

Gemeinde Munkbrarup

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Auberg / Toft“

für das Teilgebiet

„nördlich der Straße Toft, östlich der Mühlenstraße und ca. 90 m südlich der Nordstraße (B 199)“

Bearbeitungsstand: §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB, 16.05.2019
Projekt-Nr.: 18019

Entwurf der Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Munkbrarup
über das Amt Langballig
Süderende 1, 24977 Langballig

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Planungsziele und Planungsanlass	1
1.1	Lage des Plangebietes	1
1.2	Planungsanlass und -ziele	1
2.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	2
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	3
3.	Erläuterung der Plandarstellungen	4
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Höchstzahl an Wohnungen	5
3.3	Örtliche Bauvorschriften	5
3.4	Grünordnung	6
3.5	Artenschutz	6
3.6	FFH-Verträglichkeit	8
3.7	Vermeidung, Minimierung, Ausgleich	9
3.8	Immissionen	10
3.9	Denkmalschutz	11
3.10	Altlasten	11
3.11	Störfallbetriebe	12
4.	Verkehrerschließung	12
5.	Technische Infrastruktur	12
5.1	Versorgung	12
5.2	Entsorgung	13
6.	Bodenordnende Maßnahmen	13
7.	Kosten	13
8.	Flächenbilanzierung	14
9.	Anlagen	14
9.1	12. Änderung des Flächennutzungsplans	
9.2	Fachbeitrag Artenschutz	
9.3	FFH-Verträglichkeitsuntersuchung	

Gemeinde Munkbrarup

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Auberg / Toft“

für das Teilgebiet

„nördlich der Straße Toft, östlich der Mühlenstraße und ca. 90 m südlich der Nordstraße (B 199)“

Entwurf der Begründung

1. Lage, Planungsziele und Planungsanlass

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Munkbrarup und stellt angrenzend an den Dorfplatz einen zentralen Bereich der Gemeinde dar. Das Plangebiet liegt nördlich der Straße Toft sowie östlich der Mühlenstraße und ca. 90 m südlich der Nordstraße (B 199).

Begrenzt ist die rund 1,1 ha große Fläche im Norden von einer Grünfläche, die sich weiter Richtung Norden an die Bundesstraße erstreckt, im Osten von den Grundstücken Toft Nr. 3, 5 und 7, im Süden von der Straße Toft und im Westen von der Mühlenstraße. Konkret handelt es sich überwiegend um ein Teilstück des Flurstücks 27/8, Flur 5, Gemeinde und Gemarkung Munkbrarup. Zudem sind Teilstücke der Flurstücke 20 und 180 sowie das gesamte Flurstück 16/8, ebenfalls Flur 5, Gemeinde und Gemarkung Munkbrarup Bestandteil des Geltungsbereiches.

Im Plangebiet befinden sich aktuell im südlichen Bereich die ehemalige Gaststätte und im mittleren Bereich eine Kfz-Werkstatt. Der nördliche Bereich ist derzeit als Pferdekoppel in Nutzung.

1.2 Planungsanlass und -ziele

Durch die Aufgabe der Gastwirtschaft am zentralen Dorfplatz der Gemeinde und dem damit einhergehenden Leerstand, beabsichtigt die Gemeinde, die Fläche nachzunutzen. Im mittleren bis nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Kfz-Werkstatt, die den Betrieb an dieser Stelle mittelfristig einstellen wird, da die Pachtverträge auslaufen.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Bauland auf der Fläche ein Wohngebiet zu entwickeln. Voraussichtlich werden 15 Wohneinheiten auf der Fläche entstehen.

Ziel der Planung ist, Bauland bedarfsgerecht im Gemeindegebiet anbieten zu können. Zudem soll der Dorfplatzcharakter, der aktuell durch das dicht an der öffentlichen Fläche stehende Gasthaus vorhanden ist, auch bei Umsetzung der Planung erhalten bleiben.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Munkbrarup (1.127 EW – Stand 31.12.2017) liegt im Kreis Schleswig-Flensburg. Laut **Landesentwicklungsplan 2010** (LEP) befindet sich die Gemeinde im ländlichen Raum.

