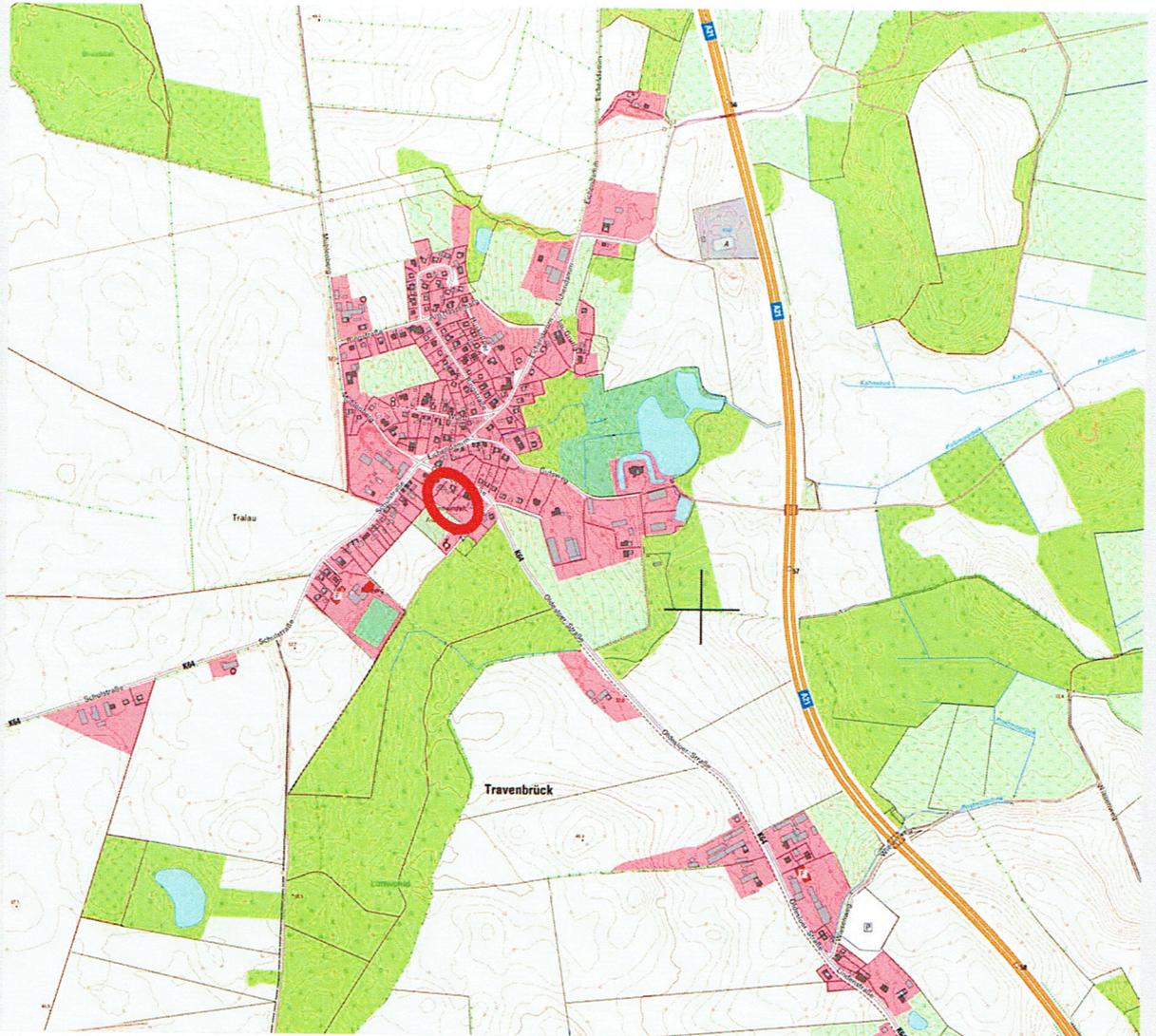


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Travenbrück

für den Bereich:
„südlich der Oldesloer Straße Nr. 1a bis 7 und Zur Kirche 1“



Endgültige Planfassung
06.11.2018 (Gemeindevertretung)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros	3
1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	3
2 Anlass und Ziele	4
3 Übergeordnete Planungen	4
3.1 Regional- und Landesplanung.....	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	6
4 Städtebauliche Festsetzungen	6
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
4.4 Mindestgrundstücksgrößen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	8
5 Verkehr und Erschließung	8
5.1 Erschließung.....	8
5.2 ÖPNV.....	8
6 Emissionen und Immissionen	9
7 Grün und Artenschutz	10
8 Ver- und Entsorgung	11
9 Altlasten / Kampfmittel, Denkmalschutz und Bodenordnung	13
10 Flächenangaben	14
11 Kosten	14

Anlagen

- Fachbeitrag Artenschutz, Bartels Umweltplanung, September 2018

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 16.11.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10 gefasst.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient der Katasterplan bereitgestellt und ergänzt um topographische Einmessungen durch die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Karsten Sprick und Steve Wachsmuth, Ahrensburg.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 10 wird gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.11.2017 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im **beschleunigten Verfahren** nach § 13a BauGB aufgestellt. Das Plangebiet ist zum Teil bebaut und wird größtenteils als Gärten genutzt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 liegt im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tralau und ist im Westen, Norden und Osten von Bebauung umgeben. Zudem befindet sich neben der Gartennutzung im Geltungsbereich auch Wohnbebauung. Im Süden des Geltungsbereiches schließt sich die Martin-Luther-Kirche mit Torhaus und einem weiteren als Gemeindehaus genutzten kirchlichen Gebäude an. Zudem liegt südwestlich des Geltungsbereiches der Friedhof der Gemeinde Travenbrück. Der Geltungsbereich wird aufgrund der umliegenden Wohnbebauung sowie kirchlichen Gemeinbedarfseinrichtungen (Kirche mit Gemeindehaus und Friedhof) dem Innenbereich zugeordnet, so dass die Anwendung des § 13a BauGB gerechtfertigt ist.

