

Gemeinde Travenhorst

Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Travenhorst (Teile westl. und östl. der Trave)“ sowie über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Begründung

Inhalt

- 1 Allgemeines
- 2 Lage und Umfang des Satzungsgebietes
- 3 Satzungsanlass und Satzungsziele
- 4 Satzungsinhalte (Ergänzungsflächen)
Festsetzungen
- 5 Umweltbelange
 - 5.1 Vermeidung, Minimierung, Eingriffe
 - 5.2 Artenschutz
 - 5.3 Geschützte Biotop, Wald, Gewässer
 - 5.4 Immissionsschutz
- 6 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung
- 7 Hinweise, Kosten

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Travenhorst hat in ihrer Sitzung am 28.11.2019 beschlossen, die rechtswirksame Satzung gem. § 4 Abs. 4 BauGB MaßnahmenG (heute: § 35 Abs. 6 BauGB) für den westlichen Teil der Ortslage Travenhorst aus dem Jahr 1994 aufzuheben und stattdessen eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB zu erlassen. Hiermit soll der fortgeschrittenen baulichen Entwicklung und deren aktueller planungsrechtlicher Einstufung Rechnung getragen werden.

Rechtsgrundlagen für die Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Platinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

Die Gemeinde Travenhorst verfügt weder über einen Flächennutzungsplan noch über einen Landschaftsplan.

2 Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung umfasst den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Travenhorst. Die Trave durchfließt den Ortsteil und führt mit den ihr zugehörigen unbebauten Uferflächen zu einer Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs. Dadurch ergeben sich für die Satzung zwei Teilgeltungsbereiche. Die genaue Lage und Abgrenzung der Flächen ergibt sich aus der Planzeichnung 1:2000.

3 Satzungsanlass und Satzungsziele

Bei der Gemeinde Travenhorst handelt es sich um eine kleine ländliche Gemeinde im nordöstlichen Kreisgebiet mit lediglich 206 Einwohnern und 91 Wohneinheiten in 79 Wohngebäuden (Stand jew. 31.12.2019).

Die Siedlungsstruktur ist entsprechend ländlich geprägt, wobei ein klarer Siedlungsschwerpunkt im Bereich der Ortslage Travenhorst besteht. Der Siedlungsschwerpunkt Travenhorst umfasst etwa die Hälfte der in der Gemeinde vorhandenen Wohngebäude. Daneben besteht ein kleinerer Siedlungsschwerpunkt im Bereich Gut Travenort sowie weitere Siedlungssplitter in den Bereichen Kamp, Petersruh und Steenkrütz.

