

Bebauungsplan Nr. 3

Gelände zwischen Straße "Am Dorfplatz", "Mühlenstraße"
und "Schmiederedder" der Gemeinde Pronstorf,
Ortsteil Strenglin, Kreis Segeberg

Begründung:

1. Lage und Größe des B-Plangebietes
2. Gründe der Planaufstellung
3. Grundlage des Planes
4. Entwicklung des Planes
5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
6. Verkehrsflächen
7. Ver- und Entsorgung
8. Bodenbeschaffenheit und Gründung
9. Naturschutz und Landschaftspflege
10. Immissionen
11. Kosten

Aufgestellt: Ingenieurbüro Vollmers + Vick
Beratende Ingenieure für Bauwesen VBI
Kurhausstr. 70
23795 Bad Segeberg

Planungsbüro Wichmann
Dorfstraße 31
23815 Strukdorf

1. Lage und Größe des B-Plangebietes

Das B-Plangebiet mit einer Größe von 1,09 ha liegt im Zentrum des Ortsteiles Strenglin zwischen den Straßen "Am Dorfplatz", "Schmiederedder" und "Mühlenstraße".

Die Nettobaufläche beträgt 0,67 ha. Auf Grünflächen/Parkanlage entfallen 0,07 ha, auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 0,26 ha und auf Straßenverkehrsflächen 0,10 ha. Entsprechend dem Flächennutzungsplan ist die Fläche als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

2. Gründe der Planaufstellung

Um für einheimische Bauinteressenten ausreichend Grundstücke zur Verfügung stellen zu können, wurde von der Gemeindevertretung die Aufstellung des B-Planes beschlossen, die neben Einfamilienhäusern auch Raum für freie Berufe und nicht störende Handwerksbetriebe bieten soll. Auf die Parzellierung der geplanten Grundstücke wurde verzichtet, stattdessen werden großzügige bebaubare Flächen festgesetzt, die mehr Spielraum bieten.

3. Grundlage des Planes

Der Plan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Pronstorf nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Die Aufstellung erfolgt auf der Grundlage der §§ 1-4 und 8-13 Baugesetzbuch (BauGB) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO).

4. Entwicklung des Planes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in der Ortsmitte wird eine Baumöglichkeit für ca. 8-10 freistehende Einzelhäuser geschaffen. Der vorhandene Feuerlöschteich wird in den B-Plan einbezogen und erhält durch die Ausweisung der Randflächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine Pufferzone zur vorhandenen wie auch zur neuen Bebauung. An diese Fläche grenzt in nordöstlicher Richtung eine Grünfläche mit der Ausweisung als Parkanlage an, auf der vornehmlich Bäume gepflanzt werden sollen, um zwei bereits entfernte Linden im Bereich der Landesstraße auszugleichen.

Die Bauplätze sind zum Teil um die Erschließungsstraße "A" gruppiert bzw. ziehen sie sich einzeilig am "Schmiederedder" entlang. Zur südlichen und östlichen vorhandenen Bebauung wird das Neubaugebiet durch vorhandene oder neu geplante Knicks mit davorliegenden Schutzstreifen abgegrenzt.

Die baugestalterischen Festsetzungen lassen weitgehend individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu. Die Festsetzungen über das Nutzungsmaß des Baugebietes orientieren sich an der in der Gemeinde vorhandenen aufgelockerten Einzelhausbebauung.

Die Wohnungen pro Wohngebäude werden auf maximal 2 beschränkt, um nicht eine zu massive Bebauung zu erhalten und den Charakter des Dorfbildes zu bewahren.

Für das Baugebiet werden 5 Parkplätze ausgewiesen, die sowohl in der Erschließungsstraße "A" wie auch der "Mühlenstraße" (L 69) liegen. Zum Dorfplatz, der auch gleichzeitig den Kinderspielplatz beherbergt, führt ein 2,5 m breiter Fußweg, der durch einen Straßenbegleitgrünstreifen sowie Parkplätze in Längsaufstellung von der Landesstraße abgesetzt ist.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens (Umlegung oder Enteignung) sind nicht erforderlich. Die Fläche steht im Eigentum von Herrn Hermann Wulff. Die Gemeinde beabsichtigt, diese Fläche zu erwerben.

6. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt durch die umgebenden Straßen "Schmiederedder" und "Mühlenstraße", eine innere Erschließung stellt die Planstraße "A" her. Für die Planstraße "A" ist eine Gesamtbreite von 6,0 m vorgesehen. Der 1,50 m breite Gehweg soll durch eine 50 cm breite Muldenrinne von der 4,0 m breiten Fahrbahn getrennt werden, so daß bei Begegnungsverkehr ein Ausweichen auf den überfahrbaren Gehweg möglich ist. Die gesamte Fläche soll in Pflaster hergestellt werden. Der Weg "1" zum Dorfplatz wird in Recyclingmaterial hergestellt. Für die Einmündung in die Kreisstraße in ein Sichtdreieck mit einer Anfahrtsichtweite von 10,0 m festgesetzt.

7. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

7.1 Wasser

Das B-Plangebiet wird durch die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Ostholstein versorgt. Von der bestehenden Hauptleitung werden die Hausanschlüsse teilweise direkt zu den Grundstücken vorgestreckt. Für die Planstraße "A" wird eine Ringleitung um die Straße verlegt.

7.2 Löschwasser

Zur Löschwasserversorgung sind Hydranten in ausreichender Zahl vorhanden, außerdem kann zusätzlich das Wasser des vorhandenen Teiches genutzt werden.

7.3 Schmutz- und Oberflächenwasser

Die Entsorgung des Baugebietes für Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgt im Mischsystem, das Anschluß an die vorhandene neue Klärtechanlage hat. Die Hausanschlüsse sind teilweise schon vorgestreckt, lediglich die Planstraße "A" bedarf einer Ergänzung des Rohrnetzes.

7.4 Strom

Der Anschluß erfolgt an das Netz der Schleswag.

7.5 Telefon

Der Anschluß erfolgt an das Netz der Telekom.

7.6 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung wird in Form von Mastaufsatzleuchten mit einer Lichtpunkthöhe von 4,50 m ergänzt.

7.7 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch den Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur Zentraldeponie durchgeführt.

8. Bodenbeschaffenheit

Die Bodenverhältnisse und die Tragfähigkeit des Bodens sind für die beabsichtigte Bebauung geeignet. Soweit weniger tragfähiger Boden besteht, wird ein Bodenaustausch vorgenommen. Altlasten im Bereich der bis dahin landwirtschaftlichen genutzten Fläche werden nicht erwartet.

9. Naturschutz und Landschaftspflege

9.1 Bestandssituation und Bewertung der Lebensräume:

9.1.1 Lage:

Das B-Plan-Gebiet liegt inmitten des Dorfes Strenglin, ohne Verbindung zur freien Landschaft.

9.1.2 Topographie:

Das Gelände ist eben mit leichtem Gefälle nach Südwest in Richtung des Feuerlöschteiches.

9.1.3 Ortsbild:

Vorhandene Bebauung, Teich und Grünlandfläche mit randlichen Gehölzstrukturen vermitteln ein ländlich, dörfliches Ortsbild.

9.2 Boden:

Bodenart nach Reichbodenschätzung: anehmiger Sand (S1)

Der Untergrund ist für eine Bebauung geeignet. Die Regenwasserversickerung ist im Baugebiet möglich.

9.3 Wasser:

9.3.1 Grundwasser:

Grundwasserstand zwischen 4 m und 6 m unter Flur im östlichen Teil des B-Plan-Gebietes. Altlasten sind nicht bekannt.

9.3.2 Oberflächenwasser / Teich:

Feuerlöschteich am tiefsten Geländepunkt im südwestlichen B-Plan-Bereich, ständig wasserführend, mit Drainage- und Oberflächenwasserzuführung und Überlauf. Wasserpflanzen (Flutender Schwaden, Wasserlinse) deuten auf Nährstoffbelastung des Gewässers hin. Östlich bodenfeuchte Übergangszone.