Durch den Bebauungsplan Nr. 10 soll eine städtebauliche Nachverdichtung im Rahmen einer 2.-Reihe-Bebauung ermöglicht werden. Diese ist auf Grundlage des bislang fehlenden Planrechts nicht umsetzbar.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 10 wird eine zulässige Größe der Grundfläche von unter 20.000 qm festgesetzt, so dass das beschleunigte Verfahren zulässig ist. In einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang werden keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) beeinträchtigt werden. Derartige Anhaltspunkte bestehen bei dem Bebauungsplan Nr. 10 ebenfalls nicht.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung des Bebauungsplanes Nr. 10 zu den Fällen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 qm Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Festsetzungen für den Ausgleich von Eingriffen sind somit nicht erforderlich. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt nicht.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 werden jedoch die artenschutzrechtlichen Belange abgearbeitet.

1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplans sowie der im Rahmen der Aufstellung erstellten Fachgutachten erfolgte durch:

- Ausarbeitung des Bebauungsplanes:
Architektur + Stadtplanung, Hamburg
- Ausarbeitung des Fachbeitrages Artenschutz:
Dipl.-Biologe Torsten Bartels, Hamburg

1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von knapp 0,8 ha. Er umfasst die Grundstücke Oldesloer Straße 3, 3a, 5 und 7 sowie das Grundstück Zur Kirche 1.

Im Gemeindegebiet Travenbrück befindet sich der Geltungsbereich im südlichen Bereich des Ortsteils Tralau. Die direkte Umgebung ist vornehmlich durch eine dörfliche Wohnbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern sowie einem südöstlich gelegenen Wald geprägt. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich die Martin-Luther-Kirche mit Friedhof.

Das Plangebiet ist entlang der Oldesloer Straße und der Straße Zur Kirche mit Wohngebäuden bebaut. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird das Plangebiet als Gartenfläche genutzt. Auf den Grundstücken befinden sich z.T. Gehölzbestände.

