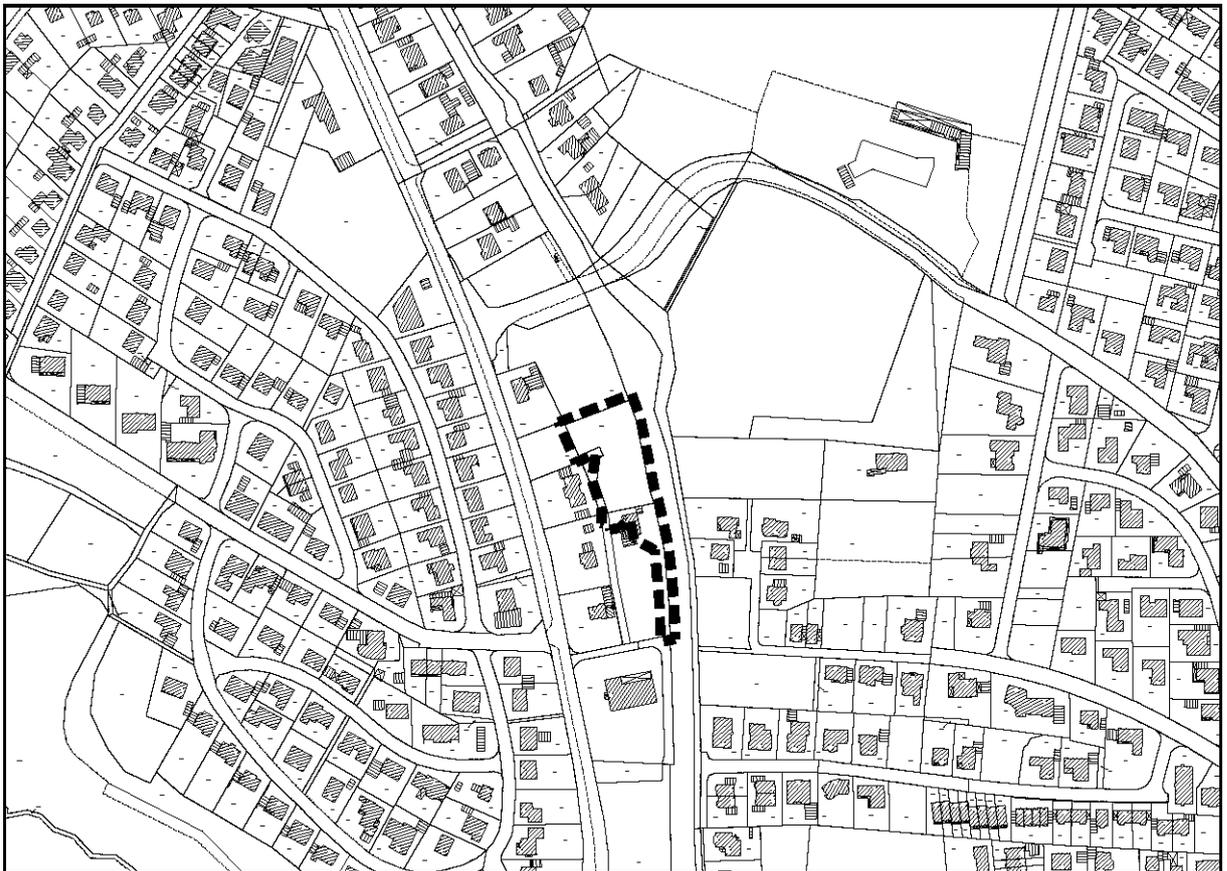


# STADT DAMME

Bebauungsplan Nr. 114

2. Änderung  
"Holderfer Straße"

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan 1: 5.000

plan  
kontor städtebau

Ehnerstraße 126                      26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0                      Telefax -99  
E-Mail                      info@plankontor-staedtebau.de



---

<b>INHALTSÜBERSICHT</b>		<b>SEITE</b>
<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>ÖRTLICHE SITUATION</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>5</b>
	<b>4.1 Raumordnung</b>	<b>5</b>
	<b>4.2 Flächennutzungsplanung</b>	<b>6</b>
	<b>4.3 Bebauungsplanung</b>	<b>6</b>
	<b>4.4 Sonstige Planungen</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>INHALT DER ÄNDERUNGSPLANUNG</b>	<b>9</b>
	<b>5.1 Bauliche Nutzung</b>	<b>9</b>
	<b>5.2 Verkehr</b>	<b>10</b>
	<b>5.3 Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>10</b>
	<b>5.4 Immissionsschutz</b>	<b>10</b>
	<b>5.5 Natur und Landschaft</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG UND SONSTIGE INFRASTRUKTUR</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>STÄDTEBAULICHE WERTE</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>15</b>

