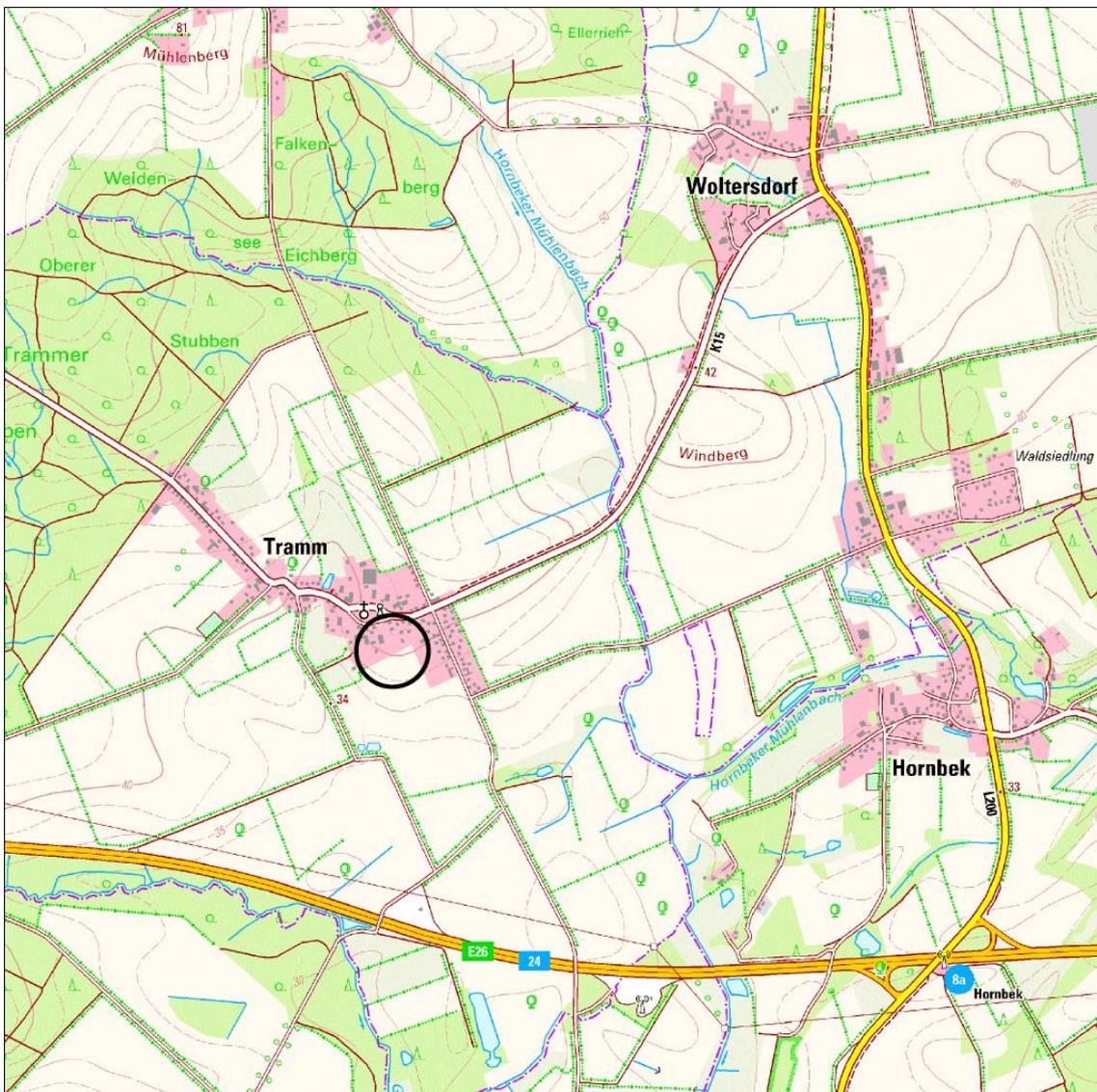




## Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 5

für das Gebiet südlich der Dorfstraße, entlang der rückwärtigen Grenze der westlichen der Bebauung entlang der Rosenstraße mit den Flurstücken Nr. 44/4, 137 und 138 der Flur 3 auf der Gemarkung Tramm in der Gemeinde Tramm



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

**Bearbeitung:**

**PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH**

Elisabeth-Haseloff-Straße 1  
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

[luebeck@prokom-planung.de](mailto:luebeck@prokom-planung.de)

Richardstraße 47  
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

[hamburg@prokom-planung.de](mailto:hamburg@prokom-planung.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Grundlagen der Planaufstellung</b> .....	<b>5</b>
1.1	Planungsanlass.....	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	5
1.3	Grundlage des Verfahrens .....	5
1.4	Rechtsgrundlagen .....	5
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse</b> .....	<b>6</b>
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein .....	6
2.2	Regionalplan .....	7
2.3	NATURA 2000-Gebiete .....	7
2.4	Flächennutzungsplan .....	8
2.5	Landschaftsplan .....	8
2.6	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen .....	9
<b>3</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>9</b>
3.1	Städtebauliche Situation.....	9
3.2	Verkehrliche Erschließung .....	9
3.3	Natur und Umwelt .....	10
3.3.1	Vegetationsbestand .....	10
3.3.2	Topografie und Bodenverhältnisse .....	16
3.3.3	Altlasten .....	16
3.3.4	Natur- und Artenschutz .....	16
3.3.5	Orts- und Landschaftsbild .....	16
3.3.6	Erholung .....	16
3.4	Denkmalschutz .....	17
3.5	Eigentumsverhältnisse .....	17
3.6	Ver- und Entsorgung .....	17
3.7	Immissionsschutz.....	17
<b>4</b>	<b>Planung</b> .....	<b>18</b>
4.1	Ziele und Zweck der Planung .....	18
4.2	Flächenbilanz .....	19
4.3	Städtebauliches Konzept.....	19
4.4	Erschließung und Stellplätze .....	20
4.5	Grün- und Freiraumkonzept .....	20
4.6	Ver- und Entsorgung .....	21

<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>22</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	22
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	23
5.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen .....	23
5.4	Verkehrsflächen .....	24
5.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	24
<b>6</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>25</b>
6.1	Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung .....	25
6.2	Anzahl der erforderlichen Stellplätze .....	26
<b>7</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>26</b>
<b>8</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>27</b>
<b>9</b>	<b>Maßnahmen zur Bodenordnung.....</b>	<b>27</b>
<b>10</b>	<b>Kosten/Finanzwirksamkeit .....</b>	<b>27</b>
<b>11</b>	<b>Beschluss .....</b>	<b>28</b>

## **ANLAGEN**

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Tramm,  
Bebauungsplan Nr. 5, Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 22.08.2022
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Tramm,  
Bebauungsplan Nr. 5, Bebauungskonzept, Stand: 22.08.2022

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Planungsanlass**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 möchte die Gemeinde Tramm der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde aktiv begegnen und in zentraler Ortslage südlich der Dorfstraße die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes schaffen.