9.4 Lebensräume:

9.4.1 Grünland:

Auf der Eingriffsfläche überwiegt der Biotoptyp Wirtschaftsgrünland mittlerer Standorte. Es fehlen feuchte oder trockene Bereiche.

Charakteristische Pflanzenarten:

Lonium perenne
Taraxacum officinale
Ranunculus repens
Poa pratensis
Poa trivialis
Trifolium repens
Dactylis glomerata

Durch die gleichförmige Struktur, intensive Nutzung und isolierte Lage hat diese Grünlandfläche nur geringe Bedeutung als Lebensraum für z.B. Vögel, Insekten, Heuschrecken oder Spinnen.

9.4.2 Grünlandbrache:

Ausgeäunter Bereich am Feuerlöschteich mit dominanten Brennesselbeständen z.T. mit Arten des frischen bis feuchten Grünlandes am östlichen Teichrand. Aufgrund des höheren Struktur- und Blütenreichtums hat die Brachfläche Bedeutung für Vögel, Insekten und Schmetterlinge.

9.4.3 Teich:

Halbnatürliches Stillgewässer als typischer Dorfteich mit steilen und flacheren Uferböschungen, ohne Gehölzsaum. Im Uferbereich Flutender Schwaden, Wasserfläche fast vollständig mit Wasserlinse bedeckt. Biotopfunktion für Amphibien konnte nicht nachgewiesen werden.

Weiherr, Tümpel und andere stehende Kleingewässer gehören zu den gesetzlich besonders geschützten Lebensräumen gem. § 15a Abs. 1 Ziff. 6 LNatSchG.

9.4.4 Gehölze:

Knick 1

Innerhalb des B-Planbereiches verläuft an der östlichen Plangrenze ein Knick.

Länge: 82 m

Wallhöhe: ca. 1,0 m

Strauchschicht: Holunder, Weißdorn, Weide, Schlehe, Brombeere

Klassifizierung: mittlere ökologische Wertigkeit (II)

Pflegezustand: entspricht den Grundsätzen des § 15b LNatSchG, Bewuchs jedoch mit z.Zt. großen Lücken.
Keine Überhälter vorhanden.

Knick 2 (außerhalb des B-Planes)

Länge: 53 m

Wallhöhe: ca. 0,7 m

Strauchschicht: Hasel, Hainbuche, Holunder, Bergahorn

Dominant: Hasel

Klassifizierung: mittlere ökologische Wertigkeit (II)

Pflegezustand: entspricht noch den Grundsätzen des § 15b LNatSchG.
Keine Überhälter vorhanden.

Bäume:

Innerhalb des B-Plangebietes stehen 2 Roßkastanien, Kronendurchmesser 8 m nördlich und eine Esche, Kronendurchmesser 6 m südlich des Teiches. Die südlich des Teiches vorkommenden 8 Weiden wurden abgesägt und der Wurzelraum durch Bodenaufschüttung auf dem Nachbargrundstück beeinträchtigt.

9.5 Eingriffssituation:

Die Umwandlung der derzeitigen Flächennutzung von Wiese/Weide zu Wohnbauland stellt naturschutzfachlich und naturschutzrechtlich einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Der Eingriff in den Naturhaushalt der Gemeinde Pronstorf entsteht insbesondere durch Zunahme

- der Bodenversiegelung (Häuser plus Nebenanlagen, Erschließungsstraße)
- von Emissionen (Hausbrand, Kfz-Verkehr)
- von Abwässern
- Knickrodung von 8 m.

Der Eingriff in das Ortsbild entsteht insb. durch Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Wohngebiet, so daß der typische, ländliche Charakter Strenglins reduziert wird.

9.6 Eingriffsminimierung:

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und um vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen, wird das Baugebiet innerhalb der Ortslage in einem ökologisch unsensiblen Bereich geplant.

