

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 5A

DER GEMEINDE MÖNKHAGEN

FÜR DAS GEBIET:

ORTSMITTE ORTSTEIL MÖNKHAGEN,

NÖRDLICH DORFSTRAÙE,

ÖSTLICH DORFSTRAÙE 23, WESTLICH DORFSTRAÙE 29

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis / Planungsziele	4
2	Bestandsaufnahme	4
3	Planung	4
4	Immissionen und Emissionen	8
5	Ver- und Entsorgung	9
5.1	Stromversorgung	9
5.2	Wasserver- / und -Entsorgung	9
5.3	Müllentsorgung	9
5.4	Löschwasserversorgung	9
5.5	Gasversorgung	10
6	Hinweise	10
6.1	Bodenschutz	10
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	11
8	Kosten	11
9	Beschluss der Begründung	11

Anlage: Berichtigung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 5A der Gemeinde Mönkhagen.

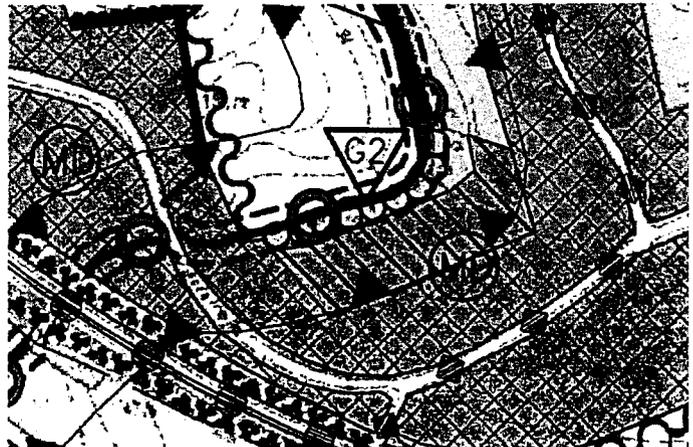
1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Bebauungsplan Nr. 5a wird nach § 13a Absatz 1 Ziffer 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Auszug Landschaftsplan

Die Gemeinde Mönkhagen liegt nach dem Regionalplan I des Landes Schleswig- Holstein im Ord-



nungsraum. Für die weitere bauliche Entwicklung ist danach der örtliche Bedarf der Maßstab. Der Landesentwicklungsplan 2010 gibt hier einen Zuwachs von 15%, bezogen auf den Zeitraum 2010 bis 2025, vor.

Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Gemeinde Mönkhagen stellen das Plangebiet als Dorfgebiet (MD) dar. Zur Heilsau ist ein Grünstreifen in einer Breite von etwa 10 Metern ausgewiesen. Gemäß § 13a BauGB Absatz 2 Ziffer 2 BauGB, wird auf eine vorherige, bzw. parallele entsprechende Flächennutzungsplanänderung verzichtet. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird hierdurch nicht beeinträchtigt, denn der Bebauungsplan hat ausschließlich die Sicherung der städtebaulichen Ordnung zum Ziel (vgl. Ziffer 1.2). Demgemäß wird der F-Plan im Zuge der Berichtigung zum gegebenen Zeitpunkt angepasst (vgl. Anlage).

Entlang der Heilsau ist ein Gewässer- und Erholungsschutzstreifen gemäß § 11 LNatSchG gemäß Landesverordnung von 1978 ausgewiesen. Der südliche Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Mönkhagen. Hier ersetzt der neue Bebauungsplan Nr. 5a künftig den Bebauungsplan Nr. 3. Eine eigenständige Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 soll nicht erfolgen.

Die Gemeindevertretung Mönkhagen sieht daher städtebaulichen Lenkungsbedarf und hat am 15.03.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen, der jetzt teilweise als Bebauungsplan Nr. 5 A weitergeführt wird. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 06.10.2009 gefasst.

1.2 Planungserfordernis / Planungsziele

Die Gemeinde sieht in der Hofanlage insgesamt einen städtebaulichen Missstand. Das Wohnhaus ist marode, ebenso wie die landwirtschaftlichen Nebenanlagen. Verhandlungen mit dem Eigentümer des Grundstückes haben gezeigt, dass eine Beseitigung des Missstandes letztlich nur über eine bauliche Verwertung des Grundstückes zu erreichen ist. Dies könnte der Eigentümer auch schon nach jetzigem Rechtsstand. Jedoch könnte dies zu unerwünschten baulichen Verdichtungen führen.

