

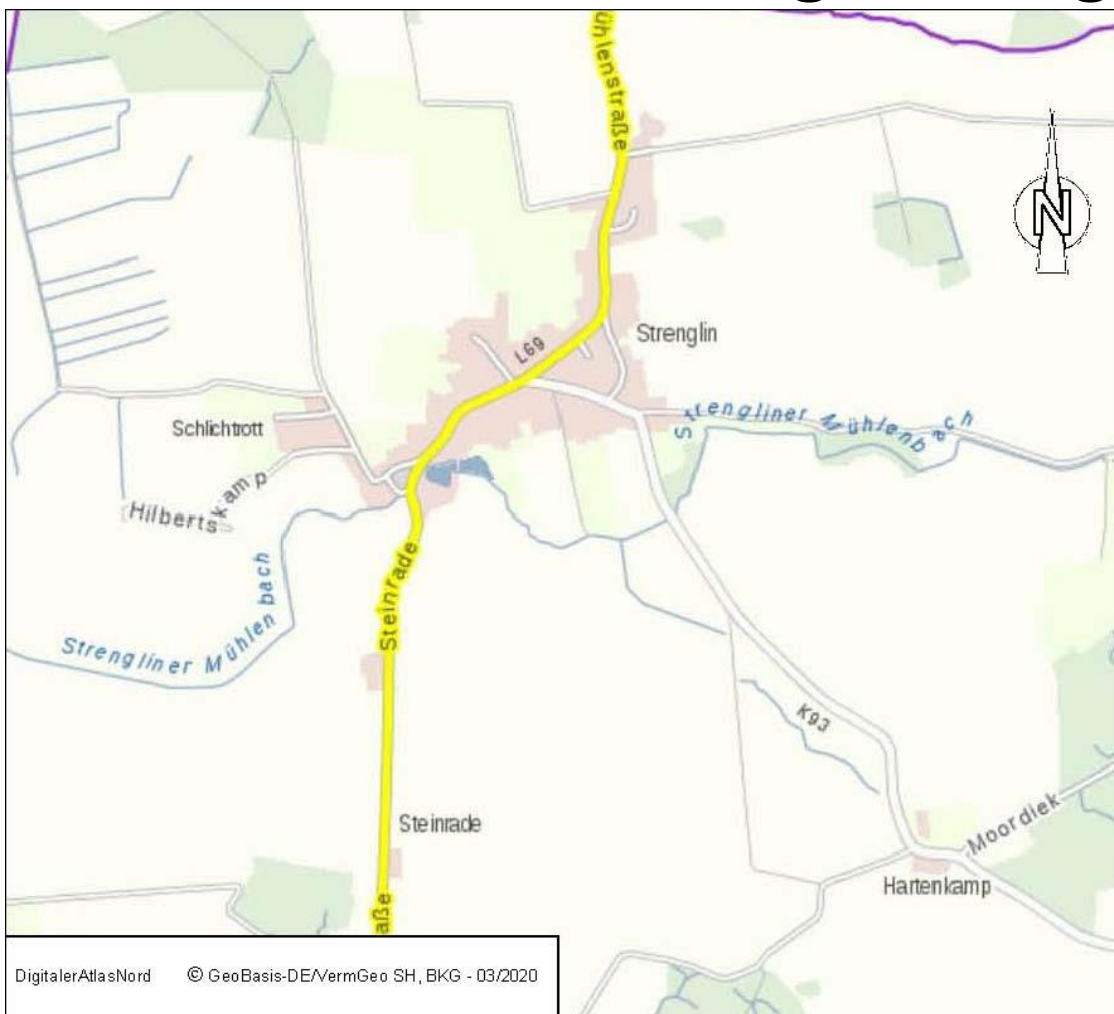
# Gemeinde Pronstorf

## Ortsteil Strenglin

Kreis Segeberg

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung  
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

## Begründung



Verfahrensstand nach BauGB

17.07.2020

Bearbeitung:

§ 3(1) § 4(1) § 3(2) § 4(2) § 4a(3) § 10



**GSP** Gosch & Prieue

Ingenieurgesellschaft mbH  
Beratende Ingenieure (VBI)

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe  
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79  
eMail oldesloe@gsp-ig.de

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeines.....</b>	<b>3</b>
<b>2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben .....</b>	<b>3</b>
2.1 Entwurf Fortschreibung Landesentwicklungsplan – LEP (2018) .....	4
2.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998.....	7
2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Pronstorf (2000) .....	8
<b>3 Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung .....</b>	<b>8</b>
<b>4 Bestehende Entwicklungspotenziale .....</b>	<b>10</b>
<b>5 Anlass und Planungsziel .....</b>	<b>11</b>
<b>6 Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung .....</b>	<b>11</b>
<b>7 Festsetzungen für den Bereich der Ergänzungssatzung.....</b>	<b>12</b>
<b>8 Naturschutz/ Grünordnung.....</b>	<b>14</b>
8.1 Aussagen übergeordneter Planungen.....	14
8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen innerhalb der Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB .....	16
8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen innerhalb der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB .....	16
8.3.1 Bestandserfassung und Bewertung im Ergänzungsbereich .....	16
8.3.2 Projektwirkungen im Ergänzungsbereich.....	18
8.3.3 Maßnahmen für den Ergänzungsbereich .....	19
8.3.4 Bilanzierung des Eingriffs für den Ergänzungsbereich .....	20
8.3.5 Ausgleichsmaßnahme .....	22
<b>9 Immissionsschutzbelange .....</b>	<b>22</b>
9.1 Schallimmissionen.....	22
9.2 Geruchsmissionen .....	22
<b>10 Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>23</b>
10.1 Anbauverbotszone .....	23
10.2 Anbaubeschränkungszone .....	23
<b>11 Erschließung.....</b>	<b>23</b>
<b>12 Altlasten, Archäologie, Kampfmittel.....</b>	<b>23</b>
<b>13 Billigung .....</b>	<b>24</b>

## **1 Allgemeines**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pronstorf hat in ihrer Sitzung am 15.08.2019 die Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Strenglin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Strenglin beabsichtigt die Gemeinde Pronstorf, angepasst an die heutigen Nutzungsansprüche, die baulich geprägten Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen sowie die Bebaubarkeit einer ergänzenden Fläche planungsrechtlich zu sichern.

Grundsätzliches Ziel ist es dem Bedarf an Wohnbebauung gerecht zu werden, um so unter anderem auch das Verbleiben junger Familien im Ort zu ermöglichen.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB kann durch die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sowie eine Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind, erfolgen.

Seit der Aufstellung der ursprünglichen Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 Abs. 2 BauGB aus dem Jahr 1985 haben sich die örtlichen Gegebenheiten im Ortsteil Strenglin deutlich verändert. Aus diesem Grund erfolgt eine Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung auf Grundlage zeitgemäßer Anforderungen.

Der bislang definierte Innenbereich wurde hinsichtlich bestehender Baulücken untersucht sowie zudem eine geeignete Ergänzungsfläche betrachtet, um für den Ortsteil Strenglin die planungsrechtliche Voraussetzung für zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen.

Die in der vorliegenden Satzung vorgesehene Ergänzungsfläche befindet sich derzeit baurechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Durch die im näheren Umfeld bestehende Bebauung ist der Bereich der Ergänzungssatzung bereits deutlich vorgeprägt. Aufgrund ihrer Lage unmittelbar am bestehenden Siedlungsrand würde eine Bebauung an dieser Stelle für eine stimmige Ortsarrondierung des Siedlungsrandes sorgen.

