

# Gemeinde Travenhorst

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

---

## Begründung

---

### Inhalt

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

## **1 Allgemeines**

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

Rechtsgrundlagen für die Satzung sind:

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

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

## **2 Lage und Umfang des Satzungsgebietes**

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

## **3 Satzungsanlass und Satzungsziele**

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

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

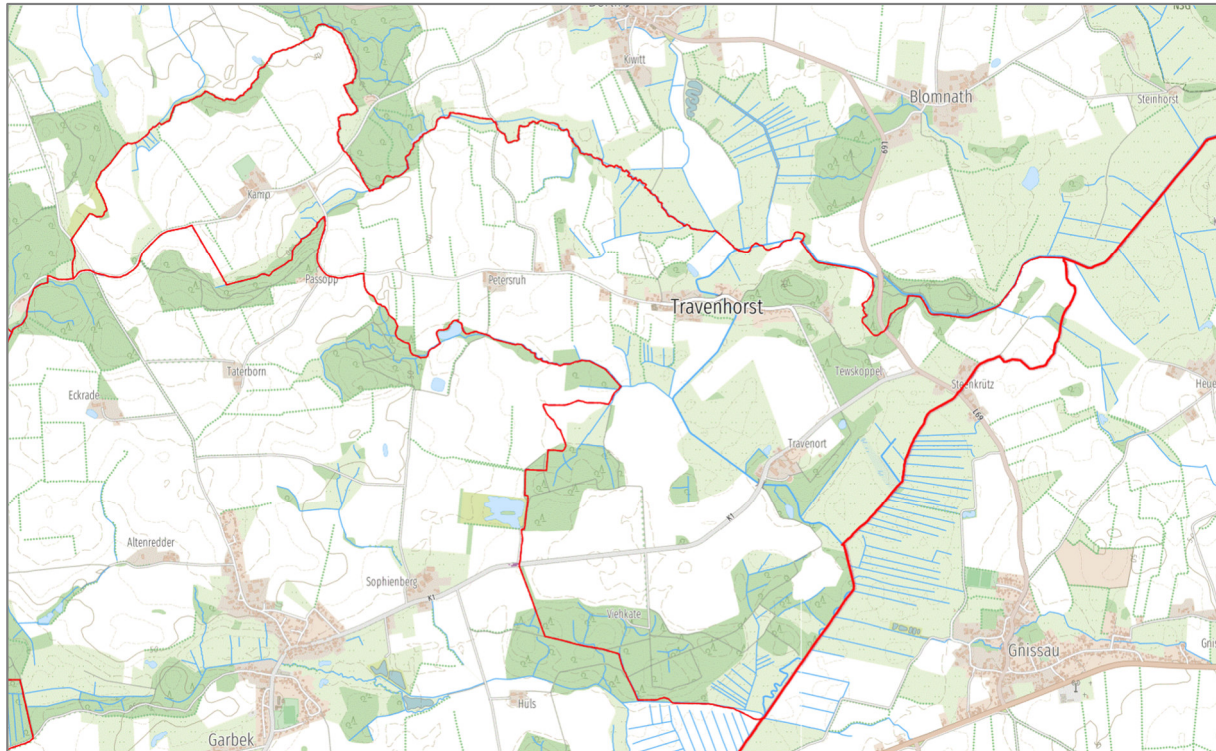


Abb. 1: Gemeindegebiet Travenhorst

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

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

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

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

#### **4 Satzungsinhalte**

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

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

##### **Ergänzungsflächen (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)**

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

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

Von dieser Einbeziehungsmöglichkeit wird vorliegend für zwei Flächen Gebrauch gemacht.

a) Die durch die Dorfstraße getrennte Ergänzungsfläche in der Ortsmitte umfasst den zentral gelegenen unbebauten Bereich an der Trave beiderseits der Dorfstraße zwischen der Bestandsbebauung der durch die Trave getrennten Siedlungskörper. Die nördliche Teilfläche umfasst ca. 1.800 m<sup>2</sup> Nettobauland und die südliche Teilfläche ca. 2800 m<sup>2</sup>. Diese Flächen sind von Bebauung beidseitig eingegrenzt und bieten Raum für 5 ortsübliche Bauplätze. Mit der Einbeziehung ergibt sich für diese Flächen die Rechtsfolge der Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Die Ergänzungsfläche liegt in einem archäologischen Interessensgebiet. Das Archäologische Landesamt hat aber mitgeteilt, dass die höher gelegenen, mineralischen Flächen des Flurstücks 112 uneingeschränkt für eine zukünftige Bebauung zur Verfügung stehen und der straßenseitige Teil des Flurstücks in die Innenbereichssatzung einbezogen werden kann. Die dortigen Relikte der mittelalterlichen Burg/Kemlade wurden vollständig archäologisch untersucht. Im Bereich der Traveniederung ist dagegen mit bislang unbekannter Denkmalsubstanz zu rechnen. Dortige Bodeneingriffe sind mit dem ALSH abzustimmen.

b) Eine weitere Ergänzungsfläche liegt am östlichen Ortsrand im Anschluss an die Bebauung Dorfstraße 2. Hier besteht ein größeres rückwärtig gelegenes Wirtschaftsgebäude, das zusammen mit dem vorhandenen Wohnhaus den Gartenbereich baulich prägt. Dieser ist durch die Dorfstraße vollständig erschlossen und bietet sich bis hin zur Waldabstandszone für eine bauliche Ergänzung durch ein weiteres Gebäude städtebaulich an. Durch Baugrenzen wird die bebaubare Fläche räumlich beschränkt. Die jenseits der rückwärtigen und der südlichen Baugrenze gelegenen Teilflächen sollen auch von Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO freigehalten werden, um die landschaftsbetonte Randsituation nicht weiter zu beeinträchtigen.

