

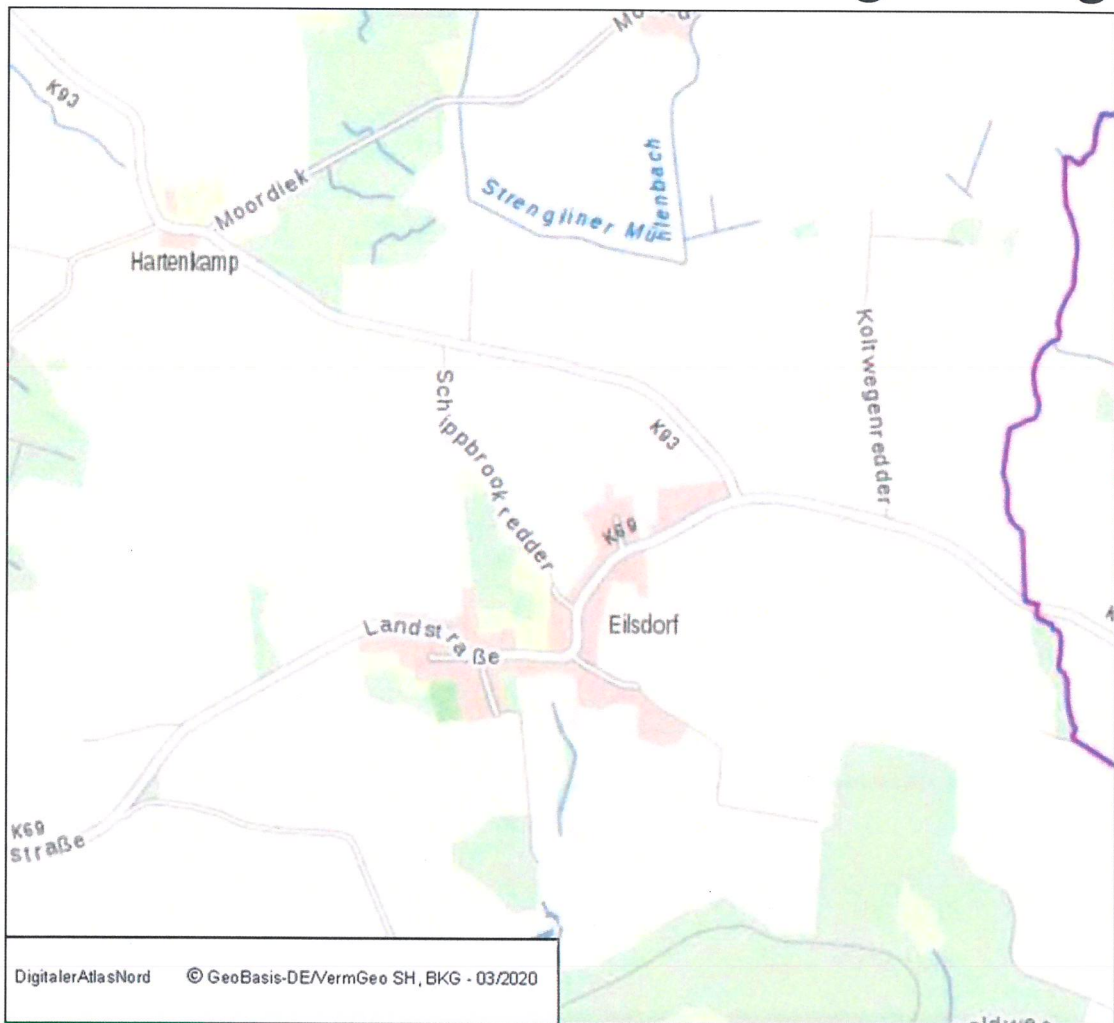
Gemeinde Pronstorf

Ortsteil Eilsdorf

Kreis Segeberg

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Begründung



Verfahrensstand nach BauGB

26.03.2021

§ 3(2)

§ 4(2)

§ 10

Bearbeitung:

GSP

Gosch & Prieue

Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe

Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79

eMail oldesloe@gsp-ig.de



Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines.....	3
2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	3
2.1 Entwurf Fortschreibung Landesentwicklungsplan – LEP (2018)	4
2.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998.....	6
2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Pronstorf (2000)	8
3 Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung	8
4 Bestehende Entwicklungspotenziale	10
5 Anlass Planungsziel.....	11
6 Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	11
7 Festsetzungen für den Bereich der Ergänzungssatzung.....	12
8 Naturschutz/Grünordnung.....	14
8.1 Aussagen übergeordneter Planungen.....	14
8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen innerhalb des Bereiches der Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.....	16
8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen innerhalb des Bereiches der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.....	16
8.3.1 Bestandserfassung und Bewertung im Ergänzungsbereich	16
8.3.2 Projektwirkungen im Ergänzungsbereich.....	17
8.3.3. Maßnahmen für den Ergänzungsbereich.....	19
8.3.4 Bilanzierung des Eingriffs für den Ergänzungsbereich	20
8.3.5 Ausgleichsmaßnahme	21
9 Immissionsschutzbelange	21
9.1 Schallimmissionen.....	21
9.2 Geruchsmissionen.....	21
10 Nachrichtliche Übernahmen	22
10.1 Anbauverbotszone	22
10.2 Anbaubeschränkungszone	22
11 Erschließung.....	22
12 Altlasten, Archäologie, Kampfmittel.....	22
13 Billigung	23

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pronstorf hat in ihrer Sitzung am 15.08.2019 die Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Eilsdorf gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Eilsdorf beabsichtigt die Gemeinde Pronstorf, angepasst an die heutigen Nutzungsansprüche, die baulich geprägten Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen sowie die Bebaubarkeit einer ergänzenden Fläche planungsrechtlich zu sichern.

Grundsätzliches Ziel ist es, dem Bedarf an Wohnbebauung gerecht zu werden, um so unter anderem auch das Verbleiben junger Familien im Ort zu ermöglichen.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB kann durch die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sowie eine Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind, erfolgen.

Seit der Aufstellung der ursprünglichen Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 Abs. 2 BauGB aus dem Jahr 1985 haben sich die örtlichen Gegebenheiten im Ortsteil Eilsdorf deutlich verändert. Aus diesem Grund erfolgt eine Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung auf Grundlage zeitgemäßer Anforderungen.

Der bislang definierte Innenbereich wurde hinsichtlich bestehender Baulücken untersucht sowie zu dem geeignete Ergänzungsflächen betrachtet, um für den Ortsteil Eilsdorf die planungsrechtliche Voraussetzung für zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen.