Die Planung hat zusammengefasst zum Ziel, die vorhandene, baufällige Hofstelle abzureißen und die Flächen wieder einer Nutzung, zuzuführen. Im Ergebnis soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, eine Wiedernutzbarmachung der Flächen durch Umnutzung und Nachverdichtung erfolgen.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist bereits überwiegend baulich genutzt. Es ist eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle vorhanden. Die Gebäude sind jedoch in einem schlechten, nicht erhaltenswerten baulichen Zustand. Vorhandene Bäume wurden Anfang März 2007 gerodet. Erhaltenswert ist eine größere Kastanie in der südöstlichen Ecke des Plangebietes.

Die Maschinenhalle liegt etwa 4 Meter über dem Wasserspiegel der Heilsau, so dass hier eine steile Böschung vorhanden ist. Im westlichen Teil an der Heilsau ist der Höhenunterschied geringer und das Gelände ist abgestuft. Westlich der Halle befindet sich mesophiles (nährstoffreiches) Gründland in einer Größe von rd. 1.650 m². Alle übrigen Flächen gehören zur Hofstelle und werden als Lager- und Verkehrsflächen genutzt.

Erhaltenswerte Gehölze (Weiden) sind vor allem an den Böschungen im nordöstlichen Gebiet vorhanden. Diese sind mit Müll und alten Gerätschaften durchsetzt. Entlang der Heilsau wurden vor einigen Jahren Pappeln gefällt, die wieder ausgetrieben sind. Erhaltenswert oder von besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind diese jedoch nicht, da sie keine hohe Lebenserwartung haben und mittelfristig eingehen werden.

Mönkhagen ist durch den ÖPNV durch Busverbindungen nach Reinfeld, Bad Segeberg und Lübeck angebunden.

3 Planung

überschlägige Flächenbilanz:

<u>B-Plan Nr. 5A</u>	
WA-Gebiet	2.557 m ²
Verkehrsflächen	797 m ²
Plangebiet	3.354 m²
<u>B-Plan Nr. 5B</u>	
WA-Gebiet	3.179 m ²
Verkehrsfläche	107 m ²
Verkehrsgrün	54 m ²
Wasserfläche	105 m ²
Grünfläche	1.373 m ²
Größe Plangebiet insgesamt:	8.172 m²

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ergänzende Festsetzungen sind dazu nach Einschätzung der Gemeinde nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist die Errichtung von eingeschossigen Wohngebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss, wie es der Bebauung im Ort entspricht. Die maximale Firsthöhe ist mit 9,5 m Höhe und die zulässige Grundfläche mit 0,25 festgesetzt. Die Bereiche nördlich und südlich der Erschließungsstraße sollen verschiedene Maße der baulichen Nutzung erfahren. Daher wird eine unterschiedliche Anzahl von Wohnungen festgesetzt. Im Plangebiet sind zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Angesichts der vorhandenen und geplanten Parkplätze sowie des begrenzten landesplanerischen Entwicklungsrahmens erfolgt eine textliche Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, um hier keine übermäßige bauliche Verdichtung zu erhalten (vgl. Ziffer 3.1.2). Zudem werden Mindestgrößen der Baugrundstücke festgesetzt.

Um den öffentlichen Straßenraum gestalterisch nicht zu beeinträchtigen müssen Nebenanlagen einen Mindestabstand von 5 Metern einhalten.

Aus folgenden ortsplanerischen Gründen sind Zufahrten direkt von der Dorfstraße ausgeschlossen:

- Die Grundstücke liegen auf der Innenseite der Kurve. Zufahrten würden hier die Verkehrssicherheit gefährden.
- Der Straßenraum und auch die südlichen Baugrundstücksflächen sollen insbesondere von Carports und Garagen freigehalten werden, um einen möglichst durchgrünten und von Freiflächen geprägten Straßenraum zu erhalten.

Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch eine verkehrsberuhigte Ringstraße. Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen, wobei die Gemeinde grundsätzlich die Schaffung von mehreren Stellplätzen je Wohneinheit empfiehlt. Im Plangebiet können im westlichen Straßenraum etwa vier Parkplätze errichtet werden.

Grünplanung

Die gesamte Hofanlage ist insgesamt einer Innenbereichssituation im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen. Daher erfolgen keine Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen.

