

BEGRÜNDUNG

**ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3
DER GEMEINDE PRASDORF FÜR DAS GEBIET
„SÜDÖSTLICH DER ORTSLAGE ZWISCHEN PASSADER WEG UND
HAGENER WEG“**



- ENTWURF -

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 28. Februar 2022

GUNTRAM BLANK

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 A

24105 KIEL

TEL. 0431/57091-90, FAX: 57091-99

INHALTSÜBERSICHT

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren.....	3
2.1. Rechtsgrundlagen	3
2.2. Verfahren	3
3. Angaben zur Lage und zum Bestand	4
3.1. Lage des Plangebietes	4
4. Übergeordnete und vorangegangene Planungen	5
4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2. Flächennutzungsplan	5
4.3. Bebauungsplanung.....	6
5. Planung.....	7
5.1. Ziele der Planung	7
5.2. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	7
5.3. Alternativenprüfung	7
6. Planinhalte und Festsetzungen	8
6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.2. Örtliche Bauvorschriften	9
6.3. Grünordnerische Festsetzungen	9
7. Umweltbelange	9
8. Immissionsschutz.....	9
9. Erschliessung.....	10
9.1. Verkehrserschließung.....	10
9.2. Technische Infrastruktur	10
10. Kosten.....	10
11. Hinweise	10

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Prasdorf hat im Jahre 2005 den Bebauungsplan Nr. 3 zur Ausweisung eines Ferienhausgebietes mit 12 Ferienhäusern und einem Gemeinschaftshaus als Satzung beschlossen. In den Folgejahren wurden die Ferienhäuser errichtet und in die Nutzung genommen.

Bestandteil der Planung und des Nutzungskonzeptes war ebenfalls ein Gemeinschaftshaus, das jedoch bis heute nicht errichtet wurde. Zu den vorgesehenen Einrichtungen, die das Gemeinschaftshaus beherbergen sollte, gehörten gemeinschaftliche Waschküchen- und Trockenräume, eine Sauna, Freizeit- und Gemeinschaftsräume für die Nutzer der Ferienhausanlage sowie ggf. die zentrale Energieversorgung des Gebietes.

Hier hat sich herausgestellt, dass die vorgesehenen Nutzungen nicht mehr erforderlich sind, da u.a. das Ferienhausgebiet von der benachbarten Hofstelle aus verwaltet wird und sich die hier vorgesehenen Nutzungen entweder auf der Hofstelle abspielen oder durch die Nutzer der Ferienhäuser nicht angefragt wurden.

Die Betreiber und Eigentümer der Ferienhaussiedlung sind nunmehr an die Gemeinde herangetreten und möchten aufgrund der hohen Nachfrage an Ferienvermietungen, anstatt des festgesetzten Gemeinschaftshauses, ein weiteres Ferienhaus errichten.

Da von der festgesetzten Art der Nutzung keine Befreiung erteilt werden kann, um das Vorhaben einer Ferienhausbebauung umzusetzen, wird die Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 3 erforderlich. Da die Gemeinde Prasdorf, die Ziele der Betreiber der Ferienhausanlage unterstützt, beabsichtigt sie, das erforderlichen Planverfahren durchzuführen.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Prasdorf wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Da die Grundzüge der Planung durch die vorliegende Planänderung nicht berührt werden, erfolgt das Aufstellungsverfahren nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Für das relativ kleine Plangebiet der vorliegenden Änderung des B-Planes ist bereits eine bauliche, dem Tourismus dienende Nutzung vorgesehen. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der zulässigen Gebäudehöhen erfolgt durch die Planänderung eine Reduzierung der bislang zulässigen Werte. Der vorgesehene Standort des geplanten Gebäudes bleibt unverändert. Insgesamt werden mit der vorliegenden Planänderung die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt.

