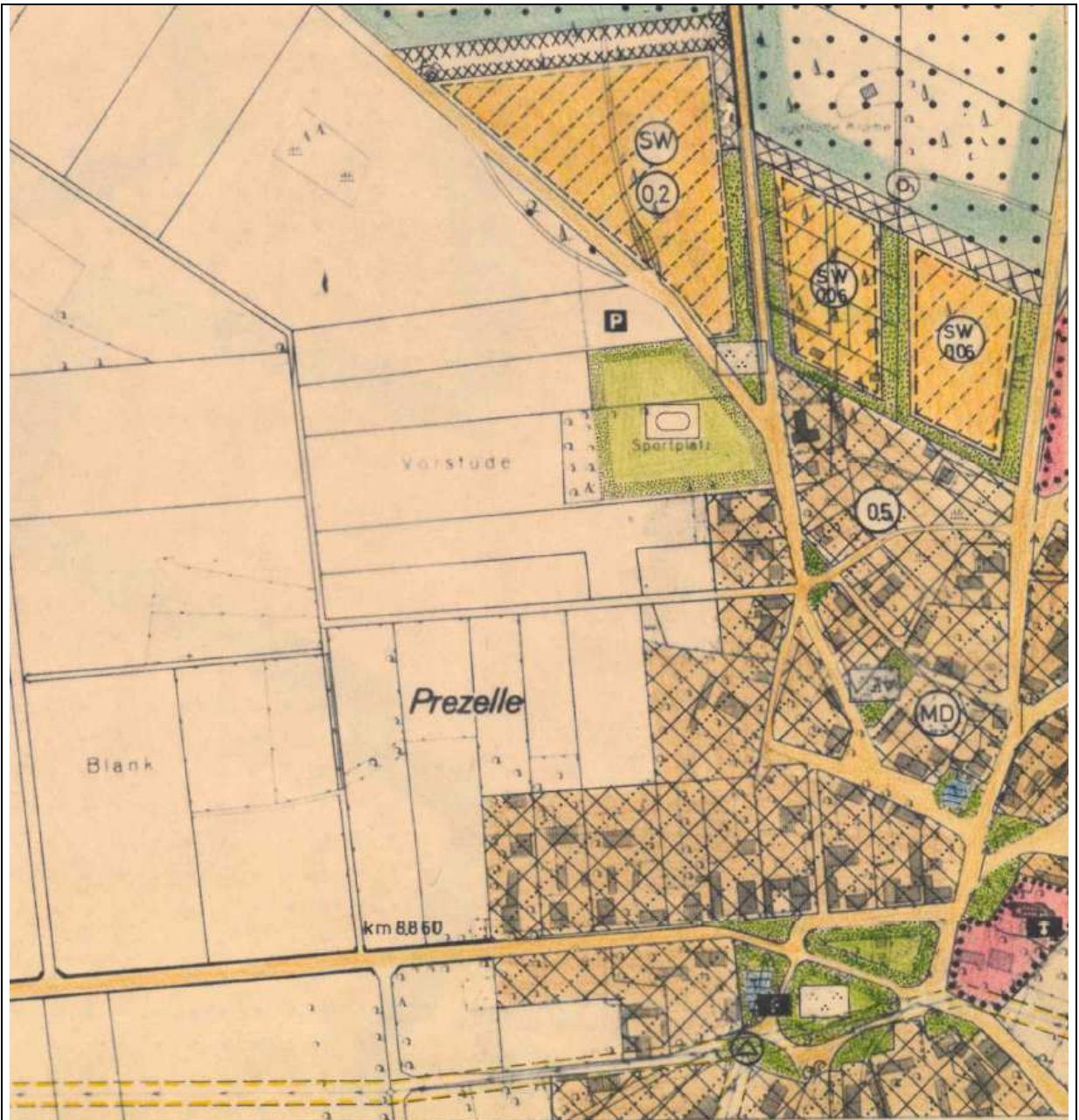


LANDKREIS LÜCHOW - DANNENBERG
GEMEINDE PREZELLE

BEBAUUNGSPLAN DORFSTRASSE - WEST



Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Gartow

BEGRÜNDUNG

ENTWURF JUNI 2018

EWS EKKE WITT STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG HAUPTSTR.19, 29456 HITZACKER ekke.witt@t-online.de