Darüber hinaus werden folgende planerischen Festsetzungen entwickelt:

- Erhalt der ökologisch bedeutsamen Strukturen innerhalb des B-Plangebietes (Knick, Teich mit Umgebung, Bäume)
- Festsetzung von Pufferzonen zu den vorhandenen und geplanten Knicks sowie um das Teichgelände. Die Pufferzonen übernehmen auch Ausgleichs-/Ersatzfunktionen.
- Fahrflächen und PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Recyclingschotter, breitfugig verlegtes Pflaster) herzustellen.
- Bau einer möglichst kurzen Erschließungsstraße, um Bodenversiegelung zu minimieren.
- Verwendung von im B-Plangebiet anfallenden Boden zur Anlage der geplanten Knickwälle.
- Wahrung des dörflichen Charakters durch Vermeidung zu enger Bebauung (Grundstücksgrößen mind. 600 m² und Einzelhausbebauung), gleichzeitigem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

9.7 Eingriffsausgleich bzw. Eingriffersatz

Um eine angemessene Kompensation der beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes (insb. Schutzgüter Boden und Wasser) und der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen, werden folgende planerischen Festsetzungen vorgeschlagen:

9.7.1 Ortsbild

- Anpflanzung von 13 Stück einheimischen Lebensbäumen (z.B. dorfbildtypische Linden) im Bereich der Straßenräume.
Stammumfang 16-18 cm, 3x verschulte Baumschulqualität.
Unversiegelter Wurzelraum: mind. 9 m²
Die Anpflanzungen wirken darüber hinaus kleinklimaausgleichend.

9.7.2 Naturhaushalt

- Neuanlage von ca. 155 m Knick auf einer Grundfläche von ca. 155 m x 3,0 m = 465 m²

Für die Knickbepflanzung sind heimische Sträucher der Arten Hasel, Schlehe, Weißdorn, Ahorn und Vogelbeere in 2 x verschulter Baumschulqualität und einer Höhe von 60 - 80 cm, 2-reihig, Reihenabstand 0,8 bis 1,0 m zu verwenden.

Der Knickwall ist mit einer Höhe von ca. 1,0 m aus dem vorhandenen Boden aufzusetzen. Kronenbreite ca. 1,0 m, Wallsohlbreite ca. 3,0 m.

- Anlage von Sukzessionsflächen parallel zu den vorhandenen und geplanten Knicks in einer Breite von 3,0 m sowie einer Sukzessionsfläche von 5,0 m Breite zwischen den neu anzulegenden Knicks als örtliches Biotopverbundband.

- Anlage einer Sukzessionsfläche um den Feuerlöschteich.

Auf den Sukzessionsflächen ist eine gärtnerische Nutzung oder Gestaltung zu unterlassen. Die Flächen sind der natürlichen Selbstentwicklung zur Gras-/Kraut- und Staudenflur zu überlassen.

Die Sukzessionsfläche um den Teich darf, mit Ausnahme der Löschwasserentnahmestelle, nicht gemäht werden.

Die Errichtung von Nebengebäuden, auch von baugenehmigungsfreien, ist auf diesen Flächen unzulässig.

Sukzessionsfläche insgesamt: ca. 1320 m².

9.8 Ausgleich-/Ersatzflächenberechnung gem. "Gemeinsamer Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Nautr und Umwelt vom 8. November 1994"

Vorbemerkung: Die Eingriffsfläche liegt aus landschaftsplanerischer Sicht auf einer Fläche "ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz".

Bodenversiegelung:

Straßenflächen, neu: ca.

550 m²

Nettobaupfläche: ca. 6170 m² x 0,25 (gemittelte GRZ) ca. 1540 m²

2090 m²

Summe Bodenversiegelung: 2090 m²

=====

Notwendige Ersatzflächen: ca. 2090 m² x Faktor 0,3 = ca. 627 m²

=====

 Bilanz (der meßbaren Faktoren)

Faktoren	vorher	nachher	Verlust(-)Gewinne(+) an Natur
Bodennutzungsintensivierung (Versiegelung m ²)	0,0	ca. 2090 m ²	- 2090 m ²
Bodennutzungsextensivierung	0,0	ca. 1320 m ²	+ 1320 m ²
Knick (m ²)	246 m ²	222 m ²	
Ausgleichsknick		+ 48 m ²	
Ersatzknick		+ 417 m ²	
		687 m ²	+ 441 m ²
Bäume (St)	3 St	16 St	+ 13 St
Flächenbilanz:			- 329 m ²