Außerdem ermöglicht die Planung keine Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeit unterliegen und auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7. BauGB genannten Schutzgüter. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Demgemäß wird von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

2.2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde am 28.06.2021 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Prasdorf gefasst. Dabei wurde bestimmt, dass das Aufstellungsverfahren nach den verfahrensleitenden Regelungen des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen soll.

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird bei der vorliegenden Planung auf Grundlage des § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB verzichtet.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Prasdorf hat in ihrer Sitzung am 28.06.2021 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 gefasst.

Auf der Grundlage des Planentwurfes erfolgte die öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.08.2021 bis einschließlich 08.09.2021. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.08.2021.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Prasdorf hat in ihrer Sitzung am ... die zur Planung eingegangenen Stellungnahmen geprüft. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 gefasst und die Begründung gebilligt.

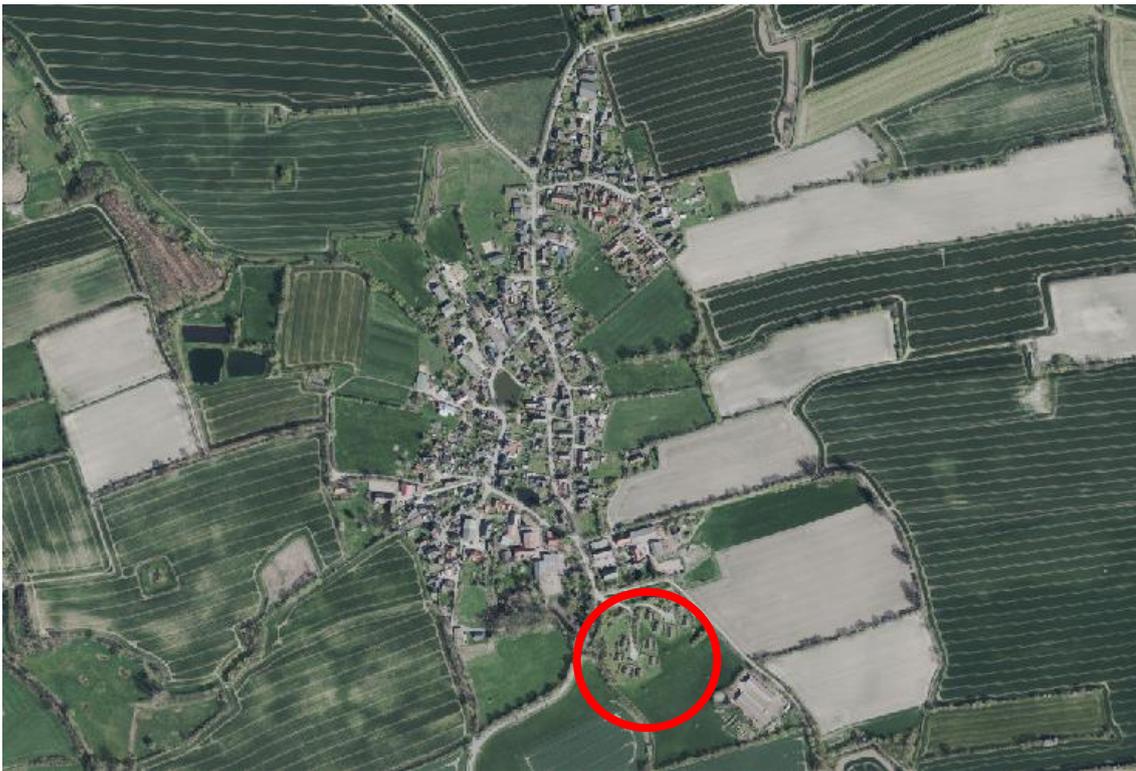
Weitere Verfahrensdaten werden im weiteren Verfahrensablauf in die Begründung aufgenommen.

3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

3.1. Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Prasdorf liegt im Landschaftsteil Probstei östlich der Kieler Förde. Die Ortschaft Prasdorf ist über gut ausgebaute Straßen im Süden an die Landstraße L 50 in der Ortslage Probsteierhagen und im Norden an die B-502 (sogenannte Ostuferumgehung) angebunden.