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. VERANLASSUNG	2
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
2.1 Verfahren	6
2.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	7
2.3 Vorgaben der Raumordnung	7
2.4 Flächennutzungsplan	9
2.5 Natur und Landschaft	10
3. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	12
3.1 Art der baulichen Nutzung	12
3.2 Maß der baulichen Nutzung	12
3.3 Bauweise, Baugrenzen	13
3.4 Öffentliche Grünfläche	13
3.5 Verkehrsflächen	14
4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
4.1 Auswirkungen auf Verkehr und Ver- und Entsorgung	15

Anhang:

- Artenschutzfachlicher Beitrag zu Fledermaus- und Vogelarten
- 29. Änderung/ Berichtigung des Flächennutzungsplans der SG Gartow

1. Veranlassung

Die Gemeinde Prezelle besteht aus den Ortsteilen Prezelle, Lomitz und Lanze. Die Gemeinde ist Mitglied der Samtgemeinde Gartow. Prezelle ist der Hauptort und Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde. Die Einwohnerzahl von Prezelle hat sich von 535 Einwohnern im Jahre 2005 auf 440 Einwohner im Dez. 2016 reduziert, da die jungen Leute weggezogen und die Sterbeverlust im Dorf nicht ausgleichen konnten.

Da nun mindestens zwei junge Männer, die in das aktive Dorfleben integriert sind, im Dorf neu bauen und eine Familie gründen wollen, hat die Gemeinde am 29.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Dorfstraße - West beschlossen. Durch diese Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für maximal 4 neue Baugrundstücke geschaffen werden.

**Planungs-
erfordernis**

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, um den Eigenbedarf des Dorfes an Wohnbaugrundstücken decken zu können.

Planungsziele

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten z.B. zur Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden. Aufgrund dieser Vorschriften des BauGB wurden bislang nicht bebaute Flächen im Dorf Prezelle auf ihre Eignung geprüft.

**Standort-
alternativen**

Im Bereich des Dorfes bestehen zwei Bebauungspläne, die noch freie Bauplätze aufweisen:

- Der Bebauungsplan Am Gartower Weg setzt Sondergebiete

für Ferienhäuser fest. Die in diesem Bereich freien Baugrundstücke sind für allgemeine Wohnnutzung nicht verfügbar.

- Der Bebauungsplan Am Wirler Weg bietet noch ca. 3 freie Bauplätze für Wohngebäude.

Diese Bauplätze sind für Einheimische bzw. deren Kinder nicht attraktiv und werden u.a. aus folgenden Gründen von ihnen nicht als Bauland angenommen oder auch nur in Erwägung gezogen:

Die freien Grundstücke liegen am nordöstlichen Randbereich des Dorfes. Sie verursachen hohe Vorkosten für die Freimachung als Bauland, da sie bewaldet und stark hügelig sind und sandige Böden ohne nennenswerten Humusanteil aufweisen.

Diese Baugrundstück wurden seinerzeit für mögliche Neubürger aus städtischen Ballungsgebieten konzipiert, für die - im Gegensatz zur einheimischen Bevölkerung - die Dorfrandlage im bewaldeten Gebiet eine positive Grundstückscharakteristik darstellt.

Im Folgenden werden 8 unbebaute Grundstücksflächen im Dorf hinsichtlich ihrer Eignung und Verfügbarkeit untersucht:

Fläche 1:

Gemarkung Prezelle, Flur 10, Flurstücksnummer 2,

Flächengröße 6.132 m².

Die Fläche ist hinreichend groß, Die Eigentümer sind zu einem Verkauf bereit und willig, die Flächen an die potentiellen Bauherren abzugeben.

Fläche 2:

Gemarkung Prezelle, Flur 9, Flurstücksnummer 27,

Flächengröße 1.137 m².

Diese Fläche möchte der südliche Nachbar, Bäckerstraße 3, kaufen.



