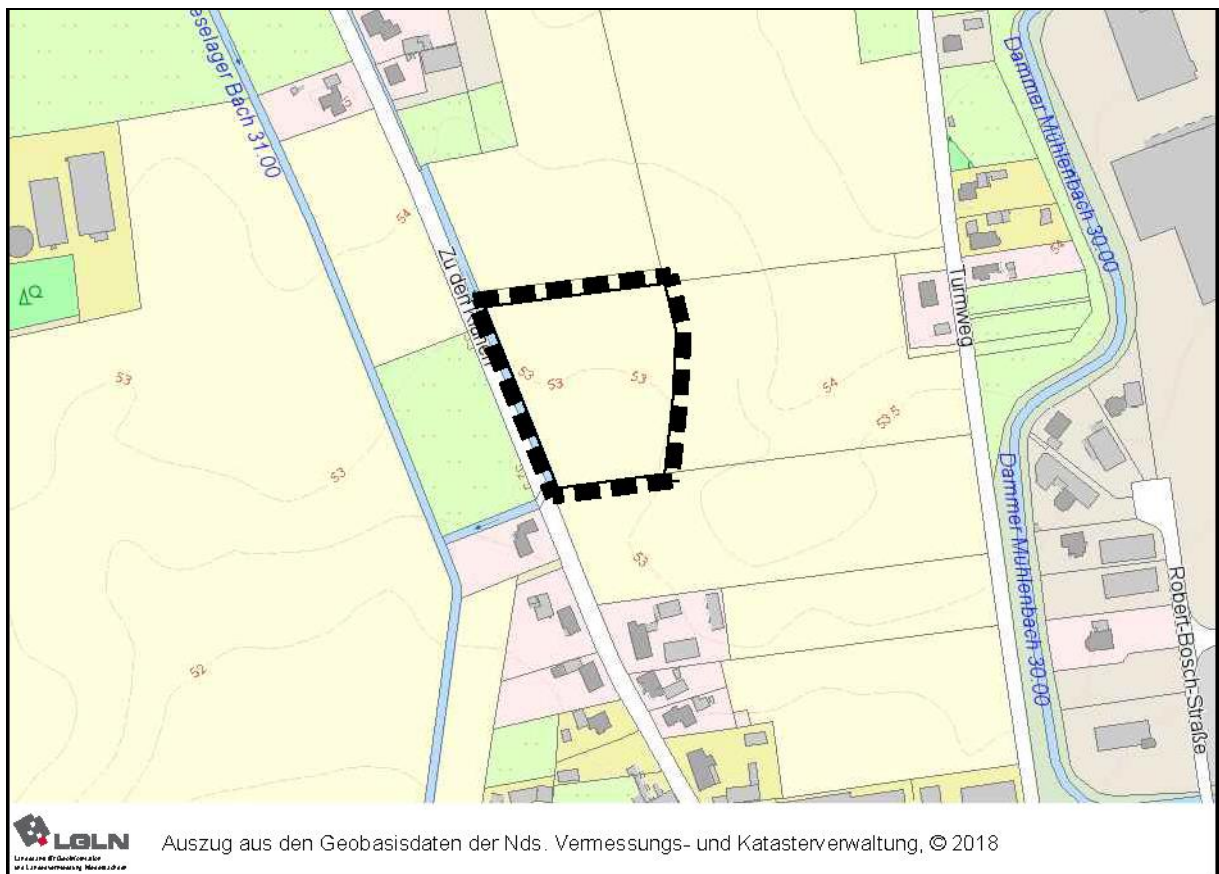


STADT DAMME

Bebauungsplan Nr. 184
„Reselage“

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 5.000

plan
kontor städtebau

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

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Beratung zum Satzungsbeschluss	URSCHRIFT
----------------	------------	---------	--------------------------------	------------------

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	3
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	3
	A.2 Örtliche Situation	3
	A.3 Planungsvorgaben	4
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	7
	B.1 Bauliche Nutzung	7
	B.2 Grünordnerische Festsetzungen	9
	B.3 Verkehr	9
	B.4 Immissionsschutz	10
	B.5 Denkmalschutz	12
	B.6 Natur und Landschaft	13
	B.7 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur	19
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	21
D	UMWELTBERICHT	22
	D.1 Einleitung	22
	D.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
	D.3 Zusätzliche Angaben	37
E	DATEN	40
	E.1 Städtebauliche Werte	40
	E.2 Referenzliste	40
	E.3 Verfahrensvermerke	41

ANHANG

Biotoptypenkarte zum Bebauungsplan Nr. 171 und Nr. 184, pk plankontor städtebau gmbh, Oktober 2018

Maßnahmenplanung; Ausgleich B-Plan Nr. 171 und Nr. 184, öKon Angewandte Ökologie und Landschaftsplanung GmbH, Münster, Januar 2019

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Damme profitiert seit Jahren von einer anhaltend guten wirtschaftlichen Entwicklung und sie hat weiter eine starke Nachfrage nach Gewerbe- und Wohngrundstücken zu verzeichnen.

Am südlichen Rand der Kernstadt hat sich bereits ein Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung entwickelt und in Zukunft sollen dort auch weitere Flächen mit entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig ist mit dieser anhaltend guten wirtschaftlichen Entwicklung auch eine weiter steigende Nachfrage nach Bauland zu Wohnzwecken zu verzeichnen.

Der Bereich südlich des Südrings und östlich der Gemeindestraße „Zu den Klünen“ ist bereits durch das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe geprägt. In diesem Bereich sollen durch die Aufstellung des nördlich des Plangebietes gelegenen Bebauungsplanes Nr. 171 „Mischgebiet Reselage“ die bislang noch landwirtschaftlich genutzten Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Während sich die gewerbliche Nutzung vorrangig in den bereits bebauten Bereichen am Südring konzentrieren soll, sollen auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen durch eine weitere Bebauung mit Wohnhäusern, aber auch kleineren Gewerbebetrieben ergänzt werden können.

Der nun vorliegende Bebauungsplan greift diesen Planungsgedanken auf und führt ihn weiter. Da das Plangebiet in einem ausreichendem Abstand zu Gewerbegebieten bzw. stark emitierenden Betrieben aber auch zum stark befahrenen Südring liegt und zugleich einen Lückenschluss zwischen der nördlich geplanten Bebauung und den mehrheitlich wohnbaulich genutzten Siedlungsbereichen der Ortslage Reselage bildet, bietet es sich an, diesen Bereich ausschließlich der im Damme stark nachgefragten wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 184 soll diese Planungsabsicht der Stadt Damme planungsrechtlich sichern.

A.2 Örtliche Situation

Das Plangebiet umfasst eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche östlich der Gemeindestraße „Zu den Klünen“.

Zwischen dem Plangebiet und der Straße „Zu den Klünen“ verläuft ein Graben, entlang dessen sich eine Baumreihe aus Birken befindet. Das Plangebiet ist ansonsten mehrheitlich von ebenfalls landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, wobei etwa 50 - 80 m südlich des Plangebietes die Siedlungsbereiche der Ortslage Reselage beginnen. Nördlich des Plangebietes ist ausgehend von der vorhandenen Bebauung am Südring eine weitere Bebauung mit Wohnhäusern, aber auch kleineren Gewerbebetrieben geplant, so dass das Plangebiet zukünftig vom Übergang des Siedlungsbereiches Dammes südlich des Südrings und der Ortslage Reselage geprägt sein wird.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan ersichtlich.

A.3 Planungsvorgaben

A.3.1 Raumordnung

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

Das RROP des Landkreises Vechta stammt aus dem Jahre 1997. Entsprechend § 5 Abs. 7. des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes (NROG) ist das RROP mit Ablauf von zehn Jahren seit seinem Inkrafttreten außer Kraft getreten. Für den Landkreis Vechta liegt daher kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) vor. Für die Bewertung raumordnerischer Belange ist daher lediglich das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 17.02.2017 hinzuzuziehen.

Das LROP sieht für den betroffenen Bereich in der zeichnerischen Darstellung keine konkreten Ziel-
aussagen vor.

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

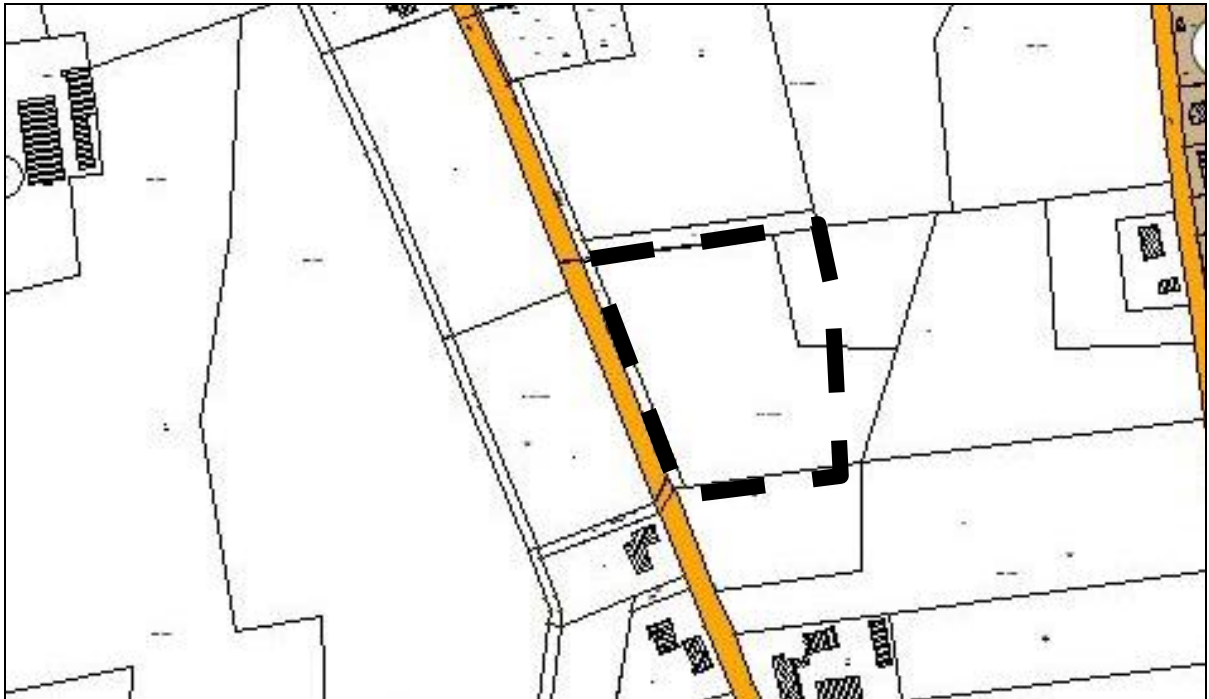
Zudem sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.