Anlagen:

- Schalltechnischer Bericht (Holdorfer Straße), pk plankontor städtebau gmbh, Oldenburg, Dezember 2013

Urschrift

## 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Hintergrund der vorliegenden Bebauungsplanänderung war der Umstand, dass ein bisher als zu erhalten festgesetzter hochstämmiger Laubbaum am Hollmanns Weg gefällt wurde und damit die zum Erhalt dieses Baumes dienende Maßnahmenfläche ihre Funktion verloren hat. Hierzu sollte dieser Bereich zukünftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Darüber hinaus entstanden östlich der Holdorfer Straße im Bereich des Hollmanns Wegs in den letzten Jahren mehrere Wohnhäuser, die sich hinsichtlich Nutzung und Kubatur zwar in die Strukturen des Hollmanns Weg einfügen, von dort erschlossen werden und vorrangig der Wohnnutzung dienen, deren Bebauung jedoch nicht den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes entsprachen, weswegen durch den Landkreis zwischendurch sogar Baustopps verhängt wurden.

Nach Absprache von Vertretern der Stadt Damme und den Bauherren wurde sich darauf geeinigt, dass der Bebauungsplan angepasst werden soll um die Weiterführung der Bebauung zu ermöglichen. Im Gegenzug wurde ein 2 m breiter Streifen zwischen dem Hollmanns Weg und dem ehemaligen Bahndamm für die Herstellung eines öffentlichen Fuß- und Radweges zu Verfügung gestellt und sich darauf geeinigt, dass neben den geplanten drei Doppelhäusern maximal noch ein Einzelhaus entstehen soll.

Die Bebauung mit drei Doppelhäusern und einem Einzelhaus ist zwischenzeitlich fertiggestellt worden. Die Festsetzungen im Änderungsbereich sollen nun an die in der Realität entstandene Bebauung angepasst werden.

## 2 VERFAHREN

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung der Stadt Damme.

Nach § 13a BauGB besteht die Möglichkeit das Aufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen. Um dieses beschleunigte Aufstellungsverfahren durchführen zu können, müssen aber bestimmte Bedingungen erfüllt sein.

### Zu erfüllende Bedingungen gem. § 13a BauGB

zu erfüllende Bedingung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 BauGB	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 qm, ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114	Festgesetzte Grundfläche WA1/WA2 bei GRZ 0,3, zulässige Grundfläche 740 m <sup>2</sup> Andere Bebauungspläne der Innenentwicklung werden im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang nicht aufgestellt oder geändert.
Ergebnis	Bedingung erfüllt, da Größe der Grundfläche < 20.000 m <sup>2</sup>

zu erfüllende Bedingung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 4 BauGB	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
--	---

Inhalt 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114	Festsetzung von Wohngebieten begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.
Ergebnis	Bedingung erfüllt
zu erfüllende Bedingung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 5 BauGB	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete)
Inhalt 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
Ergebnis	Bedingung erfüllt

Folglich kann die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes in beschleunigten Verfahren erfolgen.

### 3 ÖRTLICHE SITUATION

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Ortslage der Stadt Damme östlich der Holdorfer Straße.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 114 der Stadt Damme wird über den Hollmanns Weg, abgehend von der Holdorfer Straße erschlossen, wobei der Anschlussbereich dieser beiden Straßen einerseits durch das Betriebsgebäude eines ansässigen Fachbetriebes für Elektrotechnik und andererseits durch die gegenüberliegende Wohnbebauung geprägt ist.

Der Änderungsbereich selber ist gekennzeichnet durch die bestehende Wohnbebauung mit überwiegend eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern.

Westlich des Plangebietes befinden sich zwischen der Holdorfer Straße und dem Änderungsbereich ebenfalls ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser. Östlich des Änderungsbereiches verläuft die ehemalige Bahnstrecke Holdorf-Damme, welche inzwischen als Fuß- und Radweg ausgebaut ist.

