

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 7 "Pflottlücke"
der Gemeinde Munkbrarup
Kreis Schleswig-Flensburg

1. Planungsgrundlagen und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 7 "Pflottlücke" wird auf der Grundlage der in der Aufstellung befindlichen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des ebenfalls im Verfahren befindlichen Landschaftsplans der Gemeinde Munkbrarup entwickelt. Die 4. Änderung weist Wohnbauflächen und Grünflächen aus.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 werden aus planerischen Gründen im Osten des Plangebietes Teilgebiete aus dem Bebauungsplan Nr. 4 "Dorfkern/Ulehoi" sowie der 1. und 2. Änderung dieses Bebauungsplanes übernommen. Mit der diesem Verfahren vorgeschalteten 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Dorfkern/Ulehoi" wird dieser Bauleitplan in den entsprechenden Teilgebieten aufgehoben.

Planungsziel ist es, in Ortskernnähe ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen, um zum einen die Errichtung einer Altenwohnanlage mit ca. 16 bis 24 Wohneinheiten zu ermöglichen. Die geplante Altenwohnanlage soll Wohnraum für ältere Menschen aus den Gemeinden Munkbrarup, Wees und Ringsberg schaffen. Diese Gemeinden sind zusammen mit der evangelischen Kirchengemeinde Munkbrarup zugleich Träger der Altenwohnanlage.

Weiterhin soll in Verbindung mit der geplanten Altenwohnanlage, die Errichtung einer Behindertenwohnanlage mit ca. 24 Wohneinheiten im ländlichen Raum ermöglicht werden.

Zur Abrundung des im Süden vorhandenen Wohngebietes an der Rimmstraße sowie der geplanten Alten- und Behindertenwohnanlage sollen zusätzlich ca. 10 Einzelhausgrundstücke ausgewiesen werden.

Die Gemeinde Munkbrarup hat die gesamten überplanten Grundstücksflächen erworben und wird die Grundstücke dem Planungsziel entsprechend veräußern

2. Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Pflottlücke" umfaßt ca. 3,60 ha. Er wird im Norden durch die südliche Grundstücksgrenze der Bebauung an der Straße Toft, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen, im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Wohnbebauung an der Rimmstraße und im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung am St. Laurentius Weg begrenzt.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend werden die Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen bzw. das Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr mit dem vorhandenen Feuerwehrgerätehaus als Fläche für den Gemeindebedarf festgesetzt.

Die Erschließung der Baugrundstücke wird durch eine Anbindung der Stichstraßen im nördlichen Bereich an den St. Laurentius Weg gesichert.

Die Baugrundstücke für die geplante Altenwohnanlage, Grundstücksparzelle 1 und 2 und die Behindertenwohnanlage, Grundstücksparzelle 3, sind im Osten des Plangebietes ausgewiesen um kurze Entfernungen zum eigentlichen Ortskern zu schaffen. Die Grundstücke der Altenwohnanlage grenzen nur, getrennt durch einen öffentlichen Fußweg, an das Grundstück der Behinderten-Wohnanlage. Dadurch sind Kontakte zueinander sowie das Nutzen von Einrichtungen und Anlagen miteinander möglich.

Für die Grundstücke Nr. 1 bis 3 ist aufgrund der erforderlichen altengerechten bzw. behindertengerechten ebenerdigen Wohnnutzung eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise, mit einem 25° bis 30° geneigten Satteldach, festgesetzt. Hiermit wird eine Anpassung an die dörfliche Umgebung erreicht.

Zur Abrundung des vorhandenen Wohngebietes an der Rimmstraße sind im Westen des Plangebietes ca. 10 Einzelhaus-Grundstücke mit Grundstücksgrößen von ca. 900 bis 1.200 qm ausgewiesen.

Um die Wohnruhe im gesamten allgemeinen Wohngebiet attraktiv zu erhalten, sind allgemein zulässige Nutzungen wie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Zur Erhaltung der Wohnruhe und zur Vermeidung städtebaulich störender Anlagen sind im Baugebiet ebenfalls Windkraftanlagen ausgeschlossen.