Fläche 3:

Gemarkung Prezelle, Flur 9, Flurstücksnummer 28/2,
Flächengröße 628 m².

Diese Fläche hat der Eigentümer des Grundstücks Neuer Weg 10a zur Vergrößerung seines Grundstücks gekauft. Das Flurstück steht daher nicht zur Verfügung.

Fläche 4:

Gemarkung Prezelle, Flur 9, Flurstücksnummer 23,
Flächengröße 797 m².

Die Fläche eignet sich aufgrund der geringen Größe und des Zuschnitts nicht für eine Familie mit Kindern. Eine Doppelgarage und zusätzliche Nebenanlagen könnten aus Platzgründen nicht erstellt werden.

Fläche 5:

Gemarkung Prezelle, Flur 9, Flurstücksnummer 24,
Flächengröße 798 m².

Die Fläche eignet sich aufgrund der geringen Größe und des Zuschnitts nicht für eine Familie mit Kindern. Eine Doppelgarage und zusätzliche Nebenanlagen könnten aus Platzgründen nicht erstellt werden.

Fläche 6:

Gemarkung Prezelle, Flur 2, Flurstücksnummer 99/20,
Flächengröße 2.007 m².

Die Fläche ist derzeit nicht verkehrsmäßig erschlossen. Sie stellt sich dar als hügelige Sanddüne mit Waldbewuchs und eignet sich nicht zur Bebauung.

Fläche 7:

Gemarkung Prezelle, Flur 2, Flurstücksnummer 99/41,
Flächengröße 26.016 m².

Der markierte Teil der Fläche ist derzeit nicht verkehrsmäßig erschlossen. Sie stellt sich dar als hügelige Sanddüne mit Waldbewuchs und eignet sich nicht zur Bebauung.

Fläche 8:

Gemarkung Prezelle, Flur 2, Flurstücksnummer 99/39,
Flächengröße 1.711 m².

Die Fläche stellt sich dar als hügelige Sanddüne mit Waldbewuchs und eignet sich nicht zur Bebauung.

Als Ergebnis der Prüfung der Baulücken, als potentiell verfügbare Flächen im Dorf, ergibt sich eindeutig, dass lediglich die Fläche 1 die Qualität hat, der bestehenden Baulandnachfrage zu entsprechen. Es ist zu erkennen, dass gerade der Eigenbedarf eines Dorfes oder einer Gemeinde an Wohnbauflächen letztlich nur über ein auf die besonderen Bedürfnisse und Vorlieben der Einheimischen abgestimmtes Angebot aufgefangen werden kann. Nur über solche

Angebote kann es gelingen die Heranwachsenden und jungen Erwachsenen an das Dorf und an die Gemeinde zu binden.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Verfahren

Das planungsrechtliche Verfahren wird nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) durchgeführt.

Die vorliegende Planung wird eingestuft als Bebauungsplan mit "Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren", da die Zulassungsvoraussetzungen des § 13b BauGB erfüllt sind. Gemäß § 13b BauGB gilt der

**Anwendung des
Verfahrens nach
§ 13 b BauGB**

"§ 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen."

Die Bedingungen sind erfüllt da;

1. Die im Bebauungsplan zugelassene Grundfläche insgesamt weniger als 10.000 m² beträgt.
2. Durch die Planung wird ein allgemeines Wohngebiet unmittelbar westlich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließend festgesetzt.
3. Die Planung begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.
4. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt.
5. Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu

beachten.

Die Gemeinde Prezelle wendet das beschleunigte Verfahren wie folgt an:

Beschleunigtes Verfahren

1. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden entfällt.
2. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sein, wird abgesehen.
3. Die Anwendung der Eingriffsregelung entfällt.
4. Auf Maßnahmen zur Überwachung gemäß § 4c BauGB wird verzichtet.
5. Nach Abschluss der Planung wird keine zusammenfassende Erklärung erstellt

2.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 2, der Flur 10, der Gemarkung Prezelle mit einer Größe von 6.132 m².

