

Planungsverband Neu Tramm

1. Änderung des Bebauungsplanes „Neu Tramm - Rundling“

gemäß § 13a BauGB

Begründung

Entwurf zum Satzungsbeschluss: 14.06.2022



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Lüneburg.

— Lage des Plangebietes

ohne Maßstab

Diese Planung wurde erarbeitet von:

BÜRO MEHRING

STADT + 
LANDSCHAFTSPLANUNG

Inhaberin Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg

Tel.: 04131 400 488-0 Fax 04131 400 488-9

E-Mail: mehring@slplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und –ziele	4
2	Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung.....	4
3	Rechtsgrundlage und Verfahren	6
4	Zu beachtende Plangrundlagen	7
4.1	RROP	7
4.2	Flächennutzungsplan.....	8
4.3	Bebauungsplan „Neu Tramm - Rundling.....	9
5	Festsetzungen der 1. Bebauungsplanänderung	10
6	Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen	13
7	Weitere Angaben.....	13
7.1	Ver- und Entsorgung.....	13
7.2	Erschließung	13
7.3	Städtebauliche Werte.....	13
8	Umweltbelange	14
8.1	Artenschutz.....	14
8.2	Eingriffe, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen.....	16
8.3	Immissionsschutz.....	17
	Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis	18

1 Planungsanlass und -ziele

Der Planungsverband Neu Tramm möchte mit der vorliegenden Planung die Revitalisierung und Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Bundeswehkkaserne Neu Tramm voranbringen.

Bereits im Jahr 2003 wurde der Bebauungsplan „Neu Tramm – Rundling“ aufgestellt, um das Gelände der ehemaligen Bundeswehkkaserne einer geeigneten Folgennutzung zuzuführen. Der Bebauungsplan „Neu Tramm – Rundling“ setzt den bebauten Siedlungskern überwiegend als Sondergebiet Arbeit/Bildung/Freizeit fest. Kleine Teile am östlichen Rand des Ortsteiles sind als Wohn- bzw. Mischgebiet festgesetzt.

Für einen an das bisherige Mischgebiet angrenzenden Teilbereich des Sondergebietes (Gemarkung Schaafhausen, Flur 8, Flurstück 101/28 teilweise, Flurstück 101/21 teilweise) soll nun die Art der Nutzung geändert werden. Zukünftig soll der Teilbereich als Mischgebiet festgesetzt werden, da im bestehenden Gebäude neben Büro- und Geschäftsräumen Wohnungen eingerichtet werden sollen. Das Wohnen ist im Sondergebiet Arbeit/Bildung/Freizeit bisher nur in Verbindung mit Einrichtungen innerhalb des Gebietes zulässig (betriebsbezogenes Wohnen, Wohnen für die Dauer von Schulungsmaßnahmen usw.). Um im betreffenden Teilbereich des Sondergebietes einrichtungsunabhängige Wohnnutzungen zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan zum ersten Mal geändert.

Das betreffende Bestandsgebäude befindet sich auf dem Flurstück 101/28. Der Ursprungsbebauungsplan „Neu Tramm – Rundling“ bezieht jedoch auch ein Teilbereich des südöstlich angrenzenden Flurstücks 101/21 in den Geltungsbereich mit ein. Dort ist das Sondergebiet teilweise als eine Fläche mit einer waldartigen Bepflanzung festgesetzt. Im Rahmen der 1. Änderung soll dort ebenfalls ein Mischgebiet festgesetzt werden und die Fläche mit waldartiger Bepflanzung entsprechend der heutigen Ausbreitung bis an die Grundstücksgrenze 101/21 und 101/28 heran vergrößert werden. Die textlichen Festsetzungen zur Fläche mit waldartiger Bepflanzung sollen geändert werden. Im bisher rechtswirksamen Bebauungsplan verläuft die Baugrenze innerhalb der Fläche mit waldartiger Bepflanzung. Sie soll daraus zurückgenommen und entlang der Grundstücksgrenze 101/21 und 101/28 festgesetzt werden.

2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neu Tramm - Rundling“ befindet sich am südöstlichen Rand von Neu Tramm. Neu Tramm liegt ca. 5 km südlich von Dannenberg (Elbe) und ca. 3 km nördlich von Jameln teilweise im Gebiet der Stadt Dannenberg (Elbe) und teilweise im Gebiet der Gemeinde Jameln. Das Plangebiet der 1. Änderung liegt auf dem Gemeindegebiet der Stadt Dannenberg (Elbe).

Bei dem Ortsteil Neu Tramm handelt sich um das Gelände einer ehemaligen Bundeswehkkaserne. Zum Zweck der Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme haben die Stadt Dannenberg (Elbe) und die Gemeinde Jameln im Jahr 2001 den Planungsverband Neu Tramm gegründet.

