

Gebiet: Westlich der Dorfstraße in Höhe des Bolzplatzes im OT Wulfsfelde

BEGRÜNDUNG

Planstand: 3. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlaß
- b. Übergeordnete Planungsvorgaben
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- d. Plangebiet

2. Planinhalt

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

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

Der Planungsanlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes entstand aus der Notwendigkeit heraus den Pumpen-, Abbruch- und Eisenhandel im Ortsteil Wulfsfelde aus seiner beengten Situation im Innenbereich zu befreien und ein weiteres Wachstum des Betriebes, am südlichen Ortseingang, zu ermöglichen.

Der Gemeinde Pronstorf liegen Vorbescheidsanträge für Wohnhäuser im Bereich des südlichen Ortseinganges vor. Daraus soll eine behutsame Entwicklung am Ortsrand abgeleitet werden, die eine klare städtebauliche Ordnung am südlichen Ortseingang schafft.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I liegt die Gemeinde Pronstorf 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 Weiterentwicklung eines örtlichen Gewerbebetriebes am Ortseingang und die behutsame, am örtlichen Bedarf orientierte Ausweisung von drei Baugrundstücken, diesen Zielen der Landesplanung und Raumordnung entspricht.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde gilt der im Jahre 1986 vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seiner 1. Änderung. Die 2. Änderung befindet sich derzeit in Aufstellung. Die beiden MD-Gebiete sind im F-Plan als Dorfgebiet dargestellt. Nach § 8 (3) BauGB befinden sich die Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren. Somit ist davon auszugehen, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

d. Plangebiet

Der Bebauungsplan umfaßt die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen, die Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen und Ausgleichsflächen. Das Plangebiet wird durch den Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

im Norden:	nördliche Grenzen der Flurstücke 3/6 u. 2/28,
im Osten:	westliche Straßenbegrenzungslinie der Dorfstraße (L 71),
im Süden:	südliche Grenze des Flurstücks 3/2,
im Westen:	Parallele zur westliche Grenze des Flurstückes 3/2, tlw. Flurstück 3/2 und 3/6, sowie Parallele zur Innenbereichsgrenze mit Abstand von 9 m

Die unbebauten Flächen stellen sich weitgehend als intensiv bewirtschaftete, teilweise als brachliegende, Grünflächen dar. Das Flurstück 2/28 ist bereits bebaut. Das Plangebiet umfaßt ca. 1,1 ha und setzt sich aus folgenden Flächen zusammen:

MD-Gebiete (ohne Grünfläche)	ca. 0,4 ha
Fläche für die Landwirtschaft (ohne Grünfläche)	ca. 0,4 ha
Grünflächen	ca. 0,2 ha
Maßnahmenfläche	ca. 0,1 ha
<hr/>	
Plangebietsgröße insgesamt	ca. 1,1 ha
<hr/>	

2. Planinhalt

a. Städtebau

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche im südlichen Ortseingang Wulfsfeldes wird als Grünfläche (Weidefläche) - teils brachliegend teils intensiv bewirtschaftet - genutzt. Die teilweise Verlagerung des Gewerbebetriebes an den Ortsrand und dessen dortige Erweiterung wurde von der Gemeinde, dem Eigentümer sowie den Fachplanern angestrebt, konnte dann innerhalb des Verfahrens aber nicht umgesetzt werden, da der dazu notwendige Städtebauliche Vertrag vom Eigentümer nicht unterzeichnet wurde. Außerdem hatten der Kreis Segeberg sowie das Gewerbeaufsichtsamt Lübeck starke Bedenken gegen eine gewerbliche Festsetzung im Außenbereich. Deshalb wird dem Eigentümer nun lediglich eine geringfügige Erweiterung seiner Lagerfläche (ohne Halle) innerhalb der Innenbereichsgrenze gemäß der Baugenehmigung vom 22.1.1998 (Az. 067BA2830/95) mit diesem Bebauungsplan gewährt. An der Siedlungserweiterung mit drei Einzelhäusern wird weiterhin festgehalten, es ändert sich nur geringfügig der Zuschnitt der Grundstücke und der angegliederten Maßnahmenfläche. Die gewählte Lage der Siedlungserweiterung stellt eine sinnvolle Abrundung des Ortsteil Wulfsfeldes dar.

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden gem. § 5 (2) BauNVO als **Dorfgebiet** festgesetzt, um den dörflichen Charakter und die dorftypischen Nutzungen zu fördern. Die Dorfgebietsflächen werden durch die Gehölzfläche sowie die Zufahrt zu der landwirtschaftlichen Fläche in zwei Bereiche geteilt. Die zum Gewerbebetrieb gehörenden Wohn- und Nebengebäude bilden zusammen mit der angegliederten Lagerfläche im Innenbereich einen der beiden MD-Bereiche, mit dem Ziel die Gebäude in ihrem Bestand zu sichern sowie eine Lagerfläche für den bereits vorhandenen Gewerbebetrieb festzusetzen. Der andere MD-Bereich besteht aus den mit drei Baufenstern umgrenzten Flächen im Osten. Hier sollen laut Vorbescheidsanträgen Wohngebäude entstehen. Im gesamten Plangebiet sind Tankstellen gem. § 5 (2) Nr. 9 BauNVO sowie die Ausnahmen gem. § 5 (3) i.V.m. § 1 (6) BauNVO (Vergnügungstätten) nicht zulässig, weil sie ortsplanerisch für die bestehende Ortsrandlage nicht sinnvoll erscheinen und Beeinträchtigungen der Wohnruhe ausgeschlossen werden sollen.