Das Plangebiet befindet sich heute in Teilen innerhalb der gewachsenen Ortslage und ist demnach dem Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Die rückwärtigen Bereiche sind hingegen eher dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen, so dass eine (wohnbauliche) Nutzung derzeit nicht möglich ist. Aufgrund dessen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

### **1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich in zentraler Ortslage der Gemeinde Tramm südlich des Dorfgangers mit der Kappel und Kirchhof. Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 44/4, 137 und 138 der Flur 3 auf der Gemarkung Tramm und bildet eine Fläche von 1,2 ha.

Er wird begrenzt durch:

- die Dorfstraße im Norden,
- die westlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Rosenstraße im Osten,
- das Flurstück Nr. 46 der Flur 3 auf der Gemarkung Tramm (Dorfstraße 18) im Westen,
- landwirtschaftliche Flächen im Süden.

Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **1.3 Grundlage des Verfahrens**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 erfolgt in einem regulären Verfahren mit allen nach den §§ 3 und 4 BauGB erforderlichen Beteiligungsverfahren einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Parallel erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tramm.

### **1.4 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBl. 2009 S. 6), zuletzt geändert durch § 81 neu gefasst (Art. 4 Ges. v. 06.12.2021, GVOBl. S. 1422)

## **2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse**

### **2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein**

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein aus dem Jahre 2021 befindet sich die Gemeinde Tramm innerhalb des "Ländlichen Raumes" sowie innerhalb des 10 km Radius um das Mittelzentrum Mölln. Zudem liegt die Gemeinde an der Landesentwicklungsachse entlang der Bundesautobahn A24.

Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, sollen den örtlichen Bedarf decken. Dort können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen). Es ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen.

Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in Wohnheimen und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen, werden nur zu zwei Drittel auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet

Der Wohnungsbestand der Gemeinde Tramm lag nach aktuellem Kenntnisstand am 31. Dezember 2020 bei 167 Wohneinheiten. Demnach liegt der aktuelle wohnbauliche Entwicklungsrahmen bis zum Jahr 2036 bei bis zu 17 neuen Wohneinheiten.

Unter Berücksichtigung der Plangebietsgröße können mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 bis zu 9 neue Wohneinheiten entwickelt werden (11 abzüglich der Bestandwohneinheiten). Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen von 17 Wohneinheiten bis 2036 wird demnach eingehalten.



Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021)

## 2.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regionalplanes Schleswig-Holstein Süd (Planungsraum I) aus 1998. Gemäß Regionalplan liegt das Gebiet innerhalb des Ländlichen Raumes. Weitergehende Aussagen sind nicht enthalten.

## 2.3 NATURA 2000-Gebiete

Der Plangeltungsbereich liegt in keinem und grenzt an kein NATURA 2000-Gebiet.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das westlich der Ortslage Tramm befindliche Naturschutzgebiet FFH-Gebiet DE-2429-304 „Kieffholz“ in einer Entfernung von > 1 km. In einer Entfernung von > 1,6 km befindet sich zudem das FFH-Gebiet DE-2429-353 „Kleinstmoore bei Hornbek“.

Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet ist das DE-2328-491 „Waldgebiete in Lauenburg“ in einer Entfernung von > 4,5 km.

Die geplante Entwicklung eines kleinteiligen Wohngebietes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der FFH-Gebiete und des EU-Vogelschutzgebietes. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Gebiete sowie der Arten ist durch die geplanten Veränderungen der Habitatausstattung im Plangeltungsbereich nicht ableitbar. Denkbare Fernwirkungen durch den Bau von Wohngebäuden und dem

Verkehr treten auf die Distanz von > 1 km und den bestehenden baulichen Nutzungen in der Umgebung nicht in Erscheinung.

## 2.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tramm stellt das Plangebiet zu großen Teilen als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Lediglich die randlichen Flächen sind als Fläche die Landwirtschaft dargestellt. Westlich und östlich des Plangebietes schließt die bestehende Ortslage als Dorfgebiet (MD) an. Der nördlich des Plangebietes befindliche Dorfanger ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ und „Parkanlage“ dargestellt.

Die für die Planung erforderliche Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Die künftige Darstellung wird voraussichtlich als Wohnbaufläche (W) erfolgen.

Unter Berücksichtigung der Änderung des Flächennutzungsplanes wäre der Bebauungsplan Nr. 5 somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2.5 Landschaftsplan

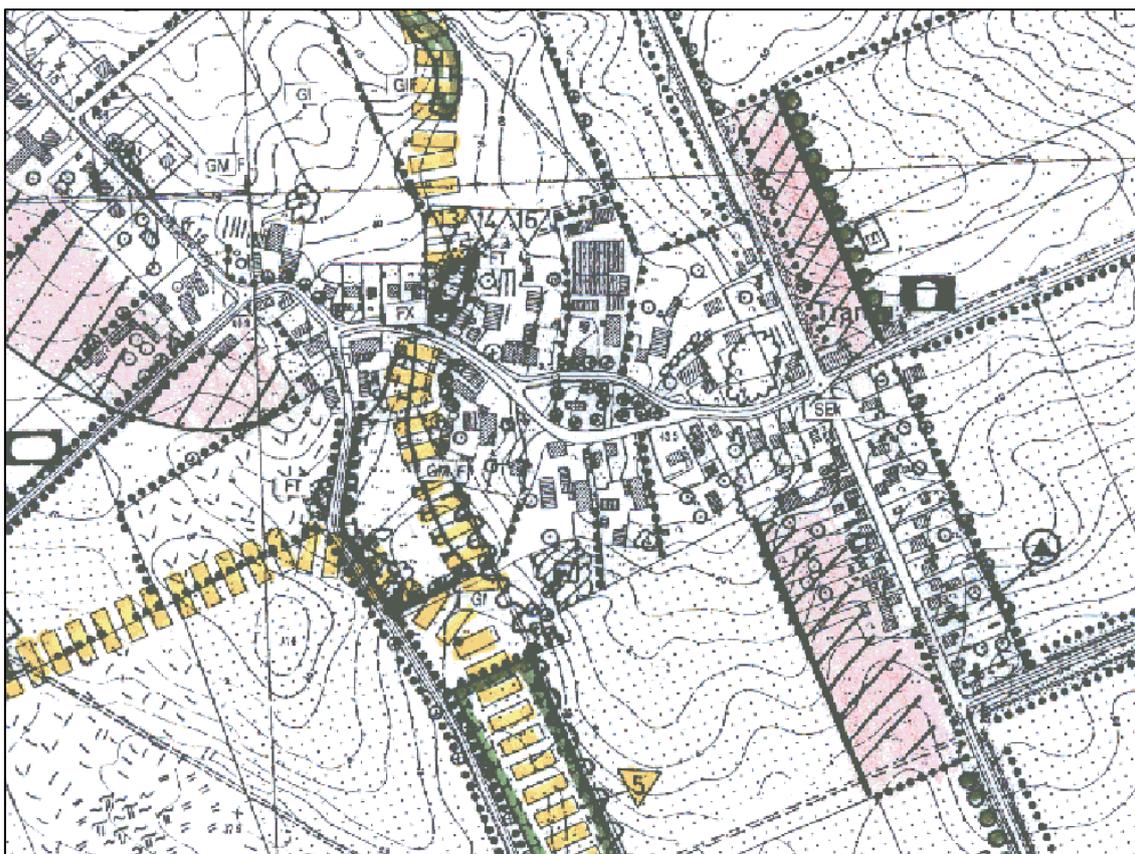


Abb. 2: Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Tramm

Der Landschaftsplan der Gemeinde Tramm stellt das Plangebiet weitestgehend in seinem Bestand als Siedlungsbereich dar. Ergänzt wird die Darstellung durch

Bestandsknicks, welche an den jeweiligen Grundstücksgrenzen von Nord nach Süd verlaufen. Diese Knicks sind in der Bestandsituation jedoch nicht vorhanden.