Die Gemeinde Munkbrarup liegt direkt an der Bundesstraße 199 Flensburg – Kappeln und befindet sich im östlichen Bereich des Stadt-Umlandbereiches zum Oberzentrum Flensburg sowie innerhalb des 10 km-Umkreises zum Oberzentrum.

Das Gemeindegebiet ist im LEP 2010 als Teil eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung ausgewiesen, der den gesamten östlichen Bereich der Flensburger Förde umfasst. Nördlich der B 199 befindet sich ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

Aus dem LEP 2010 geht hervor, dass grundsätzlich in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden können. Diese sollen in Art und Umfang den Bedarf in der betreffenden Gemeinde abdecken.

Aktuell befindet sich der Landesentwicklungsplan in der Fortschreibung. Im Entwurfsstadium des LEP ergeben sich für die vorliegende Planung keine Änderungen auf landesplanerischer Ebene.

Gemäß dem **Regionalplan für den Planungsraum V** aus dem Jahr 2002 (RP V) liegt die Gemeinde Munkbrarup innerhalb des Stadt- und Umlandbereiches in ländlichen Räumen um das Oberzentrum Flensburg. Östlich der Ortslage und nördlich der Bundesstraße erstreckt sich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

In den Entwurfsplänen der Teilfortschreibung des Regionalplans des Planungsraums I (Sachthema Windenergie; Stand: Dezember 2016) sind keine Vorranggebiete mit der Wirkung von Eignungsgebieten für die Windenergienutzung verzeichnet.

2.2 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Karte 1 zum **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum V (LRP V) weist für das Plangebiet selbst keine gesonderten Darstellungen auf. Unmittelbar nördlich ist ein „gesetzlich geschützter Biotop (größer als 20 Hektar) gemäß § 15a LNatSchG“

(a.F.) dargestellt. Darüber hinaus wird der Bereich als „Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 17 NatSchG (a.F.) als Naturschutzgebiet erfüllt“ mit Schwerpunktbereich abgebildet. Südlich der Ortslage weist die Karte ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Schwerpunktbereich) aus.

Karte 2 zum Landschaftsrahmenplan stellt die gesamte Ortslage von Munkbrarup innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung dar. Nördlich der Bundesstraße und südwestlich der Ortslage sind strukturreiche Kulturlandschaftsausschnitte dargestellt. Nordwestlich des Plangebietes ein Geotop.

Der Landschaftsrahmenplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Munkbrarup, als Gemeinde im Kreis Schleswig-Flensburg, befindet sich in der Neuaufstellung in Planungsraum I.

Karte I der Neuaufstellung stellt den Bereich nördlich des Plangebietes als Gebiet des Europäischen Netzes Natura 2000 gemäß § 32 BNatSchG i.V.m. § 23 LNatSchG dar. Zudem weist das Gebiet laut Karte I „gemeinschaftliche Bedeutung (FFH-Gebiet)“ auf.

Karte II der Neuaufstellung des LRP für den Planungsraum I stellt das gesamte Gemeindegebiet von Munkbrarup als „Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 (1) BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt“ dar. Zudem befindet sich die Gemeinde in einem „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“. Zudem stellt die Karte das Plangebiet am östlichen Rand einer historischen Knicklandschaft dar.

Karte III der Neuaufstellung weist für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen auf.

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde stammt aus dem Jahr 1997. Der überwiegende Bereich des Plangebietes ist als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der nördliche Bereich als „Ruderalfläche, Brache“. An der nordöstlichen Grenze des Plangebietes ist ein „hochwertiger Knick (Wertstufe 1)“ dargestellt. Dieser wurde im Rahmen der Ortsbegehung untersucht. Es konnte festgestellt werden, dass der Knick überwiegend außerhalb des Plangebietes verläuft. Der Bereich innerhalb des Plangebietes wird als solcher dargestellt und bleibt erhalten.

2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stammt aus dem Jahr 1997 und weist im Ausgangsplan das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche aus.