## **2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben**

Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ sowie Satzungen (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeinde-/ Stadtgebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2018 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

## 2.1 Entwurf Fortschreibung Landesentwicklungsplan – LEP (2018)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Pronstorf mit dem Ortsteil Strenglin die nachfolgenden Darstellungen:

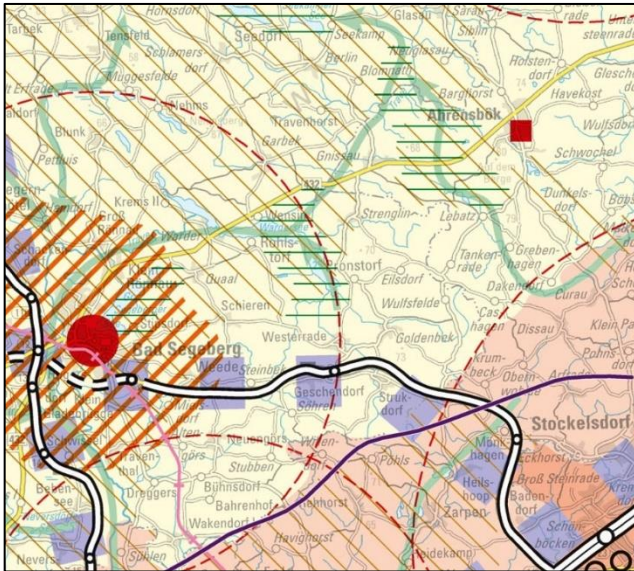


Abbildung 1: Ausschnitt Entwurf Fortschreibung LEP 2018,  
Quelle: www.bolapla.de

- Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im ländlichen Raum
- grenzt im Nordwesten an einen Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung
- östlich einer Biotopverbundachse auf Landesebene
- Lage zwischen zwei 10-km-Umkreisen (Mittelzentrum Bad Segeberg sowie Oberzentrum Lüneburg)
- südlich einer Bundesstraße

### Wohnungsversorgung

*In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfelds und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen. Insbesondere für kleine Haushalte und für ältere Menschen sollen mehr Angebote geschaffen werden. Verbessert werden soll außerdem das Wohnungsangebot für Familien mit Kindern.*

*Dem Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen für mittlere und untere Einkommensgruppen soll durch geeignete Maßnahmen, insbesondere auch für sozial geförderten Wohnraum, Rechnung getragen werden.*

*Für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung sollen vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden und der Wohnungsbestand soll angepasst und zeitgemäß weiterentwickelt werden. Dabei sollen auch Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt werden. Nur in möglichst geringem Umfang sollen neue Flächen ausgewiesen werden.*

*Bei der Ausweisung von Flächen für Einfamilienhäuser soll berücksichtigt werden, dass die Zahl der Haushalte von Menschen in mittleren Altersgruppen mittelfristig zurückgehen wird und gleichzeitig durch die steigende Zahl älterer Menschen bei Einfamilienhäusern mehr Gebrauchtimmobilien auf den Markt kommen werden.*

*Bei der Planung von Wohnungsangeboten für ältere Menschen soll darauf geachtet werden, dass diese möglichst gut an Versorgungseinrichtungen angebunden sind. (3.6, 1G, Fortschreibung LEP S-H 2018)*

*Der Wohnungsneubau soll folgende Bedarfskomponente berücksichtigen:*

- Entwicklung der Zahl und der Struktur der Haushalte (Neubedarf),*
- Ersatz für Abriss, Zusammenlegung oder Umwidmung von Wohnungen (Ersatzbedarf),*
- Mobilitäts- und Leerstandreserven für die Sicherstellung gut funktionierender Wohnungsmärkte.*

*(3.6, 2G, Fortschreibung LEP S-H 2018)*

*Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden.*

*Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden. Bei ihren Planungen sollen die Gemeinden die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts berücksichtigen, Freiräume sichern und weiterentwickeln, Wohnungsbestände einbeziehen sowie demografische, städtebauliche und überörtliche Erfordernisse berücksichtigen.*

*Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Absatz 5) sowie den Möglichkeiten, vorhandene Wohnungsbestände weiterzuentwickeln. Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten sollen Erschließungskosten sowie Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur berücksichtigt werden. Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen sollen zeitlich angemessen verteilt erfolgen. Grundsätzlich sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.*

*Die Gemeinden sollen sich möglichst in interkommunalen Vereinbarungen über die Wohnungsbauentwicklung von Teilräumen verständigen. (3.6.1, 1G, Fortschreibung LEP S-H 2018)*

*Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2018 bis 2030 [bzw. im Planungszeitraum des LEPs] bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 [bzw. den aktuell verfügbaren Wohnungsbestand bei Inkrafttreten des Plans] neue Wohnungen*

*im Umfang von*

*- bis zu 15 Prozent in den Ordnungsräumen (Kapitel 2.2) und von*

*- bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen (Kapitel 2.3)*

*gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen).*

*Bei Gemeinden mit einem hohen Anteil an Ferien- und Freizeitwohnungen ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen. Vom wohnbaulichen Entwicklungsrahmen sind Ausnahmen nach Maßgabe der Absätze 4 und 5 möglich. (3.6.1, 3 Z, Fortschreibung LEP S-H 2018)*

*Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen im Siedlungsgefüge zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke*

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB),
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind sowie
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

*Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten.*

*Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen. (3.6.1, 6 Z, Fortschreibung LEP S-H 2018)*

*Die Gemeinden sollen durch geeignete Maßnahmen Innenentwicklungspotenziale mobilisieren. (3.6.1, 6 G, Fortschreibung LEP S-H 2018)*

Die Ziele und Grundsätze des Entwurfes zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein zur Siedlungsentwicklung stehen der Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Pronstorf für den Ortsteil Strenglin nicht entgegen. Das geplante Vorhaben benennt auf Grundlage zeitgemäßer Anforderungen die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, um im definierten Innenbereich geringfügige wohnbauliche Entwicklungen planungsrechtlich vorzubereiten. Im Zuge des geplanten Vorhabens erfolgt eine Auseinandersetzung und Prüfung der noch bestehenden wohnbaulichen Potenziale im Innenbereich des Ortsteils Strenglin (vgl. Ziff. 4).

Der Gemeinde Pronstorf wird gemäß landesplanerischer Vorgabe ein wohnbauliches Entwicklungspotenzial von 60 Wohneinheiten (WE) bis 2030 abzgl. der Baufertigstellungen vom 01.01.2019 bis heute zugesprochen.

Die im Innenbereich des Ortsteils Strenglin der Gemeinde Pronstorf befindlichen Entwicklungspotenziale befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Eine planmäßige Berücksichtigung der Flächen für die wohnbauliche Siedlungsentwicklung ist seitens der Gemeinde somit zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich.

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung nördlich der Straße „Kornhof“ erfolgt die Inanspruchnahme des wohnbaulichen Entwicklungspotenzials der Gemeinde Pronstorf nur in einem geringen Umfang und ist somit mit der weiteren städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde vereinbar.

