

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Tramm

Stand:
Satzung gemäß § 10 BauGB

Bearbeitet im Januar 2014

Verfasser:

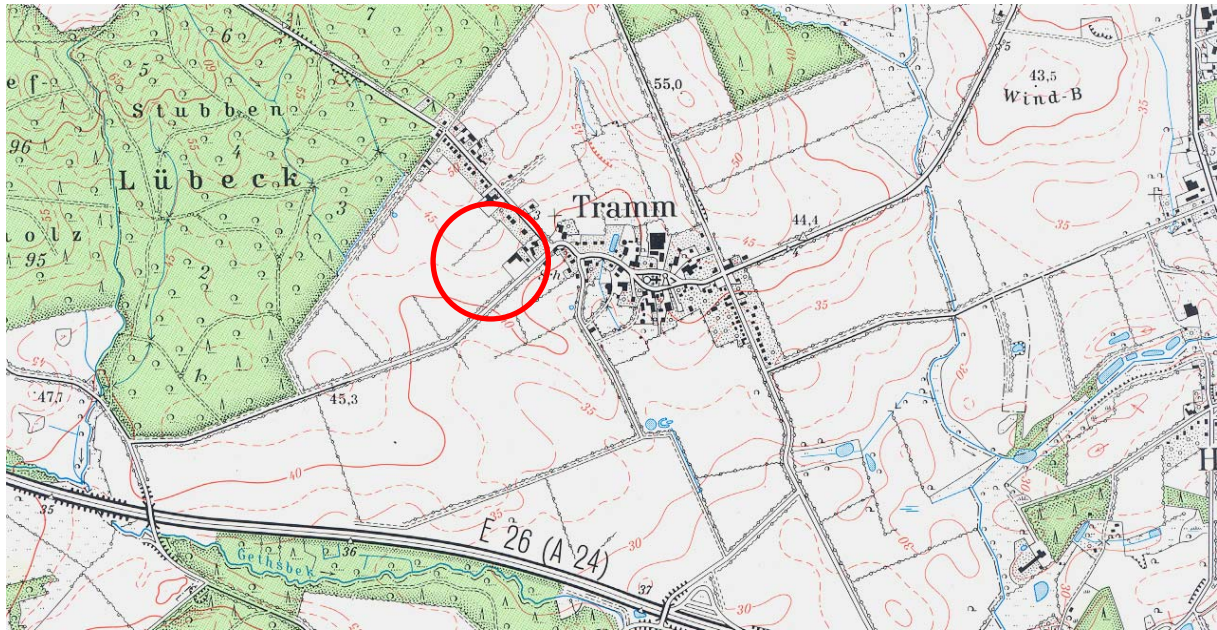
BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

Bearbeitung:

Horst Kühl
Marion Apel
Lena Lichtin

Auftraggeber:

Gemeinde Tramm
über das
Amt Büchen
Amtsplatz 1
21514 Büchen



INHALTSVERZEICHNIS

1. **Einleitung**
2. **Übergeordnete Planungen**
 - 2.1 Landschaftsplan
 - 2.2 Flächennutzungsplan
3. **Gründe der Aufstellung**
4. **Städtebauliche Zielsetzung, Planerische Konzeption**
5. **Rechtsgrundlagen**
6. **Grünordnerische Maßnahmen**
7. **Ver- und Entsorgung**
 - 7.1 Abwasser- und Regenwasserentsorgung
 - 7.2 Trink- und Brauchwasserversorgung
 - 7.3 Brandschutz
 - 7.4 Stromversorgung
 - 7.5 Telekommunikation
 - 7.6 Abfallentsorgung
8. **Verkehr und Erschließung**
9. **Geologie/ Boden**
10. **Artenschutz**
11. **Immissionen**
12. **Gewässerunterhaltung**
13. **Denkmalschutz**

1. EINLEITUNG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Tramm hat am 06.03.2012 beschlossen, für das Gebiet nordwestlich des „Kankelauer Weges“, für die Flurstücke 12, 13, 14, 15/1 und 15/2, der Flur 6, Gemarkung Tramm, anbindend an die vorhandene Bebauung, den Bebauungsplan Nr. 3 aufzustellen.

