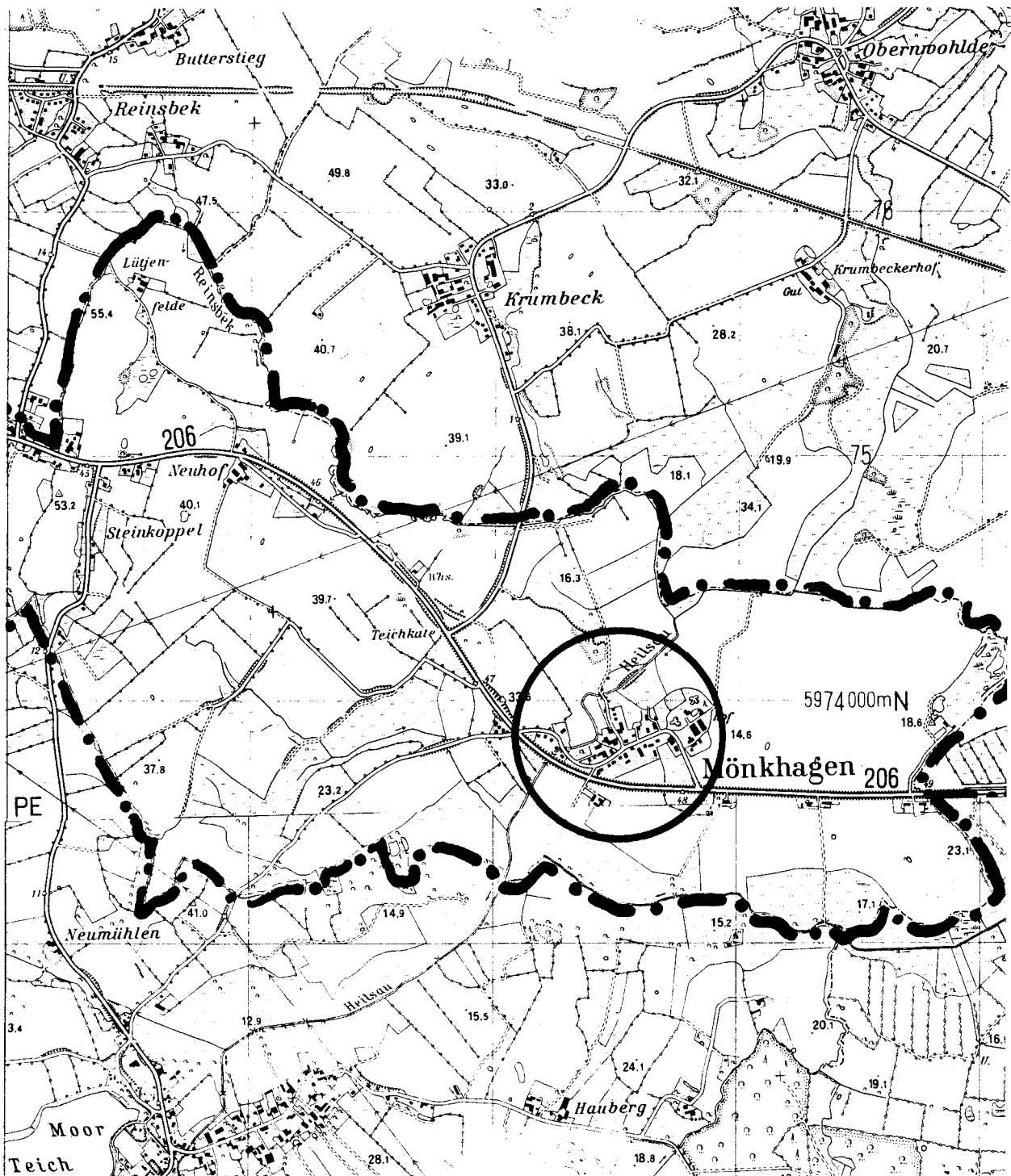


BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlaß
- b. Übergeordnete Planungsvorgaben
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- d. Plangebiet

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Naturschutz und Landschaftspflege
- c. Emissionen / Immissionen
- d. Erschließung

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

Die Gemeinde Mönkhagen beabsichtigt die städtebauliche Ordnung bestehender Baumöglichkeiten. Aufgrund des Strukturwandels der Landwirtschaft werden nur noch zwei Höfe in der Ortslage landwirtschaftlich betrieben. Eine ehemalige Hofstelle am südöstlichen Ortseingang Mönkhagens fiel dem Feuer zum Opfer. Diese Grundstücke gehören bereits weitgehend zum Innenbereich und können bereits nach § 34 BauGB bebaut werden.

Die Ortslage Mönkhagens stellt sich insgesamt betrachtet als gestalterisch bedeutsam dar. Die kleinteiligen dörflichen Strukturen und die landschaftstypische Bebauung ist weitgehend bewahrt worden. Unmaßstäbliche Veränderungen des Ortsbildes sind lediglich geringfügig.

Durch den Bebauungsplan soll eine Neubebauung sinnvoll in die Ortslage eingegliedert werden. Dabei sind die Dorfstruktur sowie das Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen. Im Bestand sollen Fehlentwicklungen durch einen vorgegebenen Gestaltungsrahmen vermieden werden.

In Vorabstimmung mit dem Kreis Stormarn wurde der Geltungsbereich, auch in Verbindung mit einer Abrundungssatzung überprüft. Aufgrund des Regelungsbedarfs wurde von einer Abrundungssatzung Abstand genommen. Nunmehr wird ein sogenannter einfacher Bebauungsplan aufgestellt, der für die neu zu bebauenden Bereiche detailliertere Festsetzungen enthält. Für die bebaute Ortslage werden einzelne Festsetzungen aufgenommen, die eine gestalterische Fortentwicklung ermöglichen, jedoch Rahmenvorgaben aufgrund der bestehenden Bebauung enthalten.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Mönkhagen liegt nach dem Regionalplan I im Ordnungsraum. Für die weitere bauliche Entwicklung ist der örtliche Baulandbedarf der Maßstab. Der Umfang der geplanten baulichen Entwicklung erscheint relativ gering und ist bereits weitgehend über eine Zulässigkeit nach § 34 BauGB abgedeckt. Für die Bevölkerungsentwicklung Mönkhagens ist zusätzlich zu den möglichen Neubauten der Ausbau / Umnutzung bestehender Gebäude von Bedeutung. Ehem. landwirtschaftliche Nutzungen sind weitgehend aufgegeben. Die großen Gebäude eignen sich für den Ausbau zu Wohnzwecken. Darüber hinaus ist nur durch eine adäquate Nutzung der Erhalt der prägenden Bausubstanz möglich. Die Beschränkung der Anzahl von Wohnungen, auch für den Bestand, wirkt einem zu starken Wachstum der Gemeinde entgegen. Durch den Bebauungsplan erfolgt somit eine Steuerung der Entwicklung. Allerdings erscheint eine differenzierte Festsetzung zu zulässigen Wohnungen mit den Zielrichtungen dieses einfachen B-Planes nicht sinnvoll. Ohne Bebauungsplan wäre ein rasanteres Wachstum innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles möglich. Insofern geht die Gemeinde von einer Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung aus.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Mönkhagen gilt der im Jahre 1977 von der Gemeindevertretung genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen drei Änderungen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die Ortslage gemischte Bauflächen dar. Die Bauflächenabgrenzung entspricht dem Geltungsbereich des B-Plans. Da ein Erfordernis zur Bestimmung eines Baugebietes im Bebauungsplan nicht gesehen wird (die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB) wird auf eine Baugebietfest-

setzung verzichtet. Nach § 8 (3) BauGB ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

d. Plangebiet

Der Bebauungsplan beinhaltet fast den gesamten bebauten Bereich des Ortsteil Mönkhagens, nörd- und südlich der Dorfstraße. Die Fläche beträgt ca. 10,7 ha. Die Gemeindevertretung hat am 24.06.1999 beschlossen, den Bebauungsplan in zwei Teilbereiche aufzuteilen. Der Bereich direkt an der Heilsau (Teilbereich 2) wird zunächst von der Bekanntmachung und Inkraftsetzung herausgenommen.