Die Entfernung nach Probsteierhagen beträgt weniger als 2,0 km und auch das nördlich gelegene Lutterbek bzw. die B-502 liegen etwa 2,0 km entfernt. Schönberg, mit der regionalplanerischen Versorgungsfunktion eines Unterzentrums ausgestattet (gem. Regionalplan für den Planungsraum III), ist etwa 9,0 km entfernt und die Ostseestrände sind in einer Entfernung zwischen 7,0 bis 12,0 km erreichbar. In Schönberg befinden sich die wichtigsten Einkaufseinrichtungen und die Verwaltung des Amtes Probstei.



Ortslage von Prasdorf mit Planbereich (Quelle: Digitaler Atlas Nord)

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 3 als Ursprungsplan umfasste ein ca. 2,35 ha großes Gebiet am südlichen Ortsrand von Prasdorf, östlich der Straße nach Probsteierhagen. Innerhalb dieser Fläche sind etwa 1,3 ha Bruttofläche für ein Ferienhausgebiet geplant. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planänderung umfasst den Bereich, der für das Gemeinschaftsgebäude vorgesehen war, sowie die unmittelbar umgebenden Grünflächen.



Ansicht und Schrägluftbild des Ferienhausgebietes (Quelle: Internetauftritt des Betreibers)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 hat eine Größe von ca. 615 m²). Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 21,0 m über NHN (Normalhöhennull über dem Meeresspiegel). Das derzeit als Wiese / Weide genutzte Gelände fällt nach Westen leicht ab.



Lage des Plangebietes im Ursprungsplan

4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Schönberg maßgebende Aussagen zu den Zielen der Raumordnung finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III (REP III), bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön aus dem Jahr 2000. In diesem sind die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt worden. Der bisher geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben soll.

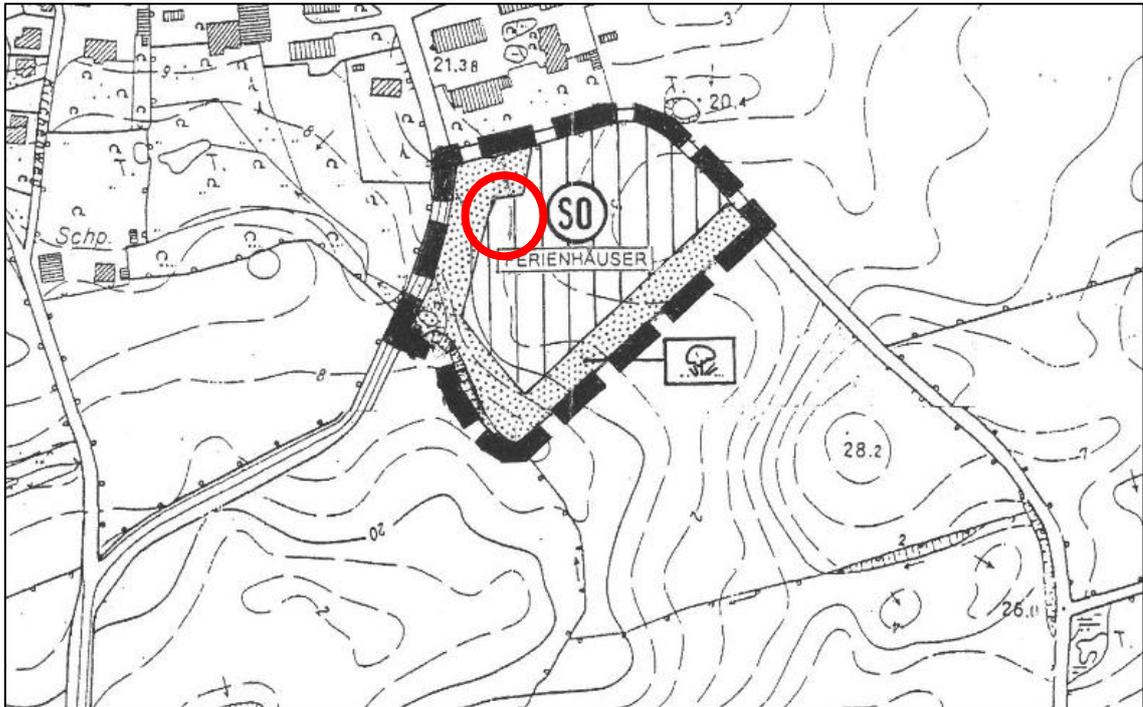
Derzeit befindet sich die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes mit der Entwurfsfassung 2018 im Beteiligungsverfahren. Dieser wird nach Abschluss des Verfahrens den bisherigen LEP ersetzen.