Im Plangebiet sollen Erweiterungsmöglichkeiten für eine wohnbauliche Nutzung geschaffen werden. Die Stadt Damme war bislang im Regionalplan des Landkreises zwar als Grundzentrum ausgewiesen, jedoch übernimmt sie auf Grund der besonderen Lage - ergänzend zu den bestehenden benachbarten Mittelzentren - auch Versorgungsfunktionen über seine Funktion hinaus wahr.

Das Plangebiet bietet sich aufgrund seiner verkehrlich gut erreichbaren Lage innerhalb eines zentralen Ortes sowie der vorhandenen ÖPNV Anbindungen und der damit verbundenen guten Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen und Versorgungsstrukturen an. Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen des Landesraumordnungsprogramms nicht entgegensteht.

A.3.2 Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bislang als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.



**Abb.1 : Übersicht der aktuell wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes
(ohne Maßstab)**

Der Bebauungsplan Nr. 184 kann damit nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Damme entwickelt werden. Im Parallelverfahren wird daher der Flächennutzungsplan durch die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Damme geändert und eine Wohnbaufläche dargestellt.

A.3.3 Bebauungsplanung

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 184 sind bislang nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst.

Nördlich des Plangebietes wird aktuell der Bebauungsplan Nr. 171 „Mischgebiet Reselage“ aufgestellt, mit welchem eine gemischte bauliche Struktur ermöglicht werden soll, an die die Bebauung im nun vorliegenden Plangebiet anknüpfen kann. In den Bauflächen werden folgende Festsetzungen getroffen (Stand Vorentwurf):

- Mischgebiet
- max. zwei Geschosse
- GRZ 0,3
- GFZ 0,6
- Beschränkung der Anzahl der Wohnungen: max. 1- 2 Wohnungen
- Offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern
- Gebäudehöhen abhängig von Art der Nutzung sowie der Dachform:
 - Wohnhäuser: Flachdächer: max. 7 m Pultdächer: max. 7,5 m
 - andere Dachformen: GH max. 8,5 m TH max. 6,5m
 - sonstige Gebäude: max. 10 m

Im Bebauungsplan Nr. 171 verläuft direkt angrenzend an das Plangebiet eine Straßenverkehrsfläche, über welche die Grundstücke im Plangebiet erschlossen werden können.



Abb.2 : Auszug aus dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 171 „Mischgebiet Reselage“

Die Stadt Damme hat darüber hinaus bereits vor einigen Jahren beschlossen, die Entwicklung von Tierhaltungsanlagen im Außenbereich zu steuern. Hierzu sollen Bebauungspläne aufgestellt werden, die für zukünftige Stallbauvorhaben zur Verfügung stehende überbaubare Fläche festsetzen, wobei sich die überbaubaren Flächen dabei räumlich möglichst an den vorhandenen Hofstellen der Tierhaltungsbetriebe orientieren sollen. Von den insgesamt 29 Bebauungspläne sind einige dieser Bebauungspläne inzwischen rechtskräftig.

Im Bereich Reselage ist ebenfalls vorgesehen, mit dem Bebauungsplan Nr. 151/10 "Planerische Steuerung von Tierhaltungsanlagen - Reselage" Tierhaltungsanlagen zu steuern. Hierzu gibt es jedoch bislang lediglich einen Aufstellungsbeschluss. Zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden von der Landwirtschaftskammer im Jahr 2011 landwirtschaftliche Fachbeiträge erstellt. Hierbei wurden potenzielle Entwicklungsflächen vorgeschlagen. Eine Sicherung dieser Flächen über die Bauleitplanung ist jedoch bislang nicht erfolgt.

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Da das Plangebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll, werden im Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung und deren Wohnruhe wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe auch nicht ausnahmsweise zulässig sind.

Da das Plangebiet über die Gemeindestraße „Zu den Klünen“ erschlossen wird, ist hier die Anlage einer Tankstelle denkbar ungünstig, wie auch unrealistisch und würde zu erheblichen Störungen der geplanten Wohnnutzungen führen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und dem Ziel der Schaffung von Wohnbau land werden flächenintensive Nutzungen wie beispielsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung oder Gartenbaubetriebe ebenfalls ausgeschlossen.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet orientiert sich an der zulässigen Bebauung im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 171 unter Berücksichtigung von gewünschten Entwicklungsspielräumen.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt und die Höhe der Gebäude beschränkt, so dass sich Neubauten an den Bestand in der Straße „Zu den Klünen“ anpassen und einen Übergang zur Wohnbebauung im nördlich angrenzenden Mischgebiet bildet. Die maximale Höhe der Wohngebäude wird dabei von der Dachform abhängig gemacht. Für Wohngebäude mit Flachdächern gilt eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m und für Pultdächer eine von 7,5 m. Für Gebäude mit anderen Dachformen werden eine maximale Traufhöhe von 6,5 m und eine maximale Firsthöhe von 8,5 m festgesetzt. Diese Höhenbeschränkung entspricht den Festsetzungen für Wohngebäude in vergleichbaren Wohngebieten am Ortsrand.

Bei der Festsetzung der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe in Abhängigkeit von der Dachform, handelt es sich nicht primär um eine Gestaltungsfestsetzung. Die Begrenzung der Bauhöhen dient vielmehr der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und soll sicherstellen, dass das Plangebiet in die Landschaft eingebunden wird und Eingriffen in das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden. Damit wird der unterschiedlichen Wirkung der verschiedenen Dachformen auf die Höhenwahrnehmung Rechnung getragen.

Zur Klarstellung der Höhenfestsetzung werden Bezugspunkte festgesetzt. Dabei bildet der untere Bezugspunkt die Oberkante des Rohfußbodens. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Oberkante des Rohfußbodens höchstens 30 cm über Oberkante der fertigen Fahrbahnkante liegen darf.

Der obere Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Firsthöhen ist der höchste Punkt des Daches. Untergeordnete Bauteile im Sinne der Bauordnung wie Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bei Gebäuden mit Staffelgeschoss die Traufhöhe den Abstand zwischen dem Schnittpunkt des oberen Dachansatzes mit dem aufgehenden Mauerwerk und der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses darstellt. Bei der Ermittlung der Traufhöhe sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen und Krüppelwalme ausgenommen, um somit Spielräume für die architektonische Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen.

B.1.3 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auf höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus und höchstens einer Wohnung je Doppelhaushälfte dient ebenfalls der besseren Einfügung der neuen Bebauung in die vorhandenen und geplanten baulichen Strukturen in der Umgebung.

B.1.4 Mindestgrundstücksgröße

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch großzügige Grundstücksgrößen gekennzeichnet. Die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen sollen in Verbindung mit der zulässigen Grundflächenzahl auch innerhalb des Plangebietes für eine relativ lockere Bebauung sorgen. Demnach müssen in den Allgemeinen Wohngebieten die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 450 m² und je Doppelhaus eine Mindestgrundstücksgröße von 550 m² für beide Haushälften zusammen einhalten. Diese Festsetzung orientiert sich an üblichen Grundstücksgrößen vergleichbarer Gebiete in Damme.

B.1.5 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass die Hauptgebäude mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten sind. Diese Bauweise entspricht der Bebauung in der Umgebung.

B.1.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in dem Allgemeinen Wohngebiet ermöglicht einerseits im überwiegenden Teil des Plangebietes einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude. Andererseits werden ausreichend große Abstände zu geplanten Gehölzen sowie dem westlich des Plangebietes verlaufenden Graben eingehalten.

Dies findet seinen Ausdruck in den mehrheitlich 3 m breiten nicht überbaubaren Bereichen zu den Erschließungsstraßen sowie dem Abstand von 5 m bis 10 m zu Anpflanzflächen, der Fläche für die Regenwasser Rückhaltung und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ entlang des Grabens.

Innerhalb des Plangebietes müssen Garagen und offene Garagen einen Mindestabstand von 5 m zur nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie einhalten. Dadurch sollen die straßenseitigen Grund-

stücksbereiche von Garagen und Nebenanlagen freigehalten werden, um eine ungefährdete Ein- und Ausfahrt von Garagenanlagen auf öffentliche Straßen zu ermöglichen.

Bei Eckgrundstücken müssen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, sowie Garagen, offene Garagen und ihre Zufahrten einen seitlichen Mindestabstand von 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, die nicht der Erschließung des Baugrundstückes dienen. Der Zwischenraum ist mit einer Hecke oder mit Sträuchern zu bepflanzen.

B.2 Grünordnerische Festsetzungen

Im Osten und Süden des Plangebietes wird ein 5 m breiter Streifen als private Grünfläche mit einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) festgesetzt. Auf diesen festgesetzten Flächen ist eine Laubgehölzhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind zudem Neuanpflanzungen vorzunehmen. Die Artenauswahl für die Hecke ist anhand der in der textlichen Festsetzung Nr. 6 dargelegten Liste zu treffen. Um die erforderliche Qualität der Anpflanzungen sicherzustellen, werden entsprechende Vorgaben festgesetzt. Außerdem ist je 2 m² Pflanzfläche eine Pflanze zu setzen. Die Bepflanzung ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchzuführen. Damit die Herstellung der Bepflanzung zeitnah zum Bau der Gebäude stattfindet, wird festgesetzt, dass die Bepflanzung in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen ist.

Dadurch soll die neu entstehende Bebauung in Richtung Süden und Osten durch eine Laubgehölzhecke vom Außenbereich abgegrenzt werden. Somit können Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert werden. Diese Anpflanzungen verbessern zudem die Bodenfunktion im Bereich dieser Anpflanzflächen, daher können sie als auch als Teilkompensation für andere erhebliche Eingriffe im Plangebiet gelten.

B.3 Verkehr

B.3.1 Vorhandene Erschließung

Westlich des Plangebietes verläuft die Gemeindestraße „Zu den Klünen“.

Das Plangebiet ist über die im Kreuzungsbereich des Südrings mit der Straße zu den Klünen gelegenen Bushaltestelle „Reselage Klünen“ an den öffentlichen Nahverkehrs angeschlossen. Hier verkehren die Linien 212 und 655 und ermöglichen eine Verbindung in das Stadtzentrum Dammes sowie zum Bahnhof/ZOB im Bohmte.

B.3.2 Geplante Erschließung

Zwischen dem Plangebiet und der Straße „Zu den Klünen“ verläuft ein Graben, an dem eine Reihe Birken steht, so dass eine direkte Erschließung des Plangebietes von dieser Straße nicht in Frage kommt.

Das Plangebiet soll über eine Planstraße, die im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 171 festgesetzt wird, erschlossen werden. Diese von der Straße „Zu den Klünen“ ausgehende Straßenver-

kehrsfläche verläuft so, dass die östlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen weiterhin erreicht werden können und sie auch für die Erschließung der angrenzenden Baugebiete genutzt werden kann.