Die Abgrenzung der gemischten Baufläche orientiert sich am derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5. Der nördliche unbebaute Bereich, der auch nicht im B.-Plan Nr. 5 enthalten ist, ist auf der Ebene des geltenden F.-Plans als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Plangebiet ist überwiegend durch den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde überplant. Dieser setzt Mischgebiet (MI) fest und die Fläche ist entsprechend den Festsetzungen des B.-Plans bebaut. Durch die vorliegende Planung soll ein Teilbereich des B.-Plans Nr. 5 sowie der nördlich daran anschließende Bereich als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO überplant werden.

Vorgesehen ist, die Bebauungsplanänderung nach § 13 a BauGB (der bereits verbindlich überplante Bereich) und § 13 b BauGB (der noch nicht verbindlich überplante Bereich, der sich in direktem Anschluss an die Bebauung der Ortslage befindet) aufzustellen.

Da die Planverfahren der §§ 13 a und b des Baugesetzbuches identisch sind und im Verfahren nach 13 b BauGB Wohnnutzung zulässig ist, entscheidet sich die Gemeinde, die Planverfahren zu kombinieren. Die addierte zulässige Grundfläche der beiden Bereiche überschreitet des Weiteren nicht die 10.000 m² wodurch die Anwendungsvoraussetzungen für die beiden Planverfahren (in kombinierter Form) insgesamt vorliegen.

3. Erläuterung der Plandarstellungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und dient vorwiegend dem Wohnen.

Aktuell befindet sich im Bereich des Plangebietes eine Autowerkstatt. Diese soll voraussichtlich auch mit Rechtskraft des Planes mittelfristig bestehen bleiben. Aufgrund der Größe und des mittelfristig endenden Pachtvertrages wird bewusst auf eine Festsetzung der Nutzung verzichtet. Im städtebaulichen Vertrag zwischen Flächeneigentümer und Gemeinde ist festzuhalten, dass der Pachtvertrag der Autowerkstatt nicht verlängert wird.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage schaffen, im überplanten Gebiet ein Einfamilienhausgebiet in aufgelockerter Bauweise zu schaffen. Dementsprechend wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Auf dem Grundstück Nr. 1, dass sich direkt am Dorfplatz befindet, ist die Gemeinde bestrebt, den vorhandenen Platzcharakter, der durch die noch bestehende Gaststätte gegeben ist, auch nach dem Abriss wieder herzustellen. Das Grundstück wird ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und im östlichen Teilgebiet wird ein Bereich für Stellplätze und Garagen definiert, da in diesem Bereich zum einen zwei Garagen vorzuhalten sind sowie weitere Stellplätze für die Anwohner vorgehalten werden sollen.

Da sich die Gemeinde im Bereich des WA 2 verdichtetes Wohnen vorstellen kann, wird im Gegensatz zum übrigen Plangebiet eine GRZ von 0,3 festgesetzt und eine zwingend vorgeschriebene zweigeschossige Bauweise (Platzcharakter).

Damit sich die Bebauung in die typisch als Mischgebiet geprägte Umgebung einfügt, werden überwiegend 9,0 m als maximal zulässige Firsthöhe definiert. Um den Platzcharakter zu stärken und die zwingende zweigeschossige Bauweise zu ermöglichen, wird in WA 2 eine maximale Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Der Ausgangsbauungsplan definierte für den südlichen Bereich (WA 2) eine Firsthöhe zwischen 11,0 m und 13,0 m, für den nördlichen Bereich (WA 1) zwischen 8,0 m und 11,0 m. Die zulässigen 9,0 m resp. 10,0 m bewegen sich also unterhalb der derzeit zulässigen Firsthöhe.

Als Höhenbezugspunkt für die maximale Firsthöhe ist 42,5 m über Normalhöhennull (NHN) heranzuziehen.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Höchstzahl an Wohnungen

In beiden Teilgebieten wird entsprechend dem Planungsziel eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend durch Baugrenzen festgesetzt. Einzig im südlichen Bereich des WA 2 wird eine Baulinie auf der Grundstücksgrenze festgesetzt, wodurch eine Bebauung zwingend an der Baulinie zu erfolgen hat. Die Gemeinde wählt dieses städtebauliche Instrument, um den Platzcharakter am Dorfplatz zu erhalten und ein ungewünschtes Abrücken des Gebäudes vom Dorfplatz auszuschließen.

