Gemeinde Mönkhagen
Kreis Stormarn

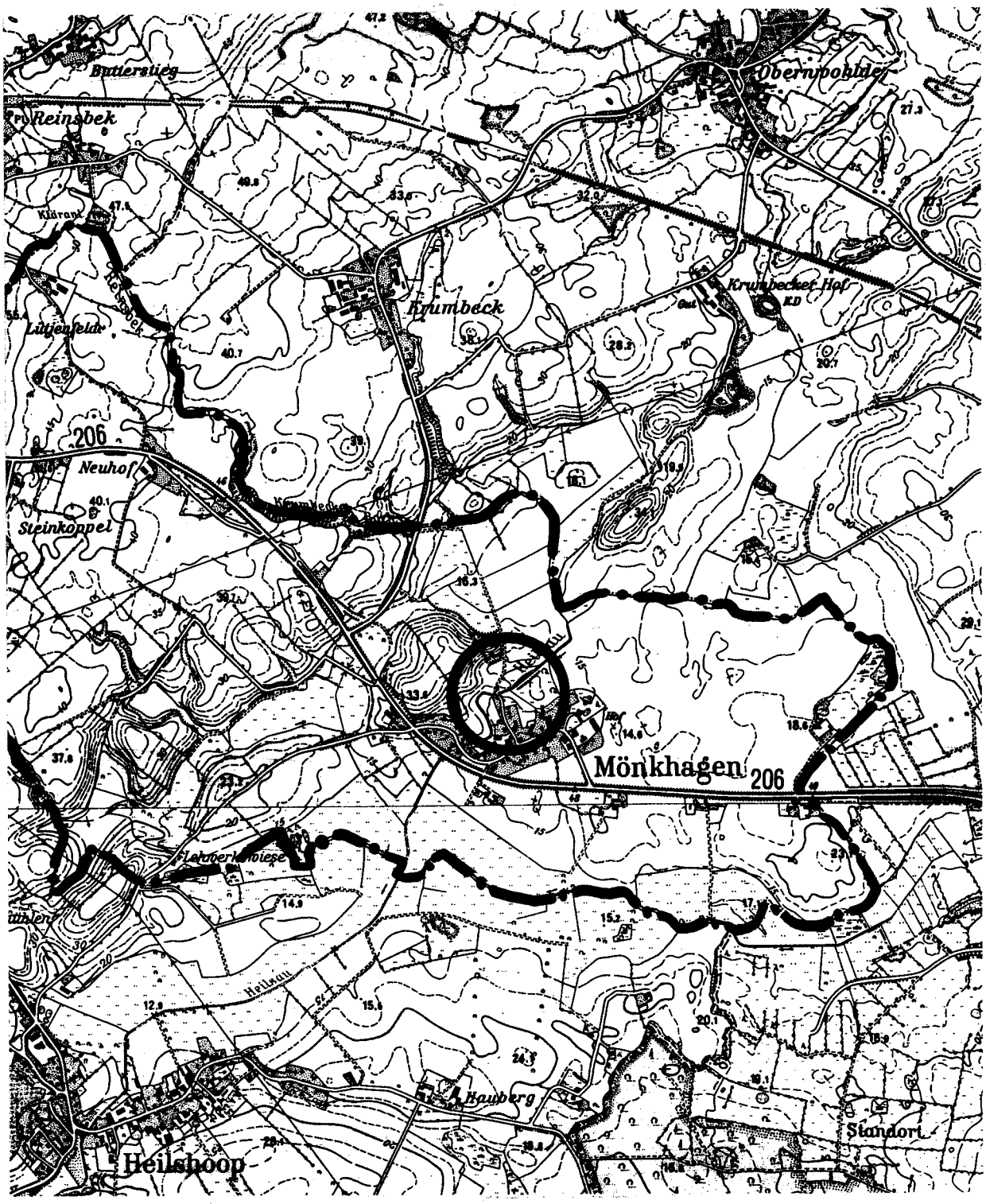
Bebauungsplan Nr. 3, Teilbereich II

Gebiet: OT Mönkhagen, südlich Heilsau, beidseitig An der Au

BEGRÜNDUNG

Planstand: 3. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen 3

a. Planungsanlass 3
b. Übergeordnete Planungsvorgaben 3
c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 3
d. Plangebiet 3

2. Planinhalt 4

a. Städtebau 4
b. Immissionen/Emissionen 4
c. Verkehrliche Erschließung 4

3. Ver- und Entsorgung 5

4. Kosten 5

5. Naturschutz und Landschaftspflege 5

6. Billigung der Begründung 6

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Der Teilbereich II des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Mönkhagen wurde aufgrund der noch nicht absehbaren Genehmigungsfähigkeit hinsichtlich der Lage der geplanten Bauflächen innerhalb des Erholungsschutzstreifens der Heilsau zunächst aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Die Gemeinde hat Ende 2001 bei der Kreisverwaltung eine Ausnahme für die Unterschreitung des zulässigen Mindestabstandes zur nördlich liegenden Heilsau beantragt. Die Genehmigung zur Unterschreitung wurde mit Schreiben vom 16.01.2002 und ergänzend vom 11.04.2002 gemäß § 11 (3) LNatSchG erteilt.

Die Genehmigung schließt eine Abschirmung der Grundstücke im Westen, Norden und Osten ein; eine geringfügige Veränderung des Geltungsbereichs im Norden wurde notwendig. Aufgrund der vorliegenden Ausnahmegenehmigung beabsichtigt die Gemeinde nun, das Aufstellungsverfahren auch für den Teilbereich II abzuschließen.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Auf die Darstellung der übergeordneten Planungen wird für den Teilbereich II des Bebauungsplanes Nr. 3 verzichtet, zumal diese für den Teilbereich I aufgezeigt wurden und der Teilbereich II aufgrund seines Umfangs keine Auswirkungen auf übergeordnete Planungen verursacht.