Der Bebauungsplan umfaßt folgendes Gebiet:

im Norden:	südl. Grenze des Flurstücks 42/10; westl. Grenze der Flurstücke 6/4 u. 19/11; süd- u. östl. Grenzen der Flurstücke 19/11, 19/10, 13/4, 8/7 u. tlw. 8/9; südl. Grenze der Flurstücke 21/3, 83/47 u. 34/8; westl. u. südl. Grenze des Flurstücks 34/8; nördl. Fluchtlinie der vorh. Bebauung tlw. einschl. 34/8, 44/2, 127/44, 49/4, 49/19, 49/6 u. 49/32;
im Osten:	östl. Grenze des Flurstücks 49/32; Parallele östl. Dorfstraße in ca. 130 m Entfernung;
im Südosten:	Verlauf senkr. zur Dorfstraße tlw. 49/31, nördl. Grenze der Flurstücke 4/3, 5/17;
im Südwesten:	Straßenbegrenzungslinie der B 206.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Die Ortslage der Gemeinde Mönkhagen stellt sich als historisch gewachsenes Dorf dar. Die nur noch z.T. landwirtschaftlich bewirtschafteten Höfe mit ihren großen Bauformen und der markanten Architektur prägen das Ortsbild. Die Gebäude orientieren sich am Verlauf der 'Dorfstraße' und der Stichstraße 'An der Au'. Sie sind in lockerer Folge angeordnet und lassen in ihrer offenen Bauweise Blickbeziehungen in den attraktiven Landschaftsraum zu. Bauliche Veränderungen und Neubauten haben sich bislang weitgehend den vorhandenen Gegebenheiten untergeordnet, so daß ein insgesamt harmonisches Straßenbild wahrnehmbar ist.

Nahe des östlichen Ortseingangs befindet sich ein nach § 5 (1) DSchG eingetragenes Gutshaus, erbaut um 1870. Es ist eingefaßt von einem nach § 5 (2) DSchG geschützten Gutspark. Die Umgebung dieses Ensembles ist nach § 9 (1) Satz 1 Nr. 3 DSchG in einem Umkreis von ca. 100 m zum Gutshaus mit einem Mindestumgebungsschutzbereich belegt, um negative Veränderungen der direkten Umgebung zu verhindern.

Im Osten des Plangeltungsbereiches besteht eine alte Feldscheune (die ehemalige Gutsscheune), die als einfaches Kulturdenkmal nach § 1 (2) DSchG eingestuft wurde. Um ihre Erscheinung bei etwaigen Umgestaltungen zu bewahren wird eine Baulinie direkt um die Außenmauern der Scheune festgesetzt. Die Scheune wird landwirtschaftlich genutzt und soll auch zukünftig der

Landwirtschaft dienen. Der Bereich wird deshalb als Fläche für die Landwirtschaft mit einer überbaubaren Fläche festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach den restriktiven Regelungen des § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen, um die Forst- und Landwirtschaft zu fördern sowie den Charakter der Ortsrandlage Mönkhagens zu erhalten. Durch eine Einbeziehung in den Innenbereich würde der Nutzungsdruck verstärkt und es wäre mit wesentlichen Änderungen der Baugestalt und des Ortsrandes zu rechnen.

Zur Bewahrung der kleinteiligen Strukturen und Bestimmung eines Gestaltungsrahmens überplant die Gemeinde die zentrale Ortslage Mönkhagens. Festsetzungen werden lediglich in dem Umfang getroffen, wo nach den Erfahrungen der Gemeinde Handlungsbedarf erscheint.

Das Plangebiet kann weitgehend dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden. Die baurechtliche Beurteilung von Vorhaben wird demnach gem. § 34 BauGB vorgenommen. Aufgrund der örtlichen Situation soll auch weiterhin das Einfügen nach § 34 BauGB das Hauptkriterium für die Zulässigkeit von Vorhaben bleiben.

Auf die Festsetzung eines Baugebietes wird verzichtet, da die zulässigen Nutzungen im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB ermittelt werden können. Die Gemeinde strebt den Erhalt der Durchmischung unterschiedlicher, dorftypischer Nutzungen an. Gleichzeitig soll die Wohnbebauung weiterentwickelt werden.

Grundsätzlich ist eine Bebauung innerhalb des Erholungsschutzstreifens der Heilsau nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden die Grundstücke 8/9 und 34/8 „An der Au“. Richtung Norden dürfen ein Einzelhaus bzw. ein Anbau gebaut werden, da für das Grundstück 34/8 ein positiver Vorbescheid vorliegt und im Rahmen der Gleichbehandlung auch dem gegenüberliegenden Grundstück gleiche Rechte zugebilligt werden sollen. Zwischenzeitlich hat die UNB ihre für den schon genehmigten Vorbescheid notwendige Befreiung zurückgezogen. Das Bauamt prüft derzeit, ob der Vorbescheid zurückgenommen wird. Die Gemeinde möchte es bei dem genehmigten Bauantrag belassen, da sie bereits durch Straßenbau- und Entwässerungsmaßnahmen die bauliche Erweiterung vorbereitet hat. Weitere Ausnahmen, den Erholungsschutzstreifen zu überbauen, sollen jedoch nicht zugelassen werden, um die Heilsau vor weiteren Eingriffen zu bewahren.