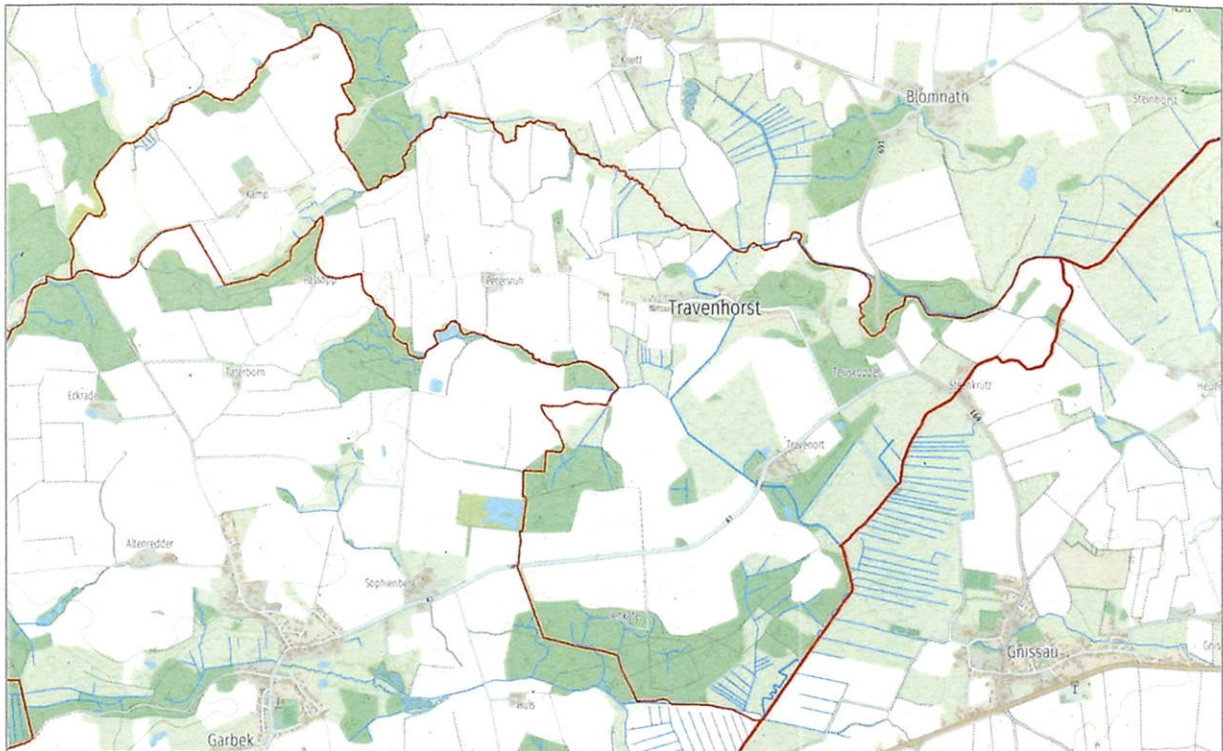


Abb. 1: Gemeindegebiet Travenhorst

Im Jahr 1994 hat die Gemeinde für den westlich der Trave gelegenen Teil des Siedlungsschwerpunktes Travenhorst eine Satzung gem. § 4 Abs. 4 BauGB MaßnahmenG (heute: § 35 Abs. 6 BauGB) erlassen. Seinerzeit bestand die Auffassung, dass dieser Siedlungsschwerpunkt im Vergleich zu anderen Gemeinden nicht das nötige Gewicht erreicht, das Voraussetzung für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 1 BauGB ist.

Diese Rechtsauffassung kann heute nicht mehr aufrechterhalten werden. Zum einen sind in der Zwischenzeit weitere zwölf Wohnungen in der Gemeinde entstanden, die allermeisten davon in dem Siedlungsschwerpunkt Travenhorst. Zum anderen hat die Rechtsprechung zwischenzeitlich klargestellt, dass es für das Vorliegen eines Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB auf die Siedlungsstruktur der jeweiligen Gemeinde und nicht auf die in anderen Gemeinden ankommt (vgl. BVerwG, Urteil vom 03.12.1998 - 4 C 7.98 - und Beschluss vom 19.09.2000 - 4 B 49.00 -).

Danach ist Ortsteil im Sinne dieser Vorschrift ein Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Das nach der Zahl vorhandener Bauten "gewisse Gewicht" ist im Vergleich mit anderen Ansiedlungen und im Gegenvergleich mit der unerwünschten Splittersiedlung zu bestimmen. Räumlicher Bezugsrahmen ist wegen der Funktion des § 34 BauGB als Planersatz und seines Zusammenhangs mit der gemeindlichen Planungshoheit nur die Siedlungsstruktur der jeweiligen Gemeinde (vgl. VGH Mannheim, Urt. v. 18.1.2011 - 8 S 600/09 -).

Diese Voraussetzungen sind für den Siedlungsschwerpunkt Travenhorst erfüllt. Aus dieser Ortsteileigenschaft ergibt sich die Rechtsfolge, dass die im Bebauungszusammenhang liegenden Flächen grundsätzlich bebaubar sind und Bauvorhaben künftig danach zu beurteilen sind, ob sie sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (§ 34 Abs. 1 BauGB).

4 Satzungsinhalte

Deklaratorischer Teil (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)

Die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils erfolgt durch eine linienhafte Abgrenzung. Sie umfasst - unabhängig von etwaigen Grundstücksgrenzen - die Grundstücke und Grundstücksteile, die durch eine vorhandene Bebauung geprägt sind und einen geschlossenen Bebauungszusammenhang bilden. Von der Satzungsdarstellung mit erfasst werden auch die sogenannten Baulücken, die trotz einer fehlenden Bebauung kraft Gesetz aufgrund ihrer geringen Größe und ihrer Prägung durch die benachbarte Bebauung am Bebauungszusammenhang teilnehmen. Diese Festlegung hat allein deklaratorische Wirkung, da sie lediglich feststellt, was ohnehin in der Örtlichkeit und von Gesetzes wegen gegeben ist.

