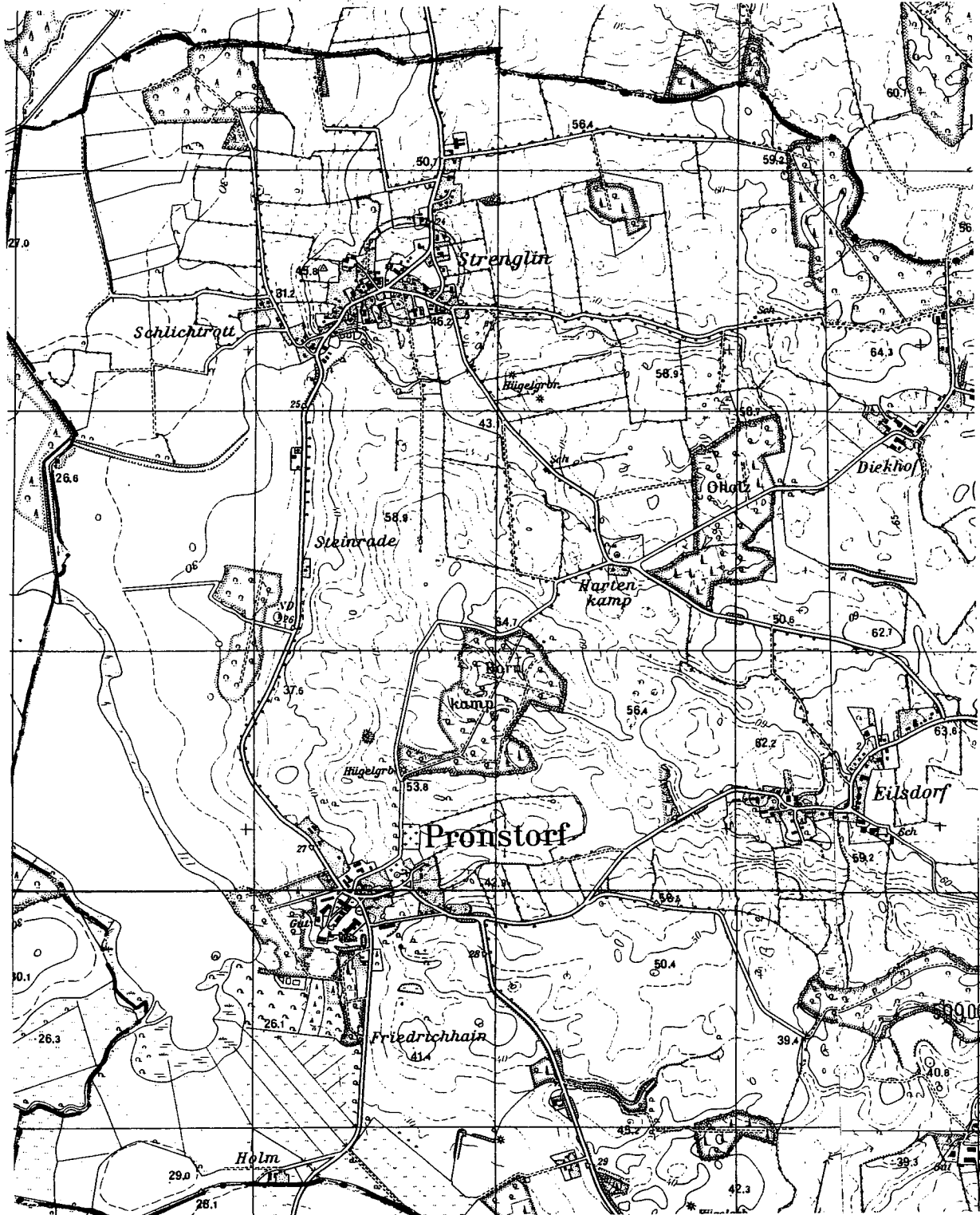




BEGRÜNDUNG

Planstand: 3. Sitzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlass
- b. Übergeordnete Planungsaussagen
- c. Plangebiet
- d. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Erschließung
- c. Immissionen

3. Ver- und Entsorgung

4. Naturschutz und Landschaftspflege

5. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Pronstorf für den Bereich westlich der Straße Dreiangel im Ortsteil Strenglin wurde im Jahre 1996 rechtsverbindlich und bislang einmal geändert. Das Gebiet des Ursprungsplanes ist bereits bebaut. Die Gemeinde hat sich entschieden, die im Ursprungsplan festgesetzte und inzwischen hergerichtete Grünfläche entlang der Mühlenstraße in ein Baugrundstück zu ändern. Der hierfür erforderliche Ausgleich soll in einem Ausgleichsflächenpool untergebracht werden.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Nach Landesraumordnungsplan liegt die Gemeinde Pronstorf im ländlichen Raum. Diese Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart sowie der ökologischen Belange als eigenständige, gleichwertige und zukunftssträchtige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden. Eine Eigenentwicklung der Gemeinden soll ermöglicht werden, Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind, insbesondere durch Maßnahmen des Städtebaus und der integrierten Dorfentwicklung, weiter zu verbessern.

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I (Juli 1998) liegt die Gemeinde Pronstorf im ländlichen Raum. Der Großteil des Gemeindegebietes ist als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“ ausgewiesen. Die allgemeinen Entwicklungsziele entsprechenden denen des Landesraumordnungsplanes.

Der Landschaftsrahmenplan zeigt für die Gemeinde Pronstorf die Lage in einem Großbereich, der als Gebiet mit besonderer Erholungseignung gekennzeichnet ist. Südlich der Ortschaft Strenglin ist eine Nebenverbundachse aufgezeigt.

Der Landschaftsplan (Stand: März 1999) der Gemeinde zeigt für den Bestand Grünfläche, Entwicklungsziele sind nicht formuliert.

c. Plangebiet

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 westlich der Straße Dreiangel. Das Gebiet stellt sich als Rasenfläche mit Baumpflanzungen dar. Zwischen Grünfläche und Verkehrsfläche ist ein Knick vorhanden. Die Plangebietsgröße beläuft sich auf rd. 900 qm.

d. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Pronstorf gilt der vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Die gesamte Ortslage Strenglins ist als Gemischte Baufläche dargestellt. Gem. § 8 (2) BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Im Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Pronstorf ist entlang der Mühlenstraße eine kleine Grünfläche mit Baumpflanzungen und einem straßenbegleitenden Knick vorgesehen. Außerdem sollen ein Fußweg und Parkplätze an der Mühlenstraße entstehen. Inzwischen ist die Grünfläche mit den Baumpflanzungen und dem Knick hergerichtet. Der Fußweg ist als Trampelpfad ebenfalls vorhanden.

Da der Nutzen der Grünfläche für Aufenthaltszwecke nicht gegeben ist, hat sich die Gemeinde entschieden, den Bebauungsplan zu ändern und dort einen weiteren Bauplatz zu schaffen. Hierfür wird die Verschiebung des Knicks und die Entfernung von Baumpflanzungen erforderlich; dieses und der durch die Bebauung der Fläche verursachte Eingriff sind entsprechend zu bilanzieren und auszugleichen. Aufgrund der Nachfrage nach Baugrundstücken hält es die Gemeinde für sinnvoll, in den Ortslagen gelegene Flächen zuerst für eine Bebauung vorzusehen, bevor ggf. die freie Landschaft in Anspruch zu nehmen ist.

Die Festsetzungen für das zusätzlich geschaffene Grundstücke entsprechen den Festsetzungen der angrenzenden Grundstücke. Vorgesehen ist ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO mit nur zulässiger eingeschossiger Einzelhausbebauung bei einer GRZ von 0,2. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes und der 1. vereinfachten Änderung werden nicht verändert, und gelten, soweit zutreffend, auch für diese Änderung.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf den geplanten Fußweg und die Anlage der Parkplätze entsprechend dem Ursprungsplan. Bereits vorhandene Bäume werden, soweit städtebaulich sinnvoll, als zu erhalten festgesetzt.

b. Erschließung

Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen erschlossen. Änderungsbedarf ergibt sich nicht. Die im Ursprungsplan festgesetzten Parkplätze und der Fußweg sind auch nach Fortfall der Grünfläche und Änderung in ein Baugrundstück möglich.

c. Immissionen

Verkehrslärm

Die Gemeinde hat im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans die Immissionen aus Verkehrslärm der Mühlenstraße – L 69 und dem westlich der Mühlenstraße gelegenen Fuhrbetrieb untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass Vorkehrungen nicht erforderlich sind, da die Orientierungswerte eingehalten sind. Da sich an den Gegebenheiten zwischenzeitlich nichts verändert hat, können die Ergebnisse der Untersuchung auf diese Änderung übertragen werden.

Landwirtschaft

Der westlich der Mühlenstraße gelegene landwirtschaftliche Betrieb hat die Tierhaltung aufgegeben. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt. Belange der Ver- und Entsorgung werden durch diese Änderung nicht berührt.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungsaussagen, insbesondere der des Landschaftsplanes widerspricht die Ausweisung eines Bauplatzes auf der Grünfläche den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom Grundsatz her nicht.

