

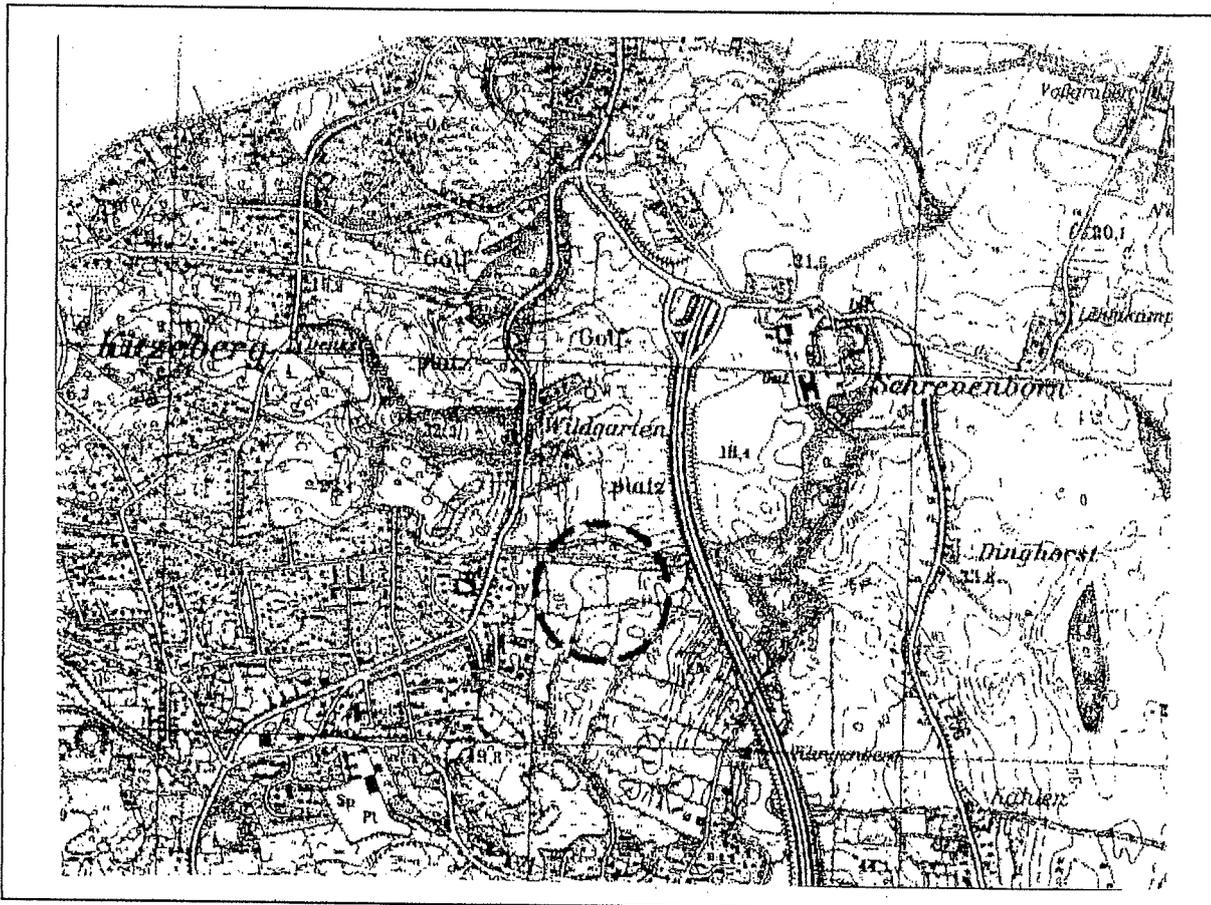
f 10 Bau GB

Gemeinde Mönkeberg

Bebauungsplan Nr. 16 „Am Grün“

für das Gebiet östlich des Heikendorfer Weges 122-126 und 136 (Hinterland) und des Flurstücks 13/12 (Flur 2), südlich und östlich des Flurstücks 13/3 (Flur 2), südlich der Gemeindegrenze, westlich des Flurstücks 1 (Flur 3), nördlich und westlich des Flurstücks 20, nördlich der Flurstücke 21, 713/23 und 23/95 (Flur 2) sowie östlich der Flurstücke 23/79 (tw.), 12/24 und 12/20 (Flur 2)

BEGRÜNDUNG



vorgelegt von: Büro für Bauleitplanung
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Susanne Schüren

Stand: 24. Juli 2002

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1.0 Ziel der Planung	3
2.0 Planungsgrundlagen	
2.1 Geltungsbereich	3
2.2 Übergeordnete Planungen	
2.2.1 Landesraumordnungsplan und Regionalplan.....	4
2.2.2 Flächennutzungsplan	5
2.2.3 Landschaftsplan	5
2.2.4 Umweltverträglichkeitsprüfung	5
2.2.5 Sonstige Grundlagen	5
3.0 Bestandsbeschreibung	6
4.0 Inhalt des Bebauungsplanes	
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2 Gestalterische Festsetzungen.....	9
4.3 Regelungen zur Ordnung der Freiräume	11
4.4 Erschließung	12
4.5 Kindergartenplätze	14
4.6 Erweiterung des Golfplatzes	14
4.7 Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen	15
4.8 Schallschutz	
4.8.1 Grundlagen der Untersuchung	17
4.8.2 Schallschutz im östlichen Plangebiet	17
4.8.3 Schallschutz im nordwestlichen Plangebiet	18
4.9 Ver- und Entsorgung	
4.9.1 Strom- und Wärmeversorgung, Telekommunikation	19
4.9.2 Wasserver- und -entsorgung	19
4.9.3 Müllentsorgung	19
4.9.4 Löschwasserversorgung	20
4.10 Festsetzungen zum ökologischen Bauen	20
4.11 Nachbarschaftliche Belange	20
5.0 Flächenbilanz	22
6.0 Kosten	22
7.0 Realisierung des Bebauungsplanes	22

1.0 Ziel der Planung

Durch den Wechsel des Eigentümers mehrerer Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rd. 9,2 ha an der nördlichen Gemeindegrenze zwischen Heikendorfer Weg (Hinterland) und der neuen Trasse der B 202 steht ein zusammenhängendes Areal, was bisher landwirtschaftlich und als private Grünfläche genutzt war, zur Überplanung an.

Die Gemeinde Mönkeberg erhält somit die Chance zur weiteren Siedlungstätigkeit und sorgt durch Einleiten eines Bebauungsplanverfahrens für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Leitbild hierfür ist die Schaffung einer kleinteiligen, hochwertigen Wohnanlage für die Einfamilien- und Doppelhausbebauung in attraktiver Lage in Fördenähe mit hohem Grünanteil und guter verkehrlicher Anbindung. Detaillierte Festsetzungen zur Verfolgung dieses Planungszieles werden in Pkt. 4 dieser Begründung behandelt.

Aufgrund des Flächenpotentials sind im Plangebiet ca. 82 Baugrundstücke mit der erforderlichen Maßnahmenfläche für den ökologischen Ausgleich realisierbar. Außerdem erhält der auf angrenzendem Heikendorfer Gemeindegebiet ansässige Golfclub „Kitzeberg e.V.“ die Möglichkeit für notwendige Erweiterungen seiner Sportanlage.