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 184 wird ausgehend von dieser Straßenverkehrsfläche eine Planstraße in Richtung Süden festgesetzt, die in einer Wendeanlage endet. Durch diese Planstraße wird das neue Allgemeine Wohngebiet so eingeteilt, dass alle Grundstücke einen direkten Anschluss an eine öffentliche Straße haben werden.

Die neuen Straßengrundstücke verfügen über eine Breite von mindestens 8,0 m, so dass bei der Ausbauplanung ausreichende Spielräume für die Straßengestaltung bestehen. Die Breite der Straßenverkehrsfläche ermöglicht dabei sowohl die Aufnahme des KFZ-Verkehrs als auch die Verlegung von Leitungen sämtlicher Ver- und Entsorgungsträger. Hierbei ist zu beachten, dass die Leitungen gemäß textlicher Festsetzung ausschließlich unterirdisch zu führen sind.

Innerhalb des Bebauungsplanes werden keine gesonderten Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt. Die notwendigen privaten Einstellplätze gem. NBauO für die einzelnen Bauvorhaben sind auf den Baugrundstücken einzurichten. Bei der Errichtung von Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind dabei die Beschränkungen auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Straßenbegrenzungslinie zu beachten.

Zur Trennung des motorisierten Verkehrs von Fuß- und Radfahrern entlang der Straße Zu den Klünen wird östlich des Grabens eine 5 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt, um einen Ausbau eines solchen Weges auch im weiteren Verlauf nach Süden vorzubereiten. Die Straße Zu den Klünen kann aufgrund der vorhandenen Bäume entlang der Fahrbahn nur bedingt innerhalb des vorhandenen Straßenkörpers mit einem solchen Weg ausgebaut werden. Dieser Weg kann gleichzeitig als Räumstreifen für den Graben genutzt werden, da der Graben von dessen Westseite wegen der dort vorhandenen Bäume nur schwierig zu unterhalten ist.

B.4 Immissionsschutz

B.4.1 Vorhandene Situation

Durch die Lage des Planungsgebietes im ländlichen Raum und damit der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben, der Nähe zur Landesstraße 846 (Südring) und der Nähe zu Gewerbegebieten ist das Auftreten von Lärm- und Geruchsimmissionen zu prüfen.

Zur Überprüfung der immissionsschutzrechtlichen Situation im Plangebiet wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein Immissionsschutzgutachten erstellt.

Die itap- (Institut für technische und angewandte Physik) GmbH hat, um die gewerblichen sowie verkehrsbedingten Geräuschimmissionen zu prognostizieren und zu beurteilen, ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen. Die Orientierungswerte sind getrennt nach Geräuscharten (Verkehrsgeräusche und Geräusche aus Industrie- und Gewerbeanlagen) aufgeführt. Die Ermittlung und Beurteilung erfolgte ebenfalls getrennt nach den Geräuscharten, da sie unterschiedlich störend von den Betroffenen wahrgenommen werden. Auf dem Plangebiet ist der Schutzanspruch ei-

nes Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Die entsprechenden Orientierungswerte für den Tag- und Nachtzeitraum sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Beurteilungs- zeiträume	Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 für gewerbliche Geräuschimmissionen / für verkehrsbedingte Geräuschimmissionen in dB(A)
tags 6 Uhr - 22 Uhr	55 / 55
nachts 22 Uhr - 6 Uhr	40 / 45

Abb. 3: Auszug aus dem schalltechnischen Gutachten (itap, 2018 Seite 8)

Verkehrslärm

Im Plangebiet ist der Verkehrslärm ausgehend vom Südring (L 846) für die zukünftigen Bewohner als mögliche negative Auswirkung zu betrachten. Die genauen Eingangsdaten und die Ergebnisse der Berechnungen in Form von Lärmkarten mit Isoliniendarstellung sind im Gutachten zu finden.

Die Berechnungsergebnisse des schalltechnischen Gutachtens zeigen, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete im Tag- und Nachtzeitraum auf dem gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten werden.

Gewerbelärm

Im der Umgebung des Plangebiets befinden sich mehrere Gewerbebetriebe und bauleitplanerisch festgesetzte Gewerbegebiete. Davon ausgehende Geräuschimmissionen sind als Vorbelastung zu berücksichtigen. Diese wurde im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens umfassend untersucht. Die genauen Eingangsdaten und die Ergebnisse der Berechnungen in Form von Lärmkarten mit Isoliniendarstellung sind im Gutachten zu finden.

Das Gutachten wurde für das komplette Flurstück Nr. 114/1 erstellt. Dieses Flurstück erstreckt sich außerhalb des Geltungsbereiches noch deutlich weiter in Richtung Osten. Das Gutachten zeigt, dass in den östlichen Teilen des Flurstückes die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm nicht eingehalten werden. Aufgrund dieser Ergebnisse wurde die ursprüngliche Planung, das komplette Flurstück für eine Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen, geändert und die Planung auf die nun vorliegenden Flächen reduziert, in denen die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten werden.

Geruchsimmissionen

In der Umgebung des Bebauungsplanes innerhalb eines Abstandes von 600 m befinden sich westlich des Geltungsbereiches landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungsanlagen und zusätzlich befinden sich südlich des Geltungsbereiches, auf Höhe der Kösterberndstraße, weiterer landwirtschaftliche Betriebe, so dass nachteilige Auswirkungen im Planungsgebiet durch landwirtschaftliche Tierhaltung nicht auszuschließen sind.

Zur Überprüfung der Immissionsschutzrechtlichen Situation im Plangebiet wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Die Berechnungen haben ergeben, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten

bei maximal 9,2% und Jahresstunden liegen. Somit werden die Richtwerte der GIRL für Allgemeine Wohngebiete (10 % der Jahresstunden) im Plangebiet unterschritten.

Nach Aussage der Landwirtschaftskammer ist aufgrund der schon vorhandenen Bebauung im südlichen Bereich der Stadt Damme sowie in der Ortslage Reselage eine Erweiterung der in der Umgebung des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltungsanlagen mehrheitlich nur im Rahmen des bereits genehmigten Emissionspotentials möglich. Die Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe wird durch die vorliegende Planung also nicht weiter eingeschränkt.

B.4.2 Planerische Auswirkungen

Die Orientierungswerte der DIN 18005 bezüglich des Verkehrslärms und den Gewerbelärms und auch die Richtwerte der GIRL werden im Plangebiet eingehalten und zum Teil deutlich unterschritten. Es sind somit keine Beeinträchtigungen der geplanten Nutzung zu erwarten.

Abgesehen von den Immissionen, welche im Planungsgebiet zu erwarten sind, wird durch das neue Wohngebiet die Anzahl der betroffenen Bevölkerung leicht zunehmen und dadurch der Ziel- und Quellverkehr in den beplanten Bereich zunehmen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die vorhandene Wohnbebauung liegen aber in einem Bereich, der nicht über das für ein Allgemeines Wohngebiet übliche und verträgliche Maß hinausgeht.

B.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 171 befindet sich nach Auskunft des Landkreis Vechta die archäologische Fundstelle Nr. 96 der Stadt Damme. Im Zusammenhang mit der Errichtung eines neuen Hallengebäudes der dort ansässigen Firma für Wägetechnik im Juli 2014 wurde von dem archäologischen Fachbüro denkmal3D eine Prospektion im Flurstücke 99/24 und 99/25 durchgeführt. Hierbei hat sich der Verdacht des Landkreises, dass dort weitere Fundstellen möglich sind, nicht bestätigt. Der Landkreis Vechta hat nach Abstimmung mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege in Oldenburg mitteilt, dass in den Geltungsbereichen der B-Pläne Nr. 171 und 184 keine weiteren archäologischen Prospektionen notwendig sind.

Das Plangebiet ist in der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) als Plaggeneschboden dargestellt, dabei handelt es sich um einen kulturhistorisch bedeutsamen Boden in welchem auch mit Bodenfinden gerechnet werden kann. Auf Grundlage der untersuchten Bodenproben sowie der kartierten historischen Nutzung des Plangebietes ist das Vorliegen eines Plaggeneschboden jedoch in Frage zu stellen. Dem geotechnischen Bericht des Rasteder Erdbaulabors ist zu entnehmen, dass der Mutterbodenauftrag im Plangebiet bei 30 bis 40 cm liegt. Bei einem Plaggeneschboden wäre jedoch eine höhere Schicht des Mutterbodenauftrags zu erwarten. Zudem ist der Karte der Historischen Landnutzung in Niedersachsen zu entnehmen, dass es sich 1898 um eine Wiese handelte. Es ist daher nicht von einem historischen Ackerstandort auszugehen.

Trotzdem wird vorsorglich folgender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14

Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

B.6 Natur und Landschaft

B.6.1 Vorhandene Situation

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage von Damme und wird bislang landwirtschaftlich genutzt. Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 171 und Nr. 184 wurde eine Biotoptypenkartierung erstellt, wobei sich im Plangebiet ausschließlich Acker befindet.

Das Plangebiet ist in der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) als Plaggeneschboden dargestellt. Aufgrund der untersuchten Bodenproben sowie Karten zur historischen Nutzung des Plangebietes wird jedoch davon ausgegangen, dass im Plangebiet kein Plaggeneschboden vorliegt. Dem geotechnischen Bericht des Rasteder Erdbaulabors ist zu entnehmen, dass der Mutterbodenauftrag im Plangebiet bei 30 bis 40 cm liegt. Bei einem Plaggeneschboden wäre jedoch eine höhere Schicht des Mutterbodenauftrags zu erwarten. Darüber hinaus ist der Karte der Historischen Landnutzung in Niedersachsen zu entnehmen, dass es sich 1898 um eine Wiese handelte. Es ist daher nicht von einem historischen Ackerstandort auszugehen.

Insgesamt ist der Geltungsbereich von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser.

Für die Schutzgüter Luft und Klima ist der Geltungsbereich von allgemeiner Bedeutung.

Im Südwesten berührt der Straßenseitengraben an der Straße „Zu den Klünen“ den Geltungsbereich. Darüber hinaus gibt es innerhalb des Geltungsbereiches keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Damme in einem Übergangsbereich zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen, z.T. durch Gehölzreihen begrenzt, und den zum Teil stark versiegelten gewerblich genutzten Flächen. Das Plangebiet liegt zwar zum Teil im Außenbereich, die Landschaft südlich der Siedlungsbereiche Dammes ist jedoch durch die dort vorhandenen Gewerbegebiete, landwirtschaftlichen Hofstellen sowie vereinzelt entlang der Straßen befindlichen Wohnbebauungen und kleineren Ortslagen (Reselage /Sierhausen) bereits durch eine bauliche Nutzung geprägt. Aufgrund der vorgenannten Situation ist das Landschaftsbild des Änderungsbereiches nur von allgemeiner Bedeutung.

