

Gemeinde Pronstorf

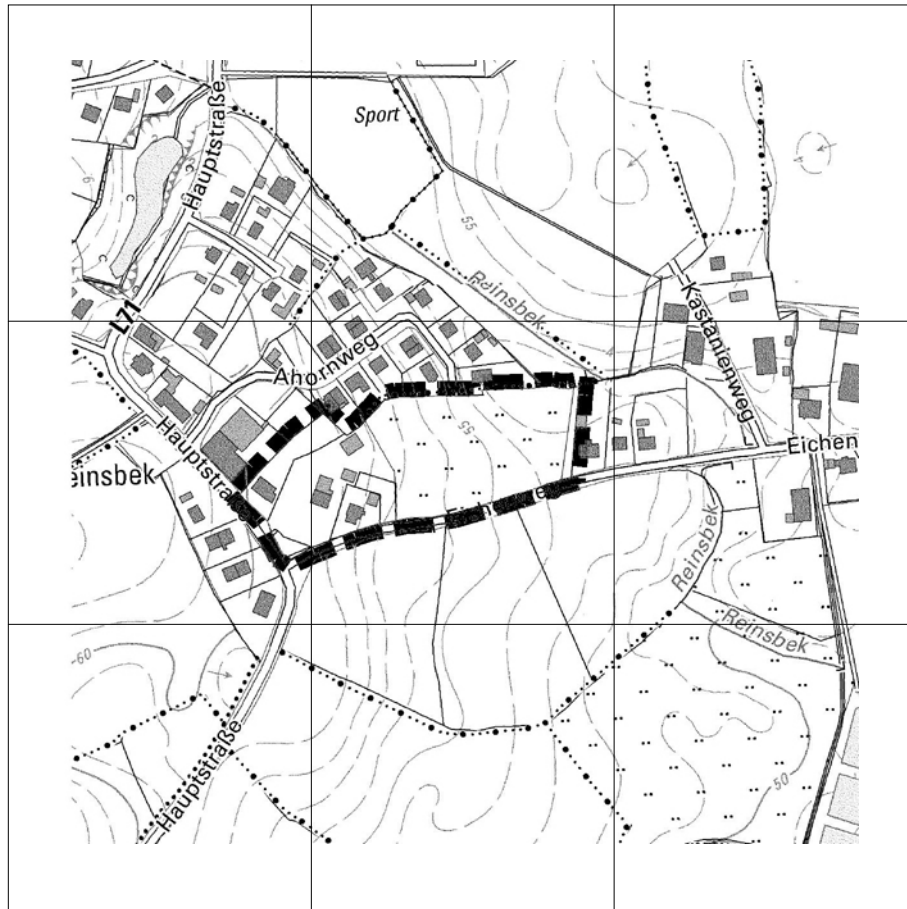
Kreis Segeberg

Bebauungsplan Nr. 7, 1. Änderung und Ergänzung

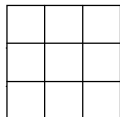
Gebiet: OT Reinsbek, östlich der Hauptstraße (L 71), nördlich des Eichenweges
und südlich des Ahornweges

Begründung

Planstand: . Satzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4.	Plangebiet.....	4
2.	Innenentwicklungspotentiale und Prognose	5
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	7
4.	Planinhalt	7
4.1.	Städtebau	7
4.2.	Verkehrliche Erschließung	9
4.3.	Immissionen.....	10
4.4.	Sozialplanung	10
4.5.	Archäologie.....	10
5.	Ver- und Entsorgung	11
6.	Kosten	12
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	13
8.	Billigung der Begründung	14

Anhang: 8. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Pronstorf hat sich im Jahr 2013 mit der Analyse von wohnbaulichen Innenentwicklungspotentialen befasst. Darin wurden die einzelnen Ortsteile der Gemeinde Pronstorf auf ihre Flächenreserven aus Bebauungsplänen, Flächennutzungsplänen und Baulücken gem. § 34 BauGB untersucht. Die hier ermittelten Potentiale sind in Privatbesitz, so dass die Gemeinde keinen Zugriff darauf hat, um den örtlichen Baulandbedarf zu decken. Gemäß den landesplanerischen Grundsätzen sieht die Gemeinde eine bauliche Entwicklung in erster Linie an den bereits bestehenden Siedlungsschwerpunkten. Dazu zählen vor allem die Ortsteile Reinsbek, Eilsdorf und Strenglin. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Bauland hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 7 aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 7 in der Gemeinde Pronstorf hat für den rückwärtigen Bereich von Hauptstraße und Eichenweg eine Wohnbebauung vorgesehen. Gleichzeitig beabsichtigte die Gemeinde eine Arrondierung der Bebauung an der Ligusterstraße. Zudem wurde auf den sehr tiefen Grundstücken mit großen Gärten eine Hinterlandbebauung vorgesehen. In der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 7 ist eine Erweiterung geplant, die die unbebauten Flächen südlich des Ursprungsplans bis zum Eichenweg für eine wohnbauliche Nutzung vorbereitet und dem örtlichen Baulandbedarf entsprechen soll. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und stellen eine landschaftliche Zäsur im Siedlungsgefüge des Ortsteils Reinsbek dar, wodurch mit der Erweiterung eine südliche Arrondierung des Siedlungskörpers erreicht wird.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Landesentwicklungsplan (2010) ist die Gemeinde Pronstorf dem ländlichen Raum zugeordnet. Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Handlungsstrategien sollen unter anderem helfen, die Wohnqualität und das Wohnumfeld zu sichern und junge Familien an die ländlichen Räume zu binden. Ausgehend vom örtlichen Bedarf, können in den ländlichen Räumen in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent gebaut werden. Bei einem zugrunde gelegten Bestand von 635 Wohneinheiten in der Gemeinde Pronstorf leitet sich daraus für die Gemeinde ein Entwicklungsspielraum von bis zu 63 zusätzlichen Wohneinheiten zur