Die Bebauung Neu Tramm ist teilweise als Rundling angeordnet (nordöstlicher Teilbereich). Im Plangebiet befindet sich ein Bestandsgebäude, welches jedoch nicht teil des Rundlings ist. Hierbei handelt es sich um dreigeschossiges (2 Vollgeschosse + ausgebautes Dachgeschoss) Unterkunftsgebäude (s. Foto).



Abb. 1: Unterkunftsgebäude im Plangebiet

Quelle: Wendländische Verwaltungsgesellschaft Neu Tramm mbH (WVG, 2019)

Die Gebäude im Rundling sind als Baudenkmäler geschützt. Bei dem Bestandsgebäude im Plangebiet handelt es sich nicht um ein Baudenkmal.

Neu Tramm ist von Wald umgeben. Auch innerhalb des bebauten Siedlungskernes befinden sich größere Flächen mit waldartiger Bepflanzung. Der Waldrand grenzt unmittelbar südöstlich an das Plangebiet an.



Abb. 2: Luftbild 2014, unmaßstäblich, mit Markierung des Bestandsgebäudes

(Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg)

3 Rechtsgrundlage und Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ des Baugesetzbuches (BauGB). Demnach darf ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 1. weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1) oder 2. 20.000 m² bis weniger 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls) (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2). In den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche < 20.000) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

§ 13a BauGB wird angewendet, weil die folgenden Voraussetzungen zutreffen:

Bedingungen des § 13a BauGB	Auswertung
Abs. 1, Sätze 1 und 2, Nr. 1 und 2 BauGB	
Bebauungsplan für	
- die Wiedernutzbarmachung von Flächen	trifft zu
- die Nachverdichtung	--
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung	trifft zu
Größe der Grundfläche:	
1. weniger als 20.000 m ²	trifft zu*
2. 20.000 m ² bis weniger 70.000 m ² ; Durchführung einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien	--
Erhebliche Umweltauswirkungen bei 2. - Ausgleichsmaßnahme erforderlich	--
Abs. 1, Sätze 4 und 5 BauGB	
Begründet der B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine UVP erforderlich ist?	nein
Sind Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben?	nein
Abs. 2 Nr. 2 BauGB	
Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes?	ja
Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes?	nein

Tabelle 1: Auswertung der Bedingungen des § 13a BauGB

*Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2.815 m² und liegt vollständig im bisherigen Sondergebiet Arbeit/Bildung/Freizeit. Die GRZ wird beibehalten. Die Grundfläche wird nicht erhöht.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, da die Bedingungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt sind.

Des Weiteren liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) zugrunde.

4 Zu beachtende Plangrundlagen

4.1 RROP

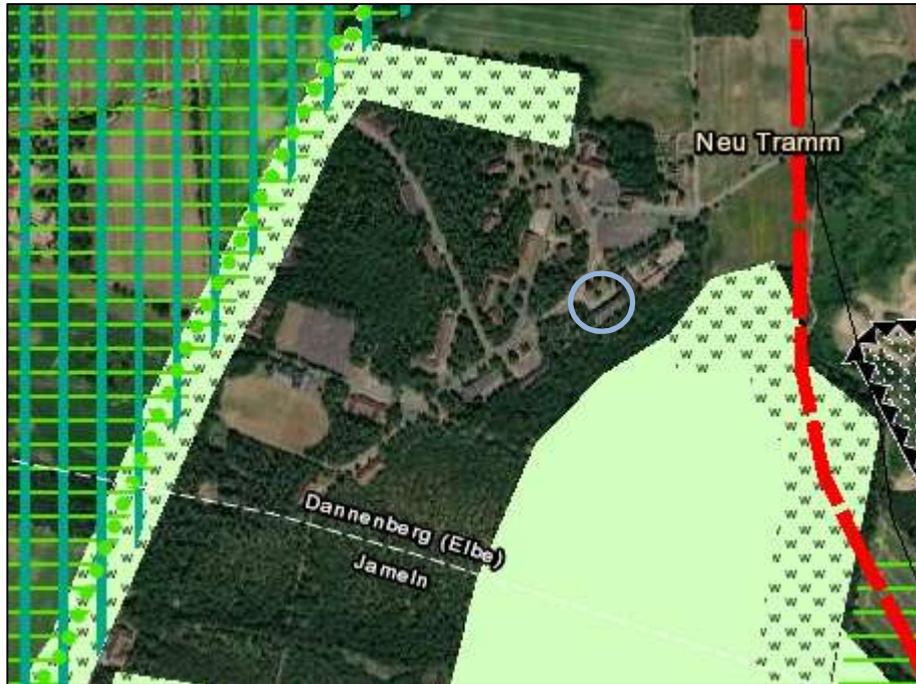


Abb. 3: **Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm**, mit Markierung der Lage des Plangebietes durch eine hellblaue Linie (LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG 2019; Kartengrundlage: Map data © OpenStreetMap contributors, CC-BY-SA | - GIS-Büro - FD 61 - Regierungsvertretung Lüneburg)