Im WA 1 wird zudem festgesetzt, dass maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus sowie eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig sind, um den Gebietscharakter eines Einfamilienhausgebietes zu wahren.

Nach Norden hin verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 12,0 m zum Plangeltungsbereich. Der große Abstand wird zum einen aufgrund des nördlich angrenzenden FFH-Gebietes gewählt, zum anderen soll sich die Baugrenze grob an der umliegenden Bauflucht orientieren.

Entlang der Erschließungsstraße verläuft die Baugrenze überwiegend in einem Abstand von 5,0 m zur Straßenverkehrsfläche. Damit soll eine aufgelockerte Bauweise mit großzügigen Vorgärten gestärkt werden.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Um einen hochwertigen Gebietscharakter zu gewährleisten, werden für die Dach- und Fassadengestaltungen örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Die Bauvorschriften orientieren sich, um den Ortscharakter aufrecht zu erhalten, an den getroffenen Festsetzungen vorangegangener Bauleitpläne im Gemeindegebiet.

Für beide Baugebiete wird eine Dachneigung von 10° bis 48° vorgeschrieben, um ortsuntypische Dachformen auszuschließen, aber auch moderne sowie traditionelle Dachformen zuzulassen.

Für WA 1 wird festgesetzt, dass als Fassadengestaltung Sichtmauerwerk, Holz und Putz zulässig ist. In WA 2 wird ausschließlich Sichtmauerwerk vorgeschrieben, um den Bau direkt am Dorfplatz hochwertig zu gestalten.

3.4 Grünordnung

Das Plangebiet ist überwiegend durch Bebauung mit einem hohen Versiegelungsgrad geprägt. Der nördliche Bereich, der noch nicht durch den Ausgangsbauungsplan als Bauland überplant ist, weist allgemeine Bedeutung für Natur und Landschaft aus. Nördlich grenzt das FFH-Gebiet „Munkbrarupau- und Schwennautal“ an.

Im östlich Randbereich des Geltungsbereichs verläuft ein Knick, der teilweise innerhalb des Geltungsbereiches liegt, aber überwiegend außerhalb verläuft. Der Knick ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und als zu erhalten festgesetzt. Zudem ist ein Schutzstreifen von 3,0 m zu dem Knick auf den Baugrundstücken definiert, der von baulichen Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Stellplätzen nach § 12 BauNVO freizuhalten ist, um das Biotop ausreichend zu schützen. Die Baugrenze verläuft in diesem Bereich 5,0 m zur Flurstücksgrenze.

Knicks sind gesetzlich geschützt und zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind mit 2 heimischen und standortgerechten Gehölzen je laufender Meter zu pflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

Im Norden des Plangebietes wird als Abgrenzung zum angrenzenden FFH-Gebiet eine Hecke mit einer Breite von 3,0 m als Anpflanzgebot festgesetzt. Die Abstandsregelung ist entsprechend den Festsetzungen für Knicks übernommen.

3.5 Artenschutz

Im Rahmen der Planaufstellung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der der Begründung als Anlage beiliegt. Auf den Fachbeitrag wird ausdrücklich verwiesen.

Zusammengefasst können folgende Aussagen zu den Auswirkungen und der potentiellen Beeinträchtigungen getroffen werden:

Die Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereiches können potentielle Sommer- und Winterquartiere für Fledermäuse darstellen. Diesbezüglich wird empfohlen, einen Abriss der Gebäude in der Wochenstubenzeit (April bis Mitte August) zu unterlassen, um nicht die Belange des § 44 (1) BNatSchG zu tangieren. Fällt der geplante Abriss in die Zeit, sind Untersuchungen durch einen Fachgutachter hinsichtlich Anwesenheit von Fledermäusen durchzuführen. Das weitere Vorgehen ist dann mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern.

