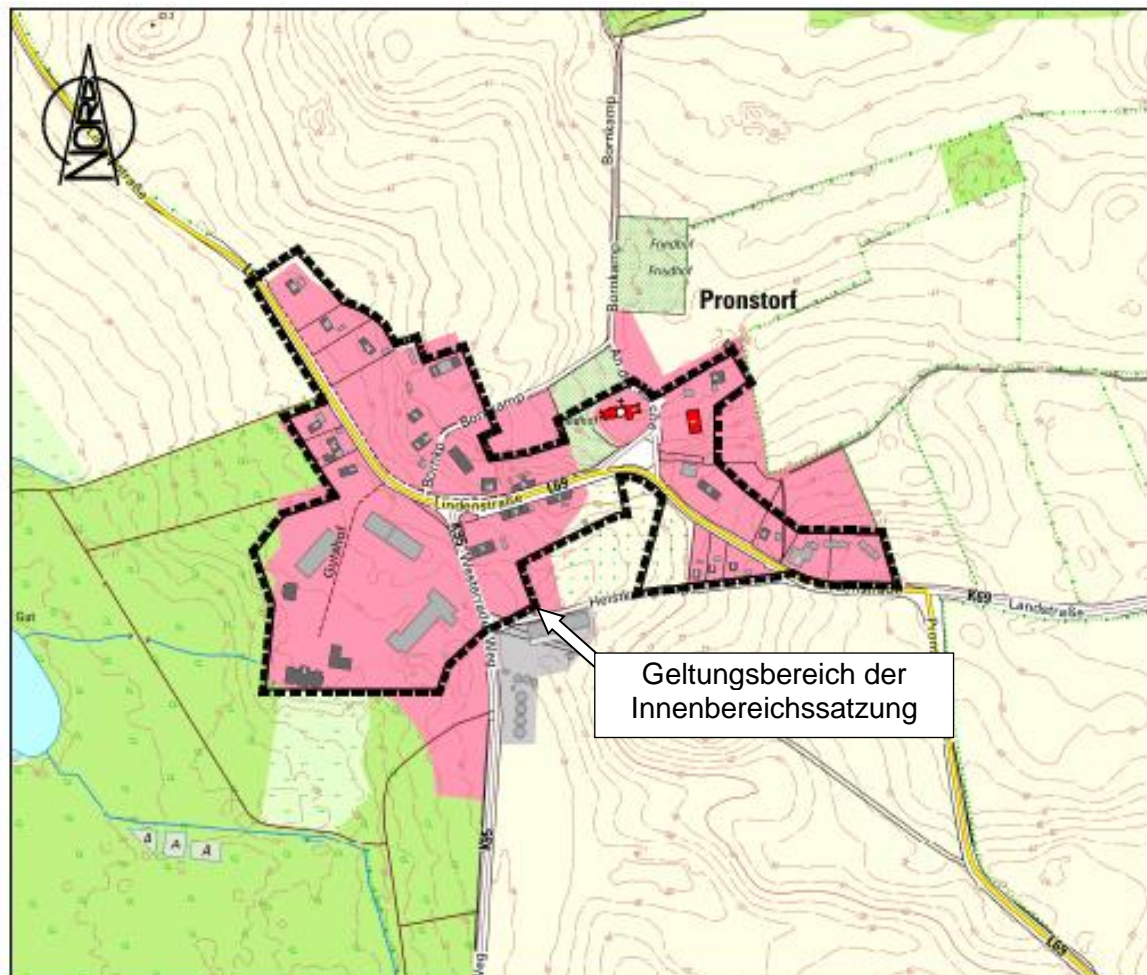


# Gemeinde Pronstorf

Kreis Segeberg

## Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Pronstorf nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

### Begründung



Entwurf, Stand: 29. Juni 2020

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Rechtliche Grundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Verfahrensablauf</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Übergeordnete Planvorgaben</b> .....	<b>4</b>
3.1 Landesplanerische Vorgaben .....	4
3.2 Flächennutzungsplan .....	5
<b>4. Beschreibung des Plangebietes</b> .....	<b>6</b>
<b>5. Planungsrechtliche Situation / Ziel der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>6. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>7</b>
<b>7. Inhalte der Satzung</b> .....	<b>8</b>
7.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	8
7.2 Klarstellungssatzung .....	8
7.3 Ergänzungssatzung .....	9
<b>8. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB</b> .....	<b>11</b>
<b>9. Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht</b> .....	<b>12</b>
<b>10. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden</b> .....	<b>17</b>
<b>11. Hinweise / weitere Fachbelange</b> .....	<b>17</b>
<b>12. Flächen und Kosten</b> .....	<b>19</b>

## 1. Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Satzungsverfahrens sind

- die Gemeindeordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 28. Februar 2003 (GVOBl. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2018 (GVOBl. S. 6),
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063).

## 2. Verfahrensablauf

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	28.05.2020
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	28.05.2020
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
Öffentliche Auslegung	
Satzungsbeschluss	

### Zum Verfahren:

Die Aufstellung der Innenbereichssatzung zur Klarstellung der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich und zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Ortsteil Pronstorf der Gemeinde Pronstorf erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

Die Satzungen nach § 34 BauGB (Innenbereichssatzungen) bedürfen keiner Umweltprüfung und daher keines Umweltberichts. Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Satzung ist, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Anlage 1 zum LUVPG nicht begründet wird (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB) und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Diese Voraussetzungen sind im Ortsteil Pronstorf gegeben.

Bei der Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) entfällt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Bei der Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB) dagegen zur Anwendung. Daher ist für das hiesige Satzungsverfahren eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung für die auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen erforderlich.

Das Artenschutzrecht der §§ 44 ff. BNatSchG ist vollumfänglich auf alle Satzungsvarianten anzuwenden.

### **3. Übergeordnete Planvorgaben**

#### **3.1 Landesplanerische Vorgaben**

Die Gemeinde Pronstorf ist dem Nahbereich der Städte Bad Segeberg und Wahlstedt zugeordnet, die nach § 4 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 gemeinsam als Mittelzentrum eingestuft sind.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) weist die Gemeinde Pronstorf als ländlichen Raum aus. Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion decken im Hinblick auf die Wohnraumversorgung den örtlichen Bedarf ab. Bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne gilt für die Gemeinde Pronstorf ein Wohnungsbauentwicklungsrahmen im Zeitraum von 2010 bis 2025, bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2009, im Umfang von bis zu 10 %.

Am 27. November 2018 wurde der Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes beschlossen. Als Sofortmaßnahme, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen, wurde mit Offenlegung des Planentwurfes der wohnbauliche Entwicklungsrahmen aktualisiert. In Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, wie die Gemeinde Pronstorf, können bezogen auf ihren höheren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2017 wieder 10 % zusätzliche Wohnungen errichtet werden. Das Kontingent des Wohnbauentwicklungsrahmens wurde damit wieder auf Null gesetzt.

Im Süden der Gemeinde Pronstorf ist im LEP 2010 ein 'dünnbesiedeltes abgelegenes Gebiet' dargestellt. Gleichzeitig befindet sich die Gemeinde unmittelbar nördlich angrenzend an der Landesentwicklungsachse, die von Lübeck entlang der Bundesautobahn A 20 in Richtung Niedersachsen verläuft. "Die Landesentwicklungsachsen sollen zur Verbesserung der räumlichen Standortbedingungen sowie zur Stärkung der Verflechtungsstrukturen im Land beitragen. [...] Die Landesentwicklungsachsen markieren zentrale Entwicklungsstränge in Schleswig-Holstein und zeigen für Räume und Regionen, die durch diese überregionalen Verkehrswege erschlossen sind, besondere Wachstumsperspektiven auf." Westlich der bebauten Bereiche des Ortsteils Pronstorf schließt ein 'Vorbehaltsraum Natur- und Landschaft' und ein 'Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung' an. Westlich befindet sich zudem der 'Naturpark Schleswig-Holsteinische Schweiz'.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998, weist die Gemeinde Pronstorf ebenfalls als 'ländlichen Raum' und als ein 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung' aus. Im östlichen Gemeindegebiet ist ein 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur- und Landschaft (Gebiet mit Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems)' dargestellt.



### **Bewertung der landesplanerischen Vorgaben für die Aufstellung der Satzung:**

Die Aufstellung der Innenbereichssatzung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Mit der Satzung werden keine Grundlagen für raumrelevante Entwicklungspotenziale oder Entwicklungshemmnisse gelegt, sondern lediglich vorhandenen Baurechte geordnet bzw. kleinteilig ergänzt. Die Satzung dient zum ganz überwiegenden Teil der Klarstellung bauplanungsrechtlicher Zulässigkeitsvorschriften.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Pronstorf aus dem Jahr 2001 stellt die bebauten Bereiche des Ortsteils Pronstorf überwiegend als 'Gemischte Bauflächen' (M) dar. Auch die Ergänzungsflächen der hiesigen Satzung werden im Flächennutzungsplan als 'Gemischte Bauflächen' (M) abgebildet. Umgeben sind die bebauten Bereiche vorwiegend von 'Flächen für die Landwirtschaft'. Westlich befinden sich eine 'Fläche für Wald' und eine 'Wasserfläche' sowie Landschaftsschutzgebiete.

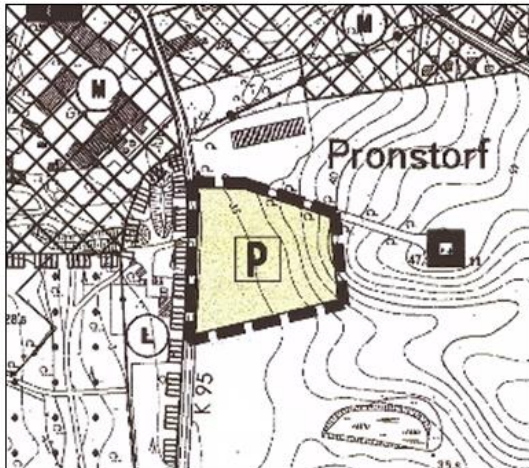
#### ***Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan***



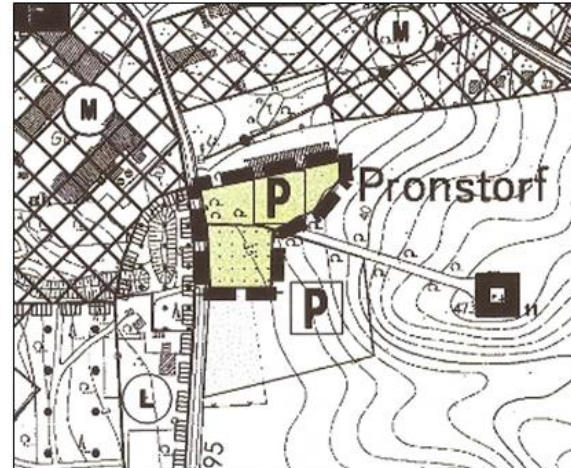
Der Flächennutzungsplan wurde für den Ortsteil Pronstorf nach seiner Aufstellung im Jahr 2001 zweimal geändert. Die 1. und die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes aus den Jahren 2005 und 2008 hatten die Ausweisung einer 'Fläche für den

überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Verkehrsbezüge' gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit der Zweckbestimmung 'Ruhender Verkehr' in unterschiedlicher räumlicher Ausprägung südlich der bebauten Bereiche des Ortsteils zum Inhalt.

#### ***Ausschnitt der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes***



#### ***Ausschnitt der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes***



#### **4. Beschreibung des Plangebietes**

Die Gemeinde Pronstorf besteht aus insgesamt neun Ortsteilen. Dabei handelt es sich um die Ortsteile Pronstorf, Goldenbek, Reinsbek, Wulfsfelde, Strenglin, Eilsdorf, Diekhof, Neukoppel und Butterstieg. Die hiesige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird nur für den Ortsteil Pronstorf aufgestellt. Der Ortsteil Pronstorf wird durch das Gut Pronstorf geprägt, zu dem auch die meisten Gebäude des Ortsteils gehören. Der Fokus des über 1.000 Hektar großen Guts liegt auf der Land- und Forstwirtschaft. Neben dem Agrarbetrieb wird das Gut auch touristisch mit einem Hotelbetrieb und für kulturelle Veranstaltungen genutzt. Die Siedlungsstruktur weist einen dörflichen Charakter mit lockerer Bebauungsstruktur und zahlreichen Freiflächen auf. Der Ortsteil ist mit Baum- und Gehölzbestand durchzogen. An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Waldflächen und der Wardersee an.

Die überörtliche verkehrliche Erschließung sowie die Anbindung an die anderen Ortsteile und Nachbargemeinden erfolgt über die L 69 und die K 95. Die L 69 stellt eine tangentielle Verbindung zwischen der Autobahn A 20 im Süden und der B 432 im Norden dar. Durch den Ortsteil verkehren die Buslinien 7652 und 7680.

#### **5. Planungsrechtliche Situation / Ziel der Planung**

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ermächtigt Gemeinden, durch eine Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen (Klarstellungssatzung). Darüber hinaus ermöglicht § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Gemeinden, einzelne

Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Ergänzungssatzung). Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

In den vergangenen Jahren haben sich immer wieder Grenzfälle für die Zuordnung von Flächen in die baurechtlichen Zulässigkeitsvorschriften der §§ 34 (Innenbereich) oder 35 BauGB (Außenbereich) ergeben, die der Klärung bedürfen. Daher soll nun eine verbindliche Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufgestellt werden. Mit der Aufstellung der Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB schafft die Gemeinde eine verbindliche, an den aktuellen Bestand angepasste, Vorgabe für die bauliche Entwicklung im Ortsteil Pronstorf. Die Satzung legt die eindeutige Abgrenzung zwischen dem Innen- und dem Außenbereich fest.

Das Erfordernis der Klarstellung ergibt sich aufgrund der Frage, welche bebauten Bereiche im Ortsteil Pronstorf dem Innenbereich zuzuordnen sind. Gerade die „weichen Ortsränder“ im Bereich zum Übergang zur freien Landschaft bedürfen dieser Klarstellung. Darüber hinaus ist neben der eigentlichen Festlegung des Innenbereichs die Einbeziehung einzelner unbebauter Außenbereichsflächen als Ergänzung im unmittelbar räumlichen Zusammenhang mit dem bebauten Bereich relevant.

Die Satzung soll Klarheit schaffen über bauliche Entwicklungsmöglichkeiten in dem Ortsteil auf der Grundlage des § 34 BauGB. Sie zielt ab auf den Umgang mit Entwicklungsmöglichkeiten aus dem Bestand und kleinteiliger Erweiterung auf der Grundlage einer einheitlichen Rechtsanwendung.

Es besteht der Anspruch, in Zukunft und mit Hilfe der Satzung auf Bauverlangen kurzfristig mit einer planungsrechtlich sicheren Beurteilung reagieren zu können. Zudem hat die Gemeinde den Wunsch, dass Entscheidungen über Bauanfragen nicht den unterschiedlichen Würdigungen der Einzelfälle, sondern einer vereinbarten Leitlinie folgen, die innerhalb der Gemeinde baurechtlich abgestimmt ist. Die Satzung ist nicht als operatives Instrument der Ortsentwicklung vorgesehen. Sie dient nur der Klärung von Fragen, die sich aus dem Bestand ergeben.

## **6. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten**

Der Gemeinde Pronstorf sind die demographischen Prognosen für die zukünftig eher stagnierende oder auch rückläufige Zahl der Wohnbevölkerung und deren Struktur bekannt. Es besteht deshalb derzeit kein Anlass, auf Planungsmittel zurückzugreifen, die eine große bauliche Außenentwicklung oder grundlegende Veränderungen der Nutzungsstruktur planungsrechtlich vorbereiten. Die Gemeinde behält sich solche Schritte für den Bedarfsfall vor.

## **7. Inhalte der Satzung**

### **7.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst den Ortsteil Pronstorf der Gemeinde Pronstorf. Die Satzung gilt für die bebauten Bereiche des Ortsteils.

Der Geltungsbereich dieser Satzung wird durch die Abgrenzungslinien in der Karte im Maßstab 1 : 2.000 festgelegt. Die Karte ist Teil der Satzung. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 127.273 m<sup>2</sup>, von denen ca. 122.071 m<sup>2</sup> auf die Klarstellungssatzung und ca. 5.202 m<sup>2</sup> auf die Ergänzungssatzung entfallen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung orientiert sich an in der Örtlichkeit abzulesenden ortsbaulichen Zäsuren, die eine sinnhafte Grenzziehung ergeben und klar dem Innenbereich zuzuordnen sind. Ergänzend zu der Klarstellung werden zwei weitere Flächen einbezogen im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

### **7.2 Klarstellungssatzung**

Insgesamt wird eine Fläche von ca. 122.071 m<sup>2</sup> klargestellt. Maßgeblich für das Vorliegen des Bauungszusammenhangs und der Zugehörigkeit zum Innenbereich ist, dass die aufeinander folgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken und Freiflächen den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit aufweist. Dies ist nicht nach geographisch-mathematischen Maßstäben zu entscheiden, sondern bedarf einer Wertung und Bewertung der konkreten Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalls.

Zweck der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist es im Wesentlichen, für künftige Baugenehmigungsverfahren Streitigkeiten über die Zugehörigkeit eines Baugrundstücks zum Innen- oder zum Außenbereich auszuschließen. Diese Grenzziehung ist, wie die Rechtsprechung zeigt, in der Praxis mit zahlreichen Zweifelsfragen belastet. Für die Bereiche der Klarstellungssatzung besteht zum jetzigen Zeitpunkt immer die Möglichkeit, dass Baugesuche gestellt werden. Für zentrale Bereiche erscheint die Zuordnung zum Innenbereich eindeutig. Gerade aber die "weichen" Ortsränder bedürfen einer eindeutigen Klarstellung, denn diese werfen in jedem Einzelfall die grundsätzliche Frage nach der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschrift auf. Dies soll nun eindeutig geklärt werden. Zudem möchte die Gemeinde, dass auf diesen Flächen das Gebot des Einfügens nach Art und Maß der baulichen Nutzung verbindlich wird. Die Voraussetzung dafür ist die rechtssichere Zuordnung der Flächen zum Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im Falle der Zuordnung eines Vorhabens gemäß § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich wäre das Gebot des Einfügens hier unbeachtlich und auf die reine Rücksichtnahme begrenzt. Diese Entwicklung soll nicht eintreten.

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. So ist gemäß § 34



Abs. 1 BauGB ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

### **7.3 Ergänzungssatzung**

Die Gemeinde Pronstorf macht von der Ermächtigung des Gesetzgebers Gebrauch und bezieht gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pronstorf ein mit dem Ziel, dort als planungsrechtliche Zulässigkeitsvorschrift § 34 BauGB anzuwenden. Insgesamt werden zwei Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 5.202 m<sup>2</sup> einbezogen. Dies erfolgt durch die farbliche Darstellung der Flächen in orange in der Karte. Die Flächen sind mit der Nummerierung 1 und 2 versehen.

#### Ergänzungsfläche 1

Die Ergänzungsfläche 1 befindet sich südlich der 'Lindenstraße' und östlich der Bebauung 'Lindenstraße 1'. Die Fläche liegt zentral innerhalb der bebauten Bereiche des Ortsteils und kann großräumig betrachtet als Innenbereich angesehen werden. Die Satzung wird hier entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur mit dem Ziel des Lückenschlusses angepasst.

Insgesamt weist die Fläche eine Größe von ca. 1.776 m<sup>2</sup> auf. Die Fläche wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt, weist aber durch die nördlich und westlich angrenzende Wohnbebauung eine bauliche Prägung auf. Eine Erschließung der Teilfläche kann über die 'Lindenstraße' erfolgen. Eine entsprechende Zufahrt zu der Ackerfläche ganz im Westen der Ergänzungsfläche ist bereits vorhanden und sollte als Grundstückszufahrt genutzt werden. Zu beachten ist, dass es sich bei der 'Lindenstraße' um eine geschützte Allee mit altem Baumbestand handelt.

Bedingt durch die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße kann auf der Ergänzungsfläche 1 insgesamt ein zusätzliches Wohngebäude entstehen. Pro Wohngebäude sind bis zu zwei Wohnungen zulässig, so dass auf der Ergänzungsfläche 1 ein Entwicklungspotenzial von bis zu zwei Wohneinheiten gegeben ist.

#### Ergänzungsfläche 2

Die Ergänzungsfläche 2 liegt südlich der 'Lindenstraße', nördlich des 'Heistkampweges' und östlich der Bebauung 'Heistkampweg 6'. Die Fläche befindet sich zentral innerhalb der bebauten Bereiche des Ortsteils und kann großräumig betrachtet, genau wie die Ergänzungsfläche 1, als Innenbereich angesehen werden. Die Satzung wird hier ebenfalls entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur mit dem Ziel des Lückenschlusses angepasst.

Ergänzend einbezogen wird hier insgesamt eine Fläche von ca. 3.426 m<sup>2</sup>, die gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt wird. Im Osten und Norden schließt unmittelbar Wohnbebauung an die Ergänzungsfläche an, so dass diese bereits eine bauliche Prägung aufweist.

Bedingt durch die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße können auf der Ergänzungsfläche 2 insgesamt bis zu drei zusätzliche Wohngebäude entstehen. Pro Wohngebäude sind bis zu zwei Wohnungen zulässig, so dass auf der Ergänzungsfläche 2 ein Entwicklungspotenzial von bis zu sechs Wohneinheiten gegeben ist. Beabsichtigt ist es, vom 'Heistkampweg' zwei zusätzliche Wohngebäude zu erschließen. Darüber hinaus soll ein weiteres Wohngebäude, von der 'Lindenstraße' erschlossen werden. Zu beachten ist, dass es sich bei der 'Lindenstraße' um eine geschützte Allee mit altem Baumbestand handelt. Die Breite der Zufahrt sollte hier möglichst gering gehalten und nicht versiegelt werden.

#### Begründung:

Für die Bereiche der Ergänzungssatzung besteht zum jetzigen Zeitpunkt immer die Möglichkeit, dass Baugesuche gestellt werden, obwohl sie eher dem Außenbereich zugeordnet sind. Diese werden in jedem Einzelfall die grundsätzliche Frage nach der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschrift aufwerfen. Dies soll nun geklärt werden. Zudem möchte die Gemeinde, dass, soweit nicht im Rahmen der Ergänzungssatzung bereits geregelt, auf diesen Flächen das Gebot des Einfügens nach Art und Maß der baulichen Nutzung verbindlich wird. Die Voraussetzung dafür ist die rechtssichere Zuordnung der Flächen zum Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Insgesamt werden Flächen von ca. 5.202 m<sup>2</sup> in die Ergänzungssatzung aufgenommen und damit dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB baurechtlich zugeordnet. Damit ist die Fläche im Verhältnis zum gesamten Satzungsgebiet zwar nicht völlig unerheblich, ordnet sich aber dem Bestand deutlich unter. Die einbezogenen Bereiche weisen eine bauliche Prägung durch die angrenzenden Gebäude sowie einen Anschluss an das gemeindliche Siedlungsgefüge auf. Großräumig betrachtet handelt es sich bei den einbezogenen Flächen um den Innenbereich. Mit ihrer Inanspruchnahme ergibt sich weder ein lokal noch regional geänderter Nutzungsschwerpunkt. Im Zusammenspiel mit dem vorhandenen baulich-räumlichen Siedlungsgerüst des Ortsteils Pronstorf sind die Flächen sich anbietende Siedlungsflächen. Diese Situation berechtigt zur Inanspruchnahme der Möglichkeit, die vorgeprägten Flächen in den Innenbereich der Satzung einzubeziehen.

Insgesamt können auf den Ergänzungsflächen max. vier Wohngebäude errichtet werden. Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig, so dass durch die Ergänzungssatzung ein Entwicklungspotenzial von bis zu acht neuen Wohneinheiten im Ortsteil Pronstorf gegeben sein wird. Da in ländlichen Gemeinden, wie die Gemeinde Pronstorf, vor allem Einfamilienhäuser mit großen Gärten realisiert werden, ist davon auszugehen, dass es vermutlich eher weniger Wohneinheiten sein werden.

## **8. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

Die Satzung konzentriert sich auf den ortsplanerischen Kerninhalt zur Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich. Die Gemeinde Pronstorf behält sich vor, im Bedarfsfall Planungsinstrumente zur Steuerung von Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. zur Gestaltung einzusetzen. Im Rahmen dieser Satzung werden lediglich folgende Festsetzungen getroffen:

### Grundfläche (GR):

Die GR von Wohngebäuden darf maximal 200 m<sup>2</sup> betragen. Die GR entspricht unter Berücksichtigung des Gebotes des Einfügens den vorhandenen baulichen Strukturen und korrespondiert mit der Mindestgröße der Baugrundstücke, so dass eine für ländliche Räume untypische Verdichtung ausgeschlossen wird. Im Ergebnis dürfen dann 200 m<sup>2</sup> je Hauptnutzung eingenommen werden. Die Satzung schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ist ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird, da von derartigen Flächen nicht die Wirkung wie von Gebäuden ausgeht. Die beschriebenen Flächen sind aber bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigen.

### Mindestgröße für Wohnbaugrundstücke:

Als zweites Regulativ, einer zu großen Verdichtung vorzubeugen, ist im Bereich der Ergänzungssatzung festgesetzt, dass die Mindestgröße für Wohnbaugrundstücke 900 m<sup>2</sup> zu betragen hat. Die Siedlungsstruktur des Ortsteils Pronstorf ist durch kleinteilige Siedlungsstrukturen mit großen Freiflächen geprägt. Der Charakter soll entsprechend gewahrt werden.

### Anzahl der Vollgeschosse:

Im Bereich der Ergänzungssatzung sind nur Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig. Dies schließt den Ausbau von Dachgeschossen nicht aus, soweit diese nicht nach der Definition des § 2 Abs. 8 der Landesbauordnung als Vollgeschoss angesehen werden müssen ('Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, wenn sie über mindestens drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben'). Die Errichtung von Stadtvillen hingegen, die in das Ortsbild von Pronstorf noch keinen Eingang gefunden haben, sind aufgrund ihrer Zweigeschossigkeit unzulässig.

### Firsthöhe:

Die Firsthöhe neu hinzukommender Wohngebäude ist begrenzt auf 9 m über dem jeweils gewachsenen Gelände. Die Höhenbegrenzung ist erforderlich aber zugleich auch auskömmlich, um das für den Ortsteil Pronstorf typische Bild steiler geneigter Satteldächer umsetzen zu können.

#### Art der Nutzung / Begrenzung der Wohneinheiten:

Die Innenbereichssatzung verfolgt besonders das Ziel, zusätzlich benötigten Wohnraum im Ortsteil Pronstorf zu generieren. Daher sind ausschließlich Wohngebäude im Bereich der Ergänzungssatzung zulässig. Ebenfalls zur Steuerung einer maßvollen Verdichtung und zum Erhalt des dörflichen Charakters ist festgesetzt, dass nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

#### Schutz der Alleebäume

Die Kronentraufbereiche der gesetzlich geschützten Allee im Norden der Ergänzungsflächen dürfen nicht versiegelt werden.

### **9. Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht**

Die Einschränkungen des § 34 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB erstrecken sich nicht auf die Aufstellung von Klarstellungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Dennoch sei darauf hingewiesen, dass die vorliegende Satzung keine Zulässigkeit von Vorhaben nach sich zieht, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht begründen. Ebenso werden infolge der Satzung keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB berührt. Schutzgüter im Sinne der vorgenannten Regelung sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der 'Natura 2000-Gebiete' nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Das EU-Vogelschutzgebiet 2028-401 'Wardersee' grenzt zwar an die Ortschaft an, allerdings verbleibt dieser Bereich weiterhin dem Außenbereich und wird durch die Aufstellung der Satzung nicht beeinträchtigt. Die Ergänzungsflächen liegen zudem weiter entfernt in der Ortslage. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. Insofern liegen die rechtlichen Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB für die Aufstellung der Satzung vor.

In § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist geregelt, dass bei Satzungen, die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden, die Eingriffe zu ermitteln und auszugleichen sind. Aus diesem Grund sind zur Anwendung der Eingriffsregelung der Ergänzungsbereich der Satzung, der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) aufgestellt wird, und der restliche Geltungsbereich, der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) aufgestellt wird, zu unterteilen.

#### Flächenaufstellung

Klarstellungssatzung	122.071 m <sup>2</sup>
<u>Ergänzungssatzung</u>	<u>5.202 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche	127.273 m <sup>2</sup>

Die vorliegende Satzung beachtet das Minimierungsgebot gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB, indem sie die dargestellten und einbezogenen Flächen auf das notwendige Maß begrenzt und nur für solche Flächen die Innenbereichseigenschaft klargestellt wird, die ohnehin im Zweifelsfall bebaut werden könnten. Die einbezogenen Außenbereichsflächen sind so klein gewählt, wie es sich aus der örtlichen Situation

anbietet und wie es die gewollte, ortsplanerisch geordnete Entwicklung sinnvoll erscheinen lässt. Insbesondere findet keine isoliert wirkende Außenentwicklung auf naturschutzfachlich besonders relevanten Flächen statt.

Bei Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Eingriffe zu ermitteln und durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen. Eine ausführliche Darlegung der Umweltbelange in Form eines Umweltberichtes ist hingegen nicht erforderlich.

Durch die Planung werden zwei bisherige Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen. Die Ergänzungsflächen haben eine Größe von insgesamt ca. 5.202m<sup>2</sup>. Insgesamt können, abhängig von den Grundstückszuschnitten, maximal vier zusätzliche Baugrundstücke entstehen. Die Baugrundstücke fügen sich in den bisherigen Siedlungsbestand ein.

Durch die Planung werden insgesamt vier bisherige Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen.

Die **Fläche 1** hat eine Gesamtgröße von ca. 1.776 m<sup>2</sup>. Durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup> kann hier insgesamt ein zusätzliches Baugrundstück entstehen. Das Baugrundstück fügt sich in den bisherigen Siedlungsbestand ein.

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1999 stellt die Fläche 1 in seinem Bestandsplan als Weihnachtsbaumkultur dar. Als Entwicklungsziel ist die Fläche 1 als Erweiterungsfläche für bauliche Nutzungen dargestellt. Die Aussagen aus dem Landschaftsplan decken sich mit den Aussagen aus dem Flächennutzungsplan.

Bei dem Ergänzungsbereich handelt es sich um einen Teil einer Ackerfläche. Im Norden verläuft die 'Lindenstraße', die von einer größtenteils aus Linden bestehenden Allee im Bereich der Fläche 1 begleitet wird. Die Allee ist gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Zum Schutz der Allee ist festgesetzt, dass die Kronentraufbereiche der Bäume unversiegelt bleiben müssen. Bei dem nachfolgenden bauaufsichtlichen Verfahren ist dies zu beachten und zu beauftragen. Die Erschließung des Grundstückes kann jedoch über die 'Lindenstraße' erfolgen, muss allerdings unversiegelt bleiben. Eine Beseitigung von Alleebäumen ist nicht erforderlich.

Im Norden und Osten befindet sich bereits Bebauung, im Westen und Süden grenzt die Restfläche der Ackerfläche an, an die sich weiter südlich die Straße 'Heistkampweg' anschließt. An dieser Straße befindet sich zudem bereits eine Bebauung, weshalb die Fläche 1 großräumig betrachtet nicht an die freie Landschaft angrenzt. Eine Eingrünung wird daher nicht erforderlich. Es liegt eine Vorbelastung vor, wie sie für Siedlungsränder charakteristisch ist.

Geschützte Biotope werden nicht beseitigt.

Für das neu entstehende Baugrundstück ist eine GR von 200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche um bis zu 50 % für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten überschritten werden. Zudem ist eine Mindestgrundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup> festgesetzt.



### **Versiegelbare Fläche der Ergänzungsfläche 1 (E 1)**

Flächengröße: 1.776 m<sup>2</sup>

#### Berechnung Anzahl Wohngrundstücke

Flächengröße / Mindestgrundstücksgröße

1.776 / 900 = 1,97

#### **Anzahl Wohngrundstücke: 1**

Zulässige Flächenversiegelung:

1 x GR 200 m<sup>2</sup> 200 m<sup>2</sup>

zzgl. 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 100 m<sup>2</sup>

Summe der neu versiegelbaren Fläche (E 1) 300 m<sup>2</sup>

Die **Ergänzungsfläche 2** hat eine Gesamtgröße von ca. 3.426 m<sup>2</sup>. Durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup> können hier insgesamt drei zusätzliche Baugrundstücke entstehen. Die Baugrundstücke fügen sich in den bisherigen Siedlungsbestand ein.

Der Landschaftsplan stellt die Fläche 2 in seinem Bestandsplan ebenfalls als Weihnachtsbaumkultur dar. Die Weihnachtsbäume sind nicht mehr vorhanden. Für die Fläche 2 ist ebenfalls als Entwicklungsziel eine Erweiterungsfläche für bauliche Nutzungen dargestellt. Die Aussagen aus dem Landschaftsplan decken sich mit den Aussagen aus dem Flächennutzungsplan.