In den Arrondierungsbereichen, für die eine Neubebauung absehbar ist, werden Maßnahmen zur Erschließung und überbaubare Flächen eingetragen. Die Anlieger der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zugleich die Begünstigten für die in der Planzeichnung in direkter Nachbarschaft festgesetzten Müllgefäßstandorte. Für die beabsichtigte Neubebauung werden eine GRZ von 0,2 und max. 1 Vollgeschoß sowie die Bestimmung „nur Einzelhäuser zulässig“ festgesetzt. Dadurch wird die Einfügung in die Bebauungsstruktur des Bestandes in aufgelockerter Form gewährleistet.

Gestalterisch sensible Bereiche werden mit dem Gestaltungsbereich A gekennzeichnet. Die im Plan enthaltenen Anforderungen an bauliche Anlagen werden danach abgestimmt.

Die Stellung der Gebäude zur Straße wird in bedeutsamen Bereichen durch die Festsetzung der Firstrichtung markiert. Diese individuelle Ausrichtung soll auch bei einer Ergänzung der Bebauung berücksichtigt werden. In den Vorgartenbereichen sind im Gestaltungsbereich A Bestimmungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen vorgesehen. Diese Anlagen sollen einen notwendigen Abstand von 5 m zur Straße einhalten, um die Wirkung der Gebäude nicht einzuschränken und den Straßenraum großzügig zu gestalten. Für landwirtschaftlich genutzte bauliche Anlagen landwirtschaftlicher Betriebe gelten diese Einschränkungen nicht, da diese Einrichtungen dem Charakter eines Dorfes entsprechen.

Um die bestehende Bebauungsstruktur zu erhalten, wachsende Ansprüche an Infrastruktureinrichtungen zu begrenzen und typische Mehrfamilienhausarchitektur zu vermeiden, wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei beschränkt. Es können jedoch vier Wohneinheiten zugelassen werden, sofern es sich um Ausbauten in bestehenden Gebäuden handelt.

Der Umbau ortsbildprägender Gebäude (im Plan mit ER festgesetzt) soll auf die Erscheinung der alten Gebäude Rücksicht nehmen. Insbesondere der Fenstereinbau in Fassaden und Dächer sowie größere Stellplatzanlagen können zu starken Veränderungen der Straßenansichten führen.

Detaillierte Gestaltungsfestsetzungen werden getroffen, um die hohe Qualität der Gebäudegestalt im Plangebiet zu erhalten. Die Firsthöhe wird mit max. 9,50 m und die Sockelhöhe mit max. 0,50 m beschränkt. Im Gestaltungsbereich A sind größere Gebäudehöhen für bestehende Gebäude, die entsprechende Höhen aufweisen, zulässig. Die Höhenentwicklung von Gebäuden mit einer intensiven Nutzung des Dachgeschosses können erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes bewirken.

Regelungen zu Dächern entsprechen in der Regel den Vorgaben bestehender Dachformen. Im Geltungsbereich A sind lediglich gleichschenklige Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig, so daß der Dorfkern einheitlich gestaltet wird. Dabei sind Gebäudegruppen nach ihren Dachneigungen in drei Bereichen gegliedert, so daß die räumliche Identität einzelner Bereiche bewahrt und entwickelt werden kann. Die Neubebauung gehört dem Bereich DN 3 mit 40-52° an. Aufgrund der dominierenden Wirkung der großen Dachflächen erscheinen Regelungen zu Dacheindeckung und Dachaufbauten wichtig, um das harmonische Straßenbild zu wahren.

Gestaltungsfestsetzungen zu Fassaden und Wandöffnungen sind aufgenommen worden, um einen behutsamen Umgang mit der bestehenden Gebäudesubstanz bei Um- und Anbauten sowie bei Instandsetzungen zu erreichen. Die Außenwände der Neubebauung sollen sich in Material- und Farbwahl dem Bestand anpassen und die typische Gliederung aufnehmen. Es werden Ausnahmen ausdrücklich zugelassen, wenn bestehende Gestaltungselemente aufgenommen werden sollen.