Für das Plangebiet sind keine zeichnerischen Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm enthalten. Ein Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft befindet sich ca. 50 m südöstlich des Plangebietes. Randliche Teile des Vorbehaltsgebietes für Forstwirtschaft sind im RROP als Waldgebiet mit besonderer Schutzfunktion festgelegt, welche gemäß 3.3.03 des RROP funktionsgerecht zu bewirtschaften sind und nicht durch Planungen und Maßnahmen beeinträchtigt werden dürfen. Von der Planung gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft und die besondere Schutzfunktion des Waldes aus. In den angrenzenden Waldbestand wird durch die Planung nicht eingegriffen. Es findet lediglich eine Nutzungsänderung in einem Bestandsgebäude angrenzend an den Wald statt.

Im RROP wird außerdem textlich festgelegt, dass zwischen Waldrändern und baulicher Nutzung ausreichend Abstand zu halten ist (100 m zu festgelegten Waldgebieten wichtigen Schutzfunktionen, 35 m zu sonstigen Waldgebieten), wobei vorhandene bauliche Nutzungen Bestandschutz genießen. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wird für die bereits vorhandene bauliche Nutzung in Waldrandlage, die Bestandschutz genießt, lediglich die Art der Nutzung geändert, sodass die Planung dem Ziel 3.3.07 nicht entgegensteht. Die Baugrenze wird zudem aus einer Fläche mit waldartiger Bepflanzung zurückgenommen, sodass sich der Waldabstand vergrößert.

Weiterhin sind folgende Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung berücksichtigen:

- 1.5.01** Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die Zentralen Orte gem. 1.6. und dabei insbesondere auf die festgesetzten Haltepunkte des SPNV-Netzes [...] zu konzentrieren.
- 1.5.04** Beim Übergang vom baulich geprägten Bereich in den Landschaftsraum sind naturräumlich vorgegebene oder kulturhistorisch begründete Siedlungsbegrenzungen zu erhalten. Erweiterungen von Siedlungen durch unorganische bandartige bauliche Entwicklungen entlang von Verkehrswegen sind zu unterlassen.

1.5.05 Charakteristische Ortsbilder und Siedlungsstrukturen sind zu erhalten; die Bauleitplanung sowie die Dorferneuerungsplanung und -förderung haben unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange besonders die Rundlinge, Straßen-, Anger- und Wurtendörfer in ihrem typischen Ortsbild und ihrer jeweiligen kulturhistorischen Siedlungsstruktur zu berücksichtigen und ggf. zu verbessern.

1.6.07 [...] Ausnahmsweise kann eine Entwicklung außerhalb des Hauptortes der Mitgliedsgemeinde zugelassen werden, wenn

- die bauliche und funktionale Entwicklung in der Mitgliedsgemeinde auf den jeweiligen Hauptort konzentriert bleibt,

- der Umfang der baulichen Entwicklung den Eigenbedarf der Siedlung nicht überschreitet, und

- die übrigen Ziele und Grundsätze beachtet sind.

Der Eigenbedarf ergibt sich ausschließlich aus dem Wohnbaubedarf der in der Siedlung ansässigen Bevölkerung und aus dem gewerblichen Erweiterungsbedarf der vorhandenen Betriebe.

Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Sie trägt entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, indem die Wiedernutzbarmachung von Flächen forciert wird. Durch die Planung wird zwar in geringem Umfang Wohnraum außerhalb eines Hauptortes einer Gemeinde geschaffen, es findet jedoch keine zusätzliche Siedlungsentwicklung statt, da lediglich ein vorhandenes Gebäude einer anderen Nutzung zugeführt werden soll. Die Siedlungsstruktur sowie der Siedlungsrand bleiben somit unverändert. Mit der Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Entwicklung der anderen Ortsteile und insbesondere des Grundzentrum Dannenberg (Elbe) verbunden. Die Planung ist mit Zielen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung vereinbar.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt (s. Abb. 3). Auch die nordwestlich, südwestlich und südöstlich angrenzenden Flächen werden als Sonderbaufläche dargestellt. Im Nordosten grenzt die Darstellung einer gemischten Baufläche an.

