

Erläuterungsbericht

nach § 5 Abs. 5 des Baugesetzbuchs zur

12. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinden Langballig und Westerholz

Kreis Schleswig-Flensburg

Stand: Abschließender Beschluß

02.07.2001

1. Lage, Planungsanlaß und Planungsziele

Das Gebiet der 12. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinden Langballig und Westerholz umfaßt eine Fläche von ca. 0,79 ha im Ortsteil Unewatt der Gemeinde Langballig. Es liegt nordwestlich der Ortslage Unewatt zwischen den Häusern Schmiedestraße Nummer 1 und 3.

Auf der Fläche ist beabsichtigt, eine „Beauty-Farm“ zu errichten. Es ist eine Rundumversorgung von ca. 22 Gästen vorgesehen, die in der Einrichtung auch übernachten werden. Die besonderen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten mit Museumsdorf, Langballigau und ausgedehnten Wanderwegen sollen genutzt werden. Das Konzept sieht eine landschaftliche Einbindung der Anlage vor. Neben 10 bis 15 neuen Arbeitsplätzen kann auch die landschaftsgebundene Erholung in der Gemeinde ausgebaut werden.

Zur Realisierung der Planungsziele auf der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche ist die 12. Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Damit im Kontext des Museumsdorfes nur die beabsichtigte Nutzung realisiert werden kann, ist die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich.

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.

Der Teillandschaftsplan Unewatt sieht im Plangebietsbereich öffentliche Parkplätze für das Museumsdorf Unewatt vor. Ansonsten ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Die mit dem geplanten Vorhaben erfolgte Abweichung vom Landschaftsplan

ist geringfügig. Das Plangebiet schließt an die vorhandene Bebauung an. Es wurde zwischenzeitlich aus dem Landschaftsschutz entlassen.

3. Plandarstellungen

Mit Rücksicht auf das Museumsdorf Unewatt ist beabsichtigt, nur die vorgesehene Nutzung zuzulassen. Es erfolgt daher die Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, mit der Nutzungsart -Wellness mit Beherbergung-. Es ist die Errichtung einer „Beauty-Farm“ für ca. 22 Gäste beabsichtigt, die in der Anlage rundumversorgt werden. Ein Belegungswechsel ist im Wochenrhythmus geplant.

Die beherbergten Gäste nehmen vorrangig das Angebot des Wellnessbereiches wahr. Die Beherbergung steht damit im funktionalen Zusammenhang mit dem Wellnessbereich und ist diesem zugeordnet.

Der eigentliche Beauty-Bereich wird mit Anwendungskabinen, Schwimmbad und Saunen ausgestattet. Zur Versorgung der Gäste ist ein Speise- und ein Aufenthaltsraum (Feuer-raum) sowie eine Bibliothek geplant. Neben den 22 Zimmern sind darüber hinaus notwendige Nebenräume sowie die zentralen Einrichtungen vorgesehen.

Die Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen muß sich in die denkmalgeprägte Umgebung einpassen. Es ist eine flächensparende Bauform zu finden, die sich auch hinsichtlich der äußeren Abmessungen noch in die nähere Umgebung einfügt.

Die An- und Abfahrt erfolgt über die Schmiedestraße. Gäste werden überwiegend über den Ortsteil Unewatt das Plangebiet erreichen. Ausweichstellen für einen Begegnungsverkehr Pkw/Pkw und Lkw/Pkw sind in Unewatt durch zahlreiche Hof- und Grundstückszufahrten hinreichend gegeben. Der durch die Anlage induzierte Verkehr ist gering, so daß eine Beeinträchtigung des Besucherstroms des Museumsdorfes nicht zu erwarten ist.

4. Belange von Natur und Landschaft

Im Maßnahmenplan zum Teillandschaftsplan Unewatt ist die Anlage öffentlicher Parkplätze vorgesehen. Die verbleibende Fläche ist als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet. Die Auswirkungen des Einzelvorhabens auf Belange von Natur und Landschaft sind geringfügig.

Parallel zur in Aufstellung befindlichen 11. Änderung des Flächennutzungsplans ist die 1. Fortschreibung des Landschaftsplans beabsichtigt. Die Plangebietsfläche wird in die Fortschreibung aufgenommen.