Um die Gesamtwirkung der Gestaltung zu unterstützen, sind Anforderungen für Einfriedungen, Werbeanlagen und Hinweisschilder sowie Antennen und Technische Geräte getroffen worden.

An der östlichen Grenze der Ortslage ist eine landwirtschaftlich genutzte Scheune in den Geltungsbereich aufgenommen worden. Für diesen Bereich ist eine Fläche für die Landwirtschaft und eine überbaubare Fläche mit den Abmessungen des bestehenden Gebäudes durch Baulinien festgesetzt worden. Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Anlagen bildet weiterhin § 35 BauGB, da die Scheune i.V.m. den angrenzenden Ackerflächen für eine landwirtschaftliche Nutzung vorbehalten bleiben soll und um die Gestaltung der Scheune und den dörflichen Charakter Mönkhagens zu erhalten. Aufgrund der Bedeutung für das Ortsbild ist die Scheune nach § 1 (2) DSchG als einfaches Kulturdenkmal geschützt worden. Dies ist ein Grund mehr die Scheune in ihrer Gestaltung und typischen Nutzung zu belassen statt einer Nutzungsänderung mit gestalterischen Folgen in Kauf zu nehmen. Demgemäß sollen Vorhaben nach § 35 Nr. 1, 2 und 3 BauGB und nicht nach § 34 BauGB beurteilt werden.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Übergeordnete Planungen:

Die Ortslage der Gemeinde Mönkhagen liegt im Grenzbereich zu wertvollen Landschaftsbestandteilen. So grenzt im Westen ein im **Landschaftsrahmenplan** als Geotop (für das Verständnis der erdgeschichtlichen Entwicklung wertvoller Bereich auffälliger geologischer und geomorphologischer Formenvielfalt) gekennzeichnetes größeres Areal an die Ortslage Mönkhagens, wobei der westliche Ortsbereich am **Rande integriert** ist. Dieser Bereich ist gleichzeitig als **Schwerpunktbereich** für Gebiete mit besonderer Eignung für den Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems gekennzeichnet. Die Flächen südlich der Bundesstraße sind im Rahmen dieser Betrachtung als flächige Hauptverbundachse gekennzeichnet. Von Norden nach Süden fließt die Heilsau, ein Gewässer 2. Ordnung, durch die Ortslage Mönkhagens. Der Entwurf zum Landschaftsrahmenplan kennzeichnet sie außerhalb der Ortschaft als Nebenverbundachse und stellt ihren Erholungsschutzstreifen dar. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese besonderen landschaftlichen und ökologischen Gegebenheiten weitestgehend, zumal er die bauliche Entwicklung im Innenbereich steuern soll. Im Landschaftsrahmenplan wird das vorhandene Gutsgelände und Gutshaus als Kulturdenkmal dargestellt. Der Bebauungsplan schließt diesen Bereich weitgehend ein, der im Plangebiet liegende Teil des Gutshofes wird aufgrund der, neben der ortsbildprägenden Wirkung, ökologischen Wertigkeit flächig mit einem Erhaltungsgebot für Vegetationselemente versehen.

Der **Landschaftsplan** für die Gemeinde Mönkhagen befindet sich zur Zeit in Aufstellung. Konkrete Entwicklungsziele für den Ortsbereich sind noch nicht verfügbar, es ist jedoch davon auszugehen, daß innerhalb der Ortslage keine Biotopflächen nach § 15a LNatSchG betroffen werden.

Eine bauliche Entwicklung über die Zulässigkeit des § 34 BauGB hinaus wird durch den B-Plan nur in einem Falle geschaffen, ein fälliger Ausgleich für diesen Eingriff wird auf dem Baugrundstück selbst in Form einer Knickneuanlage verwirklicht.

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen richtet sich nach § 34 BauGB. Eingriffe im Sinne des § 8 a BNatSchG werden durch den B-Plan nur in einem Fall vorbereitet, hier existiert bereits ein positiver Vorbescheid auf eine Bauvoranfrage. Ausgleichsmaßnahmen, die im Wege der Genehmigung auferlegt wurden, werden auf dem Baugrundstück untergebracht.

Flächen, auf denen ein Eingriff nach § 8a BNatSchG stattfindet

Der direkt vom Eingriff betroffene Raum umfaßt eine Teilfläche des Flurstücks 34/8 und hat eine Größe von etwa 900 qm. Es handelt sich bei dem Flurstück um direkt an die Straße „An der Au“ angrenzendes Grünland. Diese Fläche liegt im äußersten Norden des Plangebietes und ist intensiv landwirtschaftlich genutzt und somit eine Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz, womit ein Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, zumindest in der Fläche, nicht zu erwarten ist. Schützenswerte Landschaftsbestandteile nach § 15b LNatSchG (Knicks) werden in diesem Teilbereich durch eine notwendige Zufahrt direkt betroffen.

Bestand

Es muß aufgrund der momentanen Nutzung (Intensivweide) von nutzungsbedingten Beeinträchtigungen ausgegangen werden. Das Bodengefüge mit seinen vielfältigen ökologischen Funktionen ist durch die Beweidung und Stoffbehandlung gestört, der Wasserhaushalt, als mit dem Bodenhaushalt direkt verzahntes Schutzgut, ist ebenfalls beeinträchtigt.

Der nördliche Bereich des Baugrundstücks ragt in den nach § 12 LNatSchG zugewiesenen Erholungsschutzstreifen. Der Bereich des Flurstücks 34/8 ist grob in zwei Bereiche zu unterteilen, einen relativ ebenen, höher gelegenen Teil (direkt an vorhandene Bebauung angrenzend) und einen

feuchteren Bereich nördlich anschließend und nach Norden hin zur Heilsau abfallend. Der feuchtere Bereich dieser Fläche gehört nicht mehr zum Plangebiet.

Entwicklung

Bei der Änderung bzw. Neuaufstellung von Bebauungsplänen ist die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 8 BNatSchG in Abhängigkeit von der Erheblichkeit und Nachhaltigkeit der baurechtlichen Änderungen zu berücksichtigen. Ein Eingriff ist immer dann anzunehmen, wenn der neue B-Plan zu schwereren Beeinträchtigungen führt, als nach altem Recht zulässig wäre. Minimierungsregelungen und die Eingriffsbewertung erfolgen für die einzelnen Schutzgüter Boden, Klima/Luft, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild. Da nur ein kleiner Teilbereich eingriffsrelevant ist, werden die übrigen Flächen nur in ihrem Bestand festgeschrieben. Eine Eingriffsbilanzierung findet nur für die Teilbereiche statt, in denen ein Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen wird. Neben Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden Aussagen zu sinnvollen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen gem. den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein (MNU) zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung¹ getroffen, die in Form von Festsetzungen in die Satzung einfließen.

Ein Eingriff findet nur durch das bereits angesprochene Bauvorhaben statt. Es werden die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften durch den Knickdurchbruch, Wasser und Boden durch die Versiegelung und das Landschaftsbild durch den Baukörper an sich betroffen.

Minimierend wird eine Anbauverbotszone für den außerhalb des Baufensters liegenden Bereich festgeschrieben. Der vorhandene Knick sowie die Knickneuanlage erhalten einen 3 m breiten Knickschutzstreifen, der diese ökologisch bedeutsamen Vegetationselemente vor Schädigungen schützen soll. Die durch das Baufenster ermöglichte überbaubare Fläche entspricht etwa einer GRZ von 0,15, wodurch eine weitere Minimierung erreicht werden kann. Zusätzlich werden versickerungsfreundliche Oberflächenbeläge für die zusätzliche Versiegelung vorgeschrieben.

Eine überschlägige Eingriffsbilanzierung ergibt für dieses eine Baugrundstück für den erforderlichen Knickdurchbruch (3,5m) eine Knickneuanlage von sieben Metern und für den Eingriff in das Schutzgut Boden etwa 100 qm Ausgleichsfläche. Für den Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild muß eine Abschirmung durch eine Heckenpflanzung oder eine lockere Baumpflanzung erfolgen.

Geplant ist, dieses neue Baugrundstück durch eine Knickneuanlage mit knickbegleitendem Graben nach Norden und Osten hin abzuschirmen. Bei einer Länge der Knickneuanlage von etwa 64 m und einer Breite von 4 m ergibt sich eine Grundfläche von 256 qm, was unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit als ein ausreichender Gesamtausgleich für diesen Eingriff angesehen werden kann.

Flächen, die nach § 34 BauGB beurteilt werden

Für die übrigen Bereiche sind allgemeine grünordnerische Maßnahmen notwendig. Zu ihnen gehören

- Abschirmung neuer Bebauung in den Landschaftsraum durch Anpflanzungen
- Gliederung von Teilbaugebieten durch Grünelemente
- Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien wo immer möglich
- Sicherung von schützenswerten Elementen wie Knicks etc.

¹ Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung und in Satzungsgebieten nach § 4 Abs. 2a und § 7 BauGB MaßnahmenG, Anlage zum gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8.11.1994

- Ausweisung von Schutzstreifen für lineare Biotope
- Festsetzung von Erhaltungsgeboten für Bäume und Gehölzflächen
- Begrünung von Erschließungsflächen
- allgemeine Empfehlungen für Vorhabenträger und Bauherren

Die innerhalb des B-Plangebietes vorkommenden Großbäume und Knicks werden im Rahmen der allgemeinen Grünordnung zusätzlich zu dem im Landesnaturschutzgesetz manifestierten Schutzstatus mit einem Erhaltungsgebot versehen. Der Bereich des Gutshofes wird mit einem flächigen Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen ausgestattet. Weiterhin werden Schutzstreifen an den vorhandenen Knicks und beidseitig entlang der „Heilsau“ ausgewiesen, für die Bewirtschaftungsregelungen bzw. Handlungsverbote ausgesprochen werden.

Eine Abschirmung der Bereiche, in denen neue Grundstücke entstehen, erfolgt durch Knickneuanlagen und Baumreihen.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden wasserdurchlässige Oberflächenbeläge für Stellplätze, Zufahrten und Wege festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Versickerung von unbelastetem Niederschlagwasser auf den neu zu bebauenden Grundstücken wird verzichtet, da die Bodenverhältnisse dies gemäß geologischer Übersichtskarte (Beckenablagerungen, schluffiger Ton, z.T. feinsandig) nicht ermöglichen und die Gemeinde das gesamte Niederschlagwasser für ihre vorhandene Mischwasserkanalisation braucht.

Das Ortsbild sowie sekundär das Mikroklima betreffend werden die geplanten GFL-Flächen und Erschließungswege mit Grünelementen in Form von Baumneuanpflanzungen versehen. Weiterhin werden umfangreiche gestalterische Festsetzungen getroffen.

Historische Kulturlandschaftsteile nach § 2, Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG und § 1, Abs. 2 Nr. 17 LNatSchG kommen außer den angesprochenen Knicks und dem parkartigen Gelände des Gutshofes im Plangebiet nicht vor.

Denkmalgeschützte Elemente befinden sich im östlichen Bereich des Plangebietes. Das Gutshaus ist nach § 5 (1) DSchG ein Kulturdenkmal, der Gutspark steht als historische Gartenanlage unter dem Schutz des § 5 (3) DSchG und die Gutsscheune ist als einfaches Kulturdenkmal nach 1 (2) DSchG festgesetzt.

Unter den „Hinweisen zur Landschaftspflege“ werden im Bebauungsplan Empfehlungen für eine naturverträgliche Nutzung der Baugrundstücke gegeben. Hierzu zählen z. B. die Nutzung des Niederschlagwassers für gärtnerische Zwecke und der Verzicht auf die Anwendung von mineralischen Düngern und chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln bzw. anderen toxisch wirkenden Stoffen.

c. Emissionen / Immissionen

Landwirtschaft

Im Plangebiet befinden sich nur noch zwei landwirtschaftliche Betriebe in kleinerem Umfang sowie ohne Intensivtierhaltung. Mit der umgebenden dörflichen Wohnnutzung bestehen von daher keine Nutzungskonflikte. In südöstlicher Nachbarschaft zur Ortslage ist ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Nutztierhaltung vorhanden. Beeinträchtigung der nichtlandwirtschaftlichen Nachbarschaft im Plangebiet durch Immissionen und Betriebsabläufe können weitgehend durch die räumliche Entfernung ausgeschlossen werden.

Verkehr

Es wurde eine Lärmtechnische Untersuchung am 14. März 1995 vom Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch erstellt, um etwaige Lärmbelastigungen durch ein geplantes Dorfgemeinschaftshaus im Zusammenhang mit dem angrenzenden Bolzplatz und bestehender sowie geplanter Wohnbebauung zu untersuchen. Im allgemeinen werden die zu untersuchenden Immissionsrichtwerte unterschritten. Nur bei nächtlichen Feiern im Dorfgemeinschaftshaus können höhere Werte erreicht werden. Deshalb sind Fenster und Türen in Richtung der Wohnbebauung geschlossen zu halten und die betroffenen Fenster mit mechanischen Lüftungen auszustatten. Aus lärmtechnischen Gründen ist das Feiern im Freien problematisch, da die Richtwerte für seltene Ereignisse nachts überschritten werden.