Die festgesetzten Baugebiete sind durch das **Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise** wie folgt definiert:

Im nordwestlichen MD-Gebiet wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 und Baugrenzen festgesetzt, um den Bestand zu sichern. Als weitere Festsetzungen sind Einzelhausbebauung mit max. einem Vollgeschoß und max. 2 Wohneinheiten vorgesehen. Die angrenzende Lagerfläche erhält die Festsetzung einer maximalen Lagerhöhe von 3 m, damit die Container und sonstige gelagerte Objekte nicht in die freie Landschaft hineinragen und das Ortsbild stören. Im südöstlichen MD-Gebiet sind drei Baugrundstücke mit je einem Baufenster festgesetzt, um eine kleinteilige und gegliederte Bebauung zu erhalten, die sich an die bestehende Bebauung anpaßt. Die Festsetzungen der geplanten Gebäude, Einzelhausbebauung mit max. einem Vollgeschoß und max. 2 Wohneinheiten, orientieren sich an den vorhandenen Wohnbaubestand und begrenzen die Grundfläche mit 130 qm, um eine zurückhaltende Wohnbebauung am Ortsrand zu erhalten. Ketten- und Reihenhäuser werden mit diesen Festsetzungen ausgeschlossen, so wird eine ortstypische und aufgelockerte Bebauung gefördert. Für die geplanten Wohngebäude wird ein zentraler Müllgefäßstandort an der neu geplanten Zufahrt (öffentliche Verkehrsfläche) vorgeschlagen, um die Müllentsorgung zu erleichtern.

Die **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** des südöstlichen MD-Gebietes dürfen die festgesetzte Grundfläche überschreiten, da die GFL-Rechte eine relativ große Fläche im Verhältnis zur überbaubaren Fläche beanspruchen.

In den Plangeltungsbereich wurde die südlich gelegene **landwirtschaftliche Fläche** mit aufgenommen, um erstens die Landwirtschaft zu fördern und um zweitens den Ortseingang eindeutig zu fassen und von nachfolgenden Splittersiedlungen abzugrenzen. Die landwirtschaftliche Fläche wird nicht für die Bebauung vorgesehen, da eine schlüssige Abgrenzung des bebauten Ortsteils auf der Höhe des Bolzplatzes und der Grenze zwischen den Flurstücken 3/6 und 3/2 sinnvoll ist.

Gestaltungsfestsetzungen werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Getroffen werden Festsetzungen zu den Firshöhen für die MD-Gebiete von max. 9 m sowie für Sockelhöhen von max. 0,50 m. Um einen gestalterischen Bezug der Neubebauung zum bereits bebauten Ortsteil zu erreichen und sie harmonisch in das Landschaftsbild einzufügen, werden Regelungen zur Ausbildung von Dächern (Dachneigungen und -farbe) sowie zur Fassadengestaltung (Materialien und Farbe) festgesetzt. Regelungen zu Werbeanlagen und Hinweisschildern werden im Hinblick auf den vorhandenen Gewerbebetrieb getroffen.

Innerhalb des Flurstückes 2/28 und des Bolzplatzes befindet sich die Ortsdurchfahrt. Somit liegt südlich davon der Außenbereich und die drei südlich angeordneten Baufenster müssen gemäß § 29 (1) a StrWG einen Abstand von 20 m zur Dorfstraße (L 71) einhalten (**Anbauverbotszone**). Hochbauliche Anlagen sind in dieser Zone nicht erlaubt, Stellplätze werden als zulässig festgesetzt. Um die Tiefe der Anbauverbotszone zu verringern und einen größeren Gartenbereich im Süden zu erhalten, kann versucht werden eine Ausnahme beim Träger der Straßenbaulast zu beantragen. Eine bessere Entscheidung wäre es, die Ortsdurchfahrt an den südlichen Rand der Neubebauung und des Bolzplatzes zu verlegen, um dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil als Innenbereich zusammenzufassen.

Innerhalb von privaten **Grünflächen** sind bauliche Anlagen und Einfriedungen unzulässig, weil die angrenzenden Anpflanzungen (Bäume, Sträucher und Knicks) geschützt werden sollen.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Grundlagen

Die Gemeinde Pronstorf liegt im östlichen Teil des Kreises Bad Segeberg im Bereich des Schleswig-Holsteinischen Hügellandes und ist geomorphologisch dem Naturraum des Ahrensböcker Endmoränengebietes zuzuordnen. Der westliche Teil des Pronstorfer Gemeindegebietes liegt schon im angrenzenden Seengebiet der oberen Trave. Kennzeichnend sind neben den flach hügeligen Kuppen der Grundmoränen teilweise starke Reliefunterschiede, die hauptsächlich durch die Weichsel-Eiszeit in Form von Stauch- und Endmoränen ausgebildet wurden. Hervorzuheben ist der große Endmoränenzug zwischen Ahrensböck und Bad Oldesloe.