Aufgrund der überlappenden neuen Nutzungen unmittelbar auf der Gemeindegrenze zwischen Mönkeberg und Heikendorf werden parallel in den beiden betroffenen Gemeinden Planverfahren durchgeführt, die inhaltlich unmittelbar ineinander greifen und deswegen eng miteinander abgestimmt sein müssen.

Die Auswirkungen der Erschließungsmaßnahmen auf Natur und Umwelt werden im Grünordnungsplan behandelt, der Maßnahmen zum Erhalt und zur Ergänzung von Grünstrukturen ermittelt, die in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehen. Die erforderliche Fläche zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gehört mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ist somit unmittelbar wirksam am Ort des Eingriffs.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird das 21. Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt, um die grundlegenden Nutzungsänderungen zu erfassen und in ihren städtebaulichen Zusammenhängen zu bewerten.

2.0 Planungsgrundlagen

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich an der nördlichen Gemeindegrenze zwischen Heikendorfer Weg, neuer Trasse der B 502 und der vorhandenen Wohnbebauung am Vossbarg. Die erforderliche neue Erschließungsstraße vom Heikendorfer Weg in das Plangebiet hinein verläuft zunächst auf Heikendorfer Gemeindegebiet und ist somit teilweise Planungs-

bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 1 „Erweiterung des Golfplatzes Kitzeberg e.V. in Heikendorf“ der Gemeinde Heikendorf.

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Landesraumordnungsplan und Regionalplan

Die Gemeinde Mönkeberg liegt gem. **Regionalplan für den Planungsraum III**, Schleswig-Holstein Mitte, Gesamtfortschreibung 2000, im Ordnungsraum Kiel in der Siedlungsachse „Zentraler Bereich Kiel-Ostufer – Mönkeberg – Heikendorf – Laboe“.

Aufgrund enger Verflechtungen zwischen dem Oberzentrum Kiel und dem Umland (Wohnen/Arbeiten) soll sich die Siedlungstätigkeit auf den im Regionalplan festgelegten Achsen vollziehen. In den zugeordneten Gemeinden sollen in ausreichendem Umfang Siedlungsflächen ausgewiesen werden. Mönkeberg ist hier explizit als Siedlungsschwerpunkt genannt.

In der Gemeinde Mönkeberg besteht aufgrund der guten Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (neue B 502) und an den ÖPNV sowie durch hohen Freizeitwert und eine reizvolle landschaftliche Lage eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Trotzdem blieb die Siedlungsentwicklung bisher unter dem im **Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998** vorgegebenen Entwicklungsrahmen:

<u>Wohnraumentwicklung in der Gemeinde Mönkeberg:</u>		
Bestand per Ende 1994:		1454 WE
Entw.potential bis 2010 (zzgl. 20 %) mind.		1745 WE
Bestand per Ende 2000:		1487 WE
Entwicklungspotential:		258 WE
Neuplanungen:		
Söhren	62 WE	
Kählen	18 WE	
Wiesenhof	12 WE	
Ortsmitte	36 WE	
Strand	38 WE	
<u>Am Grün</u>	<u>95 WE</u>	
		261 WE

Der Siedlungsrahmen für Siedlungsschwerpunkte sieht einen Zuwachs von **mindestens** 20 % im Planungszeitraum von 1995 bis 2010 vor. Neuplanungen in

in jüngerer Zeit haben den Nachholbedarf inzwischen teilweise gedeckt. Mit der Ausweisung des neuen Baugebietes „Am Grün“ wird nun auch der zukünftige Bedarf gem. regionalplanerischer Vorgaben bis etwa 2010 bei der kommunalen Bauleitplanung annähernd berücksichtigt.

2.2.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan aus 1973 mit der 6. Änderung aus 1983 weist für das Plangebiet nur teilweise Flächen für Wohnbebauung, ansonsten Flächen für die Landwirtschaft sowie die private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Zeltplatz“ aus. Über ein parallel laufendes Verfahren musste der Flächennutzungsplan geändert und an die neuen Nutzungserfordernisse angepasst werden (21. FNPÄ). Die 21. Änderung wurde somit am 14.11.01 beschlossen und wird umgehend dem Innenministerium zur Genehmigung vorgelegt.

2.2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1993 beinhaltet in Abweichung zu den Darstellungen des z.Zt. gültigen FNP eine reduzierte Siedlungserweiterungsfläche von ca. 0,7 ha (ca. 10 Baugrundstücke) im Anschluss an die Bebauung am Heikendorfer Weg. Diese Fläche steht aufgrund der Eigentumsverhältnisse für eine Bebauung nur teilweise zur Verfügung. Dieser Umstand führte zur Entscheidung der Gemeinde, die Wohnbaufläche abweichend vom Landschaftsplan nach Osten zu erweitern, um entsprechend der Siedlungsnotwendigkeit das Baugebiet angemessen dimensionieren zu können (siehe hierzu auch 21.FNPÄ – Erläuterungsbericht).

2.2.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß UVP-Gesetz vom 27.07.01 wurde eine Vorprüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen durchgeführt (§ 2 Abs. 3 Ziff.3 UVPG – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles). Das Ergebnis der Vorprüfung wurde im Bericht vom 28.11.01 vorgelegt. Hiernach haben die attestierten negativen Auswirkungen bestimmter Teilaspekte der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zur Folge. Entweder ist ihre Wirkung auf das Plangebiet beschränkt oder sie können vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden.

Somit besteht kein Erfordernis für eine vollständige Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der EU-Richtlinie sowie für einen Umweltbericht gem. § 2a BauGB in dieser Begründung.

2.2.5 Sonstige Grundlagen

Weitere Arbeitsgrundlage für den Bebauungsplan ist der für das Plangebiet aufgestellte Grünordnungsplan sowie die für das Plangebiet erstellten Schallschutz- und Bodengutachten.

3.0 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet besteht aus vier landwirtschaftlich genutzten Teilflächen sowie aus einer privaten, brach liegenden Grünfläche entlang der Gemeindegrenze. Diese Grünfläche wurde früher als Zeltplatz eines Jugendverbandes genutzt. Aus dieser Zeit stammen drei ehemalige Sanitärgebäude, die heute auffällig sind. Die Fläche wurde seit Jahren gärtnerisch vernachlässigt, vorhanden ist ein reichhaltiger Bestand an Großbäumen, Obstgehölzen und dichten Hecken.

Die einzelnen Teilbereiche sind durchweg mit Knicks und Gehölzstreifen unterschiedlicher Pflanzdichte eingegrenzt.

Das Gelände weist erhebliche Höhenunterschiede bis ca. 14,0 m auf. Seinen topographisch höchsten Punkt mit 41 m ü.NN hat es im Südosten und fällt dann nach Norden und Nordwesten bis auf 27 m ü.NN ab.

Altlasten / Munitionsrückstände

Für den gesamten Plangeltungsbereich wurde in 2001 beim Kampfmittelräumdienst eine flächenhafte Sondierung von Verdachtsmomenten für Altmunition in Auftrag gegeben. Grundlage der Untersuchungen waren Luftbildauswertungen von Aufnahmen der Alliierten unmittelbar nach Abwurf der Bomben.