Deckung des konkreten örtlichen Bedarfs ab. Bis Ende 2011 wurde davon bereits 3 Wohneinheiten realisiert, so dass noch 60 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 zur Verfügung stehen.

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I (1998) liegt die Gemeinde Pronstorf im ländlichen Raum im Nahbereich zu Bad Segeberg. Der Großteil des Gemeindegebietes ist als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“ ausgewiesen.

Das Landschaftsprogramm zeigt für das Gemeindegebiet Pronstorfs westlich der Ortslage Reinsbek einen Bereich mit „besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“ auf. Nördlich der Ortslage Reinsbek befindet sich eine punktuelle Darstellung für eine geplante Unterschutzstellung nach § 17 LNatSchG (Naturschutzgebiet).

Der Landschaftsrahmenplan zeigt für die Gemeinde Pronstorf die Lage in einem Großbereich, der als Gebiet mit besonderer Erholungseignung gekennzeichnet ist. Für den Bereich um Reinsbek ist ein geplantes Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Östlich der Ortslage Reinsbek befindet sich ein langgestrecktes Gebiet (Nord-Süd-Ausrichtung) mit besonderen ökologischen Funktionen, gleichzeitig ist dies großteils als Wald, Schwerpunktgebiet im Biotopverbundsystem und Waldfläche mit besonderen Bewirtschaftungsmodalitäten hinsichtlich der Ziele des Naturschutzes ausgewiesen. Etwa 500 m nordöstlich der Ortslage ist ein geplanter, geschützter Landschaftsbestandteil eingetragen. Es handelt sich dabei um den ehemaligen Bahndamm, der von dichtem Gebüsch umstanden und reich strukturiert ist.

Der gemeindliche Landschaftsplan stellt für das Plangebiet im Bestand Wirtschaftsgrünland, überlagert mit der Übernahme Dorfgebiet aus der vorgesehenen Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan dar. Der Entwicklungsplan übernimmt diese Bestandsdarstellungen.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Pronstorf gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das Plangebiet wird als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird für das östliche Plangebiet gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (s. Anlage). Da dieser Bereich überwiegend einer Wohnnutzung zugeführt werden soll, werden nunmehr Wohnbauflächen ausgewiesen.

1.4. Plangebiet

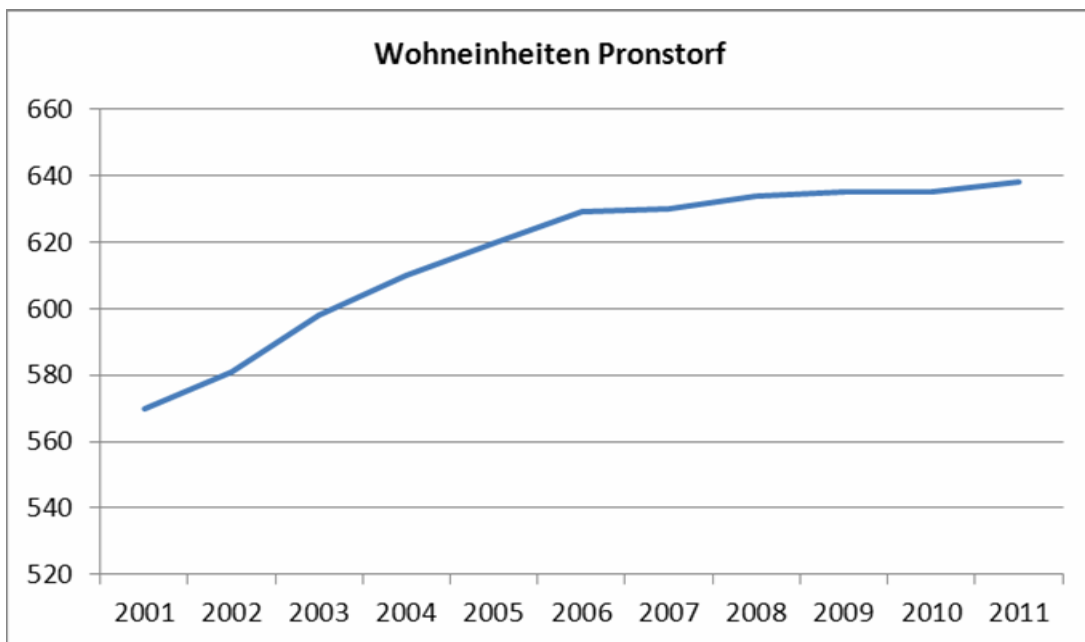
Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage von Reinsbek. Das östliche Plangebiet wird aktuell als Grünland bewirtschaftet. Im Norden stockt zur Wohnbebauung am Ahornweg ein Knick, im Süden stehen am Eichenweg einzelne Bäume. Im westlichen Plangebiet befinden sich eine kleine landwirtschaftliche Hofstelle sowie mehrere Wohnhäuser. Die Freiflächen werden gärtnerisch genutzt und sind von einem dichten