Da der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 der Bebauungsplan auch aufgestellt werden, wenn er von Darstellungen im Flächennutzungsplan abweicht. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Dies ist nicht der Fall, da lediglich ein Gebäude von einer Sondernutzung in eine gemischte Nutzung überführt wird. Das städtebauliche Entwicklungsziel einer Sonderbaufläche für Arbeits-, Bildungs- und Freizeitnutzungen bleibt für die überwiegende Bestandsbebauung bestehen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abb. 4: **Auszug aus dem Flächennutzungsplan**, unmaßstäblich, mit Markierung der Lage des Plangebietes durch eine schwarz, gestrichelte Linie (Quelle: SAMTGEMEINDE ELBTALAU 2003; Kartengrundlage: Map data © OpenStreetMap contributors, CC-BY-SA | - GIS-Büro - FD 61 - Regierungsvertretung Lüneburg)

4.3 Bebauungsplan „Neu Tramm - Rundling“

Der Bebauungsplan „Neu Tramm – Rundling“ setzt im Bereich der Bestandsbebauung überwiegend Sondergebiete Arbeit / Bildung / Freizeit fest, welche der Unterbringung von Arbeitsstätten, Bildungsstätten und Freizeit und Erholungsnutzungen sowie Sonderwohnnutzungen dienen, die im Zusammenhang mit den vorhandenen Einrichtungen stehen. Der Bebauungsplan setzt eine Liste zulässiger Nutzungen fest (s. Festsetzung 1.2 Bebauungsplan „Neu Tramm – Rundling“). Bestimmte Nutzungen wie touristische Großprojekte im Sinne von § 1 Nr. 15 ROG, öffentliche Verwaltungen, allgemeinbildende Schulen, Krankenhäuser und Kliniken, Kureinrichtungen und Rehasentren sowie Golfplätze werden ausgeschlossen. In den Sondergebieten sind unterschiedliche Grundflächenzahlen zwischen 0,3 und 1,0 festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist auf zwei beschränkt (vgl. PLANUNGSVERBAND NEU TRAMM 2003).

Die Bestandsbebauung (Reihenhäuser) am nordöstlichen Rand von Neu Tramm ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ein Gebäudekomplex südlich davon ist als Mischgebiet festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,3 und im Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,65 festgesetzt. In beiden Gebieten sind zwei Vollgeschosse zulässig. In den Baugebieten sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze außerhalb der Baugrenze ausgeschlossen (vgl. PLANUNGSVERBAND NEU TRAMM 2003).

Da Neu Tramm von Wald umgeben wird und sich auch innerhalb der Siedlungsfläche waldartige Baumbestände befinden, wurden außerdem noch umfassende Festsetzungen zur Grünordnung (und zum Ausgleich) getroffen. Am nördlichen sowie am westlichen Rand sind Grünflächen naturnaher Wald (teils Ausgleichsflächen) festgesetzt. Innerhalb der Sondergebiete werden Flächen mit waldartiger Bepflanzung ausgewiesen. Diese sollen gemäß textlichen Festsetzungen zu mindestens 64 % erhalten und entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes gepflegt werden (vgl. PLANUNGSVERBAND NEU TRAMM 2003).



Abb. 5: **Bebauungsplan „Neu Tramm – Rundling“** – Planzeichnung, unmaßstäblich, mit Markierung der Lage des Plangebietes durch eine rote Linie (PLANUNGSVERBAND NEU TRAMM 2003)

5 Festsetzungen der 1. Bebauungsplanänderung

Art der Nutzung

Südwestlich angrenzend an das bestehende Mischgebiet wird anstelle eines Sondergebietes Arbeit / Bildung / Freizeit (SO 7) ebenfalls ein Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die zulässigen Nutzungen richten sich nach § 6 BauNVO.

Es wird geplant Büro- und Geschäftsräume sowie Wohnungen in einem bestehenden Gebäude einzurichten. Da die geplanten Wohnungen einrichtungs- bzw. geschäftsunabhängig genutzt werden sollen, sind sie in dem derzeit festgesetzten Sondergebiet Arbeit / Bildung / Freizeit nicht zulässig. Um die Wohnnutzungen zu ermöglichen, wird daher ein Mischgebiet festgesetzt.

Neben Wohngebäuden sind im Mischgebiet auch Geschäfts- und Büroräume, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im

Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zulässig, welche auch bereits in dem im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Sondergebiet zulässig sind. Im bisher zulässigen Sondergebiet werden die Einzelhandelsbetriebe allerdings auf eine Gesamtverkaufsfläche von 500 m² im gesamten Plangebiet beschränkt. Für die verbleibenden Sondergebiete gilt dies auch weiterhin.

Auch die in der Festsetzung Nr. 1 des Ursprungsbebauungsplanes gesondert als zulässig aufgelisteten Anlagen für Bildung, Schulung und Unterricht sowie Unterkünfte für Einsatzkräfte der Polizei, BGS, THW etc. für die Dauern von Einsätzen sowie Ferienwohnungen und Ferienhäuser sind weiterhin zulässig. Anlagen für Bildung, Schulung und Unterricht können den Anlagen für kulturelle Zwecke zugeordnet werden. Ferienwohnungen und –häuser sind gemäß dem 2017 neu eingeführten § 13a BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe im Mischgebiet zulässig. Das Wohnen und somit auch Unterkünfte für Einsatzkräfte sind im Mischgebiet ebenfalls zulässig (s. o.).