Auch der Landschaftsplan stellt die südlich angrenzenden Flächen als Landwirtschaftliche Fläche (Acker) dar.

## **2.6 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb der Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und der örtlichen Struktur sind große Teile des Plangebietes bereits heute dem Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen. Die rückwärtigen Flächen sind hingegen dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen.

Auch die weiteren Flächen in der zentralen Ortslage sind weitestgehend dem Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen.

## **3 Bestandssituation**

### **3.1 Städtebauliche Situation**

#### Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist bereits heute durch die vorherrschende Wohnnutzung und den zugehörigen gärtnerischen Bereichen geprägt. Die Siedlungsbereiche sind überwiegend durch gepflegte Vegetationsstrukturen, teilweise aufgrund aussetzender Nutzung im südwestlichen Bereich auch durch eine Überlagerung von ruderalem Bewuchs geprägt.

#### Außerhalb des Plangebietes

Westlich und östlich des Plangebietes schließen landwirtschaftliche und wohnbauliche Nutzungen an. In der zentralen Ortslage finden sich hierbei noch eine Vielzahl großformatiger landwirtschaftlicher Gebäude mit ergänzender Wohnnutzung. Der Anteil der landwirtschaftlichen Nutzung nimmt in der Entfernung zum alten Dorfkern ab und wird zu einer klassischen Einfamilienhausbebauung.

Südlich des Plangebietes schließt sich landwirtschaftliche Nutzung an.

### **3.2 Verkehrliche Erschließung**

#### MIV - Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße. Die Dorfstraße geht in westliche Richtung über in den Dreidorfer Weg und schließt weitergehend an die Bundesstraße B207 an. In östliche Richtung führt die Dorfstraße als Trammer Straße (Gemeinde Woltersdorf) an die Möllner Straße (L200). Über diese Anschlusspunkte ist das Plangebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden.

### Fuß- und Radwege

Eigenständige Fuß- und Radwege bestehen innerhalb und angrenzend an das Plangebiet nicht. Durch die geringe Verkehrslast der Dorfstraße stellt die Straße eine gute Fuß- und Radwanderwegeverbindung in den angrenzenden Landschaftsraum dar.

### ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle „Tramm Kirche“, welche sich direkt am Plangebiet befindet, an das Busnetz der Hamburger Verkehrsverbund GmbH angebunden. Hierüber ist die Verbindung nach Mölln und Büchen möglich.

### Ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist derzeit bereits wohnbaulich genutzt. Die erforderlichen Stellplätze befinden sich innerhalb des Plangebietes.

## **3.3 Natur und Umwelt**

### **3.3.1 Vegetationsbestand**

Zur Aufnahme der Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangeltungsbereich und dem weitergehenden Untersuchungsraum wurde im April 2022 eine Biotoptypenkartierung<sup>1</sup> anhand des aktuellen Kartierschlüssels des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein<sup>2</sup> durchgeführt.

Nachfolgend werden zunächst die im Plangeltungsbereich und seinem näheren Umfeld vorkommenden Biotoptypen beschrieben, anschließend wird der vorhandene Bestand hinsichtlich seiner Bedeutung mittels Biotopwertstufen bewertet.

Der Plangeltungsbereich liegt im südlichen Randbereich der Ortschaft Tramm und umfasst Siedlungsfläche mit gartenbaulicher Prägung. Nördlich verläuft die Dorfstraße. Die Siedlungsbereiche sind überwiegend durch gepflegte Vegetationsstrukturen, teilweise aufgrund aussetzender Nutzung im südwestlichen Bereich auch durch eine Überlagerung von ruderalem Bewuchs geprägt.

### Landwirtschaftliche Flächen

Die südliche Grenze des Untersuchungsgebietes wird durch einen **Wildacker (AAj)** gebildet, welcher Arten wie die Weiße Taubnessel (*Lamium album*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Hain-Rispengras (*Poa nemorales*), Wiesen- Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Raps (*Brassica napus*), Rot-Klee (*Trifolium pratense*), Vogel-Miere (*Stellaria media*), Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*) und Weißklee (*Trifolium repens*) enthält. Der Wildacker wird regelmäßig umgebrochen und neu eingesät. Die südliche Begrenzung

---

<sup>1</sup> PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Tramm, Bebauungsplan Nr. 5, Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 22.08.2022

<sup>2</sup> Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein: Kartieranleitung und Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins mit Hinweisen zu den gesetzlich geschützten Biotopen sowie den Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie - Kartieranleitung und erläuterte Standardliste Biotoptypen, Stand: April 2022

zu den landwirtschaftlichen Flächen wird durch eine Beetle-Bank bzw. Käfer-Bank (Biotoptzuordnung: **Aufschüttung (XAs)/ Ruderale Staudenflur frischer Standorte (RHm)**) gebildet, die zu einem ca. 1,00 m hohen Wall gepflügt und mit einer speziellen Wildpflanzen-Mischung angesät wurde. Auch diese wird regelmäßig umgebrochen und setzt sich hauptsächlich aus den Arten Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Weiches Honiggras (*Holcus mollis*), Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Brennessel (*Urtica dioica*) und Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*) zusammen.

### Einzelbäume

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch vitale, naturraumtypische Gehölze sowie in geringerem Umfang durch Ziergehölze. Durch die gartenbauliche Prägung der Flächen ist ein guter Pflegezustand der Gehölze festzustellen, der vor allem auf dem Flurstück Nr. 44/4 vorhanden ist. Bei diesem Flurstück handelt es sich um den Privatgarten des Grundstückes Dorfstraße 26. Dort sind vor allem auch Ziergehölze bspw. in Form von Eschen-Ahorn, Douglas-Fichte oder Hemlocktanne vorhanden.

