m Länge mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m ausgebaut und in diesem Bereich auch zukünftig in entsprechender Breite vorzusehen. Die Einbiegeradien sind als 3-geteilte Korbbögen mit einem Mittelradius von 8 m ausgebildet.

Nach Süden Richtung Spiel- und Sportplatz und Schule sowie Richtung Südosten zum Laikier werden Fuß- und Radwegeverbindungen realisiert.

Der östlich vorhandene Bereich des Laikier bleibt für die Nutzung durch landwirtschaftlichen Verkehr bei Beibehaltung des vorhandenen Straßenquerschnitts erhalten. Über die Fläche für die Landwirtschaft an der Kreisstraße wird zur Sicherung der Zufahrt für die nördlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

4.5.2 Innere Erschließung

Das Gebiet wird im Norden über die vorhandene Straße Laikier erschlossen. Die Erschließung des südlichen Teilbereiches erfolgt über die Planstraße A, die in einer Wendeanlage mündet. Von der Wendeanlage werden die anliegenden Baugrundstücke über die Planstraßen B und C erschlossen. Die Planstraßen B und C werden jeweils als Fuß- und Radwege Richtung Laikier bzw. Richtung Schule fortgeführt (Planweg 1 und 2).

Auf Höhe der Baugrundstücke 6 und 27 befindet sich eine Wendeanlage für Pkw. Insbesondere Ortsfremde sollen von einer Weiterfahrt im Laikier abgehalten werden. Dies soll durch gestalterische Maßnahmen im Verkehrsraum unterstützt werden.

Für den Laikier und die Planstraße A wird zur Geschwindigkeitsreduzierung ein Querschnitt von 4,0 m vorgesehen. Der Straßenquerschnitt ermöglicht bei langsamer Geschwindigkeit den Begegnungsverkehr Pkw / Pkw. Die Gehwege werden für den gelegentlichen Begegnungsverkehr Lkw / Pkw (Müllfahrzeug, Landwirtschaft) mit Tiefbord erstellt. Ein Schotterrasenbereich in 2,25 m Breite ist zur Bepflanzung durch Straßenbäume sowie zur Unterbringung der öffentlichen Parkplätze vorgesehen.

In den Planstraßen B und C sind bei einer Gesamtbreite von 4,75 m keine Parkstreifen mehr vorgesehen. Weitere öffentliche Parkplätze befinden sich hierfür im Bereich der Wendeanlage.

Die Wendeanlage ist als T-Stück ausgebildet und entspricht darüber hinaus den Empfehlungen der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen –Bezirksverwaltung Hamburg-, so dass die Planstraße A zur Befahrung mit dreiachsigen Müllfahrzeugen geeignet ist.

Die Planstraßen B und C sind hingegen für dreiachsige Müllfahrzeuge nicht geeignet. Im Bereich der Wendeanlage der Planstraße A sind hinreichend Aufstellmöglichkeiten für Müllbehälter vorhanden. Die Anlieger der Planstraßen B und C werden im Rahmen der Kaufverträge verpflichtet, an den Abfuhrtagen die Müllbehälter an die Planstraße A zu bringen. Gleiches gilt sinngemäß auch für die Baugrundstücke 18 und 19 sowie 6 und 27.

Um die öffentliche Zugänglichkeit dieser eben genannten Baugrundstücke zu sichern und spätere Streitigkeiten hinsichtlich der Unterhaltung und Verkehrssicherung zu vermeiden, werden die Zuwegungen als öffentliche Verkehrflächen festgesetzt.

Entlang der Kreisstraße verläuft in einem Abstand von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftverkehr bestimmten Fahrbahn der K 97 die Anbauverbotszone gemäß § 29 des Straßen- und Wegegesetzes Schleswig-Holstein (StrWG). Danach dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

5. Immissionsschutz

5.1 Kreisstraße 97

Westlich des Plangebietes grenzt die K 97 von Langballig nach Westerholz an. Vom Straßenverkehr gehen Schallemissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken und im Randbereich des Plangebietes sowohl die Richt- wie auch die Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete überschreiten.