Artenschutz

Zu der Gesamtplanung (B-Pläne 4a und 5b) liegt eine gutachterliche Stellungnahme zum Artenschutz vor:

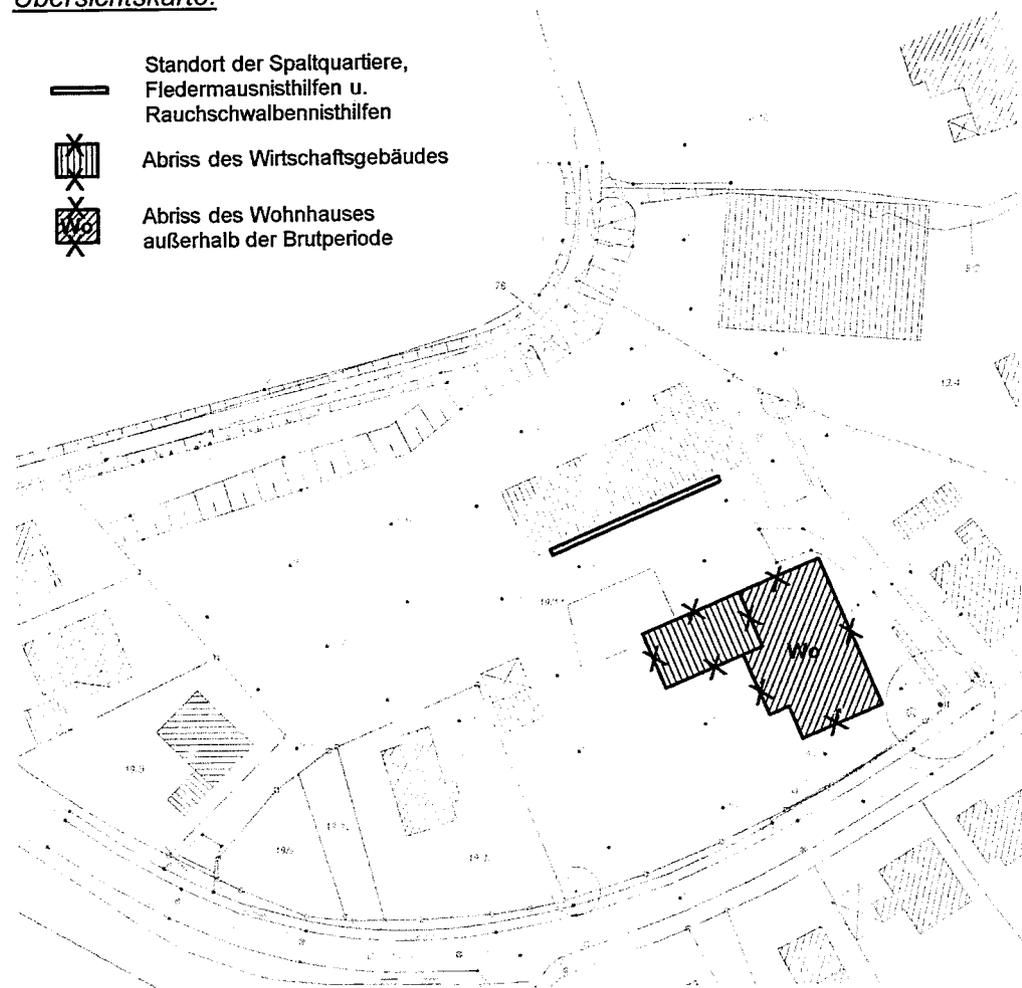
„Bebauungsplan Nr. 5 Gemeinde Mönkhagen. Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 42 Abs. 1 BNatSchG. Dr. Marion Schumann, Preetz, im Juli 2007“

Danach ist aufgrund des geplanten Abriss von Gebäuden von Verstößen gegen die Schutzbestimmungen der international geschützten Vogelarten und der Fledermäuse auszugehen. Daher ist auf Grundlage des Gutachtens das Anbringen von Spaltenquartiere für Fledermäuse und Fledermausnisthilfen für baumbewohnende Arten erforderlich. Als Ausgleich für den Verlust von Rauchschwalbenbrutplätzen sind Rauchschwalbennisthilfen anzubringen.

Im April 2011 wurden entsprechende Nisthilfen angebracht, da der baugenehmigungs- und anzeigefreie Abriss des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes im Plangebiet ansteht.

Die in der gutachterlichen Stellungnahme zu den geschützten Tierarten geforderten 2 großen Spaltquartiere, 4 Fledermausnisthilfen und 10 Rauchschwalbennisthilfen wurden in der Nähe zum jetzigen Standort angebracht.

Übersichtskarte:



4 Immissionen und Emissionen

Immissionen von der ehemaligen B 206 in Mönkhagen

Laut Auskunft des Straßenbauamtes Lübeck wird für das Jahr 2015 eine Verkehrsmenge von ca. 3.400 Kfz/ 24h prognostiziert.