Nördlich des Geltungsbereiches schließt eine private Grünfläche an den Änderungsbereich an.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 ergibt sich aus der Planzeichnung. Außerdem ist er auf dem Übersichtsplan des Titelblattes kenntlich gemacht.

### 4 PLANUNGSVORGABEN

#### 4.1 Raumordnung

Für die Bewertung raumordnerischer Belange sind das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreis Vechta und das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) hinzuzuziehen.

Der Landkreis Vechta hat aktuell kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm (RROP). Für die Bewertung raumordnerischer Belange ist daher lediglich das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) hinzuzuziehen.

Nach dem LROP sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

Zudem sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen im Wesentlichen bereits bebauten Bereich innerhalb des Stadtgebietes von Damme. Das Plangebiet ist sowohl durch den ÖPNV als auch durch seine relative Nähe zum Stadtzentrum sehr gut an öffentliche Einrichtungen und die erforderlichen Versorgungsstrukturen angebunden. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen des Landesraumordnungsprogramms nicht entgegensteht.

## **4.2 Flächennutzungsplanung**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Damme wird die Fläche im vorliegenden Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 entsprechend der Darstellungen der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Damme als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## **4.3 Bebauungsplanung**

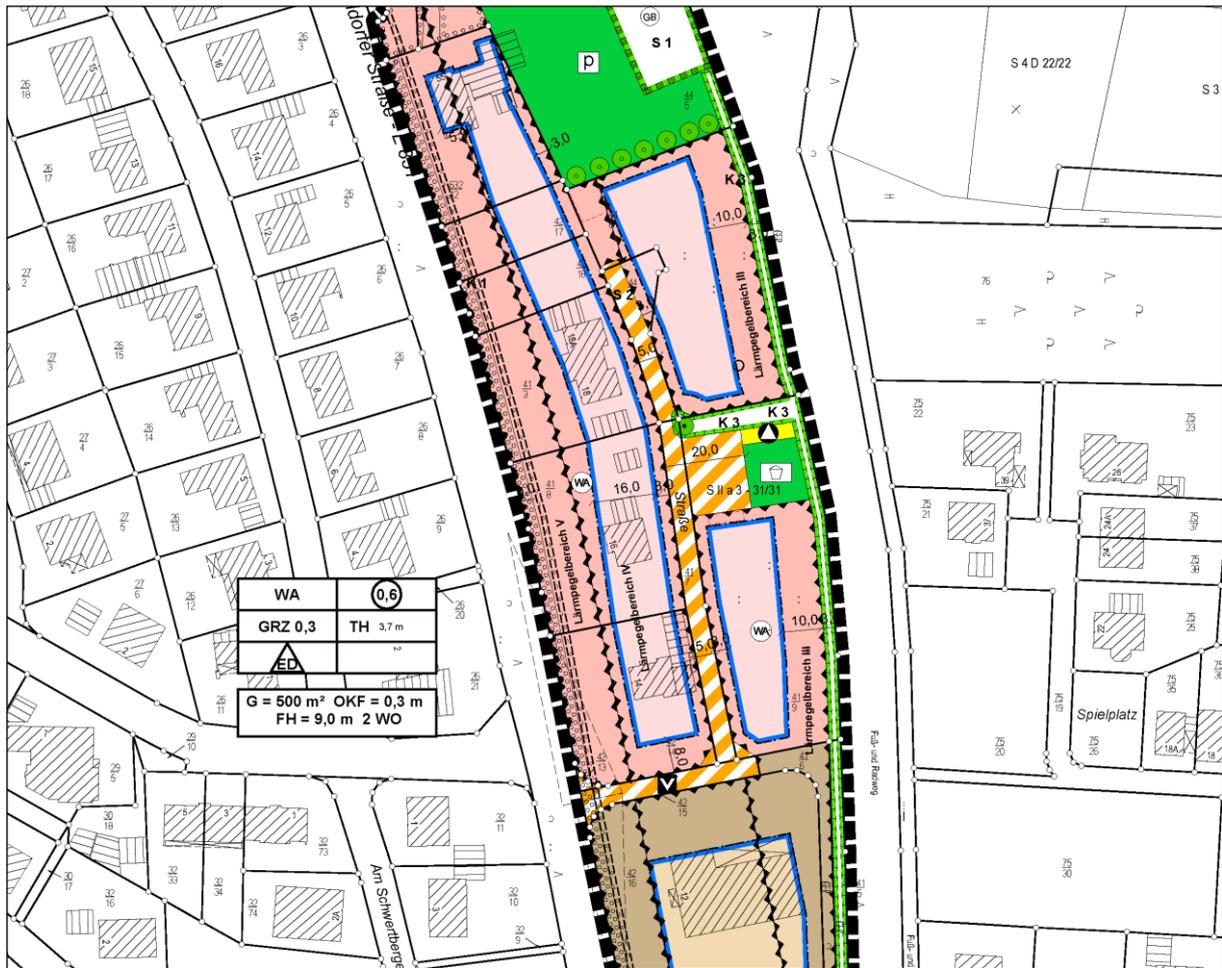
Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 114, der seit dem 13.03.2008 rechtsverbindlich ist. Die Stadt Damme verfolgte mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes das Ziel einer geordneten Innenentwicklung durch die Inanspruchnahme von bislang unbebauten innerörtlichen Flächen, um dadurch den Verbrauch an Außenbereichsflächen für Siedlungszwecke abzumildern und um die vorhandene Infrastruktur effizient besser auszunutzen.