ten Gehölz- und Baumbestand durchgrünt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,53 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Nordwestliche und nordöstliche Grenze des Flst. 9/1, südöstliche Grenze des Flst. 7/17, nördliche Grenze des Flst. 193.
Im Osten:	Östliche Grenze des Flst. 193.
Im Süden:	Nördliche Straßenbegrenzungslinie des Eichenwegs.
Im Westen:	Südwestliche Grenze des Flst. 9/1.

2. Innenentwicklungspotentiale und Prognose

Nach dem Landesentwicklungsplan (2010) liegt die Gemeinde Pronstorf im ländlichen Raum. Für den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen sieht der LEP eine Entwicklung von 10 % auf Basis des Bestands der Wohneinheiten am 31.12.2009 bis zum Jahr 2025 vor. Auf Basis von 635 Wohneinheiten an dem Stichtag ergibt sich ein Entwicklungsrahmen von 63 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025. Bis zum Ende des Jahres 2011 wurden bereits 3 weitere Wohneinheiten realisiert.



Bei der Auswertung der Entwicklung der Wohneinheiten der Gemeinde Pronstorf in den vergangenen 10 Jahren sind erhebliche Zuwächse festzustellen, die aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2000 und damit zusammenhängender Pläne resultiert. Bis zum Jahr 2010 ist die Entwicklung abgeflacht. Ursächlich

hierfür waren die Beachtung der Vorgaben des Regionalplanes 1998 und die Erreichung der seinerzeitigen Grenzen zur Wohnungsentwicklung.

Für den Kreis Segeberg liegt eine kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose mit einem Prognosehorizont 2030 für alle Städte und Gemeinden des Kreises vor (Büro Gertz, Gutsche, Rümenapp, Hamburg, September 2013). Darin werden die vergangenen Entwicklungen analysiert und Prognosen zur künftigen Entwicklung vorgenommen. Dabei wird zwischen den Szenarien Wanderungsplus und Trend unterschieden. Nach den vorliegenden Erhebungen wird für die Gemeinde Pronstorf eine konstante Bevölkerungsentwicklung +/- 50 bis zum Jahr 2030 angenommen. Bei der Prognose zur Haushaltsentwicklung wird im Szenario Trend ein Wachstum bis zu 5% ermittelt. Im Falle des Szenario Wanderungsplus ergibt sich eine Haushaltsentwicklung bis zu 10%. Die Gemeinde erkennt aufgrund der kontinuierlichen Nachfrage nach Baugrundstücken einen anhaltenden örtlichen Bedarf. Bezogen auf die sechs im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde nimmt Reinsbek als größerer Ortsteil mit verkehrsgünstiger Lage eine besondere Stellung ein.

Mit der Aufstellung des Landesentwicklungsplanes und den Bestimmungen des Baugesetzbuches 2013 ist der Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung einzuräumen. Deshalb hat die Gemeinde im Jahr 2013 Innenentwicklungspotentiale erhoben und sich mit konzeptionellen Aussagen zur Entwicklung auseinandergesetzt. Bezogen auf den Ortsteil Reinsbek können folgende Ergebnisse zusammengefasst werden.

Die Gemeinde hat die wohnbaulichen Innenentwicklungspotenziale in den sechs Ortsteilen untersucht und einen entsprechenden Bericht gebilligt. Aus diesem geht hervor, dass 9 Baugrundstücke in rechtswirksamen Bebauungsplänen liegen, die sich jedoch in Privatbesitz befinden und somit nicht durch die Gemeinde entwickelt werden können. Des Weiteren ergibt sich aus dem Bericht, dass sich in den Ortsteilen von Pronstorf 10 potenzielle Baugrundstücke gem. § 34 befinden, die als Baulücke oder Freifläche bebaut werden könnten.

Bauliche Innenentwicklungspotenziale als Baulücken finden sich im Ortsteil Reinsbek lediglich auf einer Fläche nördlich des ehemaligen Bahndamms sowie an der Ecke Kastanienweg/ Eichenweg. Weitere unbebaute Baugrundstücke sind im Bebauungsplan Nr. 7, der seit 2002 rechtswirksam ist, vorhanden. Nach derzeitigem Stand sind sowohl im festgesetzten Mischgebiet entlang der L 71 als auch im allgemeinen Wohngebiet am Ahornweg insgesamt sechs Baugrundstücke vorhanden. Die Grundstücke befinden sich alle in privatem Besitz und sind Teilflächen der bereits selbst bewohnten Baugrundstücke. Gebäudeleerstände sind der Gemeinde nicht bekannt.

Um abschätzen zu können, inwiefern die acht unbebauten Baugrundstücke dem anstehenden örtlichen Bedarf an Wohnbauland zur Verfügung stehen, hat die Gemeinde die Verkaufs- und Bebauungsabsichten der Eigentümer ermittelt. Danach sollen zwei Grundstücke in den nächsten 5 Jahren und fünf Grundstücke innerhalb von 10 Jahren bebaut werden. Ein Eigentümer gab an, dass eine Entwicklung für ihn ausgeschlossen ist, ein Eigentümer äußerte sich nicht. Dabei wurde überwiegend

erklärt, dass die Grundstücke für den familiären Eigenbedarf vorgehalten werden sollen. Lediglich ein Baugrundstück soll in den nächsten Jahren verkauft werden.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden dem Ortsteil Reinsbek durch Bauflächenausweisungen langfristige Entwicklungsoptionen eröffnet. In vier Teilgebieten sind hier bis zu 23 weitere Baugrundstücke möglich, von denen nunmehr in der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 zwölf Baugrundstücke für den örtlichen Bedarf vorgesehen werden sollen. Die Flächenentwicklung in Form einer baulichen Arrondierung der Ortslage wird aufgrund der Erschließungsmöglichkeiten über den Eichenweg sowie der geringen naturschutzfachlichen Betroffenheiten begünstigt.

Aufgrund der bisherigen Entwicklung und der vorliegenden Prognose zu den Bedarfen sowie der nicht kurzfristig verfügbaren Baulücken innerhalb des Ortsteils Reinsbek, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, durch eine Bauleitplanung eine wohnbauliche Entwicklung in Reinsbek fortzuführen. Um eine kurzfristige Verfügbarkeit der Baugrundstücke zu sichern, soll mit der Grundstückseigentümerin ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 7 werden die Voraussetzungen geschaffen, Wohnbauflächen zu entwickeln und das Nachverdichtungspotenzial des westlichen Mischgebietes zu nutzen. Dadurch können 12 Grundstücke für Wohnbebauung und Baumöglichkeiten im Mischgebiet geschaffen werden.

Hierfür werden landwirtschaftliche Flächen nördlich des Eichenwegs in Flächen für eine Wohnbebauung umgewandelt und der Bebauungsplan in südliche Richtung weitergeführt. Somit kann der örtliche Bedarf an Bauland gedeckt und der Siedlungskörper in dem Bereich zur Landschaft hin abgerundet werden.

4. Planinhalt

4.1. Städtebau

Die Art der Nutzung wird im westlichen Bereich als Mischgebiet und im zentralen und östlichen Bereich als Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen dem angestrebten Gebietscharakter mit einer Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich und einer entlang der Hauptstraße gewünschten Mischgebietsnutzung. Zur Wahrung der Wohnruhe wird in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt, dass die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig sind. Zur Erhaltung der kleinräumigen Bebauungsstrukturen in dem Mischgebiet werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Kleingewerbliche Nutzungen sind tlw. vorhanden und auch Einzelhandelsbetriebe sind durchaus erwünscht. Vergnügungsstätten sollen in diesem ländlich geprägten Bereich nicht ent-

stehen, um die damit verbundenen Störwirkungen zu vermeiden und die ursprünglichen Strukturen zu bewahren.

Das Maß der Nutzung ermöglicht in den Allgemeinen Wohngebieten mit einer festgesetzten GRZ eine ortsübliche eingeschossige Bebauung und orientiert sich an den Festsetzungen im Ahornweg. Größere Baukörper sollen in der Lage am Ortsrand nicht entstehen. Für das Mischgebiet ist eine etwas höhere Überbauung zulässig, um neben Wohngebäuden auch mischgebietstypische Nutzungen zu ermöglichen. Regelungen zur Mindestgrundstücksgröße und zur max. zulässigen Wohneinheiten sollen eine aufgelockerte Bebauung sicherstellen.

Die Firsthöhe wird im Mischgebiet aufgrund eines flachen Terrains auf 8,5 m mit einem Bezugspunkt zur angrenzenden öffentlichen Straße festgesetzt. Nach Osten hin fällt das Gebiet deutlich ab, so dass die Firsthöhen, analog zu den eingetragenen Höhenlinien, über eine Normal-Höhen-Null-Definition festgelegt werden. Die festgesetzten Werte stellen eine Firsthöhe von rund 8,5 m für die einzelnen Grundstücke dar und spiegeln durch diese Abtreppung der Gebäudehöhen das Gelände wider.

Im Gegensatz zum Ursprungsplan werden die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen deutlich weiter gefasst. Hierdurch kann die Freiheit der Bauherren deutlich erhöht werden, da eine großzügigere Positionierung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück möglich ist. Um den Straßenraum möglichst offen zu halten und die Verkehrssicherheit zu erhöhen, sind Nebenanlagen, Carports und Garagen in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzung unzulässig. Ebenfalls sind zusätzliche Zufahrten vom Eichenweg zu privaten Grundstücken nicht zulässig. Alle Grundstücke sind von der Erschließungsstraße aus zu erschließen.

Mit der festgesetzten Bauweise als nur zulässiger Einzelhausbebauung in Verbindung mit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden entspricht die Gemeinde der Planungsvorstellung von Einfamilienhäusern, ggf. mit Einliegerwohnung. Für diese Bebauung ist auch die sparsame Erschließung ausgelegt. Dem dörflichen Charakter abträgliche Hausgruppen sowie Mehrfamilienhäuser, die aufwendige Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen erfordern, sollen nicht entstehen.

Der im Norden des Plangebiets liegende Knick soll als Biotop und Abschirmung zum älteren Wohngebiet erhalten bleiben und mit Hilfe eines Schutzstreifen vor Versiegelungen und Eingriffen geschützt werden.

Um den natürlichen Geländeverlauf, vor allem im zentralen und östlichen Bereich zu erhalten, sind Abtragungen und Aufschüttungen außerhalb der neu errichteten Gebäude nur in einem Maße zulässig, in dem keine störenden Geländeveränderungen die Folge sind. Hierdurch soll der Geländeverlauf auch bei einer Bebauung des Geländes erlebbar bleiben. Um das abzuleitende Oberflächenwasser zu minimieren, sind befestigte Flächen und Zuwegungen wasserdurchlässig auszuführen.

Die bestehenden Bäume entlang des Eichenwegs sollen erhalten und durch Neuanpflanzungen fortgeführt werden. Dadurch kann das Plangebiet zum südlich angrenzenden Landschaftsraum eingegrünt werden. Weitere Anpflanzungen innerhalb des

Plangebiets sollen dieses durchgrünen und klimatische sowie ökologische Verbesserungen herbeiführen.

Um die Freiheit der Bauwilligen nicht zu stark einzuschränken, werden nur wenige gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese treffen Aussagen zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zur Gestaltung von Nebengebäuden und Einfriedungen. Hierdurch soll ein ansprechendes Ortsbild bewahrt werden.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Gemeinde hat sich mit verschiedenen Varianten zur Erschließung des Gebietes befasst. In Bezug auf die Verkehrsfunktion und gestalterischen Überlegungen ist eine Erschließung des Wohngebietes von der Hauptstraße über den Eichenweg durch eine Stichstraße mit mittig liegender Wendeanlage vorgesehen worden. Der Platz dient neben der Erschließung auch dem Aufenthalt und Spielen. Eine entsprechende Gestaltung der Verkehrsflächen soll vorgesehen werden. Richtung Ahornweg ist eine schmale Anbindung für Müll- und Rettungsfahrzeuge festgesetzt. Eine Durchfahrt für sonstige Kraftfahrzeuge soll ausgeschlossen werden. Durch diese Anbindung wird ein zweiter Rettungsweg des Wohngebietes ermöglicht. Es entsteht eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung.

Die neuen Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sollen über die neue Erschließungsstraße verkehrlich angebunden werden, um die Leichtigkeit des Verkehrs nicht einzuschränken. Deshalb sind Zufahrten zum Eichenweg ausgeschlossen worden.

Für die Beschilderung als verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrszeichen 325 StVO) ist ein gesondertes Verfahren bei der Verkehrsaufsicht Segeberg einzuleiten, da hier baulich einige Voraussetzungen erfüllt werden müssen. Daher sollte die Beschilderung vor Baubeginn mit der Verkehrsaufsicht abgestimmt werden.

Die im östlichen Bereich ausgewiesene Grünfläche ist mit einem Geh- und Leitungsrecht für eine Versorgungsleitung versehen. Diese Fläche wird auch als Zuwegung für landwirtschaftliche Fahrzeuge für die dahinterliegenden Flächen genutzt. Für die mit dieser Zuwegung einhergehende Querung der Reinsbek und die Herstellung eines Knickdurchbruches wurden die Anträge der Grundstückseigentümer zur Verrohrung und zur Knickbeseitigung vom Kreis Segeberg bereits im Dezember 2013 positiv bescheinigt, da die bisherige Zufahrt über Privatgrundstücke Dritter mit zunehmender Größe und Schwere der landwirtschaftlichen Maschinen nicht mehr zeitgemäß war. Der Bebauungsplan regelt mit der Zufahrt nun die Erschließung der nördlich liegenden gemeindlichen Ausgleichsfläche und der Landwirtschaftsflächen über die Benutzungsrechte. Zufahrten zu den privaten Baugrundstücken sollen hierüber nicht erfolgen.

Das Plangebiet ist über eine ca. 50 m westlich liegende Bushaltestelle 'Ahornweg' an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Dem tatsächlichen Stellplatzbedarf, der sich aus einer Wohnbebauung im ländlichen Raum ergibt, ist auf den privaten Grundstücken nachzukommen. Die Erfahrung zeigt, dass hier häufig zwei Fahrzeuge je Haushalt genutzt werden. Im öffentlichen Straßenraum sind einzelne Parkplätze nur für Gäste vorgesehen.

4.3. Immissionen

Das Plangebiet wird von Immissionen der Hauptstraße (L 71) tangiert. Aufgrund der geringen Verkehrsstärke (DTV weniger als 1.500 Kfz/24/h) werden die für Mischgebiete geltenden Orientierungswerte von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nicht erreicht, so dass Festsetzungen nicht erforderlich werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass südöstlich des Plangebietes ein Wirtschaftsgebäude eines Ackerbaubetriebes (Entfernung ca. 70 m) liegt und teilweise landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

4.4. Sozialplanung

Der Kreis weist auf mögliche Engpässe der Kapazitäten der Kindertagesstätte in Goldenbek hin. Die für den Defizitausgleich zuständigen Standortgemeinden Geschen-dorf, Pronstorf, Strukdorf und Westerrade haben in einer gemeinsamen Besprechung am 06.05.2015 das weitere Vorgehen für die Planungen festgelegt. Zunächst werden die aktuellen Kinder- u. Geburtenzahlen durch das Meldeamt der Amtsverwaltung festgestellt. Im Anschluss werden Gespräche mit der Kirche als Träger der KiTa geführt.

Der Dialog über den Bedarf an Kindertagesstätten wird insbesondere im Bereich Goldenbek seit Jahren gepflegt, um zeitnah auf den tatsächlichen Bedarf reagieren zu können.

4.5. 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 Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder 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.

5. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Gebiets erfolgt mit Anschluss an die gemeindlichen Einrichtungen.

Der Zweckverband Ostholstein (ZVO Gruppe) ist ausschließlich für die Trinkwasserversorgung zuständig und kann für das geplante Vorhaben eine Versorgung ermöglichen.

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe, ggfs. kann es zu Konflikten mit diesen Anlagen kommen.

Die Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe dürfen in dem Bereich von 2,5 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor der Bauausführung abzustimmen.

Durch Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabeln wird durch die ZVO Gruppe vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen z.B. bei Baumstandorten sind mit ihr abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt.

Für die Erschließung ist zwischen dem Erschließungsträger und der ZVO Gruppe ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem unter anderem die oben genannten Belange geregelt werden.

Zur Minimierung des Oberflächenwassers sind Stellplätze, Wege und Zufahrten wasserdurchlässig auszuführen. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen im Eichenweg. Es ist sicherzustellen, dass Oberflächenwasser, geklärt oder ungeklärt, nicht dem Straßengebiet zufließen noch dorthin abgeleitet werden darf.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde. Eine Erweiterung der Klärteichanlage ist von der Gemeinde geplant und wird vorbereitet.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungssystem der Schleswig-Holstein Netz AG sichergestellt.

Das Plangebiet kann durch die Deutsche Telekom AG mit Anlagen zur Telekommunikation versorgt werden. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, wird aus wirtschaftlichen Gründen darum gebeten sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom eingeräumt und im Grundbuchamt eingetragen wird
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Eine Gasversorgung des Ortsteiles Reinsbek besteht derzeit nicht.

Die Abfallentsorgung ist durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg (WZV) sichergestellt.

Für die Feuerwehr bestehen Zufahrtsmöglichkeiten zur geplanten Neubebauung durch die vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Die Feuerwehrezufahrten sind nach DIN 14090 herzustellen.

Die Löschwasserversorgung wird seit dem 30. August 2010 durch die „Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung GI.Nr. 2135.29 – Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 – IV 334 – 166.701.400 – geregelt. Aus der Tabelle 1 des Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. ist der Löschwasserbedarf für den Grundschutz abzulesen. Die Löschwasserversorgung für den Objektschutz ist gemäß der vorgenannten Richtlinie, zwischen den zuständigen Behörden, den Objekteigentümern, dem Versorger und der Gemeinde zu vereinbaren.

Die mögliche Kapazität der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz von 48/96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden, muss durch einen Hydrantentest vor Ort geprüft werden. Dieser Test wird kostenpflichtig von dem Zweckverband Ostholstein vorgenommen. Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 cbm/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 in dem geplanten Baugebiet sichergestellt.

6. Kosten

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch einen privaten Investor. Sämtliche Kosten, die mit der Planung und Realisierung des Baugebietes verbunden sind, trägt der Begünstigte. Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten. Dies wird durch vertragliche Regelungen sichergestellt.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Vorhaben initiiert gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass sich auf Ebene der Eingriffsregelung keine Kompensationsmaßnahmen ergeben. Voraussetzung ist, dass keine naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche betroffen sowie die Artenschutzbestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgebiet nicht berücksichtigt werden.

Das östliche Plangebiet wird aktuell intensiv landwirtschaftlich als Ackerland bewirtschaftet. Im Norden stockt zur Wohnbebauung am Ahornweg ein Knick, im Süden stehen am Eichenweg einzelne Bäume.

Das westliche Plangebiet ist bereits bebaut. Hier befinden sich neben einer kleinen landwirtschaftlichen Hofstelle mit Wegeverbindung zwischen der Hauptstraße und der Ackerfläche noch weitere Wohnhäuser mit umliegenden Gärten. Die Freiflächen werden gärtnerisch genutzt und sind von einem dichten Gehölz- und Baumbestand durchgrünt.

Die vorhandenen Knickstrukturen werden über die Ausweisung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Knickschutzstreifen, welche zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln ist, weitgehend vor Beeinträchtigungen geschützt. Für die verbleibenden randlichen Beeinträchtigungen durch das Heranrücken der Bebauung wird ein Knickausgleich in Höhe von 1 : 1 (Eingriff : Ausgleich) erbracht. Entsprechend sind für das Plangebiet 150 m Knickausgleich nachzuweisen.

Der erforderliche Knickdurchbruch für die fußläufige Wegeverbindung zum Wohngebiet am Ahornweg wurde bereits im Ursprungsplan berücksichtigt. Für die neue landwirtschaftliche Zufahrt im Bereich der östlichen Grünfläche liegt bereits ein Bescheid über die Ausnahme von den Vorgaben des § 30 (2) Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 21 (1) Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg vom Dezember 2013 vor, der auch den erforderlichen Ausgleich regelt.

Der erforderliche Knickausgleich für die Knickbeeinträchtigungen wird über ein Ökoko-Konto der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein in der Gemeinde Rehhorst, Flur 1, Flurstück 36/2 im Kreis Stormarn (Bescheid vom 18.09.2015AZ: 623-86/4-093/1) nachgewiesen. Hier wurden 150 lfm Knickökopunkt erworben.

Die Einzelbäume am Eichenweg werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Zur Ergänzung und Eingrünung der neuen Wohnbebauung sind entlang des Eichenweges weitere mittel- bis großkronige Laubbäume anzupflanzen. Zur Durchgrünung des Plangebietes sowie als Ersatz für wegfallende anzupflanzende Bäume im Bereich der Grünfläche aus der Ursprungsplanung sind zwei weitere Baumpflanzungen im Bereich der Erschließungsstraße und 3 weitere auf der Grünfläche für die landwirtschaftliche Zuwegung festgesetzt.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche relevante Arten sind im westlichen Plangebiet im Bereich der vorhandenen Bebauung und deren Gärten zu erwarten. Insbesondere sind hier heimische Brutvögel, in den älteren landwirtschaftlichen Gebäuden auch Fledermäuse anzunehmen.

Für gehölbewohnende Vogelarten können Ersatzbaumpflanzungen sowie die Knickneuanlagen im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs die Lebensraumverluste ausgleichen. Bei Überbauung größerer Laubbäume mit einem Stammumfang >80 cm (Stammdurchmesser ab 25 cm) sind diese in Orientierung an die Musterbaumschutzsatzung zu ersetzen. Bis zu einem Stammumfang von 100 cm des zu fällenden Baumes wäre ein Ersatzbaum mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm zu pflanzen. Für jede weiteren begonnenen 50 cm Stammumfang ist ein weiterer Ersatzbaum mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm zu erbringen. Ein entsprechender Nachweis ist mit Bauantrag vorzulegen. Im Rahmen der Baufeldfreistellung sind die gesetzlichen Vorgaben des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen, wonach Gehölze nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 14. März gerodet werden dürfen.

Für gebäudebewohnende Vogelarten und Fledermaushabitate können bei Gebäudesanierung oder Gebäudeabriss durch Berücksichtigung entsprechender Bauzeitenregelungen und das Aufhängen von geeigneten Ersatzlebensräumen artenschutzfachliche Hindernisse umgangen werden. So sind vor dem Ausbau oder Abriss bestehender älterer Gebäude diese fachgutachterlich auf mögliche Brutvogel- und Fledermaushabitate zu untersuchen. Nach Vorgabe des Fachgutachters sind gegebenenfalls gesonderte Bauzeitenregelungen für den Gebäudeumbau bzw. Gebäudeabriss zu berücksichtigen und entsprechende Ersatzlebensräume an den neuen Gebäuden oder im näheren Umfeld des Plangebietes zu erbringen. Eine entsprechende gutachterliche Begutachtung ist mit Bauantrag vorzulegen.

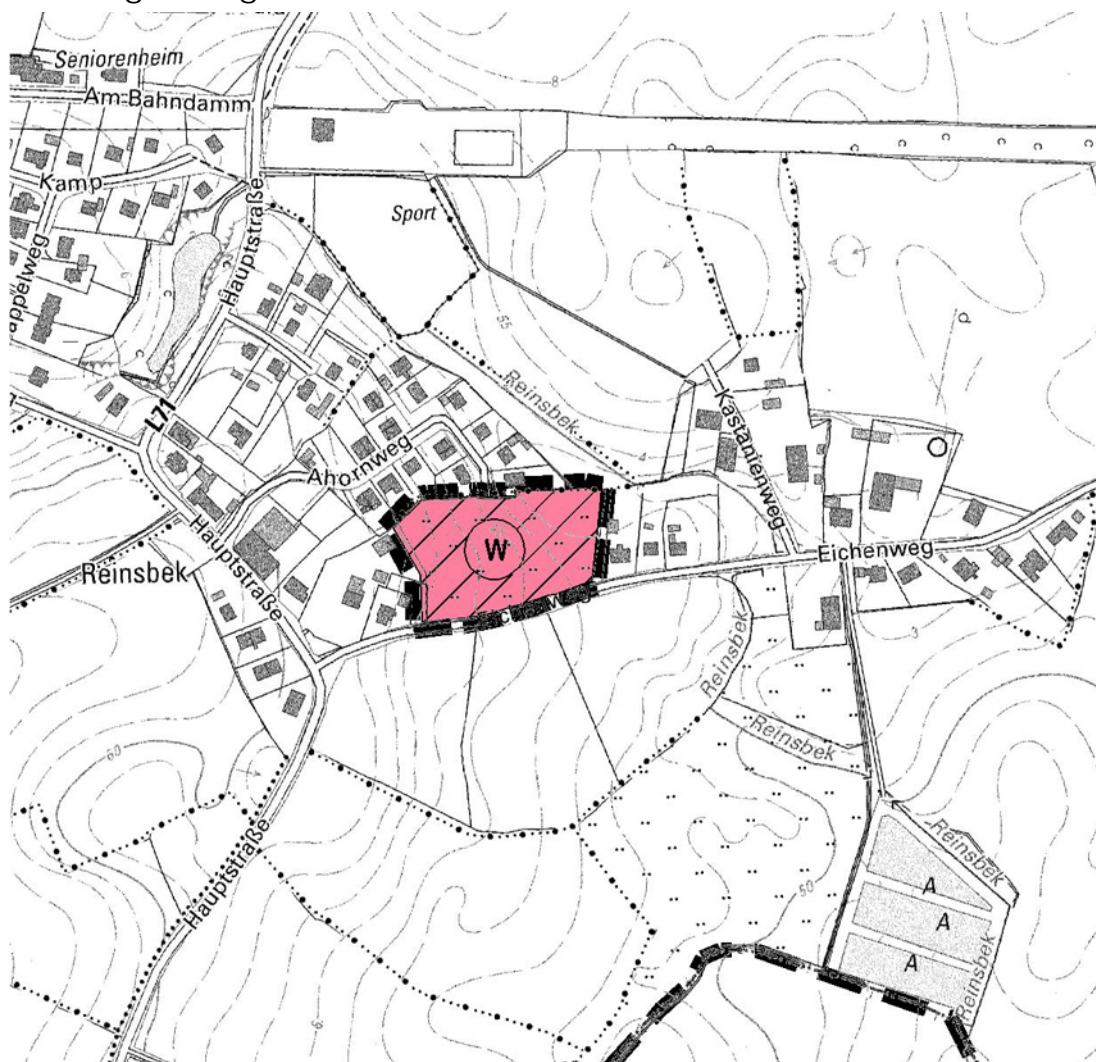
8. Billigung der Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7, 1. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Pronstorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 12.11.2015 gebilligt.




Pronstorf,

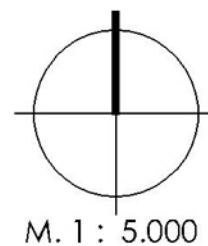
Bürgermeisterin

8. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7, 1. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Pronstorf



Planzeichenerklärung

-  Wohnbauflächen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Gemeindegrenze



Pronstorf,

Bürgermeisterin