Zur Erreichung einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h soll der bauliche Zusammenhang zwischen Kreisstraße und Bebauung erkennbar sein und die Bebauung soweit wie möglich an die K 97 herangeführt werden (vgl. Ziffer 4.5.1). Eine Verkehrslärmberechnung wurde entsprechend auf Basis der RLS 90 für 50 km/h vorgenommen.

Die Geschwindigkeitsreduzierung beginnt an der nordwestlichen Plangebietsgrenze ca. 40 m vor der Einfahrt Laikier. Aufgrund der nördlich zulässigen höheren Geschwindigkeit wird für die Baugrundstücke 14 und 15 ein mittlerer Wert von 75 km/h bei gleich bleibendem Lkw-Anteil zugrunde gelegt.

Gemäß Verkehrsmengenkarte Schleswig-Holstein von 2000 wird für die K 97 zwischen Langballig und Westerholz eine Verkehrsmenge von 4.778 Fahrzeugen, davon 134 LKWs (entspricht 2,8 %), ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Verkehrsentwicklung bis 2020 wird der Grenzwert der Straßenverkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete in der Nacht nach 30 m Abstand von der Fahrbahnmitte eingehalten. Der Grenzwert am Tag wird nach 22 Metern erreicht. Der Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für den Tag wird nach 55 m und für die Nacht bei ungehinderter Schallausbreitung nach 100 m erreicht. Die Berechnung des Verkehrslärms auf Grundlage der RLS 90 ist als Anlage 1 beigefügt.

Die Gemeinde hält wie bei den Bebauungsplänen 8 und 9 die Einhaltung der Grenzwerte der Straßenverkehrlärmschutzverordnung für ausreichend, um den Schutz der Wohnbebauung zu gewährleisten. Die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen ist nicht erforderlich, da die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 bereits durch übliche Bauausführungen eingehalten werden können.

Die Wohngrundstücke im Bereich zwischen der K 97 und der westlichen Plangebietsgrenze haben Bestandsschutz. Die dazwischen liegenden derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen können als Gärten genutzt werden.

5.2 Landwirtschaftlicher Betrieb

Östlich angrenzend an das Plangebiet liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle. 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.

5.3 Bolzplatz

Südlich des Plangebietes und nördlich der Schule ist die Verlagerung des Bolzplatzes und die Erweiterung des Kinderspielplatzes geplant. Zur Vermeidung von Emissionskonflikten wurde ein Flächentausch durchgeführt, so dass die Fläche südlich des Baugrundstücks 39 nunmehr der Gemeinde gehört und die öffentliche Grünfläche Spielplatz und Sportplatz ergänzen wird.

Der Bolzplatz soll zukünftig mit seiner Längsseite an die im Flächennutzungsplan ausgewiesene 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.

Der Bolzplatz soll für sportliche Aktivitäten der Grundschule, für die Freizeitbeschäftigung der Kinder sowie für die gelegentliche Nutzung durch einen Freizeitsportverein dienen.

Aufgrund der geringen Größe, der beschränkten Nutzungsmöglichkeiten und dem Abstand zur Bebauung sind unzulässige Lärmimmissionen im Bereich der Wohnnutzungen nicht zu erwarten. Nutzungskonflikte durch den bestehenden Bolzplatz sind bislang nicht aufgetreten. Durch die vorgesehene Lageänderung wird ein deutlich größerer Abstand zur vorhandenen Bebauung eingehalten. Eine Nutzung sonntags zur Mittagszeit findet derzeit nicht statt und ist auch zukünftig nicht zu erwarten.

Sollten sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den oben beschriebenen Rahmendaten ergeben, ist gegebenenfalls gutachterlich abzusichern, dass Beeinträchtigungen der Wohnnutzung nicht bestehen.

6. Grünordnerische Maßnahmen

Der Bau von Wohngebäuden und von Straßenverkehrsflächen stellt Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar, die durch geeignete Maßnahmen zu minimieren und auszugleichen sind. Aufgrund der Größe der Eingriffsfläche wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ein Grünordnungsplan aufgestellt. Die zur Übernahme geeigneten Inhalte wurden in den Bebauungsplan übernommen. Der Grünordnungsplan ist dem Bebauungsplan als Anlage 4 beigefügt.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen aus dem Grünordnungsplan werden die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild sowie Pflanzen und Tiere so weit wie möglich gemindert. Nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen werden durch Maßnahmen im Planbereich und auf zwei außerhalb des Planbereichs liegenden Flächen ausgeglichen.