Die Gemeinde Prasdorf gehört zum Ordnungsraumraum Kiel und liegt nördlich der Siedlungsachse Kiel - Schönberg.

Hinsichtlich der Aufstellung des B-Planes Nr. 3 erfolgte die Zustimmung der Landesplanungsbehörde seinerzeit auf Grundlage der Besonderheit des vorgesehenen touristischen Angebotes. Da sich hieran durch die vorliegende Planänderung nichts Grundsätzliches ändert, stehen die vorgesehenen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 entsprechen gemäß § 1 (4) BauGB den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

4.2. Flächennutzungsplan

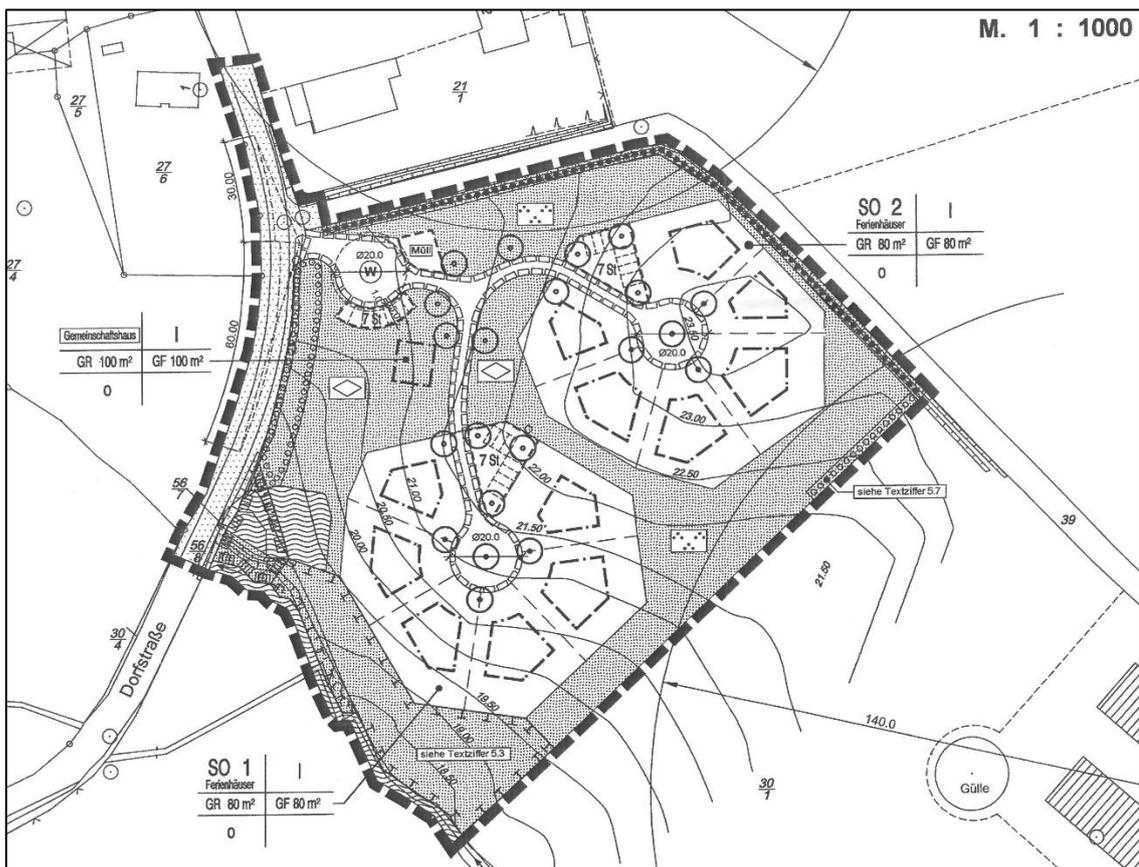
Zur Umsetzung des B-Planes Nr. 3 wurde im Parallelverfahren die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) der Gemeinde Prasdorf aufgestellt. Die vorgesehenen Festsetzungen der vorliegenden Planänderung entwickeln sich aus den Darstellungen der 3. Änderung des F-Planes.



3. Änderung des F-Planes mit Darstellung des Planbereiches

4.3. Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 3 wurde im Februar 2005 als Satzung beschlossen. Für den Bereich der vorliegenden Änderung setzt er private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Aufenthalts- und Spielflächen“ sowie ein Baufeld mit dem besonderen Nutzungszweck „Gemeinschaftshaus“ fest. Für die bauliche Anlage ist eine maximal zulässige Grund- und Geschossfläche von 100 m². Die Bebauung darf in offener Bauweise maximal ein Vollgeschoss mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6,00 m über der Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens aufweisen.



Planausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 3

5. PLANUNG

5.1. Ziele der Planung

Wesentliches Ziel der vorliegenden Planung ist die Änderung der Art der zulässigen Nutzung innerhalb des Plangeltungsbereiches zugunsten der Errichtung eines Ferienhauses.

Das Bebauungskonzept sah seinerzeit die Ausbildung von zwei Gruppen mit jeweils 6 Ferienhäusern (Rundlinge) vor, die in sie umgebende Grünflächen und Grünstrukturen eingebettet werden sollten. Im Zufahrtsbereich wurden die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie zugeordnete Stellplätze vorgesehen. Das Gemeinschaftshaus sollte sich im südlichen Anschluss an die Erschließung innerhalb einer Grünfläche mit Spiel- und Aufenthaltsfunktion befinden.

Da sich im Verlauf des Betriebes der Anlage herausgestellt, dass die vorgesehenen Nutzungen nicht mehr erforderlich sind, da u.a. das Ferienhausgebiet von der benachbarten Hofstelle aus verwaltet wird und sich die hier vorgesehenen Nutzungen entweder auf der Hofstelle abspielen oder durch die Nutzer der Ferienhäuser nicht angefragt wurden, liegt die Überlegung nahe, am Standort der vorgesehenen Nutzung ein weiteres Ferienhaus zu errichten, ohne wesentlich in das Bebauungskonzept einzugreifen. Hierfür spricht auch die starke Nachfrage nach der innerhalb der Ferienanlage angebotenen Urlaubsform (Reiterferien) und dass die Vorprägung der Fläche bereits gegeben ist.

Die Berücksichtigung einer ökologischen Bauweise sowie die positive Gestaltung der Gebäude und Freiflächen zur Einbindung in das lokale Orts- und Landschaftsbild soll bei der vorliegenden Planänderung weiterhin verfolgt werden. Mit der vorliegenden Planung soll zudem die langfristige Sicherung der gewerblich touristischen Nutzung befördert werden.

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Planung lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung einer veränderten Nutzung innerhalb des Plangebietes,
- die geordnete Weiterentwicklung des baulichen Bestandes im Plangebiet unter Beachtung des Belanges der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Erfüllung der Bedürfnisse nach Erholung sowie
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

5.2. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes und seiner bebauten und naturräumlichen Umgebung nicht wesentlich verändert. Die Reduzierung der das bestehende Baufeld umgebenden Grünflächen wird als vertretbar angesehen, da ausreichend große Flächenanteile für die vorgesehenen Nutzungen verbleiben.