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung wurden 10 Krater auf den Aufnahmen ausgemacht, die vor Ort genau untersucht und auch geräumt wurden. Eine flächenhafte Sondierung ohne konkrete Verdachtsmomente wurde darüber hinaus auf den zukünftigen Bauflächen durchgeführt. Ausgenommen dabei blieben zunächst die Baugrundstücke 1-4 und 78-82 im Norden des Plangebietes sowie die Ausgleichsfläche wegen der Unzugänglichkeit bzw. wegen mangelnder Verdachtsmomente.

Eine spätere Untersuchung der Baugrundstücke 1-4 im Mai 2002 blieb ohne weitere Erkenntnis, da zahlreiche ferromagnetische Störquellen, deren Ursache nicht bekannt ist, auch nach Abschieben des Bodens eine genaue Sondierung unmöglich machten.

Da aufgrund der Erfahrung des Räumdienstes es aber dennoch manchmal zu Funden kommt, die zuvor auf den Luftbildern nicht erkennbar waren, wird empfohlen, auf jeden Fall die zukünftigen Grundflächen der Baukörper vor Baubeginn zu sondieren. Gleiches gilt für tiefbauliche Maßnahmen im Straßenbau und auf der Ausgleichsfläche (Teichbau). Um also eine Überbauung von Bombenblindgängern auszuschließen, soll der Kampfmittelräumdienst vor Ausheben der Baugruben weitere Sondierungen vornehmen. Der Nachweis ist vom Erschließungsträger zu erbringen.

Die Bereiche, auf denen bisher keine Flächensondierung vorgenommen wurde, sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Das Altlastenkataster beim Kreis Plön hat für das Plangebiet keine weiteren Eintragungen.

4.0 Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Aufgrund der Lärmeinwirkungen von der B 502 und der K 51 ist die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes gem. § 3 BauNVO nicht möglich. Dennoch wird dem Wohnen Vorrang eingeräumt. Außerdem ist auch die Ansiedlung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störenden Handwerksbetrieben und kleineren Dienstleistungseinrichtungen zulässig. Zur Reduzierung von weiteren Verkehrs- und Lärmbelastungen innerhalb des Baugebietes werden zum Schutz der Wohnqualität die sonst nach § 4 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen. Aus gleichem Grund sind auch die sozialen, kirchlichen, kulturellen, gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 nur ausnahmsweise zulässig.

Es erfolgt die Festsetzung von Einfamilienhäusern und - im Teilbereich WA 3 - auch von Doppelhäusern in offener, max. zweigeschossiger Bauweise. Angestrebt ist dabei eine kleinteilige Bebauung, die sich in verträglicher Dichte an die vorhandene Einzel- und Reihenhausbauung am Vossbarg und am Heikendorfer Weg anschließt. Zur städtebaulichen Sicherung der Kleinteiligkeit wird jeweils eine Mindestgrundstücksgröße, eine maximal überbaubare Grundfläche sowie die zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt. Ausdrücklich darf bei der Einzelhausbebauung pro Gebäude nur eine Hauptwohnung entstehen (Ausnahme Villengrundstücke Nr. 1-4: 2 WE), lediglich eine deutlich untergeordnete Einlieger- oder Ferienwohnung ist darüber hinaus zulässig. Danach soll eine Doppelhausbebauung bei Einzelhausfestsetzungen durch Teilungen nach WEG unterbunden werden. Die Gemeinde will damit sicherstellen, dass das nach regionalplanerischen Vorgaben eingeräumte Entwicklungspotential weder überschritten wird noch die Anforderungen an die soziale und technische Infrastruktur wegen ungewollter Verdichtung innerhalb des neuen Baugebietes in nicht gewünschtem Maß hochgeschraubt werden.

Es wird parallel eine Teilungssatzung gem. § 19 BauGB für den Plangeltungsbe- reich des B-Planes Nr. 16 aufgestellt, um auch späterhin durch den Genehmigungs- vorbehalt eine nicht gewollte Verdichtung auszuschließen.

Eine weitere verdichtete Bauweise in Form von Reihen- oder Mehrfamilienhäu- sern ist nicht realisierbar vor allem aufgrund der topographischen Gegebenhei- ten. Nach Abwägung der Erfordernisse zum Schutz des Landschaftsbildes und unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange der Bewohner am Vossbarg wird auf eine mehrgeschossige Bebauung in den südlichen und östli- chen Randbereichen des Baugebietes verzichtet. Im zentralen Innenbereich des

Baugebietes ist eine verdichtete Bauweise wegen der Hang- und Tallagen ebenfalls nicht vertretbar.

Das Baugebiet soll sich gestalterisch der traditionellen örtlichen Bauweise anpassen, jedoch auch den Gestaltungswünschen der BauherrInnen nicht allzu große Beschränkungen auferlegen. Das Baugebiet wird deswegen in 3 Bereiche unterschiedlicher Gestaltungsmöglichkeiten gegliedert:

Baufeld WA 1: Grundstücke mind. 1800 bzw. 2500 qm
GR max. 280 bzw. 380 qm
max. 2-geschossige, villenartige Bebauung (FH max. 9,50m)
freie Wahl der Dachform (auch Mansarddach)
Dachneigung 70 – 80° für Mansarddach, bis 30° für alle anderen Dachformen
2 Wohneinheiten zulässig
Fassade: Putz, Verblendmauerwerk, Holzverschalung nur in Giebelbereichen

Baufeld WA 2: Grundstücke mind. 500 bzw. 550 qm
GR max. 160 bzw. 180 qm
1-geschossige Einfamilienhäuser
Sattel-, Pult-, Walmdach
Dachneigung 20 - 45° (FH max. 8,50 m)
1 Wohneinheit zulässig
Fassade: Putz, Verblendmauerwerk, Holzverschalung nur in Giebelbereichen

Baufeld WA 3: Grundstücke mind. 500 (E) bzw. 700 (D) qm
GR max. 160 bzw. 125 qm
Max. 2-geschossige Einfamilien- oder Doppelhäuser
Sattel-, Pult-, Walmdach
Dachneigung 20 - 45° (FH max. 8,50 m)
1 Wohneinheit pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig
Fassade: Putz, Verblendmauerwerk, Holzverschalung

Überbaubare Grundfläche

Die Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche (GRmax.) erfolgt als absoluter Gesamtwert, ohne die sonst nach §19 (4) Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen. Damit wird das Ziel verfolgt, die tatsächliche Grundfläche auf das gewünschte Maß zu begrenzen, in welchen Anteilen von Hauptgebäude und Nebenanlagen die BauherrInnen dies realisieren, soll nicht näher bestimmt werden, um dem Gestaltungswillen an dieser Stelle nicht zu beschneiden.

Lediglich für Terrassen ist eine Überschreitung der GRmax. bis zu 30 qm pro Wohngebäude bzw. 15 qm pro Doppelhaushälfte zulässig.

Kleintierhaltung

Das Baugebiet „Am Grün“ dient vor allem dem Wohnen und ist von seinem planerischen Grundkonzept als hochwertige Wohnanlage einzuordnen. Da von der Kleintierhaltung in Ställen erfahrungsgemäß Geruchs- und Geräuschbelästigungen sowie Verunreinigungen ausgehen können, wird diese Nutzung grundsätzlich ausgeschlossen, um die Gartennutzung nicht in dieser Hinsicht konkurrierenden Interessen auszusetzen.

4.2 Gestalterische Festsetzungen

Fassadengestaltung / Anzahl der Vollgeschosse

Die Farbgestaltung der Fassaden ist frei, hinsichtlich der Materialwahl gibt es in WA 1 und WA 2 Beschränkungen auf Putz und Verblendmauerwerk, um die Siedlung in dieser Hinsicht einheitlich zu gestalten.

Aus gleichem Grund sind für Garagen und Nebengebäude, die von der öffentlichen Verkehrsfläche mit Querschnitt A aus sichtbar sind, die gleichen Materialien wie für die Hauptgebäude zu verwenden, da in diesem zentralen Bereich auf städtebauliche Kriterien für eine positive Wahrnehmung des Wohnumfeldes besonders geachtet werden soll durch eine ansprechende Straßenraumgestaltung mit zumindest innerhalb der einzelnen Baugrundstücke homogenen Fassadenabschlüssen.

Erweiterte Gestaltungsmöglichkeiten werden lediglich das Baufeld WA 3 eingeräumt, um in einem beschränkten Bereich Bauflächen auch für den gegenwärtig beliebten skandinavischen Stil mit holzverschalten Fassaden zuzulassen. Im gesamten Plangebiet sind aber massive Blockbohlenhäuser aufgrund ihres regional untypischen Baustils unzulässig.

Die Anzahl der Vollgeschosse beschränkt sich größtenteils (WA 2) auf die eingeschossige Bauweise, um die Kleinteiligkeit des Baugebietes zu sichern. Ausnahmen bilden die Bereiche WA 1, wo bei großen Grundstückszuschnitten auch größere Baukörper als Villen vorgesehen sind, die zwei Vollgeschosse aufweisen sollten. Im Baufeld WA 3 soll – wie schon bei der Fassadengestaltung – eine erweiterte Gestaltungsmöglichkeit auch hinsichtlich der Traufhöhe ermöglicht werden, um im Plangebiet auch moderne, flächenintensive Kubaturen mit 2 Vollgeschossen bei flacher geneigtem Dach realisieren zu können.

Dachgestaltung

Im gesamten Plangebiet sind bei den Hauptgebäuden Dachneigungen zwischen 20 und 45° zulässig, damit die Eigentümer frei wählen können, ob das Dachgeschoss für Wohnzwecke genutzt werden soll oder nicht. Aus optischen Gründen zur Schaffung weitgehend harmonischer Dachlandschaften werden Flachdächer

mit weniger als 20° Dachneigung bei den Hauptgebäuden ausgeschlossen. Im Baufeld 1 werden darüber hinaus Mansarddächer (DN 70-80°) zugelassen, da diese Dachform auch regional typisch für die Villenbauweise sind. Um die optische Wirkung eines Mehrfamilienhauses zu verhindern, ist hier die steilere Dachneigung 31-45° auf zwei Vollgeschossen ausgeschlossen.

Bei den Nebenanlagen sollen die Dachneigungen max. 20° betragen, damit diese Baukörper als untergeordnet und möglichst wenig prägend empfunden werden. Hier sind Flachdächer ausdrücklich zulässig.

Die Dacheindeckungen sollen nur in rot, grau oder dunkelgrün erfolgen, um die optische Wirkung der Dachlandschaften nicht allzu diffus zu gestalten. Um auch den ökologischen Bautechniken zu genügen sind Grasdächer und solartechnische Aufbauten ebenfalls zulässig.

Zur Stärkung der Begrünung und zur Förderung des Kleinklimas im Baugebiet werden Gründächer für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen bei einer Dachneigung von 0-10° festgesetzt, bei einer Dachneigung 11 bis 20° kann alternativ ein Gründach oder die gleiche Eindeckung wie bei dem Hauptgebäude eingesetzt werden.

Firsthöhe / -richtung

Vorgesehen ist eine maximale Firsthöhe als Gesamthöhe von 8,50 m (WA 2/3) bzw. 9,50 (WA 1) über OK zugehöriger Erschließungsstraße. Diese Festsetzung sorgt für die Einhaltung von gängigen Geschosshöhen und eine weitgehende Homogenität bei der neu entstehenden Dachlandschaft. Gegenseitige Verschattungen durch die Baukörper werden beschränkt.

Die Firstrichtungen sind lediglich an der im Bogen verlaufenden Haupteerschließungsstraße A im Westen des Plangeltungsbereichs jeweils für die angrenzenden Gebäude festgesetzt. Das „Entree“ in das Baugebiet erhält damit eine optische Struktur als gestalterisches städtebauliches Element. Westlich dieser Straße erfolgt die Festsetzung der Firstrichtung in Ost-West-Richtung, um insbesondere bei Doppelhausbebauung die ausreichende Besonnung für beide Haushälften zu gewährleisten. Außerdem wirken die Reihenhäuser so weniger massiv und lassen von der Straße eine bessere Sicht auf den hinter den Häusern verlaufenden Knick als Grünelement zu. Östlich der Straße wird die Firstrichtung in Nord-Süd-Richtung festgesetzt, um dem Straßenraum durch die einheitliche Traufständigkeit der Gebäude einen optischen Abschluss zu verleihen und einen Abschnitt gegenüber der angrenzenden Bebauung zu bilden.

Eine flächendeckende Festsetzung von Firstrichtungen im gesamten Baugebiet wird zugunsten des individuellen Gestaltungsrahmens für die zukünftigen Grundstückseigentümer nicht für notwendig erachtet.

Höhenlage / Aufschüttungsflächen

Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach der Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße, die dem natürlichen Geländere Relief folgen soll, wobei die Richtlinien für den Straßenbau mit Maßgaben für zulässige Steigungen und Gefälle eingehalten werden sollen.

Für Baugrundstücke, die von mehreren Erschließungsstraßen oder Wohnwegen umgeben sind, wird – sofern die Topographie des Geländes dies erforderlich macht - in der Planzeichnung die Einfahrt festgesetzt, die gleichzeitig auch den Bezug zur Verkehrsfläche und damit die zu berücksichtigende Höhenlage verbindlich regelt.

Natürliche Höhenunterschiede zwischen Straße und Gebäudefront sollen bei der Ermittlung der zulässigen Firsthöhe berücksichtigt werden, was angesichts der bewegten Topographie im Plangebiet von großer Bedeutung ist. Die Herstellung ebener Erdgeschossfundamentflächen in Hanglagen darf nur durch Abgrabungen (bei ansteigendem Gelände) bzw. auch durch rückwärtige Souterrainausbauten (bei abfallendem Gelände) erfolgen; jegliche „Warftenbildung“ ist ausgeschlossen, um die benachbarten Grundstücke nicht unnötig zu verschatten.

Ausnahme: Auf den Baugrundstücken, die mehr als 2,0 m Höhendifferenz aufweisen, wird die Aufschüttung von Teilflächen für die Erdgeschossfundamente (max. 50 %) zugelassen.

Durch Festsetzung von Aufschüttungsflächen im jeweils tiefer liegendem Grundstücksteil wird gewährleistet, dass sich das Gebäudefundament etwa auf mittlerer Höhe ausrichten kann und hälftig abgegraben und aufgeschüttet wird.

4.3 Regelungen zur Ordnung der Freiräume

Aufwertung der Straßenräume

Zur Schaffung von möglichst großzügigen Straßenräumen werden die Einfriedungen der Privatgrundstücke höhenmäßig beschränkt. Aus gleichem Grund ist für Garagen ein Abstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, was außerdem den Vorteil hat, dass ein weiterer PKW-(Besucher-)Stellplatz auf dem Privatgrundstück im Bedarfsfall genutzt werden kann.

In den repräsentativen Straßenabschnitten A-A sind darüber hinaus in den Vorgärten jegliche Nebengebäude unzulässig.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Erschließung im Fall der Doppelhausbebauung sind für die rückwärtigen Grundstücke 7 / 9 / 11 jeweils auf den vorgelagerten Grundstü-

cken Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet werden.

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung der benachbarten Flurstücke 12/7, 12/8, 12/9 und 12/10 westlich des Plangeltungsbereichs wird das Grundstück Nr. 43 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserzweckverbandes und der Versorgungsträger belastet. Zwecks Anbindung an den vorhandenen Schmutzwasserkanal auf dem Flurstück 12/20 (nordwestliche Grundstücksgrenze) wird auf dieser Höhe der Knick vorübergehend unterbrochen.

Einfahrten

Für Baugrundstücke, die von mehreren Erschließungsstraßen oder Wohnwegen umgeben sind, wird in topographisch relevanter Lage die Einfahrt und damit die zugehörige Erschließungsstraße festgesetzt. Diese Maßnahme ist erforderlich, um bei gravierenden Höhenunterschieden zwischen benachbarten Grundstücken die Höhenlagen steuern zu können.

4.4 Erschließung

Verkehrerschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt vom Heikendorfer Weg aus. Der vorhandene Pfad entlang der Gemeindegrenze ist gemäß der EAE (Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen) unzureichend, deswegen muss für die Straßenführung nach Norden auf Heikendorfer Gemeindegebiet ausgewichen werden. Der Abstand zur vorhandenen Bebauung (Heikendorfer Weg 136) wird dabei möglichst groß gehalten, um hier die bereits vorhandene Lärmbelastung, die das dort befindliche Wohngebäude vor allem durch die Kreisstraße von Westen erfährt, nicht noch zusätzlich durch den Anliegerverkehr im neuen Baugebiet von Norden zu erhöhen. Lt. Schalltechnischer Untersuchung sind hier für die Planstraße 300 Kfz/24h bzw. tagsüber 18 Kfz/h prognostiziert.

Die Haupterschließungsstraßen A erhalten einen Regelquerschnitt von 8,25 m, unterteilt in Fahrbahn für Begegnungsverkehr (4,75 m), Fußweg (1,50 m) und Mehrzweckstreifen für Parken und Baumpflanzungen (2,0 m). Dort, wo ausreichend Besucherparkplätze vorhanden sind, ist Straßentyp B vorgesehen (Verzicht auf den Mehrzweckstreifen, um nicht unnötig Flächen zu versiegeln). Zur Feinerschließung sind Wohnwege C als 4 m breite Mischverkehrsfläche vorgesehen. Die geplanten Wendeanlagen erhalten einen Radius von 11,0 m und sind damit für die Befahrung von dreiachsigen (Müll-)Fahrzeugen ausreichend dimensioniert.

Grundsätzlich sollen sich kurze Straßenabschnitte ergeben, um für die Einzelhausbebauung entsprechend überschaubare und anheimelnde Wohnquartiere zu schaffen.

Die Wahl der Belagsarten wird in der Erschließungsplanung geregelt.

Mehrere Geh- und Radwege (D) ergänzen das Verkehrsnetz und schaffen fußläufige Verbindungen in die benachbarten Viertel bzw. zum Spielplatz und zur Ausgleichsfläche. Zu diesem Zweck ist am Ende des Weges „West“ eine Treppeanlage zum Vossberg geplant.

Der Weg „West“ erhält einen Querschnitt von 3,0 m, um hier dem AZV die Befahrung mit einem Spülwagen zu den entlang des Knicks geplanten Abwasserleitungen zu ermöglichen.

Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Pro Wohneinheit sollten 2 Stellplätze, pro Einliegerwohnung 1 Stellplatz vorgesehen werden.

Die Besucherparkplätze sind größtenteils straßenparallel angeordnet. Die genauen Standorte der Stellplätze sind aus der Planzeichnung zu ersehen.

Der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen ergibt sich wie folgt:

Anzahl Einfamilienhäuser	66
zzgl. untergeordneten WE (x 0,2)	13
Anzahl Doppelhäuser	<u>16</u>
Anzahl Wohneinheiten	95
Stellplatzbedarf privat (x 1,5)	143
Besucher-Stellplätze (nach Stellplatzverordnung) davon 10 %	14

Tatsächlich sind im Entwurf 26 Besucherstellplätze ausgewiesen.

Spiel- und Aufenthaltsplätze für Kinder und Jugendliche

Östlich an das neue Siedlungsgebiet angrenzend ist insbesondere für schon selbständigere Kinder ein Spielplatz von ca. 600 qm Nutzfläche festgesetzt. Gemäß GOP ist hier im Randbereich eine Verwallung im Übergang zur Maßnahmenfläche vorgesehen, die für naturnahe Spielmöglichkeiten sorgt. Die Wahl der Spielgeräte sollte sich an der Ausstattung von Waldspielplätzen orientieren und vor allem in Holz ausgeführt werden. Der Spielplatz wird eingezäunt.

Erfahrungsgemäß schaffen die Familien für die kleineren Kinder bis 6 Jahren ausreichend Spielmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken oder begleiten sie zum öffentlichen Spielplatz, so dass die Randlage des Spielplatzes insbesondere aus akustischen Gründen gewählt worden ist.

Darüber hinaus sind die Straßenräume und eine kleinere öffentliche Grünflächen im Südwesten des Plangebietes zum Aufenthalt zu nutzen. Für ältere Kinder

und Jugendliche sind außerdem in fußläufiger Entfernung die sonstigen Einrichtungen in der Ortsmitte zu erreichen.

Die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen an der Planung erfolgte durch zwei Informationsveranstaltungen. Die erste beinhaltete eine Ortsbegehung und die Erläuterung des Planentwurfs. Während der zweiten Veranstaltung wurden Anregungen für die Gestaltung der Frei- und Spielplatzflächen gesammelt, die dann im Rahmen des späteren Erschließungsvertrags mit Grundlage der Vereinbarungen werden sollen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Im Einmündungsbereich der Planstraße in den Heikendorfer Weg befindet sich der Bushaltepunkt „Hirschtal“ für zwei Buslinien als Anbindung an den ÖPNV in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Aufgrund der Erschließungserfordernisse für das neue Baugebiet muss die Haltestelle verlegt werden. Da bei gegebenem Verkehrsaufkommen von über 6.000 KFZ/Tag eine Haltebucht für den Bus unverzichtbar ist, wird die Haltestelle nördlich der Einmündung der neuen Planstraße eingerichtet.

4.5 Kindergartenplätze

Bei der Neuerrichtung von 82 Wohneinheiten (ohne Einliegerwohnungen) ergibt sich lt. Richtzahl von 0,24 pro WE die Notwendigkeit von ca. 20 zusätzlichen Kindergartenplätzen. Die beiden existierenden Einrichtungen in Mönkeberg sind ausgelastet. Die Gemeinde wird für den neuen Bedarf die räumlichen und personellen Kapazitäten entsprechend den Planungserfordernissen aufstocken.