Städtebauliche Raumbildungen und Maß der baulichen Nutzung werden durch Festsetzungen von Bauweisen, Baugrenzen, überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ und GFZ), Zahl der Vollgeschosse, Hauptfirstrichtungen und Erdgeschoß-Fußbodenhöhen erreicht.

Um den Charakter der offenen Bauweise in diesem dörflichen Bereich hervorzuheben, ist die Errichtung von Garagen auf den Grundstücken Nr. 4 bis 13 nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bzw. sind teilweise detaillierte Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen worden.

Der heute im Bereich des Grundstückes Nr. 1 vorhandene, bzw. im mit überplanten Bebauungsplangebiet Nr. 4 "Ulehoi" festgesetzte Kinderspielplatz wird im Nordosten des Plangebietes neu als Grünfläche ausgewiesen und kann später ggf. nach Osten durch Ausweisung weiterer Baugebiete erweitert werden.

Das Grundstück der Feuerwehr mit vorhandenem Feuerwehrgerätehaus wird im Bestand festgeschrieben.

Maßnahmen der Grünordnung und erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind vom Landschaftsarchitekten Ernst Springer ermittelt und bewertet worden. Diese sind nachfolgend unter Punkt 4 - Maßnahmen der Grünordnung- umfassend dargestellt.

4. MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

4.1 Zielsetzung

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen einen Ausgleich für die durch die Realisierung der Inhalte des B-Plans entstehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionen des Naturhaushaltes bewirken.

Die größte Bedeutung haben diesbezüglich die öffentlichen Grünflächen, die durch eine naturnahe und differenzierte Gestaltung eine hohe Ausgleichsfunktion erhalten. Eine starke Durchgrünung der öffentlichen Straßenräume mit Großbäumen sowie grünordnerische Festsetzungen für die Privatgrundstücke sorgen auch in diesen Bereichen für einen Ausgleich.

Seitens der Grünordnung gelten folgende Grundsätze als Zielsetzung:

- Erhalt und planerische Einbindung vorhandener Grünelemente (z.B. Tümpel, Knicks und Bäume),
- Einbindung des gesamten Plangebietes in die Landschaft (äußere Eingrünung),
- größtmögliche innere Durchgrünung des Plangebietes,
- Beachtung ökologischer Belange bei der Umsetzung der Planinhalte,
- größtmöglicher Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes (Versickerung, Regenrückhaltung),
- in der Bilanz ein Ausgleich des geplanten Eingriffs.

Ein voller Ausgleich der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ist nicht möglich, da die Eingriffsfläche am Ortsrand liegt und die vorbereitende Bauleitplanung nach Osten anschließend weitere Wohnbauflächen vorsieht. Die Anlagerung größerer Ausgleichsflächen würde eine geordnete Städtebauliche Entwicklung verhindern. Die jetzt gewählte Lösung stabilisiert und entwickelt die ökologische Wertigkeit des Tümpels an der Rimmstraße und bewirkt über den vorgesehenen Redder eine Vernetzung mit der freien Landschaft. Da die Erweiterung der Bebauung zunächst in Verlängerung der Straße "A" nach Nordosten angedacht ist, wird die jetzt festgeschriebene Ausgleichsfläche für ca. 10-20 Jahre im Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft liegen und später die ökologische Funktion des Siedlungsgrün stützen.

4.2 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind vorwiegend in den Randbereichen des Plangebietes angeordnet. Ihnen werden dadurch nicht nur einbindende Funktionen zuteil, sondern sie sind gleichzeitig verknüpfendes Element zwischen der freien Landschaft und dem besiedelten Raum.

Um die erwähnte hohe Ausgleichsfunktion erfüllen zu können, sind die unterschiedlichen Bereiche dieser privaten Grünflächen wie in den folgenden Kapiteln beschrieben herzurichten

4.2.1 Tümpel

Der im Südosten des Geltungsbereiches liegende Tümpel bleibt mit seinen Gehölzstrukturen erhalten und wird in die öffentliche Grünfläche integriert. Die den Tümpel umgebenden Bereiche sollen in eine Brache/Sukzession übergehen. Sie haben eine große Pufferfunktion und verhindern weiteren Nährstoffeintrag. Die Fläche ist bereits dreiseitig von Knicks umgeben. Die neue Grenze gegen die landwirtschaftliche Nutzung im Norden wird durch einen neuen Knick geschlossen.