Die nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Tramm, für das Gebiet nordwestlich des „Kankelauer Weges“, für die Flurstücke 12, 13, 14, 15/1 und 15/2, der Flur 6, Gemarkung Tramm, anbindend an die vorhandene Bebauung, hat die Gemeindevertretung geprüft.

Über den anstehenden Bebauungsplan Nr. 3 ist die Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 S. 1 BauGB) durch öffentliche Auslegung der Planung vom 04.01. bis 18.01.2013 informiert worden. Hinweise und Anregungen von Bürgerinnen und Bürger wurden nicht vorgetragen.

Die Planung sah bisher ein Allgemeines Wohngebiet und ein Gewerbegebiet vor. Das Büro für Schallschutz, ibs, wurde mit der schalltechnischen Untersuchung des Planungsvorhabens bezüglich der Schutzbedürftigkeit des Allgemeinen Wohngebietes beauftragt.

Hier wird die bisherige Aufteilung der Fläche in Wohngebiet und Gewerbegebiet als problematisch angesehen.

Aufgrund der schalltechnischen Situation werden das Betriebsgrundstück und die sich im Nordosten anschließende Fläche insgesamt als Mischgebiet festgesetzt. Um zu vermeiden, dass auf der derzeit gewerblich genutzten Fläche bei eventueller späterer Betriebsaufgabe bzw. -verkleinerung weitere Wohnnutzungen zu den im nordöstlichen Bereich bestehenden Wohnungen hinzukommen, wird das Mischgebiet in MI 1 und MI 2 aufgeteilt und bei dem Mischgebiet MI 2 werden Wohnungen ausgeschlossen.

Da in der Vergangenheit mit der Gemeinde verschiedene Modelle diskutiert worden und um den dort ansässigen Betrieb eine Basis für den Erhalt des Standortes zu schaffen, ist man zu dem Ergebnis gekommen das Verfahren weiter zu führen auf der Ebene des § 13a BauGB. Dieses Verfahren wurde mit dem Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Regionalentwicklung, Umwelt und Bauen, abgestimmt. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt.

Der § 13a ist in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB und dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Bei Flächen kleiner als 20.000 m², wie hier der Fall ist, gilt

- Das Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung entfällt
- Das Verfahren nach § 13a kann vom Flächennutzungsplan geringfügig abweichen
- Eingriffe in Natur und Landschaft bei Überplanung von weniger als 20.000 m² sind nicht ausgleichspflichtig.

Dadurch wird erreicht, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung dazu dient, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit weitere Eingriffe in Natur und Landschaft zu verhindern.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landschaftsplan

Seit Juli 2009 gilt der § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan in der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die Aufgabe der Gemeinde besteht darin, den Inhalt des Landschaftsplanes, unter Abwägung mit den anderen bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigten Belange (§ 1 Abs. 6 BauGB) in die Bauleitpläne aufzunehmen (§ 21 BNatSchG).

Die Gemeinde Tramm besitzt einen festgestellten Landschaftsplan von 1999.

Der Landschaftsplan weist die Fläche als Grünlandfläche aus mit dem Vorschlag für mögliche Siedlungserweiterungsflächen.

2.2 Flächennutzungsplan

Die wirksame 3. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Flurstücke 14 und 15/1 der Flur 6 Gemarkung Tramm als Dorfgebiet (MD) dar. Ebenso ist durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Restfläche des gemeindeeigenen Flurstücks 15/2 als Dorfgebiet und der verbleibende Teil des Flurstücks 15/2 als Bolzplatz ausgewiesen.

3. GRÜNDE DER AUFSTELLUNG

Um die Gebäude der Hof- und Betriebsfläche zu legalisieren, wird der Bebauungsplan Nr. 3 aufgestellt und die Fläche des Baubetriebes sowie eine kleine, im Nordosten angrenzende, Fläche als Mischgebiet festgesetzt.

Um zu vermeiden, dass auf der derzeit gewerblich genutzten Fläche bei eventueller späterer Betriebsaufgabe bzw. –verkleinerung weitere Wohnnutzungen zu den im nordöstlichen Bereich bestehenden Wohnungen hinzukommen, wird das Mischgebiet in MI 1 und MI 2 aufgeteilt und bei dem Mischgebiet MI 2 werden Wohnungen ausgeschlossen.