Die in der vorliegenden Satzung vorgesehene Ergänzungsfläche befindet sich derzeit baurechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Aufgrund ihrer Lage unmittelbar am bestehenden Siedlungsrand würde eine Bebauung an dieser Stelle für eine stimmige Ortsarrondierung des Siedlungsrandes sorgen.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ sowie Satzungen (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeinde-/ Stadtgebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2018 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

2.1 Entwurf Fortschreibung Landesentwicklungsplan – LEP (2018)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Pronstorf mit dem Ortsteil Eilsdorf die nachfolgenden Darstellungen:

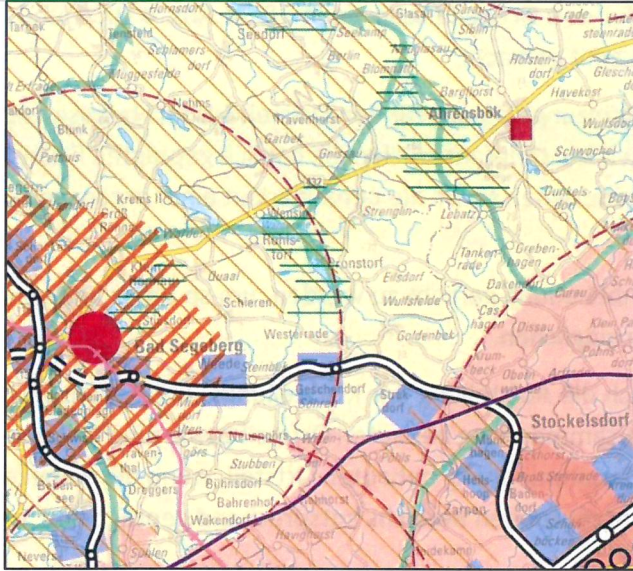


Abbildung 1: Ausschnitt Entwurf Fortschreibung LEP 2018

Quelle: www.bolapla.de

- Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im ländlichen Raum
- grenzt im Nordwesten an einen Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung
- östlich einer Biotopverbundachse auf Landesebene
- Lage zwischen zwei 10-km-Umkreisen (Mittelzentrum Bad Segeberg sowie Oberzentrum Lübeck)
- südlich einer Bundesstraße

Wohnungsversorgung

In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen. Insbesondere für kleine Haushalte und für ältere Menschen sollen mehr Angebote geschaffen werden. Verbessert werden soll außerdem das Wohnungsangebot für Familien mit Kindern.

Dem Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen für mittlere und untere Einkommensgruppen soll durch geeignete Maßnahmen, insbesondere auch für sozial geförderten Wohnraum, Rechnung getragen werden.

Für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung sollen vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden und der Wohnungsbestand soll angepasst und zeitgemäß weiterentwickelt werden. Dabei sollen auch Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt werden. Nur in möglichst geringem Umfang sollen neue Flächen ausgewiesen werden.

Bei der Ausweisung von Flächen für Einfamilienhäuser soll berücksichtigt werden, dass die Zahl der Haushalte von Menschen in mittleren Altersgruppen mittelfristig zurückgehen wird und gleichzeitig durch die steigende Zahl älterer Menschen bei Einfamilienhäusern mehr Gebrauchtimmobilien auf den Markt kommen werden.

Bei der Planung von Wohnungsangeboten für ältere Menschen soll darauf geachtet werden, dass diese möglichst gut an Versorgungseinrichtungen angebunden sind. (3.6, 1G, Fortschreibung LEP S-H 2018)

Der Wohnungsneubau soll folgende Bedarfskomponenten berücksichtigen:

- *Entwicklung der Zahl und der Struktur der Haushalte (Neubedarf),*
- *Ersatz für Abriss, Zusammenlegung oder Umwidmung von Wohnungen (Ersatzbedarf),*
- *Mobilitäts- und Leerstandreserven für die Sicherstellung gut funktionierender Wohnungsmärkte.*

(3.6, 2G, Fortschreibung LEP S-H 2018)

Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden.

Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden. Bei ihren Planungen sollen die Gemeinden die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts berücksichtigen, Freiräume sichern und weiterentwickeln, Wohnungsbestände einbeziehen sowie demografische, städtebauliche und überörtliche Erfordernisse berücksichtigen.

Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Absatz 5) sowie den Möglichkeiten, vorhandene Wohnungsbestände weiterzuentwickeln. Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten sollen Erschließungskosten sowie Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur berücksichtigt werden. Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen sollen zeitlich angemessen verteilt erfolgen. Grundsätzlich sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Die Gemeinden sollen sich möglichst in interkommunalen Vereinbarungen über die Wohnungsbauentwicklung von Teilräumen verständigen. (3.6.1, 1G, Fortschreibung LEP S-H 2018)

Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2018 bis 2030 [bzw. im Planungszeitraum des LEPs] bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 [bzw. den aktuell verfügbaren Wohnungsbestand bei Inkrafttreten des Plans] neue Wohnungen

im Umfang von

- *bis zu 15 Prozent in den Ordnungsräumen (Kapitel 2.2) und von*
- *bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen (Kapitel 2.3)*

gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen).

Bei Gemeinden mit einem hohen Anteil an Ferien- und Freizeitwohnungen ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen. Vom wohnbaulichen Entwicklungsrahmen sind Ausnahmen nach Maßgabe der Absätze 4 und 5 möglich. (3.6.1, 3 Z, Fortschreibung LEP S-H 2018)

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen im Siedlungsgefüge zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- *im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB),*
- *im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind,*

sowie

- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen. (3.6.1, 6 Z, Fortschreibung LEP S-H 2018)

Die Gemeinden sollen durch geeignete Maßnahmen Innenentwicklungspotenziale mobilisieren.

(3.6.1, 6 G, Fortschreibung LEP S-H 2018)

Die Ziele und Grundsätze des Entwurfes zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein zur Siedlungsentwicklung stehen der Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Pronstorf für den Ortsteil Eilsdorf nicht entgegen. Das geplante Vorhaben benennt auf Grundlage zeitgemäßer Anforderungen die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, um im definierten Innenbereich geringfügige wohnbauliche Entwicklungen planungsrechtlich vorzubereiten. Im Zuge des geplanten Vorhabens erfolgt eine Auseinandersetzung und Prüfung der noch bestehenden wohnbaulichen Potenziale im Innenbereich des Ortsteils Eilsdorf (vgl. Ziff. 4.).

Der Gemeinde Pronstorf wird gemäß landesplanerischer Vorgabe ein wohnbauliches Entwicklungspotenzial von 60 Wohneinheiten (WE) bis 2030 abzgl. der Baufertigstellungen vom 01.01.2019 bis heute zugesprochen.

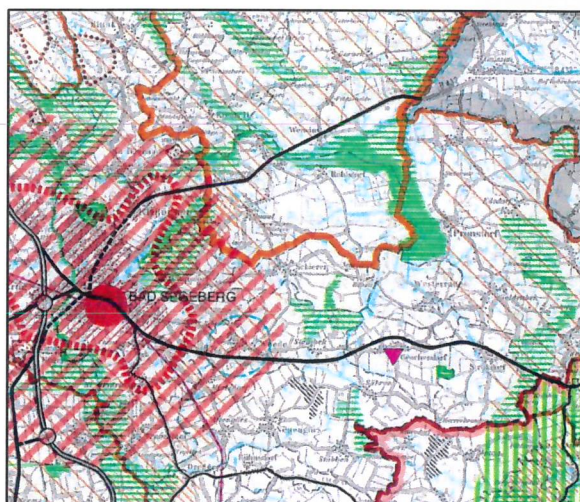
Die im Innenbereich des Ortsteils Eilsdorf der Gemeinde Pronstorf befindlichen Entwicklungspotenziale befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Eine planmäßige Berücksichtigung der Flächen für die wohnbauliche Siedlungsentwicklung ist seitens der Gemeinde somit zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich.

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung nördlich der Straße „Landstraße“ erfolgt die Inanspruchnahme des wohnbaulichen Entwicklungspotenzials der Gemeinde Pronstorf nur in einem geringen Umfang und ist somit mit der weiteren städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde vereinbar.