Eine weitergehende, über das bislang zulässige Maß hinausgehende Flächenversiegelung erfolgt nicht.

Die Verkehrsbelastung der vorhandenen Bebauung entlang der umgebenden Straßen sowie weiterer angrenzender Nutzungen wird sich durch die geplante Nutzungsänderung des Planbereiches kaum erhöhen und ist im Verhältnis zur bereits vorhandenen Belastung als sehr gering einzustufen. Von größeren Auswirkungen oder negativen Folgen durch die vorliegende Planung wird daher nach Kenntnis der bisher bekannten Belange nicht ausgegangen.

Weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die vorliegende Planung sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

5.3. Alternativenprüfung

Eine Prüfung alternativer Standorte für die Ansiedlung eines Ferienhausgebietes ist im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 3 sowie der 3. Änderung des F-Planes erfolgt.

Alternative Lösungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes wären der Verzicht auf die zusätzliche Nutzung durch ein Ferienhaus und die Aufhebung des Baurechtes für eine bauliche Nutzung durch ein Gemeinschaftshaus. Auf Grund der bestehenden Nutzung des Plangebietes und der damit einhergehenden Vorprägung wird eine veränderten Nutzungsmöglichkeit jedoch der Vorzug gegeben.

Geprüft wurde auch eine weitergehende Inanspruchnahme weiterer, bislang als Grünflächen festgesetzter Flächen für die Errichtung von Ferienhäusern. Dies wurde vor dem Hintergrund der Wahrung des bestehenden Charakters des Gebietes jedoch verworfen.

6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Zur vorliegenden Planänderung wurden die für die Ursprungsplanung für die Ferienhausbebauung getroffenen Festsetzungen in Planzeichnung und Text übernommen und hinsichtlich der textlichen Festsetzungen auf die für die Planänderung erforderlichen Inhalte reduziert.

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet wird als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ festgesetzt. Es dient der Errichtung von Ferienhäusern und Gemeinschaftsanlagen für die Versorgung und Unterhaltung der Ferienhäuser. Das Ferienhausgebiet soll auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung dienen. Zulässig sind ebenfalls Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf. Darüberhinausgehende Nutzungen werden nicht zugelassen.

Der Bebauungsplan lässt als Hauptbaukörper die Errichtung eines Ferienhauses zu. Das Baufeld wird gegenüber der Ursprungsplanung nach Süden an die dort bestehende Ferienhausgruppe herangerückt, um dort den räumlichen und funktionalen Zusammenhang herzustellen.

Das geplante Ferienhaus soll analog zu den bereits vorhandenen Ferienhäusern von seiner Größe und Ausstattung her auch für längere Erholungsaufenthalte geeignet sein. Das Gebäude soll einen gewissen Standard erreichen und barrierefrei, d.h. auch ohne Nutzung eines ausgebauten Dachgeschosses, sowie mit überdachter Terrasse errichtet werden. Die Benutzergruppe wird sich auf Grund des speziellen touristischen Angebotes in Prasdorf (Reiterferien) vornehmlich aus Familien mit Kindern zusammensetzen, für die ein entsprechendes Platzangebot vorgehalten werden soll. Daher wird die maximal überbaubare Grund- und Geschossfläche auf 80 m² festgesetzt.

Die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche darf ausschließlich zugunsten von an das Hauptgebäude angebauten unselbständigen offenen oder überdeckten Terrassen um insgesamt maximal 20 m² je Einzelhaus erhöht werden. Terrassen dürfen dabei die festgesetzten Baugrenzen bis maximal 2,0 m überschreiten.

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen mit maximal einem Vollgeschoss und flach geneigten Dächern errichtet werden.