Bei der Verkehrsmenge M von:

tags $3.400 \times 0,06 = 204$ Kfz/h nachts $3.400 \times 0,008 = 27$ Kfz/h

ist bei 80 km/h folgender Beurteilungspegel zu erwarten

	tags	Nachts
Verkehrsstärke	204 Kfz/h	27 Kfz/h
Lkw-Anteil	20 %	10 %
Mittlungspegel	64,61 dB (A)	54,21 dB
Steigung	0,00	0,00
Oberfläche	- 0,5 dB (A)	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	80 km/h	80 km/h
Ampel/Kreuzung	0	0
Emissionspegel	63,01 dB (A)	52,36 dB
Abstand	20,00 m	20,00 m
Höhe	0 m	0 m
Beurteilungspegel	64,32 dB (A)	53,67 dB (A)
Orientierungswert für WA-Gebiete	> 55,00 dB (A)	> 45,00 dB (A)

Bei 100 km/h:

	tags	Nachts
Verkehrsstärke	204 Kfz/h	27 Kfz/h
Lkw-Anteil	20 %	10 %
Mittlungspegel	64,61 dB (A)	54,21 dB
Steigung	0,00	0,00
Oberfläche	- 0,5 dB (A)	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	100 km/h	100 km/h
Ampel/ Kreuzung	0	0
Emissionspegel	64,11 dB (A)	53,71 dB
Abstand	20,00 m	20,00 m
Höhe	0 m	0 m
Beurteilungspegel	65,42 dB (A)	55,02 dB (A)
Orientierungswert für WA-Gebiete	> 55,00 dB (A)	> 45,00 dB (A)

Lärmpegelbereich III (60 - 65 dB) 0 - 55 m*

Lärmpegelbereich II (55 - 60 dB) 55 - 120 m*

(*Abstand zwischen Immissionsort und Mittelpunkt der Schallquelle)

Die zulässigen Orientierungswerte für WA-Gebiete gemäß DIN 18005 sind tags und nachts überschritten. Da der Abstand des Allgemeinen Wohngebietes bzw. der geplanten Baufenster aber über 55 Meter beträgt, ist die Festsetzung des Lärmpegelbereiches II nicht erforderlich. Der erforderliche Schallschutz wird bei den heute üblichen Baustoffen eingehalten.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

5.2 Wasserver- und -Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene und zu ergänzende Leitungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein. Eine Versorgung mit Trinkwasser und die Sicherstellung des Löschwassers aus dem Trinkwassernetz von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sind möglich. Die Sicherstellung des Löschwassers aus dem Trinkwassernetz von 96 m³/h, über einen Zeitraum von 2 Stunden, muss über einen Hydrantentest vor Ort nachgewiesen werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene gemeindliche Mischleitung in der gemeindlichen Klärteichanlage. Mit der Bebauung beide Bebauungspläne werden die zulässigen Einwohnergleichwerte der Klärteichanlage voraussichtlich überschritten. Die Gemeinde hat daher Maßnahmen zur Erweiterung der Kapazität der gemeindlichen Kläranlage durch eine Fachstellungnahme geprüft. Sobald die Klärteichanlage die vorgegebenen Reinigungswerte durch die stärkere Belastung nicht mehr erfüllt, wird die Gemeinde entsprechende Maßnahmen ergreifen. Bei der Bebauung gemäß Bebauungsplan Nr. 5A ist mit einer Überschreitung allerdings nicht zu rechnen.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Stormarn.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde wird durch die Freiwilligen Feuerwehr gewährleistet. Das Baugebiet wurde mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuer-

beständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung besteht seit dem 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Darüber hinaus plant die Gemeinde eine Wasserentnahmestelle an der Heilsau am nordöstlichen Rand des Plangebietes einzurichten.

5.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die E.ON- Hanse AG.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließlich Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standort-

verhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

8 Kosten

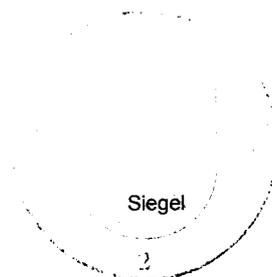
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5A entstehen der Gemeinde Mönkhagen keine Folgekosten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 B werden der Gemeinde zu gegebener Zeit Kosten aufgrund der dann erforderlichen Maßnahmen zur Erweiterung der Kapazität der gemeindlichen Kläranlage entstehen. Der Vorhabenträger wird dann anteilige Kosten der Kapazitätserweiterung auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde übernehmen.

9 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Mönkhagen am 11. Oktober 2011 gebilligt.