4.6 Erweiterung des Golfplatzes

Der Golfplatz Kitzberg e.V. ist durch den Ankauf zusätzlicher Flächen (Wildgärten) in die Lage versetzt, sein Spielbahnkonzept umzuplanen. Insbesondere soll die parallel zur neuen B 502 verlaufende Spielbahn aus Sicherheitsgründen westlich verschwenkt werden, was den Anforderungen der Straßenbauverwaltung entgegenkommt. Da durch diese Maßnahmen eine Spielbahn entfällt, ist die Anlage einer neuen Spielbahn im nordöstlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 16 vorgesehen (Teilbereich des Flurstückes 384/16). Das vorgesehene Teilstück befindet sich bereits im Besitz des Golfclubs Kitzberg e.V.

Die Umbaumaßnahmen der Spielbahnen auf Heikendorfer Gemeindegebiet werden bauleitplanerisch durch die Aufstellung des VEP Nr. 1 der Gemeinde Heikendorf abgesichert (vgl. Pkt. 2.1).

Die neue Spielbahn auf Mönkeberger Gemeindegebiet besteht aus einem Ab-

schlag im östlichen Bereich (Gehwegplatten mit Kunststoffmatte) und einem um ca. 1,30 m erhöht gelegenen Grün (halbkreisförmige Abfangung durch Findlinge, Fangbunker aus Gras) im westlichen Bereich des Flurstücks 384/16. Die Länge beträgt rd. 95 m, Abschlag und Grün werden durch einen 2,50 m breiten wassergebundenen Geh- und Pflegeweg miteinander verbunden. Der Anschluss an die vorhandenen Spielbahnen auf Heikendorfer Gemeindegebiet erfolgt im östlichen (2,0 m breit) und westlichen Bereich (4,0 m breit für Mäh-Fahrzeuge) jeweils durch Knickdurchbrüche.

Im Bereich der neuen Spielbahn soll der Grünbestand weitestgehend erhalten bleiben. Das Grün muss jedoch „offen“ liegen und es muss durch Drainagen sichergestellt werden, dass Fremdwasser nicht zurückfließen kann. Eine zu lange Beschattung muss vermieden und Tropfenfall ausgeschlossen werden. Dies erfordert den regelmäßigen Rückschnitt von Weiden im südlichen und westlichen Bereich des Golfgrüns.

Im Bereich des Abschlags ist das dauerhafte Freihalten durch Aufasten vorhandener Pappeln erforderlich.

Der Waldbereich im Osten des Flurstücks wird von der Maßnahme nicht berührt. Zwar befindet sich der Abschlag in Waldrandnähe, die Schlagrichtung verläuft aber diametral in die entgegengesetzte Richtung, die Waldkante ist nicht gefährdet. Da hier auch keine hochbaulichen Nutzungen vorgesehen sind, muss der sonst notwendige Schutzstreifen von mind. 20 m ab Waldgrenze nicht eingehalten werden.

Der Spielbetrieb erfordert keine besonderen Schutzmaßnahmen für die westlich angrenzende Wohnbebauung. Der vorhandene Baumbestand und sonstige dichte Bewuchs sorgen für eine ausreichende Abschottung.

4.7 Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

Begrünungsmaßnahmen und öffentliche Grünflächen

Im Regelquerschnitt der HAUPTerschließungsstraßen sind in ausreichendem Maße Pflanzflächen für Straßenbäume sowie drei öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Größe als Erweiterung des Straßenraums für Zwecke der Begegnung und des Aufenthaltes sowie der Begrünung festgesetzt. Die Straßenbäume erhalten eine Pflanzfläche von mind. 6 qm, die von technischen Installationen ober- und unterirdig freizuhalten ist.

Maßnahmen für den ökologischen Ausgleich

Das Flurstück 19/1 im Osten des Plangebietes stellt eine ausgedehnte öffentliche Grünfläche dar, die vor allem dem Ausgleich für die vorgenommenen Eingriffe in Natur und Landschaft dienen soll. Angesichts der Flächenausdehnung ist hier ein Wanderweg und eine reichhaltige Gestaltung und Gliederung in be-

waldete Flächen, bepflanzte Aufschüttungsflächen und Wasserflächen im GOP entwickelt worden. Die Fläche dient somit auch der Naherholung, indem das geplante Wegenetz an die vorhandenen Wegebeziehungen anknüpft. So entsteht eine sinnvolle Vernetzung und Verbindung der neuen Nutzungen an die südlich und nördlich angrenzenden vorhandenen Bereiche mit Wohnbebauung und Golfplatz. Die Zuwegung vom neuen Baugebiet zur Maßnahmenfläche stellt durch beidseitige Hecken- und Baumpflanzungen bereits einen Grünzug als Verbindung zu der weitläufigen Grünfläche dar.

Auf der Ausgleichsfläche sind drei vorhandene Biotope gem. § 15a LNatSchG nachrichtlich gekennzeichnet: eine Waldfläche an der nordöstlichen Plangebietsgrenze, die sich nach Osten fortsetzt sowie zwei Teichflächen an der Südgrenze der Ausgleichsfläche im Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese Wasserflächen sollen durch Aufwallung der Uferzonen gegen Nährstoffeinträge aus der angrenzenden Ackerflur geschützt werden.

Die ermittelte erforderliche Ausgleichsfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Flurstück 19/1) nachgewiesen. Die Flächenbilanzierung ist im einzelnen dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Knickstrukturen und Baumbestand

Die vorhandenen Knicks sind als Gehölzreihen zu erhalten. Wegen mangelnder Pflege ist der Bewuchs in Teilbereichen insbesondere südlich des Flurstücks 384/16 lückenhaft. Hier sind Ergänzungspflanzungen gem. Pflanzliste im GOP vorzunehmen.

Des Weiteren haben sich Großbäume tw. stark in den Knicks entwickelt, da über Jahre keine Rückschnitt erfolgte. Dadurch kommt es zu Verschattungen der Baugrundstücke. Zu erhalten sind jedenfalls die Bäume, die in der Planzeichnung im einzelnen festgesetzt sind (transparente Kennzeichnung der Bäume mit Angaben zu Art und Umfang). Ansonsten bleibt es den Grundstückseigentümern vorbehalten, bestimmte Baumbestände herauszunehmen. Im Bereich der festgesetzten Gehölzreihen hat hierfür eine Ersatzpflanzung gem. Pflanzliste im GOP zu erfolgen.