**Tabelle 1: Baumarten**

Nr.	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Stamm-Ø /Krone (m)
1	Berg-Ulme	Ulmus glabra	0,3/10
2	Berg-Ulme	Ulmus glabra	0,3/10
3	Berg-Ulme	Ulmus glabra	0,3/10
4	Vogel-Kirsche	Prunus avium	0,1/2
5	Vogel-Kirsche	Prunus avium	0,1/2
6	Vogel-Kirsche	Prunus avium	0,1/2
7	Vogel-Kirsche	Prunus avium	0,1/2
8	Vogel-Kirsche	Prunus avium	0,1/2
9	Roskastanie	Aesculus hippocastanum	0,3/6
10	Kultur-Apfel	Malus domestica	0,1/4
11	Winter-Linde	Tilia cordata	0,8/12
12	Winter-Linde	Tilia cordata	1,0/12
13	Rot-Buche	Fagus sylvatica	0,2/8
14	Rot-Buche	Fagus sylvatica	0,25/10
15	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	0,5/12
16	Kultur-Apfel	Malus domestica	0,3/14
17	Echte Walnuss	Juglans regia	0,3/12

Nr.	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Stamm-Ø /Krone (m)
18	Kultur-Apfel	Malus domestica	0,2/5
19	Fichte	Picea spec.	0,3/4
20	Echte Walnuss	Juglans regia	0,25/6
21	Echte Walnuss	Juglans regia	0,4/12
22	Hemlocktanne	Tsuga spec.	0,3/8
23	Stiel-Eiche	Quercus robur	0,4/14
24	Feld-Ahorn	Acer campestre	0,5/12
25	Kiefer	Pinus spec.	0,3/6
26	Eschen-Ahorn	Acer negundo	2x 0,4/16
27	Blut-Buche	Fagus sylvatica f. purpurea	0,4/12
28	Feld-Ahorn	Acer campestre	0,3/12
29	Zypresse	Cupressus spec.	0,5/5

### Flächige Gehölzbestände

Im Untersuchungsgebiet sind verschiedene Arten an flächigen Gehölzbeständen vorhanden. So existieren zum einen **urbane Gebüsch mit gebietsfremden Arten (SGf)**, die Ziergehölze enthalten und vor allem als Heckenstrukturen vorkommen. In Verbindung mit Staudenbeeten sind diese Ziergehölze als **urbane Ziergehölze und -staudenbeete (SGs)** anzusprechen. Südlich befindet sich zudem eine Fläche, bei der es sich um ein **urbanes Gehölz mit heimischen Baumarten (SGy)** handelt. Dieses enthält Sämlinge von Eichen, Ahorn und verschiedene Obstgehölze.

An der westlichen Grenze des Plangeltungsbereiches befindet sich ein **urbanes Gehölz mit gebietsfremden Laubbäumen (SGx)**, welches sich aus Fliederbeständen (*Syringa vulgaris*) zusammensetzt.

Ein **Sonstiges Gebüsch (HBy)** mit den Arten Weißdorn (*Crataegus mongyna*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus spec.*) befindet sich in der südwestlichsten Ecke des Plangeltungsbereiches.

Die gepflasterte Zufahrt zu dem Flurstück 44/4 wird beidseitig durch eine **Baumreihe aus Nadelhölzern (HRn)** in Form von Tannen und Fichten begleitet. Die westlich der Zufahrt gelegene Baumreihe zieht sich fast vollständig von Nord nach Süd durch den Plangeltungsbereich. Vorgelagert befinden sich Rasenflächen. Auch als östliche Begrenzung des Plangeltungsbereiches ist eine entsprechende Baumreihe vorhanden. Diese besteht aus Eibe (*Taxus baccata*).

### Ruderales Gras- und Staudenfluren

Ruderalbewuchs ist im Untersuchungsgebiet nur in geringem Umfang vorhanden, zu meist in ungenutzten Randbereichen und fast ausschließlich auf dem weniger intensiv gepflegten Flurstück 137 im Südwesten.

Im Plangeltungsbereich kommen folgende Biotoptypen der Gras- und Staudenfluren vor:

- **Rohboden auf trockenen Standorten (ROt)** mit den Arten Schachtelhalm (*spec.*), Acker-Schmalwand (*Arabidopsis thaliana*), Hasenklee (*Trifolium arvense*).
- **Ruderales Grasflur (RHg)** bei der Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*) und Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) dominieren, daneben sind in geringen Anteilen auch Kräuter wie Weißklee (*Trifolium repens*), Breit-Wegerich (*Plantago major*), Gundermann (*Glechoma hederacea*) und Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*) vorhanden. In weiten Teilen dient die entsprechende Bestandsfläche als **sonstige Lagerfläche (SLy)**, auf welcher vornehmlich Baumaterialien gelagert werden.
- **Ruderales Staudenflur frischer Standorte (RHm)** vertreten über die Arten Feld-Ehrenpreis (*Veronica arvensis*), Gamander (*Teucrium spec.*), Goldnessel (*Lamium galieobdolon*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*) und Brennessel (*Urtica dioica*).
- **Staudenfluren trockener Standorte (RHt)** mit den Arten Hornkraut (*Ceratophyllum spec.*), Mauerpfeffer (*Sedum spec.*).
- **Nitrophytenflur (RHn)** aus hauptsächlich Brennesseln (*Urtica dioica*).

### Biotope der Siedlungs- und Verkehrsflächen

Westlich und östlich angrenzend befindet sich **Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung (SBe)** mit **strukturreichen Gärten mit einem hohen Anteil an Laubgehölzen (SGb)** als auch **strukturarme Gärten mit geringem Anteil an Laubgehölzen (SGo)**. Die Rasenflächen sind aufgrund der intensiven Pflege überwiegend **arten- und strukturarm (SGr)** und weisen Allerweltsarten, wie Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Deutschem Weidelgras (*Lolium perenne*), Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*) und Breitwegerich (*Plantago major*) auf. Im westlichen Bereich existiert jedoch auch eine **arten- oder strukturreiche Rasenfläche (SGe)** mit Arten wie der kleinen Braunelle (*Prunella vulgaris*), Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Quendel-Ehrenpreis (*Veronica serpyllifolia*), Hornkraut (*Ceratophyllum spec.*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) und Weichem Storchschnabel (*Geranium molle*).

Die Dorfstraße nördlich des Plangeltungsbereichs wird mit asphaltierten, betonierten oder gepflasterten Zuwegungen als **vollversiegelte Verkehrsflächen (SVs)** eingestuft. Als **teilversiegelte Verkehrsflächen (SVt)** sind im Untersuchungsgebiet geschotterte oder sandige Zuwegungen vorhanden.

Im Abbruchbereich eines ehem. vorhandenen Gebäudes befindet sich aktuell eine vegetationsarme Fläche, die aus Schutt und Sand besteht. Dieser Bereich wird

entsprechend dem Biotoptyp **Baustelle, vegetationsarme/-freie Fläche (SXn)** zugeordnet. Westlich von dieser Fläche befindet sich auf Ruderalflächen gelagertes Baumaterial wie beispielsweise Wellblech, Holz- und Steinhaufen, weshalb diese Fläche dem Biotoptyp **sonstige Lagerfläche (SLy)** zugeordnet werden kann. Wiederum westlich schließt erneut eine vegetationsarme Fläche an.

Im westlichen Bereich des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Kompost für Gartenabfälle, welcher entsprechend dem Biotoptyp **Gartenmülldeponie (SLg)** zugeordnet wird.

### Bewertung

Für die naturschutzfachliche Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen werden folgende, allgemein gebräuchliche naturschutzfachliche Kriterien herangezogen:

- Grad der Naturnähe,
- Vorkommen seltener Arten,
- Gefährdung bzw. Seltenheit,
- Vollkommenheit und
- zeitliche Ersetzbarkeit bzw. Wiederherstellbarkeit.