4.2.2 Knicks

Als Ausgleich für die zu beseitigenden Knicks werden entlang der Nordgrenze der Spielplatzfläche und nördlich bzw. östlich auf den Grundstücken 6-10 neue Knicks angelegt. Zur Verstärkung des Wirkungsgefüges wird östlich des vorbezeichneten Knicks parallel in 10m Abstand ein zweiter Knick hergestellt, so daß ein Redder entsteht. Dieser stellt die Verbindung und Vernetzung zum Tümpel her.

4.2.3 Pflanzgebotsflächen

Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen übernehmen zum einen hinsichtlich der Einbindung des Plan-Gebietes in den Landschaftsraum wichtige Funktionen und tragen zum anderen zur inneren Gliederung bei. Sie sind mit einer dauerhaften Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzenliste siehe Kap. 4.5).

Die Herstellung vorgenannter Pflanzungen muß jeweils gleichzeitig mit der Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgen.

4.2.4 Spielplatz

Im Plangeltungsbereich liegt ein Spielplatz für Schulkinder und Heranwachsende. Auch bei der Einrichtung des Spielplatzes sind landschaftspflegerische Belange zu berücksichtigen. So sind die Freiflächen nach Möglichkeit von Versiegelungen freizuhalten und mit Rasen bzw. wassergebundener Wegedecke zu versehen. Die Spielplätze sind mit einer geschlossenen Pflanzung aus standortgerechten, heimischen Arten einzufassen. Dabei ist zu beachten, daß keine giftigen bzw. giftige Beeren tragenden Gehölze verwendet werden (Pflanzenliste siehe Kap. 4.5).

4.3 Straßengrün

Die Durchgrünung der Straßenräume schafft neben der Minderung des Eingriffs der Versiegelung der Straßenflächen auch eine hohe ökologische Wertigkeit, denn durch die Straßenbäume werden wachsende Lebensräume für viele Tierarten im besiedelten Raum geschaffen. Die Wohlfahrtswirkung für die im Bereich lebenden Menschen macht sich vor allem in den Sommermonaten durch die Produktion von Sauerstoff, den Verbrauch von Kohlendioxid, die Staubfilterung der Luft und die Verbesserung des Kleinklimas durch Beschattung und Erhöhung der Luftfeuchte bemerkbar. Daher sind alle im Straßenraum liegenden Grünstreifen mit Großbäumen zu bepflanzen.

Innerhalb der Wohngebiete liegen überwiegend kombinierte Grün- und Parkstreifen. Pflanzbeete wechseln in unterschiedlichen Abständen mit Parkplätzen und Grundstückseinfahrten. Demzufolge kann ein regelmäßiger Pflanzabstand der Straßenbäume nicht eingehalten werden. Ein Abstand von 12 m ist jedoch nicht zu überschreiten.

Es sind standortgerechte, heimische Baumarten zu verwenden. Um ein ruhiges und einheitliches Bild zu gewährleisten, ist für jede Planstraße jeweils nur eine Baumart zu verwenden. Als Bäume kommen folgende Arten in Betracht:

| | |
|---|-----------------|
| <i>Tilia cordata</i> | - Winter-Linde |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - Berg-Ahorn |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | - Gemeine Esche |
| <i>Acer campestre</i> 'Elsrijk' | - Feld-Ahorn |
| <i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet' | - Rotdorn |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | - Vogelbeere |

Alle Straßenbäume sind in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben muß mindestens 2 x 3 m betragen. Zur Gewährleistung eines sicheren Anwuchses sind die Baumscheiben vor dem Pflanzen entsprechend vorzubereiten. Es werden Pflanzgruben von 2 x 2 m Größe bis auf den gewachsenen Untergrund, mindestens jedoch 60 cm tief ausgehoben, und der Untergrund tiefgründig gelockert. Anschließend wird in die Pflanzgruben bis 40 cm unter Oberkante mit Hygropor versetzter, sandiger Lehm eingebracht und mit einem Gemisch aus Oberboden und Bodenverbesserungsstoffen (z.B. Rindenkompost, Dünger, Blähton) aufgefüllt. Die Pflanzgruben sind mit einem Bewässerungsset zu versehen, wobei der Drainageschlauch in mittlerer Wurzelballenhöhe ringförmig um den Ballen verlaufen soll.