2 Anlass und Ziele

Anlass für die Bauleitplanung ist das Ansinnen mehrerer Eigentümer in den rückwärtigen, sehr tiefen Gartenbereichen südlich der Oldesloer Straße eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 10 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung mit kleinteiligen Einfamilien- und Doppelhäusern im Geltungsbereich. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden den Geltungsbereich flexibel, aber doch dörflich angemessen mit Baukörpern nachverdichten zu können, die auf kleineren Grundstücken errichtet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 10 entspricht damit der Zielsetzung des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach *„... zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“* ist.

Zudem soll die bestehende Wohnbebauung entlang der Oldesloer Straße / Zur Kirche planungsrechtlich gesichert und städtebaulich geordnet werden.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) bildet zusammen mit dem Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd von 1998 den übergeordneten Planungsrahmen.

- Gemäß **Landesentwicklungsplan** gehört die Gemeinde Travenbrück dem Verdichtungsraum Hamburg an und wird dem Nahbereich der Stadt Bad Oldesloe zugeordnet. Die Gemeinde Travenbrück liegt nicht auf einer Landesentwicklungsachse und übernimmt keine Funktion im zentralörtlichen System. Sie wird demnach als Gemeinde im Achsenzwischenraum dargestellt.

Wohnbauliche Entwicklungen sollen gemäß dem Landesentwicklungsplanes im Rahmen des örtlichen Bedarfes und der örtlichen Voraussetzungen erfolgen.¹

- Gemäß **Regionalplan** Schleswig - Holstein Süd von 1998 befindet sich die Gemeinde Travenbrück im Planungsraum I, außerhalb der Siedlungsentwicklungsachsen. Ein Großteil des Gemeindegebietes liegt im Regionalen Grünzug, wie das gesamte Gemeindegebiet östlich der BAB A21, ausgenommen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Sühlen, Schlamersdorf und Nütschau. Zudem bildet dieser Gemeindebereich einen Schwerpunktbereich für die Erholung. Die Bereiche um den Ortsteil Tralau sowie westlich des Ortsteils Vinzier befinden sich ebenfalls im regionalen Grünzug.

Die im Bebauungsplan Nr. 10 geplanten Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von ca. fünf Einfamilienhäusern zu schaffen, ergeben sich aus dem Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung. Auch das für die zukünftige Gemeindeentwicklung erarbeitete Baulückenkataster (2015) weist die

¹ Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein LEP 2010, S. 45

rückwärtigen Grundstücksflächen des Geltungsbereiches als potenzielle Bauflächen zur Innenentwicklung aus.

Für die Gemeinde Travenbrück verbleibt ein Rahmen von 74 Wohneinheiten für die Wohnungsbauentwicklung bis 2025.² Die Ermöglichung von etwa fünf bis zehn Wohneinheiten durch den Bebauungsplan Nr. 10 liegt demnach im Rahmen der Wohnungsbauentwicklung der Gemeinde gemäß Landesentwicklungsplan.

Da sich der Geltungsbereich im Innenbereich des Ortsteils Tralau befindet, wird der umliegende regionale Grünzug nicht berührt.

Der Bebauungsplan Nr. 10 ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.



Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan 1998 für den Planungsraum I – Lage des Geltungsbereiches (rot markiert)

² Berechnung auf Grundlage der Baufertigstellungen bis einschließlich 2015 (gemäß der tabellarischen Übersicht zu Baufertigstellungen, Wohnungsbestand und wohnbaulicher Entwicklungsrahmen der Gemeinden im Kreis Stormarn (Januar 2017; zur Verfügung gestellt vom Kreis Stormarn)

3.2 Flächennutzungsplan

In dem seit 2006 wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Geltungsbereiches als **Wohnbauflächen** dargestellt. Die geplante Innenentwicklung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird eingehalten.