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der örtlichen Situation findet sich im Umweltbericht.

B.6.2 Planerische Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 184 werden im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet geschaffen.

Durch die Bebauung im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und die Anlage von Straßen ist mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen. Durch die Entfernung und die Überbauung von Ackerflächen sind allerdings Biotope von geringer Wertigkeit betroffen.

Das Maß der zulässigen Versiegelung in den Baugebieten wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 auf das erforderliche Maß begrenzt. Insgesamt ist zusammen mit den Straßenverkehrsflächen damit eine Versiegelung von ca. 5.800 m² möglich und damit ist ein erheblicher Eingriff in den Boden verbunden. Auf den nicht bebauten Flächen ist mit der Anlage von modernen Hausgärten zu rechnen.

Durch die Inanspruchnahme von Eschböden sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Jedoch verbleiben auch bei Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen, wie die Begrenzung der GRZ auf 0,3, erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. In den nördlich des Plangebietes gelegenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 171 hat bereits eine archäologische Prospektion stattgefunden (vgl. Kapitel Denkmalpflege). Im Bebauungsplan wird in der Planzeichnung ein Hinweis auf die Meldepflicht von möglichen Bodenfunden aufgenommen, um somit Beeinträchtigungen von wertvollen Kultur- und Sachgütern zu vermeiden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser (hier Oberflächenwässer in Form des Grabens östlich des Plangebietes) wird vermieden, in dem der Wasserzug baulich nicht verändert wird.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen innerhalb des Plangebietes

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dürfen durch den Eingriff nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt werden. Die Vermeidung von Beeinträchtigungen ist somit ein vorrangiges Ziel. Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung der durch die geplanten Baumaßnahmen entstehenden Beeinträchtigungen dargestellt.

Die wichtigsten Vermeidungsmaßnahmen zum Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zum Erhalt von Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sind:

- Beschränkung der Versiegelung
- Begrenzung der Bauhöhen
- Anpflanzungen entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenzen

Die Maßnahmen zur Vermeidung werden im Bebauungsplan zusätzlich zu den Festsetzungen in der Planzeichnung durch textliche Festsetzungen geregelt.

Eingriffsbilanzierung

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 18 Abs. 1 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden. Hierzu ist eine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

Um zu ermitteln im welchem Umfang darüber hinaus Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind, erfolgt eine Eingriffsbilanzierung in Anlehnung an das Osnabrücker Kompensationsmodell von 2016.

Durch die Ermittlung des Flächenwerts vor und nach dem Eingriff lässt sich die ökologische Wertverschiebung (Kompensationswert) im Plangebiet abbilden. In der folgenden Tabelle sind dafür in den für die Eingriffsbilanzierung relevanten Flächen die Biotoptypen im Plangebiet aufgeführt und zwar zunächst im derzeitigen Zustand (Bestand) und sodann in dem Zustand der anzunehmen ist, wenn die

Baurechte vollständig ausgeschöpft werden (Planung). Zu den Biotoptypen sind jeweils die Flächengröße in m² und die Wertstufe angegeben. Durch Multiplikation von Fläche mal Wertstufe ergibt sich der Flächenwert in auf m² bezogenen Werteinheiten.

Eingriffsbilanzierung

Eingriffsbilanzierung				
Bestand	Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Wert-einheiten
		m ²	WF	WE
Acker	A	12.446	1,0	12.446
Summe		12.446		12.446

Planung	Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Wert-einheiten
		m ²	WF	WE
Allgemeines Wohngebiet (WA) - Bebauung, GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung = max. 45% Versiegelung	X	4.120	0,0	0
Allgemeines Wohngebiet (WA) - Neuanlage Hausgarten = 55 % des MI	PH	5.035	1,0	5.035
Öffentliche Grünfläche	HF	945	2,0	1.890
Verkehrsflächen, versiegelte Flächen (ca. 80%)	X	793	0,0	0
Verkehrsflächen, Straßenbegleitgrün (ca. 20%)	GR	198	1,0	198
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (F+R), versiegelte Flächen (ca. 50%)	X	320	0,0	0
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (F+R), Straßenbegleitgrün (ca. 50%)	GR	320	1,0	320
Regenrückhaltebecken	OW	715	1,0	715
Summe		12.446		8.158

Kompensationsbilanz ohne ext. Maßnahmen	-4.288
--	---------------

Nach Durchführung der Planung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 4.288 Werteinheiten, die auf Quadratmeter bezogen sind. Zum Ausgleich dieses Defizits sind somit ca. 4.288 m² um eine Wertstufe aufzuwerten. Der Flächenbedarf erhöht sich entsprechend, wenn die Aufwertung weniger als eine Wertstufe beträgt.

Für die erforderliche externe Kompensation wird auf eine Ackerfläche in der Gemarkung Bohmte (Flur 26, Flurstücknummer 13/2) zurückgegriffen, welche in Grünland umgewandelt wird, dass extensiv beweidet oder gemäht wird. In dieses Grünland wird zudem eine flach ausgezogene Blänke integriert. Bei der Fläche handelt es sich um eine etwa 4 ha umfassende Sammelkompensationsmaßnahme, welcher sowohl der Kompensationsbedarf für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 184 also auch für den nördlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 171 zugeordnet werden.

B.6.3 Artenschutz

Rechtliche Ausgangslage

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Können die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geschaffenen Baurechte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher generalisierend abzuschätzen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.
- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.
- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren.

Der Schutzbereich umfasst nicht Nahrungs- und Jagdhabitats. Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ist eine Verschlechterung zu befürchten können Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchgeführt werden (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen). (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

- Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten.

Für die Bauleitplanung wird der Anwendungsbereich der o.g. Zugriffsverbote durch § 44 Abs. 5 BNatSchG modifiziert: sie gelten nur für die Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die europäischen Vogelarten. Die nur national durch die Bundesartenschutzverordnung unter Schutz gestellten Arten sind hingegen von den Zugriffsverboten ausgenommen.

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen sind der planerischen Abwägung nicht zugänglich und gelten unabhängig von der Bearbeitung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

Situation im Plangebiet

Das Plangebiet und die möglicherweise betroffene nahe Umgebung wurde im Jahr 2018 durch vertiefende ökologische Erhebungen von der öKon Angewandte Ökologie und Landschaftsplanung GmbH intensiv auf das Vorkommen von Vogel- und Fledermausarten untersucht. Hierfür wurden von Ende März 2018 bis Anfang August 2018 sieben avifaunistische Kartierungen zur Brutzeit sowie zwei Fledermauskartierungen durchgeführt.

Vögel

Insgesamt wurden im Rahmen der avifaunistischen Untersuchung 11 Vogelarten festgestellt. Innerhalb des Plangebiets wurden keine Brutvorkommen von Vögeln verzeichnet. In der Baumreihe an der benachbarten Straße konnten je ein Revier von je einem Paar Ringeltauben und eines Paares Buchfinken verortet werden. Bei allen anderen Arten ist aufgrund ihres Verhaltens oder ihrer Habitatansprüche sicher von Nahrungsgästen auszugehen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Bewertung nach Artengruppen wird in der artenschutzrechtlichen Prüfung zwischen Offenlandarten und sporadischen Nahrungsgästen unterschieden.

Offenlandarten

Grundsätzlich ist die Fläche aufgrund ihrer Struktur und Lage für ein Brutvorkommen von am Boden brütenden Feldvogelarten geeignet. Im Rahmen der Kartierungen wurden keine Brutvorkommen von gefährdeten Feldvögeln (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn oder Wachtel) festgestellt. Lediglich die gebietsfremde Art Jagdfasan wurde festgestellt. Ein Brutnachweis erfolgte nicht. Es wird angenommen, dass die Fasane regelmäßig im Umfeld des Plangebiets vorkommen. Es ist nicht auszuschließen, dass diese Art im Jahr der Baufelderschließung auch im Plangebiet vorkommt. Insbesondere Ackerbrachen, die nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung entstehen, können von dieser Art und auch von anderen Arten (z.B. Dorngrasmücke, Goldammer, Wiesen- Schafstelze) als Brutplatz angenommen werden. Wenn die Baufelderschließung zur Brutzeit stattfindet besteht die Gefahr der Zerstörung von Gelegen und der Tötung von Jungvögeln. Zur Vermeidung des Tatbestands der Tötung ist es daher notwendig, den Beginn der Erschließungsarbeiten außerhalb der Brutsaison der potenziell vorkommenden Arten zu legen. Bei einer Erschließung außerhalb des Zeitraums vom 1. April bis 31. Juli also vom 1. August bis 30. März ist eine baubedingte Zerstörung von Gelegen mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Die Überplanung der Ackerfläche stellt für die Art Jagdfasan keine Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte dar, da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewährleistet ist. Fasane finden jedes Jahr neue Brutplätze in dichter, hoher Vegetation, die im ausreichenden Maße auf anderen Acker- und Grünlandsäumen in der Umgebung vorhanden sind.

Tötungs- und Verletzungsverbot	
☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:	
▪ Bauzeitenregelung: Beginn der Erschließungsarbeiten nur im Zeitraum vom 1. August bis 30. März	
Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot liegt vor:	☐ ja ☒ nein
Schädigungsverbot	
☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:	
▪ keine	
☐ CEF-Maßnahmen erforderlich:	
▪ keine	
Ein Verstoß gegen das Schädigungsverbot liegt vor:	☐ ja ☒ nein
Störungsverbot	
☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:	
▪ keine	
☐ CEF-Maßnahmen erforderlich:	
▪ keine	
Ein Verstoß gegen das Störungsverbot liegt vor:	☐ ja ☒ nein

Abb. 4: Verbotstatbestände für Offenlandarten (artenschutzrechtliche Prüfung, öKon, S.13)

Sporadische Nahrungsgäste

Die Flächen innerhalb des Plangebietes dienen als Nahrungshabitat für eine Vielzahl der im Rahmen der Untersuchung nachgewiesenen Vogelarten. Eine besondere Bevorzugung des Eingriffsbereiches durch diese Arten war nicht erkennbar. Aufgrund des großen Angebotes vergleichbarer (Acker)-flächen in der Umgebung kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit aufgrund des relativ kleinflächigen Entzuges potenzieller Nahrungsflächen nicht festgestellt werden.

Fledermäuse

Mit insgesamt 4 nachgewiesenen Arten ist das Bearbeitungsgebiet als mäßig artenreich einzuschätzen. Die Anzahl der Kontakte zeigt eine mittlere bis niedrige Aktivität.

Von der Planung werden keine Gehölze in Anspruch genommen, so dass ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gehölz gebundenen / bewohnende Fledermausarten ausgeschlossen werden kann.