Einbeziehungsflächen (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in eine Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzungen können miteinander verbunden werden. Voraussetzung für die Einbeziehung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 ist, dass:

1. diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von dieser Einbeziehungsmöglichkeit wird vorliegend für eine Fläche Gebrauch gemacht. Diese liegt am östlichen Ortsrand im Anschluss an die Bebauung Dorfstraße 2. Hier besteht ein größeres rückwärtig gelegenes Wirtschaftsgebäude, dass zusammen mit dem vorhandenen Wohnhaus den Gartenbereich baulich prägt. Dieser ist durch die Dorfstraße vollständig erschlossen und bietet sich bis hin zur Waldabstandszone für eine bauliche Ergänzung durch ein weiteres Gebäude städtebaulich an.

Festsetzungen

Für Ergänzungsflächen können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Aus der ursprünglichen Satzung

nach § 4 Abs. 4 BauGB MaßnahmenG werden die Festsetzungen zur Bauweise, zur Zahl der Wohnungen, zur Mindestbreite der Grundstücke und zu rückwärtigen Anpflanzungen aufgegriffen und an die neue Fläche angepasst. Zusätzlich wird eine überbaubare Fläche festgesetzt, um eine Fortsetzung der Baufluchten der anschließenden Bestandbebauung sicher zu stellen.

Weitere Anforderungen

Auf die einbezogene Ergänzungsfläche ist ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Dies beinhaltet insbesondere den Vorrang der Innenentwicklung und die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen (zur Eingriffsregelung und der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen s. Ziff. 5).

Innerhalb der bebauten Ortslage Travenhorst besteht im Bereich des Grundstücks Dorfstraße 52 eine Baulücke für bis zu drei Bauplätze. Sie ist Bestandteil des deklaratorischen Teils der Satzung. Darüber hinaus sind aktuell keine verfügbaren Baulücken vorhanden. Mit der Einbeziehungsfläche wird ein weiterer Bauplatz ermöglicht. Auch vor dem Hintergrund der vergleichsweise zurückhaltenden Baulandnachfrage in der Gemeinde kann damit der örtliche Baulandbedarf nicht vollständig gedeckt werden.

5 Umweltbelange

Die Darstellung der Umweltbelange beschränkt sich räumlich auf die Ergänzungsfläche gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und inhaltlich auf die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sowie die geschützten Arten und Biotope.

5.1 Eingriffe: Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Die Ausweisung zusätzlicher Baugrundstücke ist vor dem Hintergrund fehlender verfügbarer Baugrundstücke innerhalb der Ortslage in ausreichender Zahl zur Deckung des örtlichen Baulandbedarfs unvermeidbar. Die Ermittlung der naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensation der verlorengegangenen Werte und Funktionen des Schutzgutes Boden erfolgt in Anwendung des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013.

Die Ergänzungsfläche umfasst ca. 1.400 m², hierbei handelt es sich aktuell um Gartenland. Eine Bebauung würde zu erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter Boden (Versiegelung) und Landschaftsbild führen. Beide Eingriffsfaktoren werden nach § 34 Abs. 1 BauGB begrenzt über das Gebot des Sich-Einfügens hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschossigkeit, Höhe) in Verbindung mit der Umgebungsbebauung als Zulässigkeitsmaßstab sowie durch Baugrenzen.

Bei einer ortsüblichen eingeschossigen Einzelhausbebauung mit einer GRZ von 0,2 ist unter Hinzurechnung von Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten mit einer Versiegelung von ca. 490 m² ($0,2 + 50\% \times 1.400$) zu rechnen. Ein angemessener Ausgleich hierfür im Verhältnis 1:0,5 erfordert eine ca. 250 m² große Ausgleichsfläche. Diese kann an der südlichen Grenze der Fläche in Gestalt eines 4m breiten und ca. 58 m langen Gehölzstreifens geschaffen werden. Dieser Gehölzstreifen dient gleichzeitig der Neugestaltung des Ortsrandes und damit als Ausgleich für die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in das Landschaftsbild. Ergänzend wird festgelegt, dass das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser dort jeweils zur Versickerung zu bringen ist.

5.2 Artenschutz

Bei der Ergänzungsfläche handelt es sich um Gartenland. Knicks, Baum- oder Gehölzbestand ist weder auf den Flächen selbst noch randständig vorhanden. Es bestehen auch sonst keinerlei Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten. Daher kann festgestellt werden, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nicht berührt werden.

5.3 Geschützte Biotope, Wald, Gewässer

Geschützte Biotope

Knicks oder andere geschützte Biotope sind weder auf den Flächen selbst noch randständig vorhanden.

Wald

Nördlich und südöstlich des östlichen Teils der Ortslage befinden sich Waldflächen. Diese grenzen unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Nach § 24 Landeswaldgesetz ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Dies gilt nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 69 der Landesbauordnung sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden. Der Waldabstand wird nachrichtlich in die Satzung aufgenommen. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde kann Unterschreitungen des Abstandes im Einvernehmen mit der Forstbehörde zulassen, wenn eine Gefährdung nach § 24 Absatz 1 Satz 1 LWaldG nicht zu besorgen ist.

Gewässer

Die Ortslage Travenhorst wird von der Trave durchflossen. Die Trave wird als Gewässer II. Ordnung vom Gewässer-Pflegeverband Am Oberlauf der Trave unterhalten. Nach § 38 Abs. 4 WHG besteht beiderseits der Trave ein 5m breiter Gewässerrandstreifen¹, in dem verboten ist:

1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Darüber hinaus untersagt § 38a Landeswassergesetz innerhalb einer Breite von einem Meter landseits des Gewässers:

1. das Pflügen von Ackerland und
2. die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln.

Der Gewässerrandstreifen wird ebenfalls nachrichtlich in die Satzung aufgenommen.

5.4 Immissionsschutz

In der Ortsmitte befindet sich in der Dorfstraße 38 ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Durch ein aktuelles Geruchsgutachten nach GIRL sind die zu erwartenden Immissionen für die Einbeziehungsfläche ermittelt worden. Neue Bauflächen sind hiervon nicht betroffen.

6 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Satzungsgebiet wird vollständig und ausschließlich über die Dorfstraße erschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt grundstücksbezogen über Kleinkläranlagen.

Die Wasserversorgung erfolgt über Einzelbrunnen oder Gemeinschaftsbrunnen, die im Zuge etwaiger Neubaumaßnahmen entsprechend herzustellen sind. In der Ortsmitte befindet sich nördlich der Dorfstraße der Wasserwerksbrunnen / Gemeinschaftsbrunnen 1906-W0018. Der Fassungsbereich wird im Radius von 1 m durch dauerhafte Einzäunung gegen unbefugtes Betreten gesichert oder wasser-

¹ Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante (§ 38 Abs. 2 WHG).

dicht befestigt. Entsprechendes gilt für neu herzustellende Brunnen. Es sind Mindestabstände zu dem vorhandenen und geplanten Brunnen von 50 m zu Kleinkläranlagen, Untergrundverrieselungen u. ä. sowie 25 m Abstand zu technisch wasserdichten Anlagen, die zur Aufnahme bzw. Lagerung von Schmutzwasser, Abfällen, Mist etc. dienen, einzuhalten. Die Radien sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die Löschwasserversorgung wird über eine feste Entnahmestelle an der Travebrücke sichergestellt.

Eine Nutzung von Erdwärme ist im Satzungsgebiet nicht möglich.

7 Hinweise, Kosten

Die Gemeinde trägt die im Zuge der Satzungserstellung entstehenden Verfahrenskosten. Im Zusammenhang mit der Realisierung der Bauplätze entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Gemeinde Travenhorst
Der Bürgermeister



(Bürgermeister)



Travenhorst, den 10.01.2023