6.1 Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum

Eine möglichst weitgehende Bepflanzung der neuen Straßen mit Bäumen hat nicht nur ökologische Bedeutung, sondern trägt zur Gliederung des Gebietes und auf Dauer zum Teilausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild bei. Aus diesem Grund sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mindestens 28 heimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

Auf jeder Planstraße soll nur eine Baumart verwendet werden, um ein ruhiges und einheitliches Landschaftsbild zu gewährleisten. Die Baumstandorte sind im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen. Im Bereich der Straßenverkehrsflächen wird die Verwendung insektenschonender Beleuchtungskörper empfohlen.

Entlang der Westseite der K 97 ist als Raumkante und zur optischen Einengung der Fahrbahn durch die Gemeinde ebenfalls eine Baumreihe anzulegen.

6.2 Maßnahmen auf privaten Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken werden erstmalig im Zuge der Erschließung hergestellt und den späteren Grundstückseigentümern übereignet.

6.2.1 Knicks

Bis auf eine erforderliche Grundstückszufahrt in einer Breite von 7,5 m werden die vorhandenen Knicks im Planbereich erhalten. Diese Knicks sind mit einem Erhaltungsgebot versehen und dürfen durch Baumaßnahmen oder durch die spätere Nutzung der Wohnbauflächen nicht beeinträchtigt werden. Für die Knickpflege und Unterhaltung gilt der Knickerlass des Landes Schleswig-Holstein.

Bezüglich des oben erwähnten Knickdurchbruchs für Baugrundstück Nr. 3 ist es unschädlich, wenn der Durchbruch in einer maximalen Zufahrtsbreite von 5 m auch an anderer als der im Bebauungsplan verzeichneten Stelle erfolgt.

An der Nordgrenze des Plangebietes wird ein neuer Knick hergestellt. Dieser wird in einer Gesamtlänge von ca. 250 m aufgesetzt und mit den in der Pflanzenliste des Grünordnungsplans (Kap. 4.5) genannten knicktypischen Gehölzen bepflanzt. Es werden mindestens 4 Pflanzen je laufender Meter Knick versetzt gepflanzt.

Entlang der im Plangebiet vorhanden und neu zu pflanzenden Knicks wird ein mindestens 2 m breiter Streifen auf den Baugrundstücken festgesetzt, der von jeglicher Bebauung, d. h. von Stellplätzen und Garagen sowie baulichen Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO freizuhalten ist. Dieser Abstandsstreifen soll den Knicks die Möglichkeit zur freien Entfaltung geben.

6.2.2 Baumpflanzungen an der K 97

Innerhalb der privaten Grünfläche im Westen des Plangebiets und angrenzend an die Fläche für die Landwirtschaft auf den Baugrundstücken entlang der K 97 wird zur Einbindung in das Landschaftsbild ein Pflanzgebot festgesetzt. Auf diesen Flächen werden im Zuge der Erschließung mindestens 10 heimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbaumhochstämme gepflanzt und dauerhaft erhalten. Eine Mischung der Bepflanzung kann die Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild durch unterschiedliche Blüten- und Blattaspekte fördern.

6.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden insbesondere zum Ausgleich in das Schutzgut Boden erforderlich. Die Gemeinde verfügt über ein Ökokonto, dass im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 8 eingerichtet wurde.

Der Ausgleich soll zunächst auf dieser Fläche erbracht werden. Darüber hinaus werden zusätzliche Flächen erforderlich, so dass im Bereich des Schulautals weitere Flächen einem neuen Ökokonto zugeführt werden.

6.3.1 Fläche des bestehenden Ökokontos

Im Zuge der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ökokonto ausgewiesen und mit Obstbäumen bepflanzt.