Im Rahmen der Kartierungen wurden Fledermäuse ausschließlich im Bereich der westlich verlaufenden Straße und der dort stockenden Gehölze festgestellt. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser Bereich sowohl als Jagdraum als auch als (sporadisch genutzte) Leitlinie für Struktur gebunden jagende Fledermäuse fungiert. Die Planung sieht den Erhalt der Gehölze vor, so dass kein direkter Verlust von Jagdräumen oder Leitlinien erkennbar ist. Während der Bauphase und dem Betrieb ist mit erhöhten Lichtemissionen zu rechnen, die generell geeignet sind, die festgestellten Funktionen negativ zu beeinträchtigen.

Um negative Beeinträchtigungen der Leitlinie und des Jagdraums zu mindern, sollte auf eine direkte Beleuchtung der westlich verlaufenden Gehölze verzichtet werden und dieser Bereich als Dunkelraum erhalten bleiben.

Baubedingt ist mit erhöhten Lärmemissionen und Erschütterungen in dem für Baustellen üblichen Maße in angrenzenden Biotopflächen zu rechnen. Da keine Vorkommen störungsempfindlicher Quartiere wie Wochenstuben im Nahbereich vorhanden sind, ist nicht mit erheblichen Störungen zu rechnen.

Tötungs- und Verletzungsverbot	
☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:	
▪ Erhalt lichtarmer Dunkelräume	
Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot liegt vor:	☐ ja ☒ nein
Schädigungsverbot	
☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:	
▪ keine	
☐ CEF-Maßnahmen erforderlich:	
▪ keine	
Ein Verstoß gegen das Schädigungsverbot liegt vor:	☐ ja ☒ nein
Störungsverbot	
☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:	
▪ keine	
☐ CEF-Maßnahmen erforderlich:	
▪ keine	
Ein Verstoß gegen das Störungsverbot liegt vor:	☐ ja ☒ nein

Abb. 5: Verbotstatbestände für Struktur gebunden jagende Fledermausarten (artenschutzrechtliche Prüfung, öKon, S.14)

Fazit der artenschutzrechtlichen Prüfung

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Planung eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNATSCHG nicht zu erwarten ist. Um artenschutz-

rechtliche Konflikte auszuschließen zur können wird jedoch auf folgende einzuhaltende Regelungen hingewiesen:

- Bauzeitenregelung (Kein Beginn der Erschließungsarbeiten zwischen 1. April und 31. Juli)
- Erhalt lichtarmer Dunkelräume.

Diese Maßnahmen werden in der artenschutzrechtlichen Prüfung der öKon Angewandte Ökologie und Landschaftsplanung GmbH auf Seite 15 näher erläutert.

Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung nicht gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG verstoßen wird.

Die übrigen festgestellten Arten werden von dem Vorhaben abstands- oder strukturbedingt nicht beeinträchtigt. Weitere Artgruppen neben den Vögeln und den Fledermäusen besitzen keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Eingriffsbereich und dessen Umfeld oder sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Darüber hinaus bleibt anzumerken, auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandergesetzt 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.

B.7 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen sind. Eine oberirdische Leitungsführung scheidet aus Gründen des Ortsbildes, der Wohnqualität sowie der damit verbundenen Einschränkungen für die Bebauung und die Bepflanzung aus. Die unterirdische Leitungsführung ist im Sinne einer geordneten und ansprechenden städtebaulichen Gestaltung des Gebietes erforderlich.

Wasserversorgung

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

Abwasserbeseitigung

Zur Abwasserbeseitigung sind die Grundstücke an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation mit Anbindung an die Kläranlage des OOWV anzuschließen.

Im Rahmen der Wasserwirtschaftlichen Vorplanung wurde festgestellt, dass das Schmutzwasser aus dem untersuchten Gebiet der Bebauungspläne Nr. 171 und Nr. 184 nicht in freiem Gefälle zur Kläranlage abfließen kann. Daher wird wahrscheinlich ein Sammelschacht mit Pumpwerk und eine Druckrohrleitung zu dem im Südring vorhandenen Schmutzwasserkanal erforderlich. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der dafür erforderliche Standort mit einem Planzeichen festgesetzt. Eine konkrete Flächenzuordnung wird im Zuge der weiteren Erschließungsplanung erfolgen.

Niederschlagswasser

Auf Grundlage des geotechnischen Berichtes wurde durch den Dipl.- Ing. N. Seidel eine Wasserwirtschaftliche Vorplanung zu den Bebauungsplänen Nr. 171 und Nr. 184 erstellt. Im Vorfeld der Erschließungsplanung wurde durch das raster erdbaulabor im März 2017 ein Geotechnischer Bericht erstellt. Nach den Bohrerergebnissen steht im Untersuchungsbereich überwiegend Fein- bis Mittelsande, mit eingelagerten wenig durchlässigen Geschiebelehmungen an. Aufgrund dieser eingelagerten wenig durchlässigen Geschiebelehmungen und des hoch anstehenden Grundwassers (<1,0 m unter Geländeoberkannte) ist eine Versickerung von Oberflächenwasser am Standort nicht möglich.

Im Rahmen der Wasserwirtschaftlichen Vorplanung wird empfohlen, eine Oberflächenentwässerung mit einer Regenwasserrückhaltung vorzusehen. Hierfür wird daher im westlichen Teil des Plangebietes eine Fläche für Versorgungsanlagen für die Regenwasser Rückhaltung vorgesehen, die auch für die Rückhaltung des Niederschlagswasser aus dem Bebauungsplan Nr. 171 dienen kann. Diese Fläche befindet sich nicht am tiefsten Punkt des Plangebietes und ist daher aus entwässerungstechnischer Sicht nicht optimal gewählt. Unter der Bedingung, dass im Plangebiet Boden aufgetragen wird, ist jedoch sowohl die Lage als auch die vorgesehene Größe von 714 m² als geeignet anzusehen. Dies setzt voraus, dass die Umgebung des Regenrückhaltebeckens zum Teil um bis zu etwa 50 bis 60 cm gegenüber dem bisherigen Niveau erhöht wird.

Stromversorgung

In einem ersten frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Jahr 2014 zum Bebauungsplan Nr. 171 hat die Westnetz GmbH mitgeteilt, dass zur Belieferung des Baugebietes mit elektrischer Energie, es erforderlich wird, an der Straße „Zu den Klünen“ eine Transformatorenstation zu errichten. Hierfür wird im Bebauungsplan Nr. 171 die erforderliche Transformatorenstation mit einem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet. An diese Versorgungseinrichtung soll das Plangebiet des nun vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 184 ebenfalls angeschlossen werden. Eine weitere Konkretisierung zur Abgrenzung der Flächen für die Anlage sowie der Eigentumsverhältnisse erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Löschwasserversorgung

Über das vorhandene Wasserversorgungsnetz kann die Löschwasserversorgung durch Unterflurhydranten der Wasserversorgung gewährleistet werden.

Abfallentsorgung

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

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 beschließt die Stadt eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO.

Die Gebäude am südlichen Stadtrand von Damme sind hauptsächlich durch Sattel- und vereinzelte Walmdächer geprägt, die weit überwiegend mit Dachpfannen gedeckt sind und welche die üblichen Dachneigungen aufweisen. Nur vereinzelt sind Flachdächer vorzufinden. Zur besseren Einbindung der zukünftigen Gebäude in die Umgebung, mit dem vorhandenen Gebäudebestand sowie der geplanten Bebauung im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 171, werden Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer in den Bebauungsplan aufgenommen und um am Ortsrand ein harmonisches Siedlungsbild zu erhalten. Die Vorgaben entsprechen zudem den „Örtliche Bauvorschriften“ wie sie in vergleichbaren Bereichen am Ortsrand der Stadt Damme häufig gelten.

Es wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes für Hauptbaukörper Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 48° zulässig sind. Zudem sind geneigte Dächer nur mit Materialien mit roten und schwarzen Farbtönen zulässig. Ergänzend zu den traditionellen roten Ziegelfarben für die äußere Gestaltung der Gebäude wird auch eine dunklere Dacheindeckung zugelassen, da Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern heute üblich bzw. oft auch erforderlich sind und damit das rote Dach wenigstens auf den Südseiten sowieso kaum noch in Erscheinung tritt. Ausgeschlossen werden sollen aber andere auffallende Farben, die nicht in die Landschaft passen. Glasierte Dacheindeckungen entsprechen nicht der ortsüblichen Eindeckung und sind daher unzulässig.

Damit Dachausbauten das Gebäude nicht zu sehr dominieren, sondern sich im Verhältnis zum restlichen Gebäude zurücknehmen, wird festgesetzt, dass Dachausbauten (Dacheinschnitte und Dachgauben) nur bei einer Dachneigung ab 35° zulässig sind. Der Abstand der Dachausbauten zum Giebel muss dabei mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachausbauten darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachausbauten in der zweiten Dachebene (Spitzboden) sind unzulässig; ansonsten muss der vertikale Abstand zur Firstlinie mindestens 1,00 m betragen.

Um eine harmonische Gestaltung des Plangebietes zu erreichen, sind zusammenhängende Gebäude (z. B. Doppelhäuser) nur mit einer einheitlichen Dachneigung und einem gemeinsamen First zulässig. Sie sind hinsichtlich der Gestaltung und des Materials aufeinander abzustimmen.

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Damme in einem Übergangsbereich zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen und den zum Teil stark versiegelten gewerblich genutzten Flächen. Um dieser Funktion als Übergangsbereich gerecht zu werden, soll das Plangebiet insgesamt durchgrünt werden. Daher wird in den Örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass Vorgärten zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Hecke aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von maximal 1,20 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse eingefriedet werden dürfen. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.

D UMWELTBERICHT

D.1 Einleitung

D.1.1 Kurzdarstellung der Planung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 „Reselage“ soll östlich der Straße „Zu den Klünen“ ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Daneben werden Flächen für die Verkehrserschließung, Regenwasserrückhaltung und zur Gebietseingrünung festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,25 ha.

D.1.2 Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung

Für diese Planung sind folgende fachbezogenen Ziele des Umweltschutzes relevant:

Die Stadt Damme liegt im Naturpark Dümmer. Dieser hat eine Ausdehnung von 1.122 km². Mit der Ausweisung des Naturparks ist die Zielsetzung verbunden, im Erholungsgebiet Dümmer die Landschaft zu erhalten und zu pflegen, die Tier- und Pflanzenwelt zu schützen und durch geeignete Maßnahmen eine naturnahe Erholung der Bevölkerung zu ermöglichen.