Maß der Nutzung

Die GRZ von 0,3 wird unverändert von dem bisher im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neu Tramm – Rundling“ festgesetzten SO 7 übernommen. Weiterhin sind 2 Vollgeschosse zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die vordere Baugrenze wird aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Neu Tramm – Rundling“ übernommen. Die hintere Baugrenze wird um 13 m in Richtung Bestandsgebäude verlegt. Sie verläuft bislang innerhalb der im rechtswirksamen Bebauungsplan „Neu Tramm – Rundling“ festgesetzten Fläche mit waldartiger Bepflanzung auf dem Flurstück 101/21. Im Rahmen der 1. Änderung wird die Baugrenze auf die Grenze der Flurstücke 101/21 und 101/28 versetzt. Sie wird so festgesetzt, dass sie an die Bestandsbaugrenze anschließt (s. Abb. 6). Zudem wird die textliche Festsetzung Nr. 2 des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Neu Tramm – Rundling“, wonach Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig sind, in die vorliegende 1. Änderung übernommen und auf das festgesetzte Mischgebiet bezogen. Zuvor galt die Festsetzung nur für die Sondergebiete.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Verlegung der Baugrenze verringert. Außerdem wird vermieden, dass die unmittelbar an den Waldrand grenzenden Flächen mit waldartiger Bepflanzung für eine Bebauung in Anspruch genommen werden können und die Bepflanzung entfernt werden kann. Gemäß dem wirksamen Bebauungsplan wären nur 64 % der Flächen mit waldartiger Bepflanzung in den Sondergebieten zu erhalten (s. nächster Abschnitt), sodass eine Bebauung auf den übrigen 36 % möglich wäre. Die Verlegung der Baugrenze und der Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze verhindert dies und dient damit dem Erhalt und Schutz der an den Waldrand angrenzenden Fläche mit waldartiger Bepflanzung in Gänze.

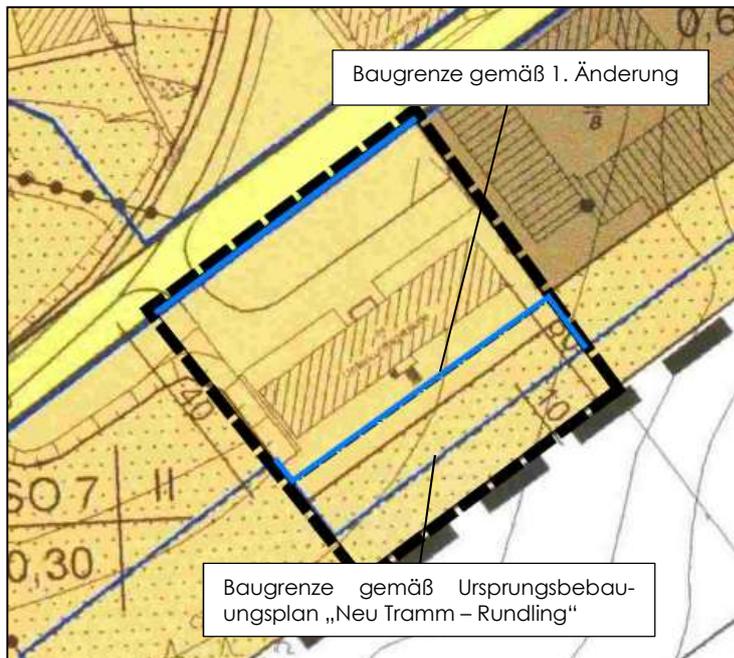


Abb. 6: **Änderung der Baugrenze**, unmaßstäblich, mit Markierung des Geltungsbereiches durch eine schwarz-gestrichelte Linie.

Fläche mit waldartiger Bepflanzung

Im wirksamen Bebauungsplan wird auf der straßenabgewandten Seite des Bestandgebäudes eine Fläche mit waldartiger Bepflanzung festgesetzt (s. Abb. 6, gepunktete Signatur). Für diese Flächen werden textliche Festsetzungen getroffen (s. Bebauungsplan „Neu Tramm – Rundling“, textliche Festsetzung 4.1 und 4.2). Gemäß diesen textlichen Festsetzungen handelt es sich bei den Flächen mit waldartiger Bepflanzung um Flächen, die durch eine Bestockung mit Waldbäumen und typischen Waldboden geprägt sind. Von diesen Flächen sind bezogen auf alle Sondergebiete des Bebauungsplanes „Neu Tramm – Rundling“ mindestens 64 % zu erhalten und von baulicher Nutzung und sonstigen Nebennutzungen freizuhalten. Die zu erhaltenden Flächen sind zu einem naturnahen Laubmischwald zu entwickeln und zu pflegen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Naturverjüngung ist eine Pflanzdichte von einem Gehölz je 2 bis 2,5 m² herzustellen. Bei Neuanpflanzungen sind 80 % Stieleichen und 20 % Rotbuchen zu verwenden.