Alle Bäume sind mit einem Dreibock und dauerhafter Bindung zu sichern. Bei einem Wechsel von Baumscheiben und Parkständen sind die Bäume zusätzlich mit einem Anfahrtschutz zu schützen. Die Baumscheiben sind mit einer geschlossenen Pflanzendecke zu versehen (Rasen, Bodendecker) und dürfen nicht versiegelt werden. Für den Fall, daß zwischen den Bäumen größere Pflanzstreifen entstehen, sind diese mit Sträuchern zu begrünen. Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Pflanzung eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Bäume mit einem Kronenansatz über 2,50 m.

Zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser im Straßenraum sind Parkplätze, Fußwege und befahrbare Wohnwege aus fugenreichem Pflaster herzustellen.

4.4 Maßnahmen auf Privatgrundstücken

Im folgenden werden die grünordnerischen Maßnahmen erläutert, die auf den Privatgrundstücken durchzuführen sind. Sie bewirken, daß ein Ausgleich nicht nur auf öffentlichem Grund stattfindet, sondern auch auf den einzelnen Grundstücken hierzu ein Beitrag geleistet wird. In der Summe führen dadurch auch die Maßnahmen auf den Privatgrundstücken zu einer deutlichen Minimierung der durch den Eingriff bewirkten Beeinträchtigungen.

4.4.1 Private Grünflächen

Die Grundstücksteile, die nicht bebaut werden, sind zu begrünen. In den Wohngebieten ist je 500m² Grundstücksgröße mindestens ein heimischer, standortortgerechter Laubbaum in einer Größe von mindestens 14 cm Stammumfang bzw. ein Solitär von mindestens 3 m Höhe, jeweils in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Einfriedungen zum Straßenraum sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken zulässig. Die Pflanzungen müssen mindestens die Höhe der Zäune erreichen und auf der der Straße zugewandten Seite liegen.

Vor den Pflanzarbeiten sind sämtliche Grünflächen einer sorgfältigen Bodenvorbereitung zu unterziehen. Baubedingte Verdichtungen sind mit einem Tiefenlockerer zu beseitigen. Empfehlenswert ist eine Einsaat der zukünftigen Grünflächen mit Gründüngungspflanzen (z.B. Senf, Klee, Lupine, Phacelia). Diese sollte nach Möglichkeit schon während der Bauzeit erfolgen.

4.4.2 Regenwasserversickerung

Zur Verringerung der Auswirkungen der auf den Privatgrundstücken erfolgenden Bodenversiegelungen auf den natürlichen Wasserkreislauf ist das auf Dachflächen anfallende Regenwasser über Versickerungseinrichtungen weitmöglichst auf Privatgrund zu versickern. Hierfür sind auf den Grundstücken Versickerungsmulden bzw. -gräben, bei beengten Verhältnissen Versickerungsschächte, einzurichten. Offene Versickerungssysteme haben zusätzlich einen ökologischen Wert (Tier- und Pflanzenlebensraum, Verdunstung) und können gezielt als Gestaltungselement eingesetzt werden. Überschußwasser aus den Versickerungseinrichtungen wird der Trennkanalisation zugeleitet.

Baubedingte Bodenverdichtungen sind vor dem Bau der Versickerungsanlagen zu beseitigen.