2.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Schleswig-Holstein für die Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn enthält für die Gemeinde Pronstorf die nachfolgenden Darstellungen:



- Lage im ländlichen Raum
- Lage innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung
- innerhalb des Gemeindegebietes von Pronstorf liegen Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie Vorranggebiete für den Naturschutz

Abbildung 2 Ausschnitt RP I, Quelle: www.schleswig-holstein.de

Der Regionalplan 1 (1998) trifft keine direkten Aussagen für die Gemeinde Pronstorf. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum ergeben sich für die Siedlungsentwicklung die entsprechend allgemeingültigen Vorgaben:

In den übrigen Gemeinden soll die Bautätigkeit im Rahmen des örtlichen Bedarfs erfolgen. Dieser ergibt sich hier vorwiegend aus dem Ersatz-, Nachhol- und Neubedarf für die Bevölkerung und Beschäftigten in der Gemeinde. Unter Berücksichtigung, dass die Landschaft nicht zersiedelt wird, ökologische Belange gewahrt werden und keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Infrastruktur entstehen, kann im Planungszeitraum 1995 bis 2010 in diesen Gemeinden bis zu 20 Prozent des vorhandenen Wohnungsbestandes gebaut werden. Der örtliche Bedarf schließt außerdem eine Ausweisung von Flächen für ortsangemessene Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für eine angemessene Erweiterung ansässiger Betriebe ein (5.2, Z4, RP I).

Die Ziele und Grundsätze des Entwurfes zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein zur Siedlungsentwicklung stehen der Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Pronstorf für den Ortsteil Eilsdorf nicht entgegen. Aufgrund des aktuelleren Planungsstandes sind in Bezug auf den zulässigen Umfang der wohnbaulichen Entwicklung die Vorgaben der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes S-H zu berücksichtigen.

2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Pronstorf (2000)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Pronstorf wurde im Jahr 2000 neu aufgestellt.

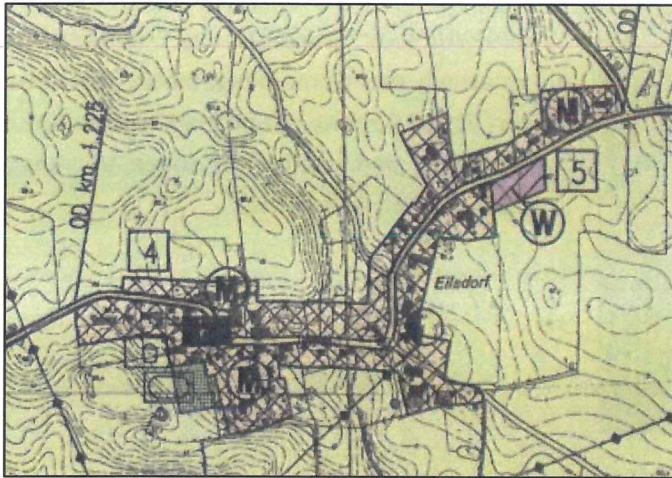


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Pronstorf, OT Eilsdorf, Quelle: Geoportal Kreis Segeberg

Der Siedlungsbereich der Gemeinde wird gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Die Flächen des Ergänzungsbereiches nördlich der „Landstraße“ werden im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pronstorf als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB dargestellt.

Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft steht der Aufstellung der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nicht entgegen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Rahmen des entsprechenden Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.

3 Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung

Die Gemeinde Pronstorf liegt im Kreis Segeberg und umfasst die Ortsteile Eilsdorf, Goldenbek, Reinsbek, Strenglin und Wulfsfelde.

Der Ortsteil Eilsdorf liegt südlich der Bundesstraße 432 (B 432) sowie nördlich der Autobahn 20 (A 20).

Das geplante Vorhaben der Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Eilsdorf umfasst die Anpassung der ursprünglichen Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sowie im Zuge der Ergänzungssatzung eine entsprechende Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in den Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Die Grenzen für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden gemäß den in der Planzeichnung (M. 1:2000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

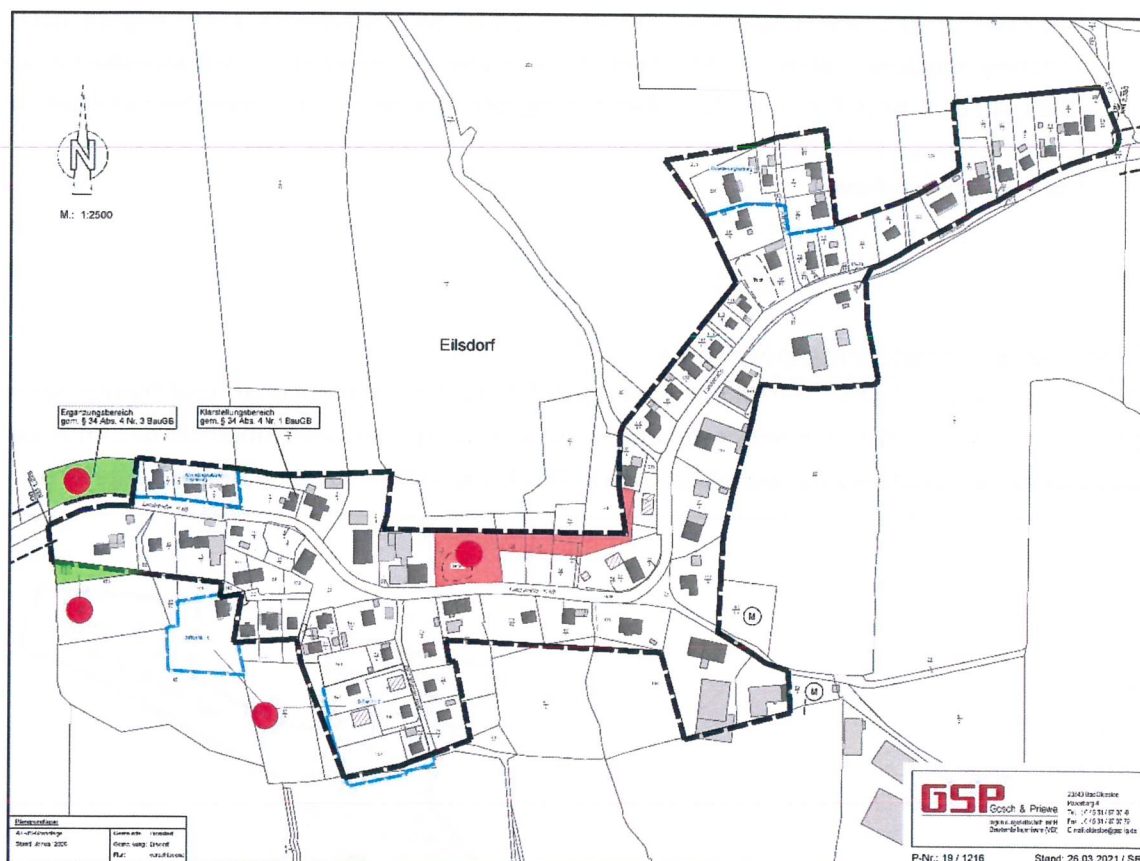


Abbildung 4: Darstellung der Klarstellungs- und Ergänzungsbereiche des im Zusammenhang definierten Ortsteils Eilsdorf, Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft

1	Bereich der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	Aufnahme einzelner Außenbereichsgrundstücke in den bislang im Zusammenhang bebauten Ortsteil.
2	Rücknahme des ursprünglichen Satzungsverlaufes gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.	Durch die Rücknahme der entsprechenden Bereiche wird eine rückwärtige Bebauung und somit ein weiteres Vordringen in den Außenbereich ausgeschlossen.
3	Rücknahme des ursprünglichen Satzungsverlaufes gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.	Durch die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 6 und 10 ist eine Einbeziehung der entsprechenden Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nicht weiter erforderlich. Die Beurteilung entsprechender baulicher Entwicklung erfolgt gem. § 30 BauGB.