Im Zeitraum Mitte August bis Ende September kann davon ausgegangen werden, dass die Jungenaufzucht beendet und ein Bezug von potentiellen Winterquartieren noch nicht stattgefunden hat. Bei einem Vorhabenbeginn ab dem Zeitpunkt haben potentiell vorkommenden Individuen die Fluchtmöglichkeit. Die Nutzung dieses Zeitfensters für die Umsetzung des Vorhabens stellt das geringste Gefährdungspotential und somit eine weitreichende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme dar. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG liegt dann bei Gebäudeabriss in dieser Zeit nicht vor.

Ein abweichender Abrisstermin (nach September, Bezug evtl. Winterquartiere) ist im Benimm mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu treffen, da hinsichtlich dieser Thematik abschließende landesweite und einheitliche Grundlagen fehlen.

Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände 1 bis 3 kann mit den Maßgaben vermieden werden.

An der ehemaligen Gaststätte im Geltungsbereich wurden Hinweise auf Gebäudebrüter erfasst. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich an den Strukturen Brutstätten befinden könnten.

Die Brut der einheimischen Vögel beginnt ab März. Ab diesem Zeitpunkt beginnen auch Gebäudebrüter mit den Brutvorbereitungen.

Unter Beachtung der evtl. Winterquartiersnutzung der Gebäude durch Fledermäuse ist ein Abriss nach der Brut- und Setzzeit, d.h. nach dem 31. Juli bzw. ab Mitte August zu empfehlen. Somit können mögliche Konfliktpotenziale für Gebäudebrüter minimiert werden. Damit kann ein Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 (Tötung) und Nr. 2 (erhebliche Störung) ausgeschlossen werden.

Bei einer eventuellen Beseitigung von Gehölzen, welche als potentielle Habitate für Vögel anzusprechen sind, ist zwecks artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahme der Schutzzeitraum gemäß § 39 (5) BNatSchG zu beachten. Dieser umfasst den Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres. Mit der Beachtung dieser Vorschrift wird dem Störungs-, Tötungs- und Verletzungsverbot Rechnung getragen.

Das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten der Offenlandschaften im Geltungsbereich kann nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden.

Bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelung (Beginn der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit und Setzzeit vom 01.03. bis 31.07. eines Jahres) sind Auswirkungen auf brütende Vogelarten auszuschließen. Mit dem Beginn des Vorhabens vor der Brutzeit kann davon ausgegangen werden, dass potentielle Fortpflanzungsstätten noch nicht besetzt wurden, so dass ein Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 (Tötung) und Nr. 2 (erhebliche Störung) nicht vorliegt.

Fällt der Maßnahmenbeginn in die Zeit zwischen dem 01. März und 31. Juli (Schwerpunkt der Brutzeit der heimischen Bodenbrüter), sind rechtzeitig geeignete Vergrämnungsmaßnahmen vorzunehmen. Die Bauflächen sind vor Baubeginn zu begutachten und ein geeigneter Nachweis, dass keine Brutstätten durch das Vorhaben betroffen sind, zu erbringen. Damit kann ein Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 (Tötung) und Nr. 2 (erhebliche Störung) ausgeschlossen werden.

Eine Zunahme von Störungen durch Licht- und Lärmemissionen sowie Bewegungen innerhalb des Plangebietes führt nicht zu einer erheblichen Störung oder einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten. Im räumlichen Zusammenhang wird die ökologische Funktion hinsichtlich der potentiell betroffenen Arten weiterhin erfüllt.

Im Rahmen dieser Potentialabschätzung stellte sich des Weiteren heraus, dass von einem Vorkommen der Arten der Klassen Wirbellose, Amphibien, Reptilien, Gefäßpflanzen aufgrund ihrer speziellen Habitatsprüche beziehungsweise aufgrund ihrer mangelnden Verbreitung im Bereich des Plangebietes nicht auszugehen ist. Hinsichtlich der Säugetiere ist von einem Vorkommen von Haselmaus nicht auszugehen. Das Vorkommen des Fischotters im angrenzenden FFH-Gebiet ist möglich, aber im Geltungsbereich befinden sich weder geeignete Habitate noch liegen Nachweise (LLUR) vor. Aufgrund dieser Sachlage und der Entfernung seiner bevorzugten Habitate zum Vorhabengebiet ist mit einem Vorkommen im Geltungsbereich nicht auszugehen. Lebensstätten im Sinne des Artenschutzes von diesen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zum Artenschutz nicht berührt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 (5) BNatSchG) werden nicht erforderlich.

3.6 FFH-Verträglichkeit

Aufgrund der unmittelbaren Lage südlich des FFH-Gebietes „Munkbrarupau- und Schwennautal“ wurde die Verträglichkeit der Planung mit dem FFH-Gebiet unter-

sucht. Die Verträglichkeitsuntersuchung liegt der Begründung als Anlage bei. Auf das Fachgutachten wird verwiesen.

Zusammenfassend lässt sich Folgendes feststellen:

Die Untersuchung der Beeinträchtigungen kommt zu dem Ergebnis, dass die Vorhabenwirkungen nicht in die wertgebenden Lebensräume des FFH-Gebietes hineinreichen. Die Erheblichkeitsschwelle wird in keinem der Wirkfaktoren erreicht.

Weitere Planungsvorhaben, die im Zusammenwirken mit der Umsetzung der Bauleitplanung eine Beeinträchtigung der FFH-Lebensraumtypen im untersuchten Bereich verursachen könnten, sind zurzeit nicht vorgesehen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele maßgeblichen Gebietsbestandteile des FFH-Gebietes DE-1123-305 „Munkbrarupau- und Schwennautal“ können ausgeschlossen werden.

3.7 Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht der Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist allerdings die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. U.a. sind die folgenden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen geplant:

- Zur Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird die Firsthöhe innerhalb des Plangebietes auf 9 m bzw. 10,0 m festgesetzt. Die Firsthöhen liegen im bereits überplanten Gebiet unterhalb der maximalen Firsthöhe des Ausgangsbauungsplans.
- Im Plangebiet sind Grundflächenzahlen von 0,25 sowie 0,3 festgesetzt. Die Versiegelung der Fläche wird somit auf ein Maß reduziert, dass Bauvorhaben komfortabel realisiert werden können, die maximal in einem Wohngebiet mögliche Versiegelung wird aber deutlich unterschritten.
- Des Weiteren ist die Fläche durch die intensive Nutzung der Autowerkstatt und der ehemaligen Gaststätte stark versiegelt. Nur im nördlichen Bereich besteht aktuell kein Baurecht.
- Für die Erschließung wird überwiegend auf bestehende Straßeninfrastruktur zurückgegriffen, die ausgebaut wird. Ausschließlich die „Planstraße“ ist neu herzustellen. Zudem ist ein flächensparender Wendehammer vorgesehen, der die Anforderungen der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) für das Befahren von 3-achsigen Müllfahrzeugen erfüllt.

- Der im Plangebiet vorhandene Knick wird als zu erhalten festgesetzt. Ein Eingriff in Biotope erfolgt entsprechend nicht. Zur Abgrenzung zum FFH-Gebiet wird eine neue Hecke gepflanzt, um den Siedlungsbereich zum FFH-Gebiet sowie zu der Bundesstraße abzugrenzen.

Durch das Planvorhaben kann und wird es zu Neuversiegelungen im Geltungsbereich kommen. Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB ist ein gesonderter Flächenausgleich für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Dennoch soll an dieser Stelle eine kurze Bilanzierung stattfinden.

Das Plangebiet ist durch die Autowerkstatt mit ihrer Stellplatzfläche sowie das Gaststättengebäude hochgradig versiegelt. Die Versiegelung des Baugrundstücks beträgt rund 5.200 m² zzgl. der bestehenden Mühlenstraße mit rund 550 m²

Durch die Planung kann auf den Baugrundstücken eine maximale Versiegelung von rund 3.700 m² erfolgen. Zusätzlich wird die Mühlenstraße ausgebaut und die Planstraße mit Wendeanlage angelegt. Hier ist mit einer Versiegelung von rund 1.250 m² zu rechnen, wodurch eine maximale Versiegelung von knapp 5.000 m² ermöglicht wird.

Eine Erhöhung der Versiegelung zum Ausgangsbauungsplan wird somit nicht ermöglicht.