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 Bebauungsplanes. Da ein Erfordernis zur Bestimmung eines Baugebietes im Bebauungsplan nicht gesehen wird (die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB) wird auf eine Baugebietfestsetzung verzichtet. Nach § 8 (3) BauGB ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

d. Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3, Teilbereich II liegt am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Mönkhagen beidseitig der Straße An der Au. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rd. 0,21 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Teilungslinien durch die Flurstücke 21/3, 77 und 34/14.
Im Osten:	Teilungslinie durch das Flurstück 34/14.
Im Süden:	Teilungslinie durch die Flurstücke 34/14, 77, 21/3 und 8/9.
Im Westen:	Teilungslinie durch die Flurstücke 8/9 und 21/3.

Die Bestandsnutzungen sind westlich der Straße An der Au wohnbaulich genutztes Grundstück und östlich intensive Grünlandnutzung.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Die für den Teilbereich II getroffenen Festsetzungen entsprechen vor dem Hintergrund des gesamten Ortsgefüges im Wesentlichen dem Teilbereich I. Auf die Festsetzung eines Baugebietes wird, wie beim Teilbereich I des Bebauungsplanes, 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. Im Geltungsbereich des Teilbereichs II des Bebauungsplanes Nr. 3 werden westlich der Straße An der Au bauliche Erweiterungen des vorhandenen Gebäudes innerhalb des Erholungsschutzstreifens der Heilsau ermöglicht; östlich der Straße wird eine Neubebauung, ebenfalls innerhalb des o. g. Erholungsschutzstreifens, vorgesehen. Zur Wahrung der Belange des Naturschutzes werden bauliche Anlagen in weiten Teilen des Geltungsbereiches ausgeschlossen.

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.

Detaillierte Gestaltungsfestsetzungen werden getroffen, um die hohe Qualität der Gebäudegestalt in der Ortslage insgesamt zu erhalten.

Die als Bestandteil der Genehmigung zur Unterschreitung des Mindestabstandes zur Heilsau aufgegebenen Abschirmungspflanzungen von jeweils 3 m Breite westlich und östlich sowie 5 m nördlich sind in den Teilbereich des Bebauungsplanes als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aufgenommen worden. Zur Bebauung hin vorgelagert sind jeweils 3 m breite Gehölzschutzstreifen, auf denen eine nährstoffreduzierte Gras- und Krautflur zu entwickeln ist.

b. Immissionen/Emissionen

Der Teilbereich II des Bebauungsplanes Nr. 3 wird nicht von Immissionen berührt.

c. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist über die Straße An der Au erschlossen. Änderungen der Erschließung sind nicht erforderlich.

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 Schleswag sichergestellt. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Schleswag, Bezirk Reinfeld, Tel. 04533/7051-0, zu erfragen.

Der Teilbereich wird durch Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG versorgt, Änderungen sind mit der Niederlassung 5 Hamburg, Bezirksbüro Zugangsnetze 63, Lohbergerstr. 9, in 23556 Lübeck, Tel. 0451-488-4681 abzustimmen.

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

4. Kosten

Durch den Bebauungsplan sind keine weiteren Kosten zu erwarten.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Eine separate Eingriffsbilanzierung für den Teilbereich II des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Mönkhagen erscheint entbehrlich, zumal die erforderlichen Abschirmungspflanzungen in einem Umfang von rund 500 qm einen anzunehmenden Ausgleich voll erfüllen können. Zudem erscheint eine bauplanungsrechtliche Beurteilung der Flächen nach § 34 BauGB möglich, so dass eine Eingriffsbilanzierung nicht vorzunehmen ist.

Für die Abgrenzung der Bebauung zum Talraum der Heilsau hin sind Anpflanzungen in Form eines Gehölzstreifens oder Knicks in einer Breite von 3 m bzw. 5 m nach Norden hin vorzunehmen. Die zu verwendenden Arten sind vorgegeben: Bäume sollen in den Arten und prozentualen Anteilen Esche (5 %), Hainbuche (30 %), Vogelkirsche (5 %) und Stieleiche (15 %) als zweimal verpflanzte Heister ohne Ballen mit 1,25 – 1,50 m Höhe angepflanzt werden, Sträucher als Hasel (15 %), Weißdorn (10 %), Pfaffenhütchen (5 %), Traubenkirsche (10 %) und Gemeiner Schneeball (5 %). Bei den Sträuchern sollen zweimal verpflanzte Sträucher ohne Ballen mit Höhen von 1,00 – 1,50 m verwendet werden.

Historische Kulturlandschaftsteile nach § 2, Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG und § 1, Abs. 2 Nr. 17 LNatSchG kommen außer den angesprochenen Knicks im Plangebiet nicht vor. Auf die Bestimmungen zu Knicks des § 15b LNatSchG wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundwasser unter besonderem Schutz steht. Dauerhafte Grundwasserabsenkung, z. B. durch Keller- bzw. Hausentwässerungsdränagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist, kann eine Genehmigung nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen.

6. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3, Teilbereich II der Gemeinde Mönkhagen wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 26.08.1998/28.11.2002 gebilligt.

Mönkhagen, 13. Jan. 2003

GEMEINDE MÖNKHAGEN KREIS STORMARN

Bürgermeister

Planverfasser:

PLANLABOR STOLZENBERG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER