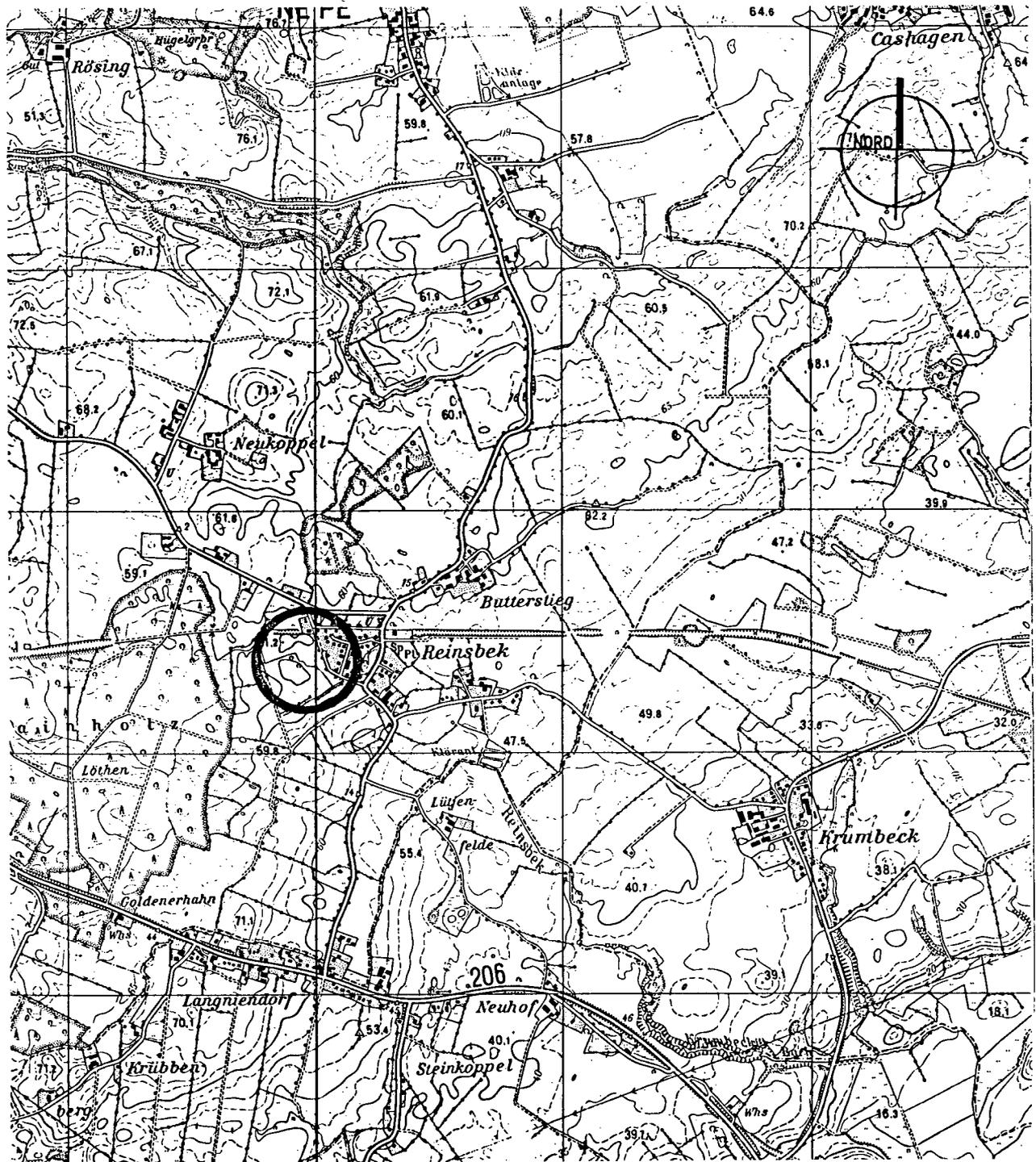


# BEGRÜNDUNG

Planstand: 1. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



## **Inhalt:**

### **1. Planungsgrundlagen**

- a. Planungsanlaß
- b. Plangebiet
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

### **2. Planinhalt**

- a. Städtebau
- b. Naturschutz und Landschaftspflege
- c. Wasserwirtschaft
- d. Erschließung

### **3. Ver- und Entsorgung**

### **4. Billigung der Begründung**

# 1. Plangrundlagen

## a. Planungsanlaß

In der Gemeinde Pronstorf besteht ein örtlicher Baulandbedarf. In dem Ortsteil Strenglin wird seit Anfang der 90er Jahre ein Bebauungsplan aufgestellt, der kurzfristig umgesetzt werden soll. Im Ortsteil Reinsbek ist ein ortsteilspezifischer Baulandbedarf vorhanden. Die Einwohnerzahl ist seit der Volkszählung von 1970 nur gering gestiegen. Seit den letzten Jahren stehen keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Die Gemeinde Pronstorf sieht somit für den Ortsteil Reinsbek die Erforderlichkeit der Schaffung von Baugrundstücken.

Die regionalplanerische Einstufung der Gemeinde Pronstorf nach dem Regionalplan für den Planungsraum I sieht folgende Vorgaben vor:

- Pronstorf liegt im Gestaltungsraum. Nach Ziffer 2 (2) Regionalplan soll der Gestaltungsraum, ausgehend von den gewerblich geprägten zentralen Orten . . . , weiter entwickelt werden.
- Der Gemeinde ist die Hauptfunktion Wohnen und die Nebenfunktion Agrar zugeordnet.

Die Gemeinde Pronstorf geht davon aus, das die behutsame, am örtlichen Bedarf orientierte Ausweisung von etwa 9 Baugrundstücken, diesen Zielen der Landesplanung und Raumordnung entspricht.

## b. Plangebiet:

Der Bebauungsplan umfaßt im wesentlichen das Flurstück 75/5 westlich des Grünen Weges im Ortsteil Reinsbek. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	nördliche Flurstücksgrenzen 75/5, 43/1 und 1/2;
im Osten:	östliche Flurstücksgrenzen 1/2, 1/3, 1/4 und 43/1;
im Süden:	südliche Flurstücksgrenze 75/5 und
im Westen:	Teilungslinie durch das Flurstück 75/5 sowie teilweise Verlauf der Blocksbek.

Das Plangebiet ist unbebaut und wird z. Zt. landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Der Plangeltungsbereich umfaßt ca. 1,80 ha.

## c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde gilt der vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan. Der Bereich der Baugrundstücke ist im F-Plan als Dorfgebiet dargestellt. Die Grünfläche liegt innerhalb der Darstellung Fläche für die Landwirtschaft.

Aufgrund der Zielsetzungen der Gemeinde, durch den Bebauungsplan Wohnbaugrundstücke vorzusehen, soll die Festsetzung allgemeines Wohngebiet erfolgen. Die erforderliche Änderung der F-Planausweisungen erfolgte in dem parallellaufenden 1. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan. Für den B-Planbereich sind die Darstellungen Wohnbaufläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Die 1. Änderung des F-Planes ist vom Innenminister genehmigt und am 01.03.1996 bekanntgemacht worden. Nach § 8 (3) BauGB wird der B-Plan aus den Darstellungen des F-Planes entwickelt.



## 2. Planinhalt

### a. Städtebau

Entlang des Grünen Weges in Reinsbek befindet sich nordöstlich ein Wohnbaugebiet, das in den 70er Jahren entstanden ist. Im Bereich des Grünen Weges hat die Bebauung den Charakter einer Kleinsiedlung. Die relativ großen Gartenflächen werden zum Teil intensiv genutzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind die Flächen in ackerbaulicher Bewirtschaftung. Im Norden bildet der ehemalige Bahndamm die Begrenzung des Gebietes. Nach der Einstellung des Bahnbetriebes wurde der Damm mit Einzelhäusern bebaut.

Eine bauliche Entwicklung auf der West- und Südwestseite des Grünen Weges wird aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll beurteilt. Es handelt sich dabei um eine Arrondierung des bestehenden Baugebietes. In der vorbereitenden Bauleitplanung ist eine Bebauung dieses Gebietes vorgesehen.

Durch die Ausweisung eines **a l l g e m e i n e n W o h n g e b i e t e s** soll die bereits bestehende Nutzungsstruktur erhalten werden. Die überwiegende Wohnnutzung wird in der neuen Bebauung entlang der Straße Grüner Weg fortgeführt.

**N u t z u n g e n**, die für die bestehende Ortsrandlage ortsplanerisch nicht sinnvoll erscheinen und von der Flächeninanspruchnahme und der Gestaltung in diesem Bereich nicht erwünscht sind, werden ausgeschlossen.

Die Bestimmung des **M a ß e s d e r b a u l i c h e n N u t z u n g** (GRZ von 0,2) und der Bauweise orientiert sich an dem benachbarten Gebäudebestand. Einzelhäuser mit den notwendigen Grenzabständen bilden einen harmonischen Rahmen, der auf die westliche Straßenseite übertragen wird.

Eine Einschränkung der **G r ö ß e d e r k ü n f t i g e n B a u g r u n d s t ü c k e** erscheint bezüglich eines Mindestmaßes erforderlich, um eine untypische, zu starke Verdichtung zu vermeiden. Dabei werden Grundstücksgrößen von mind. 550 qm für Einzelhäuser vorgesehen.

Als **h ö c h s t z u l ä s s i g e Z a h l v o n W o h n u n g e n** werden je Wohngebäude 2 Wohneinheiten zugelassen. Diese Festsetzungen entsprechen der gemeindlichen Zielsetzung, eine lockere Einzelhausbebauung in dieser Ortsrandlage sicherzustellen. Untypische Bauformen wie Reihen- oder Kettenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser sollen nicht entstehen können.

**G e s t a l t u n g s f e s t s e t z u n g e n** werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Entsprechend dem Charakter der Nachbarbebauung wird eine Gestaltungsfreiheit bezüglich Gebäudestellung und -form sowie der Detailausgestaltung zugelassen. Um dennoch einen einheitlichen Bezug herzustellen, werden Regelungen zur Ausbildung von Dächern (Dachneigung und Farbe der Dacheindeckung) sowie rotes bis rotbraunes Sichtmauerwerk vorgesehen. Diese gestalterische Leitidee schränkt die individuelle Baufreiheit der einzelnen Bauherrn nur unwesentlich ein, aber erreicht einen gemeinsamen, wahrnehmbaren Faktor, der den räumlichen Zusammenhang betonen soll.

Aufgrund der Ortsrandlage und dem nach Norden ansteigenden Gelände sind Firsthöhenbeschränkungen vorgesehen. Die räumliche Wirkung der neuen Bebauung soll so beschränkt werden. Eine behutsame Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild wird angestrebt.

#### **b. Naturschutz und Landschaftspflege**

Nach dem Landschaftsrahmenplanentwurf für den Planungsraum I stellen sich große Teilbereiche der Gemeinde Pronstorf als Gebiete mit besonderer Erholungseignung dar. Eine Ausweisung von Schutzgebieten ist geplant.

Das Plangebiet wird zur Zeit intensiv ackerbaulich genutzt. Das geplante Baugebiet grenzt im Osten und Süden direkt an den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich. Zur sinnvollen Einbindung des Baugebietes zur freien Landschaft wird im nördlichen Bereich auf der Westseite des Baugebietes eine 3 m breite **K n i c k a n p f l a n z u n g** (als Schlehen - Hasel - Knick) vorgesehen. Zur landwirtschaftlichen Fläche hin wird ein Knickrandstreifen in einer Breite von 5 m und zur Bebauung in einer Breite von 2 m angeordnet, für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft vorgesehen werden.

Im südlichen Bereich bildet das Gewässer Blocksbek die Begrenzung des Baugebietes. Eine neue Knickanpflanzung wird aufgrund der vorhandenen Situation und der topographischen Lage nicht vorgesehen. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Offenlegung eines verrohrten Teilabschnitts des Gewässers sowie eine rund 3.000 m<sup>2</sup> große Sukzessionsfläche vorgesehen. Die Fläche soll aus der intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung herausgenommen werden und zu einer Gras- und Krautflur entwickelt werden.

Die Fläche für die Knickanpflanzung und die Ausgleichsflächen sollen nach ihrer Herrichtung im Rahmen der Erschließung des Baugebietes im Eigentum des Landwirts verbleiben. Durch eine vertragliche Regelung zwischen Landwirt und Gemeinde sowie einer grundbuchlichen Absicherung soll die fachgerechte Nutzung und Unterhaltung der Maßnahmen sichergestellt werden.