Reinfeld, 28.12.11

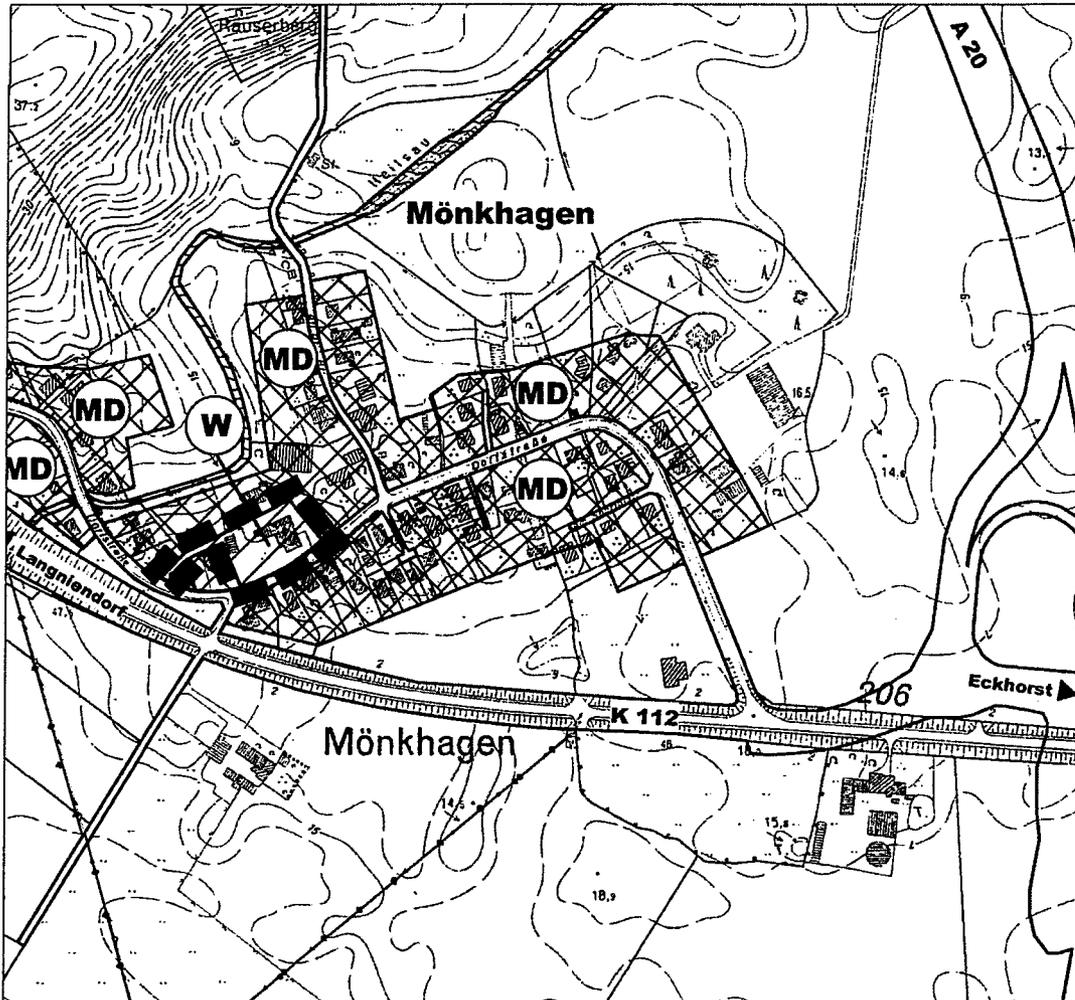
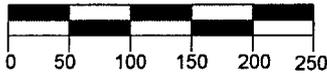



(Klaus Bleiziffer)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 5A ist am 07.01.12 in Kraft getreten.

Anlage: **Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

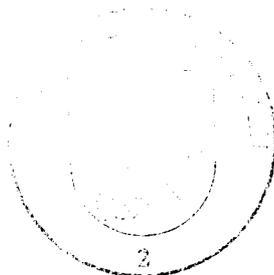
PLANZEICHNUNG
M.: 5.000

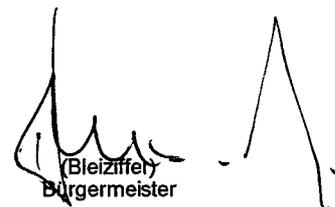


Hinweis:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 5 A der Gemeinde Mönkhagen, die mit Wirkung vom 07.01.12 Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Umwandlung von Dorfgebiet (MD) in Wohnbaufläche.

Mönkhagen, den 09.01.12




(Bleiziffer)
Bürgermeister