Entsprechend der Fortschreibung des Landschaftsplanes der Gemeinde Langballig und nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg stehen aus diesem Ökokonto noch 4000 m² Ausgleichsfläche zur Verfügung. Diese Fläche wird mit Obstgehölzen in Fortsetzung der vorhandenen Pflanzreihen bepflanzt.

Die Ausgleichsfläche wird für einen Teil des im Bebauungsplan Nr. 10 entstehenden Eingriffs verwendet. Damit ist das Ökokonto des Bebauungsplans Nr. 8 ausgeschöpft.

6.3.2 Maßnahmenfläche nördlich des Schulautals

Die Gemeinde Langballig weist das Flurstück 114/1 der Flur 2 nördlich des Schulautals direkt angrenzend an das vorhandene Naturschutzgebiet "Tal der Langballigau", als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus. Dieses Flurstück hat eine Gesamtgröße von ca. 1,4 ha. Der südliche Abschnitt der Fläche (ca. 3500 m²) ist Wald als Bestandteil des NSG und wird daher nicht in die Ausgleichsfläche einbezogen.

Die anrechenbare Ausgleichsfläche hat eine Größe von ca. 10.450 m². Sie fällt von Norden nach Süden stark ab (ca. 20 m üNN bis auf ca. 7 m üNN) und wird derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

Die Grünlandfläche wird gemäß Grünordnungsplan als Erweiterung der natürlich und naturnah geprägten Biotoptypen des Naturschutzgebietes der natürlichen Entwicklung (Sukzession) überlassen. In diesem Zusammenhang wird jegliche Nutzung und Pflege der Fläche auf Dauer unterlassen.

Als Maßnahme des Naturschutzes und als Unterstützung der Einbindung der Fläche in das Landschaftsbild werden fünf Gehölzgruppen á ca. 100 m² Größe gepflanzt. Diese Gehölzgruppen werden mit heimischen, standortgerechten Gehölzen entsprechend der im Grünordnungsplan aufgeführten Arten und Qualitäten bepflanzt.

Ziel dieser Ausgleichsmaßname ist die natürliche Bewaldung des Talrandes zur Langballigau. Diese Bewaldung entspricht den Zielen der Biotopverbundplanung des Landes Schleswig-Holstein für die Entwicklung des Langballigautals.

Die genannte Ausgleichsfläche ist mit 10.450 m² größer als benötigt. Die nicht für den Ausgleich des Bebauungsplans Nr. 10 benötigten Flächenanteile werden von der Gemeinde als Ökokonto eingerichtet und stehen für weitere Eingriffe in Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Die Gemeinde wird Eigentümerin der Ausgleichsfläche. Die Fläche wird für Zwecke des Naturschutzes grundbuchlich gesichert. Die fünf Gehölzgruppen sind spätestens

in der auf die jeweiligen Eingriffe folgenden Pflanzperioden und mindestens anteilig zu den benötigten Eingriffsflächen anzulegen.

6.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Eingriffs-Ausgleichsberechnung erfolgt nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und der Ministerin für Natur und Umwelt zum "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" vom 03.07.1998.

Im Grünordnungsplan erfolgt eine schutzgutbezogene Bewertung der Eingriffe und der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen. Auf die entsprechenden Ausführungen wird verwiesen.

Für das Schutzgut Boden wird eine Ausgleichsfläche von 7.450 m² ermittelt. Der neu anzulegende Knick an der nördlichen Plangebietsgrenze kann dabei mit 720 m² angerechnet werden, so dass sich ein externes Ausgleichserfordernis von 6.730 m² ergibt. Die Fläche des Ökokontos der Gemeinde aus dem Bebauungsplan Nr. 8 hat eine anrechenbare Restfläche von 4.000 m². Zusätzlich werden 2.730 m² von der östlich gelegenen Maßnahmenfläche (Ökokonto) am Tal der Langballigau von der Gemeinde für diesen Eingriff zur Verfügung gestellt.

Auf den Flächen des Ökokontos am Tal der Langballigau verbleiben damit weitere 7.720 m² Ausgleichsfläche für Eingriffe im Gemeindegebiet Langballig. Auf dem Lageplan 3 ist der für den Ausgleich benötigte Bereich gekennzeichnet.