Das Bebauungsplangebiet zeichnet sich durch anstehende Grundmoränen-Geschiebemergel der Weichsel-Kaltzeit aus. Seit der Eiszeit konnten sich Parabraunerden und Pseudogleye ausbilden, die Bodenarten sind überwiegend Lehm oder lehmige Sande. Als potentielle natürliche Vegetation (**PNV**), also die Vegetation, die sich ohne menschlichen Einfluß einstellen würde, wäre Waldmeister Buchenwald im Bestand.

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (Entwurf 1996) ordnet den östlichen Bereich der Gemeinde Pronstorf einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung zu. Östlich des Ortsteils Wulfsfelde ist in ca. 300 m Entfernung eine Nebenverbundachse (Biotopverbund) und ein Feuchtbereich mit einem kleinen Naturschutzgebiet dargestellt. Westlich der Ortslage Wulfsfelde ist in 300 - 1.000 m Entfernung ein Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen ausgewiesen, weiterhin ist dort ein geplantes Landschaftsschutzgebiet aufgezeigt, welches sich bis fast direkt an die westlich der Dorfstraße liegende Bebauung erstreckt. Hinsichtlich des Aufbaus eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems wird 300-1000 m westlich des Plangebietes ein Schwerpunktbereich mit einem geplanten Naturschutzgebiet dargestellt. Für das B-Plangebiet macht der Plan keine weiteren Aussagen.

Ein **Landschaftsplan** für die Gemeinde Pronstorf befindet sich zur Zeit in Aufstellung. Eine Vorabstellungnahme des für die Aufstellung des Landschaftsplanes zuständigen Landschaftsplaners ergab, daß die Ausweisung einer Lagerfläche wie beabsichtigt vertretbar ist, wenn eine Abschirmung nach Süden und Norden zur bestehenden bzw. zur neuen Wohnbebauung vorgenommen wird und dem Knick an den Rändern des Plangebietes ein mind. 3 m breiter Schutzstreifen vorgelagert wird. Auch sollen die Bäume und Sträucher südlich des Wohnhauses bestehen bleiben. Der Bereich der drei neuen Baugrundstücke südlich des bestehenden Wohnhauses ist bereits im F-Plan als Baufläche ausgewiesen, eine entsprechende Darstellung des Landschaftsplanes (Entwicklung) ist zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Aussagen des Landschaftsplanes widerspricht die Ausweisung einer Lagerfläche und die geplante Bebauung mit Einzelhäusern den Zielen des Naturschutzes an dieser Stelle grundsätzlich nicht.

Auf eine formelle Aufstellung eines Grünordnungsplanes kann verzichtet werden, da es sich bei der Eingriffsfläche großenteils um intensiv genutzte Flächen (Weide, Wohnbaufläche und Gewerbefläche) handelt und der Eingriffsbereich mit knapp 0,7 ha relativ klein ist. Umfangreiche Maßnahmen zur Grünordnung innerhalb des Plangebietes erscheinen nicht erforderlich, auf die an den Plangebietsgrenzen verlaufenden Knicks wird entsprechend ihrer Schutzwürdigkeit Rücksicht genommen. Eine qualifizierte Bewertung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt deshalb im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch einen Landschaftsplaner.

Bestand

Das Plangebiet weist eine Größe von knapp 11.500 qm auf und umfaßt überwiegend Weideflächen (ca. 8.500 qm), von denen ein kleiner Bereich seit kurzem brach gefallen ist (ca. 400 qm), eine Wohnbaufläche (ca. 1.850 qm) und eine Lagerfläche (ca. 800 qm). Knapp 200 qm entfallen auf Knickflächen der an der südöstlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Knicks. Angrenzende Nutzungen sind im Norden Wohnbebauung, im Süden Wohnbebauung mit angrenzender freier Landschaft, im Westen Grünlandbrache und im Osten ein Bolzplatz hinter der L 71. Der Bereich der geplanten Ausgleichsfläche liegt im Südwesten des Plangebietes im Bereich intensiver Weidenutzung.

Die Weidefläche ist intensiv genutzt und besitzt eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz. Der bisher als Lagerfläche genutzte Bereich ist größtenteils vegetationslos und verdichtet, so daß hier nicht von einer Bedeutung für den Naturschutz zu sprechen ist. Abgrenzung der Lagerfläche bildet ein im Süden der Lagerfläche aufgeschütteter Wall mit einer Höhe von etwa 2 m und einer Länge von gut 30 m. Am Grund beträgt seine Breite etwa 4 m, er ist mit Fichten bestanden, woraus auch nur eine rein abschirmende Funktion und Wertigkeit abzuleiten ist (vgl. Plan Bestand, S. 8). Der als Lagerfläche genutzte Bereich entspricht in der Örtlichkeit nicht dem Genehmigungsumfang, die Auflagen zur Baugenehmigung sind zudem nicht vollständig erbracht worden (Knickanlage nach Westen).