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neu Tramm – Rundling“ wird die Fläche mit waldartiger Bepflanzung um eine Tiefe von ca. 5 m in Richtung des Bestandsgebäudes vergrößert. Die Grundstücksgrenze 101/21 und 101/28 bildet die neue Grenze. Die Fläche mit waldartiger Bepflanzung entspricht somit ihrer heutigen tatsächlichen Ausdehnung.

Die im vorangegangenen Absatz beschriebenen textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes „Neu Tramm – Rundling“ werden geändert (s. textliche Festsetzung 2 der 1. Änderung). Da die Baugrenze ohnehin aus dieser Fläche zurückgenommen wird und außerhalb der Baugrenze keine Nebenanlagen zugelassen werden (s. Abschnitt „überbaubare Grundstücksfläche“), ist eine bauliche Inanspruchnahme der Fläche mit waldartiger Bepflanzung nicht mehr möglich. Somit wird die textliche Festsetzung zu dieser Fläche dahingehend geändert, dass nicht mehr nur 64 % der Fläche, sondern die gesamte Fläche mit waldartiger Bepflanzung zu erhalten und hin zu einem Laubmischwald zu pflegen und zu entwickeln ist.

Waldbrandschutz

Die textliche Festsetzung Nr. 4.3 des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Neu Tramm – Rundling“ wird in die vorliegende 1. Änderung übernommen (s. Festsetzung Nr. 3 der 1. Änderung). Diese Festsetzung enthält Vorkehrungen zum Waldbrandschutz (Aufastung von vorhandenen Nadelbäumen im Plangebiet und Verbot von Nadelbaumneupflanzungen), welche weiterhin gewährleistet sein müssen.

6 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

Hinweise

Der Hinweis Nr. 1 zu Waldbrandschutzvorkehrungen des Bebauungsplans „Neu Tramm – Rundling“ gilt weiterhin.

Vorsorglich werden Hinweise zum Artenschutz (s. Kap. 9.1) und zur Bodendenkmalpflege ergänzt.

Artenschutz

Bestehende Gebäude sind vor Beginn von Umbaumaßnahmen durch einen spezialisierten Gutachter auf die Besiedelung durch geschützte Tierarten bzw. das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu untersuchen. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde geeignete CEF-Maßnahmen festzulegen.

Bodendenkmalpflege

Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

Luftverkehrsgesetz

Die Bundeswehr weist im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz liegt. Bauliche Anlagen, einschließlich untergeordneter Gebäudeteile, dürfen eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, ist die Bundeswehr im Rahmen der Baugenehmigung zu beteiligen.

Nachrichtliche Übernahmen

Das Gebäude nordwestlich außerhalb des Geltungsbereiches ist Teil des Rundlings, welcher als Gesamtanlage (Ensemble) denkmalschutzrechtlich geschützt ist. Der Denkmalschutz wird nachrichtlich übernommen.

7 Weitere Angaben

7.1 Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft verfügt über eigene Versorgungssysteme (Heizwerk mit Nahwärmenetz, Wasserwerk, Pumpstation) und ist an die Netze der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger angeschlossen (vgl. PLANUNGSVERBAND NEU TRAMM 2003).

7.2 Erschließung

Neu Tramm ist über die Ortsverbindungsstraße von Tramm erreichbar, welche von Nordosten nach Neu Tramm hineinführt. Im ehemaligen Kasernenbereich steht ein Straßennetz mit Fahrbahnbreiten von 6,5 m zur Verfügung. Die Verlängerung der Ortsverbindungsstraße in den Ort hinein wird im wirksamen Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt (vgl. PLANUNGSVERBAND NEU TRAMM 2003). Über diese Straße ist auch das Plangebiet erschlossen.

7.3 Städtebauliche Werte

Es wird ein Mischgebiet (MI) mit einer Größe von 4.520 m² festgesetzt. Im Rahmen der weiterhin geltenden GRZ von 0,3 ist die Versiegelung und Überbauung von 1.356 m² zulässig. Die festgesetzte Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50% überschritten werden (638 m²).

In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen

Im Rahmen der sogenannten „Nullvariante“, also der Beibehaltung aller Festsetzungen, würde die geplante Umnutzung des bestehenden Gebäudes zu einer gemischten Geschäfts- und Wohnnutzung entfallen. Das Gebäude steht zurzeit leer und würde voraussichtlich weiterhin leer stehen und vom Verfall gefährdet sein, da es keine Interessenten für eine Nutzung im Sinne des bestehenden Bebauungsplanes gibt.

Wenn Wohnnutzungen ermöglicht werden sollen, könnte alternativ zum Mischgebiet dort ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Da ein Mischgebiet angrenzt, welches einen Kultur- und Veranstaltungsort darstellt, ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets jedoch städtebaulich nicht sinnvoll, auch im Hinblick auf die immissionsrechtlichen Schutzansprüche eines Allgemeinen Wohngebietes.