Anhand dieser Kriterien erfolgt eine Einstufung der im Untersuchungsgebiet festgestellten Biotoptypen. Für die Einstufung wird eine Skala zu Grunde gelegt, die sechs Wertstufen von 0 „ohne Biotopwert“ bis 5 „sehr hoher Biotopwert“ umfasst.

**Tabelle 2: Biotopbewertung**

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
<b>5</b>	sehr hoher Biotopwert: sehr wertvolle, naturnahe Biotoptypen, Reste der ehemaligen Naturlandschaft mit vielen seltenen oder gefährdeten Arten	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden</li> </ul>	
<b>4</b>	hoher Biotopwert: naturnahe Biotoptypen mit wertvoller Rückzugsfunktion, extensiv oder nicht mehr genutzt; Gebiet mit lokal herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden</li> </ul>	

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
3	mittlerer Biotopwert: relativ extensiv genutzte Biotoptypen innerhalb intensiv genutzter Räume mit reicher Strukturierung, hoher Artenzahl und einer, besonders in Gebieten mit hohem Anteil von Arten der Wertstufe 4, hohen Rückzugs- und/oder Vernetzungsfunktion; Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufschüttung (XAs) / Ruderale Staudenflur frischer Standorte (RHm) „Beetle-Bank“</li> <li>▪ Sonstiges Gebüsch (HBy)</li> <li>▪ Staudenfluren trockener Standorte (RHt)</li> <li>▪ Strukturreiche Gärten mit einem hohen Anteil an Laubgehölzen (SGb)</li> <li>▪ Urbanes Gebüsch mit heimischen Baumarten (SGy)</li> <li>▪ Urbanes Gehölz mit gebietsfremden Laubbäumen (SGx),</li> <li>▪ Wildacker (AAj)</li> </ul>	
2	niedriger Biotopwert: Nutzflächen oder Biotoptypen mit geringer Artenvielfalt, die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften, Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für euryöke Arten	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Arten- oder strukturreiche Rasenfläche (SGe)</li> <li>▪ Baumreihe aus Nadelhölzern (HRn)</li> <li>▪ Gartenmülldeponie (SLg)</li> <li>▪ Nitrophytenflur (RHn)</li> <li>▪ Rohboden auf trockenen Standorten (ROt)</li> <li>▪ Ruderale Grasflur (RHg)</li> <li>▪ Ruderale Staudenflur frischer Standorte (RHm)</li> <li>▪ Sonstige Lagerfläche (SLy)</li> <li>▪ Strukturarme Gärten mit geringem Anteil an Laubgehölzen (SGo).</li> <li>▪ Urbane Gebüsche mit gebietsfremden Arten (SGf)</li> <li>▪ Urbane Ziergehölze und -staudenbeete (SGs)</li> </ul>	
1	sehr niedriger Biotopwert: Biotoptypen ohne Rückzugsfunktion, intensiv genutzt, mit überall schnell ersetzbaren Strukturen; fast vegetationsfreie Flächen, extrem artenarm bzw. lediglich für einige wenige euryöke Arten von Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Arten- und strukturarme Rasenfläche (SGr)</li> <li>▪ Baustelle, vegetationsarme/-freie Fläche (SXn)</li> <li>▪ Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung (SBe)</li> </ul>	
0	ohne Biotopwert: überbaute oder vollständig versiegelte Flächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teilversiegelte Verkehrsfläche/Wege</li> <li>▪ Vollversiegelte Verkehrsfläche</li> </ul>	

In Schleswig-Holstein kommen nur vier sehr seltene Pflanzenarten des Anhangs IV vor: Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) (Feuchtwiesen, Ufer), Froschzunge (*Luronium natans*) (Gewässerpflanze), Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*) (Süßwasserwatten), Firnisglänzendes Sichelmoos (*Hamatocaulis vernicosus*) (Moore, Nasswiesen, Gewässerufer). Aufgrund der speziellen Standortansprüche der Arten, die in den Siedlungsflächen und Flächen der Landwirtschaft nicht gegeben sind, kommen keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangeltungsbereich vor.

### **3.3.2 Topografie und Bodenverhältnisse**

Das Plangebiet ist derzeit nur geringfügig durch die vorhandene Bebauung und deren Zufahrten versiegelt. Die Gartenbereiche hingegen sind weitestgehend offen gestaltet.

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und weist nur ein geringfügiges Gefälle in südliche Richtung von ca. 43 m ü.NHN auf 38,6 m ü.NHN auf.

### **3.3.3 Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet.

### **3.3.4 Natur- und Artenschutz**

Innerhalb des Plangebietes finden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Aufgrund der bestehenden Wohnnutzung und der zumeist gepflegten Gartenbereiche ist nicht mit wesentlichen artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheiten zu rechnen. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung erfolgt die Erarbeitung einer (vereinfachten) Artenschutzrechtlichen Untersuchung.

### **3.3.5 Orts- und Landschaftsbild**

Innerhalb des eigentlichen Plangebietes finden sich durch die vorherrschende Wohnnutzung derzeit keine spezifischen orts- oder landschaftsbildprägenden Elemente.

Das Orts- und Landschaftsbild der Umgebung des Plangebietes wird derzeit geprägt durch die vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzenden dörflichen Strukturen von Tramm. Nördlich des Plangebietes schließt der historische Dorfanger mit Kapelle und Friedhof an.

### **3.3.6 Erholung**

Das Plangebiet selbst weist keine eigenständige Erholungsfunktion auf. Gleichwohl ist die Dorfstraße durch ihre geringe Verkehrslast eine gute Wegeverbindung als Fuß- und Radwanderweg in die freie Landschaft.

### **3.4 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG). Die nördlich des Plangebietes angrenzende Kapelle und der Kirchhof sind sowohl als Sachgesamtheit, als bauliche Anlage und als Gründenkmal in der Liste der Kulturdenkmale in Tramm gelistet.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes befinden sich - mit Ausnahme der Dorfstraße - in privatem Eigentum.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

#### Trink- und Brauchwasserversorgung

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

#### Abwasserwasserbeseitigung

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.

#### Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird derzeit in Teilen versickert und/oder für die Gartenbewässerung genutzt sowie über die bestehenden Mischwasserleitungen in das Netz eingeleitet.

#### Strom, Gas, Telekommunikation

Die Sicherung der Stromversorgung in der Gemeinde erfolgt durch die E. ON Hanse AG und/oder andere Anbieter. Der Anschluss an die kabelgebundenen Medientnetze erfolgt durch private Anbieter.

### **3.7 Immissionsschutz**

#### Seveso III-Richtlinie

Die im Juli 2012 neu gefasste Richtlinie 2012/18/EU ("Seveso III-Richtlinie") dient der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen. Diese mit der Störfallverordnung von März 2017 in deutsches Recht umgesetzte Richtlinie regelt wesentlich die Pflichten von Betreibern besonders gefahrenrelevanter Industrieanlagen, d.h. solcher Anlagen, in denen mit gefährlichen Stoffen (z.B. sehr giftige oder giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten) in größeren Mengen umgegangen wird (Störfallanlagen). Dies sind beispielsweise Anlagen der chemischen Industrie, der Petrochemie oder Lageranlagen für brennbare Flüssigkeiten. Der Vollzug dieser Verordnung erfolgt insbesondere durch die Überwachungsbehörden, die den für den Umweltschutz zuständigen Landesministerien nachgeordnet sind.