In diesem Zuge wird auch der südwestlich gelegene Bolzplatz als öffentliche Grünfläche gesichert. Ein Regelungsbedarf hinsichtlich möglicher Parkplätze für die Nutzung des Bolzplatzes besteht nicht.

4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG, PLANERISCHE KONZEPTION

Das Planungsgebiet ist insgesamt ca. 1,6 ha groß, befindet sich nordwestlich des „Kankelauer Weges“, anbindend an die vorhandene Bebauung.

Als Übergang zur freien Landschaft werden u.a. die vorhandenen Knicks an der nördlichen Nordwestgrenze sowie entlang des Kankelauer Weges mit der Entwicklung eines Schutzstreifens zum Erhalt festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 liegt in der Ortslage der Gemeinde Tramm.

Südöstlich liegend beginnt der Ortskern der Gemeinde, der sich durch eine Bebauung mit größeren Gebäuden, im Wesentlichen landwirtschaftlichen Gebäuden, auszeichnet.

Nördlich sowie südöstlich, beidseitig des Dreidorfer Weges sowie der Dorfstraße, befinden sich Wohngebiete der Gemeinde Tramm, hierbei handelt es sich um Wohngebiete, die mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bzw. als Einzel- bzw. Doppelhäuser bebaut sind.

Der eigentliche Ortskern soll als solcher erkennbar bleiben und sich städtebaulich anders darstellen, als die Wohnbaubereiche.

Die Dachneigung beträgt in Anpassung an die umliegende Bebauung, max. 48°.
Die Dachneigung darf bei Gründächern die festgelegte Dachneigung unterschreiten.
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,40.

Gestaltung:

Die Außenwände sind nur in Verblendmauerwerk und/oder Putz in gedeckten RAL-Farben oder Holzkonstruktionen in Natur und in gedeckten RAL-Farben zulässig.

Holzhäuser in Blockbauweise sind unzulässig.
Zulässig sind Dacheindeckungen in Ton- oder Betonpfannen in den Farben Rot, Rot/ Braun, Schwarz und Anthrazit zulässig.
Für Nebenanlagen gelten die gestalterischen Festsetzungen der Haupt- (Wohn-) gebäude, Flachdächer sind zulässig.

5. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert Art. 1 G vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990, letzte Änderung Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: § 18 Abs. 8 gestrichen (Art. 4 Ges. v. 17.01.2011, GVOBl. S. 3)

Der Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1.000 gem. §§ 2, 8, 9, und 10 in Verbindung mit § 30 Baugesetzbuch entwickelt sich teilweise aus den Flächennutzungsplanungen der Gemeinde Tramm.

Das Verfahren wird ab diesen Verfahrensschritt nach § 13a BauGB durchgeführt.

Von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

6. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Für alle Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gilt generell, dass diese so gering wie möglich zu halten sind (§ 12 LNatSchG).

Bei „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB sind, bei Flächen weniger als 20.000 m², Eingriffe in Natur und Landschaft bei der Überplanung nicht ausgleichspflichtig.

Darüber hinaus gibt es eine Reihe gesetzlicher Vorschriften, die eine Minimierung von Eingriffen fordern:

1. Baugesetzbuch:

Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, sind zu berücksichtigen.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.

Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden besonders geschützt.

2. Das Landeswassergesetz fordert den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

3. DIN 18.300, Ziffer 3.4 führt aus:

- Oberboden ist besonders zu sichern, keine Verdichtung, keine Vermengung mit anderen Böden oder gar Schutt.

Darüber hinaus sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Schutz des Oberbodens durch rechtzeitigen Ausbau, geeignete Zwischenlagerung nach DIN 18.300 bzw. Verwertung an anderer Stelle

Insgesamt sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Minimierungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Erhaltung von hochwertigen Gehölzstrukturen; Knicks und Bäume
Bodenschutzmaßnahmen
- Vermeidungsmaßnahmen:
Zeitbestimmungen zu den Eingriffen in Gehölz- und Gebäudebestände (Tiere)
- Empfehlungen zur Begrünung der Baugrundstücke.

6.1 Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Erhaltung von Landschaftselementen

Die benannten Einzelbäume und die Knickstrukturen westlich des Kankelauer Weges sowie die Knickstruktur an der Nordwestgrenze sind durch Festsetzung zu erhalten.