Ergebnis:

Einer Eingriffsfläche von ca. 2090 m² steht eine Ausgleichs- und Ersatzfläche von ca. 1760 m² gegenüber. Die mit diesem Bauleitplan verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt (Boden, Wasser, Arten- und Lebensgemeinschaften, Klima (Luft) und in das Orts- und Landschaftsbild können aufgrund vorstehender Bilanz und des Gemeinsamen Runderlasses als ausgeglichen bzw. als ersetzt betrachtet werden.

11. Immissionen

Das auf der L 69 1990 festgestellte Verkehrsaufkommen von insgesamt 786 Kfz/d hat keine aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen für das B-Plangebiet zur Folge. Die für Dorfgebiete zulässigen Werte von tags 60 dB (A) und nachts 50 dB (A) werden mit den ermittelten Werten für das genannte Verkehrsaufkommen bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h in der Ortslage mit tags 55 dB (A) und nachts 46 dB (A) errechnet (lt. Verkehrslärmschutzverordnung) und liegen damit deutlich unter den zulässigen Werten.

Dieses gilt auch für den dem Baugebiet gegenüberliegenden Fuhrbetrieb, dessen 3 Lastzüge teilweise vor 6.00 Uhr den Hof verlassen. Die Lastzüge sind bereits in der Verkehrszählung enthalten. Zu dem unmittelbar gegenüberliegenden Fuhrbetrieb ist deshalb eine Grünfläche von 25 m Tiefe festgesetzt.

Die an das B-Plangebiet angrenzende ehemalige Schmiede Ecke Schmiederedder/Dorfstraße ist inzwischen ein An- und Verkauf mit Kleinanhängern, welche auch dort repariert werden können. Durch eigene Umbaumaßnahmen von Lager- und Arbeitsräumen zu weiteren Wohnungen ist der Betriebsumfang stark reduziert, so daß keine störenden Lärmbeeinträchtigungen am geplanten Baugebiet auftreten.

Für die sich aus der ebenfalls angrenzenden Schweineintensivhaltung ergebenden Gerüche wurde ein Gutachten der Landwirtschaftskammer eingeholt. Durch Verzicht auf ein Baugrundstück und Ausweisung dieser Fläche als Grünfläche konnten die geforderten Abstände für ein Dorfgebiet eingehalten werden. Die Entwicklung der umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe kann wegen der bestehenden baulichen Situation nur nach dem B-Plan abgewandten Himmelsrichtungen erfolgen, so daß auch zukünftig von keinen vermehrt auftretenden Gerüchen auszugehen ist, da diese sich aufgrund der Entfernung relativieren werden.

Die im Gespräch befindliche Rinderrichtlinie für eine umfangreiche Haltung von Rindern bei gleichzeitiger Güllewirtschaft ist noch nicht im Gesetz verankert, so daß auch dafür noch keine Maßnahmen gefordert werden können.

11. Kostenschätzung B-Plan Nr. 3, Strenglin

	brutto	Gemeinde Anteil 10 %
1. Straßenbau	65.000,--	6.500,--
2. Schmutzwasser	26.000,--	-----
3. Regenwasser	20.000,--	1.000,--
4. Wasserversorgung	16.000,--	-----
5. Straßenbeleuchtung	5.000,--	500,--
6. Begrünung	12.000,--	1.200,--
7. Vermessung	8.000,--	-----
8. Nebenkosten	18.000,--	800,--
	<u>170.000,--</u>	<u>10.000,--</u>
	=====	=====

170.000,-- DM : 8 Grundstücke = 21.250,-- DM/WE

170.000,-- DM : 6200 m² = 27,40 DM/m²

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom
 .17.06.1996..... gebilligt.

Pronstorf, den .04.07.1996.....



.....
 Der Bürgermeister