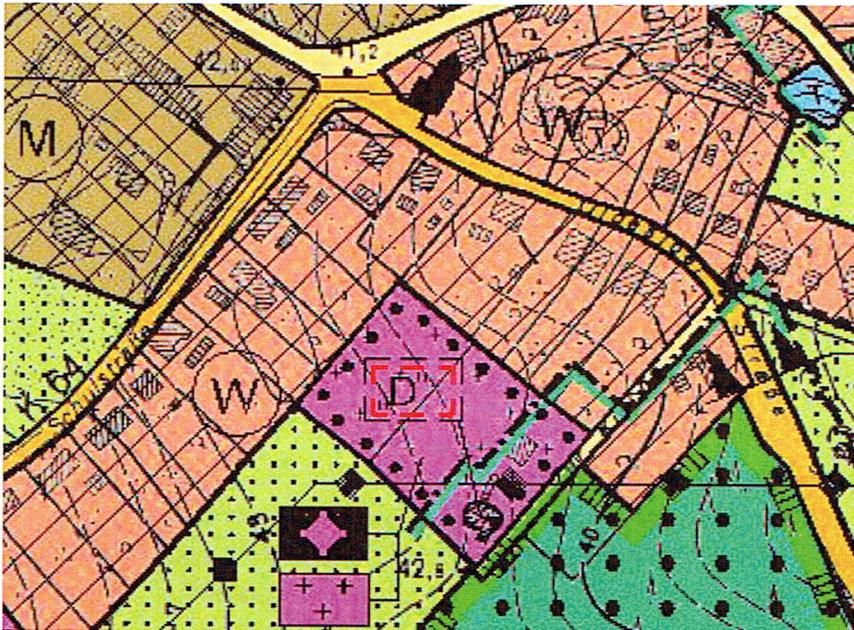


Abbildung 2: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 (ohne Maßstab)

4 Städtebauliche Festsetzungen



Abbildung 3: mögliche Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereiches (Quelle Luftbild: Google Maps) (ohne Maßstab)

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde ein Bebauungskonzept erarbeitet. Dieses sieht eine Nachverdichtung der rückwärtigen Grundstücksbereiche mit dörflicher Einfamilienhausbebauung vor. Die Erschließung der rückwärtigen Bereiche erfolgt über die Oldesloer Straße bzw. über die Straße Zur Kirche.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gem. § 4 BauNVO ein **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Mit dieser Festsetzung ist gewährleistet, dass an diesem Standort die beabsichtigte Nachverdichtung der vorhandenen Wohnnutzung realisiert werden kann.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, da sich diese nicht in den baulichen Zusammenhang vor Ort und in die beabsichtigte Siedlungsstruktur einfügen würden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um dem baulichen Bestand in der direkten Umgebung gerecht zu werden, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Im Rahmen der Nachverdichtung wird dadurch die städtebauliche Struktur Tralaus erhalten und es wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bebauung und Grün für ein gartenbezogenes Wohnen in ländlicher Umgebung erreicht. Gleichzeitig besteht ausreichend Möglichkeit, durch die dadurch zulässige Gesamtversiegelung von 37,5 % der Grundstücke entsprechende Zuwegungen und Stellplätze umzusetzen.

Damit sich die Wohnhäuser in den vorhandenen Bestand des Ortes einfügen, wird eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt, die der Umgebung entspricht. Damit wird die Errichtung von Baukörpern mit ortsbildverträglichen Volumen ermöglicht.

Da die Topographie im Plangeltungsbereich bewegt ist und diese von Südwesten nach Nordosten um bis zu 2 m abfällt, werden mehrere Höhenbezugspunkte innerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt. Der jeweils einem Bauvorhaben nächstgelegene Höhenbezugspunkt ist für die Ermittlung der Firsthöhe heranzuziehen. Eine Über- oder Unterschreitung der festgesetzten unteren Bezugspunkte ist um 0,5 m zulässig, um für die Vorhaben selbst eine gewisse Flexibilität zu gewahren.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In dem allgemeinen Wohngebiet wird eine Bauweise mit **Einzel- und Doppelhäusern** festgesetzt, da die offene Einzel- und Doppelhausbebauung dem Gebietscharakter der umgebenden Wohnbebauung entspricht.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind so festgesetzt, dass die bestehende Bebauung planungsrechtlich gesichert wird und für die zukünftige Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eine möglichst hohe Flexibilität im Hinblick auf die Grundstücksausnutzung ermöglicht wird.

Im südlichen Geltungsbereich bestehen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche die erforderlichen Abstände zum südöstlich angrenzenden Wald. Die gem. LWaldG erforderlichen 30 m werden eingehalten.

Im Waldabstand ist die Zulässigkeit von baulichen Anlagen und sonstigen Flächennutzungen gem. LWaldG eingeschränkt. Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere auch ansonsten genehmigungs-, anzeigen- und verfahrensfreie Gebäude nicht zulässig sind.

4.4 Mindestgrundstücksgrößen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Damit die aufgelockerte ortstypische Struktur gewahrt bleibt und keine zu hohe Verdichtung entsteht, wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Doppelhäusern zusammen 750 qm (je Doppelhaushälfte 375 qm) und bei Einzelhäusern 500 qm. Mit diesen Festsetzungen wird ein angemessenes Maß an Begrünung im Verhältnis zur versiegelten Fläche gewährleistet. Dabei wurde der Umstand berücksichtigt, dass Doppelhaushälften in der Regel einen geringeren Flächenbedarf als Einzelhäuser haben.

Um eine für den dörflichen Charakter angemessene Wohnungsdichte zu erreichen, ist in dem allgemeinen Wohngebiet in Wohngebäuden, die als Einzelhäuser genutzt werden, die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt. In Wohngebäuden, die als Doppelhäuser genutzt werden, ist die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt.

5 Verkehr und Erschließung

5.1 Erschließung

Der Geltungsbereich ist vollständig und für die beabsichtigte Bebauung erschlossen. Er ist an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Erschlossen wird das Plangebiet über die Oldesloer Straße, die als Kreisstraße (K 64) qualifiziert ist sowie die Straße Zur Kirche, die nördlich bzw. östlich des Plangebietes verlaufen.

Die Oldesloer Straße (K 64) führt in südöstlicher Richtung zur Anschlussstelle Bad Oldesloe-Nord der Bundesautobahn BAB A 21 und weiter über die L 226 bis in das rund 8 km entfernte Stadtzentrum der Kreisstadt Bad Oldesloe.

Die innere Erschließung des rückwärtigen, neu zu bebauenden Grundstücks Oldesloer Straße 5 erfolgt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger von der Oldesloer Straße aus, welches über die bestehenden Auffahrt und weiter entlang der Grundstücksgrenze zum rückwärtigen Bereich führt.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke Oldesloer Straße 1a, 3 und 3a sowie Zur Kirche 1, die sich im Besitz eines Eigentümers befinden, erfolgt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger von der Straße Zur Kirche aus.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt. Die Ortsdurchfahrtsgrenze liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist redaktionell als Hinweis in der Planzeichnung dargestellt.

Der Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr-SH, Niederlassung Lübeck weist darauf hin, dass sofern die Anlegung neuer Zufahrten von den Grundstücken zu der Kreisstraße 64 vorgesehen ist, dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck für den Bau dieser Zufahrten entsprechende prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen sind.

5.2 ÖPNV

Das Plangebiet ist durch das gemeindliche Anruf-Sammel-Taxi, Liniennummer 8129 AST Bad Oldesloe und Umland, an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Mit dem Anruf-Sammel-Taxi sind nach telefonischer Anmeldung stündliche Abfahrten zum bzw. vom Bahnhof Bad Oldesloe (ZOB) u.a. ab der Haltestelle „Tralau“ in ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet

möglich. Vom Bahnhof Bad Oldesloe (ZOB) aus erfolgt über die Deutsche Bahn eine Anbindung nach Hamburg und Lübeck sowie an diverse Buslinien.

An der Haltestelle „Tralau“ verkehrt zudem die Schulbuslinie 8142.