4	Anpassung des ursprünglichen Satzungsverlaufes gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zur Klarstellung	Aufnahme einer zwischenzeitlich genehmigten baulichen Entwicklung auf einer Grundstücksteilfläche zur Klarstellung des definierten im Zusammenhang bebauten Ortsteils.
---	---	--

4 Bestehende Entwicklungspotenziale

Die Gemeinde Pronstorf hat sich im Rahmen der Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Eilsdorf mit den bestehenden Entwicklungspotenzialen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zur wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde auseinandergesetzt.

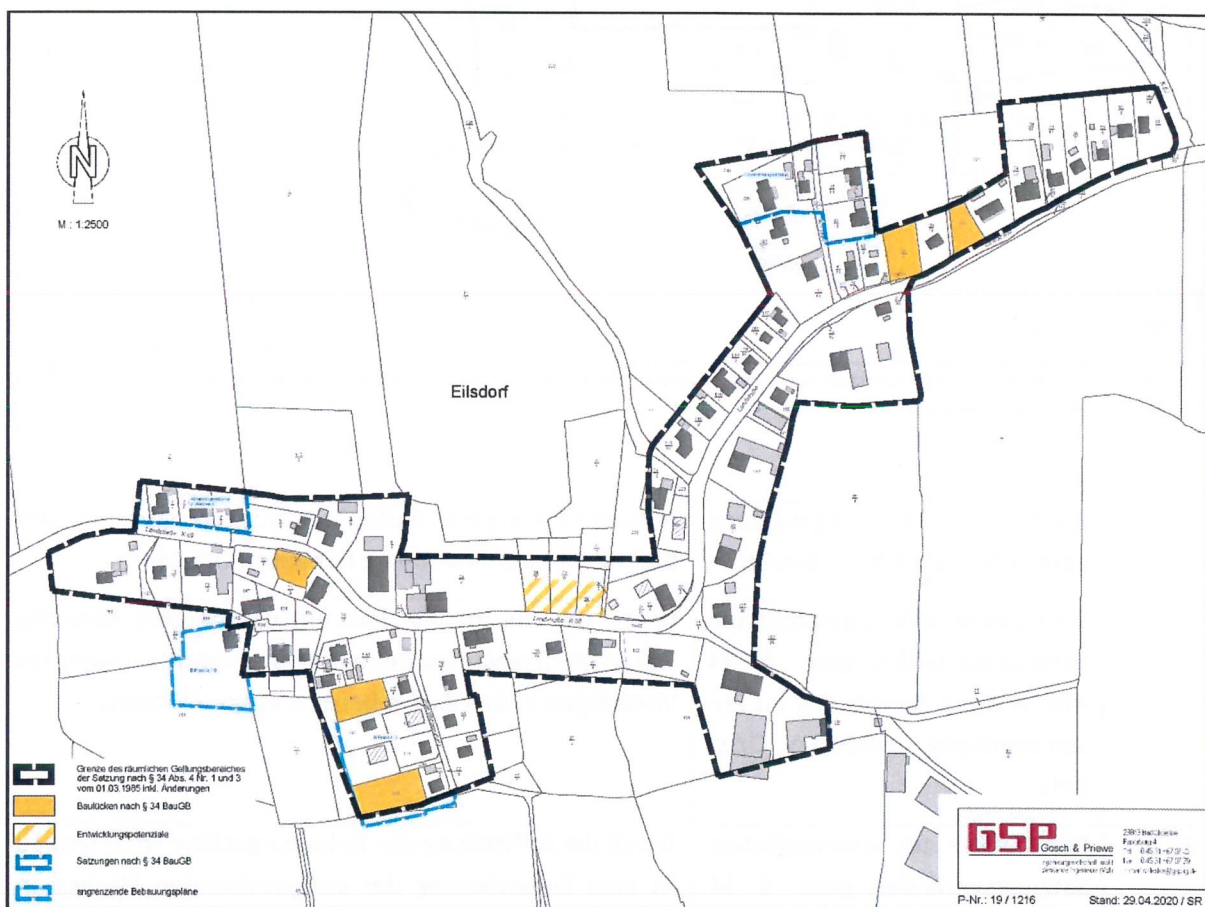


Abbildung 5: Darstellung Entwicklungspotenziale Gemeinde Pronstorf, Ortsteil Eilsdorf

Das wohnbauliche Entwicklungspotenzial der Gemeinde Pronstorf umfasst 60 Wohneinheiten abzgl. der Baufertigstellungen vom 01.01.2019 bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt. Das v.g. wohnbauliche Entwicklungspotenzial der Gemeinde Pronstorf ist insgesamt für die Ortsteile Eilsdorf, Goldenbek, Reinsbek, Strenglin und Wulfsfelde zu berücksichtigen.

Zeitgleich mit der vorliegenden Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Eilsdorf wird auch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Strenglin neu aufgestellt. Innerhalb des Ortsteiles Strenglin wurden 7 Baulücken sowie eine größere Baufläche ermittelt.

Innerhalb des Ortsteiles Eilsdorf wurden 5 Baulücken ermittelt, welche unmittelbar gem. § 34 BauGB wohnbaulich umgesetzt werden könnten. Eine größere Baufläche innerhalb des definierten Innenbereiches kann aufgrund ihres Flächenumfanges voraussichtlich nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Gemeinde Pronstorf baulich entwickelt werden.

Die Umsetzung aller ermittelten Baulücken gem. § 34 BauGB würde das wohnbauliche Entwicklungspotenzial der Gemeinde Pronstorf nur im geringen Umfang beanspruchen, so dass die Erweiterung des festgelegten Innenbereiches durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB städtebaulich vertretbar ist.

5 Anlass Planungsziel

Die im Jahr 1985 aufgestellte Satzung der Gemeinde Pronstorf zur Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 Abs. 2 BauGB wurde in den vergangenen Jahren fortlaufend im geringfügigen Umfang an die jeweils zeitgemäßen Anforderungen angepasst.

Ziel der Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist es, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Eilsdorf auf Grundlage aktueller Gegebenheiten an zeitgemäße Anforderungen anzupassen. Der Bereich der Ergänzungssatzung schafft durch die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke zusätzliche wohnbauliche Entwicklungsflächen, um es unter anderem jungen Familien zu ermöglichen im Ort wohnen zu bleiben.

6 Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Die zum Amt Trave-Land gehörende Gemeinde Pronstorf verfügt sowohl über einen Flächennutzungsplan als auch einen beschlossenen Landschaftsplan.



Abbildung 6: Satzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, OT Eilsdorf (1985), Quelle: Geoportal Kreis Segeberg

Der ursprünglich definierte Verlauf der Satzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile wurde im Jahr 1996 westlich sowie östlich der Straße „A'n Diek“ durch die Aufstellung einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken ergänzt. Die entsprechenden Flächen wurden zwischenzeitlich baulich umgesetzt.