Um die neue Bebauung im Übergang zur freien Landschaft städtebaulich verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen werden zur weiteren Regelung der Ausnutzung die Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt. Hierbei werden maximale Höhen für die Traufe der Gebäude und die Gebäude selbst festgesetzt, die sich aus der vorgegebenen maximalen Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude entwickeln. Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude ist die jeweils im Baufeld vorhandene Geländehöhe.

Die Traufhöhe wird auf 3,00 m festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand. Die maximalen Gebäudehöhen betragen 5,50 m, was bei den Ferienhäusern ausschließt, dass das Dachgeschoss ausgebaut werden kann und sich die Nutzung so auf das Erdgeschoss beschränkt.

Zugunsten einer in sich geschlossenen Gestaltung ist festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung nur innerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig sind. Nebenanlagen zugunsten der Ferienhausnutzung werden z.B. erforderlich für die geschützte Unterbringung von Fahrrädern und anderen Freizeitutensilien. Sie sollen in ihrer Grundfläche deutlich untergeordnet sein gegenüber der Grundfläche der Hauptbaukörper bzw. der einzelnen Ferienhäuser. Nebenanlagen werden daher auf eine maximale Gesamtgröße von 7,50 m² beschränkt.

Stellplätze wurden in der Ursprungsplanung nur innerhalb der hierfür vorgesehenen und festgesetzten Flächen zugelassen. Daher wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet Stellplätze als offene Stellplätze, Carports oder Garagen unzulässig sind. Innerhalb der hierfür vorgesehenen Gemeinschaftsanlagen sind Stellplätze in ausreichendem Umfang vorhanden.

Der der jetzt geplanten Nutzung zugeordnete Stellplatz befindet sich innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche im Zufahrtsbereich zum Ferienhausgebiet. Hier sind entsprechende Stellplätze in ausreichender Anzahl zugelassen.

6.2. Örtliche Bauvorschriften

Im Sinne der Bewahrung des Ortsbildes und einer guten Einfügung von Neubauten und baulichen Veränderungen in das Ortsbild sollen im Plangebiet im Rahmen der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, bezüglich der Form und der Material- und Farbgebung sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen, der Stellplatzanlagen und der Einfriedungen geregelt werden, um eine ansprechende und harmonische Einfügung der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung und die umgebende Landschaft gewährleisten zu können. Die Festsetzungen sollen auch dazu dienen, den besonderen Charakter der bereits vorhandenen Ferienhausbebauung fortzusetzen.

In Bezugnahme auf den besonderen Charakter und einer einheitlichen Gestaltung der Ferienhaussiedlung sollen die Fassaden der Gebäude aus Holzverkleidungen mit flachen Brettern oder flachen Bohlen gestaltet werden. Eine aufdringliche Farbgebung und damit eine nicht gewollte Fernwirkung der Anlage werden durch eine begrenzte Auswahl an Farben und des Materials durch gestalterische Festsetzungen ausgeschlossen. Diese Festsetzungen werden auch auf Nebenanlagen und überdachte Stellplätze ausgedehnt, die in ihrem Erscheinungsbild den Hauptgebäuden entsprechen müssen.

In Abstimmung mit den Höhenfestsetzungen erfolgt die Festsetzung der Dachneigung und -form. Die Dächer der Gebäude dürfen als Satteldach mit einer Dachneigung von 15° bis 30° ausgeführt werden. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind dabei unzulässig und für die Nutzung auch nicht erforderlich.

Um ökologische Planungsziele zu erreichen sind die Dächer der Ferienhäuser sowie der Nebenanlagen als bewachsene Gründächern auszuführen. Durch Festsetzungen geregelt wird auch die Verwendung von Solarenergieelementen sowie die Anbringung von Telekommunikationseinrichtungen.

Weitere Festsetzungen gestalterischer Art betreffen die Errichtung von privaten Wegeflächen mit wasserdurchlässigen Materialien zugunsten der Regenwasserversickerung sowie der Einfriedungen der Ferienhausgebiete.

6.3. Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen werden bei der vorliegenden Planung analog zur Ursprungsplanung zur Gestaltung des Übergangs der Ferienhausgrundstücke zu den sie umgebenden, festgesetzten privaten Grünflächen erforderlich.

Die Ferienhausgrundstücke sind dementsprechend gegenüber den in der Planzeichnung des B-Planes Nr. 3 als private Grünflächen festgesetzten Flächen mit einer leichten Geländemodellierung von maximal 0,50 m Höhe abzugrenzen, die abschnittsweise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist.

Für die Bepflanzungen sind nur standortgerechte und heimische Laubbaum- und Laubgehölzarten zu verwenden. Für die festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

7. UMWELTBELANGE

Die Fläche der vorliegenden Planänderung wird derzeit als Wiese / Weide genutzt. Innerhalb des Plangeltungsbereiches setzt der B-Plan Nr. 3 ein Baufeld für ein Gemeinschaftshaus sowie private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Aufenthalts- und Spielflächen“ fest. Die bauliche Nutzung der Fläche ist zulässig und hätte innerhalb der letzten Jahre jederzeit umgesetzt werden können.

Für den zulässigen Eingriff ist im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 3 ein Ausgleich ermittelt und festgesetzt worden. Da durch die vorliegende Planung das zulässige Maß der baulichen Nutzung von derzeit 100 m² auf 80 m² jeweils zuzüglich der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung um 50% reduziert wird, ergibt sich kein zusätzliches Ausgleichserfordernis.

Geschützte Biotope sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Weitergehende Betrachtungen sind daher nicht erforderlich.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

Vom Plangebiet ausgehende Lärmemissionen sind hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit angrenzender Nutzungen zu vernachlässigen.

Hinsichtlich möglicher auf das Plangebiet einwirkender Immissionen (Schweinemastbetrieb südöstlich des Plangebietes) erfolgte die Abarbeitung im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 3.

Durch die vorliegende 1. Änderung des B-Planes ergeben sich keine weitergehenden Auswirkungen. Weitergehende Maßnahmen werden daher nicht erforderlich.

9. ERSCHLIESSUNG

9.1. Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich bereits erschlossen. Weitergehende Maßnahmen werden daher nicht erforderlich.

9.2. Technische Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes des B-Planes Nr. 3 sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, an die auch die Bebauung innerhalb der vorliegenden Planänderung angeschlossen werden kann.

Hinsichtlich der Ableitung des Regenwassers ergeben sich keine weitergehenden Auswirkungen. Durch die vorliegende Planung wird die zulässige Flächenversiegelung gegenüber der Ursprungsplanung zurückgenommen.

Die schadlose Ableitung des Regen- und Schmutzwassers ist im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsplanung geprüft worden. Hinsichtlich der Entwässerungssituation ergeben sich durch die vorliegende Planänderung gegenüber der Ursprungsplanung keine Erhöhungen der abzuleitenden Mengen.

Hinsichtlich des Regenwassers wird es rechnerisch eher zu einer Reduzierung kommen, da die maximal zulässige überbaubare Grundfläche reduziert wird.

Das anfallende Schmutzwasser wird in etwa gleichbleiben, da auch für das Gemeinschaftshaus sanitäre Einrichtungen vorgesehen worden wären.

Weitergehende Ermittlungen werden daher für nicht erforderlich gehalten und nicht vorgenommen. Ebenso werden weitergehende Maßnahmen nicht erforderlich.

10. KOSTEN

Der Gemeinde Prasdorf entstehen durch die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes keine Kosten. Zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer ist ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden, um die Übernahme sämtlicher Planungskosten zu vereinbaren.

11. HINWEISE

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Interessensgebietes. Es wird daher ausdrücklich auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

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 unveränderten 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.

Prasdorf, den

.....
- Der Bürgermeister -