3.8 Immissionen

Nördlich des Plangebietes verläuft in einem Abstand von rund 90 m zur Plangebietsgrenze die Bundesstraße 199 (Nordstraße). Die Topografie stellt sich so dar, dass die Fläche zwischen Plangebiet und Bundesstraße stark zur Bundesstraße hin abfällt.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im geplanten Wohngebiet sicherzustellen, wurde ein Schallgutachten angefertigt, das den Straßenverkehrslärm der Bundesstraße im Plangebiet betrachtet. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte (55 dB(A) gemäß DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV) für Allgemeine Wohngebiete (WA) tagsüber im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

Der Nachtwert von 45 dB(A) wird ebenfalls in den überbaubaren Grundstücksteilen (innerhalb der Baugrenze) eingehalten. Ausnahmen stellen die Baugrundstücke Nr. 7 und 8 dar. Auf diesen Grundstücken wird der Immissionsrichtwert von 45 dB (A) im nördlichen Baufeld auf Höhe des 2. Obergeschosses um 1 dB überschritten.

Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich und das überwiegende Plangebiet jedoch eine eingeschossige Bauweise (I) fest, sodass ein 2. Obergeschoss ohnehin nicht zulässig ist.

Zusätzlich geht aus dem Gutachten hervor, dass durch die Erfüllung der Anforderungen der Energieeinsparverordnung ausreichende Schalldämmmaße erreicht werden, dass ein zulässiger Innenraumschallpegel für schutzbedürftige Räume gegeben wäre, selbst wenn ein 2. Obergeschoss zulässig wäre.

Es sind entsprechend keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

3.9 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet.

Auswirkungen auf archäologische Denkmäler sind derzeit nicht erkennbar. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird weitergehend verwiesen.

Rund 100 m westlich des Plangebietes befindet sich die denkmalgeschützte Windmühle „Hoffnung“. Aufgrund der Entfernung, der zwischen dem Plangebiet und der Mühle gelegenen Bebauung sowie den getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Firsthöhe, kann eine Beeinträchtigung der Mühle durch die Planung ausgeschlossen werden.

3.10 Altlasten

Teile des Plangebietes befindet sich im Prüfverzeichnis des Boden- und Altlastenkatasters des Kreises Schleswig-Flensburg und sind dort als altlastenverdächtige Flächen eingetragen. Konkret geht es hierbei um die noch aktive Autowerkstatt.

Im Jahr 2016 wurde bereits eine Altlastenvoruntersuchung im Rahmen einer Baugrunderkundung durchgeführt. In diesem Rahmen wurden Sondierungsbohrungen an relevanten Stellen wie dem Ölabscheider, den Lagerstätten für Ölfässer und der ehemaligen Tankanlage durchgeführt. Im Ergebnis zeigten sich keine Auffälligkeiten in den Bodenproben, die auf einen Altlastenverdacht hinweisen.

Es handelt sich bei der Untersuchung jedoch um eine Voruntersuchung auf Altlasten. Im Bereich der Autowerkstatt ist deshalb im Rahmen der Abbrucharbeiten eine rückbaubegleitende Untersuchung gemäß § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) durchzuführen.

Die rückbaubegleitende Untersuchung ist mittels eines städtebaulichen Vertrages zwischen Flächeneigentümer und Gemeinde zu sichern.

Auf eine zeichnerische Darstellung bzw. textliche Festsetzung auf der Planzeichnung wird bewusst verzichtet. Gemäß dem Altlastenerlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (2015) sollen im Bebauungsplan Flächen ge-

kennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Der Gemeinde sind keine Belastungen bekannt und die Voruntersuchung ergaben keine Auffälligkeiten.

Entsprechend dem Erlass ist somit ein Hinweis auf der Planzeichnung ausreichend, der für die nachfolgenden Genehmigungsverfahren von Bedeutung ist (Ziffer 2.3.1.1 des Altlastenerlasses). So wird auf der Planzeichnung darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Abbrucharbeiten eine rückbaubegleitende Untersuchung gemäß § 18 BBodSchG durchzuführen ist.

3.11 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Betriebsbereiches nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes).

Innerhalb allgemeiner Wohngebiete sind Störfallbetriebe unzulässig.