In Artikel 13 der Seveso III-Richtlinie ("Land-use-planning") ist eine Vorgabe enthalten, die über ein Abstandsgebot zwischen einer Störfallanlage und verschiedenen Umgebungsnutzungen wie Wohnbebauung oder öffentlich genutzten Gebäuden auf Verfahren der Bauleitplanung Einfluss nimmt. Diese Vorgaben sind sowohl bei der Errichtung bzw. Änderung von Störfallbetrieben als auch bei neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe zu berücksichtigen.

Innerhalb und im weiten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe oder Betriebsbereiche, welche unter den Geltungsbereich der Störfall-Verordnung (StörfallV) fallen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangeltungsbereich ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass derzeit keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen, auf die Planung einwirken und von der Planung auch keine derartigen Auswirkungen auf benachbarte Schutzgebiete ausgehen.

#### Verkehrslärm

Aufgrund der untergeordneten Erschließungsfunktion der Dorfstraße ist keine Belastung durch Verkehrslärm im Bestand abzuleiten.

#### Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Das Plangebiet grenzt direkt an landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Gerüche und Staub) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Zur Sicherung der Verträglichkeit gegenüber den bestehenden Landwirtschaftlichen Nutzungen erfolgt im weiteren Verfahren eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung. Hier sind insbesondere die Auswirkungen durch die Geruchsemissionen der Betriebe zu betrachten.

## **4 Planung**

### **4.1 Ziele und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 sollen im Zuge der aktiven Bodenvorratspolitik der Gemeinde Tramm die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung geschaffen werden.

Es soll ein qualitätsvolles Wohngebiet geschaffen werden, welches insgesamt dazu beiträgt, die Gemeinde Tramm als attraktiven Wohnstandort zu stärken.

Abgeleitet aus den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen und Gebäudetypologien, soll das geplante Wohngebiet in einer durchmischten Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern und kleinteiligen Reihenhäusern umgesetzt werden. Hierbei sollen bewusst unterschiedliche Grundstücksgrößen Berücksichtigung finden. Es besteht die Chance, durch dieses breit gefächerte Angebot Wohnraum für Menschen in unterschiedlichen

Lebenssituationen - Familien, Senioren, Singles oder Paare - zu schaffen und somit der demographischen Entwicklung durch Förderung eines altersübergreifenden und integrativen Zusammenlebens positiv zu begegnen.

#### 4.2 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	gesamt	12.165 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA)		12.038 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche		127 m <sup>2</sup>

#### 4.3 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Konzeptentwicklung wurden unterschiedliche Bebauungsskizzen erarbeitet und mit den städtebaulichen Zielen abgeglichen. Hierbei wurden unterschiedliche Gebäudetypologien und bauliche Dichten sowie mögliche Grünstrukturen entwickelt.

Allen Konzepten gemeinsam ist zunächst die Anbindung des Plangebietes an die Dorfstraße. In der Konzepterarbeitung wurden unterschiedliche Gebäudetypologien betrachtet. Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch eine heterogene Bebauung durch großformatige (ehemalige) landwirtschaftliche Betriebe, welche sind vornehmlich entlang der Dorfstraße befinden, sowie kleinteiligen Einfamilienhäusern östlich und innerhalb des Plangebietes.

In der weiteren Variantenerarbeitung verfestigte sich die städtebauliche Idee, die Flächen entlang der Dorfstraße mit verdichteten Wohnformen – wie Doppel- und/oder Reihenhäusern zu beplanen und die randlichen Flächen im südlichen Plangebiet durch großzügige Einfamilienhausgrundstücke zu beplanen.

Dieses Konzept entspricht der städtebaulichen Dichte des historischen Dorfkernes und schafft so eine nachbarschaftsverträgliche Gestaltung des geplanten Wohngebietes. Die Gestaltung gewährleistet ein ruhiges und verträgliches städtebauliches Bild, welches im Zusammenspiel mit den umgebenden Grünstrukturen wirken soll.

Das Konzept ordnet die kleinteilige, zweigeschossige Reihen- und Doppelhausbebauung an den bestehenden Dorfkern an. Hierbei kann die bestehende gewachsene Gebäudesubstanz durchaus mitgenutzt werden und in moderne Wohnformen umgenutzt werden.

Im Übergang zur freien Landschaft sind großzügigere Einzelhausgrundstücke geplant. Aufgrund der erforderlichen Länge der privaten Zufahrt sind die jeweiligen Grundstücksflächen verhältnismäßig groß, wenngleich die tatsächlich nutzbaren Grundstücke kleiner ausfallen.



Abb. 3: Bebauungskonzept, PROKOM Stadtplaner und Ingenieure, Stand: 25.08.2022

#### 4.4 Erschließung und Stellplätze

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße. Die innere Erschließung der rückwärtigen Bebauung erfolgt über die bestehende private Zufahrt. Eine Befahrbarkeit der Grundstücke für die öffentliche Entsorgung durch Müllfahrzeuge ist nicht geplant.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen befinden sich derzeit in einem Eigentum, so dass zunächst auf die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes verzichtet wird. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob hier ein öffentlich-rechtlicher Regelungsbedarf besteht.

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens zwei Stellplatz je Wohnung in Form von freien Stellplätzen, Garagen oder Carports auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen.

#### 4.5 Grün- und Freiraumkonzept

Das Plangebiet wird an seinen äußeren Plangebietsgrenzen durch gegliederte Gehölzpflanzungen zur freien Landschaft eingegrünt und sichert somit eine möglichst verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild. Hierbei soll bewusst keine geschlossene Eingrünung geschaffen werden, damit auch weiterhin die derzeit bestehende Durchlässigkeit und Blickbeziehung zwischen Dorf und Landschaft gewährleistet ist.

## **4.6 Ver- und Entsorgung**

### Trink- und Brauchwasserversorgung

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

Die Verlegung neuer Leitungen ist innerhalb der bestehenden Zufahrt möglich. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob hier ein öffentlich-rechtlicher Regelungsbedarf - z.B. durch ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und/oder der Leitungsträger - besteht.

### Abwasserbeseitigung

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

Die Verlegung neuer Leitungen ist innerhalb der bestehenden Zufahrt möglich. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob hier ein öffentlich-rechtlicher Regelungsbedarf - z.B. durch ein Leistungsrecht zugunsten der Anlieger und/oder der Leistungsträger - besteht.

Zur Berechnung des Einwohnergleichwertes (EGW) ist unter Annahme des Ausschöpfung der gesamten Entwicklung von max. 9 Wohneinheiten (11 Wohneinheiten abzgl. der Bestandbebauung) ein Einwohnerzuwachs von 20 bis 35 Einwohner:innen aus dem Plangebiet anzusetzen.

