

Stand: 14. Juni 2018

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN ES NR. 10 DER GEMEINDE PRONSTORF

für das Gebiet „OT Eilsdorf, südlich der Landstraße (K 69), nordwestlich des Bolzplatzes“



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Begründung des Planentwurfs	3
1.1	Planungsabsicht.....	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	8
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	8
2	Begründung der planerischen Festsetzungen	10
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	10
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	12
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein	12
2.4	Erschließung	12
2.5	Grünplanung	13
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung.....	15
3	Emissionen und Immissionen	15
3.1	Emissionen.....	15
3.2	Immissionen	15
4	Ver- und Entsorgung	16
4.1	Stromversorgung.....	16
4.2	Wasserver- und -entsorgung	16
4.3	Löschwasserversorgung.....	16
4.4	Müllentsorgung.....	16
4.5	Gasversorgung.....	17
5	Hinweise	17
5.1	Bodenschutz	17
5.2	Altlasten	17
5.3	Archäologie	17
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	18
7	Städtebauliche Daten	18
7.1	Flächenbilanz	18
7.2	Bauliche Nutzung	18
8	Kosten für die Gemeinde	18
9	Verfahrensvermerk	19

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

1 BEGRÜNDUNG DES PLANENTWURFS

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Anpassung der Planung dahingehend, dass die Absicherung der ursprünglich gewollten Nutzung für die private Pferdehaltung aufgehoben wird. Stattdessen soll eine Wohnnutzung ermöglicht werden in Anlehnung an dem im Gebiet dominierenden Bestand.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Im Plangebiet war eine private Pferdehaltung, einschließlich einem Wohnhaus für eine Wohnung, über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) abgesichert worden.

Bild 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 10



Zwischenzeitlich wurde das Grundstück Landstraße 10 veräußert ohne dass vorher das Vorhaben in Bezug auf die Pferdehaltung umgesetzt worden ist. Somit besteht nur das Wohnhaus und eine fertige bzw. eine angefangene Nebenanlage, die zum Teil in die ursprünglich geplante Grünfläche ragt.

Das Grundstück ist nur über eine knapp 3 m breite private Zufahrt erschlossen. Diese Zufahrt ist für die Bewirtschaftung als Pferdehof sehr knapp bemessen, zumal Pferdehaltungen in Bereichen, in denen das Wohnen dominiert, hohe Anforderungen an den Lärm- und Geruchsschutz haben, schwierig. So müsste über die Zufahrt zumindest ein Lkw-Verkehr möglich sein, der die Container mit dem Pferdedung abholt. Das ist hier nicht gegeben. Daher wird die Beibehaltung der Nutzung städtebaulich nicht mehr gewünscht.

Zudem gibt es bereits einen neuen Eigentümer, der das Grundstück nur für Wohnzwecke wie folgt nutzen möchte:

1. Absicherung des Bestandes des Wohnhauses mit Nutzung für maximal zwei Wohneinheiten einschließlich der erforderlichen Terrassenflächen.
2. Schaffung der Voraussetzungen für den Bau von 4 Carports.
3. Absicherung des Nebengebäudes im Osten.
4. Nutzung und Ergänzung der Nebenanlage im Westen, dessen Bau begonnen worden ist und welches im Baugebiet liegt. Alle anderen Teile des begonnenen Fundamentes werden beseitigt. In dem Bereich soll ein kleiner Pool mit maximal 4 m Durchmesser mit integrierbar sein.

Die Umsetzung dieses Ziels ist mit dem geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan so nichtzulässig. Zudem werden so die Eingriffe wesentlich kleiner bzw. die Belastungen für die angrenzenden Anwohner geringer, als sie durch den Ursprungsplan vorbereitet worden sind. Daher entspricht die Planung den Zielen der Gemeinde.