Nördlich der Straße „A'n Diek“ wurde der Verlauf des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Jahr 1996 um 2 Baugrundstücke erweitert. Die entsprechenden Flächen sind zwischenzeitlich baulich umgesetzt.

Im Jahr 2000 wurde die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils entlang der „Landstraße“ am westlichen Siedlungsrand durch die Ergänzung von Außenbereichsgrundstücken mit der Begrenzung zur Zulässigkeit von Einzelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten durch die 2. Änderung der Abordnungssatzung überplant. Der entsprechende Bereich wurde zwischenzeitlich ebenfalls durch Wohnnutzungen bebaut.

2014 hat die Gemeinde Pronstorf den Bebauungsplan Nr. 6 „OT Eilsdorf, südlich der Landstraße (K 69), westlich der Straße Zum Wiesengrund und östlich des Sportplatzes“ zur Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen beschlossen. Das entsprechende Vorhaben hat die Umsetzung von 6 Einzelhäusern ermöglicht, von denen bislang lediglich nur eines noch nicht umgesetzt wurde.

Durch die Neuaufstellung der Klarstellungssatzung i.V.m. der Ergänzungssatzung beabsichtigt die Gemeinde Pronstorf den ursprünglichen Verlauf der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles an die sich zwischenzeitlich ergebenden Gegebenheiten anzupassen.



Abbildung 7: Luftbild Gemeinde Pronstorf, OT Eilsdorf,
Quelle: Geoportal Kreis Segeberg

Der Bereich der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB grenzt westlich an die bestehende Wohnbebauung entlang der Landstraße.

Die Fläche des Ergänzungsbereiches umfasst Teilflächen des Flurstückes 7/11 mit einer Größe von rd. 2.300 m.

Die entsprechenden Flächen sind durch die umliegenden Nutzungen vorgeprägt und stellen durch den geplanten Ergänzungsbereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles eine stimmige Arrondierung des Ortsrandes dar.

Durch die bestehende Wohnbebauung südlich der „Landstraße“ schafft die geplante bauliche Entwicklung innerhalb des Ergänzungsbereiches gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ein stimmiges Gleichgewicht des Ortseingangs.

7 Festsetzungen für den Bereich der Ergänzungssatzung

Im Zuge der Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfolgt eine Einbeziehung von Teilflächen des Flurstückes 7/11 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Die entsprechenden Flächen stellen den künftigen Siedlungsrand des Ortsteiles Eilsdorf dar. Aus diesem Grund erfolgt auf Grundlage des § 34 Abs.4 Nr. 3 Satz 2 BauGB die Aufnahme einzelner Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB.

Die getroffenen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Ergänzungsbereiches sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Form der Bebauung innerhalb der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 wird auf Einzelhäuser begrenzt, um die künftige bauliche Entwicklung an die aufgelockerte bauliche Gestalt des Ortsbildes anzupassen.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Ergänzungsbereiches sind maximal zwei (2) Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus erfolgt, um zu gewährleisten, dass am künftigen Ortsrand des Ortsteiles Eilsdorf eine der Umgebung verträgliche Bebauung entsteht. Die Entwicklung von Gebäuden mit einer erhöhten Zahl von Wohnungen würde in dem entsprechenden Umfeld städtebaulich nicht verträglich sein.

Maßnahmenfläche zur Eingrünung und zum Ausgleich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Ziffer 1 sind mit einem Abstand von rd. 10 m zueinander hochstämmige Obstbäume einer alten Kultursorte anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Die Fläche ist mit einer blühreichen regionalen Saatgutmischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Die Fläche ist gegenüber angrenzenden Nutzungen mit einem mind. 1,0 m und max. 1,5 m hohen Zaun einzufrieden.

Mit dieser Maßnahme kann eine naturraumtypische Eingrünung des Plangebietes in Anlehnung an den heutigen Bestand erzielt werden, über welche im Rahmen des multifunktionalen Ausgleichs auch eine Kompensation der erforderlichen Eingriffe in den Naturhaushalt möglich ist. Die Einfriedung der Fläche sichert eine entsprechende Nutzung im Sinne des Naturschutzes zu.

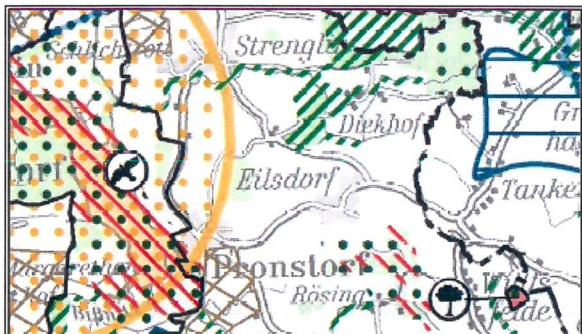
Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Ziffer 2 ist auf 50 % der Fläche eine Initialgehölzpflanzung mit Arten der Schlehen-Hasel-Knicks vorzunehmen. Die verbleibende Fläche ist der Sukzession zu überlassen. Die Fläche ist gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung mit Markierungspfählen in einem Abstand von max. 15 m zueinander abzugrenzen.

Für den erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleich hält die Gemeinde außerhalb der Ortslage eine geeignete Fläche vor, auf der orientiert an der südlich angrenzenden waldartigen Fläche ebenfalls eine Waldentwicklung begünstigt werden soll. Markierungspfähle sollen diese Fläche in der Landschaft gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft sichern.

8 Naturschutz/Grünordnung

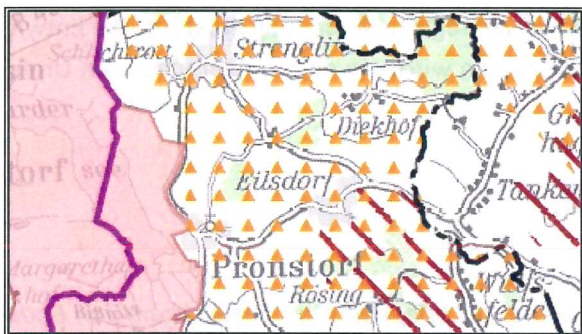
8.1 Aussagen übergeordneter Planungen

Aussagen des Landschaftsrahmenplanes für den Planungsraum III:



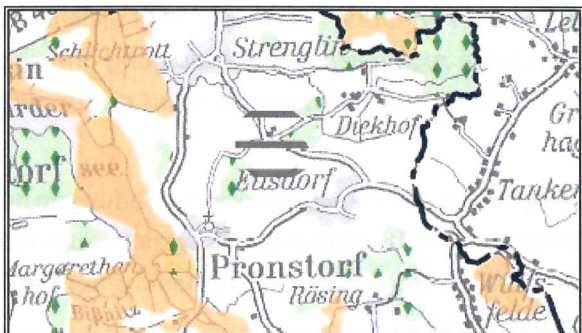
Karte 1

Gemäß Entwurf des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III für die Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn grenzt der Ortsteil Eilsdorf an ein Dichtezentrum für Seeadlervorkommen. Östlich des Siedlungsgebietes verläuft eine Biotopverbundachse.



Karte 2

Die Karte 2 stellt zudem großräumig ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung dar. Das Gebiet südöstlich der Ortslage erfüllt die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet.



