

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Munkbrarup, Amt Langballig, Kreis Schleswig-Flensburg, über den Bebauungsplan Nr. 5 - Auberg/Toft - für das Gebiet südlich der B 199 - Nordstraße - und nördlich bis nordwestlich der Straße Toft und nördlich bis nordostwärts der Straße Auberg.

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.10.1984 entworfen und aufgestellt.

Er wurde aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Munkbrarup entwickelt.

2. Lage, Größe und Nutzung

Das Plangebiet liegt am Nordrand der Ortslage Munkbrarup, zwischen B 199, "Nordstraße", L 268, "Auberg" und der Gemeindestraße "Toft".

Der Geltungsbereich umfaßt 10,46 ha Fläche, die 4,65 ha Bauflächen beinhalten.

Die Bauflächen gliedern sich ihrer tatsächlichen Nutzung entsprechend in Mischgebiet am Auberg und der westlichen Toft, dem eigentlichen Ortskern, in Dorfgebiet für das landwirtschaftliche Anwesen Toft 15, in Mischgebiet als Übergangszone zum allgemeinen Wohngebiet an der nordostwärtigen Stichstraße der Toft.

Die restlichen Flächen werden als Verkehrsflächen, Wasserflächen, Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, als Obstgärten oder landwirtschaftlich genutzt.

3. Erschließung

Das Plangebiet ist von drei Straßen umschlossen. Im Norden verläuft die B 199 "Nordstraße", die Flensburg und das nordöstliche Angeln verbindet. In die B 199 mündet am westlichen Rand die L 268 ein, die von Ausacker durch Husby und Munkbrarup nach Glücksburg führt.

Die Gemeindestraße Toft liegt zwischen L 268 und B 199 und dient in erster Linie der inneren Erschließung des Gebietes.

Von der Toft gehen 4 Stichstraßen nach Norden ab. Die Mühlenstraße ist in ihrer Einmündung auf den Dorfplatz durch die vorhandene Bebauung sehr eingeengt. Der Bebauungsplan setzt das Profil der Mühlenstraße durchgehend fest, so daß sie bei Veränderungen in diesem Bereich ausgebaut werden kann.

Die Erschließung der Grundstücke Mühlenstraße 4-8 sowie die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht abgesichert.

Gleichermaßen sind die Grundstücke Toft 5 - 13 erschlossen.

Diese überkommenen Erschließungen sollen, da sie sich über lange Zeiträume bewährt haben erhalten bleiben und nicht in öffentliche Verkehrsflächen umgewandelt werden. Die Erschließung Toft 21-29b erfolgt durch einen öffentlichen Weg, da hier durch die Aufsiedlung eines Hofes neue Verhältnisse entstanden sind.

Der Ausbaugrad der Stichstraßen entspricht auch in Hinsicht auf Wendemöglichkeiten den dörflichen Ansprüchen.

Öffentliche Parkplätze sind auf dem Dorfplatz und vor der Kirche in ausreichender Zahl vorhanden, so daß innerhalb des Plangebietes keine festgesetzt werden müssen.

4. Städtebauliche Ordnung

Der Bebauungsplan Nr. 5 - Auberg/Toft - ist aufgestellt worden, um den nördlichen Ortsrand in seinem grundsätzlichen Erscheinungsbild zu erhalten.

Dieser Teil der Ortslage liegt auf der Kuppe über dem Tal der Munkbrarup Au. Die größtenteils zurückliegende Bebauung und die als Weiden genutzten Hänge sind die charakteristischen Elemente, die im Bebauungsplan ihre entsprechenden Festsetzungen finden und den Geltungsbereich bestimmt haben. Besonders gut ersichtlich ist die Situation vom Flensburger Ortseingang aus. Zur Durchsetzung dieses Planungszieles wurden diese Flächen als von der Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt.

Bei den Bauflächen ist nur der Bestand mit angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten überplant worden. Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes wird auf eine Erweiterung der Bauflächen verzichtet.

Bei Veränderungen und Neubauten ist die Sockelhöhe der benachbarten Bebauung anzupassen, um die Höhenentwicklung der Gebäude zu harmonisieren. Die Außenwandgestaltungs festsetzungen entsprechen der ortsüblichen Bauweise. Die Festlegung von Firsthöhen wurde wegen des großen Freiraumes bei den Dachneigungen zur Harmonisierung der Höhenentwicklung der Baukörper notwendig.

Auf dem Mühlengrundstück wurden die vorhandenen Firsthöhen festgeschrieben, um bei Veränderungen nicht die Wirkung des Denkmals zu beeinträchtigen.

Garagen und Nebenanlagen sind auf einen Bereich beschränkt, in dem sie nicht die ortsbildprägenden Vorgärten und das Kulturdenkmal Mühle beeinflussen.

Stellplätze und Garagen sind nur auf den Grundstücken Toft 1 + 29 a festgesetzt worden.

Für die Gaststätte wurde es notwendig, da sie die öffentlichen Parkplätze zu stark in Anspruch nimmt. Als Abschirmung zur ostwärts anschließenden Bebauung ist ein Knick geplant.