6 Emissionen und Immissionen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Auswirkungen aus dem Plangebiet auf die Umgebung zu erwarten, da im Rahmen der Baugenehmigung nur wohngebietsverträgliche Nutzungen zulässig sind und im Umfeld des Plangebiets sich ebenfalls ausschließlich Wohnnutzungen sowie wohngebietsverträgliche Nutzungen (Kirche, Gemeindehaus und Friedhof) befinden.

Nordöstlich des Plangebietes verläuft die Oldesloer Straße, die als Kreisstraße 64 qualifiziert ist. Vom Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr zur Verfügung gestellte Verkehrszählungen gehen von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von rd. 2.500 Kraftfahrzeugen/24 h (im Jahr 2015) auf der K 64 aus. Der Zählstandort befindet sich ca. 3 km südlich des Geltungsbereiches nahe der Anschlussstelle Bad Oldesloe-Nord der Bundesautobahn BAB A 21 und vor den abzweigenden Straßen zu den Ortsteilen Vinzier (Kreisstraße 66) und Nütschau, so dass davon ausgegangen wird, dass nicht alle dort erfassten Kraftfahrzeuge den Ortsteil Tralau bzw. das Plangebiet passieren.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb der Ortsdurchfahrt mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h und es wird kein nennenswerter Durchgangsverkehr auf der K 64 erwartet, da diese über die Schulstraße wieder auf die südlich gelegene K 66 trifft und keine weiteren Ortschaften außer Tralau erschließt. Der Verkehr, der aufgrund der benachbarten Kirche sowie des südöstlich gelegenen Gemeindezentrums mit Kita, Gemeinschaftshaus, Sportplatz und Feuerwehr an dem Geltungsbereich vorbeiführt, findet vorrangig tagsüber statt und wird als wohngebietsverträglich eingestuft.

Für die im Plangebiet vorgesehene Nutzung gelten die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau³ von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete. Aufgrund des oben erläuterten geringfügigen Verkehrsaufkommens sowie der bestehenden Bebauung entlang der Oldesloer Straße und des damit verbundenen Abstandes von ca. 40 m der geplanten Bebauung in 2. Reihe bis zur K 64, wird davon ausgegangen, dass die o.g. Orientierungswerte eingehalten werden können und es keine weiteren Festsetzungen zum Schallschutz bedarf.

Grundsätzlich sind die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Wohnnutzungen vor Verkehrslärm gemäß DIN 4109⁴ im Baugenehmigungsverfahren einzuhalten. Aktuell verbaute übliche Fenster, die der geltenden EnEV entsprechen, erfüllen in der Regel den Lärmpegelbereich III, so dass keine Maßnahmen erforderlich werden.

Auch der weiter südlich gelegene Sportplatz befindet sich mit rund 260 Metern in ausreichender Entfernung zum Geltungsbereich.

³ DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002

⁴ DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989

7 Grün und Artenschutz

Grün

Der Geltungsbereich ist zum Teil bebaut, der rückwärtige Bereich ist durch Gartennutzung geprägt. Vereinzelt befinden sich Bäume und Gehölzbestände auf den Grundstücken. Auf eine Festsetzung zum Erhalt der Bäume und Grünstrukturen wird aufgrund einer möglichst flexiblen Grundstücksnutzung durch die Nachverdichtung sowie der geringfügigen Wertigkeit der Grünbestände verzichtet.

Zudem besteht in der Gemeinde Travenbrück kein Schutzanspruch für die Erhaltung der Bäume aufgrund einer Baumschutzsatzung.

Die Ziele der wohnbaulichen Nachverdichtung werden somit gegenüber dem Erhalt der Bäume höher gewertet. Insbesondere ist dies vor dem Hintergrund vertretbar, dass die Gehölze, keine ortsbildprägende Wirkung haben. Zudem ist damit zu rechnen, dass die Bäume erst bei tatsächlicher Neubebauung entnommen werden.

Wald

Südöstlich des Geltungsbereiches und der Straße Zur Kirche befindet sich auf dem Flurstück 10/33, Flur 8, Gemarkung Tralau gemäß § 2 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) Wald. Diese Waldfläche setzt sich auf dem Flurstück 10/41, Flur 8, Gemarkung Tralau großflächig nach Süden und Osten hin weiter fort.

Gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG Schleswig-Holstein 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 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen.

Entsprechend ist der Waldabstand von 30 Meter nachrichtlich im Bebauungsplan aufgenommen.

Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung Aussagen zur Betroffenheit europäisch geschützter Arten bei Realisierung der Planung erforderlich. Dazu wurde ein Fachbeitrag Artenschutz vom Büro Bartels Umweltplanung, Hamburg erarbeitet.

Auf Grundlage der Erfassung der Biotop- und Habitatausstattung während zweier Ortsbegehungen im März und April 2018 sowie der Auswertung von Quellen und Literatur zur Verbreitung und Ökologie relevanter Arten, wurde im Fachbeitrag eine Potenzialabschätzung zu Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten vorgenommen. Die Ergebnisse werden im Folgenden kurz zusammenfassend aufgeführt.

Im Zuge der Bebauung sowie Anlage der Erschließungswege ist die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher, eines vorhandenen Zierteichs sowie von Unterständen und Schuppen erforderlich. Wirkungen aus Bau, Anlage und Betrieb des Vorhabens können Beeinträchtigungen oder Störungen von Tieren geschützter Arten verursachen.

Im Ergebnis der Betrachtung potenziell betroffener, europäisch besonders oder streng geschützter Arten und der Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind bei Umsetzung der Bauleitplanung folgende Maßnahmen erforderlich:

- Bauzeitenregelung für die Gebäudebeseitigung,

- Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung.

Bei Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) werden nicht erforderlich.

Die Empfehlungen für Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG werden als Hinweise für den Artenschutz und Bauzeitregelung für Gebäudeabriss in den Bebauungsplan aufgenommen.

8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Versorgungsnetz der Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH in Bad Oldesloe. Die Grundstücke sind bereits angeschlossen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch das vorhandene Entwässerungsnetz. Die neu ermöglichten Häuser können wie die Bestandsgebäude an die vorhandene Kanalisation des Ortsteils Tralau angeschlossen werden.

Oberflächenentwässerung

Ein Versickern des unbelasteten Dachflächenwassers sollte aus ökologischen Gründen bevorzugt werden. Sollte dies auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, kann das Oberflächenwasser von den Dach- und Straßenflächen dem gemeindlichen Entwässerungssystem zugeführt werden.

Bei hoch anstehendem Grundwasser wird empfohlen, auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Sollte dies nicht möglich sein, so sind im Grundwasser liegende Bauwerksteile dauerhaft gegen das Grundwasser abzudichten („Weiße Wanne“ oder „Schwarze Wanne“). Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung unter den mittleren Grundwasserstand, z.B. mittels Drainage, ist als vermeidbare Beeinträchtigung des Grundwassers zu unterlassen (§ 5 WHG).

Eine Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers wird begrüßt, hat aber nach den derzeit gültigen allgemein anerkannten Regeln der Technik (enthalten im Arbeitsblatt DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Apr. 2005) zu erfolgen. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Erschließungsbeginn einzuholen.

Wärme- und Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswig-Holstein Netz AG. Die neu ermöglichten Häuser können wie die Bestandsgebäude an den entsprechenden Niederspannungsleitungen im Bereich der den Geltungsbereich erschließenden Straßenverkehrsfläche (Oldesloer Straße) angeschlossen werden.

Es wurde bei der Schleswig-Holstein Netz AG für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Leitungsauskunft angefordert. Aus den Unterlagen der Leitungsauskunft vom 18.04.2018 geht hervor, dass die Leitungen innerhalb der öffentlichen Straßenfläche der Oldesloer Straße bzw. Zur Kirche verlaufen. Im Plangebiet befinden sich, abgesehen von Hausanschlüssen an das Stromnetz, keine Leitungen.

Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt zentral über das Versorgungsnetz der Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH in Bad Oldesloe.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt. Die Müllabfuhr ist durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) sichergestellt.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Die Telekom weist darauf hin, dass sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen, sich der Bauherr frühzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) mit dem Bauherrensenservice der Telekom in Verbindung setzen soll.

Ein Anschluss an das Glasfasernetz der Vereinigten Stadtwerke Media GmbH in Nusse ist möglich, hierfür ist Kontakt mit dem Versorgungsunternehmen aufzunehmen.

Brandschutz

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Kommune für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen. Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der jeweiligen Fassung herangezogen werden.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung kann aus dem Wasserversorgungsnetz der Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH mit 48 m³/h bereitgestellt werden. Mögliche zusätzliche Löschwassermengen sind auch im Rahmen des Objektschutzes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer sicherzustellen und entsprechend im Bauantrag nachzuweisen.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind gem. § 5 LBO Zufahrten oder Durchfahrten und ggf. Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Teilweise sind Bebauungen auf Grundstücken, die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erreichbar sind, möglich, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind. Sollten diese bebaut werden, sind für diese Grundstücksteile in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr Flächen für die Feuerwehr herzustellen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden zwei kleinere südliche Bereiche der Baufenster auf den Flurstücken 9/7 und 10/55 mehr als 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen. Eine Bebauung dieser randlichen Bereiche mit Wohngebäuden ist eher unwahrscheinlich, sollte dies dennoch angestrebt werden und Teile der zukünftigen Bebauung in diesen Bereichen liegen, ist eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr notwendig.

Flächen für die Feuerwehr (z.B. Zufahrten oder Bewegungsflächen) sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 – zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

9 Altlasten / Kampfmittel, Denkmalschutz und Bodenordnung

Altlasten / Kampfmittel

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht vorhanden oder nicht bekannt.

Die Gemeinde Travenbrück wird in der Kampfmittelverordnung Schleswig-Holstein als Gemeinde mit bekannten Bombenabwürfen aufgeführt. Aus diesem Grund wird der Kampfmittelräumdienst um Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung S-H für den Geltungsbereich gebeten.

In der Gemeinde Travenbrück sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/ Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bauträger sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

Denkmalschutz

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale im Einflussbereich des Plangebietes vor.⁵

Unmittelbar südlich des Geltungsbereiches grenzt das Areal des Friedhofs und die Martin-Luther-Kirche. Bei der Martin-Luther-Kirche handelt es sich um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein. Im größeren Umkreis befindet sich zudem das Kulturdenkmal Herrenhaus des Gutes Tralau. Denkmalpflegerische Belange werden daher von der Planung berührt.

Um negative Auswirkungen auf die benannten denkmalgeschützten Objekte zu vermeiden, weist das Landesamt für Denkmalpflege daraufhin, dass bestimmte Materialien und Farben für Dächer und Fassaden der zukünftigen Wohnbebauung nicht zulässig sind. Dazu zählen folgende Materialien und Farben:

- Dach: glänzende Eindeckungsmaterialien sind unzulässig; unnatürliche Farbtöne (wie z.B. Grün, Blau) sind unzulässig
- Fassade: unnatürliche und grelle Farbtöne sind unzulässig

Der Ausschluss dieser Materialien und Farben ist im Rahmen des Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens einzuhalten und zu prüfen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 12 (1) Satz 3 DSchG SH auch Maßnahmen in der Umgebung von denkmalgeschützten Bauten, die zur Folge haben den Eindruck derer wesentlich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen sind.

⁵ 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. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der/die Grundstückseigentümer/-in und der/die Leiter/-in der Arbeiten. Das Kulturdenkmal die Fundstätte ist 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.

Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind voraussichtlich nicht nötig.

10 Flächenangaben

	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet	0,8

11 Kosten

Der Gemeinde Travenbrück entstehen durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen keine Kosten. Die Grundeigentümer übernehmen die Planungskosten. Die Erschließung ist vorhanden.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Travenbrück am 06.11.2018 gebilligt.

Travenbrück, den 20. NOV. 2018



(Der Bürgermeister)