Systematik:

Die naturschutzfachliche Begleitung der Planung erfolgt aufgrund des Umfangs der Planung und der Lage der Fläche innerorts in einer stark verkürzten Form im Rahmen der Bauleitplanung. Hinzu kommt, dass umfangreiche Maßnahmen zur Grünordnung innerhalb der Änderungsfläche nicht erforderlich sind, da nur ein Baugrundstück geplant ist.

Darstellung des Eingriffs:

Durch die Ausweisung eines weiteren Bauplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde auf einer ursprünglich als Grünfläche konzipierten und heute bereits voll ausgestalteten Fläche kommt es zu einem Eingriff im Sinne des § 8 BNatSchG. Auf dem Baugrundstück soll planungsrechtlich die Erstellung eines weiteren Einzelhauses ermöglicht werden. Dieser Eingriff wird in Anlehnung an die Aussagen des Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“¹ und dessen Anlage bewertet.

Überschlägige Eingriffsermittlung (Kurzform):

Gemäß den Hinweisen zu o.g. Erlass wird davon ausgegangen, daß das Schutzgut Klima auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht mehr berührt wird, da für Klima/Luft wichtige Flächen bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Aufgrund der Größe des Änderungsbereichs wird dieses Schutzgut im Weiteren nicht mehr angesprochen, von einem Eingriff wird nicht ausgegangen.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser bleibt anzumerken, dass es sich um eine neu angelegte Grünfläche handelt, die vormals als Intensivgrünland genutzt worden ist. Besondere Boden- oder Wasserverhältnisse liegen nicht vor.

Hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften kommt es durch eine Knickverschiebung von 39 m und die Entfernung von 6 Einzelbäumen (Neupflanzungen) zu einem Eingriff. Eine Ausnahmegenehmigung für die Knickverschiebung liegt bereits vor (13.06.2001).

Das Landschaftsbild wird grundsätzlich durch Baumaßnahmen beeinträchtigt, bei dem vorliegenden Änderungsbereich muss dabei berücksichtigt werden, dass es sich um eine Fläche innerhalb der Ortslage handelt. Von einem Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild wird folglich nicht ausgegangen.

¹ Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung:

Eingriffsvermeidend wird nur ein Einzelhaus zugelassen und die Grundfläche durch die vergleichsweise geringe GRZ von 0,2 begrenzt.

Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion:

Boden:

Als Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs durch die Bodenversiegelung wird die überbaubare Grundstücksfläche angesehen (rd. 810 qm). Ausgehend von einer maximalen Grundfläche von 162 qm und rund 80 qm zulässiger zusätzlicher Versiegelung ist mit insgesamt zu versiegelnder Fläche von 240 qm auf dem Grundstück zu rechnen. Dies entspricht 30% der Grundstücksfläche von ca. 810 qm.

Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt ist lediglich in sehr begrenztem Umfang möglich, da er in der Regel nur durch die Entsiegelung von Flächen bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durchführbar ist. Da sich Flächen für eine Entsiegelung nur in seltenen Fällen in einem Plangebiet finden lassen, muss im Bereich des Bodenhaushaltes häufig auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. Dies trifft auch für das hier zu betrachtende Plangebiet zu.

Die Hinweise des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (Anlage zu o.g. Erlass) sehen als Maßnahme mit Ausgleichsfunktion 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 auszugleichen.

Entsprechend ergibt sich rechnerisch folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriff in das Schutzgut	VERHÄLTNIS 1 : 0,5	VERHÄLTNIS 1 : 0,3	BENÖTIGTE FLÄCHE
Boden durch:	ANZURECHNENDE m ²	ANZURECHNENDE m ²	IN m ²
Vollversiegelung	240	-	120
Summe:	240	-	120

Durch die Ausweisung entsprechender Ausgleichsfläche auf intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche und die Anlage eines naturnahen Biotops kann der Eingriffe ausreichend kompensiert werden.

Wasser

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist aufgrund des Umfangs des Eingriffs gering und wird daher pauschal durch Verdoppelung des Wertes für die Bodenversiegelung als ausgeglichen angesehen. Zur Gleichbehandlung werden keine separaten Festsetzungen zur Versickerung o.ä. getroffen. Es entstehen 120 qm Ausgleichsflächenforderung.

Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die Lage von Knicks in den Randbereichen der Eingriffsfläche ist gem. der Anlage zu o.g. Erlass zunächst eine Verdoppelung des für die Bodenversiegelung errechneten Mindestausgleichs erforderlich, dadurch werden weitere 120 qm Ausgleich fällig.