Karte 3

Die Karte 3 stellt für die Ortslage von Eilsdorf oberflächennahe Rohstoffe dar.

Abbildung 8: Ausschnitte Landschaftsrahmenplan Planungsraum III, Quelle: www.schleswig-holstein.de

Da durch die Neuaufstellung nur kleinräumig Außenbereichsflächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden, ist eine Beeinträchtigung der entsprechenden Bereiche durch die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht zu erwarten.

Aussagen des Landschaftsplanes:

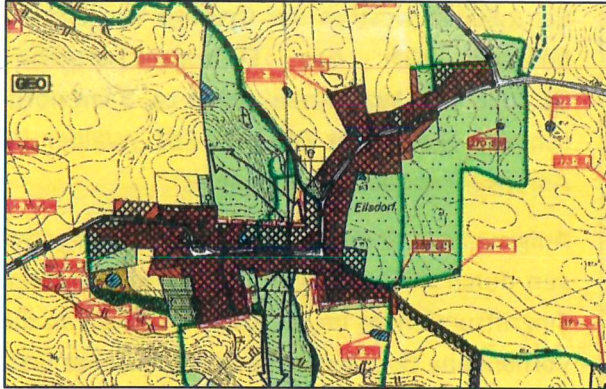


Abbildung 9: Ausschnitt Landschaftsplan Gemeinde Pronstorf, Ortsteil Eilsdorf; Quelle: Amt Trave-Land

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes stellt für die Ortslage Eilsdorf überwiegend gemischte Bauflächen, z.T. noch als Erweiterungsflächen, dar. Hieran grenzen in Teilbereichen Siedlungs-, Hof- und Gartenflächen sowie Lagerflächen im Außenbereich. An mehreren Siedlungsrändern im Süden und Norden der Ortslage wird die bauliche Entwicklung begrenzt.

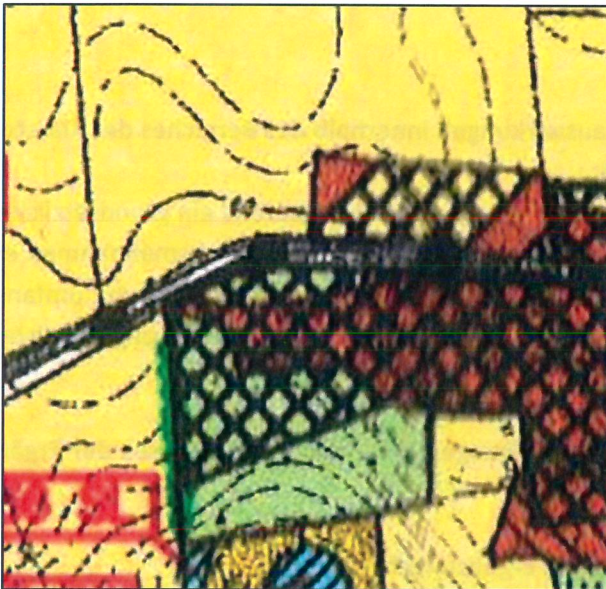


Abbildung 10: Ausschnitt Landschaftsplan Gemeinde Pronstorf, Ortsteil Eilsdorf, Bereich der Ergänzungssatzung; Quelle: Amt Trave-Land

Der Bereich der Ergänzungssatzung wird in der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes als Fläche für Acker oder Grünland (Bestandserhalt) dargestellt.

Die geplante bauliche Entwicklung im Ergänzungsbereich weicht von den Entwicklungsaussagen des Landschaftsplanes ab, da dieser für den betroffenen Landschaftsraum keine Entwicklungsaussagen macht, sondern die Bestandsdarstellungen übernimmt. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung südlich der Landesstraße stellt der Ergänzungsbereich aus landschaftsplanerischen Gesichtspunkten eine Arrondierung der Ortslage dar, ohne den Landschaftsraum zu zersiedeln. Besonders bedeutende Biotopstrukturen sind von der Entwicklung nicht betroffen.

Natura 2000:

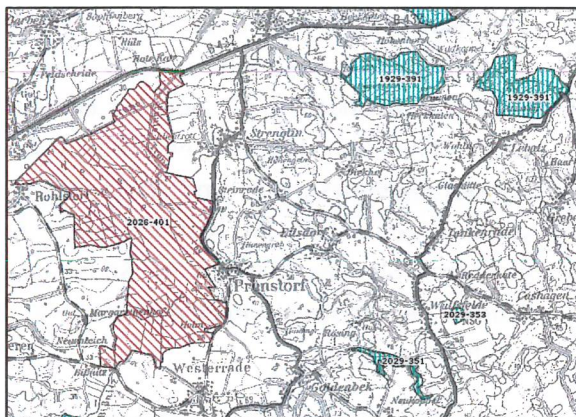


Abbildung 11: Natura 2000-Gebiete,
Quelle: www.umweltdaten.landsh.de

Ca. 1.800 m westlich der Ortslage von Eilsdorf befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet DE 2028-401 ‚Wardersee‘ sowie ca. 3 km nördlich das FFH-Gebiet DE 1929-391 ‚Wälder im Ahrensböcker Endmoränengebiet‘

Aufgrund der räumlichen Distanz und des geringen durch die Satzungsänderung verursachten Eingriffsumfanges im direkten Anschluss an die vorhandene Ortslage ist nach planerischer Ersteinschätzung nicht mit Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der europäischen Schutzgebiete zu rechnen.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen innerhalb des Bereiches der Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Für die Grundstücke im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung besteht bereits ein grundsätzliches Baurecht nach § 34 BauGB, so dass für die dort möglichen Eingriffe keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Die Belange des Biotop- und Artenschutzes bleiben davon unberührt. Auf umfangreiche landschaftsplanerische Erläuterungen mit einer Bestandserfassung und Bewertung möglicher Bauflächen wird im Bereich der Klarstellungssatzung verzichtet.

8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen innerhalb des Bereiches der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

8.3.1 Bestandserfassung und Bewertung im Ergänzungsbereich

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser:

Bei dem Bereich der Ergänzungssatzung handelt es sich um den Siedlungsrand mit Gartennutzung im Übergang zu bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Osten grenzt Wohnnutzung an. Im Süden liegt die Landesstraße.

Ein Großteil des Ergänzungsbereichs wird intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Hier findet ein regelmäßiger Bodenumbbruch mit Störung der natürlichen Bodenfunktionen statt. Im östlichen Bereich stehen junge Obstbäume auf einer regelmäßig gemähten Wiese. Hier ist von ungestörten Bodenfunktionen auszugehen.

Nach dem Landschaftsplan herrschen im Ortsteil Eilsdorf Geschiebelehme und Geschiebemergel vor, die meist lehmig sind. Westlich außerhalb des Ergänzungsbereichs liegen Flächen mit erhöhter Erosionsgefahr.

Der Landwirtschafts- und Umweltatlas weist für das Plangebiet schwach frische Böden mit einer mittleren Sickerrate aus. Oberflächengewässer finden sich nicht innerhalb und im Umfeld des Ergänzungsbereichs.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Entlang der Landesstraße stocken Gehölzstrukturen, die als Rudimente ehemaliger Knickstrukturen eingestuft werden können. Der Landschaftsplan stellt hier jedoch keine Knickstrukturen dar.