Um die genannten Punkte planungsrechtlich abzusichern, wird aus gemeindlicher Sicht ein städtebauliches Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplanes gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Über den Bebauungsplan Nr. 10 kann jetzt bereits das Gebiet wie folgt bebaut werden, wenn ein anderer Eigentümer es umsetzen wollte:

Bild 2: Auszug V+E-Plan zum Bebauungsplan Nr. 10



Das Wohngebäude und zwei Nebenanlagen sind bereits vorhanden und sollen lediglich zum Wohnen abgesichert werden. Die Lage ist hingegen nicht optimal für das Betreiben eines Pferdehofes. Deshalb bietet sich die Weiternutzung des Grundstückes so an, wie es schon ist. Damit kann Wohnraum in einer Lage des Ortes ge-

schaffen werden, in dessen Umgebung auch Wohnungen dominieren. Eine artfremde Nutzung kann so zukünftig ausgeschlossen werden.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Betracht ziehen lässt. Das Plangebiet:

- wird baulich genutzt,
- die begonnene Nutzung soll lediglich abschließend gesichert werden,
- ist bereits erschlossen und
- liegt in einem Ort.

Auf Grund der Situation in dieser Lage ist es offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant ist für die hier genannten Nutzungen.

Andere Lösungsansätze sind an diesem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Betracht.

1.1.4 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Das gesamte Baugebiet wird bereits baulich genutzt. Es bestehen bereits Baurechte.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.5 Begründung des Verfahrens nach § 13b BauGB

Das Grundstück wird über das im Ort gelegene Flurstück 136 erschlossen, welches auch der Erschließung der im Norden und Süden gelegenen 5 Flurstücken mit Wohnnutzung dient. Es begrenzt die Zufahrt im Westen in der Form, dass eine typische ringförmige Bebauung um einen Wendehammer zu erkennen ist. Somit stellt sich diese Situation als typische § 34 BauGB Situation da.

Unabhängig davon gilt ein Bebauungsplan. Somit ist die Fläche nach § 30 BauGB zu beurteilen, aus der sich ein Baurecht ergibt. Eine § 35 BauGB-Situation ist daher rechtlich nicht gegeben. Daher wird auf das zeitlich begrenzte Verfahren nach § 13b BauGB zurückgegriffen.

a) Begründung des Verfahrens

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Eilsdorf. Wie bereits erläutert, wird das Grundstück über das im Ort gelegene Flurstück 136 erschlossen, welches auch der Erschließung der im Norden und Süden gelegenen 5 Flurstücken mit Wohnnutzung dient. Es begrenzt die Zufahrt im Westen in der Form, dass eine typische ringförmige Bebauung um einen Wendehammer zu erkennen ist. Somit schließt sich das Grundstück an dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Weiterhin soll eine Wohnung mehr als bisher baurechtlich abgesichert werden. Somit begründet die Planung die „*Zulässigkeit von Wohnnutzungen*“.

Insgesamt kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 b BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Schaffung von Wohnnutzung handelt, die sich an einen Ortsrand eines Ortes anschließt,
2. die mit weniger als 10.000 Quadratmetern Grundfläche überplant wird oder
3. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen sowie
4. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Ortsrand und Wohnnutzung: Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet am Ortsrand. Zudem soll die Nutzung des Hauptgebäudes für maximal 2 Wohnungen abgesichert werden.

Zu 2: weniger als 10.000 Quadratmeter Grundfläche: Durch die Planung kann eine Grundfläche von ca. 430 m² mit ebenerdigen Gebäudeteilen nach § 19 Abs. 2 BauGB bebaut werden, die nach der Landesbauordnung (LBO) als genehmigungspflichtige Anlagen gelten. Die 10.000 m² sind also nicht überschritten.

Die zulässige Grundfläche im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 verringert sich somit von 900 m² auf 430 m².

Zu 3: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

Zu 4: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden.

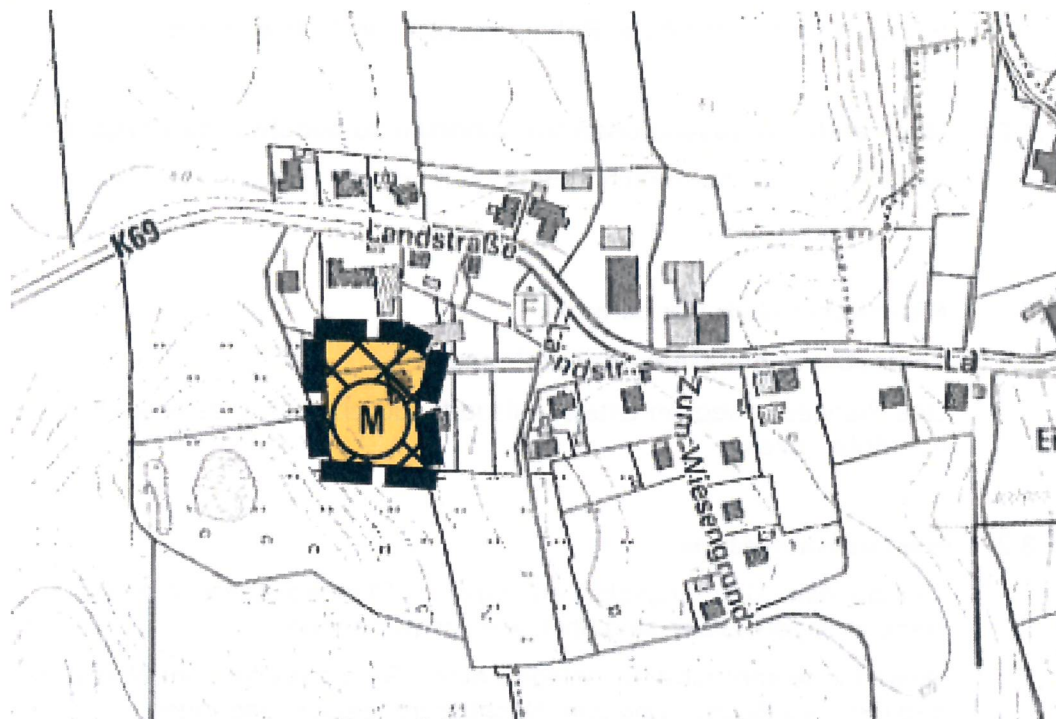
Im Vorwege ist geprüft worden, ob gesetzlich geschützte Tiere oder Pflanzen vorhanden sein könnten. Durch die intensive Grundstücksnutzung im Süden für gemeindliche Zwecke bzw. durch den Landwirt sind keine Hinweise auf das Vorhandensein geschützter Fauna und Flora ersichtlich. Insgesamt liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB.

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Der geplante Bebauungsplan entspricht somit nicht den Vorgaben. Daher ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Bild 2: Auszug aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes



1.1.6 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 29.05.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB	27.07.2017
-	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		08.02.2018
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	ab dem 05.04.2018
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	09.04.2018 – 11.05.2018
-	Erneuter Auslegungsbeschluss		
-	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a (3) BauGB	
-	Erneute öffentliche Beteiligung	§ 4a (3) BauGB	
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	14.06.2018

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Die wirksame 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (siehe Bild 2) stellt das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ nach § 1 Abs. 2 BauNVO dar. Hier ist eine 10. Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 10 (siehe Bild 1).

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachtende Vorgaben

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Eilsdorf, südlich der Landstraße (K 69), nordwestlich des Bolzplatzes.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Gemäß dem Ursprungsplan entstand im Plangebiet das Wohnhaus und die zwei Nebenanlagen. Diese sind nach wie vor vorhanden.

Weiterhin wurde mit dem Anlegen eines Gehölzstreifens im Nordwesten des Plangebietes, als Begrenzung zum Nachbargrundstück, begonnen.

Innerhalb der Gartenfläche steht ein Walnussbaum. Ansonsten wird die gesamte Fläche als Grünfläche bewirtschaftet.

Die Fläche selbst fällt von Ost nach West leicht ab.

Bild 3: Eigene Fotos vom 08.08.2017

Wohnhaus mit Nebengebäude Ost



Geplantes Nebengebäude West



Walnussbaum mit Grünstreifen



Zufahrt zum Plangebiet



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit der Flächen ausgegangen.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Wie bereits dargestellt, sind die Festsetzungen des Ursprungsplanes nicht mehr Ziel der gemeindlichen Planung. Er wird daher abschließend aufgehoben.

Somit wird mit der 1. Änderung eine neue Planungsform begonnen und daher wie folgt eigenständig - und ohne Bezug auf die Abweichungen vom Ursprungsplan – erläutert.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll sich vorrangig Wohnbebauung verfestigen. Daher wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Um eine ungehinderte Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft zu unterbinden, soll der Bau von Carports und hochbaulichen Nebenanlagen und Einrichtungen nur auf die Flächen begrenzt werden, die als „*Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen*“ - mit der jeweiligen Zuordnung – im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Die Zulässigkeit der Nutzungen regelt § 4 BauNVO. Ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die Festsetzung zusätzlicher Regelungen besteht nicht.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

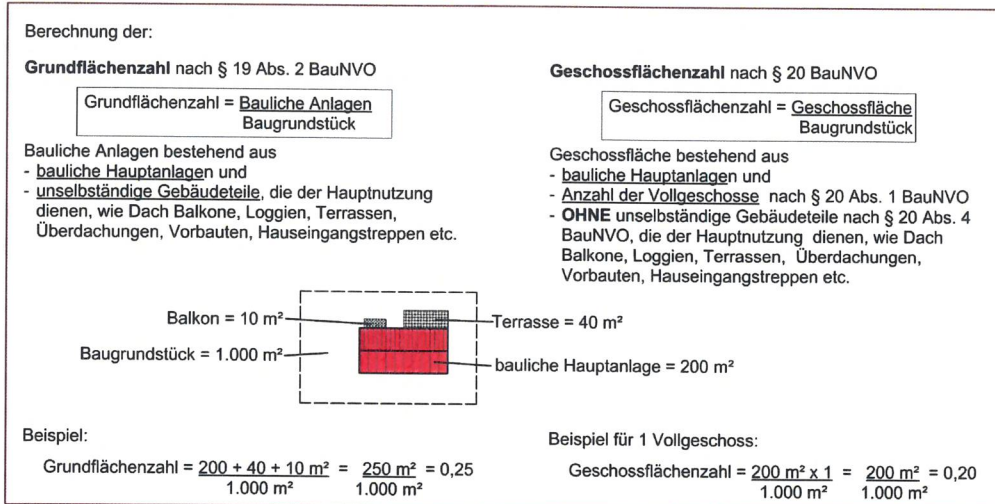
Im Plangebiet soll die Bebaubarkeit der Fläche abschließend geregelt werden. Daher werden

- die überbaubaren Grundstücksflächen klar festgesetzt,
- die dort zulässige Nutzung abschließend definiert und
- die Bebaubarkeit nach der Systematik der BauNVO

wie folgt eingegrenzt:

- Die Grundflächen werden so festgesetzt, dass diese den Bedarf an baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO abdecken = bauliche Anlagen, bestehend aus Gebäude einschließlich Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig oder zugelassen werden können (vgl. § 20 Abs. 2 und 4 BauNVO).
- Die Geschossflächen werden so festgesetzt, dass diese die Gebäude in allen Vollgeschossen (hier ein Vollgeschoss) abdecken (vgl. § 20 Abs. 3 BauNVO).

Bild 4: Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossfläche



Somit sind nach der geltenden BauNVO die Geschossflächen geringer als die Grundflächen bei einer eingeschossigen Bauweise.

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (Oberkante Erdgeschossfertigfußboden) des Hauptgebäudes darf nicht bei mehr als 0,50 m über die Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen, um gestelzt wirkende Gebäude zu unterbinden.

Im Plangebiet befinden sich die erforderlichen Carpots im rückwertigen Bereich. Somit sind längere Zufahrten erforderlich. Dadurch besteht ein erkennbar höherer Versiegelungsbedarf. Diesem Erfordernis wird dahingehend entsprochen, indem eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,35 für die Bebauung und Versiegelung zugelassen wird.

Die Bebauung im Plangebiet soll sich in die Umgebung einfügen. Um das zu sichern, werden für die Haupt- und Nebengebäude Firshöhen festgesetzt, die sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhen beziehen.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise zulässig. Durch die eng festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Längen der Gebäude bereits auf weit unter 50 m Länge begrenzt.

Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch Terrassen ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch von den baulichen Hauptanlagen wesentlich geprägt sind, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Baugrenzen durch Terrassen bis maximal 30 m² überschritten werden dürfen.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Das Plangebiet stellt sich als ein Flurstück dar. Diese Struktur soll weiter beibehalten werden, um keine übermäßige Zersiedelung des Ortsrandes zuzulassen. Um das zu sichern, erfolgt die Festsetzung einer Mindestgröße Wohnungsbaugrundstückes für das Plangebiet.

Weiterhin erfolgt die Festsetzung der Zahl der Wohnungen innerhalb der nordöstlich gelegenen überbaubaren Grundstücksfläche, in der die Nutzungsform nicht eingengt ist.

Durch die Änderung des Ursprungsplanes wird dieser Plan ersetzt und verliert mit der Inkraftsetzung der 1. Änderung seine rechtliche Wirkung, weil der gewohnheitsrechtlich anerkannte Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Eine separate Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 ist somit grundsätzlich nicht erforderlich.

Um die Aufhebung des Ursprungsplanes im Verfahren ausdrücklich zu beschließen und zu dokumentieren, um sicherzustellen, dass dieser in jedem Fall außer Kraft tritt, also z. B. auch dann, wenn sich die Änderung im Nachhinein als rechtsfehlerhaft und möglicherweise unwirksam erweisen sollte, erfolgt die textliche Festsetzung, dass mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Bebauungsplan Nr. 10 mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 überplant und damit dauerhaft wirkungslos wird.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. Daher werden die gestalterischen Festsetzungen auf die wesentlichen gestalterischen Grundziele reduziert.

Da es sich hier um eine Lage am Ortsrand handelt, sollen die Eingriffe reduziert bleiben. Daher erfolgt die Festsetzung, dass alle Zufahrten, Gehwege und Stellplätze aus wassergebundenen oder wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind.

2.4 Erschließung

Durch Eilsdorf verläuft die Kreisstraße K 69, die eine kurze Verbindung in Richtung Ahrensbök und Pronstorf sichert.

Die Planung bereitet den Bau von max. 2 Wohnungen vor. Folgender Quellverkehr ist somit pro Stunde zur Hauptverkehrszeit (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr) zu erwarten:

$$\begin{aligned} \text{MGS (Pkw/h)} &= 0,35 \times 2 \\ \text{MGS (Pkw/h)} &= \underline{0,7 \text{ Pkw/h}} \end{aligned}$$

Diese 0,7 Pkw's mehr können sich über die K 69 in zwei Richtungen verteilen. Alle Straßen und Kreuzungen sind so ausgebaut, dass sie den zusätzlich prognostizierten Zielverkehr aufnehmen können.

2.4.1 Stellplätze

Das Grundstück ist ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

2.4.2 Parkplätze

Im WA-Gebiet können max. 2 Wohneinheiten entstehen. Für diese sind gemäß der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 ca. (: 6 =) 0,3 bis (: 3 =) 0,6 Parkplätze nachzuweisen. Die Landsraße und die Nebenstraßen sind so dimensioniert, dass hier Fahrzeuge parken können.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

In Anlehnung an die vorhandene gewachsene Gebietsstruktur sind die Einfriedigungen Richtung Nordwesten auch weiter Ziel der Planung. Innerhalb der "*Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*" sind heimische, standortgerechte Laubgehölz - entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - zu pflanzen.