Andere Gebäude in Neu Tramm kommen für die Umnutzung nicht in Frage. Bisher ist es zwar noch nicht gelungen, Interessenten für die anderen Bestandsgebäude im Sondergebiet von Neu Tramm und eine dem Bebauungsplan entsprechenden Nutzung dieser Gebäude zu akquirieren. Aufgrund bestehender Eigentumsverhältnisse, der verkehrlichen Erschließung und der privaten Ver- und Entsorgung kommt jedoch nur eine Nutzung des Gesamtareals in Frage. Das Gebäude im Plangebiet kann aufgrund seiner Randlage noch einer Einzelnutzung zugeführt werden.

8 Umweltbelange

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB befreit vom Verfahren der Umweltprüfung, nicht aber von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1 Abs. 7 und § 1 a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. Die Gemeinde muss sich also mit gleicher Intensität mit den Umweltbelangen beschäftigen wie bei der Durchführung einer Umweltprüfung.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann entfallen (vgl. Kap. 3).

8.1 Artenschutz

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG, den Artenschutz betreffend, gelten für Vorhaben in einem Gebiet mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB. Potentielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) werden erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausgelöst. Das heißt Bebauungspläne müssen bereits durch entsprechende Festsetzungen, Regelungen und Hinweise sicherstellen, dass zulässige Vorhaben im Rahmen ihrer Umsetzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslösen.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG enthält Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten und verbietet

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Die Einstufung als besonders oder streng geschützte Art ergibt sich aus § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG. Europäische Vogelarten sind alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der EU-Vogelschutz-Richtlinie. Alle Europäischen Vogelarten sind besonders geschützt. § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG gelten ebenso für die streng geschützten Arten, die ebenfalls eine „Teilmenge“ der besonders geschützten Arten sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung gelten die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nur für streng geschützte Tierarten sowie europäische Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind (Arten, die in ihrem Bestand gefährdet sind und für die die Bundesrepublik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist). Das Störungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gilt populationsbezogen, wogegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG individuenbezogen gilt.

Die Tötung besonders geschützter Arten ist durch geeignete Maßnahmen, soweit möglich und verhältnismäßig, zu vermeiden. Von einem Verbotstatbestand kann nicht ausgegangen werden, wenn sich das Tötungsrisiko für die betroffenen Tierarten nach naturschutzfachlicher Einschätzung durch das Vorhaben nicht in signifikanter Weise erhöht. Dabei sind Maßnahmen, mit denen solche Tötungen vermieden werden können oder das Risiko zumindest minimiert werden kann, in die Betrachtung einzubeziehen.

Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot liegt nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG).

Das Verbot liegt auch nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG). Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung besteht im Bestandsgebäude Habitatpotenzial für gebäudebewohnende Fledermausarten oder Brutvögel. Das Bestandsgebäude wird erhalten. Es soll lediglich umgenutzt werden. In die Fläche mit waldartiger Bepflanzung und den daran angrenzenden Waldrand, welche Habitatpotenzial für verschiedene Fledermausarten und gehölzbrütende Vogelarten bietet, wird im Rahmen der Planung nicht eingegriffen. Die Fläche mit waldartiger Bepflanzung wird entsprechend ihrer heutigen Ausdehnung vergrößert und die Baugrenze wird aus dieser Fläche zurückgenommen, was eine bauliche Inanspruchnahme und somit einen bislang zulässigen Eingriff in potenzielle Habitate zurücknimmt.

Um den Tatbestand der Tötung zu vermeiden, wird vorsorglich der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bestehende Gebäude vor Umbaumaßnahmen durch einen spezialisierten Gutachter auf die Besiedelung durch geschützte Tierarten bzw. das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu untersuchen sind. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde geeignete CEF-Maßnahmen festzulegen.

8.2 Eingriffe, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist Teil des Siedlungsbereiches von Neu Tramm und wird bisher als Sondergebiet baulich genutzt. Es handelt sich um ein Gebäude mit einer versiegelten Zufahrts- und Abstellfläche zum bzw. vor dem Gebäude sowie Garten- und Scherrasenflächen. Eingriffe in die Siedlungsbiotope sind aufgrund der geplanten Erhaltung und Weiternutzung des Bestandsgebäudes und der Beibehaltung der GRZ nicht zu erwarten.

In den angrenzenden Laubmischwald (zum Teil in den rechtswirksamen Bebauungsplan einbezogen und als Fläche mit waldartiger Bepflanzung festgesetzt) wird durch die Planung nicht eingegriffen. Die Baugrenze wird aus der Fläche mit waldartiger Bepflanzung zurückgenommen. Außerdem wird die Fläche mit waldartiger Bepflanzung entsprechend ihrer heutigen Ausdehnung vergrößert. Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan werden also zusätzliche Waldbiotope gesichert. Da gemäß dem Ursprungsbebauungsplan nur 64 % der insgesamt in den Sondergebieten festgesetzten Fläche mit waldartiger Bepflanzung erhalten werden muss, wäre ein Eingriff (bauliche Inanspruchnahme) in das Waldbiotop bislang zulässig. Durch die Verlegung der Baugrenze und die Änderung der textlichen Festsetzung zur Fläche mit waldartiger Bepflanzung wird dieser bislang zulässige Eingriff in ein Waldbiotop zurückgenommen.