## 2.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Schleswig-Holstein für die Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn enthält für die Gemeinde Pronstorf die nachfolgenden Darstellungen:

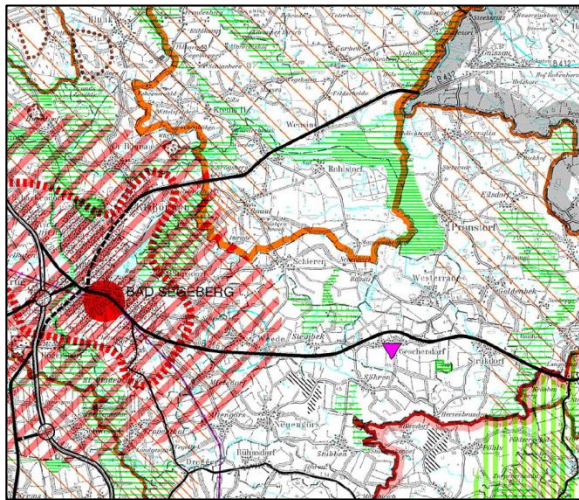


Abbildung 2: Ausschnitt RP I, Quelle: [www.schleswig-holstein.de](http://www.schleswig-holstein.de)

- Lage im ländlichen Raum,
- Lage innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung,
- innerhalb des Gemeindegebietes von Pronstorf liegen Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie Vorranggebiete für den Naturschutz

Der Regionalplan 1 (1998) trifft keine direkten Aussagen für die Gemeinde Pronstorf. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum ergeben sich für die Siedlungsentwicklung die entsprechend allgemeingültigen Vorgaben.

*In den übrigen Gemeinden soll die Bautätigkeit im Rahmen des örtlichen Bedarfs erfolgen. Dieser ergibt sich hier vorwiegend aus dem Ersatz-, Nachhol- und Neubedarf für die Bevölkerung und Beschäftigten in der Gemeinde. Unter Berücksichtigung, dass die Landschaft nicht zersiedelt wird, ökologische Belange gewahrt werden und keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Infrastruktur entstehen, kann im Planungszeitraum 1995 bis 2010 in diesen Gemeinden bis zu 20 Prozent des vorhandenen Wohnungsbestandes gebaut werden. Der örtliche Bedarf schließt außerdem eine Ausweisung von Flächen für ortsangemessene Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für eine angemessene Erweiterung ansässiger Betriebe ein (5.2, Z4, RP I).*

Aufgrund des aktuelleren Planungsstandes sind in Bezug auf den zulässigen Umfang der wohnbaulichen Entwicklung die Vorgaben der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes S-H zu berücksichtigen. Die Ziele und Grundsätze des Entwurfes zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein zur Siedlungsentwicklung stehen der Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Pronstorf für den Ortsteil Strenglin nicht entgegen.

### 2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Pronstorf (2000)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Pronstorf wurde im Jahr 2000 neu aufgestellt.

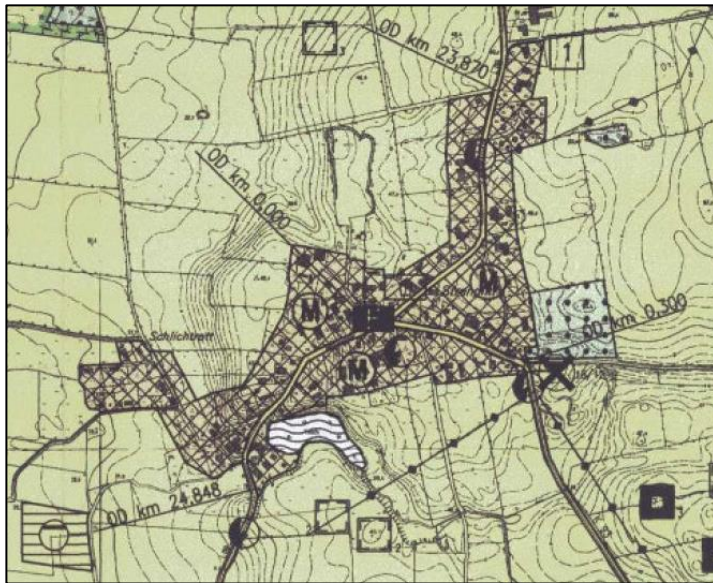


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Pronstorf, OT Strenglin, Quelle: Geoportale Kreis Segeberg

Der Siedlungsbereich der Gemeinde wird gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Die Flächen der Ergänzungssatzung nördlich der Straße „Kornhof“ werden im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pronstorf als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB dargestellt.

Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft steht der Aufstellung der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nicht entgegen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Rahmen des entsprechenden Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.

### 3 Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung

Die Gemeinde Pronstorf liegt im Kreis Segeberg und umfasst die Ortsteile Eilsdorf, Goldenbek, Reinsbek, Strenglin und Wulfsfelde.

Der Ortsteil Strenglin liegt östlich des Wardersee sowie südlich der Bundesstraße 432 (B 432).

Das geplante Vorhaben der Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Strenglin umfasst die Anpassung der ursprünglichen Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sowie im Zuge der Ergänzungssatzung eine entsprechende Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in den Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Die Grenzen für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden gemäß den in der Planzeichnung (M. 1:2000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

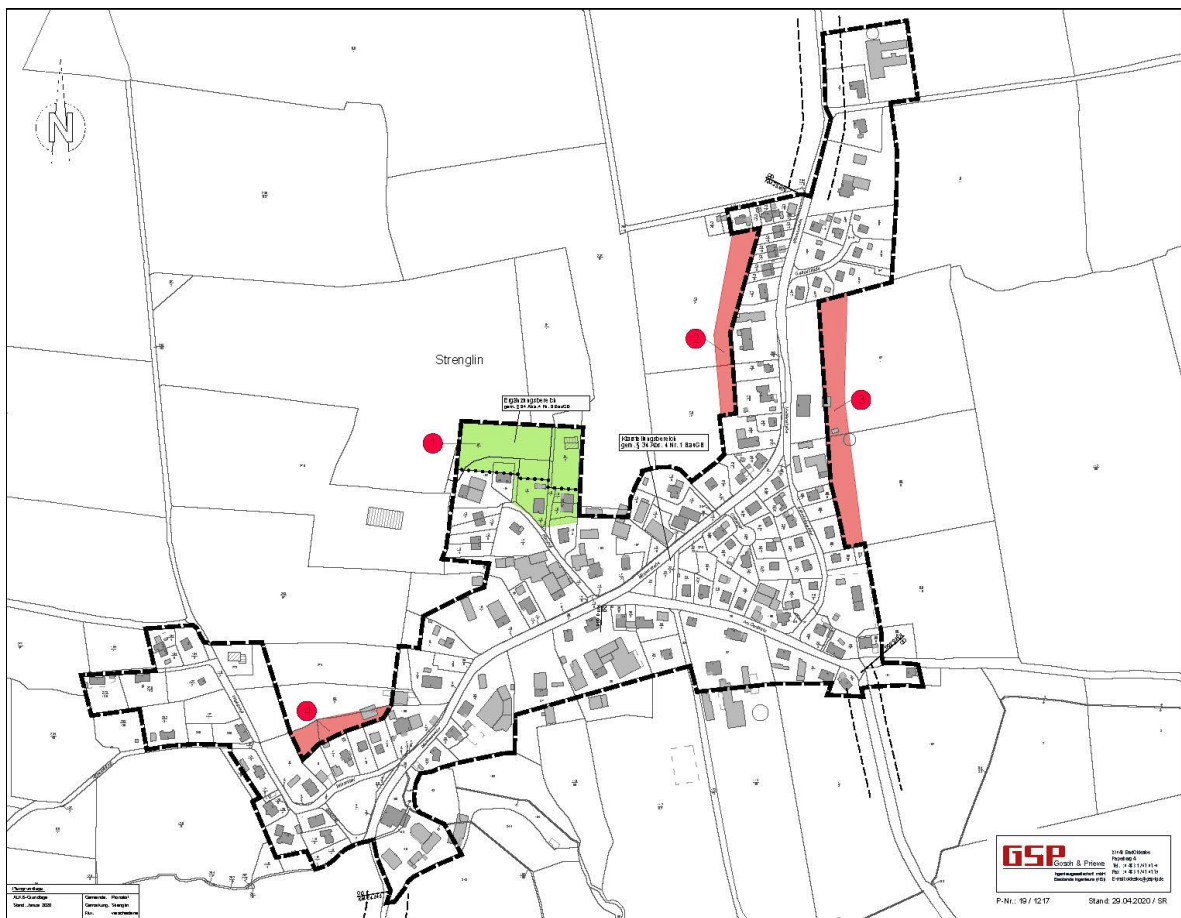


Abbildung 4: Darstellung der Klarstellungs- und Ergänzungsbereiche des im Zusammenhang definierten Ortsteils Strenglin, Quelle: GSP Ingenieuresellschaft

1	Bereich der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	Aufnahme einzelner Außenbereichsgrundstücke in den bislang im Zusammenhang bebauten Ortsteil.
2 - 4	Rücknahme des ursprünglichen Satzungsverlaufs gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.	Durch die Rücknahme der entsprechenden Bereiche wird eine rückwärtige Bebauung und somit ein weiteres Vordringen in den Außenbereich ausgeschlossen.

#### 4 Bestehende Entwicklungspotenziale

Die Gemeinde Pronstorf hat sich im Rahmen der Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Strenglin mit den bestehenden Entwicklungspotenzialen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zur wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde auseinandergesetzt.

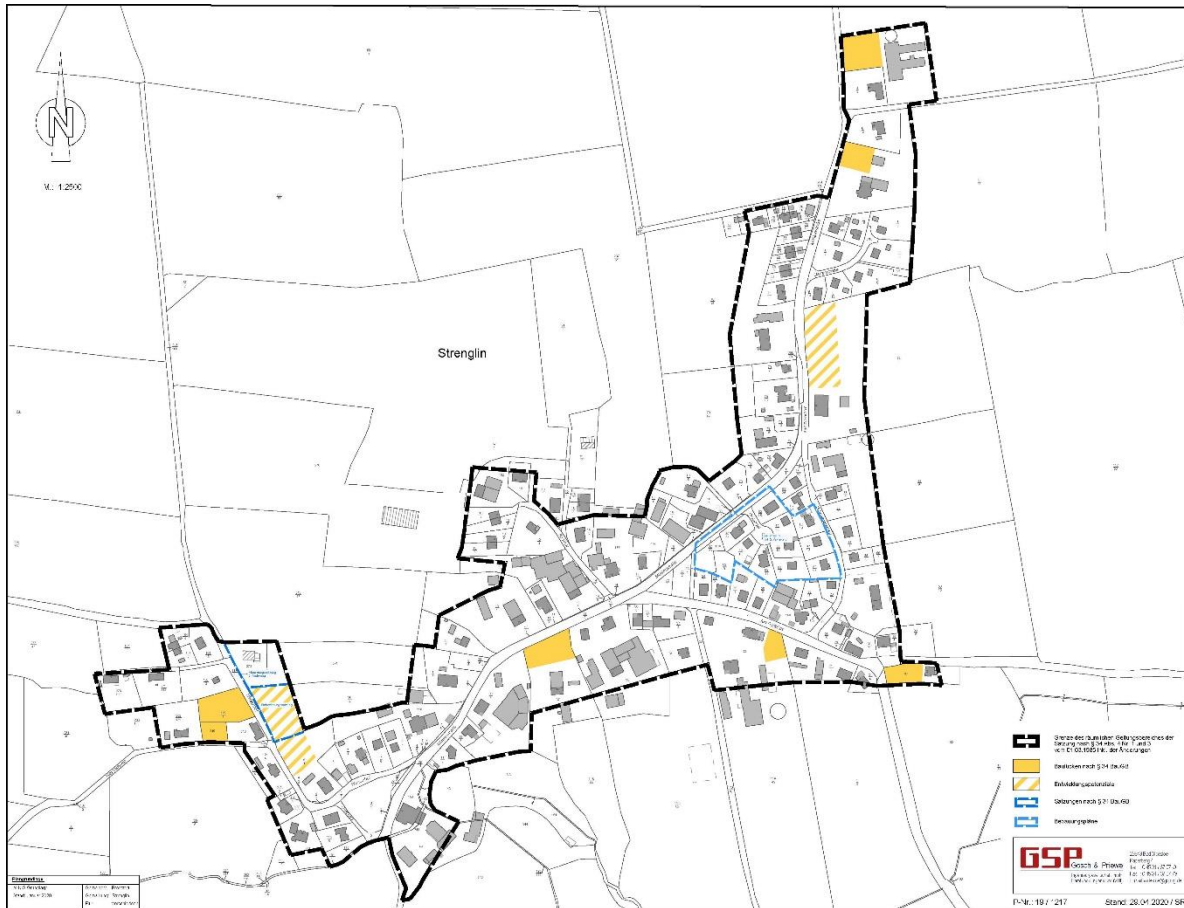


Abbildung 5: Darstellung Entwicklungspotenziale Gemeinde Pronstorf, Ortsteil Strenglin, Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft

Das wohnbauliche Entwicklungspotenzial der Gemeinde Pronstorf umfasst 60 Wohneinheiten abzgl. der Baufertigstellungen vom 01.01.2019 bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt. Das v.g. wohnbauliche Entwicklungspotenzial der Gemeinde Pronstorf ist insgesamt für die Ortsteile Eilsdorf, Goldenbek, Reinsbek, Strenglin und Wulfsfelde zu berücksichtigen.

Zeitgleich mit der vorliegenden Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Strenglin wird auch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Eilsdorf neu aufgestellt. Innerhalb des Ortsteiles Eilsdorf wurden 5 Baulücken sowie eine größere Baufläche ermittelt.

Innerhalb des Ortsteiles Strenglin wurden 7 Baulücken ermittelt, welche unmittelbar gem. § 34 BauGB wohnbaulich umgesetzt werden könnten. Zwei weitere größere Bauflächen innerhalb des definierten Innenbereiches können aufgrund ihres Flächenumfanges voraussichtlich nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Gemeinde Pronstorf baulich entwickelt werden.

Die innerhalb des bislang definierten Innenbereiches ermittelten Entwicklungspotenziale befinden sich im Privateigentum und stehen für die Gemeinde Pronstorf somit nicht unmittelbar für eine geplante

wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung. Eine planmäßige Berücksichtigung der Flächen für die wohnbauliche Siedlungsentwicklung ist seitens der Gemeinde somit zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich.

Die Umsetzung aller ermittelten Baulücken gem. § 34 BauGB würde das wohnbauliche Entwicklungspotenzial der Gemeinde Pronstorf nur im geringen Umfang beanspruchen, so dass die Erweiterung des festgelegten Innenbereiches durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB städtebaulich vertretbar ist.

## 5 Anlass und Planungsziel

Die im Jahr 1985 aufgestellte Satzung der Gemeinde Pronstorf zur Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 Abs. 2 BauGB wurde in den vergangenen Jahren fortlaufend im geringfügigen Umfang an die jeweils zeitgemäßen Anforderungen angepasst.

Ziel der Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist es den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Strenglin auf Grundlage aktueller Gegebenheiten an zeitgemäße städtebauliche und auch landschaftsplanerische Anforderungen anzupassen. Der Bereich der Ergänzungssatzung schafft durch die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke zusätzliche wohnbauliche Entwicklungsfelder, um es unter anderem jungen Familien zu ermöglichen im Ort wohnen zu bleiben.

## 6 Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Die zum Amt Trave-Land gehörende Gemeinde Pronstorf verfügt über einen Flächennutzungsplan als auch über einen beschlossenen Landschaftsplan.



Abbildung 6: Satzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, OT Strenglin (1985), Quelle: Geoportal Kreis Segeberg

Der ursprünglich definierte Verlauf der Satzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile wurde im Jahr 1996 östlich der Straße Wieschof durch die Aufstellung einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken ergänzt. Die entsprechenden Flächen konnten zwischenzeitlich bislang nicht baulich umgesetzt werden.

Westlich der Straße „Wieschof“ wurde der Verlauf des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Jahr 1996 um 1 Baugrundstück erweitert. Die entsprechende Fläche konnte bislang nicht baulich umgesetzt werden.

Der nördliche Bereich der Erweiterungsfläche wurde zusätzlich im Jahr 2000 mit der Begrenzung zur Zulässigkeit von Einzelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten durch die 2. Änderung der Abrundungssatzung überplant.

Durch die Neuaufstellung der Klarstellungssatzung i.V.m. der Ergänzungssatzung beabsichtigt die Gemeinde Pronstorf den ursprünglichen Verlauf der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles an die sich zwischenzeitlich ergebenden Gegebenheiten anzupassen.



Abbildung 7: Luftbild Gemeinde Strenglin, Quelle: Geoportal Kreis Segeberg

Die an die Wohnbebauung unmittelbar angrenzenden Freiflächen werden als Lagerfläche für Findlinge und Boden genutzt. Zudem steht hier ein Räucherofen. Hieran grenzt offene, ackerbaulich genutzte Landschaft. Ein intakter Siedlungsrand fehlt.

Die geplante wohnbauliche Entwicklung ermöglicht die Entwicklung von bis zu 4 Bauplätzen im Ortsteil Strenglin der Gemeinde Pronstorf und würde die Möglichkeit einer stimmigen Ortsrandbildung in nördliche Richtung schaffen.

## **7 Festsetzungen für den Bereich der Ergänzungssatzung**

---

Im Zuge der Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfolgt eine Einbeziehung der Flurstücke 57/1, 91/2, 13/1 sowie 152 teilweise in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Die entsprechenden Flächen stellen den künftigen Siedlungsrand des Ortsteils Strenglin dar. Aus diesem Grund erfolgt auf Grundlage des § 34 Abs.4 Nr. 3 Satz 2 BauGB die Aufnahme einzelner Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB.

Die getroffenen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

### Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Ergänzungsbereiches sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Form der Bebauung innerhalb der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 wird auf Einzelhäuser begrenzt, um die künftige bauliche Entwicklung an die aufgelockerte bauliche Gestalt des Ortsbildes anzupassen.

### Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Ergänzungsbereiches sind maximal zwei (2) Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus erfolgt, um zu gewährleisten, dass am künftigen Ortsrand des Ortsteiles Strenglin eine der Umgebung verträgliche Bebauung entsteht. Die Entwicklung von Gebäuden mit einer erhöhten Zahl von Wohnungen würde in dem entsprechenden Umfeld städtebaulich nicht verträglich sein.

### Maßnahmenfläche zur Eingrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist auf mindestens 80% der Länge eine dreireihige, freiwachsende Feldhecke mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Die verbleibenden Flächen sind zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln.

Mit dieser Maßnahme kann eine naturraumtypische Eingrünung des Plangebietes erzielt werden, über welche im Rahmen des multifunktionalen Ausgleichs auch eine Kompensation der erforderlichen Eingriffe in den Naturhaushalt möglich ist.

### Leitungsrecht

Innerhalb der Fläche der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB verläuft eine verrohrte Leitung des Gewässerpflegeverbandes „Am Oberlauf der Trave“.

Gemäß Satzung des Gewässerpflegeverbandes „Am Oberlauf der Trave“ sind zu der bestehenden Leitung innerhalb des Bereiches der Ergänzungssatzung ausreichende Abstände einzuhalten. Es erfolgt die Festsetzung eines Geh- und Leitungsrechtes zu Gunsten des GPV Am Oberlauf der Trave.

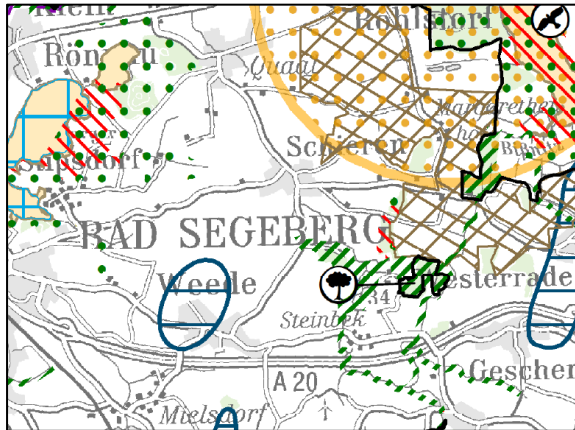
Verrohrte Gewässer und Rohrleitungen, die vom Verband zu unterhalten sind, müssen in einem Abstand von 3,0 m nach jeder Seite der Rohrleitungsachse von jeglicher Bebauung frei bleiben. Bäume und stark tief wurzelnde Sträucher dürfen in dem vorgenannten Bereich nicht gepflanzt werden. Kontrollschächte müssen jederzeit zugänglich sein. Sofern die bestehende Leitungstrasse nicht umverlegt wird, sind die entsprechenden Schutzabstände vorzusehen.

Die Lage der entsprechenden Leitung ist in der Planzeichnung dargestellt und bei einer baulichen Entwicklung der Fläche zu berücksichtigen.

## 8 Naturschutz/ Grünordnung

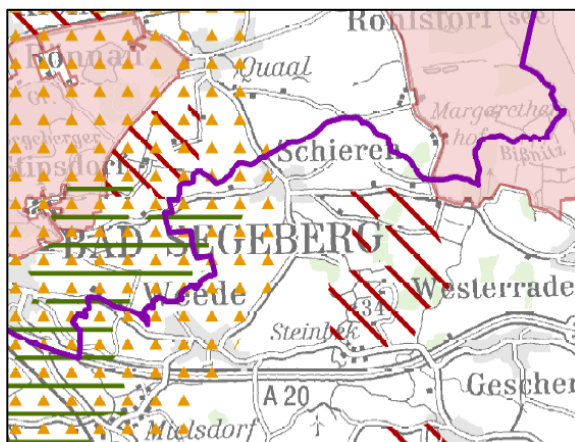
### 8.1 Aussagen übergeordneter Planungen

#### Aussagen des Landschaftsrahmenplan-Entwurfes für den Planungsraum III



Karte 1

Gemäß Entwurf des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III für die Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn liegt der westliche Ortsteil von Strenglin innerhalb eines Dichtezentrums für Seeadlervorkommen. Südlich des Siedlungsgebietes verläuft eine Biotopverbundachse.



Karte 2

Die Karte 2 stellt zudem großräumig ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung dar.

Abbildung 8: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan Planungsraum III.  
Quelle: [www.schleswig-holstein.de](http://www.schleswig-holstein.de)

Da durch die Neuaufstellung nur kleinräumig Außenbereichsflächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden, ist eine Beeinträchtigung der entsprechenden Bereiche durch die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht zu erwarten.

#### Aussagen zur baulichen Nutzung aus dem Landschaftsplan

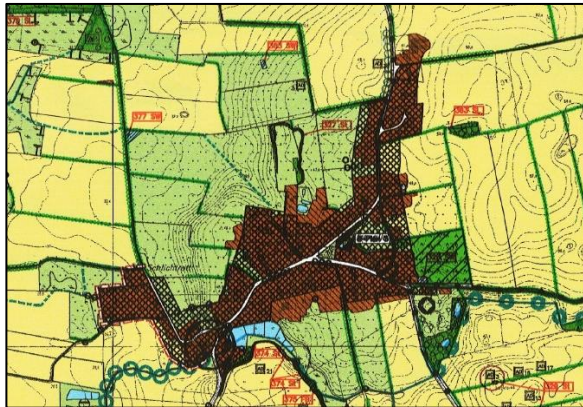


Abbildung 8: Ausschnitt Landschaftsplan Gemeinde Pronstorf, Ortsteil Strenglin; Quelle: Amt Trave-Land

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes stellt für die Ortslage Strenglin überwiegend gemischte Bauflächen, z.T. noch als Erweiterungsflächen, dar. Hieran grenzen in Teilbereichen Siedlungs-, Hof- und Gartenflächen sowie Lagerflächen im Außenbereich. In westliche Richtung wird die bauliche Entwicklung begrenzt. Im Bereich der Strengliner Mühle soll die ortstypische Dorfstruktur erhalten werden.



Abbildung 9: Ausschnitt Landschaftsplan Gemeinde Pronstorf, Ortsteil Strenglin, Bereich der Ergänzungssatzung; Quelle: Amt Trave-Land

Der Bereich der Ergänzungssatzung wird in der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes als Fläche für Dauergrünland (Bestandserhalt) dargestellt. Im Osten liegen Siedlungs-, Hof- und Gartenflächen sowie Lagerflächen im Außenbereich. Ein verrohrtes Gewässer quert den Ergänzungsbereich von Südost nach Nordwest.

Die geplante bauliche Entwicklung im Ergänzungsbereich weicht von den Entwicklungsaussagen des Landschaftsplanes ab, da dieser für den betroffenen Landschaftsraum keine Entwicklungsaussagen macht, sondern die Bestandsdarstellungen übernimmt. Im Hinblick auf die in den letzten Jahren bereits stattgefundenene bauliche Entwicklung in diesem Bereich und die anthropogene Überformung der siedlungsnahen Freiflächen kann der Ergänzungsbereich aus landschaftsplanerischen Gesichtspunkten als Arrondierungsfläche angesehen werden. Besondere Biotopstrukturen sind von der Entwicklung nicht betroffen. Die Arrondierung bietet die Möglichkeit, Vorgaben für eine landschaftsgerechte Einbindung des Siedlungsrandes zu formulieren, welcher derzeit nicht mehr vorhanden ist.

## Natura 2000

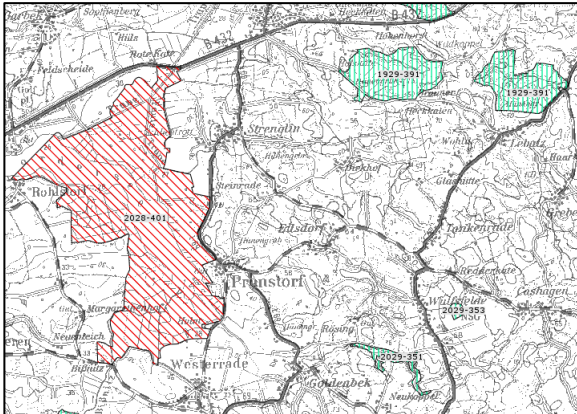


Abbildung 10: Natura 2000-Gebiete, Quelle: [www.umweltdata.n.landsh.de](http://www.umweltdata.n.landsh.de)

Ca. 800 m westlich der Ortslage von Strenglin befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet DE 2028-401 ‚Wardersee‘ sowie ca. 2 km östlich das FFH-Gebiet DE 1929-391 ‚Wälder im Ahrensböcker Endmoränengebiet‘

Aufgrund der räumlichen Distanz und des geringen durch die Satzungsänderung verursachten Eingriffsumfanges im direkten Anschluss an die vorhandene Ortslage ist nach planerischer Ersteinschätzung nicht mit Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der europäischen Schutzgebiete zu rechnen.

### 8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen innerhalb der Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Für die Grundstücke im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung besteht bereits ein grundsätzliches Baurecht nach § 34 BauGB, so dass für die dort möglichen Eingriffe keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Die Belange des Biotop- und Artenschutzes bleiben davon unberührt. Auf umfangreiche landschaftsplanerische Erläuterungen mit einer Bestandserfassung und Bewertung möglicher Bauflächen wird im Bereich der Klarstellungssatzung verzichtet.

### 8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen innerhalb der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

#### 8.3.1 Bestandserfassung und Bewertung im Ergänzungsbereich

##### Schutzgut Fläche, Boden und Wasser:

Bei dem Geltungsbereich der Ergänzungssatzung handelt es sich um Randbereiche bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen. Im Süden besteht Wohnnutzung. Auch im Nordosten befindet sich ein älteres Wohngebäude, welches bislang nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt. Im Südwesten grenzen Lagerflächen eines gewerblichen Betriebes auf einer ehemaligen Hofstelle an.

Die Flächen im Plangebiet sind insbesondere am direkten Siedlungsrand bereits stark anthropogen in Anspruch genommen. Hier werden Findlinge und Boden gelagert. Ein Räucherofen steht etwas abseits nördlich der Bebauung Kornhof 6. Vegetationslose, verdichtete Bereiche deuten in diesem Bereich auf ein regelmäßiges Befahren hin. Die nördlich angrenzenden Freiflächen werden intensiv ackerbaulich bewirtschaftet.

Nach dem Landschaftsplan herrscht im Ortsteil Strenglin lehmiger Sand vor. Im nordöstlichen Bereich der Ergänzungssatzung geht dieser in z.T. kiesigen Sand über. Für das Umfeld des Ergänzungsbereiches besteht eine erhöhte Erosionsgefahr.

Die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet sind insbesondere am direkten Siedlungsrand durch regelmäßiges Befahren und die Lagerung von Materialien vorbelastet. Aber auch im Bereich der Ackernutzung kommt es zu einem regelmäßigen Bodenumbruch mit Störung der natürlichen Bodenfunktionen. Lediglich bei der als Grünland genutzten Fläche zwischen der Bebauung Kornhof 2B und dem älteren Wohnhaus im derzeitigen Außenbereich ist von ungestörten Bodenfunktionen auszugehen.

Die lehmigen sandigen Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung des Oberflächenwassers zu. Oberflächengewässer finden sich östlich des Plangebietes. Der Landschaftsplan von 1999 stellt hier noch 3 einzelne Teiche dar. Mittlerweile handelt es sich um einen großen Teich ohne typische Vegetationsausprägungen an den Ufern.

Im Bereich der Ergänzungssatzung verläuft ein verrohrtes Gewässer.

#### Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.

Am direkten Siedlungsrand liegen ruderalisierte, ehemals voraussichtlich als Intensivgrünland genutzte Flächen mit Erd- und Steinhäufen. Hieran schließt im Norden offene Ackerfläche an.

Das vorhandene Wohnhaus im derzeitigen Außenbereich ist von Gehölzen und einem naturnahen Garten umstellt. Es wird über eine unbefestigte Zufahrt erschlossen, welche unregelmäßig von älteren Bäumen und Strauchbeständen begleitet wird. Südlich hiervon befindet sich eine Grünlandfläche, die augenscheinlich beweidet wird.

Bedeutende Lebensraumstrukturen sind insbesondere für das vorhandene Wohngebäude mit zugehörigen Gartenflächen anzunehmen. Hier besteht ein Potenzial sowohl für Fledermäuse als auch für heimische Brutvögel, die unterschiedliche Quartiersmöglichkeiten in älteren Bäumen, Sträuchern und am Gebäude finden. Das südlich liegende Grünland und der östlich angrenzende Teich können als Jagdgebiet von Fledermäusen genutzt werden. Für Offenlandarten ist es zu klein. Die Lagerung von Feldsteinen am heutigen Siedlungsrand ist nur temporär und bietet demnach keine geeigneten Lebensraumstrukturen für Amphibien und Reptilien, die ggf. in dem östlich vorhandenen Teich Fortpflanzungsmöglichkeiten finden. Die intensiv genutzten Ackerflächen können zwar von Offenlandarten genutzt werden, stellen jedoch aufgrund der Nutzung keinen bedeutenden Lebensraum dar.