Etwa 1,5 km westlich und nördlich des Geltungsbereiches beginnt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Dammer Berge. Ein Wirkzusammenhang zwischen dieser Bauleitplanung und den für dieses Gebiet gesetzten Zielen ist aufgrund der Entfernung nicht gegeben. Dies gilt in gleicher Weise für das Naturschutzgebiet (NSG) Dammer Bergsee, das etwa 2,5 km nördlich des Geltungsbereiches liegt.

Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

Die Ausläufer des FFH-Gebietes Dammer Berge werden etwa 1,5 km nordwestlich des Geltungsbereiches erreicht. Der besondere Schutzzweck dieses im Jahr 2007 von der EU anerkannten Gebietes besteht in der Verbesserung der Repräsentanz des Hirschkäfers (*Lucanus cervus*) in diesem Naturraum.

Weitere FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind im Bereich des Dümmer in großer Flächenausdehnung vorhanden. Die Entfernung zu diesen Gebieten beträgt 5 bis 7 km.

Ein Wirkzusammenhang zwischen dieser Planung und den FFH- und Vogelschutzgebieten kann aufgrund der Entfernung zu diesen Gebieten ausgeschlossen werden.

Landschaftsplan

Aus dem Landschaftsplan der Stadt Damme von 1997 sind folgende Aussagen und Darstellungen für den Geltungsbereich relevant:

Karte 1 „Landschaftseinheiten“: Grundwasserferne Geest

Karte 7 „Landschaftsentwicklung“: Siedlungsentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht vergleichsweise unbedenklich

Es muss allerdings erwähnt werden, dass der Landschaftsplan für das Plangebiet nicht auf dem aktuellen Stand ist. So ist der Südring dort noch nicht in seinem heutigen Verlauf dargestellt.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta wurde im Jahr 2005 veröffentlicht. Die ihm zugrundeliegenden Bestandsaufnahmen gehen auf das Jahr 1996 zurück. In den Kartendarstellungen des Landschaftsrahmenplanes ist der Südring noch nicht in seinem heutigen Verlauf dargestellt und auch die bauliche Entwicklung der Stadt Damme ist dort noch nicht in ihrem aktuellen Stand nachvollzogen. Die folgenden Aussagen aus den Karten des Landschaftsrahmenplanes können aber auch heute noch als gültig angesehen werden:

Karte 1: Biotopkomplexe und Biotoptypen:

Besiedelter Bereich

Karte 1a: Biotopkomplexe und Biotoptypen Bewertung und wichtige Bereiche:

Grundbedeutung für den Arten und Biotopschutz im besiedelten Bereich

Karte 2: Landschaftsbild:

Ländlich geprägte lockere Siedlungen mit offenem Siedlungscharakter. Hoher Anteil hofnaher Grünland- und Gehölzbestände.

Karte 3: Boden:

Braunerde, Bebauung mit mittlerem Versiegelungsgrad und zugleich mäßigem Risiko durch Schadstoffeintrag

Karte 4.2: Oberflächenwasser:

Reselager Bach: Gewässergüte kritisch belastet

Karte 5: Klima:

Siedlungsklima kleinerer Ortslagen, offene Bebauung

Besonderer 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 von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Arten sowie europäischen Vogelarten zu überprüfen. Diese Prüfung erfolgt für die einzelnen Artengruppen in Kap. B.6.3, wo zudem auch die rechtliche Ausgangslage weiter erläutert wird.

Immissionsschutz

Ausgehend von dem in § 1 BauGB formulierten Grundsatz der Bauleitplanung zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommen bei der Aufstellung von Bauleitplänen verschiedene gesetzliche und technische Regelwerke zur Anwendung, die sich in ihrer Struktur und ihren Aussagen unterscheiden.

Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG sind Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen verhindert und unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Gemäß BImSchG sind außerdem bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die aus-

schließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz).

Verkehrslärm

Bezüglich Verkehrslärm sind hier die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung, BImSchV) zu nennen.

Nach der 16. BImSchV sind in Allgemeinen Wohngebieten (WA) Verkehrslärmimmissionen bis zu Beurteilungspegeln von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts vertretbar. Für Mischgebiete (MI), in denen nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) das Wohnen allgemein zulässig ist, gelten nach der 16. BImSchV Beurteilungspegel von höchstens 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Die Vergleichswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 lauten 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Der Blick in diese Regelwerke zeigt, dass in Bezug auf Verkehrslärm eine Wohnnutzung bei Beurteilungspegeln von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts grundsätzlich noch zu vertreten ist, ohne dass konkrete Gesundheitsgefährdungen befürchtet werden müssten.

Tabelle: Beurteilungsgrundlagen für Verkehrslärm

	DIN 18005		16. BImSchV	
	Orientierungswerte		Immissionsgrenzwerte	
	tags	nachts	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	45 dB(A)	59 dB(A)	49dB(A)
Mischgebiet	60 dB(A)	50 dB(A)	64dB(A)	54dB(A)
Gewerbegebiete	65 dB(A)	55 dB(A)	69 dB(A)	59 dB(A)

Grundsätzlich ist zunächst festzustellen, dass die Vorschriften mit Normcharakter (BImSch-Verordnungen) und die darin enthaltenen Regelungen zweifelsohne auch für die planende Gemeinde ein höheres Gewicht besitzen als eine DIN-Vorschrift.

Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung

Die Stadt hat den vorbeugenden Gesundheitsschutz der Bewohner in Bezug auf die Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung in die Abwägung über die Planung einzustellen.

Als Grundlage zur Beurteilung von Geruchsmissionen wird die Geruchsmissionsrichtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) herangezogen. Nach der GIRL sind Geruchsmissionen im Sinne des § 3 (1) des BImSchG als erhebliche Belästigungen anzusehen, wenn die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Immissionswerte (IW) überschritten werden.

Wohn-/ Mischgebiete	Gewerbe-/ Industriegebiete	Dorfgebiete
0,10 IW	0,15 IW	0,15 IW

IW = relative Häufigkeit der Geruchsstunden (0,10 IW entsprechen 10% der Jahresstunden)

Kultur- und Sachgüter

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und der Denkmalpflege wird das Nds. Denkmalschutzgesetz herangezogen. Bei einer Altlastenproblematik ist die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

D.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

D.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft

D.2.1.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Boden

Die Oberfläche des Geltungsbereiches hat ein mit bloßem Auge kaum wahrnehmbares Gefälle in Richtung Südwesten, sie liegt im Norden auf 53,50 m über NN und im Südwesten auf 52,6 m über NN.

Die Bodenübersichtskarte (BK50) 1 : 50.000 im NIBIS® Kartenserver weist hier als Bodentyp mehrheitlich einen Mittleren Plaggenesch unterlagert von Podsol aus, wobei im nordwestlichen Teil des Plangebietes ein kleiner Teil Podsol-Gley dargestellt ist. Bei dem Plaggeneschboden handelt es sich um einen schützenswerten Boden.

Das Plangebiet ist zwar in der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) als Plaggeneschboden dargestellt, auf Grundlage der untersuchten Bodenproben sowie der kartierten historischen Nutzung des Plangebietes ist das Vorliegen eines Plaggeneschboden jedoch in Frage zu stellen. Dem geotechnischen Bericht des Rasteder Erdbaulabors ist zu entnehmen, dass der Mutterbodenauftrag im Plangebiet bei 30 bis 40 cm liegt. Bei einem Plaggeneschboden wäre jedoch eine höhere Schicht des Mutterbodenauftrags zu erwarten. Zudem ist der Karte der Historischen Landnutzung in Niedersachsen zu entnehmen, dass es sich 1898 um eine Wiese handelte. Es ist daher nicht von einem historischen Ackerstandort auszugehen.

Die Bodenschätzungskarte 1: 5.000 gibt mit dem Erhebungsstand von 1937 eine Ackerzahl von 31 und eine Grünlandzahl von 31 an. Zur Bodenbeschaffenheit / Bodenklasse wird dort SII vermerkt, woraus sich schließen lässt, dass Mittel- und Feinsande anstehen.

Die Winderosionsgefährdung wird mit gering bis mittel angegeben.

Hinsichtlich der Nutzung von Erdwärme sind keine Einschränkungen gegeben, der Standort ist für die Nutzung von Erdwärme gut geeignet.

In der Ingenieurgeologische Karte werden für den Geltungsbereich „nichtbindige Lockergesteine, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert“ angegeben.

Nördlich des Geltungsbereiches liegen bereits Bodenversiegelungen in nicht unbeträchtlichem Umfang vor, bzw. sind geplant. Für die übrigen Bereiche kann davon ausgegangen werden, dass zur Verbesserung der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit Meliorationsmaßnahmen, wie Grundwasserabsenkungen durch Gewässerausbau (Ausbau der Vorflut) am Reselager Bach und Mühlenbach, durchgeführt wurden.

Der Boden des Geltungsbereiches hat somit bereits eine anthropogene Überformung erfahren.

Grundwasser (Boden/Wasserkreislauf)

Im Naturhaushalt ist Grundwasser von großer Bedeutung zudem wird es als Trinkwasser gefördert. Die Erneuerung des Grundwassers erfolgt hauptsächlich durch versickerndes Niederschlagswasser. Während in den wärmeren Jahreszeiten die Niederschläge zu einem großen Teil von den Pflanzen aufgenommen werden und verdunsten, gelangen sie im Winter verstärkt in tiefere Bodenschichten und ergänzen den Grundwasservorrat.

Der Geltungsbereich liegt über dem Grundwasserkörper „Hunte Lockergestein links“. Dieser Grundwasserkörper wird im näheren Umfeld des Plangebietes derzeit nicht für die öffentliche Trinkwasserversorgung genutzt. Wasserschutzgebiete finden sich westlich in etwa 3 bis 4 km Entfernung. Und zwar das Trinkwasserschutzgebiet Vörden, dessen Schutzzone IIIB 4 km entfernt ist und das Trinkwassergewinnungsgebiet Holdorf mit einem Abstand der Schutzzone IIIB von 3,2 km. Wechselwirkungen zwischen dem Bebauungsplan und diesen Schutzgebieten sind nicht anzunehmen, da dort aus einem anderen Grundwasserkörper mit der Bezeichnung „Hase Lockergestein rechts“ gefördert wird. Die Grenze zwischen den genannten Grundwasserkörpern entspricht hier in etwa der Wasserscheide zwischen Weser und Ems, die etwa 3 km westlich des Plangebietes verläuft.

Die nächstgelegene Grundwassermessstelle (Damme 9/12) liegt 1 km östlich beim alten Klärwerk am Moorweg.

Im Vorfeld der Erschließungsplanung wurde durch das rasteder erdbaulabor im März 2017 ein Geotechnischer Bericht erstellt. Nach den Bohrergebnissen steht im Untersuchungsbereich überwiegend Fein- bis Mittelsande, mit eingelagerten wenig durchlässigen Geschiebelehmlagen an.