### Strom, Gas, Telekommunikation

Die Sicherung der Stromversorgung in der Gemeinde erfolgt durch die E. ON Hanse AG und/oder andere Anbieter. Der Anschluss an die kabelgebundenen Medienetze erfolgt durch private Anbieter.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist eine frühzeitige Abstimmung mit den Leitungsträger sinnvoll.

### Niederschlagswasser

Bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes sind grundsätzliche Überlegungen zur geplanten technischen Erschließung des Plangebietes zu erarbeiten. Hierzu gehört ein überschlüssiger Nachweis zur Ableitung und ggf. Behandlung des Niederschlagswassers. Hierzu ist unter anderem durch Anwendung der wasserrechtlichen Anforderungen für den Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten (Erlass des Landes Schleswig-Holstein vom 18.10.2019) eine Wasserbilanz aufzustellen, um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Wasserhaushalt abschätzen zu können.

Bei Neubaugebieten ist grundsätzlich mit einer deutlichen Veränderung des natürlichen Wasserhaushalts zu rechnen. Infolge der Versiegelung von zuvor unbefestigten Flächen mit Gebäuden, Straßenflächen etc. nimmt in der Regel die Verdunstung sowie die Versickerung ab, während der Oberflächenabfluss stark zunimmt. Mit der Anwendung des Erlasses wird die Schädigung des natürlichen Wasserhaushalts bilanziert und somit aufgezeigt, welche Auswirkungen die geplanten Baumaßnahmen auf den Wasserhaushalt haben. Die Erarbeitung erfolgt im weiteren Verfahren.

Das Konzept sieht derzeit eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen vor.

Im Rahmen der weiteren Verfahrensbearbeitung erfolgt die Erarbeitung eines wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages zur Niederschlagswasserkonzeption. Die Ergebnisse und mögliche Maßnahmen fließen in den Bebauungsplan ein.

#### Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 - IV 334-166.701.400 - und der Arbeitsblätter W331, W 400 und W 405 des DVGW sicherzustellen.

#### Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde obliegt der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH). In diesem Zusammenhang gelten die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen" und die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH - AWSH - für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen".

## **5 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Zielsetzung der Planung sind die Bauflächen innerhalb des Plangebietes als "Allgemeine Wohngebiete" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dienen damit vorwiegend dem Wohnen.

Um übermäßige Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden, werden die Nutzungen Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, welche ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund Ihrer Ausdehnung und der Flächeninanspruchnahme sowie des hohen Verkehrsaufkommens an diesem Standort nicht verträglich.

Innerhalb der randlichen Teilgebiete 1 und 2 des allgemeinen Wohngebietes (WA 1 und WA 2) wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,5 festgesetzt, um sich der Bebauungsdichte der angrenzenden Wohngrundstücke anzupassen und eine ortstypische Bebauung zu ermöglichen. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Fläche von Terrassen am Hauptgebäude bis zu einer GRZ von 0,35 überschritten werden. Eine stärkere Verdichtung würde das bestehende Orts- und Landschaftsbild stören und den Wohntypenbedarf verfehlen.

Für den Teilbereich 3 des Allgemeinen Wohngebietes (WA 3) ist eine verdichtete Doppel- und Reihenhausbebauung geplant. Dementsprechend wird in diesem Bereich eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Auch hier wird eine Überschreitung durch die Fläche von Terrassen am Hauptgebäude bis zu einer GRZ von 0,45 planungsrechtlich ermöglicht.

### Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Zusätzlich zur Festsetzung der zulässigen Grundflächen werden für die zu errichtenden Gebäude Höhenfestsetzungen getroffen, um das Maß der baulichen Nutzung auf eine städtebaulich verträgliche Größe zu begrenzen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist demnach auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

Ergänzend zur Anzahl der Vollgeschosse ist eine maximale Gebäudehöhe zur Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung festgesetzt.

Aufgrund der leicht bewegten Topografie erfolgt die Festsetzung der Gebäudehöhe in den einzelnen Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes unterschiedlich. Unter Bezugnahme der derzeitigen Geländehöhen ergibt sich eine sichtbare Gebäudehöhe von ca. 9,5 m.

### **5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Für die Fläche des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise. Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit einer ortstypischen Einzel- und Doppelhausbebauung und ergänzender kleinteiliger Reihenhausbebauung. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Verhältniszahl zwischen Grundstück und Wohnungen sowie der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen je Gebäude wird die geplante Bebauungsstruktur planungsrechtlich gesichert.

Die festgesetzten Baufelder werden im Bebauungsplan weitestgehend großzügig bemessen. Die Baugrenzen berücksichtigen hierbei den Erhalt der prägenden und zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume, so dass ein ausreichender Abstand gewährleistet ist. Hierdurch wird einerseits eine flexible Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht, gleichzeitig aber auch die Stellung der Gebäude ausreichend gesteuert.

### **5.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

In den Baugebieten sind zunächst höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Im Bereich der geplanten verdichteten Reihen- und Doppelhausbebauung wird die höchstzulässige Anzahl auf vier Wohnungen je Gebäude erhöht. Somit ist neben der geplanten Reihenhausbebauung zudem die Entwicklung einer Mehrfamilienhausbebauung möglich. Auch kann bei Verzicht auf eine Realteilung die geplante Reihenhausbebauung ermöglicht werden.

Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude soll der städtebaulichen Zielsetzung, eine breite Mischung aus Einzel-, Doppel und Reihenhäusern zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden und gleichzeitig ein ortsbildverträglicher Rahmen der Entwicklung geschaffen werden.

### Begrenzung der Gesamtanzahl möglicher Wohnungen im Plangebiet

Basierend auf den Vorgaben der Landesplanung ist ein Rahmen zur Wohnungsbauentwicklung in der Gemeinde Tramm mit bis zu 17 Wohneinheiten bis 2036 definiert. Unter Berücksichtigung der Plangebietsgröße können mit der Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. 5 bis zu 9 neue Wohneinheiten entwickelt werden (11 abzüglich der Bestandwohneinheiten). Der durch den Landesentwicklungsplan definierte maximale wohnbauliche Entwicklungsrahmen wird somit eingehalten.

Zur Sicherung der maximalen Zielgröße und der planerisch gewünschten Wohn- oder Besiedlungsdichte des Plangebiets setzt der Bebauungsplan eine Verhältniszahl in der Weise fest, dass in Bezug auf eine bestimmte Grundstücksfläche eine bestimmte Zahl von Wohnungen zulässig ist. Aufgrund der erforderlichen Länge der privaten Zufahrt sind die jeweiligen Grundstücksfläche verhältnismäßig groß, wenngleich die tatsächlich nutzbaren Grundstücke kleiner ausfallen.

Demgemäß ist im Bereich der Einfamilienhausbebauung je voller 1.250 m<sup>2</sup> bzw. 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (WA 1 und WA 2) eine Wohnung zulässig. Im Bereich der geplanten Doppel- und Reihenhausbebauung wird dieser Wert auf 650 m<sup>2</sup> reduziert (WA 3).

#### **5.4 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße. Zur Sicherung der äußeren Erschließung des Plangebietes sind Teile der vorgelagerten Dorfstraße in den Planungsbereich einbezogen.

Die innere Erschließung ist über die bestehende private Zufahrt geplant.