Auf Grund der Flächengröße bot sich der südliche Bereich als Mischbaufläche an, wobei im nördlichen Plangebiet der Wohnbauentwicklung durch die Festlegung einer Wohnbaufläche Vorrang eingeräumt wurde (siehe nachfolgenden Bebauungsplanausschnitt).

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen nur um bis zu 25 % überschritten werden.

Der Bebauungsplan setzt zudem in dem Allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,3 verbunden mit einer GFZ von 0,6 fest. Darüber hinaus ist die Traufhöhe auf 3,7 m und die Firsthöhe auf 9 m festgesetzt. Weiterhin sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit 2 Wohnungen verbunden mit einer Mindestgrundstückgröße von 500 m<sup>2</sup> zulässig. Ferner ist die Oberkante des Fußbodens mit 0,3 m festgesetzt. Im südlichen Teil des Änderungsbereichs wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung ein Kinderspielplatz und ein Mülltonnenstand festgesetzt.

Darüber hinaus gibt es Festsetzungen zur Lage und Gestaltung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen und zu Anpflanzungen bzw. der Anlegung von Versicherungsmulden.



**Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplans Nr. 114**

Der Bebauungsplan Nr. 114 erfuhr mit Beschluss vom 10.11.2009 eine 1.Änderung, in welcher der Mülltonnenstand- sowie der Kinderspielplatz zugunsten von Wohnbauland aufgegeben wurden. Der Wendehammer wurde an das Ende der Stichstraße in Richtung Norden verschoben und modifiziert und die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die die zur Erhaltung festgesetzte Eiche mit dem geplanten Grünzug entlang des östlichen Bahndammes verbindet, wurde so weit nach Norden verschoben, dass sowohl das nördlich angrenzende, städtische Grundstück wie auch das südlich angrenzende und in Privatbesitz befindliche Grundstück gleichermaßen mit der Maßnahmenfläche belastet wurden.