Im NIBIS® Kartenserver wird eine hohe Grundwasserneubildungsrate von 251 bis 300 mm/a angegeben.

Insgesamt ist der Geltungsbereich von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser.

Oberflächenwasser

Im äußersten Südwesten berührt der Straßenseitengraben an der Straße „Zu den Klünen“ den Geltungsbereich. Darüber hinaus gibt es innerhalb des Geltungsbereiches keine Oberflächengewässer. Das Geländegefälle weist zudem etwa 80 m westlich der Straße „Zu den Klünen“ von Norden nach Süden verlaufenden Reselager Bach. Dieser mündet nach etwa 3 km beim Flugplatz in den Bornbach, der wiederum zur Hunte entwässert.

Der Dammer Mühlenbach fließt etwa 300 m östlich ebenfalls von Norden nach Süden.

Luft/Klima

Im 30 – Jahres - Zeitraum von 1961 bis 1990 betrug der durchschnittliche jährliche Niederschlag 752 mm; davon fielen 388 mm von April bis Oktober und 364 mm im Winter.

Damme verfügt über ein ausgeglichenes Klima mit durchschnittlich 14°C im Sommer und 4°C im Winter. Über das Jahr beträgt die Durchschnittstemperatur 9°C.

In der Sparte Luft / Lärm in den Umweltkarten Niedersachsen wird für 2012 der PM 10 Wert, mit dem die Feinstaubbelastung beschrieben wird, für das Plangebiet mit 77 µg/m³ angegeben. Im Vergleich zu anderen Gebieten in Niedersachsen ist dies ein eher niedriger Wert. Für den Südring (L846) wird in

den Umweltkarten eine Verkehrsbelastung von 372 Kfz / Stunde am Tage und 48 Kfz / Stunde in der Nacht angegeben. Daraus resultieren nicht nur Lärm, sondern auch Luftschadstoffbelastungen, die sich auf das Plangebiet auswirken.

Im Landschaftsplan ist für die Talaue des Reselager Baches ein Kaltluftstrom in Richtung Süden angegeben. Solch kühle Luftströmungen, die durch Verdunstung über Vegetationsflächen entstehen, können in heißen, windstillen Sommernächten die Lebensqualität in Siedlungsräumen erhöhen. Sie werden dadurch in Bewegung gesetzt, dass die kühlere und feuchtere Luft ein höheres spezifisches Gewicht hat, als die heiße Luft. Bei hinreichendem Geländegefälle schiebt sich dann die kühle Luft von der Höhe unter die heiße Luft im Tal. Im Fall des Plangebietes ist zu bezweifeln, dass das Geländegefälle von 1 % ausreicht, um einen solchen gravitationsbedingten Luftstrom in Gang zu setzen. Außerdem befinden sich südlich des Plangebietes keine geschlossenen Siedlungsbereiche und windstille heiße Sommernächte sind in Damme äußerst selten.

Für die Schutzgüter Luft und Klima ist der Geltungsbereich von allgemeiner Bedeutung.

Biotoptypenkartierung /Bewertung

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung des Plangebietes wird eine Biotoptypenkartierung erstellt werden.

Bei der Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Jahr 2018 wurden die folgenden Biotoptypen festgestellt (vgl. Biotoptypenkartierung im Anhang):

- Acker (A)

Für die festgestellten Biotoptypen wird eine Bewertung nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell von 2016 wie folgt vorgenommen:

Eingriffsbilanzierung				
Bestand	Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Wert-einheiten
		m ²	WF	WE
Acker	A	12.446	1,0	12.446
Summe		12.446		12.446

Fauna

Das Plangebiet und die möglicherweise betroffene nahe Umgebung wurde im Jahr 2018 durch vertiefende ökologische Erhebungen von der öKon Angewandte Ökologie und Landschaftsplanung GmbH intensiv auf das Vorkommen von Vogel- und Fledermausarten untersucht. Hierfür wurden von Ende März 2018 bis Anfang August 2018 sieben avifaunistische Kartierungen zur Brutzeit sowie zwei Fledermauskartierungen durchgeführt.

Insgesamt wurden im Rahmen der avifaunistischen Untersuchung 11 Vogelarten festgestellt. Innerhalb des Plangebiets wurden keine Brutvorkommen von Vögeln verzeichnet. In der Baumreihe an der benachbarten Straße konnten je ein Revier von je einem Paar Ringeltauben und eines Paares Buchfinken verortet werden. Bei allen anderen Arten ist aufgrund ihres Verhaltens oder ihrer Habitatansprüche sicher von Nahrungsgästen auszugehen.

Mit insgesamt 4 nachgewiesenen Arten ist das Bearbeitungsgebiet als mäßig artenreich einzuschätzen. Die Anzahl der Kontakte zeigt eine mittlere bis niedrige Aktivität.

Landschaft

Die Stadt Damme liegt am Südostrand der Dammer Berge. Die Landschaft ist von einem deutlich wahrnehmbaren Gefälle in Richtung Süden und Osten zum Dümmer und zu einer ausgedehnten Moorniederung geprägt. Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Stadtrand, der hier am Süd- ring von gewerblicher, industrieller und landwirtschaftlicher Bebauung geprägt ist. Die Bebauung an der Straße „Zu den Klünen“ vermittelt den Eindruck, sich aus kleinen landwirtschaftlichen Hofstellen entwickelt zu haben. Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Damme in einem Übergangsbereich zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen und den zum Teil stark versiegelten gewerblich genutzten Flächen. Das Plangebiet liegt zwar im Außenbereich, die Landschaft südlich der Siedlungsbereiche Dammes ist jedoch durch die dort vorhandenen Gewerbegebiete, landwirtschaftlichen Hofstellen sowie vereinzelt entlang der Straßen befindlichen Wohnbebauungen und kleineren Ortslagen (Reselage /Sierhausen) bereits durch eine bauliche Nutzung geprägt. Aufgrund der vorgenannten Situation ist das Landschaftsbild des Geltungsbereiches nur von allgemeiner Bedeutung.

D.2.1.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich das Plangebiet voraussichtlich nicht wesentlich gegenüber dem derzeitigen Zustand verändern. Der Bauflächenbedarf wird in diesem Fall an anderer Stelle der Stadt Damme erfüllt werden müssen, wozu vermutlich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen herangezogen werden. Die Flächen werden weiterhin überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden.

D.2.1.3 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Boden

Es können durch die Bebauung sowie die erforderlichen Straßen bis zu 5.000 m² Boden zusätzlich versiegelt werden. In diesem Umfang erfährt das Schutzgut Boden eine erhebliche Beeinträchtigung.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers in das Regenrückhaltebecken kann in Teilen des Plan- gebietes ein Bodenauftrag erforderlich werden. An diesen Stellen wird der natürliche Bodenaufbau überformt.

Grundwasser/Wasserkreislauf

Im Vorfeld der Erschließungsplanung wurde durch das raster der erdbaulabor im März 2017 ein Geo- technischer Bericht erstellt. Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen eingelagerten wenig durchläs- sigen Geschiebelehm- und des hoch anstehenden Grundwassers (<1,0 m unter Geländeober- kannte) ist eine Versickerung von Oberflächenwasser am Standort wahrscheinlich nicht möglich.

Auf Grundlage des geotechnischen Berichtes wurde eine Wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt, wonach das Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal zu einem Regenrückhaltebecken geleitet wird und um von dort gedrosselt in den westlich des Plangebietes verlaufenden Graben abge- leitet zu werden. Hierfür wird im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung eine Wasserrecht- liche Erlaubnis einzuholen sein.

Beeinträchtigungen der Funktionalität der Landesmessstelle (Grundwassermessstelle) oder wesentli- che Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind aufgrund der vorliegenden Planung nicht zu erwar- ten, da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan lediglich um eine räumliche Erweiterung beste-

hender und zulässiger Nutzungen handelt und die neuen zusätzlichen Nutzungen nicht zu Beeinträchtigungen für die Messstelle führen.

Oberflächenwasser

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser (hier Oberflächenwasser in Form des Grabens östlich des Plangebietes) wird vermieden, da der Wasserzug baulich nicht verändert wird und ein Räumstreifen in Form eines Fuß- und Radweges für die Unterhaltung des Grabens festgesetzt wird.

Luft/Klima

Die weitere Verdichtung der Bebauung im Geltungsbereich führt zu stärkeren Temperaturschwankungen, weil sich die Luft über versiegelten Flächen in Folge von Sonneneinstrahlung stärker erwärmt als über Flächen, die von Vegetation bedeckt sind. Aufgrund der relativ geringen Ausdehnung der neuen Bauflächen wird die Beeinträchtigung von Luft und Klima als nicht erheblich eingestuft.

Pflanzen und Tiere (Biotope)

Versiegelung, Bodenaustausch und grüngestalterische Maßnahmen in den neuen Bau- und Verkehrsflächen überformen bzw. zerstören die vorhandenen Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere. Zwar werden auch künftig Lebensräume für Pflanzen zu finden sein. Doch geht die Eignung des Plangebietes als Lebensraum für wildlebende Pflanzen insgesamt deutlich zurück. Dies stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Gleichwohl erweitert sich der Lebensraum siedlungstoleranter Arten um die angelegten Grünstrukturen in den neuen Bauflächen.

Fauna

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der nachgenannten Vermeidungsmaßnahmen davon ausgegangen werden kann, dass im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung nicht gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG verstoßen wird.

- Bauzeitenregelung (Kein Beginn der Erschließungsarbeiten zwischen 1. April und 31. Juli)
- Erhalt lichtarmer Dunkelmräume.

Diese Maßnahmen werden in der artenschutzrechtlichen Prüfung der öKon Angewandte Ökologie und Landschaftsplanung GmbH auf Seite 15 näher erläutert.

Die übrigen festgestellten Arten werden von dem Vorhaben abstands- oder strukturbedingt nicht beeinträchtigt. Weitere Artgruppen neben den Vögeln und den Fledermäusen besitzen keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Eingriffsbereich und dessen Umfeld oder sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Landschaft

Die Umsetzung der Planung führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes am südlichen Stadtrand von Damme. Die Trasse des Südrings stellt bislang eine Zäsur im Landschaftserleben dar. Nördlich dieser Linie ist dichte städtische, teils industrielle Bebauung wahrzunehmen, südlich davon offene Landschaft mit eingestreuten Hofstellen. Infolge dieser Bauleitplanung werden städtische Strukturen hier über den Südring in Richtung Süden erweitert. Allerdings reichen im östlichen Anschluss an den Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen auch bereits jetzt weit über den Südring hinaus. Auch westlich von Reselage reicht die Siedlung Clemens - August – Dorf bereits viel weiter nach Süden.