Von dem Anlegen eines Lärmschutzwalles innerhalb des Pflanzstreifens zwischen Wohnbebauung und Bolzplatz wird aus Gestaltungsgründen abgesehen. Außerdem ist die Geräuschsituation bei der Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses als Ort für Feierlichkeiten (Einzelfälle) gegenüber der Nutzung als Versammlungsstätte (vorherrschende Nutzung) als vernachlässigbar einzustufen.

Das Plangebiet wird von erheblichen Immissionen des Verkehrs auf der Bundesstraße 206 berührt. Aufgrund der aktuellen Verkehrsplanung zur neuen Autobahn BAB A 20 ist von einer wesentlichen Rücknahme der Verkehrsfrequenz und der Abstufung der B 206 auszugehen. Aus diesen Gründen und aufgrund der gestalterischen Auswirkungen auf das Ortsbild wird auf aktive Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der B 206 verzichtet. Zur Ermittlung passiver Lärmschutzmaßnahmen wird ein vereinfachtes Ermittlungsverfahren nach DIN 18005 angewandt. Dies erscheint aufgrund der weitgehend abgeschlossenen Bebauung an der B 206 und der absehbar veränderten Verkehrsführung angemessen. Die erforderlichen Regelungen sind im B-Plan aufgenommen worden. So wurden z.B. zusätzliche Festsetzungen für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern getroffen, die bei südwestlich bzw. -östlicher Ausrichtung im Lärmpegelbereich IV mit schalldämmten Lüftungen zu versehen sind. Die Lärmberechnungen können neben der Begründung eingesehen werden.

d. Erschließung

In den Bereichen, in denen überbaubare Flächen eine neue Bebauung markieren sind zur Erschließung der hinteren Grundstücke Privatzuwegungen in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten vorgesehen worden. Der Ausbauquerschnitt entspricht den Anforderungen der Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE). Da diese Privatwege nicht von Müllentsorgungsfahrzeugen befahren werden, sind an den Einmündungen Müllgefäßstandorte vorgesehen. Die Standorte sind den jeweils neu entstehenden Grundstücken, die an dem Privatweg liegen, zugeordnet. Kosten für die Gemeinde fallen bei dieser Privaterschließung nicht an.

3. Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** des Plangebietes wird über die zentralen Einrichtungen des Zweckverbandes Ostholstein sichergestellt.

Das **Oberflächenwasser** muß über die zentralen Anlagen (Mischwasserkanalisation) der Gemeinde Mönkhagen abgeleitet werden. Zudem ist eine Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers aufgrund der anstehenden Bodenarten nur erschwert möglich. Die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse sind zu beachten.

Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt über die zentralen Einrichtungen (Mischwasserkanalisation) der Gemeinde Mönkhagen.

Die Versorgung mit **elektrischer Energie** ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers Schleswig sichergestellt. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Schleswig, Bezirk Reinfeld, Tel. 04533/7051-0, zu erfragen. Im Kreuzungsbereich der vorhandenen 11 KV-Leitung ist bei Baumaßnahmen äußerste Vorsicht geboten, ein Mindestabstand von 3 m zu den Leiterseilen ist unter Berücksichtigung der Ausschwingungen bei Wind einzuhalten.

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 so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit der Deutschen Telekom AG, Niederlassung 5 Hamburg, Bezirksbüro Zugangsnetze 63, Lohbergerstr. 9, in 23556 Lübeck, Tel. 0451-488-4681 schriftlich angezeigt werden.

Die **Abfallentsorgung** wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt. Für Grundstücke, die nicht direkt von Müllfahrzeugen angefahren werden können, sind Müllgefäßstandorte an der Dorfstraße vorgesehen.

Für die **Feuerwehr** bestehen Zufahrtsmöglichkeiten zur geplanten Neubebauung durch die vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und die Dorfstraße. Entnahmestellen für Löschwasser sind in ausreichendem Umfang vorhanden.

4. Billigung der Begründung

Die Begründung zum B-Plan Nr. 3, Teilbereich 1 der Gemeinde Mönkhagen wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 26.8.1998/24.06.1999 gebilligt.

Mönkhagen, **4. Okt. 1999**

Planverfasser:



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

PLANLABOR STOLZENBERG
ARCHITEKTUR - STADTEBAU - LANDSCHAFT