2.3 Vorgaben der Raumordnung

Im Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüchow-Dannenberg 2004 setzt westlich der Ortslage von Prezelle fest:

- Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts (grüne Punkte)
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft - auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (ockerfarbene Diagonalbalken)



Ausschnitt der
zeichnerischen
Darstellung des
RROP 2004

Nach der beschreibenden Darstellung des RROP 2004 unter 2.01 zu 03 sollen *in den Gebieten zur Verbesserung der Landschaftsstruktur ... insbesondere eingetretene Schäden behoben werden.*

Derartige Schäden sind in den westlich angrenzenden "ausgeräumten" Ackerflächen festzustellen. Hier sind entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung der Landschaftsstruktur sinnvoll einsetzbar. Das Plangebiet wird westlich von einem Feldweg begrenzt, der durch Gehölzstrukturen gesäumt ist. Diese Gehölze werden durch die Planung nicht berührt und schirmen das Plangebiet gegen die offene Landschaft nach Westen ab. Das Plangebiet und der Siedlungsrand von Prezelle ist durch diese Strukturen gut in das Landschaftsbild eingebunden.

Zu den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft führt das RROP 2004 unter 3.2 .04 aus:

Bei diesen Gebieten handelt es sich um innerhalb großflächiger und intensiv agrarisch genutzter Flächen gelegene kleinteilig strukturierte

und/oder ökologisch vielfältige Landschaften mit jeweils naturräumlich unterschiedlicher charakteristischer Eigenart und hochwertigem Landschaftsbild und Erholungswert.

Das Plangebiet ist derzeit Teil einer größeren Pferdeweide, die sich nach Osten bis zu dem zugehörigen landwirtschaftlichen Betrieb erstreckt.

**derzeitige Nutzung
des Plangebietes**

Den oben genannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung steht das Ziel der Gemeinde entgegen, jungen Einheimischen Wohnbauflächen im unbedingt erforderlichen Umfang zur Verfügung zu stellen. Hier liegt Eigenbedarf vor und das Ziel, die in den letzten Jahren rückläufige Einwohnerentwicklung einzugrenzen. Vor diesem Hintergrund wurden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung gegen die der Ortsentwicklung abgewogen und die Aufstellung dieses Bebauungsplans zur Sicherung und möglicherweise Stärkung der Einwohnerentwicklung höher gewichtet.

2.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gartow ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB zu entsprechen, muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

Im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach 13b BauGB darf ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2

**Berichtigung des
Flächennutzungs-
plans**

BauGB im Wege der Berichtigung ohne Planverfahren angepasst.
(Siehe Anhang: 29. Änderung/ Berichtigung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Gartow)

2.5 Natur und Landschaft

Nach der aktuellen Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) 1:50.000 ist im Plangebiet folgender Bodentyp vorherrschend: Sehr tiefer Podsol-Gley, P-G5, Geotyp: Sa(qwl)//f(qw). Der mittlere Grundwasserhochstand liegt bei 7 dm u. GOF (Geländeoberfläche), der mittlere Grundwassertiefstand bei 14 dm u. GOF (Quelle: NIBIS Kartenserver (2018, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover).

Das Plangebiet wird als Pferdeweide genutzt. Gesetzlich geschützte Biotope sowie besonders geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Insgesamt ist dem Plangebiet aufgrund seiner geringen Flächengröße und der intensiven Beweidung keine besondere Bedeutung für das Schutzgut biologische Vielfalt beizumessen.

In das Landschaftsbild ist der Planbereich nach Süden und Westen durch vorhandene Gehölze gut eingebunden.

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Im Mai 2018 hat der Biologe Günter Schäfers, Vastorf, den Planbereich und dessen Umgebung untersucht und kommt in seinem Artenschutzrechtlichen Beitrag (siehe Anhang) zu folgendem Ergebnis:

Artenschutzrechtlicher Beitrag

Gemäß den Vorgaben des Auftraggebers war zu prüfen, ob Vorkommen von Anhang IV Arten, insbesondere Fledermausarten, sowie europäische Vogelarten durch das Vorhaben von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG betroffen sein könnten.

Die Potentialabschätzung hat im Plangebiet (Flurstück 2) ergeben, dass FFH IV Arten und Brutvogelarten nicht vorkommen. Ebenfalls sind in den angrenzenden Gehölzbereichen Fledermausquartiere nicht gefunden worden. Im Gegensatz zu den Fledermäusen ließen sich hier 15 gehölzgebundene Brutvogelarten mit einer Erhebung/Potentialanalyse feststellen. Davon haben 7 Vogelarten (Tab. 1, Tab. 2) insbesondere während der Brutzeit, ihr Nahrungshabitat aufgrund ihres geringen Aktionsradius‘ vornehmlich im Nahbereich ihrer Brutstätte auf der angrenzenden Wiese / Weide des Flurstückes 2. Bei einer Umwandlung der Wiese / Weide in Bau- und/oder Gartenland ist die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungsstätten der Brutvögel in den angrenzenden Gehölzen nicht mehr gegeben.

Die Konfliktanalyse des artenschutzfachlichen Beitrages ergab in Hinblick auf die genannten Arten (Tab. 1, Tab. 2), dass sich die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG Nr. 3 ausschließen lassen, wenn die "(...) Grünfläche“ von 10 m Breite (Abb. 3) im Bebauungsplan ausgewiesen und folgender Empfehlung gefolgt wird:

- Erhalt der Wiese / Weide in diesem Bereich,
 - als Wiese Durchführung einer zweifachen Mahd (Erstmahd ab 15. Juni) mit anschließender Abfuhr des Grases als Pflegemaßnahme (Aushagerung der nährstoffreichen Wiese), oder alternativ
 - als Weide
- Kennzeichnung der Grenze des Grünstreifens zur Fläche des „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA),
- Ausschluss einer anderweitigen Nutzung dieses Bereiches außer als Wiese oder als Weide.

Unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Vogelarten stehen der Verabschiedung und Umsetzung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

3. Festsetzungen des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ortslage von Prezelle ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die östlich und nordöstlich angrenzenden bebauten Grundstücke sind durch Wohnbebauung geprägt. Das Plangebiet wird im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Da von der wenig befahrenen Dorfstraße keine relevanten Vorbelastungen durch Verkehrslärm gegeben sind, ist von ruhigen und weitgehend störungsfreien Wohnverhältnissen auszugehen.

**Allgemeines
Wohngebiet (WA)**

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Planerisch wird das Allgemeine Wohngebiet nicht eingeschränkt, d.h. es gelten bezüglich der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Allgemeine Wohngebiet das nach der BauNVO zulässige Höchstmaß, GRZ = 0,4, festgesetzt. Dadurch soll erreicht werden, dass die Grundstücke auch intensiv genutzt werden können. Nebengebäude, Garagen und die zugehörigen Zufahrtsflächen sind gerade im ländlichen Raum von Bedeutung und werden begünstigt durch die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl um 50% gemäß § 19 (4) BauNVO.

Grundflächenzahl

GRZ = 0,4 + 50%

D.h. bis zu 40 % der Grundstücksfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet von der baulichen Hauptnutzung belegt werden. Haupt- und Nebennutzungen dürfen zusammen gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu 60% der Grundstücksfläche beanspruchen. Mindestens 40 %

sind unversiegelt bzw, als Gartenland zu belassen.

Entsprechend der Lage des Plangebiets als Abschluss der Ortslage nach Westen und zur Ausformung des Übergangs in die freie Landschaft, wird die zulässige Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss **1 Vollgeschoss** begrenzt.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise **Offene Bauweise** festgesetzt. Das Dorf ist insgesamt durch dieser Bauweise geprägt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der Gebäude darf in der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO maximal 50 m betragen.

Im Bebauungsplan ist die überbaubare Grundstücksfläche durch **Baugrenzen** bestimmt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die geplante Hauptnutzung unterzubringen.

Die Baugrenzen im Plangebiet halten zur Dorfstraße im Norden einen Abstand von 5 m. Dies entspricht im Wesentlichen dem Abstand, den auch die übrige Bebauung an der Dorfstraße einhält, Ebenfalls 5 m beträgt der Abstand zum südlich gelegenen Mühlenweg. Zur östlichen Grenze des Plangebiets hält die Baugrenze den Abstand von 3 m. Zur westlichen öffentlichen Grünfläche, deren Schutzfunktion durch eine heranrückende Bebauung nicht beeinträchtigt wird, ist ein Abstand nicht erforderlich.

3.4 Öffentliche Grünfläche

Wie im Kapitel 2.5 zum Artenschutzrechtlichen Beitrag bereits ausgeführt wurde, ist der Erhalt einer Wiesen- oder Weidefläche im westlichen Bereich des Plangebiets für den Schutz und den Erhalt

der Brutvogelarten im Bereich des westlichen Gehölzstreifens von hoher Bedeutung. Der 10 m breite Streifen, der zudem im Kronenbereich der Bestandseichen am westlichen Feldweg liegt, wird daher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese/ Weide festgesetzt. Die Fläche erfüllt öffentliche Funktionen, kann aber in privatem Besitz sein. Das Ein- und Ausfahrtsverbot an der westlichen Grenze dient dem Schutz der Grünfläche.

Textlich wird festgesetzt, dass

- die Grenze der Grünfläche zum Baugebiet dauerhaft z.B. durch Abzäunung zu kennzeichnen ist;
- die Fläche als Wiese oder Weide dauerhaft zu erhalten und zu pflegen ist;
- die Pflegemaßnahmen bei der Nutzung als Wiese in zweifacher Mahd (Erstmahd ab dem 15. Juni) mit jeweiliger Abfuhr des Grases bestehen oder eine Beweidung der Fläche erfolgt.

**Textliche
Festsetzung**

Die Gemeinde hat die Umsetzung dieser Maßnahmen zu gewährleisten. Sofern die Fläche in privatem Besitz bleibt und die durchzuführenden Maßnahmen an Privatpersonen übertragen werden, hat die Gemeinde die tatsächliche Durchführung der Maßnahmen zu überwachen und notfalls Ersatzvornahmen zu veranlassen.

3.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist im Norden durch die Dorfstraße (K 4) erschlossen. Im Süden steht der Mühlenweg zur Erschließung zur Verfügung, obwohl er derzeit nicht vollständig ausgebaut ist. Der Feldweg im Westen dient nicht der Erschließung des Plangebiets. An der westlichen Grenze der öffentlichen Grünfläche ist daher ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

**Ein- und Ausfahrts-
verbot**

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in das Plangebiet einbezogen, um die gesicherte Erschließung im Sinne eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 BauGB zu verdeutlichen.

Die Kreisstraße 4 ist in gutem Ausbauzustand und erfordert keine zusätzlichen Maßnahmen.

Im Flächenutzungsplan (siehe Titelblatt) ist die Ortsdurchfahrtgrenze unmittelbar westlich des westlichen Feldweges markiert. Dort steht auch die Ortstafel. **Ortsdurchfahrts-
grenze**

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf Verkehr und Ver- und Entsorgung

Da die Erschließung der Bauplätze über die Dorfstraße erfolgen soll, werden möglicherweise zwei zusätzliche Grundstückszufahrten anzulegen sein. Da diese Zufahrten innerhalb der Ortsdurchfahrt liegen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs zu erwarten. Sollten auch Bauplätze über den Mühlenweg erschlossen werden, sind vorab Ausbauarbeiten im Bereich dieser Straße erforderlich. **Verkehr**

Da die Ortschaft Prezelle an keine öffentliche Kläranlage angeschlossen ist, muss die Abwasserentsorgung der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet durch den Bau von privaten Kleinkläranlagen sichergestellt werden. **Abwasserentsor-
gung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser und Elektrizität ist über die Netze und Anlagen der zuständigen Versorgungsträger gewährleistet. **Trinkwasser und
Elektrizität**

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. **Niederschlags-
wasser**

Die Erschließung für die Müllentsorgung ist über die anliegenden **Müllentsorgung** öffentlichen Straßenverkehrsflächen gewährleistet.

Der Rat der Gemeinde Prezelle hat diese Begründung im Rahmen des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan am beschlossen.

Prezelle,

- Siegel -

Bürgermeister