#### **5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die innerhalb des Plangebiets bestehenden Einzelbäume sind weitestgehend zu erhalten. Dementsprechend werden diese in der Planzeichnung zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt. Zum Schutz der Bäume sind die festgesetzten Baugrenzen entsprechend dem Kronendurchmesser und einem Zuschlag von 1,5 m abgerückt.

An der südlichen Plangebietsgrenze zur freien Landschaft wird zur Eingrünung des Wohngebietes ein 3,0 m breiter Gehölzstreifen als freiwachsende Hecke mit standortheimischen Baum- und Straucharten als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hierbei soll bewusst keine geschlossene Eingrünung geschaffen werden, damit auch weiterhin die derzeit bestehende Durchlässigkeit und Blickbeziehung zwischen Dorf und Landschaft gewährleistet ist

Zur Begrünung des Plangebiet ist zudem je voller 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Obstbaum zu pflanzen. Somit wird eine gleichmäßige Mindestpflanzung von Bäumen in den Gärten über das ganze Plangebiet sichergestellt.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf die Wasserhaushaltsbilanz sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert < 0,7 (z.B. Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

## **6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung**

Zur Sicherung einer städtebaulich qualitätsvollen Entwicklung des Plangebietes und der verträglichen Einbindung in die bestehenden Siedlungsstrukturen werden im Sinne einer aktiven Steuerung der Entwicklung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 der LBO S-H gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Dachgestaltung

Gestalterisches Ziel ist es, einen Rahmen für eine ortsverträgliche Bebauung zu setzen. Einheitliche Merkmale sind in erster Linie die Dachform, die Dacheindeckung und die Dachneigung bei geneigten Dächern.

Entsprechend sind innerhalb des geplanten Wohngebietes in Anlehnung an den Bestand Hauptgebäude mit geneigten Dachflächen als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 15° bis 50° zu versehen. Zudem sind begrünte Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 ° zulässig. Die Festsetzung von Dachflächen in roten, rotbraunen und anthrazitgrauen Farben greift hierbei ebenfalls das vorhandene Farbspektrum der Umgebung auf. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen oder Dachfenstern sind unzulässig, da glänzende Materialien durch das Reflektieren der Sonneneinstrahlung weithin in der Umgebung sichtbar wären. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu ermöglichen. Die Neigung und Ausrichtung der Anlagen muss bei geneigten Dächern der Dachneigung entsprechen, um ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten.

Um eine ausreichende Entscheidungsfreiheit für die späteren Eigentümer:innen zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung von Firstrichtungen verzichtet.

Für Garagen, gedeckten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 5,0 m<sup>2</sup> gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

#### Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Gebäude soll sich in die vorhandene ortstypische Bebauung einfügen. Entsprechend sind innerhalb des Plangebietes nur Mauerziegel-, Klinker- oder Verblendmauerwerk-, Putz- und Holzfassaden in roten, rotbraunen, braunen und weißen bis grauen Farben sowie in den arteigenen Farben des Materials (z.B. Holz) zulässig. Andere Materialien und Farben können aus gestalterischen Gründen in untergeordnetem Flächenanteil ergänzt werden.

Für Garagen, gedeckten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 5,0 m<sup>2</sup> gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

#### Einfriedungen

Ein wichtiger Baustein zur Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes ist die gestalterische Auseinandersetzung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlich wahrnehmbaren Vorgartenbereichen der privaten Wohngrundstücke. Ziel des

Bebauungsplanes ist es, diese Flächen von höheren Zäunen oder Mauern freizuhalten und so einen offenen und großzügigen öffentlichen wirksamen Bereich zu schaffen. Dementsprechend trifft der Bebauungsplan baugestalterische Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Nicht zuletzt soll durch die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen auf 1,0 m auch die Verkehrssicherheit durch die bessere Sichtbarkeit z.B. von Kindern, Kinderwagen oder Rollstuhlfahrern erhöht werden. Aufgrund der blickdichten Materialität von Mauern oder Wällen aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern wird deren Höhe auf 0,8 m begrenzt.

## **6.2 Anzahl der erforderlichen Stellplätze**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines ortstypischen Wohngebietes mit einer Einzel-, Doppel und Mehrfamilienhausbebauung auf entsprechend großen Grundstücken. Damit die öffentlichen (Besucher-)Stellplätze in der Dorfstraße nicht durch die Bewohner:innen des Wohngebietes dauerhaft besetzt werden, setzt der Bebauungsplan eine Mindestanzahl von privaten Stellplätzen je Wohnung fest. Aufgrund der eher ländlichen Struktur des Ortsteiles ist davon auszugehen, dass die künftigen Bewohner vielfach mehr als einen Pkw nutzen werden. Demgemäß sind mindestens zwei Stellplatz je Wohnung in Form von freien Stellplätzen, Garagen oder Carports auf dem jeweiligen Grundstück anzulegen.

## **7 Hinweise**

### Artenschutz

Zur Beurteilung der Fauna innerhalb und angrenzend an das Plangebiet und der artenschutzrechtlicher Betroffenheiten durch die Planung erfolgt im weiteren Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes die Erarbeitung einer (vereinfachten) artenschutzrechtliche Untersuchung. Die Ergebnisse der Untersuchung werden in Form von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan übernommen.

### Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Zum Schutz von Bäumen sind diese im Baubereich durch einen Zaun und/oder durch andere Maßnahmen nach der DIN 18920 zu sichern.

### Denkmalschutz

Wenngleich innerhalb des Plangebietes zunächst keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale vorhanden sind, erfolgt ein Hinweis auf den § 15 Denkmalschutzgesetz zur Sicherung bei Entdeckung eines Kulturdenkmals.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt

haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in 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 durch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Zudem befindet sich nördlich und somit im Wirkungskreis des Plangebietes die denkmalgeschützte Kapelle sowie deren Kirchhof. Die Kirche wird im Denkmalsbuch des Landes Schleswig-Holstein als Kulturdenkmal geführt.

Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG bedürfen „die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen“ der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

#### Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 - IV 334-166.701.400 - und der Arbeitsblätter W331, W 400 und W 405 des DVGW sicherzustellen.

### **8 Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 a in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben werden.

*Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgt im weiteren Verfahren.*

### **9 Maßnahmen zur Bodenordnung**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich - mit Ausnahme der Herrenstraße - in privatem Eigentum. Maßnahmen zur Bodenordnung sind demnach nicht erforderlich.

### **10 Kosten/Finanzwirksamkeit**

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes können der Gemeinde Kosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes sowie der zugehörigen Fachgutachten entstehen. Eine Kostenübernahme ist über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt und sichert eine Kostenneutralität gegenüber der Gemeinde.

Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu keinen neuen Herstellungs- und Unterhaltungskosten für die öffentliche Erschließung oder die Anlage von öffentlichen Grünflächen.

Die Unterhaltungs- und Folgekosten für die öffentlichen Verkehrsfläche der Dorfstraße verbleibt auch nach Umsetzung der Planung bei der Gemeinde Tramm.

## **11 Beschluss**

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am ..... gebilligt.

Tramm, den .....

.....

Bürgermeister  
(Heinrich Hanisch)