4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird zum einen über die bereits bestehenden Straßen Toft und Mühlenstraße erschlossen. Zum anderen wird die Mühlenstraße Richtung Norden, die derzeit in Form von Fahrspuren die vorhandene Bebauung erschließt, ausgebaut und verlängert. Der südliche Bereich der Mühlenstraße wird ebenfalls verbreitert, sobald der Abriss des Gaststättengebäudes erfolgt ist.

Im nördlichen Plangebiet wird eine Erschließungsstraße hergestellt, die am östlichen Ende über eine Wendeanlage verfügt. Die Wendeanlage ist gemäß RAST 06 so dimensioniert, dass das Befahren durch 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge möglich ist.

Die Verkehrsfläche wird als Mischverkehrsfläche ausgeführt. Die Mühlenstraße im Plangebiet weist eine Fahrbahnbreite von 6,0 m auf mit einem beidseitigen Randstreifen von 0,25 m. Die Planstraße im nördlichen Plangebiet verfügt über eine Fahrbahnbreite von 5,0 m und weitet sich im Übergangsbereich zur Wendeanlage auf 5,50 m auf.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in der Mühlenstraße und der Straße Toft sichergestellt. Im Bereich der Planstraße sind die Versorgungsleitungen herzustellen.

Für die Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W 405 – Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung: DVWG, Bonn, Februar 2008) zu beachten. Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr.

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die SH Netz AG. Die Versorgung des Baugebietes mit Universaldienstleistungen gemäß § 78 Telekommunikationsgesetz wird durch die Deutsche Telekom sichergestellt.

Die Gemeinde ist Mitglied im Breitbandzweckverband Angeln. Im Rahmen der Erschließung wird eine passive Infrastruktur für FttB/H-Anschlüsse vorgerüstet.

5.2 Entsorgung

Das Schmutzwasser soll in das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde abgeführt werden.

Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll in das gemeindliche Leitungsnetz eingeleitet werden.

Die Abfallbeseitigung ist im Kreis Schleswig-Flensburg durch Satzung geregelt. Die Verkehrsflächen sind gemäß RAST 06 für das Befahren von Entsorgungsfahrzeugen dimensioniert.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in Privateigentum. Die Mühlenstraße befindet sich im Eigentum der Gemeinde Munkbrarup. Nach Fertigstellung der Planstraße geht diese ebenfalls in das kommunale Eigentum über.

Im südöstlichen Plangebiet sind Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt. Westlich daran angrenzend eine Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist für die Anlieger. Diese Rechte sind grundbuchlich zu sichern.

Zwischen Grundstück Nr. 7 und 8 verläuft ein Wegerecht in einer Breite von 4,0 m, um die nördlich angrenzende Fläche für Pflegemaßnahmen erreichen zu können.

7. Kosten

Die Gemeinde schließt mit dem Flächeneigentümer einen städtebaulichen Vertrag, in dem die Kostenübernahme der Planungs- und Erschließungskosten geregelt werden.

Der Gemeinde Munkbrarup entstehen dahingehend keine Kosten.

8. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 11.360 m² und gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	9.800 m ²	86,3 %
Straßenverkehrsfläche	1.240 m ²	10,9 %
Hecke	280 m ²	2,5 %
Knick	40 m ²	0,3 %
Gesamt	11.360 m²	100 %

Munkbrarup, den _____.____.2019

(Bürgermeister)

9. Anlagen

9.1 12. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Munkbrarup – 12. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung für das Gebiet „nördlich der Straße Toft, östlich der Mühlenstraße und ca. 90 m südlich der Nordstraße (B 199)“: Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand 26.03.2019.

9.2 Fachbeitrag Artenschutz

Gemeinde Munkbrarup – Fachbeitrag Artenschutz zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Auberg / Toft“: Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand 14.05.2019.

9.3 FFH-Verträglichkeitsuntersuchung

Gemeinde Munkbrarup – FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Auberg / Toft“ für das Teilgebiet „nördlich der Straße Toft, östlich der Mühlenstraße und ca. 90 m südlich der Nordstraße (B 199)“, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand 15.04.2019.