Die dauerhafte Pflege der öffentlichen und privaten Knicks obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Nach intensiver Bestandsanalyse und -bewertung des Grünbestands werden folgende Kriterien für grünordnerische Festsetzungen im B-Plan zugrunde gelegt:

- Erhalt der Knickstrukturen als Gliederungselement im Baugebiet
- Privatisierung der Knicks, Knickpflege durch die Eigentümer
- Markierung eines Schutzstreifens von 3,0 m vom Knickfuß
- Abstand der Baugrenzen zum Knick-Schutzstreifen mind. 1,0 m
- Kein Erhaltungsgebot von Pappeln und Weiden
- Kein Erhaltungsgebot von Obstgehölzen
- Erhalt von Eichen, Eschen, Wildkirschen, Hainbuchen (s. Planzeichnung)

- Schutz der Eiche (Stamm und Wurzelwerk) unmittelbar nordwestlich der Planstraße im Bereich der Zuwegung zum Grundstücks Nr. 1 durch den Erschließungsunternehmer

4.8 Schallschutz

4.8.1 Grundlagen der Untersuchung

Das Plangebiet ist von der Lärmeinwirkung des Verkehrs auf der Bundesstraße 502 und der Kreisstraße 51 betroffen. Zur Beurteilung der Immissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt (vgl. Anhang).

Zunächst wurden drei Immissionspunkte für die Untersuchung festgelegt:

- an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes, Erschließungsstraße, Nähe K 51 (IP 1)
- am nordöstlichen Rand des Baugebietes, Nähe B 502 (IP 2)
- am südöstlichen Rand des Baugebietes, Nähe B 502 (IP 3)

Grundlage der Untersuchung sind Prognosen zum Verkehrsaufkommen auf der B 502 bis zum Jahr 2010: 30.000 KFZ/Tag mit einem LKW-Anteil von 20 %.

Außerdem liegen Zählraten für die K 51 vor für den Zeitraum 1985 – 2000 vor. Hier hat sich das tägliche Verkehrsaufkommen durch den Neubau der B 502 von rd. 16.000 KFZ auf rd. 6.200 KFZ in 2000 reduziert. Für die Zukunft ist lt. Auskunft des Straßenbauamtes Rendsburg von einer weiteren Verkehrsabnahme auf der K 51 zu rechnen, allerdings gibt es hierzu keine konkreteren Prognosedaten. In der Untersuchung wird deswegen von der schalltechnisch ungünstigen Annahme einer gleichbleibenden Verkehrsstärke ausgegangen.

Immissionsrichtwerte bei Allgemeinen Wohngebieten betragen:

tags	55 dB(A)
nachts	45 dB(A)

4.8.2 Schallschutz im östlichen Plangebiet

Die ermittelten Beurteilungspegel in den Immissionspunkten 2 und 3 betragen 55 - 57 dB(A) am Tage und 47 - 50 dB(A) in der Nacht. Die Richtwerte werden also im Nordosten des Plangebietes und am unmittelbaren Rand im Südosten nachts bis zu 5 dB(A) überschritten.

Lt. Gutachten ist ein aktiver Schallschutz aufgrund der vorhandenen Geometrie (Lage der Baugrundstücke, Entfernung von der K51, Geländestruktur) nicht ausreichend wirksam. Deswegen wird der passive Schallschutz für ausreichend erachtet. Aus den vorliegenden Beurteilungspegeln ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 von 58 bis 60 dB(A), das entspricht dem Lärm-

pegelbereich II. Danach ist für Außenbauteile (Wand und Fenster) ein resultierendes Schalldämm-Maß R'_w von 30 dB erforderlich, was bei heute üblicher Bauweise unter Beachtung der Regeln der Technik (z.B. Wärmeschutzverordnung) erreicht wird. Besondere Festsetzungen sind deswegen im B-Plan nicht erforderlich.

Lediglich die Baugrundstücke 3 und 4 im Nordosten des Plangebietes sind dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Hierfür wird passiver Schallschutz in Form von schallgedämpften Lüftungselementen festgesetzt, die in der Lärmquelle zugewandten Schlafräumen einzubauen sind.

Die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche sowie der Flächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB erfolgt in der Planzeichnung.

4.8.3 Schallschutz im nordwestlichen Plangebiet

Für die ersten beiden Baugrundstücke an der Erschließungsstraße ergeben sich Überschreitungen der Richtwerte von 2 dB(A) am Tage und 3 dB(A) in der Nacht. Somit gilt hier gleiches wie in Pkt. 4.5.2 ausgeführt. Für das Baugrundstück 84 (LPB III, siehe Planzeichnung) ist passiver Schallschutz (Lüftungselemente in Schlafräumen) festgesetzt.

Im Rahmen einer ergänzenden Untersuchung erfolgte noch eine Prognose der Verkehrsgeräuschimmissionen für das außerhalb des Plangebietes gelegene Grundstück am Heikendorfer Weg 136/Ecke Planstraße (Flurstück 12/4) unter besonderer Berücksichtigung der nördlich am Grundstück geplanten Erschließungsstraße (Planstraße), über die das gesamte Baugebiet erschlossen werden soll.

Immissionsrichtwerte bei Mischgebieten (Heikendorfer Weg) betragen:

tags	60 dB(A)
nachts	50 dB(A)

Die Untersuchung bezog sich auf zwei Immissionspunkte:

- Freifläche nördliche Grundstücksgrenze (IP A, Planstraße)
- Freifläche westliche Grundstücksgrenze (IP B, Heikendorfer Weg)

Angesetzt wurden je drei Teilbeurteilungspegel mit dem Ursprung K 51, B 502 und Planstraße, die insgesamt auf das Grundstück einwirken. In der Summe werden die Richtwerte um 3 dB(A) an IP A bzw. 9 dB(A) an IP B (tags und nachts) überschritten.

Ausweislich der ermittelten Teilbeurteilungspegel sind die durch den Verkehr auf der K 51 verursachten Immissionen für beide Immissionspunkte pegelbestim-

mend. Die Teilbeurteilungspegel der Planstraße liegen um mindestens 10 dB(A) unter den Teilpegeln der K51 und sind somit als nicht relevant anzusehen.

4.9 Ver- und Entsorgung

4.9.1 Strom- und Wärmeversorgung, Telekommunikation

Das Baugebiet erhält durch die Stadtwerke Kiel Einzelanschlüsse zur Strom- und Gasversorgung. Erforderliche Übergabestationen/Trafos werden im Rahmen der Erschließungsplanung im öffentlichen Straßenraum festgesetzt.

Die Heizungsanlagen werden als Einzelfeuerungsanlagen auf der Basis von Heizöl, Gas oder anderen neuen Technologien betrieben, empfohlen wird die zusätzliche Nutzung der Solarenergie.

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die erforderlichen Trassen für die Telekommunikationseinrichtungen mit vorgesehen und in Abstimmung mit der Telekom AG an das vorhandene Leitungsnetz angebunden.

4.9.2 Wasserver- und entsorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt über eine Frischwasserringleitung aus dem Netz der Stadtwerke Kiel mit Anschluss im Heikendorfer Weg.

Gemäß vorliegendem Gutachten ist der Boden im Plangebiet für eine örtliche Versickerung von Oberflächenwasser ungeeignet. Die Entwässerung erfolgt über Regenwasserleitungen in Richtung Golfplatz in die Verbandsgewässer der Gemeinde Heikendorf. Einzelheiten werden im Erschließungsvertrag geregelt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt unter Ausnutzung der topographischen Gegebenheiten im freien Gefälle durch Anschluss an das Kanalnetz des Abwasserzweckverbandes Ostufer Kieler Förde.

Für die Grundstücke Heikendorfer Weg 122-128, die nicht dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes angehören, soll mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 16 eine vollwertige rückwärtige Erschließung sichergestellt werden. Diese gegenüber dem Baugebiet tiefer liegenden Grundstücke werden bei Teilungsbedarf an einen vorhandenen Schmutzwasserkanal auf dem Flurstück 12/20 (Vossbarg 40-48) angeschlossen. Zur Sicherung der Leitungswege wird das Baugrundstück Nr. 43 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet.

4.9.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Kreis Plön. Die Anlieger der

Stichstraßen mit mehr als drei anliegenden Grundstücken erhalten am Kreuzungspunkt zur Haupteerschließung einen Sammelplatz für ihre Müllcontainer. Die Straßen und Wendeanlagen sind für die Befahrung mit 3-achsigen Müllfahrzeugen dimensioniert.

4.9.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Mönkeberg wird durch die `Freiwillige Feuerwehr Mönkeberg` gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf den Erlass des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350b- 166-30 sowie das Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches hingewiesen.

Gemäß Erlass des Innenministers vom 17.01.1976 (Sicherstellung der Löschwasserversorgung) sind im Plangebiet mind. 48 m³/h Löschwasser für eine Löschzeit von 2 Stunden bereitzustellen. Dieser Bedarf wird über das vorhandene Trinkwassernetz gedeckt.

4.10 Festsetzungen zum ökologischen Bauen

Der Bebauungsplan fördert die Grundsätze des ökologischen Bauens durch bauordnerische Festsetzungen:

- Gründächer im gesamten Baugebiet zulässig
- Gründächer zwingend festgesetzt für Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäude bei einer Dachneigung bis zu 10°
- Versickerungsfähiger Bodenbelag bei Zuwegung zu Garagen und Carports
- Anlagen zur Regenwassernutzung und Solaranlagen zulässig
- Schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden durch Verwendung des anfallenden Bodenaushubs zur Modellierung der Ausgleichsfläche

4.11 Nachbarschaftliche Belange

Das Flurstück 12/4 befindet sich ca. 20 m südlich des Kreuzungsbereiches Heikendorfer Weg /Planstraße. Dadurch wird sich die verkehrsbedingte Schall- und Geruchsimmission spürbar verstärken, obgleich die eigentliche Immissionsquelle für dieses Grundstück die K 51 ist.

Für die Planstraße ist ein Verkehrsaufkommen von 300 Kfz/24 h prognostiziert. Das bedeutet ein Aufkommen von ca. 18 Kfz stündlich am Tage und ca. 3 Kfz stündlich in der Nacht (vgl. Pkt. 4.6.3).

Zur Linderung der zusätzlichen Belastung des Flurstücks 12/4 auf seiner nördlichen Seite aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens auf der Plan-

straße hat die Gemeinde Heikendorf im Entwurf für den VEP Nr. 1 den Einmündungsbereich der Planstraße möglichst weit nach Norden gelegt und einen aufgeschütteten Pflanzstreifen entlang der Planstraße als Sicht- und Lärmschutz festgesetzt.

Der vorhandene Weg entlang der Gemeindegrenze (Flurstück 13/6) ist für Erschließungszwecke nicht mehr erforderlich. Ein westliches Teilstück davon wurde per privatrechtlichem Vertrag dem Eigentümer des Eckgrundstücks (12/4) als Zuwegung zu seinem hinteren Grundstücksteil im Flächentausch übereignet.

Weitere Ankäufe zur Sicherung der Flächen für die nordwestliche Erschließungsstraße A sind durch den Erschließungsträger erfolgt. Bodenordnerische Maßnahmen sind deswegen in diesem Bebauungsplan nicht mehr erforderlich.

Die Grundstücksnachbarn der Flurstücke 12/7 bis 12/10 erhalten durch die Baumaßnahmen den Vorteil einer hinteren Grundstückserschließung.

Aufgrund erheblicher Einwände der Bewohner der Reihenhauanlage am Vossbarg (Flurstück 23/95) wurde auf die Planung von Hausgruppen im unmittelbar nördlich angrenzenden, im Vergleich zum baulichen Bestand erhöht gelegenen Bereich verzichtet und die Einzelhausbebauung festgesetzt. Zur optischen Aufwertung erfolgt hier die Ergänzung eines Gehölzstreifens zur Abgrenzung von bestehendem und neuem Baugebiet.

Die Eigentümer der Reihenhauanlage am Vossbarg auf dem Flurstück 12/20 sind Anlieger an dem öffentlichen Weg (12/24), von dem über eine Treppenanlage eine Fußwegverbindung zwischen vorhandener Bebauung und dem Baugebiet „Am Grün“ geschaffen werden soll. Um hier die Störungen durch die Fußgänger zu begrenzen, sind zum Schutz der Privatgrundstücke durch den Erschließungsträger Pflanz- und Beschilderungsmaßnahmen zugesichert worden. Auf diese Weise soll auch der Hang, über den die Treppe geführt wird, beidseits geschützt werden. Der weitere Gehweg von der Treppe Richtung Wendeanlage Südwest im neuen Baugebiet ist entlang des Knicks einzuzäunen, um ein Betreten auch dort zu erschweren und einer Erosionsgefahr zu begegnen. Müllbehälter sind aufzustellen. Die genannten Maßnahmen werden im Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde und Erschließungsträger konkretisiert.

5.0 Flächenbilanz

	<u>in qm</u>
Bauflächen inkl. verkäufll. Knicks	56.657
Verkehrsflächen o. Wanderwege	8.579
Wanderwege	708
Spielplatz	888
Sonst. Öffentl. Grünflächen	654
Öffentl. Knicks u. Gehölzreihen	1.400
Ausgleichsfläche inkl. Kleingewässer	16.880
Private Grünfläche (Golfplatz)	<u>6.303</u>
Gesamtfläche Geltungsbereich:	92.069

6.0 Kosten

Die Kosten für die Planung und Erschließung des Baugebiets sowie für die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen werden von dem Erschließungsträger übernommen.

Mit Realisierung des Baugebietes wird die Einrichtung von ca. 20 Kindergartenplätzen erforderlich, da die bestehenden Einrichtungen keine zusätzlichen räumlichen und personellen Kapazitäten aufweisen. Die Gemeinde wird für den neuen Bedarf die räumlichen und personellen Kapazitäten entsprechend den Planungserfordernissen aufstocken, der Erschließungsträger hat hierzu einen finanziellen Beitrag zu leisten.

7.0 Realisierung des Bebauungsplanes

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt in Abhängigkeit von der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes VEP Nr. 1 der Gemeinde Heikendorf. Der B-Plan Nr. 16 der Gemeinde Mönkeberg kann somit nur nach erfolgter Aufstellung des VEP Nr. 1 der Gemeinde Heikendorf bzw. nach dessen Planungsstand gem. § 33 BauGB in Kraft gesetzt werden.

Zur Absicherung der Erschließungserfordernisse haben die Gemeinden Heikendorf und Mönkeberg am 13.06.2002 einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit Regelungen der Erschließung, der späteren Aufgabenverteilung und der Kostenübernahmeverpflichtungen unterzeichnet.

Mönkeberg, den 26.09.2002

Gemeinde Mönkeberg



Bürgermeister

Büro für Bauleitplanung

Dipl.-Ing. Susanne Schüren

Am Dieksee 19

24306 Niederleveez

Tel. 0 45 23 - 880 345

Fax 0 45 23 - 880 30 58



Planverfasser