Der vorhandene Teich stellt sich als künstlich angelegter Feuerlöschteich dar. Eine naturnahe Umgestaltung (teilweise Abflachung der Böschung) und die Anbindung an den Grünbereich -Sukzession- wird vorgesehen.

Der **b e s t e h e n d e** **K n i c k** entlang des Grünen Weges ist im südlichen Bereich höherwertig. Der Knick wird als zu erhalten festgesetzt. Die notwendigen Grundstückszufahrten sind in der Breite beschränkt und sollen für benachbarte Grundstücke zusammengefaßt werden. Aufgrund der Lage zwischen Straße und den neuen Baugrundstücken sowie der zusätzlichen Unterbrechungen für die Zufahrten wird die ökologische Bedeutung des Knicks stark reduziert. Der neuanzulegende westliche Knick soll deshalb als Ersatzpflanzung vorgesehen werden.

Der Verkehrsraum soll im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen neu gestaltet werden. Dies ist in verkehrsberuhigter Form im Mischprinzip beabsichtigt. Dazu sollen auch Grünelemente wie Einzelbäume und Grünstreifen zur Gestaltung vorgesehen werden (siehe Gestaltungsplan). Um der Detailplanung nicht vorzugreifen werden in der Planzeichnung noch nicht alle Grünfestsetzungen für den Verkehrsraum getroffen.

Neben dem Bebauungsplan wurde von der Gemeinde ein Grünordnungsplan aufgestellt. Darin werden notwendige und sinnvolle landschaftsplanerische Maßnahmen beschrieben sowie eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Die notwendigen Regelungen sind im Bebauungsplan eingearbeitet worden. Der Grünordnungsplan kann neben der Begründung eingesehen werden.

Nach § 6 (1) LNatSchG ist ein Landschaftsplan aufzustellen, wenn ein Bauleitplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden soll und Natur und Landschaft dadurch erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigt werden können. Diese Kriterien sind nur bedingt gegeben, da bereits im wirksamen Flächennutzungsplan eine Baugebietsausweisung vorgenommen wurde.

Aufgrund dieser Situation und der im übrigen in der Gemeinde nicht gegebenen dringenden Erforderlichkeit zur gemeindeumfassenden Landschaftsplanung, besteht für die Gemeinde Pronstorf im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht die Verpflichtung zur Aufstellung eines Landschaftsplanes.

#### c. Wasserwirtschaft

Von der Planung werden die Gewässer **R e i n s b e k** und **B l o c k s b e k** berührt. Eine Umlegung oder Verrohrung der Gewässer wird nicht beabsichtigt. Die wassertechnische und ökologische Bedeutung der Gewässer wurde ermittelt. Als Teil des erforderlichen Ausgleichs ist eine Offenlegung des berührten verrohrten Teilstücks der Blocksbek festgesetzt. Zur Sicherung der Uferbereiche und für notwendige Unterhaltungsarbeiten werden Gewässerschutzstreifen festgesetzt.

#### d. Erschließung

Das Plangebiet wird an seiner östlichen Seite durch die Straße **G r ü n e r W e g** erschlossen. Im Zusammenhang mit der Realisierung des Baugebietes wird der **A u s b a u** dieser Straße beabsichtigt. Die Fläche befindet sich bereits im Gemeindeeigentum.

Es ist eine **verkehrsberuhigte Ausgestaltung** im Mischprinzip nach EAE 85 vorgesehen. Die Wendeanlage ist für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Dabei ist der äußere Wenderradius mit 9 m bemessen (befestigt). Zusätzlich ist für den Fahrzeugüberhang 1 m Radius zu berücksichtigen. Die Bepflanzungsinsel innerhalb der Wendeanlage soll einen Durchmesser von 3 m nicht überschreiten. Der südlich ausgebaute Teilbereich ist dabei einzubeziehen. Hier ist der Erhalt des einseitigen Gehweges (überfahrbarer Hochbord) von der Hauptstraße bis zur Einmündung der Anliegerstraße geplant. Die vorhandenen Randstreifen sollen als Grünstreifen erhalten werden. Dabei können diese Mulden weiterhin zur Oberflächenentwässerung herangezogen werden. Bei der vorgesehenen Straßenbreite von 3,50 m ist darauf zu achten, daß Bepflanzungen des Straßenrandes mit Bäumen die Durchfahrt der Müllsammelfahrzeuge nicht behindern (Baumkronen).

Die geplanten **Ausgleichsmaßnahmen und Anpflanzungen** zur freien Landschaft hin, sollen im Rahmen der Baumaßnahme erfolgen. Die Flächen verbleiben im Eigentum des Landwirts. Durch einen städtebaulichen Vertrag sowie durch grundbuchliche Absicherung wird die festgesetzte Nutzung sichergestellt. Aufgrund der vorgesehenen Zuordnung entstehen dadurch der Gemeinde keine Kosten.

Als Erschließungskosten werden überschlägig ermittelt:

Straßenbau	180.000,00 DM
Regenwasserkanalisation	20.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	30.000,00 DM
Bepflanzung ohne Grunderwerb	20.000,00 DM
<hr/>	
Ingenieurhonorar, MWSt. und Abrundung	90.000,00 DM
<hr/>	
Beitragsfähiger Erschließungsaufwand nach Baugesetzbuch	340.000,00 DM
<hr/>	

Zu diesem öffentlichen Erschließungsaufwand ist die private Erschließung (Stromversorgung, Schmutzwasserbeseitigung und Hausanschlußkosten) hinzuzurechnen. Für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen soll mit dem Eigentümer bzw. Bauträger ein städtebaulicher Vertrag zur Herstellung und Übertragung der Verkehrsanlagen geschlossen werden. Die daraus resultierenden **Erschließungskosten** sollen vollständig von den Grundstückseigentümern übernommen werden. Nach Fertigstellung der Verkehrsanlagen ist eine Übertragung an die Gemeinde Pronstorf und die Widmung für den Verkehr beabsichtigt.

### 3. Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** des geplanten Baugebietes wird über die zentralen Einrichtungen des Zweckverbandes Ostholstein sichergestellt.

Die **Oberflächenentwässerung** der neuen Baugrundstücke soll (überwiegend über die gärtnerisch angelegten Freiflächen) in die bestehenden bzw. geplanten Knickgräben oder in den Feuerlöschteich eingeleitet werden. Für gärtnerisch angelegte Flächen wird ein Abflußbeiwert zwischen 0,05 und 0,1 zur Ermittlung des Regenwasserabflusses (nach DIN 1986 T2) zugrunde gelegt. Da das Wasser überwiegend über Vegetationsflächen geführt wird und innerhalb der Knickgräben Maßnahmen zur Versickerung des Wasser (geringes Gefälle, kleinere Schwellen) getroffen werden sollen, kann davon ausgegangen werden, daß die Wassermenge, die in die Verbandsgewässer eingeleitet werden, nicht die Mengen übersteigt, die bisher von den landwirtschaftlich genutzten Flächenanteilen abgeführt wurden. Selbst bei starken Regenfällen erscheint die Rückhaltung der Knickgräben und des Feuerlöschteiches ausreichend. Bei der Umgestaltung des -vorhandenen Teiches soll ein vorgelagertes Reinigungsbecken vorgesehen werden.

Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt über den Anschluß an die zentralen Einrichtungen der Gemeinde. Diese sind für den Anschluß dieses Baugebietes ausreichend bemessen. Aufgrund der Höhensituation sind für die geplanten Baugrundstücke Hebeanlagen notwendig.

Die Versorgung mit **elektrischer Energie** ist durch das bestehende Versorgungssystem des Versorgungsträgers Schlesweg sichergestellt. Im Grünen Weg sind die notwendigen Kabel vorzusehen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der zuständigen Betriebsstelle der Schlesweg zu erfragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich des Fernmeldeamtes Lübeck, Postfach 555 in 2400 Lübeck 1, Dienststelle PIL 4, Tel. 0451 - 4882614, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Abfallbeseitigung ist sichergestellt.

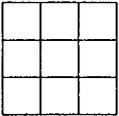
#### 4. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des B-Plans Nr. 4 der Gemeinde Pronstorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 18.10.1995 gebilligt.

Pronstorf, den 20.11.1995



Planverfasser:



Bürgermeister

PLANLABOR  
FÜR

ARCHITEKTUR +  
STADTPLANUNG

ING.  
DETLEV STOLZENBERG  
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT

GESTALTUNGSSKIZZE  
ohne Maßstab