4.4.3 Stellplätze

Zur weiteren Verringerung der Auswirkungen der Flächenversiegelung auf den Wasserkreislauf, sind sämtliche Stellplätze aus durchsickerungsfähigem Material herzustellen, z.B. Schotterrasen, Rasenfugen- oder Sickerpflaster, wassergebundener Wegedecke. Die o.g. Befestigungen sind mit nur zu 30 % auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

Eine Beschattung der Stellplatzflächen wird durch die Überstellung mit großkronigen, Laubbäumen erreicht, die zudem zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen. Zu diesem Zweck ist für je 5 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen (siehe Pflanzenliste in Kap. 4.5). Die Baumscheiben sind mindestens 2,5 x 2,5 m (2 x 3 m) groß anzulegen und zu begrünen. Die Pflanzgrubenvorbereitungen sowie die Baumsicherungsmaßnahmen haben wie bei den Straßenbäumen zu erfolgen (siehe Kap. 4.3).

4.4.4 Oberbodenlagerung

Nach § 202 Baugesetzbuch ist der Oberboden bei allen Bauvorhaben zu schützen. Daher ist er von allen Bau- und Baubetriebsflächen getrennt vom Unterboden abzutragen und auf Mieten zu lagern. Bei einer Lagerung von mehreren Monaten sind die Oberbodenmieten mit Gründungspflanzen anzusäen (vgl. Kap. 4.4.1).

4.5 Pflanzenliste

Alle Pflanzen sind in handelsüblichen Qualitäten auf der Grundlage der "Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen" zu verwenden.

Straßenbäume und Bäume zur Stellplatzbegrünung

Zu verwendende Qualität:

Hochstamm, mindestens 18 cm Stammumfang, 3 x verpflanz

Kleinkronige Bäume:

| | |
|---|--------------|
| <i>Acer campestre</i> 'Elsrijk' | - Feld-Ahorn |
| <i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet' | - Rotdom |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | - Vogelbeere |

Großkronige Bäume:

| | |
|----------------------------|-----------------|
| <i>Acer platanoides</i> | - Spitz-Ahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - Berg-Ahorn |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | - Gemeine Esche |
| <i>Quercus robur</i> | - Stiel-Eiche |
| <i>Tilia cordata</i> | - Winter-Linde |

Gehölzstreifen, Knicks, Pflanzgebotsflächen

Zu verwendende Qualitäten:

Gehölze 1. und 2. Ordnung: Heister 2 x verpflanzt, 150-200 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, 100-150 cm

Die mit einem *) versehenen Arten sollten wegen ihrer giftigen Früchte und/oder Pflanzenteile nicht an Spielplätzen gepflanzt werden.

Gehölze 1. Ordnung:

| | |
|----------------------------|-----------------|
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - Berg-Ahom |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | - Gemeine Esche |
| <i>Quercus petraea</i> | - Trauben-Eiche |
| <i>Quercus robur</i> | - Stiel-Eiche |
| <i>Tilia cordata</i> | - Winter-Linde |

Gehölze 2. Ordnung:

| | |
|-------------------------|-----------------|
| <i>Acer campestre</i> | - Feld-Ahom |
| <i>Alnus glutinosa</i> | - Schwarz-Erle |
| <i>Carpinus betulus</i> | - Hainbuche |
| <i>Malus sylvestris</i> | - Wild-Apfel |
| <i>Populus tremula</i> | - Zitter-Pappel |
| <i>Prunus avium</i> | - Vogel-Kirsche |
| <i>Pyrus communis</i> | - Wild-Birne |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | - Vogelbeere |

Sträucher:

| | |
|----------------------------|-----------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> | - Roter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | - Haselnuß |
| <i>Crataegus monogyna</i> | - Weißdorn |
| <i>Euonymus europaea*)</i> | - Pfaffenhütchen |
| <i>Frangula alnus</i> | - Faulbaum |
| <i>Ilex aquifolium*)</i> | - Stechpalme |
| <i>Prunus spinosa</i> | - Schlehe |
| <i>Rosa canina</i> | - Hunds-Rose |
| <i>Salix aurita</i> | - Ohr-Weide |
| <i>Salix caprea</i> | - Sal-Weide |
| <i>Sambucus nigra</i> | - Holunder |
| <i>Viburnum opulus*)</i> | - Gemeiner Schneeball |

Sichtdreiecke

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| <i>Hedera helix</i> | - Efeu |
| <i>Lonicera pileata</i> | - Heckenkirsche |
| <i>Ribes alpinum</i> | - Alpen-Johannisbeere |
| <i>Rosa pimpinellifolia</i> | - Bibernellrose |
| <i>Spiraea bumalda</i> 'A.W.' | - Spierstrauch |

4.6 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Aufgrund der Forderungen des § 8 Bundesnaturschutzgesetz sind die Eingriffe in Natur und Landschaft und die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten und auszugleichen.