Extensive Bereiche finden sich im Plangebiet im Bereich der brach gefallenen Weidefläche. Hauptbestandbildner sind hier *Agropyron repens* (Quecke) und *Cirsium arvense* (Acker-Kratzdistel), beides Arten, die überwiegend auf stickstoffreichen Standorten anzutreffen sind. Vereinzelt treten in den Randbereichen auch andere stickstoffzeigende Arten wie z.B. *Urtica dioica* (Gr. Brennessel), *Anthriscus sylvestris* (Wiesen-Kerbel), *Aegopodium podagraria* (Giersch) u.a. auf.¹ Aufgrund der Vegetationsstrukturen ist diese Fläche nicht als Biotop oder Fläche mit einer besonderen Bedeutung einzustufen. Auf dieser Fläche befindet sich eine Gartenteichanlage mit knapp 100 qm Fläche, die jedoch aufgrund ihres geringen Alters (ca. 3 Jahre), ihrer Flächengröße, ihrer Struktur (flach, steile Böschungen) und der fehlenden Vegetationselemente als unbedeutend für den Biotopschutz anzusehen ist.

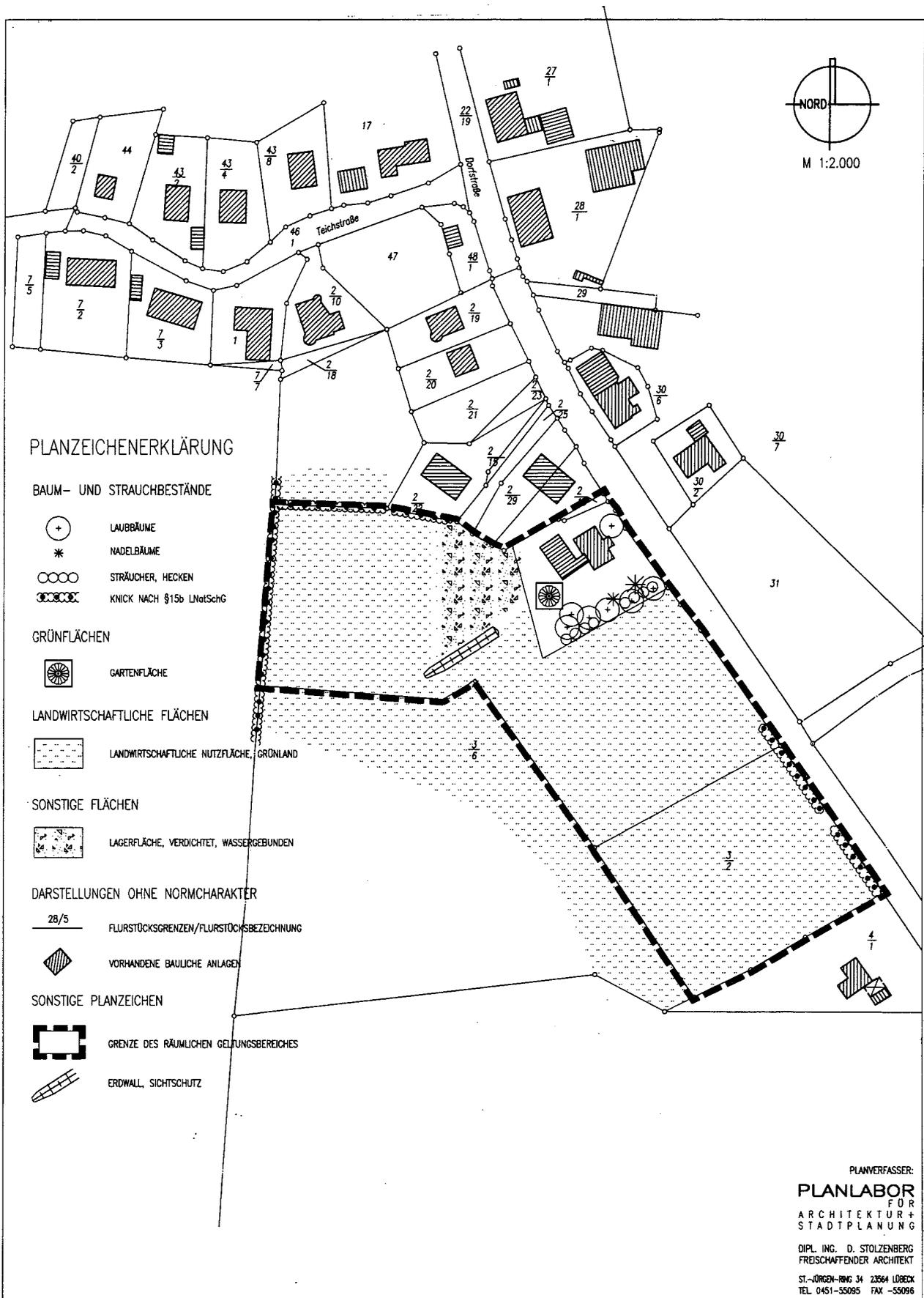
Knicks nach § 15b LNatSchG kommen im Plangebiet in den Grenzbereichen vor, einer an der Nordseite, ein anderer zwischen Weidefläche und Straße im Südosten des Plangebietes.