Bei dem Ergänzungsbereich handelt es sich um dieselbe Ackerfläche, auf der auch die Fläche 1 liegt. Es ist lediglich ein anderer Bereich der Fläche betroffen. Es handelt sich um eine Fläche, die westlich der bestehenden Bebauung 'Heisterkampweg 6', südlich der 'Lindenstraße' sowie nördlich der Straße 'Heisterkampweg' liegt. Im Norden entlang der 'Lindenstraße' befindet sich ebenfalls die größtenteils aus Linden bestehende Allee. Die Allee ist gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Zum Schutz der Allee ist festgesetzt, dass die Kronentraufbereiche der Bäume unversiegelt bleiben müssen. Bei dem nachfolgenden bauaufsichtlichen Verfahren ist dies zu beachten und zu beauftragen. Die Erschließung der Grundstücke kann sowohl über die 'Lindenstraße' (sofern die Zufahrten unversiegelt bleiben), als auch über den 'Heistkampweg' erfolgen. Eine Beseitigung von Alleebäumen ist nicht erforderlich.

Im Norden und Osten befindet sich bereits Bebauung, im Westen grenzt die Restfläche der Ackerfläche an, im Süden verläuft der 'Heistkampweg'. Wie bei der Fläche 1 grenzt die Fläche 2 großräumig betrachtet nicht an die freie Landschaft an, weshalb eine Eingrünung nicht erforderlich wird. Es liegt eine Vorbelastung vor, wie sie für Siedlungsränder charakteristisch ist.

Geschützte Biotope werden nicht beseitigt.

Für die neu entstehenden Baugrundstücke ist eine GR von 200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche um bis zu 50 % für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten überschritten werden. Zudem ist eine Mindestgrundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup> festgesetzt.

**Versiegelbare Fläche der Ergänzungsfläche 2 (E 2)**

Flächengröße: 3.426 m<sup>2</sup>

Berechnung Anzahl Wohngrundstücke

Flächengröße / Mindestgrundstücksgröße

3.426 m<sup>2</sup> / 900 m<sup>2</sup> = 3,81

**Anzahl Wohngrundstücke: 3**

Zulässige Flächenversiegelung:

3 x GR 200 m<sup>2</sup> 600 m<sup>2</sup>

zzgl. 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 300 m<sup>2</sup>

Summe der neu versiegelbaren Fläche (E 2) 900 m<sup>2</sup>

Zur Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsumfangs in das Schutzgut Boden wird der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 - 5310.23) - vom 09. Dezember 2013 nebst den in der Anlage beigefügten 'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung' herangezogen.

versiegelbare Fläche der Ergänzungsfläche 1 (E 1) 300 m<sup>2</sup>

versiegelbare Fläche der Ergänzungsfläche 2 (E 2) 900 m<sup>2</sup>

**Summe der zusätzlichen Versiegelungen 1.200 m<sup>2</sup>**

Gemäß dem Runderlass sind Flächenversiegelungen im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen.

1.200 m<sup>2</sup> x 0,5 = 600 m<sup>2</sup>

Es müssen insgesamt 600 m<sup>2</sup> als Ausgleich für beide Ergänzungsflächen erbracht werden.

**Der Ausgleich wird über das Ökokonto 'Pronstorf II' erbracht.** Das Ökokonto befindet sich im Eigentum des Herrn Hans-Caspar Graf zu Rantzau. Es wurde mit Bescheid vom 30.04.2014 und dem Aktenzeichen 670031/8540/1812/0003 vom Kreis Segeberg anerkannt. Das Ökokonto umfasst die Flurstücke 8, 9, 10, 11, 14/6 tlw., 15/7 der Flur 1 sowie die Flurstücke 3 tlw., 5/1 tlw., 20/1 der Flur 4 und Flurstück 9 tlw. der Flur 2. Alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Pronstorf.