Durch die Verschiebung einer Knickneuanlage sowie die Entfernung von 6 Einzelbäumen wird ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften vorbereitet. Die Bilanzierung sieht wie folgt aus:

Zunächst werden die Einzelbäume im Verhältnis 1:1 zu ersetzen sein, da sie als Ausgleich im Bebauungsplan Nr. 3 aufgeführt sind. Hinzu kommen 6 Neupflanzungen als Ersatz, folglich sind 12 Bäume neu zu pflanzen.

Durch die Knickverschiebung entsteht ein Ausgleichserfordernis zur Anlage von 20 m Knick außerhalb des Plangebietes (Ausnahmegenehmigung vom 13.06.2001).

Die Summe aus der Betrachtung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften beläuft sich folglich auf rund 120 qm Ausgleichsfläche zusätzlich, 20 m Knickneuanlage und 12 Baumpflanzungen, wobei eine Umpflanzung der Bäume empfohlen wird.

Die Gesamtsumme des Ausgleichs beläuft sich auf:

- 120 qm wg. Bodenversiegelung
- 120 qm wg. Eingriff Wasserhaushalt
- 120 qm wg. Beeinträchtigung angrenzender Biotope (Arten und Lebensgemeinschaften)
- 20 m Knickneuanlage und
- 12 Baumpflanzungen

Mögliche Kosten des Ausgleichs:

Die möglichen Kosten für den Ausgleich setzen sich aus dem Bodenerwerb und den Kosten für die Maßnahmen an sich zusammen. An Boden muss auf der gemeindlichen Fläche ein Teil von 420 qm dem Eingriffsgrundstück zugeordnet werden (360 qm Ausgleichsfläche und 60 qm Knickgrundfläche). Bei einem Preis von etwa 5,- DM/qm entstehen Kosten von 2.100,- DM.

Für die Baumpflanzungen sind etwa 300,- DM – 500,- DM pro Baum zu rechnen, dieser Betrag kann um die Hälfte reduziert werden, wenn die 6 zu entfernenden Bäume verpflanzt werden können. Es kann mit etwa 4.800,- DM gerechnet werden.

Für die Knickneuanlage kann pro fertigen Meter Knick ein Ansatz von 70,- DM angenommen werden. Dies macht einen Betrag von etwa 1.400,- DM aus. Für die Knickverschiebung kann ein Pauschalwert von 50 – 70,- DM pro m Knickverschiebung angenommen werden, entsprechend kommen noch einmal Kosten von etwa 2.500,- DM hinzu.

In der Summe dürfte ein Betrag von etwa 11.000,- DM für Ausgleich angenommen werden. Die Kosten für die Knickneuanlage können ganz erheblich nach unten korrigiert werden, wenn der neu zu schaffende Knick in Eigenarbeit angelegt wird.

Zuordnung/Sicherung des Ausgleichs:

Die Zuordnung erfolgt in der Änderung des Bebauungsplanes, die Sicherung des Ausgleichs erfolgt durch sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf einer von der Gemeinde bereitgestellten Fläche gem. § 1a (3) BauGB.

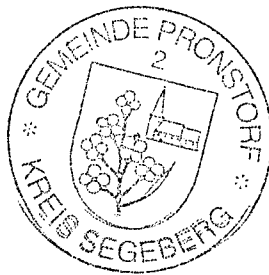
Empfehlungen für die Durchführung auf der Maßnahmenfläche:

Auf der gemeindlichen Maßnahmenfläche ist ohnehin eine Knickneuanlage geplant, es wird empfohlen, den Ausgleich dort zu realisieren. Die Baumpflanzungen können auf den anderen rund 360 qm ermitteltem Mindestausgleich angepflanzt werden. Es empfiehlt sich eine Flächenwahl südlich auf der Poolfläche in Anlehnung an den bestehenden, feuchten Wald, entsprechende Arten (z.B. Schwarzerlen oder Eschen) sollten gewählt werden. In einem Städtebaulichen Vertrag können die Flächen in ihrer Bemaßung festgehalten und in einem Plan als Anlage markiert werden. Für diese „Abbuchung“ vom Ökokonto sollte eine Ausführung des Vertrages bei der Verwaltung des Ökokontos verbleiben.

5. Billigung der Begründung

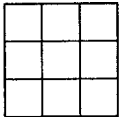
Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Pronstorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 12.11.2001 gebilligt.

Pronstorf, 22.01.2002



Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
STOLZENBERG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITECT UND STADTPLANER