Im östlichen Plangebiet befindet sich eine junge Obstwiese mit intensiver Unternutzung. Zudem ragen hier die intensiv genutzten Gartenbereiche der Wohnbebauung von Haus Nr. 1C in den Ergänzungsbereich.

In den Gehölzstrukturen finden insbesondere heimische Brutvogelarten einen geeigneten Lebensraum. In unmittelbarer Nähe der Landesstraße und des Siedlungsrandes ist jedoch insbesondere mit störungsunempfindlichen Arten zu rechnen. Die intensiv genutzten Ackerflächen können zwar von Offenlandarten genutzt werden, stellen jedoch aufgrund der Nutzung keinen bedeutenden Lebensraum dar.

Schutzgut Klima / Luft

Das Klima in Schleswig-Holstein ist stark durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es ist mit seinen feuchten, milden Wintern und hohen Niederschlägen als gemäßigt, feucht temperiertes und ozeanisches Klima zu bezeichnen. Lokalklimatisch befindet sich das Plangebiet im Übergang zwischen bebauten Bereichen und der freien Landschaft. Eine besondere lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion kommt dem Planungsgebiet nicht erkennbar zu.

Schutzgut Mensch, kulturelles Erbe, Orts- und Landschaftsbild

Hinweise auf das Vorhandensein von Kultur- und Sachgütern liegen nicht vor.

Der Landschaftsplan ordnet den Ergänzungsbereich einer struktur- und knickarmen Agrarlandschaft der Moränenflächen mit geringer Naturnähe, Vielfalt und Eigenart zu.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch sind Immissionen durch die südlich liegende Kreisstraße zu erwarten. Landwirtschaftliche Betriebe liegen nicht im näheren Bereich der Ergänzungssatzung.

8.3.2 Projektwirkungen im Ergänzungsbereich

Die Gemeinde plant innerhalb des Ergänzungsbereiches die Möglichkeit für die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken zu schaffen. Außer von Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhäusern werden keine weiteren Vorgaben gemacht. Diese ergeben sich jeweils aus den Charakteristika der umliegenden Bebauung. Dem umgebenden Bestand entsprechend ist demnach von einer Einzelhausbebauung auszugehen. Die Erschließung erfolgt direkt über die Landstraße.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser:

Die Planungen gehen insbesondere mit Versiegelungen durch die Bebauung und die erforderliche Erschließung einher, durch die es zu einem Verlust belebter Bodenschichten kommt. Hiervon sind insbesondere Böden mit bisher weitgehend ungestörten Bodenfunktionen betroffen.

Mit der Bodenversiegelung ist auch eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und mögliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes verbunden. Über die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken kann eine Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt erfolgen. Dieses ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens gem. EU-Wasserrahmenrichtlinie zu prüfen.

In der Satzung werden keine konkreten Vorgaben für Baugrenzen oder Grundflächen gemacht. Diese orientieren sich an dem Charakter der Umgebung. Für die neuen Wohnbaugrundstücke von ca. 1.860 m² wird deshalb pauschal ein Versiegelungsgrad von 40 % (Wohngebäude zzgl. Nebengebäude, Terrassen, Stellplätze, etc.) angenommen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die straßenbegleitenden Gehölzstrukturen werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. So wird sichergestellt, dass diese nicht durch Zufahrten o.ä. zerstört werden und dauerhaft den Straßenraum prägen werden.

Durch die mögliche Bebauung im Ergänzungsbereich geht der Bereich der Obstwiese und ein Teil der mit Gehölzen bestandene Gartenflächen verloren. Für diese Bereiche wird eine besondere Bedeutung auf rd. 450 m² Fläche für Natur und Landschaft angenommen. Ansonsten geht insbesondere Ackerland durch die mögliche Bebauung verloren, welches keine bedeutenden Strukturen für Pflanzen und Tiere hat.

Zur Eingrünung des Plangebietes wird eine Maßnahmenfläche festgesetzt. Hier sollen auf derzeit intensiv ackerbaulich genutzten Flächen Obstbäume alter Kultursorte mit einer extensiven Unternutzung durch eine regionale Ansaat erfolgen, die Pflanzen und Tieren neuen Lebensraum bieten.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Das Bundesnaturschutzgesetz bezeichnet einige seltene und vom Aussterben bedrohte Arten als besonders und streng geschützt (§ 7 BNatSchG). Für diese Arten gelten nach § 44 BNatSchG bestimmte Zugriffsverbote. Unter anderem ist es verboten, sie der Natur zu entnehmen, zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den streng geschützten Tierarten sowie den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit erheblich zu stören.

Um Konflikte mit den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu vermeiden, sind bei Baufeldfreimachungen die gesetzlichen Vorgaben des § 30 Abs. 5 BNatSchG zu berücksichtigen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Mit dem Neubau von zwei bis drei Wohnhäusern und dem daraus resultierenden Ziel- und Quellverkehr sind keine erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft verbunden. Stadtklimatische Effekte kommen aufgrund der geringen Siedlungsgröße von Eilsdorf nicht zum Tragen. Besonders klimaaktive Bereiche, wie z.B. Niederungsflächen, sind von den möglichen Eingriffen nicht betroffen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, kulturelles Erbe, Orts- und Landschaftsbild

Die Auswirkungen der Planung für das Schutzgut Mensch sind erst einmal positiv zu bewerten, da durch die Flächenausweisung Wohnraum für ortsansässige Familien geschaffen werden kann.

Die Wohnbauflächen des Geltungsbereiches gliedern sich an den bestehenden Siedlungskörper an. Somit ist von gleichen Lärmbedingungen wie für die umgebende Bebauung auszugehen. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden nicht erwartet.

Mit der Planung dringt die Bebauung weiter in den freien Landschaftsraum ein. Jedoch befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits vorhandene Bebauung. Die Bebauung wird von der freien Landschaft aus in nördlicher und westlicher Richtung gut einsehbar sein. Es wird eine Maßnahmenfläche mit Gehölzpflanzungen vorgesehen, die eine Einbindung der neuen Bebauung in den Landschaftsraum sichert.

8.3.3. Maßnahmen für den Ergänzungsbereich

Da der Bereich der Ergänzungssatzung (Teilstück des Flurstücks7/11) wie ein Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, besteht für den Verursacher gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die Verpflichtung, die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Maßnahmen für die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser:

Bezüglich der Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser wird auf die Einhaltung der Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (§ 12 BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) verwiesen. Generell ist gemäß DIN 18915 mit dem Boden schonend umzugehen.

Maßnahmen für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Bezüglich des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt wird darauf hingewiesen, dass im Ergänzungsgebiet vorhandene bzw. angrenzende wertvolle Gehölzbestände, insbesondere die linearen Gehölzstrukturen an der Kreisstraße während der Bauphase durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen sind. Es wird auf die DIN 18920 verwiesen. Zudem sind Rodungen von Gehölzen nur im gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

Entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze wird eine Maßnahmenfläche festgesetzt, auf welcher die Anpflanzung von Obstbäumen einer alten Kultursorte mit extensiver Unternutzung vorgesehen wird. Hierdurch werden neue Lebensraumstrukturen auf bisher intensiv genutzten Ackerflächen geschaffen.