Im gesamten Plangebiet ist von wirtschaftsbedingten Vorbelastungen hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser und Arten und Lebensgemeinschaften durch Bodenverdichtung und Intensivviehhaltung auszugehen.

Gehölzflächen und Großgehölze kommen im Plangebiet selbst, mit Ausnahme einiger größerer Überhälter in den Knicks, nicht vor. Die an den Plangebietsgrenzen verlaufenden Knicks stehen unter dem Schutz des § 15b LNatSchG und sind in ihrer Ausprägung hinsichtlich Artenvorkommen, Ausstattung und Pflegezustand als Knicks mit einer mittleren bis hohen Wertigkeit einzustufen.

Im Plangebiet finden sich außer den beschriebenen Knicks keine Historischen Kulturlandschaftsteile nach § 2, Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG und § 1, Abs. 2 Nr. 17 LNatSchG.

¹ vgl. Ellenberg, H., *Scripta Geobotanica* Bd. XVIII, Zeigerwerte von Pflanzen in Mitteleuropa.



Für das gesamte Plangebiet bleibt festzustellen, daß es sich um eine Fläche mit nutzungsbedingten Vorbelastungen handelt, so daß ihr hinsichtlich einer Wertigkeit für den Naturschutz nur eine allgemeine Bedeutung beigemessen werden kann. Eine besondere Bedeutung besitzen die Knicks im Bestand (vgl. Plan „Bestand“).

Darstellung des Eingriffs

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Pronstorf wird ein Eingriff nach § 8a BNatSchG vorbereitet, es ist mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen, die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nach § 8 bzw. 8a LNatSchG voll auszugleichen sind. Der Bebauungsplan Nr. 5 richtet sich in Art und Maß der Nutzung am Bestand, die Ausweisung zweier Dorfgebiete richtet sich in der Intensität der Bebauung durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen nach den Erfordernissen der Ortsrandlage und versucht, mit gestalterischen Vorgaben den Eingriff soweit wie möglich zu minimieren. Der direkt vom Eingriff betroffene Raum umfaßt ca. 0,5 ha, wobei die Maßnahmenflächen mitgerechnet worden sind. Die bereits im Januar 1997 genehmigte Erweiterung der Lagerfläche mit den dazugehörigen Auflagen wurden dabei nicht mehr als Eingriff gewertet, da durch den Bebauungsplan keine Änderung der Flächennutzung in diesem Bereich ermöglicht wird. Die Bemaßung der Lagerfläche wurde aus dem Bauantrag übernommen, die Auflagen aus naturschutzfachlicher Sicht wurden in den Bebauungsplan übernommen (Knickneuanlage). Die geplante Bebauung mit drei Einzelhäusern stellt für Naturhaushalt und Landschaftsbild einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff dar.

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (MNU) zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung² davon ausgegangen, daß kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Klima/Luft** auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen, da Flächen mit für Klima und Luft wichtigen Funktionen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist demnach nicht notwendig, zumal auch kleinklimatisch betrachtet der geplante Eingriff nicht relevant ist.

Bezogen auf den Bereich **Arten und Biotope** handelt es sich bei der vom Eingriff betroffenen Fläche fast ausschließlich um intensiv genutzte Weideflächen, die nach den Hinweisen der MNU als Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz einzustufen sind. Auf solchen Flächen sind in der Regel keine erheblichen oder nachhaltigen und damit auszugleichenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist hier also nur für betroffene Landschaftsbestandteile, wie wertvolle Einzelbäume oder Knicks, durchzuführen. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung ist vor allem in den Bereichen **Boden** und **Wasser** durch die Versiegelung, im Bereich **Arten und Lebensgemeinschaften** durch Knickbeeinträchtigungen und im Bereich des **Landschaftsbildes** zu erwarten.

Boden

Die vom Eingriff betroffenen Flächen sind überwiegend unversiegelt, die Nutzung der Flächen ist größtenteils als intensiv landwirtschaftlich einzustufen, d. h., daß von einer nutzungsbedingten Beeinträchtigung des Bodens durch Verdichtung sowie Nähr- und Schadstoffeinträge in unbekanntem Umfang ausgegangen werden muß und der Boden diesbezüglich zum Teil erheblich vorbelastet ist (mangelnde Sickerfähigkeit, Beeinträchtigung der Bodenstruktur sowie Nährstoffanreicherungen).

² Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung und in Satzungsgebieten nach § 4 Abs. 2a und § 7 BauGB MaßnahmenG, Anlage zum gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8.11.1994

Die geplante Bebauung führt durch die Überbauung und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Die Bodenfauna wird in den versiegelten Bereichen vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung wird stark behindert und die nicht bereits verdichteten Flächen verlieren ihre Funktion als Vegetationsstandort.