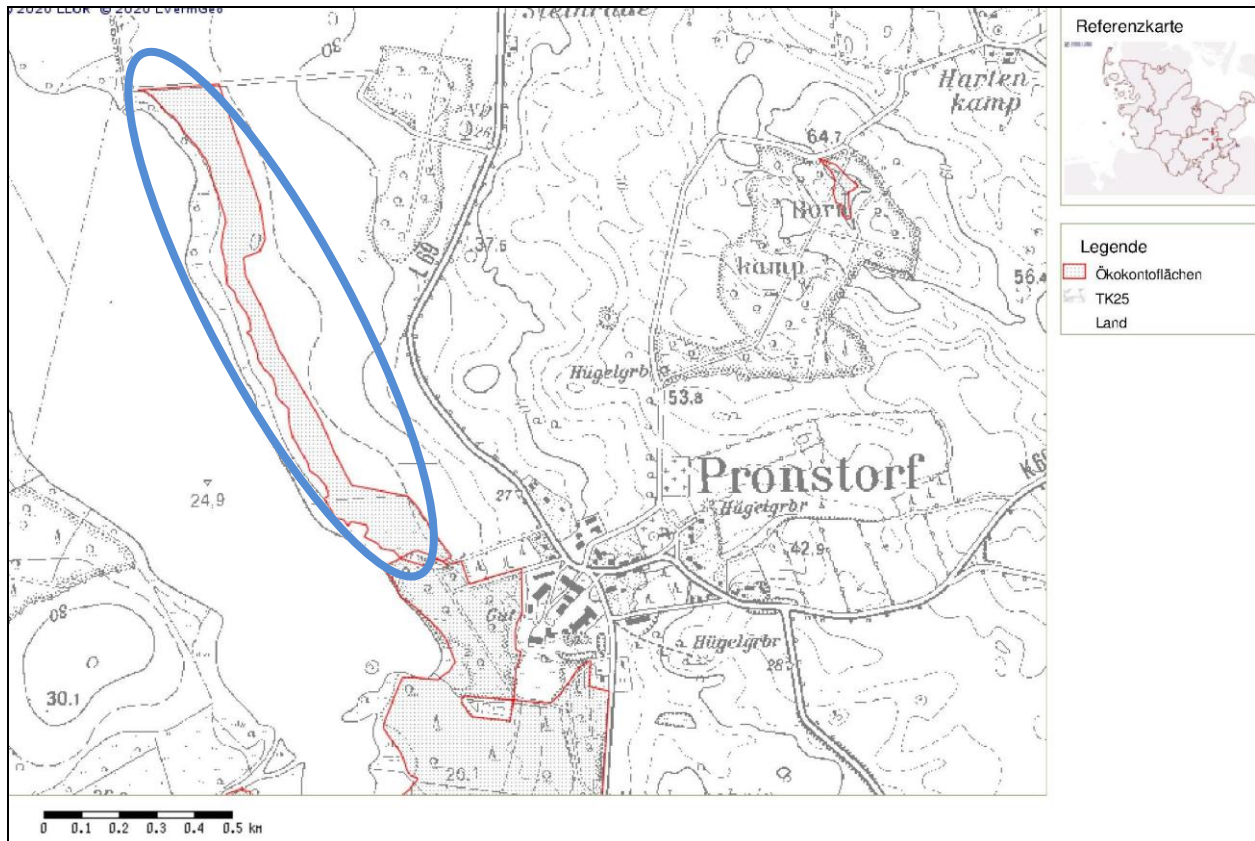


Abb. 1: Lage des Ökokontos 'Pronstorf II' (Quelle: <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php>)

Ziel der Maßnahmen ist die Entwicklung eines artenreichen, mesophilen Grünlandes mit unterschiedlichen Feuchtestufen durch extensive Nutzung (Mahd). Aufgrund der Lage des Ökokontos innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes DE 2028-401 'Wardersee' unterstützt die extensive Mahd außerdem die Ziele des Vogelschutzes. In der Flur 2, Flurstück 9 tlw. soll zudem eine Vernässung auf einer ehemals mit Nadelgehölzen bestandenen Senke innerhalb einer Waldfläche erfolgen (vgl. Anerkennungsbescheid vom 30.04.2014, Az. 670031/8540/1812/0003).

**Insgesamt werden dem Ökokonto 'Prpnstorf II' 600 m<sup>2</sup> zugeordnet. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind damit ausgeglichen. Es handelt sich hierbei um Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. Eingriffsregelung.**

Da es sich bei den Ergänzungsflächen lediglich um Flächen mit 'allgemeiner Bedeutung' für den Naturschutz handelt, ergibt sich kein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften'. Geschützte Biotope werden nicht beseitigt.

Die im Satzungsgebiet vorhandenen Biotoptypen können von verschiedenen Vogelarten als Bruthabitat genutzt werden. Alle im Plangebiet brütenden Vogelarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz als 'europäische Vogelarten' geschützt und artenschutzrechtlich relevant. Es kommen Vogelarten vor, die im Siedlungsgebiet und dessen Umfeld geeignete Lebensbedingungen vorfinden. Es handelt sich hierbei um Arten, die nicht störungsempfindlich sind und sich durch die Nähe des Menschen nicht bedroht fühlen. Es sind euryöke Arten, die allgemein häufig und weit verbreitet sind. Der

etwaige Verlust einiger der Bruthabitate wird keine Auswirkungen auf den guten Erhaltungszustand dieser Arten haben.

Sollte es erforderlich werden, einzelne Gehölze zu beseitigen, ist dies aufgrund der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nur außerhalb der Sperrfrist vom 01. März bis zum 30. September (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG) zulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden, ist von einem Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Wenn die genannte Frist eingehalten wird, ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände in Bezug auf Vogelarten.

Ein Vorkommen von 'streng geschützten' Arten an Amphibien, Reptilien oder sonstigen Tierarten (Wirbeltiere und Wirbellose) kann ausgeschlossen werden. Das gleiche gilt für Pflanzenarten, die europarechtlich geschützt sind.

## **10. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Die Satzung bewirkt eine deklaratorische Klärung von Zulässigkeitsvorschriften, ohne konstitutiv in die städtebauliche Steuerung einzutreten. Maßnahmen zur Bodenneuordnung sind daher nicht erforderlich. Soweit Veränderungen der örtlichen Situation erfolgen, kann die Satzung entsprechend angepasst werden.

Die Satzung trifft keine Aussagen über das Vorhandensein einer gesicherten Erschließung. Die Zulässigkeit von Vorhaben bemisst sich daher immer auch an § 34 Abs. 1 Satz 1, letzter Teil, BauGB. Seitens der Gemeinde ist es, vorbehaltlich anderer Beschlüsse, nicht beabsichtigt, weitere öffentliche Erschließungsanlagen zu errichten.

## **11. Hinweise / weitere Fachbelange**

### Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG 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 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.

### Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Segeberg, Fachabteilung Wasser - Boden - Abfall, anzuzeigen.

### Bodenschutz

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

### Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg einzuholen.

### Landwirtschaftliche Immissionen

An die Ergänzungsflächen grenzen z. T. landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Satzungsgebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

### Naturschutz im Baugenehmigungsverfahren

Der Umgang mit der gesetzlich geschützten Allee ist im bauaufsichtlichen Verfahren zu beachten. Abstände, Versiegelungsverbote oder eventuell erforderlicher Ausgleich sind zu beauftragen.

### Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich, der für die Eingriffe in das Schutzgut Boden erforderlich wird (insgesamt 600 m<sup>2</sup>), wird dem Ökokonto 'Pronstorf II' (Az. 670031/8540/1812/0003) zugeordnet.



## 12. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozent</b>
Klarstellungssatzung	122.071	95,91
Ergänzungssatzung	5.202	4,09
Gesamtfläche	127.273	100,00

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 31. Januar 2020 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 20. März 2020 erteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pronstorf hat diese Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Pronstorf in ihrer Sitzung am ..... durch einfachen Beschluss gebilligt.

**Pronstorf, den**

.....  
**Bettina Albert**  
**(Bürgermeisterin)**