Maßnahmen für die Schutzgüter Mensch, kulturelles Erbe, Orts- und Landschaftsbild

Bezüglich des Landschaftsbildes werden Festsetzungen zur Einbindung der neuen Bebauung in den angrenzenden Landschaftsraum getroffen. Durch das Gebot zur Anpassung an die bestehende Bebauung ist gewährleistet, dass die neu entstehenden Häuser die vorhandene Bebauung im Umfeld nicht überragen und sich grundsätzlich in das Ortsbild einfügen.

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.

8.3.4 Bilanzierung des Eingriffs für den Ergänzungsbereich

Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges erfolgt eine schutzgutbezogene Eingriffsbewertung in Anlehnung an den Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums vom 9.12.2013 sowie dessen Anlage.

Schutzgut Boden

Durch die Bebauung mit einhergehenden Bodenbewegungen und Versiegelungen ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen. Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt durch Bodenentsiegelungen ist nicht durchführbar, da derartige Flächen sich nicht im Plangebiet bzw. deren Umgebung befinden. Entsprechend wird auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen. Die Hinweise des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1: 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1: 0,3 auszugleichen. Für die Bilanzierung wird eine Entwicklung von Bauflächen mit einem Gesamtversiegelungsgrad von 0,4 (Gebäude, Zuwegungen, Terrassen, usw.) auf einer Fläche von rd. 1.860 m² veranschlagt. Hieraus errechnet sich ein Kompensationsbedarf von 372 m² (1.860 m² x 0,4 x Faktor 0,5).

Schutzgut Wasser

Gemäß dem angewendeten Bilanzierungsverfahren wird Ausgleich für das Schutzgut Wasser erforderlich, wenn anfallendes Niederschlagswasser nicht naturnah zurückgehalten oder versickert werden kann. Im Plangebiet ist nicht sichergestellt, ob eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers möglich wird. Deshalb wird Ausgleich für das Schutzgut Wasser veranschlagt. Es wird als angemessen angesehen hierfür den erforderlichen Ausgleich für das Schutzgut Boden zu Grunde zu legen. Entsprechend werden für das Schutzgut Wasser weitere 372 m² Ausgleichsfläche erforderlich.

Landschaftsbild

Der Ergänzungsbereich liegt am westlichen Siedlungsrand am Übergang in den freien Landschaftsraum. Bisher vorhandene Ortsrandstrukturen werden in Teilen überbaut. Entsprechend ist der Bereich aus der freien Landschaft zukünftig gut einsehbar. Zur Einbindung der Neubebauung wird eine lockere Eingrünung in Anlehnung an den vorhandenen Siedlungsrand erforderlich. Hierfür wird in der Satzung einer Maßnahmenfläche mit Obstbaumpflanzungen und extensiver Unternutzung vorgesehen.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die Hinweise des angewendeten Ausgleichserlasses unterscheiden für mögliche kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen zwischen Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz und solchen mit einer besonderen Bedeutung. Dabei wird davon ausgegangen, dass in der Regel nur auf Flächen mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz erhebliche oder nachhaltige und damit auszugleichende Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften auftreten.

Im Ergänzungsbereich der Satzung wird für den Bereich der Obstwiese von rd. 450 m² Fläche eine höhere Bedeutung angenommen, für die ein Ausgleich im Verhältnis von 1 : 1 vorgesehen wird. So sind für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften weitere 450 m² Ausgleichsfläche erforderlich.

Schutzgut Klima / Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft liegen vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und / oder Luftausgleichsfunktion durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen betroffen sind. Dieses ist im Ergänzungsbereich nicht der Fall. Für das Schutzgut Klima / Luft werden keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

8.3.5 Ausgleichsmaßnahme

Die vorangestellte Ausgleichsbilanzierung errechnet für die Eingriffe im Ergänzungsbereich einen Kompensationsbedarf von 1.194 m² Fläche (jeweils 372 m² für die Schutzgüter Boden und Wasser, 450 m² für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften), auf der bodenfunktionsbezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Zudem wird eine Eingrünung erforderlich.

Die Satzung setzt auf einer Fläche von 430 m² eine Maßnahmenfläche in unmittelbarer Nähe des Ergänzungsbereiches fest, auf der auf ehemals intensiv ackerbaulich genutzten Flächen eine Obstbaumpflanzung mit alten Kultursorten und eine blühreiche Regiosaat mit extensiver Nutzung erfolgen soll. Diese Maßnahme ist geeignet, deinen Teil der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Boden, in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie in das Landschaftsbild auszugleichen.

Der verbleibende Kompensationsbedarf in Höhe von rd. 770 m² soll im Teilbereich 2 der Satzung außerhalb der Ortslage auf Teilflächen der Flurstücke 7/11 und 54/4 nördlich angrenzend an die vorhandenen Biotopflächen erfolgen. Ziel ist auf den derzeit ackerbaulich genutzten Flächen eine Gehölzentwicklung durch Initialgehölzpflanzung und Sukzession zu begünstigen.

9 Immissionsschutzbelange

9.1 Schallimmissionen

Die Wohnbauflächen des Geltungsbereiches gliedern sich an den Siedlungskörper an. Somit ist von gleichen Lärmbedingungen wie für die umgebende Bebauung auszugehen. Da in den früheren Satzungen keine Notwendigkeit zum Schutz vor Schallimmissionen aufgeführt wurde, wird diese auch für die vorliegende Satzung nicht angenommen.

9.2 Geruchsmissionen

Hinsichtlich der umliegenden, aktiven landwirtschaftlichen Betriebe kann aufgrund der in jüngster Vergangenheit erfolgten wohnbaulichen Entwicklung davon ausgegangen werden, dass in diesem Zusammenhang auch für die Flächen der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 eine Verträglichkeit besteht. Grenzwertüberschreitende Lärm- und Schadstoffimmissionen aus angrenzenden Nutzungen und Straßen sind nicht zu erwarten.

10 Nachrichtliche Übernahmen

10.1 Anbauverbotszone

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m nicht errichtet werden.

Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung dargestellt.

10.2 Anbaubeschränkungszone

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Genehmigungen für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 30 m bei Kreisstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, von der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens unter Angabe von Gründen verweigert wird.

11 Erschließung

Ver- und Entsorgung

Die Möglichkeit der Oberflächenentwässerung künftiger Baugrundstücke ist in Abhängigkeit der anstehenden Bodenverhältnisse und der Versickerungsfähigkeit zu prüfen und soweit möglich auf den privaten Grundstücksflächen vorzusehen. Sofern eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich ist, ist ein Anschluss an die vorhandenen Entsorgungseinrichtungen möglich.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Kanalisationsnetz.

Verkehrliche Anbindung

Die Fläche der Ergänzungssatzung bindet künftig über die Straße „Landstraße“ an und ist über die entsprechende Verkehrsfläche ausreichend erschlossen.

Das Umfeld des Plangebietes wird durch die Buslinien 5912 und 7680 der Hamburger Verkehrsverbund GmbH bedient.

12 Altlasten, Archäologie, Kampfmittel

Altlasten

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Kampfmittel

Die Gemeinde Pronstorf wird in der Anlage 1 (Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen) der Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Situation durch Kampfmittel nicht aufgeführt.

Belastungen mit Kampfmitteln sind nicht bekannt und voraussichtlich nicht vorhanden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind.

13 Billigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pronstorf hat die Begründung in der Sitzung

am 22.04.2021 gebilligt.

Pronstorf, den 14.12.2021


Der Bürgermeister



Aufgestellt durch:

GSP Gosch & Prieue
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe