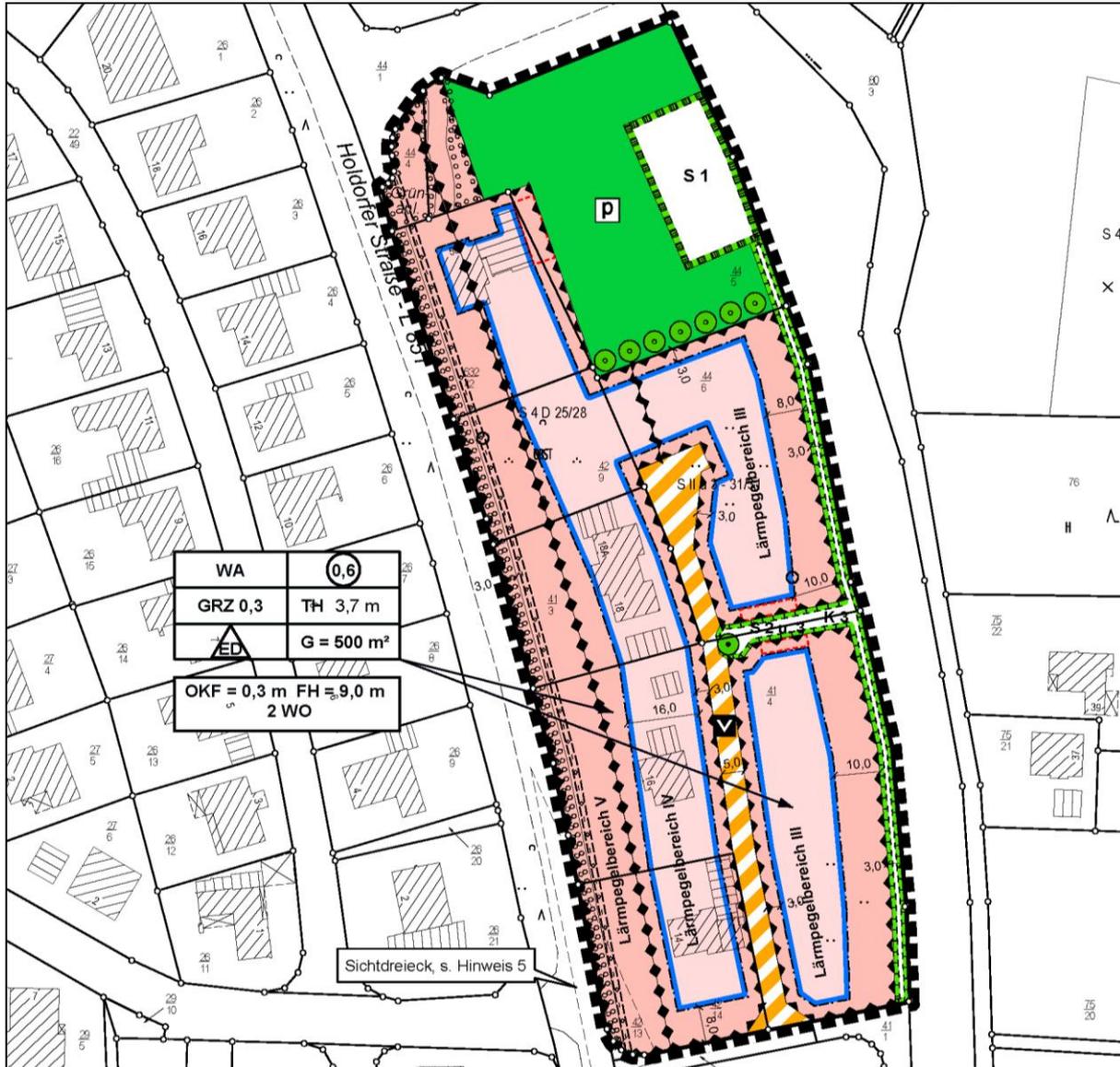


Abb.: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114

#### 4.4 Sonstige Planungen

Weiteren Planungen, die im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans zu beachten wären, liegen nicht vor.

## **5 INHALT DER ÄNDERUNGSPLANUNG**

---

### **5.1 Bauliche Nutzung**

Ziel der vorliegenden Änderung ist die Anpassung der Festsetzungen im Bebauungsplan an die tatsächlich entstandene Situation.

#### Art der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 werden bezüglich der Art der baulichen Nutzung keine Veränderungen vorgenommen. Das Plangebiet wird auch weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zudem sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Beschränkung der Gebäudelängen

Der Änderungsbereich wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Bereiche WA 1 und WA 2 gegliedert.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA 2) wird die Firsthöhe als Höchstmaß von 9 m auf 9,5 m erhöht.

Um den unterschiedlich entstandenen Traufhöhen im Plangebiet Rechnung zu tragen, wird das Plangebiet in zwei Bereiche gegliedert. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird zukünftig eine Traufhöhe von 6,5 m und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Traufhöhe von 4,5 m zulässig sein. Dadurch sollen die Baugrundstücke auch zukünftig optimal genutzt werden können, die Gestaltung der Gebäude möglichst wenig eingeschränkt und in Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden sollen größere Baukörper zugelassen werden. Hierzu fällt auch die bisher festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) weg. Zur Klarstellung der Höhenfestsetzungen werden Bezugspunkte festgesetzt.

Es erfolgen keine weiteren Änderungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung durch die Änderung des Bebauungsplanes.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes gilt weiterhin eine Grundflächenzahl von 0,3 in Verbindung mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung. Es gilt auch in Zukunft eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern. Die Anzahl der Wohnungen bleibt auch zukünftig auf 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt. Zudem ist das Höchstmaß der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses auch weiterhin mit 0,3 m festgesetzt.

Wie bisher gilt für die Allgemeinen Wohngebiete eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 500 m<sup>2</sup>.

#### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll die östlich Baugrenze im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes so angepasst werden, dass im nordöstlichen Teil des Änderungsbereiches ein zweiter Baukörper möglich ist. Dazu wird die Baugrenze um 2 m nach Osten verschoben. Dadurch verringert sich der Abstand zwischen der Baugrenze und der östlich des Gebietes verlaufenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, von vormals 8 m auf nunmehr 6 m.

Zudem sollen im Bereich des Grundstückes Hollmanns Weg 6 die Baugrenzen an die vorhandene Bebauung angepasst werden.

Ansonsten sollen die im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten Baugrenzen bestehen bleiben.

### Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zu- bzw. Abfahrten werden weitestgehend beibehalten. Es wird lediglich auf die Beschränkung der Größe der Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auf 10 m<sup>2</sup> zukünftig verzichtet und ausnahmsweise eine weitere Zu- und Abfahrt für den Bereich angrenzend an den neuen Fuß- und Radweg zugelassen. Auch diese Änderungen tragen der entstandenen Situation im Plangebiet Rechnung.

### Überschreitung der Grundfläche

In den Allgemeinen Wohngebieten soll nunmehr durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen bis zu einer GRZ von 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 bezeichneten Anlagen zulässig sein. Diese Überschreitungsmöglichkeit wird eingeräumt, um auf den Grundstücken im ausreichenden Umfang Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten u.ä. errichten zu können und der in der Realität bereits stattgefundenen Versiegelung Rechnung zu tragen.

## **5.2 Verkehr**

Die Bebauungsplanänderung sieht vor, dass die vorhandene Wohnbebauung über den bestehenden Hollmanns Weg erschlossen wird. Hierdurch ist mit keiner Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen, da der Umfang der Baumöglichkeiten nicht zunimmt.

Im Bebauungsplan ist entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze bisher eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese soll in einem Bereich unterbrochen werden, um an dieser Stelle zukünftig eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung zu den östlich gelegenen Wohngebieten zu ermöglichen.

An der Holdorfer Straße befindet sich die Bus-Haltestelle „Damme (Dümmer) Wienererei“ von der Buslinien 621 und 655 in den Ortskern von Damme oder nach Holdorf verkehren.

## **5.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die im Plangebiet geltenden örtlichen Bauvorschriften werden unverändert übernommen.

## **5.4 Immissionsschutz**

### **5.4.1 Vorhandene Situation**

Das Plangebiet ist im Wesentlichen von den Geräuschen der westlich verlaufenden Holdorfer Straße (L 851) betroffen.

Zur Beurteilung der Immissionssituation innerhalb des Plangebietes wurden schalltechnische Berechnungen gem. RLS 90 durchgeführt, um die Auswirkungen der umliegenden Hauptverkehrsstraßen zu erfassen (siehe Anlagen), wobei die nachfolgenden Parameter in die Berechnungen eingestellt wurden. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der L 851 beträgt 50 km/h. Die Verkehrsbelastungen wurden der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes Damme entnommen. Die Prognose für

2015 ergibt ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von DTV = 11400 Kfz/24 h und zusätzlich wird tags ein Lkw-Anteil von  $P_T = 6\%$  und nachts ein LKW-Anteil  $P_N = 7\%$  angesetzt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (Wa) betragen 55/45 dB(A) (tags/nachts). Entsprechend der Schalltechnischen Berechnung liegt der Emissionspegel bei 62,7/54,4 dB(A) (tags/nachts). An der L 851 werden die Orientierungswerte tags ab ca. 87 m Abstand zur Straßenachse und nachts ab einem Abstand von 111 m zur Straßenachse eingehalten. Diese Werte überschreiten die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens, welches im Jahr 2007 für die Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt wurde nur gering.

Bezüglich weiterer möglicher Belastungen durch Verkehrslärm ist festzustellen, dass mit Ausnahme der Holdorfer Straße, der Änderungsbereich im Wesentlichen durch den eigenen Ziel- und Quellverkehr belastet werden, so dass mögliche Beeinträchtigungen nicht das für Wohngebiete zuträgliche Maß überschreiten. Die anderen Hauptverkehrsstraßen sind ausreichend weit entfernt, so dass von dort mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu rechnen ist.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 114 befindet sich ein Mischgebiet in welchem ein Betrieb für Elektroanlagen angesiedelt ist. Von diesem Betrieb gehen jedoch keine das Allgemeine Wohngebiet beeinträchtigenden Immissionen aus.

Die vorhandene Wohnbebauung ihrerseits führt zu keinen Immissionsbelastungen in der Umgebung des Planungsgebietes.

#### **5.4.2 Planerische Auswirkungen**

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Gemeinde in ihrer Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet des Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteiles zu berücksichtigen.

Dabei ist insbesondere die relativ günstige Lage des Plangebietes und die recht kurzen Wege zur Ortsmitte und den Einkaufsmöglichkeiten und sonstigen Dienstleistungen insbesondere für ältere Menschen, die zum Teil schon in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, zu berücksichtigen.

Aufgrund der örtlichen Situation kommen ausreichende Abstände oder auch aktive Maßnahmen zum Schallschutz zum Schutz der Wohnnutzung nicht in Betracht, so dass nur passive Maßnahmen zum Schallschutz bzw. eine entsprechende Anordnung der Aufenthaltsräume im Gebäude für den notwendigen Schallschutz sorgen können.

Entsprechende Festsetzungen wurden daher bereits in der Erstaufstellung des Bebauungsplanes für die Lärmpegelbereiche III bzw. IV gem. DIN 4109 getroffen. Diese Festsetzungen bleiben bestehen. Demnach sind innerhalb des Gebietes Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz vorzusehen.

Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Bahnhofstraße (K 235) stehenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (nicht Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche III bzw. IV entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die

eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes jederzeit sicherstellen. Folgende resultierende Schalldämm-Maße sind einzuhalten:

- Lärmpegelbereich III 35 dB(A)/30 dB(A)
- Lärmpegelbereich IV 40 dB(A)/35 dB(A)

Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird.

Somit kann festgestellt werden, dass durch die vorliegende Planung die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

Da das Plangebiet inzwischen vollständig bebaut ist und an der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes festgehalten wird, wird sich der Ziel- und Quellverkehr in dem beplanten Bereich nicht wesentlich verändern, so dass auch keine Beeinträchtigungen für die vorhandene, angrenzende Wohnbebauung zu erwarten sind, die über das übliche und verträgliche Maß hinausgehen.

Auch die südlich gelegenen Betriebe innerhalb des festgesetzten Mischgebietes werden nicht weiter als bisher eingeschränkt.

## **5.5 Natur und Landschaft**

### **Vorhandene Situation**

Das Planungsgebiet ist einerseits gekennzeichnet durch die bestehenden Wohnhäuser einschließlich der zugehörigen Ziergärten und andererseits durch den großen privaten Garten nördlich des Plangebietes. Im Plangebiet befinden sich keine relevanten Gehölzstrukturen.

Nach den Festsetzungen im Bebauungsplan sind je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Gartenanlagen sind naturnah zu gestalten und fensterlose Fassadenflächen sind mit standortgerechten Rankgewächsen zu begrünen.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist im Bebauungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hier sind Versickerungsmulden zur Regenwasserrückhaltung zu schaffen. Zwischen dem Hollmanns Weg und der ehemaligen Bahntrasse ist im Bebauungsplan ebenfalls eine solche Fläche festgesetzt die dem Erhalt eines am Hollmanns Weg befindlichen hochstämmigen Laubbaumes dienen sollte. Dieser Baum wurde jedoch zwischenzeitlich entfernt und keine Ersatzpflanzung vorgenommen somit hat auch die Maßnahmenfläche ihre Funktion verloren.

Westlich des Plangebietes verläuft ein ehemaliger Bahndamm, welcher als Fuß- und Radweg ausgebaut wurde. Dieser ist an den Böschungskanten mit Gehölzen bepflanzt.

### **Planerische Auswirkungen**

Die im Bebauungsplan bisher festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang des ehemaligen Bahndamms wird weitgehend beibehalten. Die dort geltenden Festsetzungen zu Anpflanzungen werden durch die Änderung nicht berührt.

Die Vorgaben zu Anpflanzungen im Plangebiet bleiben ebenfalls bestehen.

