

B E G R Ü N D U N G
zur Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 8 "Hauslücke"
Kreis Schleswig-Flensburg

1. Planungsgrundlagen und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 8 "Hauslücke" wird auf der Grundlage der in der Aufstellung befindlichen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dem Entwurf des vorliegenden Landschaftsplanes der Gemeinde Munkbrarup entwickelt.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes weist gemischte Bauflächen, Grünflächen - Hausgärten - und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus.

Planungsziel der Gemeinde Munkbrarup ist, zum Schutz der zukünftigen Ausweisung des Munkbrarupautals als Naturschutzgebiet die baulichen Entwicklungen am westlichen Ortsrand auf den heute durch Großbaumbestand bestehenden natürlichen Ortsrand zu orientieren.

Dabei sollen auf den im Südwesten aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommenen Flächen bzw. Hofflächen im ausreichenden Umfang zusätzlicher Wohnraum zur Deckung des Wohnraumbedarfs durch eine Ausweisung von Einzelhaus- bzw. Doppelhausgrundstücken geschaffen werden.

Die bestehenden Bebauungen an der Straße 'An der Kirche/ Lilledamm' werden nach Art und Maß der baulichen Nutzung in ihrem Bestand festgesetzt.

Als Übergang in die Landschaft werden grünordnende Maßnahmen getroffen und damit bauliche Entwicklungen am westlichen Ortsrand begrenzt.

Die Gemeinde Munkbrarup hat die überplanten Grundstücksflächen der Grundstücke Nr. 17 bis 22 aus dem Flurstück 133/2 und ein Erschließungsträger die überplanten Grundstücke Nr. 12 bis 16 aus dem Flurstück 131/11 erworben.

Die Grundstücke werden entsprechend dem Planungsziel veräußert.

2. Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Hauslücke" umfaßt ca. 4,0 ha und liegt in der Gemarkung Munkbrarup, Flur 5.

Es wird im Norden durch die südliche Begrenzung der Wohnbebauung Aulücke/An der Kirche, im Osten durch die Landesstraße 268, im Süden durch die Gemeindestraße Lilledamm und die neu ausgewiesene Grenze des Flurstückes 131/11 und im Westen durch die neu ausgewiesene westliche Grenze der Flurstücke 138/22, 133/2 und 131/3 begrenzt.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Entsprechend dem städtebaulichen Planungsziel werden die vorhandenen sowie die Grundstücksflächen mit einer neu überplanten baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die bestehende Bebauung entlang der Straße 'An der Kirche/Lilledamm' dient neben einzelnen gewerblichen Nutzungen überwiegend dem Wohnen und wird im Süden geprägt durch ehemalige Hofnutzungen.

Der Bebauungsplan setzt die bestehende Bebauung in ihrem Bestand fest mit geringfügigen Erweiterungen.

Da die gemäß LBO erforderlichen Grenzabstände zu seitlichen Grundstücksgrenzen teilweise durch die bestehenden Gebäude nicht eingehalten sind, werden in einigen Bereichen grundstücksübergreifende Baugrenzen festgesetzt.

Bei baulichen Veränderungen sind die dann erforderlichen Abstandsflächen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Auf den im Südwesten stillgelegten landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie stillgelegten Hofflächen mit abzubrechenden Wirtschaftsgebäuden werden zur Abrundung des Ortsrandes nach Westen ca. 11 Einzelhausgrundstücke und ein Doppelhausgrundstück mit Grundstücksgrößen von ca. 710 bis 1.300 m² festgesetzt, die entsprechend der Mischgebietsausweisung überwiegend dem Wohnen dienen sollen.

Die Erschließung der Baugrundstücke wird durch die Anbindung der Planstraße A sowie einem befahrbaren Wohnweg an die Straße Lilledamm gesichert.

Voraussetzung für die Ausweisung von baulichen Nutzungen ist eine landschaftsgerechte Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild. Als Anlage 2 zu dieser Begründung ist vom Landschaftsarchitekten Ernst Springer eine Gutachterliche Stellungnahme zur Grünordnung erarbeitet worden.

Bauliche Festsetzungen und grünordnende Maßnahmen werden auf der Grundlage bzw. gemäß Vorgabe aus der Grünexpertise getroffen.

Um die Wohnruhe im Mischgebiet attraktiv zu erhalten, sind allgemein zulässige Nutzungen, wie Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, nicht zulässig.

Zusätzlich sind zur Vermeidung städtebaulich störender Anlagen ebenfalls Windkraftanlagen ausgeschlossen.

Städtebauliche Raumbildungen und das Maß der baulichen Nutzung werden durch Festsetzungen von Bauweisen, Baugrenzen, überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ, GFZ), Zahl der Vollgeschosse, Hauptfirstrichtungen und die maximale Lage der Erdgeschoßfußbodenhöhen erreicht.

Zur Anpassung an umliegende Bebauungen und einer Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sind teils detaillierte Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlage sowie Beschränkungen zur Errichtung von Nebenanlagen getroffen worden.

4. Grünordnung und Landschaftsgestaltung / Ausgleich und Ersatzmaßnahmen

Gemäß dem als Anlage 2 dieser Begründung beigefügten Gutachterlichen Stellungnahme zur Grünordnung sind zum Schutz und zur Pflege des zu erhaltenden Baum- und Gehölzbestandes sowie einer Einbindung der geplanten baulichen Anlagen in das Landschaftsbild grünordnende Maßnahmen und Festsetzungen getroffen worden.

Dabei wurden gem. § 8 a LNatSchG die Belange des Naturschutzes im Zusammenhang mit dem zu erwartenden Eingriff für die neu ausgewiesenen Bauflächen durch den Bebauungsplan berücksichtigt bzw. Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Landschaftspflegerische Maßnahmen und Bepflanzungen sind gemäß Vorgabe der Grünexpertise durchzuführen.

Folgende grünordnende bzw. Ausgleichsmaßnahmen wurden innerhalb des Plangebietes im Bebauungsplan festgesetzt:

- Erhalt vorhandener Bäume, Gehölze und Knicks
- Anpflanzung von Knicks
- Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der Planstraße A sowie auf privaten Grundstücksflächen
- Ausweisung von privaten Grünflächen als Hausgärten, die den angrenzenden Grundstücken als Gartenland zuzuordnen sind.
- Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Streuobstwiese und Schutzgrün.
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Gehwegen.

Zur Verringerung der Auswirkungen von Bodenversiegelungen auf den natürlichen Wasserkreislauf ist wenn möglich ein Versickern des auf Dachflächen anfallenden Regenwassers über Versickerungseinrichtungen wünschenswert.

Mit der Ausarbeitung der Grünexpertise wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aufgestellt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft gilt nach Erfüllung aller grünordnenden Maßnahmen und des Ersatzes als ausgeglichen.

5. Erschließung

Die Erschließung der vorhandenen Bebauungen erfolgt über die Straße 'An der Kirche' und dem Lilledamm. Die für eine Neubebauung ausgewiesenen Grundstücke im Südwesten werden durch eine Anbindung der Planstraße A an den Lilledamm sowie einem befahrbaren Wohnweg erschlossen.

Öffentliche Parkplätze können in ausreichender Anzahl entlang des Grün- und Parkstreifens an der Straße A ausgewiesen werden.

Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wird von einem Erschließungsträger umgesetzt. Die Gemeinde Munkbrarup hat einen entsprechenden Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger abgeschlossen.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde Munkbrarup hat die für die Erschließung notwendigen Verkehrsflächen aus dem Flurstück 133/12, Flur 5, erworben und wird die für die Erschließung notwendigen Verkehrsflächen aus dem Flurstück 131/11 gemäß abgeschlossenem Erschließungsvertrag nach Fertigstellung vom Erschließungsträger übernehmen.

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 zukünftigen 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.

7.7 Heizung

Für den Bereich der Neubebauungen besteht evtl. der Wunsch einer Flüssiggasverteilung. Die Versorgung wird von der Schleswig-AG sichergestellt. Für das Gebiet werden in Abstimmung mit der Schleswig-AG zwei Standorte auf privaten Grundstücksflächen (Nr. 16 und 22) privatrechtlich abgesichert.

8. Anlagen

Der Begründung zum Bebauungsplan sind folgende Anlagen beigelegt:

1. Bemaßung der Baugrenzen
2. Gutachterliche Stellungnahme zur Grünordnung
3. Eigentümerverzeichnis

Die Begründung zur Satzung der Gemeinde Munkbrarup über den Bebauungsplan Nr. 8 "Hauslücke" wird mit Beschluß der Gemeindevertretung vom..... gebilligt.

Munkbrarup, den ...

.....
Bürgermeister