#### Festsetzungen

Für die Ergänzungsflächen können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Aus der ursprünglichen Satzung nach § 4 Abs. 4 BauGB MaßnahmenG werden die Festsetzungen zur Bauweise, zur Zahl der Wohnungen, zur Mindestbreite der Grundstücke und zu rückwärtigen Anpflanzungen aufgegriffen und an die neuen Flächen angepasst. Für die östliche Ergänzungsfläche wird zusätzlich eine überbaubare Fläche festgesetzt, um eine Fortsetzung der Baufluchten der anschließenden Bestandbebauung sicher zu stellen.

#### Weitere Anforderungen

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

Innerhalb der bebauten Ortslage Travenhorst besteht im Bereich des Grundstücks Dorfstraße 52 eine Baulücke für bis zu drei Bauplätze. Sie ist Bestandteil des deklaratorischen Teils der Satzung. Darüber hinaus sind aktuell keine verfügbaren Baulücken vorhanden. Mit den Einbeziehungsflächen werden weitere 6 Bauplätze ermöglicht. Vor dem Hintergrund der vergleichsweise zurückhaltenden Baulandnachfrage in der Gemeinde kann damit der örtliche Baulandbedarf für die nächsten Jahre gedeckt werden. Gleichzeitig schöpft die Gemeinde damit ihren landesplanerischen Entwicklungsrahmen aus.

## 5 Umweltbelange

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

### 5.1 Eingriffe: Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

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

Die Ergänzungsfläche a) ist unbebaut und umfasst südlich der Straße ca. 2.500 m<sup>2</sup> und nördlich der Straße ca. 1.900 m<sup>2</sup>. Hierbei handelt es sich aktuell um Grünland. Die nördliche Fläche wird begrenzt durch die Trave im Norden, die Dorfstraße im Süden, die Bestandbebauung der Ortslage im Westen und einen Spielplatz im Osten. Die südliche Fläche wird begrenzt durch die Dorfstraße im Norden, die Bestandbebauung der Ortslage im Westen und landwirtschaftliche Flächen im Süden und Osten. Eine Bebauung würde zu erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter Boden (Versiegelung) und Landschaftsbild führen. Beide Eingriffsfaktoren werden nach § 34 Abs. 1 BauGB begrenzt über das Gebot des Sich-Einfügens hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschossigkeit, Höhe) in Verbindung mit der Umgebungsbebauung als Zulässigkeitsmaßstab.

Bei einer ortsüblichen eingeschossigen Einzelhausbebauung mit einer GRZ von 0,2 ist unter Hinzurechnung von Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten mit einer Versiegelung von ca. 1.560 m<sup>2</sup> ( $0,2 + 50\% \times 4.450$ ) zu rechnen. Ein angemessener Ausgleich hierfür im Verhältnis mind. 1:0,5 erfordert eine ca. 780 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche. Diese kann zum Teil als rückwärtige Abgrenzung des Baugebietes in Gestalt eines 3m breiten und ca. 90 m langen Gehölzstreifens und zum Teil als ca. 500 m<sup>2</sup> große Streuobstwiese geschaffen werden. Beide Flächen dienen gleichzeitig der Neugestaltung des Ortsrandes und damit als Ausgleich für die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in das Landschaftsbild. Ergänzend wird festgelegt, dass das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser dort jeweils zur Versickerung zu bringen ist.

Die Ergänzungsfläche b) umfasst ca. 1.400 m<sup>2</sup>, hierbei handelt es sich aktuell um Gartenland. Eine Bebauung würde zu erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter Boden (Versiegelung) und Landschaftsbild führen. Beide Eingriffsfaktoren werden nach § 34 Abs. 1 BauGB begrenzt über das Gebot des Sich-Einfügens hinsichtlich

des Maßes der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschossigkeit, Höhe) in Verbindung mit der Umgebungsbebauung als Zulässigkeitsmaßstab sowie durch Baugrenzen.

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

## 5.2 Artenschutz

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

## 5.3 Geschützte Biotop, Wald, Gewässer

### Geschützte Biotop

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

### Wald

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

### Gewässer

Die Ortslage Travenhorst wird von der Trave durchflossen. Die Trave wird als Gewässer II. Ordnung vom Gewässer-Pflegeverband Am Oberlauf der Trave unterhalten. Nach § 38 Abs. 4 WHG besteht beiderseits der Trave ein 5m breiter Gewässerrandstreifen<sup>1</sup>, in dem verboten ist:

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

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

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

Der Gewässerrandstreifen wird ebenfalls nachrichtlich in die Satzung aufgenommen.

## **6 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Satzungsgebiet wird vollständig und ausschließlich über die Dorfstraße erschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt grundstücksbezogen über Kleinkläranlagen.

Die Wasserversorgung erfolgt über Einzelbrunnen oder Gemeinschaftsbrunnen, die im Zuge etwaiger Neubaumaßnahmen entsprechend herzustellen sind.

## **7 Hinweise, Kosten**

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

-----  
Gemeinde Travenhorst  
Der Bürgermeister

Travenhorst, den

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



---

(Bürgermeister)