Zudem bleibt der Grünpuffer nach Südwesten und Süden erhalten, um hier einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu wahren. Er wird als private Parkanlage festgesetzt. Das heißt, er ist regelmäßig zu mähen und zu pflegen bzw. kann durchaus mit Gehölzen gestaltet werden.

Da es sich bei der Planung um eine „bewusste“ Ergänzung des Ortsrandes handelt, wird von der Aufnahme weiterer grünordnerischer Festsetzungen abgesehen.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht die Erweiterung bestehender Bauflächen wie folgt:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m ²) – Bestand (m ²) =	Eingriff (m ²) zulässig neu
1	WA	2.630 m ²	
		Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO 430 m ² - 900 m ² =	- 470
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO 490 m ² - 300 m ² =	190
			ca. - 280

Durch die Planung verringert sich die zulässige Versiegelung um 280 m². Versiegelt werden dürfen somit zukünftig noch 920 m².

Durch die Planung kommt es somit auf dieser Fläche zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet diente bisher als Dorfgebiet und ist entsprechend bebaut und intensiv genutzt. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt.

Boden: Infolge der Planung kann es auf 920 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst. Dem gegenüber steht seine wohnbauliche Vorbelastung. Auf Grund der Vorbelastung und der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Wasser: Die zusätzliche Flächenversiegelung von maximal 920 m² in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert wird. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Wohnbaufläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Eilsdorf. Es ist in der Form so bebaut und wird nur abgesichert. Somit erfolgen keine Änderungen, die sich auf die freie Landschaft auswirken könnten.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Für die Baufläche bestehen bereits Baurechte. Ein Wegfall von zusätzlichen sonstigen Lebensräumen, z. B. als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, erfolgen somit nicht.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Diese stehen nicht zur Verfügung. Für das Schutzgut Boden ergibt sich, bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5, ein Ausgleichserfordernis von ca. 460 m².

Landschaftsbild: Da das Landschaftsbild nicht verändert wird, erfolgen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in das Landschaftsbild.

Zusammenfassung: Da der Ursprungsplan ersatzlos aufgehoben wird, bereitet die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG vor. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar. Nach § 13b BauGB sind Bebauungspläne am Ortsrand zur Schaffung neuer Wohnungen nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet dient als Allgemeines Wohngebiet. Es ist ausreichend groß bemessen, um Spielmöglichkeiten vor Ort zu schaffen.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Das Plangebiet grenzt an ein Dorfgebiet. Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet. Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind Baugebiete nebeneinander zulässig, deren zulässigen Orientierungswerte sich um 5 dB (A) unterscheiden. Dieses ist in diesem Fall gesichert.

Im Plangebiet entstehen insgesamt maximal 2 Wohnungen innerhalb einer offen bebauten Fläche. Diese strahlen keine Beeinträchtigungen aus. Zudem lässt die Planung keine Nutzungen zu, die nicht bereits in der Umgebung zulässig sind.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

malschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den. Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu 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.

6 **BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB sind nicht vorgesehen.

7 **STÄDTEBAULICHE DATEN**

7.1 **Flächenbilanz**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
WA-Gebiet	2.630 m ²
Grünfläche	870 m ²
Gesamt	3.500 m² (0,35 ha)

7.2 **Bauliche Nutzung**

Die Planung ermöglicht den Bau von maximal 2 Wohnungen.

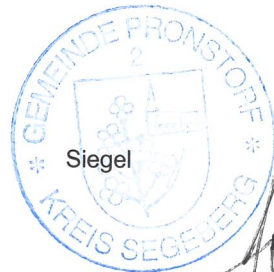
8 **KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE**

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pronstorf hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 14.06.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gemeinde Pronstorf



(Bettina Albert)
Bürgermeisterin

Die 1. Änderung des B-Planes der Nr. 10 trat am *03.11.2018* in Kraft.