Für den B-Plan Nr. 7 "Flotlücke" stellt sich die Situation wie folgt dar.

4.6.1 Bestand

Vom B-Plan werden insgesamt 36.200 m² Fläche erfaßt, davon sind

| | |
|--|-----------------------|
| a) Baulich genutzt (Bereich Grundstück 11 = Feuerwehr) | 1.250 m ² |
| b) Als Spielwiese hergerichtet | 5.900 m ² |
| c) Mit Knicks bestanden | 550 m ² |
| d) Ruderalfläche Parzelle 18/5 | 550 m ² |
| e) Tümpel mit Randbewuchs, Parzelle 18/13 | 250 m ² |
| f) Landwirtschaftliche Nutzfläche Acker/Wirtschaftsgrünland | 27.000 m ² |

4.6.2 Bewertung des Bestandes

Die Eingriffsfläche liegt unmittelbar am Ortsrand. Sie war teilweise bereits für bauliche Nutzungen überplant. Besondere ökologische Wertigkeiten sind gegeben:

a) Im Knickbestand. Überhälter weist nur der westliche Knick mit 2 Eschen zu je 30 cm Stammumfang aus. Die betroffenen Knicks sind zu 2/3 der Wertstufe I und zu 1/3 der Wertstufe II (Nach Eigner) zuzuordnen.

b) Auf der Parzelle 18/5, hat sich eine Ruderalvegetation eingestellt, die auf der Ostseite weitgehend erhalten werden soll.

c) Durch die Tümpel mit Erlengehölz auf der Parzelle 18/13 an der Rimmstraße.

Das Baugebiet liegt auf einer Hochfläche und ist durch Knicks nach außen gut abgeschirmt, so daß keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten sind.

Die Oberflächen sind nur gering geneigt, wodurch nur geringe Bodenbewegungen bei der Umsetzung des B-Planes erforderlich werden.

4.6.3 Eingriffsfaktoren und Dimension

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden entstehen:

| | |
|-----------------|---------------------------|
| Grünflächen | ca. 9.000 m ² |
| Baugrundstücke | ca. 24.000 m ² |
| Verkehrsflächen | ca. 3.200 m ² |

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahlen zwischen 0,20 und 0,40 ist auf den Baugrundstücken mit einer Versiegelung von 7.300 m² zu rechnen.

Bei den Verkehrsflächen kann der Anteil der Versiegelung mit 90% von 3.200 m² = ca. 2.900 m² angenommen werden

Gesamtversiegelung 10.200 m²

Knickrodung/Knickverschiebung

Durch die Städtebauliche Konzeption müssen folgende Knickstrecken gerodet werden:

| | |
|--|-------------|
| 1. Einfahrt Straße A | 15 m |
| 2. Im Baufeld eins (von 70m bleiben 20m) | 50 m |
| 3. Auf den Grundstücken 7-10 | 100 m |
| 4. Auf der Parzelle 18/5 | <u>10 m</u> |
| zu beseitigen | 175 m |

4.6.4 Eingriffsminimierung und Ausgleich

Zur Minimierung des Eingriffes sind die Grundflächenzahlen zur baulichen Nutzung relativ gering angesetzt. Zufahrten und Stellplätze erhalten durchsickerungsfähige Beläge. Das Niederschlagswasser wird teilweise auf den Grundstücken versickert.

Innerhalb der Verkehrsflächen werden mindestens 25 Bäume gepflanzt.

Die 175 m Knicks die entfallen, werden nicht gerodet sondern an einen neuen Standort verschoben.