Mit den beschriebenen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden die entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeglichen.

7. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche gehört im wesentlichen einem privaten Erschließungsträger. Die Grundstücke 33 sowie 36 bis 39 gehören Einzeleigentümern. Im östlichen Bereich verbleiben 3 Grundstücke beim bisherigen Flächeneigentümer. Die Erschließung der Privatgrundstücke wird zwischen dem Erschließungsträger und den jeweiligen Eigentümern vertraglich geregelt. Die externen Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Technische Infrastruktur

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das zentrale Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Nordangeln sichergestellt.

8.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswag AG. Das Gebiet soll außerdem an die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 8 entstandene Nahwärmeanlage mit Wärme versorgt werden.

8.3 Oberflächenentwässerung

Über das Plangebiet verläuft der Verbandsvorfluter B 2 des Wasser- und Bodenverbandes Langballigau. Es bestehen auf der Fläche mehrere Zuleitungen. Die Leitungen sind im Rahmen der Erschließungsarbeiten in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband zu verlegen. Die Unterhaltung der umzulegenden Verbandsleitung wird zwischen Gemeinde und Wasser- und Bodenverband vertraglich geregelt.

Dabei sind vorhandene Leitungen nördlich des Plangebietes zu bündeln und über die Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers auf dem Baugrundstück 14 zu belasten ist, dem öffentlichen Straßennetz zuzuführen.

Das Niederschlagswasser wird einem im Südosten des Plangebietes liegendem Regenrückhaltebecken zugeführt. Das Regenrückhaltebecken bleibt im Eigentum und in der Unterhaltung der Gemeinde.

Über den angrenzenden Laikier wird das Niederschlagswasser auf Höhe des Grundstücks Laikier 11 an die vorhandene Vorflut weitergeleitet. Näheres regelt die Erschließungsplanung. Auf die erfolgten Abstimmungsgespräche zwischen Wasserbehörde, Erschließungsträger und Wasser- und Bodenverband wird hingewiesen.

8.4 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über die Straße Laikier an das öffentliche Leitungsnetz angebunden und der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Kapazität und Leistungsfähigkeit der Kläranlage Langballig / Westerholz ist im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Wasserbehörde des Kreises zu prüfen. Eine erste Überprüfung in der Gemeinde hat ergeben, dass durch den Wegfall der Abwässer aus den Hauskläranlagen weiterhin eine ausreichende Kapazität zur Aufnahme des Baugebietes besteht.

8.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg.

8.6 Telekommunikation

Innerhalb des Plangebietes wird ein über die entsprechende Lizenz (§ 8 Telekommunikationsgesetz) verfügender Lizenznehmer ein Telekommunikationsnetz aufbauen und betreiben. Im Bereich der Straßen und Wege soll zum Zeitpunkt der Erschließung eine unterirdische Verlegung der Leitungen erfolgen.

9. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 3,74 ha. Es gliedert sich wie folgt:

Gesamt:	37.420 m²	100.0 %
Fläche für die Landwirtschaft	590 m²	1,6 %
Geschützte Knicks (§ 15 a LNatSchG	s) 460 m²	1,2 %
Private Grünfläche	440 m²	1,2 %
Fläche für Entsorgungsanlagen -RRE	3- 890 m²	2,4 %
Ö. Verkehrsfläche –Fuß- und Radwe	g- 230 m²	0,6 %
Öffentliche Verkehrsfläche	3.750 m ²	10,0 %
Allgemeine Wohngebiete	31.060 m ²	83,0 %

10. Kosten

Die Gemeinde Langballig verfügt über die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 8 festgesetzte Ausgleichsfläche. Sie erwirbt zudem die externe Ausgleichsfläche an der Schulau. Die Finanzierung ist im Haushalt gesichert. Weitere Kosten zur Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde nicht.

Ein treuhänderischer Erschließungsträger hat mit der Gemeinde einen Erschließungsvertrag zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten abgeschlossen. Nach Durchführung der Maßnahme werden die neuen öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinde übereignet.

Langballig, <u>//</u>0.01.200**3**

-1. skllv. Burgermasker-