Fläche, Boden, Wasser

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist bereits seit 20 Jahren Teil eines Bebauungsplanes und war bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes als Teil einer ehemaligen Kaserne mit einem Unterkunftsgebäude bebaut. Seit 20 Jahren ist die Nutzung als Sondergebiet mit einer GRZ von 0,3 zuzüglich 50 % Überschreitung zulässig.

Die Bodenkarte 1:50.000 (BK50) zeigt, dass im Geltungsbereich sowie in der Umgebung der Bodentyp Braunerde-Podsol ausgebildet ist (vgl. LBEG 2022). In die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neu Tramm - Rundling“ wurde auch ein geologisch-hydrologisches Gutachten einbezogen. Aufgrund der Bestandsbebauung und Versiegelung ist bereits von einer Veränderung der natürlichen Bodenhorizonte auszugehen.

An der für den Geltungsbereich der 1. Änderung bisher bereits geltenden GRZ von 0,3 werden keine Änderungen vorgenommen. Es resultieren somit keine zusätzlichen Bodenversiegelungen.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung gibt es keine Oberflächengewässer. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan „Neu Tramm – Rundling“ beträgt der Grundwasserflurabstand in der Nähe des unmittelbar nördlich des Plangebiets gelegenen Pumpenhauses ca. 27 m (vgl. PLANUNGSVERBAND NEU TRAMM 2003).

Luft, Klima

Da an der bereits festgesetzten GRZ keine Änderungen vorgenommen werden, ist mit keiner zusätzlichen Aufheizung des Lokalklimas durch Bodenversiegelung und –Überbauung zu rechnen.

Ortsbild

Von der 1. Änderung des Bebauungsplans „Neu Tramm – Rundling“ gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild aus. Mit der Bebauungsplanänderung wird der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz gefördert, indem eine sinnvolle Weiternutzung ermöglicht wird.

Mensch und seine Gesundheit

Mit der Planung sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit verbunden. Durch die Umnutzung wird zusätzlicher Wohnraum für den Menschen geschaffen.

Schwere Unfälle und Katastrophen

Risiken für die Umwelt, zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen, sind nicht zu erwarten.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Elbhöhen-Wendland. Das Landschaftsschutzgebiet Elbhöhen-Drawehn grenzt westlich an den bebauten Siedlungskern von Neu Tramm an. Zum Plangebiet besteht ein großer Abstand von ca. 500 m.

Sach- und Kulturgüter

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich Baudenkmale. Bei den in Rundlingsformation angeordneten Gebäude Nr. 3 bis 7 und 9 bis 13 sowie dem Gebäude Nr. 1 im Zufahrtbereich handelt es sich um eine Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt.

Gemäß § 10 NDSchG bedarf es einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, wenn in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichtet, geändert oder beseitigt werden sollen.

Da die Bebauungsplanänderung insbesondere dazu dient, das Bestandsgebäude zu erhalten und weiter zu nutzen, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Baudenkmale zu erwarten.

Vorsorglich wird außerdem ein Hinweis auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

8.3 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich der 1. Änderung ist bereits im wirksamen Bebauungsplan ein Sondergebiet festgesetzt, dem gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 der Schutzanspruch von Mischgebieten zugewiesen ist. Durch die Änderung der Festsetzung in Mischgebiet werden also keine immissionsschutzrechtlich relevanten Konfliktpotenziale hervorgerufen.

Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 3. NOVEMBER 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14 Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG (2019): Regionales Raumordnungsprogramms 2004 mit 1. Änderung.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG, 2022): Daten zu Böden aus der Bodenkarte 1:50.000. Abrufbar unter: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510>.

NIEDERSÄCHSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S.517) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135)

PLANUNGSVERBAND NEU TRAMM (2003): Bebauungsplan „Neu Tramm – Rundling“

PLANZEICHENVERORDNUNG vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

SAMTGEMEINDE ELBTALAUE (2003): 65.1 Änderung des Flächennutzungsplanes

WENDLÄNDISCHE VERWALTUNGSGESELLSCHAFT NEU TRAMM MBH (WVG, 2019): Niedersachsen-Campus Neu Tramm. Abrufbar unter: <https://wvg-wendland.de/>

Die Verbandsversammlung des Planungsverbandes Neu Tramm hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neu Tramm - Rundling“ in seiner Sitzung am als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Dannenberg (Elbe), den

.....

Verbandsvorsitzender