4.6.4.1 Ausgleich für den Eingriff in den Knickbestand (Grundlage: Landkreistagmodell, Seite 14)

175 m Knick verschieben im Ausgleichsverhältnis

1 : 2,5 abzüglich 40%

175m x 2,5 = 437,50 m - 175 m = 262,50 m Knickneuanlage

Neu hergestellt werden

| | | |
|-------------------------|--|-----------------|
| Nördlich Spielplatz | 65 m als Einzelknick | 65,00 m |
| Nördlich Grundstück 6 | 40 m als Einzelknick | 40,00 m |
| Südlich Grundstück 10 | 10 m als Einzelknick | 10,00 m |
| Nördlich Tümpel | 45 m als Einzelknick | 45,00 m |
| Östlich Grundstück 6-10 | 120 m als Doppelknick (Wertigkeit 6x) | <u>720,00 m</u> |
| | | 880,00 m |
| | erforderlich | <u>262,50 m</u> |
| | Überkompensation | <u>617,50 m</u> |

4.6.4.2 Ausgleich für Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist mit 10.200 m² ermittelt.

Sie ist Ausgleichbar durch die Umwandlung von intensiv genutzter Ackerfläche in extensives Grünland im Verhältnis 1 : 1 mit 10.200 m²

Nach der Bonusregelung im Landkreistagmodell kann bei Brache mit einem Faktor von 0,66 gerechnet werden

10.200,00 x 0,66 erfordert eine Ausgleichsfläche von ca. 6.750,00 m² Brache

Im B-Plangebiet können bereitgestellt werden

a) Zwischen den Doppelknicks

120,00 m x 7,50 m = 900,00 m²

b) Beim Tümpel

3.000,00 m² - 250,00 m² = 2.750,00 m²

als Brachfläche mit natürlicher Sukzession insgesamt 3.650,00 m²

Dem Fehlbedarf von ca. 3.100,00 m² Brache steht eine Überkompensation beim Knicksystem gegenüber.

Ein weitergehender Ausgleich ist innerhalb der B-Plan-Gebietsfläche bei Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf den Anschlußflächen nicht möglich.

Verfaßt:

Busdorf, den 14.03.1994



ERNST SPRINGER
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Dannewerker Straße 33
24866 Busdorf/Schleswig
Telefon: 04621/32151 + 34251 Fax: 04621/31368

5. Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist durch die Anbindung der Planstraßen A und B an den St. Laurentius Weg gesichert. Die Ausweisung von Fußwegen im Osten und Süden des Plangebietes schafft Verbindung zum Ortskern und zum angrenzenden Wohngebiet an der Rimmstraße.

Öffentliche Parkplätze können in ausreichender Anzahl entlang des Grün- und Parkstreifens an der Straße A und B sowie durch öffentliche Parkflächen im Osten der Planstraße A ausgewiesen werden.

Die Gemeinde trägt gemäß § 129 BauGB 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde Munkbrarup wird die für die Erschließung notwendigen Verkehrsflächen erwerben, soweit sie noch nicht Eigentümer ist.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband Nordangeln sichergestellt.

7.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluß an die zentrale Ortsentwässerung (Trennsystem) gesichert.

7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung im künftigen Wohngebiet wird durch die Schleswig-AG sichergestellt.

7.4 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird durch den Abfallzweckverband Schleswig-Flensburg durchgeführt.

7.5 Feuerlöscheinrichtungen

Der Brandschutz ist durch die örtliche freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Munkbrarup gesichert.

7.6 Telefoneinrichtungen

Die Fernmeldeleitungen werden nach den Vorschriften der Deutschen Bundespost verlegt. Eine Erdverkabelung wird gewünscht.

8. Anlagen

Der Begründung zum Bebauungsplan sind folgende Anlagen beigefügt:

1. Einmaßung der Baugrenzen
2. Eigentümerverzeichnis

Die Begründung zur Satzung der Gemeinde Munkbrarup über den Bebauungsplan Nr. 7 "Pflottlücke" wird mit Beschluß der Gemeindevertretung vom *12.7.1984* gebilligt.

Munkbrarup, den *19.10.1984*.....

.....
Bürgermeister  *F. Grützner*