#### Schutzgut Klima / Luft

Das Klima in Schleswig-Holstein ist stark durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es ist mit seinen feuchten, milden Wintern und hohen Niederschlägen als gemäßigtes, feucht temperiertes und ozeanisches Klima zu bezeichnen. Lokalklimatisch befindet sich das Plangebiet im Übergang zwischen bebauten Bereichen und der freien Landschaft. Eine besondere lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion kommt dem Planungsgebiet nicht erkennbar zu.

#### Schutzgut Mensch, kulturelles Erbe, Orts- und Landschaftsbild

Hinweise auf das Vorhandensein von Kultur- und Sachgütern liegen nicht vor.

Der Landschaftsplan ordnet den Ergänzungsbereich einer struktur- und knickarmen Agrarlandschaft der Moränenflächen zu. Der Ergänzungsbereich liegt hier im Bereich einer ausgeprägten Hangkante zwischen Niederungsflächen des Wardersees und den Moränenflächen. Der Bereich hat eine mittlere

Wertigkeit, jedoch wird als besonderes landschaftsbildprägendes Element die in der Örtlichkeit deutlich wahrnehmbare Hangkante hervorgehoben.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch sind Immissionen durch einen gewerblichen Betrieb südwestlich des Ergänzungsbereiches möglich. Aufgrund der erst kürzlich entstandenen angrenzenden Wohnbebauung ist jedoch von wohnbaulich verträglichen Immissionen auszugehen.

### **8.3.2 Projektwirkungen im Ergänzungsbereich**

Die Gemeinde plant innerhalb des Ergänzungsbereiches die Möglichkeit für die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken zu schaffen. Außer von Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhäusern und einer entsprechenden Begrenzung der Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden werden keine weiteren Vorgaben gemacht. Diese ergeben sich jeweils aus den Charakteristika der umliegenden Bebauung. Die Erschließung erfolgt über eine Erweiterung der vorhandenen Straßen / Zuwegungen.

#### Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser:

Die Planungen gehen insbesondere mit Versiegelungen durch die Bebauung und die erforderliche Erschließung einher durch die es zu einem Verlust belebter Bodenschichten kommt. Während am unmittelbaren Siedlungsrand von den Versiegelungen bereits Böden mit zum Teil gestörten Funktionen betroffen sind, werden im nördlichen und östlichen Plangebiet erstmalig erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorbereitet.

Mit der Bodenversiegelung ist auch eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und mögliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes verbunden. Über die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken kann eine Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt erfolgen. Das verrohrte Gewässer zzgl. eines beidseitigen 3 m breiten Unterhaltungstreifens darf nicht überbaut werden.

In der Satzung werden keine konkreten Vorgaben für Baugrenzen oder Grundflächen gemacht. Diese orientieren sich an dem Charakter der Umgebung. Für die neuen Wohnbaugrundstücke von ca. 4.600 m<sup>2</sup> wird deshalb pauschal ein Versiegelungsgrad von 40 % (Wohngebäude zzgl. Nebengebäude, Terrassen, Stellplätze, etc.) angenommen. Für die Erschließung werden ~700 m<sup>2</sup> vorhandene Wegeflächen veranschlagt, welche derzeit teilversiegelt sind und zukünftig vermutlich vollständig versiegelt werden.

#### Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Mit einer Bebauung ist nicht von bedeutenden Verlusten vorhandener Gehölzstrukturen auszugehen. Diese liegen alle im Bereich des vorhandenen Wohnhauses, welches sich derzeit noch im Außenbereich befindet. Auf diesem Grundstück sind keine Bautätigkeiten zu erwarten.

Ansonsten geht insbesondere Ackerland durch die mögliche Bebauung verloren, welches keine bedeutenden Strukturen für Pflanzen und Tiere hat.

Zur Eingrünung des Plangebietes wird eine Maßnahmenfläche festgesetzt. Hier sollen auf derzeit intensiv ackerbaulich genutzten Flächen Gehölzpflanzungen erfolgen, die Pflanzen und Tieren neuen Lebensraum bieten.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Das Bundesnaturschutzgesetz bezeichnet einige seltene und vom Aussterben bedrohte Arten als besonders und streng geschützt (§ 7 BNatSchG). Für diese Arten gelten nach §44 BNatSchG bestimmte Zugriffsverbote. Unter anderem ist es verboten, sie der Natur zu entnehmen, zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den streng geschützten Tierarten sowie den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit erheblich zu stören.

Da im Ergänzungsbereich mit einer Bebauung bereits anthropogen vorbelasteter Flächen ohne Gehölzstrukturen voraussichtlich keine bedeutenden Habitatstrukturen geschützter Tierarten in Anspruch genommen werden, werden mit Umsetzung der Satzung keine Konflikte mit den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes erwartet.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Mit dem Neubau von drei bis vier Wohnhäusern und dem daraus resultierenden Ziel- und Quellverkehr sind keine erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft verbunden. Stadtklimatische Effekte kommen aufgrund der geringen Siedlungsgröße Strenglins nicht zum Tragen. Besonders klimaaktive Bereiche, wie z.B. Niederungsflächen, sind von den möglichen Eingriffen nicht betroffen.

#### Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, kulturelles Erbe, Orts- und Landschaftsbild

Die Auswirkungen der Planung für das Schutzgut Mensch sind erst einmal positiv zu bewerten, da durch die Flächenausweisung Wohnraum für ortsansässige Familien geschaffen werden kann.

Hinsichtlich des angrenzenden, aktiven gewerblichen Betriebes kann aufgrund der in jüngster Vergangenheit erfolgten wohnbaulichen Entwicklung davon ausgegangen werden, dass in diesem Zusammenhang auch für die Flächen der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 eine Verträglichkeit besteht. Grenzwertüberschreitende Lärm- und Schadstoffimmissionen aus angrenzenden Nutzungen und Straßen sind nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch das Heranrücken der Bebauung an bestehende Immissionsquellen werden nicht erwartet.

Mit der Planung dringt die Bebauung weiter in den freien Landschaftsraum ein. Ein intakter Siedlungsrand ist hier nicht mehr vorhanden. Die Bebauung wird von der freien Landschaft aus gut einsehbar sei. Es wird eine Maßnahmenfläche für Gehölzpflanzungen vorgesehen, die eine Einbindung der neuen Bebauung in den Landschaftsraum sichert.

#### **8.3.3 Maßnahmen für den Ergänzungsbereich**

Da die Ergänzungssatzung (Flurstücke 57/1, 91/2, 13/1 sowie 152 teilweise) wie ein Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, besteht für den Verursacher gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die Verpflichtung, die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

#### Maßnahmen für die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser:

Bezüglich der Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser wird auf die Einhaltung der Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (§ 12 BBodSchV), des

Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) verwiesen. Generell ist gemäß DIN 18915 mit dem Boden schonend umzugehen.

Das verrohrte Gewässer zzgl. eines beidseitigen 3 m breiten Unterhaltungstreifens darf nicht überbaut werden. Der Bereich wird in der Planzeichnung mit einem Leitungsrecht belegt.

#### Maßnahmen für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Bezüglich des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt wird darauf hingewiesen, dass an das Plangebiet angrenzende wertvolle Gehölzbestände, insbesondere die älteren Bäume an der Zufahrt zum Grundstück 91/2 während der Bauphase durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen sind. Es wird auf die DIN 18920 verwiesen.

Entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze wird eine Maßnahmenfläche festgesetzt, auf welcher die Anpflanzung heimischer Gehölzarten vorgesehen wird. Hierdurch werden neue Lebensraumstrukturen auf bisher intensiv genutzten Ackerflächen geschaffen.

#### Maßnahmen für die Schutzgüter Mensch, kulturelles Erbe, Orts- und Landschaftsbild

Bezüglich des Landschaftsbildes werden Festsetzungen zur Einbindung der neuen Bebauung in den angrenzenden Landschaftsraum getroffen. Durch das Gebot zur Anpassung an die bestehende Bebauung ist gewährleistet, dass die neu entstehenden Häuser die vorhandene Bebauung im Umfeld nicht überragen und sich grundsätzlich in das Ortsbild einfügen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

### **8.3.4 Bilanzierung des Eingriffs für den Ergänzungsbereich**

Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges erfolgt eine schutzgutbezogene Eingriffsbewertung in Anlehnung an den Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums vom 9.12.2013, sowie dessen Anlage.

#### Schutzgut Boden

Durch die Bebauung mit einhergehenden Bodenbewegungen und Versiegelungen ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen. Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt durch Bodenentsiegelungen ist nicht durchführbar, da derartige Flächen sich nicht im Plangebiet bzw. deren Umgebung befinden. Entsprechend wird auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen. Die Hinweise des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbelege in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbelege von mind. 1 : 0,3 auszugleichen. Auf dieser Grundlage wird für derzeit teilversiegelte Erschließungsflächen, die voraussichtlich vollständig befestigt werden, ein Ausgleich im Verhältnis von 1 : 0,2 veranschlagt. Für die Bilanzierung wird folgendes veranschlagt:



Entwicklung von Bauflächen mit einem Gesamtversiegelungsgrad von 0,4 (Gebäude, Zuwegungen, Terrassen, usw.) auf einer Fläche von rd. 4.600 m<sup>2</sup>.

Vollversiegelung bisheriger teilversiegelter Flächen für erforderliche Erschließungsstraßen auf rd. 700 m<sup>2</sup> Fläche

Hieraus resultiert der folgende Kompensationsbedarf:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Wirkfaktoren	Verhältnis 1 : 0,5 anzurechnende Fläche in qm	Verhältnis 1 : 0,2 anzurechnende Fläche in qm	benötigte Ausgleichsfläche in qm
Wohnbauflächen: 4.600 qm x (GRZ=) 0,4 =1.840 qm	1.840	0	920
Vollversiegelung bisher teilversiegelter Erschließungsflächen: 700 qm		700	140
<b>Summe:</b>			<b>1.060</b>

### Schutzgut Wasser

Gemäß dem angewendeten Bilanzierungsverfahren wird Ausgleich für das Schutzgut Wasser erforderlich, wenn anfallendes Niederschlagswasser nicht naturnah zurückgehalten oder versickert werden kann. Im Plangebiet steht nach dem Landschaftsplan lehmiger Sand an. Der Landwirtschafts- und Umweltatlas gibt eine mittlere bis hohe Sickerfähigkeit an. Entsprechend wird davon ausgegangen, dass das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet versickert werden kann und kein zusätzlicher Ausgleich für das Schutzgut Wasser erforderlich wird.

### Landschaftsbild

Der Ergänzungsbereich liegt relativ exponiert am Rand einer markanten Hangkante, welche den Übergang von der Moränenlandschaft in die Niederungsbereiche des Wardersees bildet. Entsprechend ist der Bereich aus der freien Landschaft gut einsehbar. Zur Einbindung der Neubebauung wird eine intensive Eingrünung erforderlich. Hierfür wird in der Satzung eine Maßnahmenfläche mit Gehölzpflanzungen vorgesehen.

### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die Hinweise des angewendeten Ausgleichserlasses unterscheiden für mögliche kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen zwischen Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz und solchen mit einer besonderen Bedeutung. Dabei wird davon ausgegangen, dass in der Regel nur auf Flächen mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz erhebliche oder nachhaltige und damit auszugleichende Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften auftreten.

Im Ergänzungsbereich der Satzung werden nur Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften werden deshalb nicht erforderlich.

### Schutzgut Klima / Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft liegen vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und / oder Luftausgleichsfunktion durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen betroffen sind. Dieses ist im Ergänzungsbereich nicht der Fall. Für das Schutzgut Klima / Luft werden keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

#### **8.3.5 Ausgleichsmaßnahme**

Die vorangestellte Ausgleichsbilanzierung errechnet für die Eingriffe im Ergänzungsbereich einen Kompensationsbedarf von 1.060 m<sup>2</sup> Fläche, auf der bodenfunktionsbezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Zudem wird eine Eingrünung erforderlich. Die Satzung setzt auf ehemals intensiv ackerbaulich genutzten Flächen eine Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen sowie vorgelagerten Saumstreifen auf insgesamt 1.100 m<sup>2</sup> Fläche fest. Diese Maßnahme ist geeignet, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Boden und das Landschaftsbild vollumfänglich auszugleichen.

## **9 Immissionsschutzbelange**

---

### **9.1 Schallimmissionen**

Die Wohnbauflächen des Geltungsbereiches gliedern sich an den Siedlungskörper an. Somit ist von gleichen Lärmbedingungen wie für die umgebende Bebauung auszugehen. Da in den früheren Satzungen keine Notwendigkeit zum Schutz vor Schallimmissionen aufgeführt wurde, wird diese auch für die vorliegende Satzung nicht angenommen.

### **9.2 Geruchsmissionen**

Hinsichtlich der umliegenden, aktiven landwirtschaftlichen Betriebe kann aufgrund der in jüngster Vergangenheit erfolgten wohnbaulichen Entwicklung davon ausgegangen werden, dass in diesem Zusammenhang auch für die Flächen der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 eine Verträglichkeit besteht. Grenzwertüberschreitende Lärm- und Schadstoffimmissionen aus angrenzenden Nutzungen und Straßen sind nicht zu erwarten.

## **10 Nachrichtliche Übernahmen**

---

### **10.1 Anbauverbotszone**

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m nicht errichtet werden.

Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung dargestellt.

### **10.2 Anbaubeschränkungszone**

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Genehmigungen für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 30 m bei Kreisstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, von der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens unter Angabe von Gründen verweigert wird.

## **11 Erschließung**

---

### Ver- und Entsorgung

Die Möglichkeit der Oberflächenentwässerung künftiger Baugrundstücke ist in Abhängigkeit der anstehenden Bodenverhältnisse und der Versickerungsfähigkeit zu prüfen und soweit möglich auf den privaten Grundstücksflächen vorzusehen. Sofern eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich ist, ist ein Anschluss an die vorhandenen Entsorgungseinrichtungen möglich.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Kanalisationsnetz.

### Verkehrliche Anbindung

Die Fläche der Ergänzungssatzung bindet künftig über die Straße „Kornhof“ an und ist über die entsprechende Verkehrsfläche ausreichend erschlossen.

## **12 Altlasten, Archäologie, Kampfmittel**

---

### Altlasten

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

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 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.

#### Kampfmittel

Die Gemeinde Pronstorf wird in der Anlage 1 (Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen) der Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Situation durch Kampfmittel nicht aufgeführt.

Belastungen mit Kampfmitteln sind nicht bekannt und voraussichtlich nicht vorhanden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind.

### **13 Billigung**

---

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pronstorf hat die Begründung in der Sitzung

am ..... gebilligt.

Pronstorf, den .....

Aufgestellt durch:



23843 Bad Oldesloe

Der Bürgermeister

Siegel