Zur Minimierung des Eingriffs wurde wesentlich durch die Begrenzung der überbaubaren Grundflächen, im Bereich der Einzelhäuser GR 130, und einer damit einhergehenden maximalen Versiegelung von rund 26% beigetragen. Im Bereich des MD1-Gebietes wird eine Versiegelung für die Anlage einer Lagerfläche gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer gesamten Grundfläche von 750 qm zugelassen, ein Eingriff liegt hier, wiebereits dargelegt, rechtlich nicht mehr vor. Erschließungsflächen treten für die wohnbauliche Nutzung durch ein GFL-Recht (ca. 130 qm) auf. Durch die Wahl wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien über einem ebenfalls wasserdurchlässigen Unterbau kann im Bereich der Erschließung eine Minimierung erreicht werden. Neben der flächenhaften Begrenzung der Versiegelung ist durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien auf den Baugrundstücken dafür Sorge zu tragen, daß der Eingriff durch die zusätzliche Versiegelung weiterhin minimiert wird. So sind Stellplätze und Wege mit wasserdurchlässigem Unterbau und als großfugig verlegte Pflasterung, wassergebundene Dekke oder ähnlich herzustellen. Gleiche Festsetzungen gelten für die geplante Lagerfläche, sofern eine Umweltbeeinträchtigung durch die Lagerstoffe ausgeschlossen werden kann. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase (Abtrag, Zwischenlagerung) weitgehend vermieden werden.

Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen, so daß die Festsetzung von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen notwendig ist. 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 fast immer auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. Dies trifft auch für das hier zu begutachtende Plangebiet zu.

Die Hinweise der MNU 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 : 0,3 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,2 auszugleichen.

Entsprechend ergäbe sich folgender Bedarf an Ausgleichsfläche:

	VERHÄLTNIS 1 : 0,3 ANZURECHNENDE m ²	VERHÄLTNIS 1 : 0,2 ANZURECHNENDE m ²	BENÖTIGTE FLÄCHE IN m ²
Überbauung durch Einzelhäuser	390	–	117
zusätzliche Versiegelung	–	195	40
GFL-Rechte	–	130	26
SUMME	390	325	183

Durch die Ausweisung einer unter naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll bemessenen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche, die in einem räumlichen Bezug zu dem Plangebiet steht, und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche kann ein Ersatz geleistet werden.

Wasser

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute weitgehend unversiegelt und überwiegend versickerungsfähig. Die Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist demnach weitgehend gewährleistet. Aufgrund der Nutzung im Bestand ist von Nähr- und Schadstoffeinträgen auszugehen, die die Gewässergüte, bezogen auf das Boden- und Grundwasser, beeinträchtigen. Durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung wird die versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert.

Durch die im B-Plan festgesetzten geringen überbaubaren Flächen, die etwa einer GRZ von 0,17 im Bereich der Einzelhäuser entspricht und die damit einhergehende geringe zusätzliche Versiegelung wird die mögliche Bodenversiegelung begrenzt und der Eingriff minimiert. Zusätzlich tragen Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien zu einer Minimierung der Beeinträchtigungen bei.

Neben diesen Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung wird im B-Plan durch entsprechende Festsetzungen dafür gesorgt, daß das anfallende Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser von versiegelten Flächen auf den Grundstücken versickert wird, wo dies bei nachgewiesenen ungünstigen Bodenverhältnissen nicht vollständig möglich ist kann dieses Wasser über offene Mulden in die Knickgräben der neu anzulegenden Knicks geleitet und dort gespeichert werden. Die Knickgräben erhalten jeweils Stauwehre zur vermehrten Versickerung und Verdunstung, ein Notüberlauf für den Fall von extremen Starkregenereignissen ist zur Ortsentwässerung einzuplanen.

Auch ist von einer Ausgestaltung der Freiflächen auf den Baugrundstücken auszugehen, so daß in diesen Bereichen die Bedingungen für den Wasserkreislauf günstiger werden, als dies bei der momentanen Nutzung der Fall sein dürfte. Landwirtschaftlich bedingte Stoffeinträge entfallen ebenfalls, in den Empfehlungen zur Landschaftspflege (Planwerk) wird die dringende Empfehlung ausgesprochen, die Anwendung von mineralischen Düngemitteln, Bioziden (Herbizide, Fungizide, Insektizide u.a.) und sonstigen toxisch wirkenden Stoffen zu unterlassen.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ist eine nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Der vom Eingriff betroffene Raum grenzt westlich und südlich an den Außenbereich. Die übrigen Seiten werden von bereits bestehender Bebauung bzw. einer Sportfläche umschlossen. Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nachhaltig beeinträchtigt, zumal das Gebiet am Ortsrand liegt und neben der Verkleinerung von Freiflächen auch Sichtbeziehungen in die freie Landschaft beeinträchtigt werden. Ein erheblicher und nachhaltiger Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild wird somit vorbereitet.

Minimierend und vermeidend werden die Firsthöhen im Bereich der Einzelhausbebauung auf 9 m begrenzt. Die geringe überbaubare Grundfläche und verschiedene gestalterische Festsetzungen des Bebauungsplanes (Dachneigungen, -form und -eindeckungen) sorgen weiterhin für eine Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild.

Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist der Eingriff in das Landschaftsbild nicht zu kompensieren, Ausgleichsmaßnahmen sind daher erforderlich.

Zur Abschirmung der Lagerfläche wurden in der Baugenehmigung bereits Auflagen gegeben, vorgesehen war dort die Abschirmung der Lagerfläche nach Westen und Süden durch eine Knickneuanlage. Die im südlichen Bereich entstandenen, abschirmenden Strukturen werden im B-Plan mit einem Erhaltungsgebot versehen, die Knickneuanlage im Westen der Lagerfläche wird im B-Plan gem. der Baugenehmigung festgesetzt, weiterhin werden Knickschutzstreifen hinzugefügt.

Die im Bereich der heutigen Wohnnutzung direkt südlich der geplanten Zufahrt bestehenden Gehölze werden mit einem flächigen Erhaltungsgebot versehen, eine Abschirmung zur geplanten Wohnbebauung hin wird dadurch erreicht.

Eine Abschirmung der drei Einzelhäuser ist nach Südosten ebenfalls durch eine Knickneuanlage vorgesehen (ca. 50 m), die als Ersatz für den Eingriff in das Schutzgut Boden vorgesehene Maßnahmenfläche im Südwesten der Einzelhausbebauung erfüllt ebenfalls eine abschirmende Funktion.

Weiterhin wird der von Südosten kommende Knick entlang der Dorfstraße bis zur geplanten Zufahrt fortgeführt, so daß die geplante Bebauung das Ortsbild zur Straße hin nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Maßnahmen zum Ausgleich kompensieren den geplanten Eingriff in das Landschaftsbild, weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Arten und Lebensgemeinschaften

Wie schon zu Beginn erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum um Flächen ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Flächen an sich, nicht zu erwarten.

Unter Schutz stehende Knicks kommen gemäß § 15b LNatSchG an den Plangebietsgrenzen vor. Eine Überplanung dieser Landschaftselemente ist nicht vorgesehen.

Minimierend sind die Bauflächen in große Entfernung zu den vorhandenen Knicks gelegt worden. Die durch den Sicherheitsabstand zur Dorfstraße (L 71) erforderliche Anbauverbotszone von 20 m, gemäß Straßen- und Wegegesetz § 29 (1) a), erhöhen noch die Abstände zwischen Bebauung und bestehendem bzw. neu anzulegenden Knick. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind Knickschutzstreifen mit einer Breite von 3-4 m ausgewiesen worden, für die im Bebauungsplan klare Handlungsanweisungen gegeben werden (Entwicklung zu einer nährstoffreduzierten Gras- und Krautflur).

Die Pflege der Knicks sollte in die Hände der Gemeinde gelegt werden, da so eine einheitliche und sachgerechte Knickpflege gewährleistet werden kann. Die Knickschutzstreifen können für Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen genutzt werden. Die Neuanlage der Knicks sollte ebenfalls im Vorwege durch die Gemeinde geregelt werden, da nur so eine fachgerechte Anlage gewährleistet werden kann.

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durch die Bebauung selbst kann durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung voll kompensiert werden.

Allgemeine Maßnahmen zur Grünordnung

Während sich die Maßnahmen, die sich aus der Eingriffsregelung im Rahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben, auf den vom Eingriff betroffenen Raum beschränken, sind grünordnerische Maßnahmen allgemein für den gesamten Geltungsbereich relevant. Im vorliegenden Fall stellt der Eingriffsbereich nur einen Teil des Plangebietes dar. Für den Bereich der bereits genehmigten Lagerfläche werden die Auflagen zur Baugenehmigung aufgegriffen (Knickneuanlage), zusätzlich werden Knickschutzstreifen eingeplant. Durch die geplanten Maßnahmen, die im Rahmen von Festsetzungen in den Bebauungsplan eingehen, wird die Grünordnung für dieses relativ kleine Plangebiet vollständig abgedeckt. Darüber hinausgehende grünordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Ausgleichsfläche:

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird südwestlich an die geplante Wohnbebauung angeschlossen, eine abschirmende Wirkung zum freien Landschaftsraum wird somit zusätzlich erreicht. Auf der Ausgleichsfläche (intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, ca. 950 qm) ist die Anlage einer Streuobstwiese geplant, dazu ist festgesetzt, daß insgesamt mind. 10 hochstämmige Obstbäume einer alten Kultursorte anzupflanzen sind. Pflegemaßnahmen sind in den „Empfehlungen zur Landschaftspflege“ aufgeführt, die Anlage und Pflege sollte darüber hinaus mit dem erforderlichen Fachwissen erfolgen. In den „Empfehlungen zur Landschaftspflege“ wird eine Reihe von alten Obstsorten für Schleswig-Holstein entsprechend der bodenrelevanten Ausgangssituation aufgeführt, die bei der Anlage der Streuobstwiese eine Orientierungshilfe bieten soll. Die Größe der Ausgleichsfläche ist etwa um den Faktor vier höher, als der errechnete Mindestausgleich für den Eingriff. Die Ausgleichsfläche sowie die Maßnahme „Streuobstwiese“ erbringen jedoch bei Flächenreduzierung keinen ökologischen Nutzen mehr, zudem muß gesehen werden, daß durch die Größe und Lage der Fläche und die Maßnahme „Streuobstwiese“ in diesem Bereich Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild vollständig mit abgedeckt werden. Die Bemaßung der Ausgleichsfläche wird somit als angemessen erachtet.