An den nordöstlichen und südlichen Rändern des Plangebietes befinden sich Knicks bzw. Gehölzstreifen, die im Rahmen der Bestandsanalyse zum Teillandschaftsplan Unewatt als wertvoll eingestuft werden. Die Knicks sind so weit wie möglich zu erhalten. Ein Ausgleich für die Erstellung notwendiger Zufahrten ist gemäß Knickerlaß vom 30.08.1996 herzustellen.

Auf der Fläche befindet sich zudem ein Teich, der gemäß § 15 a LNatSchG gesetzlich geschützt ist. Eine Beseitigung des Teiches ist nicht beabsichtigt. Sollten sich im Rahmen der Erschließung zwingende Gründe für eine Verlegung des Teiches ergeben, ist ein Ausgleich entsprechend dem Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums

für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht) erforderlich.

Der Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden soll weitgehend auf dem Grundstück selbst erfolgen. Zur Verbesserung der Einbindung in das Landschaftsbild ist an der Nordgrenze des Plangebietes ein Knick neu anzulegen. Weitere Belange von Natur und Landschaft sind nicht berührt. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Bebauung des Grundstücks nachzuweisen.

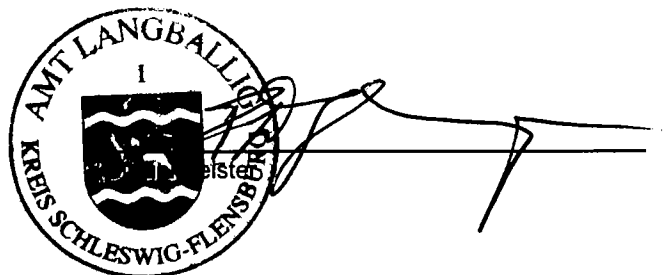
5. Ver- und Entsorgung

Über die Plangebietsfläche verläuft der Vorfluter „A 11“ des Wasser- und Bodenverbandes Langballigau. Der Bereich der Leitung zuzüglich einer Breite von jeweils 5 m zu beiden Seiten ist von Bebauung, Zufahrten, Parkplätzen Aufschüttungen oder dauerhaften Anpflanzungen frei zu halten. Soweit erforderlich, ist der Verbandsvorfluter in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband zu verlegen. Das auf dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist durch Zwischenspeicherung in einem Regenrückhaltebecken verzögert an den Verbandsvorfluter abzugeben.

Über das Plangebiet verläuft eine Hauptversorgungsleitung (20-kV-Freileitung) der Schleswig. Soweit zu dem geplanten Vorhaben ausreichende Abstände eingehalten werden können, ist die Leitung in ihrem Bestand zu schützen. Andernfalls wird die Freileitung in Abstimmung mit der Schleswig entfernt.

Anschlußmöglichkeiten an die zentrale Ortsentwässerung sind im Bereich der Schmiedestraße und im östlich gelegenen Weg vorhanden. Die sonstige Ver- und Entsorgung erfolgt im ortsüblichen Rahmen.

Langballig, 17.08.2001



Ergänzender Hinweis

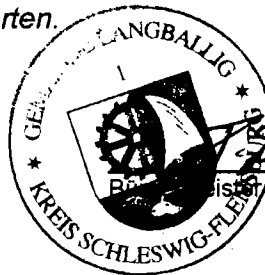
Gemäß Bescheid 17.09.2001, Az.: IV 645 – 512.112 – 27 (12 Ä.) des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein wird unter Ziffer 2 „Planerische Vorgaben“ der letzte Absatz wie folgt ergänzt:

2. Planerische Vorgaben

[...]

Der Teillandschaftsplan Unewatt sieht im Plangebietsbereich öffentliche Parkplätze für das Museumsdorf Unewatt vor. Ansonsten ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Die mit dem geplanten Vorhaben erfolgte Abweichung vom Landschaftsplan ist geringfügig. Das Plangebiet schließt an die vorhandene Bebauung an. Es wurde zwischenzeitlich aus dem Landschaftsschutz entlassen. *Auswirkungen auf das nordöstlich gelegene FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten.*

Langballig, 15.10.2001



[Handwritten signature]