Ein 2 m breiter Streifen zwischen Hollmanns Weg und Bahndamm wird jedoch zukünftig als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Zweck „öffentlicher Fuß- und Radweg“ festgesetzt, um hier eine Fuß- und Radwegeverbindung zur vorhandenen Fuß- und Radweg auf dem ehemaligen Bahndamm herzustellen. Die übrigen Bereiche der bisherigen Maßnahmenfläche zwischen Hollmanns Weg und dem ehemaligen Bahndamm werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Entsprechend der Festsetzungen zur Maßnahmenfläche waren in diesem Bereich Versickerungsmulden zur Regenwasserrückhaltung zu schaffen. Bei der Herstellung des inzwischen vorhandenen Fuß- und Radweges wurde dieser Bereich verrohrt und der Abfluss des Regenwassers damit anderweitig gelöst.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 wird es zu keinen gegenüber der jetzigen Situation wesentlich negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft kommen, da die vorhandenen Baurechte nicht wesentlich erweitert werden.

Darüber hinaus gilt: Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gem. § 18 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu wäre dann eine Eingriffsbilanzierung erforderlich. Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird jedoch im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, wonach Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Damit ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden und ein Ausgleich nicht erforderlich.

### **Artenschutz**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders zu berücksichtigen und der Planungsraum ist hinsichtlich von Vorkommen an besonders sowie streng geschützten Arten zu überprüfen.

Dabei ist im Rahmen der Bauleitplanung von den artenschutzrechtlichen Vorschriften in erster Linie der Lebensstättenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG relevant. Lässt sich im Bauleitplanverfahren schon klären, dass dieser Tatbestand erfüllt wird, die Lebensstätten ohnehin oder auf Grund bestimmter Maßnahmen weiterhin ihre ökologische Funktion behalten, steht der Artenschutz der Planung nicht entgegen.

Darüber hinaus bleibt anzumerken, auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandersetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die örtlichen Verhältnisse seit Inkrafttreten des Plans wesentlich geändert haben können.

Bezogen auf das Plangebiet ist anzumerken, dass der Bereich des Bebauungsplans Nr. 114 bereits heute weitestgehend bebaut ist. Ziel der Bebauungsplanänderung ist nunmehr die Anpassung der planungsrechtlichen Voraussetzungen an die tatsächliche Situation.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen sind innerhalb des Plangebietes nur siedlungstolerante Arten zu erwarten. Bezogen auf Vorkommen des Hirschkäfers in der Umgebung sowie im Plangebiet ist auszuführen, dass nicht auszuschließen ist, dass das Plangebiet auch von schwärmenden Hirschkäfern angefliegen wird. Aufgrund der örtlichen Biotopstrukturen ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich dauerhaft Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet entwickeln. Weiterhin kann davon

ausgegangen werden, dass vorhandene Habitate in der Umgebung nicht durch die vorliegende Planung beeinträchtigt werden, so dass diese ihre ökologische Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiter erfüllen können.

Das Plangebiet selber hat insofern keine artenschutzrechtliche Relevanz.

## **6 VER- UND ENTSORGUNG UND SONSTIGE INFRASTRUKTUR**

---

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes OOWV gesichert.

### Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation in der Stadt Damme angeschlossen.

Seit 2004 ist der OOWV für die Abwasserbeseitigung in der Stadt zuständig.

### Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser von Stellplätzen, Zufahrten und vom Dach wird in die vorhandene Regenwasserkanalisation abgeleitet. Seit 2004 ist der OOWV für die Beseitigung des Niederschlagswassers in der Stadt zuständig.

### Stromversorgung

Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der EWE gesichert.

### Löschwasserversorgung

Über das vorhandene Wasserversorgungsnetz ist die Löschwasserversorgung durch Unterflurhydranten gewährleistet.

### Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vechta.

## 7 STÄDTEBAULICHE WERTE

---

<b>Nutzungsart</b>	
Allgemeine Wohngebiete	2.467 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	40 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Fuß- und Radweg“	64 m <sup>2</sup>
Maßnahmenfläche	468 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	3.039 m <sup>2</sup>

## 8 VERFAHRENSVERMERKE

---

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 öffentlich in der Zeit vom 08.07.2016 bis zum 12.08.2016 ausgelegen.

Damme, den ... ..  
.....  
Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Hatten zusammen mit der als Satzung beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 in der Sitzung am 20.12.2016 beschlossen.

Damme, den ... ..  
.....  
Bürgermeister