Die weitgehende Beschränkung auf Einzelhäuser und die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten dient als Steuerungsmittel einer für diesen Bereich unüblichen Verdichtung bei der Umwandlung von Hofgrundstücken entgegenzuwirken. Die einzelne Festsetzung von überbaubaren Flächen auf den Grundstücken soll diese zusätzlich absichern. Gleiches gilt für die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen, die überkommene ortsbildprägende Situationen erhalten sollen.

5. Grünordnung

Im Einklang mit der Bebauung sind die Großgehölze und Knicks ortsbildprägend. Während der Hang weitgehend von Gehölzpflanzungen freigehalten werden sollte, Festsetzungen sind auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche rechtlich nicht möglich, sind Einzelbäume und Obstgärten nicht störend.

Die prägenden Einzelbäume sind im Bebauungsplan eingetragen und, soweit sie in Bauflächen liegen, mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Darüberhinaus ist ein Anpflanzgebot für Knicks und Einzelbäume festgesetzt worden, um Lücken in der Eingrünung zu schließen. Lediglich der Bereich vor der Mühle soll nicht bepflanzt werden, um die Sicht auf die Mühle zu erhalten.

Der offene Vorfluter Munkbrarup Au und der Teich an der Toft sollen in ihrem Ortsbildprägenden Zustand erhalten bleiben.

6. Immissionsschutz

Die B 199 verläuft nördlich der Ortslage Munkbrarup im Tal der Munkbrarup Au. Die Entfernung zum Misch- und Dorfgebiet beträgt 70 - 130 m. Die Bauflächen liegen 10,40 - 13,60 m über der Fahrbahn der B 199.

Eine Berechnung des Mittelungspegels (Anl. 1.1 und 1.2) ergab, daß der Tagwert 5 dB (A) unter und der Nachtwert 3,5 dB (A) über dem Planungsrichtpegel liegt.

Bei dem allgemeinen Wohngebiet verschlechtern sich die Verhältnisse durch einen Abstand von nur 30 m zur Fahrbahn der B 199 und durch einen Höhenunterschied von lediglich 3,40 - 5,20 m. Hier liegt der berechnete Mittelungspegel im Tagwert um 5 dB (A) und im Nachtwert um 12,5 dB (A) über dem Planungsrichtpegel.

Eine Ermittlung (Anl. 1.3, Bl. 1-5) anhand von 12 Querschnitten, ergab die räumliche Ausdehnung der von den Emissionen betroffenen Flächen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen lassen sich nur durch feste Einbauten zwischen der B 199 und den Grundstücken treffen.

Da das Erscheinungsbild der Ortslage Munkbrarup durch die topographische Situation geprägt und unverwechselbar charakterisiert ist, bedeutet solch eine Immissionsschutzmaßnahme einen Eingriff, der nicht auszugleichen ist.

Durch die Bebauung Toft 25-27 ist die Situation schon so belastet, daß ein Schallschutzbauwerk die landschaftliche Situation und das Ortsbild endgültig und unwiederbringlich zum Nachteil des Gesamtbildes verändert.

Die Gemeinde muß deshalb passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festsetzen, zumal die Tagwerte den Planungsrichtpegel für das allgemeine Wohngebiet nur im unteren Toleranzbereich überschreiten und selbst die Nutzung der Gärten und Terrassen zulassen.

Kritisch sind die Nachtwerte, also nach der Berechnung die Zeit von 22.00 - 06.00 Uhr, in der im allgemeinen Wohngebiet die Gärten und Terrassen in der Regel nicht genutzt werden, sondern nur die Gebäude, an welchen die passiven Schutzmaßnahmen ohne gravierende Nachteile für das Orts- und Landschaftsbild durchgeführt werden können.

7. Kulturdenkmäler

Die Hollander Windmühle "Hoffnung" ist in das Denkmalsbuch eingetragen und unterliegt somit dem § 5 Denkmalschutzgesetz.

In der Planzeichnung ist es gekennzeichnet. Die Instandsetzung, Veränderung, die Vernichtung und die Veränderung der Umgebung des Denkmals bedürfen der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Baugrundstücke befinden sich in Privatbesitz. Die öffentlichen Flächen sind bis auf den Erweiterungsbereich der Mühlenstraße im Eigentum der Gemeinde. Sollten diese Flächen nicht im Zuge freier Vereinbarungen zu tragbaren Bedingungen erworben werden können, wird ein Verfahren nach § 85ff BauGB angewendet.

9. Versorgungsmaßnahmen

Der Ortsteil Munkbrarup ist vollständig erschlossen. Wasser, Strom und Fernsprechleitungen sind vorhanden. Die Trennkanalisation ist vollständig ausgebaut. Der Brandschutz ist gewährleistet.

10. Öffentliche Einrichtungen

Munkbrarup ist mit der Grundversorgung auf den Gebieten von Handel und Gewerbe und der öffentlichen Einrichtungen ausgestattet.

11. Überschläglich ermittelte Kosten

Die Erschließung ist im Zuge des Kanalisationsausbaues bis 1984 neu ausgebaut worden und befindet sich in einem guten Zustand, so daß in absehbarer Zeit keine Kosten anfallen werden.

Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 08.12.87 gebilligt.

Munkbrarup, den 28.3.1988



[Handwritten signature]
.....

Bürgermeister