Grünordnerische Festsetzungen werden wie folgt getroffen:

Planzeichnung:

- Erhaltungsgebote für bestehende Knicks (nach § 9 (1) 25b BauGB)
- Anpflanzgebote für Knicks (nach § 9 (1) 25a BauGB)
- Maßnahmenfläche (Streuobstwiese) (nach § 9 (1) 20 BauGB)
- Maßnahmenfläche Knickschutzstreifen (nach § 9(1) 20 BauGB)
- Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (nach § 9 (1) 25b BauGB)

Text:

- Gestaltung der Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen mit wasserdurchlässigem Belag;
- Erhaltung von Vegetationselementen
- Oberflächenwasserversickerung/Ableitung in Knickgräben
- Knickneuanlage
- Maßnahmenfläche

Nachrichtliche Übernahmen:

- vorhandene Knicks nach § 15b LNatSchG (gem. § 9 (6) BauGB)

c. Erschließung

Das bestehende Haupt- sowie das Nebengebäude behalten ihre vorhandene nördliche Zufahrt, die auch weiterhin für die nun festgesetzte Lagerfläche im Innenbereich benützt werden darf. Das südöstliche MD-Gebiet wird südlich über eine neu geplante Zufahrt von der Dorfstraße aus erschlossen. Die Zufahrt ist zum nordwestlichen MD-Gebiet hin mit einem bestehenden Gehölzstreifen abgeschirmt. Die Zufahrt dient gleichzeitig als Koppelzufahrt für die Landwirtschaftsfläche mit der Flurstücksnummer 3/6 und ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt. Die drei südlich gelegenen Bauflächenausweisungen werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgehend von der neu angelegten Zufahrt parallel zur Dorfstraße erschlossen. Da die Zufahrt an der L 71 im Außenbereich liegt, ist sie innerhalb der vorderen 5 m als öffentliche Verkehrsfläche ausgebildet.

d. Immissionen

Innerhalb des nordwestlichen MD-Gebietes ist nur mit geringen Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die gewerbliche Nutzung zu rechnen. Der Betrieb ist als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb einzustufen und somit in einem Dorfgebiet zulässig. Der vorhandene Gehölzstreifen grenzt die bestehenden Gebäude und die Lagerfläche räumlich zu den drei neuen Baugrundstücken ab und vermindert die Lärmimmissionen des Betriebes.

Überschlägig wurde eine Lärmberechnung nach DIN 18005 mit den vom Lübecker Straßenbauamt übermittelten Werten von 1.236 Pkw und 204 Lkw aufgestellt. Dabei ergab sich ein Beurteilungspegel von 56,0 dB bei Tag und 45,1 dB bei Nacht. Dies entspricht dem Lärmpegelbereich II, somit sind keine Schallschutzvorrichtungen notwendig.

Vom Bolzplatz ausgehender Lärm ist allenfalls in geringem Maße vorhanden, weil der Bolzplatz nur sporadisch benutzt wird.

Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft sind nicht zu erwarten, da die Immissionsradien zweier benachbarter Viehmastbetriebe den Plangeltungsbereich nicht tangieren und sich in unmittelbarer Nähe lediglich Weideflächen befinden.

3. Ver- und Entsorgung

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

Die **Oberflächenentwässerung** erfolgt, soweit möglich, auf den Baugrundstücken. Überschüssiges Wasser soll über neu anzulegende offene Mulden in geplante Knickgräben geleitet werden. Für den Fall von extremen Starkregenereignissen ist ein Notüberlauf zur Ortsentwässerung anzulegen. Die wasserrechtlichen Genehmigungen hierfür sind rechtzeitig zu beantragen.

Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde mit Anschluß an das Netz des Abwasserverbandes.

Die Versorgung mit **elektrischer Energie** ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem der Schleswig AG sichergestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit der Deutschen Telekom AG, Niederlassung 5 Hamburg, Bezirksbüro Zugangsnetze 63, Lohbergerstraße 9, 23556 Lübeck, Telefon (0451) 488-4611 schriftlich angezeigt werden.

Die **Gasversorgung** des Baugebietes ist noch nicht abschließend geklärt.

Die **Abfallentsorgung** ist durch den Wegeverband sichergestellt.

Für die **Feuerwehr** bestehen Zufahrtsmöglichkeiten zur geplanten Neubebauung durch die Dorfstraße (L 71) und die vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Die Feuerwehrezufahrten sind nach DIN 14090 herzustellen. Die Löschwasserversorgung im Gewerbebereich (mind. 96 m³/h bis 192 m³ u.U. für 2 Stunden) wird durch den direkt angrenzenden Feuerlöschteich sichergestellt.

4. Billigung der Begründung

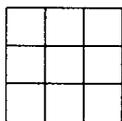
Die Begründung zur Aufstellung der des B-Plans Nr. 5 der Gemeinde Pronstorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 30.03.1999 gebilligt.

Pronstorf, den 12.07.1999



Bürgermeister
Kel

Planverfasser:



PLANLABOR STOLZENBERG
ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - LANDSCHAFT
[Signature]