Erhaltungsmaßnahmen:

Knicks:

Entlang der Knicks werden im Bereich der Bauflächen auf der Innenseite der Knicks 3 m breite Schutz- und Pufferzonen gebildet (gerechnet ab Knickfuß) die gleichzeitig der Pflege des Knicks dienen könnten. Sie sind als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen. Die Schutzstreifen sind naturnah zu entwickeln. In den Schutzstreifen dürfen keine Versiegelungen vorgenommen werden und die Flächen dürfen als Lagerflächen nicht genutzt werden, entsprechend sind die Schutzstreifen zu den Bauflächen hin, landschaftsgerecht einzuzäunen. Um eine Verbuschung zu verhindern sind die Schutzstreifen alle drei Jahre ab September zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Die Gehölze der Knicks sind bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang mit Knicksträuchern gleicher Art (vgl. Ziffer 6.3.1) zu ergänzen. Lückige Gehölzbestände auf dem Knickwall sind mit Knickgehölzen aufzupflanzen.

Die fachgerechte Pflege des Knicks ist zu gewährleisten; der Knick ist alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen (eine Handbreit über dem Boden absägen). Im Abstand von 20 – 50 m bleiben die Überhälter stehen. Die Fristen des § 27a LNatSchG (Gehölzschnitt nur vom 1. Oktober bis 14. März) sind zu beachten und anzuwenden. Das Reisig bleibt nicht auf dem Wall liegen. Erosierte Stellen im Knickwall werden mit Grassoden ausgebessert.

Einzelbäume

Die Bäume sind so zu schützen, dass keine Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich des Baumes, die zum Absterben des Baumes führen oder seine Lebensfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen, vorkommen können. Als Schädigung des Wurzelbereiches unter der Baumkrone (Kronenbereich) gelten insbesondere

- Befestigung der Fläche mit einer wasserundurchlässigen Decke (z.B. Asphalt, Beton)
- Abgrabungen, Ausschachtungen, (z.B. durch Ausheben von Gräben) oder Aufschüttungen
- Lagern oder Ausschütten von Salzen, Ölen, Säuren, oder Laugen
- Austreten von Gasen und anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen
- Unsachgemäße Anwendung von Düngemitteln und Unkrautvernichtungsmitteln.
- Anwendung von Streusalzen, soweit der Kronenbereich nicht zum befestigten Verkehrsraum gehört.

Jedem Baum ist ein vegetationsfähiger Standort von mind. 10 m² Größe zu gewährleisten und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Die Bäume sind aus Gründen des Faunaschutzes nur in Ausnahmefällen baumchirurgisch zu behandeln. Auf die Verkehrs-Sicherheitspflicht ist zu achten. Art und Umfang der Verkehrsicherungsmaßnahmen sind von dem Zustand des Baumes, dem Standort des Baumes, der Art des Verkehrs und der Verkehrserwartung abhängig. Dabei darf der Charakter des Baumes nicht beeinträchtigt werden.

Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen, gleicher Art, vorzunehmen

Bei jedem abgegangenen Baum ist ein Ersatzbaum mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein vegetationsfähiger Standort von mind. 10 m² Größe zu schaffen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Schutzmaßnahmen während der Bauzeit:

Während der Bauzeit sind die Bäume zu den Bauflächen in einem Schutzabstand von 3 m durch Bauzäune zu sichern. Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist innerhalb des Schutzabstandes zur Vermeidung von Bodenverdichtungen unzulässig.

6.2 Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)

Bodenschutzmaßnahmen

Die vorgesehenen Stellplätze auf dem Grundstück sind unversiegelt oder teilversiegelt auszuführen, entweder mit wassergebundenem Material oder großfugigem Pflaster, Ökopflaster, Rasengittersteine o. ä., damit eine gewisse Versickerungsleistung für Niederschlagwasser gewährleistet bleibt.

Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle, bis zur Wiederverwertung auf dem Grundstück, zwischenzulagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung einzusäen. (z.B. Lupine; Schutz des Oberbodens).

Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern (z.B. durch Fräsen, Einsaat mit Lupinen u.a.)

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes

Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu Sammeln und als Gartenbewässerung zu Nutzen oder auf dem Grundstück versickern zu lassen.

Maßnahmen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die verschiedenen Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen dienen der Einbindung des Gebietes in die Landschaft und schaffen einen harmonischen Übergang vom Ort zur Landschaft und Eingliederung ins Dorf.

Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Fauna

Um eine Beeinträchtigung von Brutvögeln der Gehölze zu vermeiden, müssen mögliche Eingriffe in Gehölze (Baufeldfreimachung) außerhalb der Brutzeit bzw. nicht von Mitte März bis Ende September stattfinden.

Um eine Beeinträchtigung von Brutvögeln der Gebäude zu vermeiden, ist der Abbau von Schuppen außerhalb der Brutzeit bzw. nicht von Mitte März bis Ende September durchzuführen, oder vor dem Abbau überprüfen, dass keine besetzten Nester vorhanden sind.

6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Knickschutzstreifen

Entlang der vorhandenen Knicks an der nordwestlichen sowie an der südöstlichen Plangrenze im Bereich der Bauflächen, sind 3 m breite Schutz- und Pufferzonen (gerechnet ab Knickfuß), die gleichzeitig der Pflege der Knicks dienen können, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie sind zu den Baugrundstücken hin einzuzäunen. Um eine Verbuschung der Fläche zu verhindern, ist der Knickstreifen alle drei Jahre ab September zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Nebenflächen

Die versiegelten Flächen im privaten Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden. Die Stellflächen, Zufahrten etc. sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

6.4 Empfehlungen zur Bepflanzung der Grundstücke

Gründächer und KletterpflanzenGründächer:

Für Nebengebäude mit Flachdächern und geringer Dachneigung wird empfohlen, diese als Gründächer mit einer 8-10 cm starken, geeigneten, durchwurzelbaren Substratauflage anzulegen und mit Extensivbegrünung aus Kräutern und ca. 20 % Gräsern zu bepflanzen. Moose wandern als Pionierpflanzen meist von selbst ein. Sedum- Arten sind Hauptbestandteil der Begrünung.

Geeignete Arten sind z.B.:

Schöner Lauch	(Allium pulchellum)	Weißer Mauerpfeffer	(Sedum album)
Schnittlauch	(Allium schoen.)	Fetthenne	(Sedum floriferum)
Zittergras	(Briza media)	Mongolen- Sedum	(Sedum hybridum)
Aufrechte Trespe	(Bromus erectus)	Tripmadam	(Sedum rupestre)
Schaf-Schwingel	(Festuca ovina)	Milder Mauerpfeffer	(Sedum sexangulare)
Horst-Rotschwingel	(Festuca rubra)	Kaukasus- Fetthenne	(Sedum spurium)
Hauswurz	(Jovibarba globifera)	Dachwurz	(Semp. tectorum)
Kleine Kammschmiele	(Koeleria glauca)		

Kletterpflanzen:

Für die Eingliederung der Gebäude in ein naturnahes Landschaftsbild wird die Verwendung von Kletterpflanzen empfohlen.

Geeignete Arten sind z.B.:

Bergwaldrebenarten	(Clematis mont.spec)	Wilder Wein	(Parthenocissus tric.Veitchii)
Gemeine Waldrebe	(Clematis vitalba)	Kletterrosen	(Rosa spec)

Gemeine Efeu	(Hedera helix)	Brombeere	(Rubus fruticosus)
Hopfen	(Humulus lupulus)	Wilde Weinrebe	(Vitis vinifera)
Waldgeißblatt	(Lonicera pericl.)	sowie Obstbaumsorten aller Art	

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Für die Baugrundstücke und privaten Grünflächen wird empfohlen, Anpflanzung vor allem mit geeigneten standortsheimischen Laubgehölzen vorzunehmen:

Ahornarten	(Acer spec.)	Kirschenarten	(Prunus spec.)
Hartriegelarten	(Cornus spec)	Schlehdorn	(Prunus spinosa)
Birke	(Betula pendula)	Strauch-Wildrosenarten	(Rosa spec.)
Hasel	(Corylus avellana)	Salweide	(Salix caprea)
Weißdornarten	(Crataegus spec.)	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Liguster	(Ligustrum vulgare)	Vogelbeerarten	(Sorbus spec.)
Heckenkirschenarten	(Lonicera spec.)	Schneeball	(Viburnum opulus)
Obsthochstämme		Hainbuche	(Carpinus betulus)

ergänzt durch weitere Wild- und Strauchrosenarten, bodendeckende Rosenarten (jedoch nicht Rosa rugosa und Rosa tomentosa).

Auszuschließen sind immergrüne Gehölze (Koniferen)!!

7. VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Die Fläche liegt im Entwässerungsbereich der Ortsentwässerung Tramm (Mischwassersystem). Das Klärwerk liegt innerhalb der Gemeinde.

Das Niederschlagswasser wird ebenfalls in die als Mischsystem ausgelegte öffentliche Kanalisation eingeleitet.

7.2 Trink- und Brauchwasserversorgung

Die Versorgung der Gemeinde Tramm mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über die zentrale Wasserversorgung, Versorgungsträger sind die Vereinigten Stadtwerke GmbH.

7.3 Brandschutz

Laut Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999 – IV 334-166.701.400-ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h, für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten.

Dies ist über die zentrale Wasserversorgungsanlage zu ermöglichen.

7.4 Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom erfolgt über die E. ON Hanse AG und/oder anderen Anbietern.

7.5 Telekommunikation

Vor Beginn der erforderlichen Tiefbauarbeiten für die Erschließungsarbeiten sowie für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen ist die genaue Kabellage der Stromversorgungsleitungen bei der E.ON Hanse AG und/oder anderen Anbietern zu erfragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Fackenburger Allee 31, 23554 Lübeck und/oder anderen Anbietern so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich mitzuteilen.

7.6 Abfallentsorgung

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragter Dritter durch.

Die Entsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung).

Diese regelt die Entsorgung von Abfällen (z.B. Behälterausstattung, Abfuhrhythmus und Bereitstellung).

8. VERKEHR- UND ERSCHLISSUNG

Das Plangebiet wird vom „Kankelauer Weg“ aus erschlossen.

9. GEOLOGIE/ BODEN

Die Baugrunduntersuchungen durch zwei Sondierungen im Bereich des Grundstücks Kankelauer Weg 2 haben folgendes ergeben:

Unterhalb Auffüllung (max. 0,7 m dick) stehen sowohl Sande als auch Geschiebelehm/Geschiebemergel an.

Grundwasser wurde als Schichtenwasser ab 1,85 m unter Gelände festgestellt. Höhere Stauwasserbildungen sind möglich.

Eine Flachgründung von Neubauten ist nach im Einzelnen festzulegenden Bodenaustauschmaßnahmen möglich.

Für Kellergeschosse sind im gesamten Baugebiet besondere Trockenhaltungsmaßnahmen erforderlich (wasserdruckhaltende Wanne).

Eine Versickerung von Niederschlagswassergemäß DWA a-138 ist aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse nicht möglich.

10. ARTENSCHUTZ

Die Gemeinde Tramm plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3, um die Gebäude der vorhandenen Hof- und Betriebsfläche planungsrechtlich zu sichern.

Des Weiteren ist eine planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Bolzplatzes und Erweiterung des Bolzplatzes auf die angrenzende Pferdekoppel vorgesehen.

Zu erwartende Veränderungen sind die Umwandlung der Flächennutzung der Koppel zum Bolzplatz sowie das Versetzen vorhandener Schuppen.

Durch kleinräumige Umwandlung von Gehölz und Umbau von Lagerschuppen kann es zur Betroffenheit von Brutvögeln kommen, die jedoch durch Vermeidungsmaßnahme in Form einer Vorgabe der Eingriffszeiten oder vorherige Überprüfung auf besetzte Nester ausgeschlossen werden können. Weitere artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen sind

aufgrund der geringen Größe betroffener Flächen und vorhandener Vorbelastung nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.

11. IMMISSIONEN

Lärmimmissionen durch den Bolzplatz

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes unmittelbar nordöstlich des Gewerbebetriebes hat keine negativen Auswirkungen bezüglich der Nutzung des bisherigen Bolzplatzes.

Die heranrückende Bolzplatznutzung anstelle der bisherigen Pferdekoppelnutzung „passt“ zwar bezüglich der bisherigen Dorf-/Mischgebiets – Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung auf dem Grundstück Kankelauer Weg 2, nicht jedoch bezüglich der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Um dessen Schutzbedürftigkeit im Sinne der *Freizeitlärmrichtlinie* zu sichern, müsste die bisherige Pferdekoppel aus der Bolzplatzausweisung herausgenommen oder zumindest die Bolzplatznutzung dieses Bereichs abends nach 20:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen gantzätig ausgeschlossen werden.

Lärmimmissionen durch den Gewerbebetrieb

Der vorhandene Baubetrieb mit seinen für derartige Betriebsnutzungen typischen Betriebsaktivitäten und den damit verbundenen Geräuschimmissionen lässt im Hinblick auf die Belange des Schallschutzes keine Festsetzung eines unmittelbar angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes zu. Der dafür geltende Immissionsrichtwert der *TA Lärm* von 55 dB(A) wird überschritten.

Dies würde nur dann „passen“, wenn die beschriebenen Betriebsaktivitäten drastisch reduziert würden (u.a. Beginn der Betriebszeit erst ab 07:00 Uhr, kein Betrieb von lärmintensiven Arbeitsgeräten im Freien, Beschränkung der Betriebszeit des Radladers) im Zusammenhang mit einer in der gegebenen engen nachbarschaftlichen Situation ohnehin gebotenen Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Dies würde jedoch unseres Erachtens in den Bestandsschutz des Betriebes eingreifen und typische, ggf. auch existenzielle Betriebsabläufe nicht mehr zulassen.

Aus schallschutzfachlicher Sicht werden folgende Alternativen angeregt:

- Festsetzung des Betriebsgrundstückes als eingeschränktes Gewerbegebiet GE_e („es sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören“) sowie des sich im Nordosten anschließenden Grundstückes als Mischgebiet (das vom Kankelauer Weg zurückliegende Gebäude wird im Erdgeschoss derzeit komplett durch den Baubetrieb gewerblich genutzt – eine spätere Nutzungsänderung für ausschließliche Wohnzwecke wäre dann aber ausgeschlossen).
- Festsetzung des Betriebsgrundstückes und der sich im Nordosten anschließenden Fläche insgesamt als Mischgebiet (um zu vermeiden, dass auf der derzeit gewerblich genutzten Fläche bei eventueller späterer Betriebsaufgabe bzw. –verkleinerung weitere Wohnnutzungen zu den im nordöstlichen Bereich bestehenden Wohnungen hinzukommen, müsste geprüft werden, ob ein diesbezüglicher Ausschluss aus den Bauflächenverhältnissen hergeleitet oder durch eine Begrenzung von Grundstücksgrößen und der darauf bezogenen höchstzulässigen Zahl der Wohnungen auf der Rechtsgrundlage von § 9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB in Verbindung mit §§ 16 – 21 BauNVO geregelt werden kann). Siehe -Ziffer 1. Einleitung- der Begründung.

Aufgrund dieser schalltechnischen Situation sind das Betriebsgrundstück und die sich im Nordosten anschließende Fläche insgesamt als Mischgebiet festgesetzt. Um zu vermeiden, dass auf der derzeitig gewerblich genutzten Fläche bei eventueller späterer Betriebsaufgabe bzw. –verkleinerung weitere Wohnnutzungen zu den im nordöstlichen Bereich bestehenden Wohnungen hinzukommen, wird das Mischgebiet in MI 1 und MI 2 aufgeteilt und bei dem Mischgebiet MI 2 werden Wohnungen ausgeschlossen.

12. GEWÄSSERUNTERHALTUNG

Südwestlich des Bebauungsplanes Nr. 3 verläuft das verrohrte Verbandsgewässer Nr. 11.4.2.

Sollte es sich im Rahmen der weiteren Planung ergeben, dass doch Oberflächenwasser in Verbandsanlagen eingeleitet werden soll, sind die einzuleitenden Mengen zu ermitteln. Es ist sicherzustellen, dass keine erhöhten Zuflüsse zugeleitet werden.

Die einzuleitende Menge darf den landwirtschaftlichen Abfluss von 1,2 l / (s x ha) nicht überschreiten. Die entsprechenden Berechnungsunterlagen und die Unterlagen über die technischen Anlagen (Zeichnungen) sowie die Lage der Einleitstelle in das Verbandsgewässer sind dem Gewässerunterhaltungsverband zur Zustimmung vorzulegen.

13. DENKMALSCHUTZ

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. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Tramm; den 29.07.2014

Siegel

gez. H. Hanisch
Bürgermeister