Kleinräumig, auf den Änderungsbereich und seine nahe Umgebung bezogen, wird sich das Landschaftserleben erheblich verschlechtern. Bei großräumiger Betrachtung werden sich die neuen Bauflächen in die Stadtrandsilhouette einfügen.

Zur Eingrünung des Gebietes wird am Süd- und Ostrand eine Gebietseingrünung in einer Breite von 5 m vorgesehen.

D.2.1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidung und Verminderung

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dürfen durch den Eingriff nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt werden. Die Vermeidung von Beeinträchtigungen ist somit ein vorrangiges Ziel. Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung der durch die geplanten Baumaßnahmen entstehenden Beeinträchtigungen dargestellt. Diese Maßnahmen werden über Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 184 abgesichert.

Die wichtigsten Vermeidungsmaßnahmen zum Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zum Erhalt von Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sind:

- Beschränkung der Versiegelung,
- Begrenzung der Bauhöhen
- Anpflanzungen entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenzen

Eingriffsbilanzierung

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 18 Abs. 1 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden. Hierzu ist eine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

Zur Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird das Osnabrücker Kompensationsmodell von 2016 herangezogen. Durch die Ermittlung des Flächenwerts vor und nach dem Eingriff lässt sich die ökologische Wertverschiebung (Kompensationswert) im Plangebiet abbilden. Bei diesem Modell werden die Biotoptypen erfasst und nach im Modell vorgegebenen Regeln mit Wertstufen versehen. Durch Multiplikation der Wertstufe mit der Flächengröße ergeben sich Werteinheiten. Wenn, die Zahl der Werteinheiten nach Durchführung der Planung geringer ist, als zuvor, wird das Defizit durch Aufwertung einer Fläche außerhalb des Plangebietes kompensiert.

In der folgenden Tabelle sind in den für die Eingriffsbilanzierung relevanten Flächen die Biotoptypen im Plangebiet aufgeführt.

Planung	Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Wert-einheiten
		m²	WF	WE
Allgemeines Wohngebiet (WA) - Bebauung, GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung = max. 45% Versiegelung	X	4.120	0,0	0
Allgemeines Wohngebiet (WA) - Neuanlage Hausgarten = 55 % des MI	PH	5.035	1,0	5.035
Öffentliche Grünfläche	HF	945	2,0	1.890
Verkehrsflächen, versiegelte Flächen (ca. 80%)	X	793	0,0	0
Verkehrsflächen, Straßenbegleitgrün (ca. 20%)	GR	198	1,0	198
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (F+R), versiegelte Flächen (ca. 50%)	X	320	0,0	0
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (F+R), Straßenbegleitgrün (ca. 50%)	GR	320	1,0	320
Regenrückhaltebecken	OW	715	1,0	715
Summe		12.446		8.158

Kompensationsbilanz ohne ext. Maßnahmen	-4.288
--	---------------

Nach Durchführung der Planung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 4.288 Werteinheiten, die auf Quadratmeter bezogen sind. Zum Ausgleich dieses Defizits sind somit ca. 4.288 m² um eine Wertstufe aufzuwerten. Der Flächenbedarf erhöht sich entsprechend, wenn die Aufwertung weniger als eine Wertstufe beträgt.

Für die erforderliche externe Kompensation wird auf eine Ackerfläche in der Gemarkung Bohmte (Flur 26, Flurstücknummer 13/2) zurückgegriffen, welche in Grünland umgewandelt wird, dass extensiv beweidet oder gemäht wird. In dieses Grünland wird zudem eine flach ausgezogene Blänke integriert. Bei der Fläche handelt es sich um eine etwa 4 ha umfassende Sammelkompensationsmaßnahme, welcher sowohl der Kompensationsbedarf für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 184 also auch für den nördlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 171 zugeordnet werden.

D.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit

Auswirkungen auf die Bewohner des Plangebietes und ihre Gesundheit können von jeglichen Immissionen durch Verkehr, Gewerbe, Freizeitnutzung und Landwirtschaft, aber auch durch Altlasten ausgehen.

D.2.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Durch die Lage des Planungsgebietes im ländlichen Raum und damit der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben, der Nähe zu einigen Straßen und der Nähe zu Gewerbegebieten ist das Auftreten von Lärm- und Geruchsimmissionen zu prüfen.

Verkehrslärm

Im Plangebiet ist der Verkehrslärm ausgehend vom Südring (L 846) für die zukünftigen Bewohner als mögliche negative Auswirkung zu betrachten.

Nach dem Schallgutachten liegen im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans ermittelte Verkehrszähl- und Eingangsdaten der Straße Südring vor, die für die schalltechnischen Berechnungen herangezogen wurden. Hierbei sind die nachfolgend dargestellten Parameter eingestellt worden.

Straßen	Straßen- gattung	DTV [Kfz/Tag]	P_{sv} [%]	v [Km/h] Pkw / Lkw	D_{Str0} in dB(A)	Emissionspegel $L_{m.E.tags}$ in dB(A)	Emissionspegel $L_{m.E.nachts}$ in dB(A)
Südring TS 1	Landstraße	5.550	16,5	50	0	62,6	53,8
Südring TS 2		6.000				62,9	54,2
Südring TS 3		6.450				63,2	54,5
Südring TS 4		6.250				63,1	54,4

Abb. 3 : Auszug aus dem schalltechnischen Gutachten , Verkehrszähl- und Eingangsdaten (itap, 2018 Seite 10)

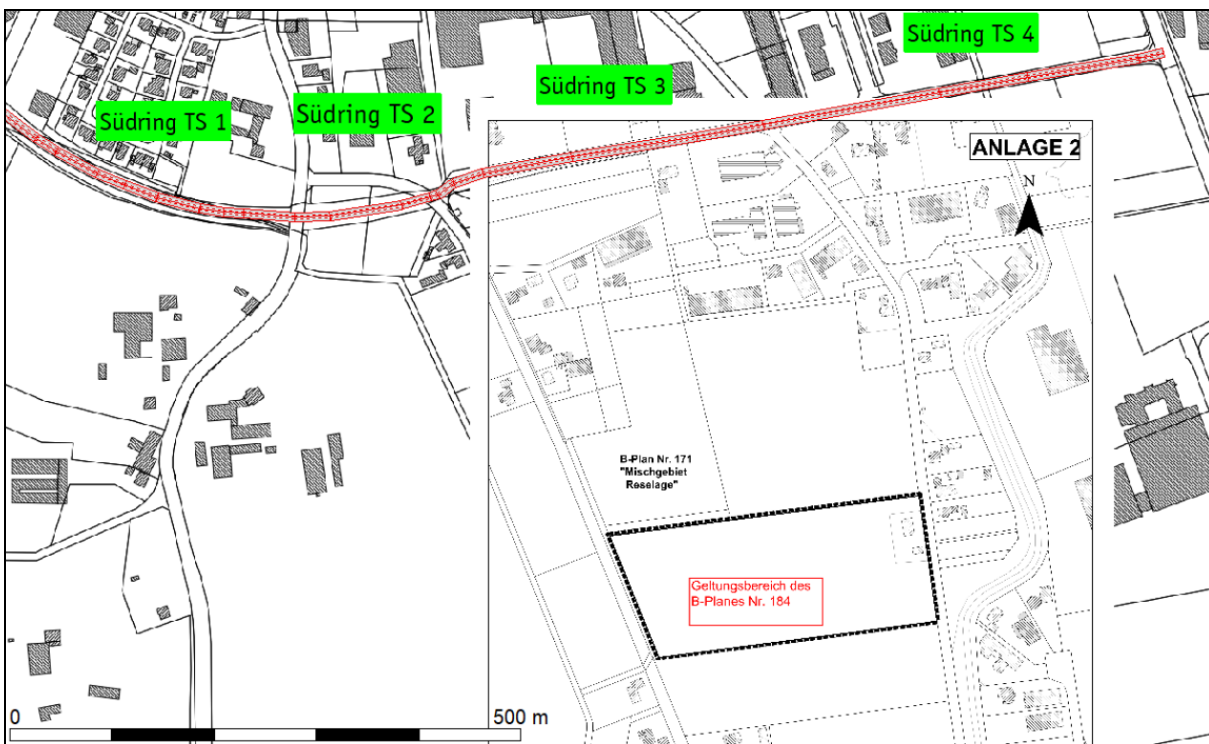


Abb. 4 : Auszug aus dem schalltechnischen Gutachten (itap, 2018 Seite 10)

Die genauen Eingangsdaten und die Ergebnisse der Berechnungen in Form von Lärmkarten mit Isolierendarstellung sind im Gutachten zu finden.

Die Berechnungsergebnisse des schalltechnischen Gutachtens zeigen, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete im Tag- und Nachtzeitraum auf dem gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten werden.

Gewerbelärm

Im der Umgebung des Plangebiets befinden sich mehrere Gewerbebetriebe und bauleitplanerisch festgesetzte Gewerbegebiete. Davon ausgehende Geräuschimmissionen sind als Vorbelastung zu berücksichtigen. Diese wurde im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens umfassend untersucht. Die genauen Eingangsdaten und die Ergebnisse der Berechnungen in Form von Lärmkarten mit Isoliniendarstellung sind im Gutachten zu finden.

Das Gutachten wurde für das komplette Flurstück Nr. 114/1 erstellt. Dieses Flurstück erstreckt sich außerhalb des Geltungsbereiches noch deutlich weiter in Richtung Osten. Das Gutachten zeigt, dass in den östlichen Teilen des Flurstückes die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm nicht eingehalten werden. Aufgrund dieser Ergebnisse wurde die ursprüngliche Planung, das komplette Flurstück für eine Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen, überdacht und die Planung auf die nun vorliegenden Flächen reduziert, in denen die die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten werden.

Geruchsimmissionen

In der Umgebung des Bebauungsplanes befinden sich zum einen westlich des Geltungsbereiches landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungsanlagen. Außerdem befinden sich südlich des Geltungsbereiches, auf Höhe der Kösterberndstraße, weitere landwirtschaftliche Betriebe, so dass nachteilige Auswirkungen im Planungsgebiet durch Gerüche aus der landwirtschaftlichen Tierhaltung nicht auszuschließen sind.

Zur Überprüfung der Immissionsschutzrechtlichen Situation im Plangebiet wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Die darin erfolgten Berechnungen basiert auf der Annahme, dass zwei südlich gelegene Tierhaltungsanlagen zweier landwirtschaftlicher Betriebe ausgesiedelt werden. Die Tierhaltung wurde, wie vertraglich vereinbart, Ende 2018 beendet. Hierzu hat der Rat der Stadt Damme bereits im November 2013 das Konzept zur Aussiedlung der Tierhaltungsanlage einschließlich der zugehörigen Bauleitplanung beschlossen. Aktuell wird zudem der Bebauungsplan Nr. 179 „Kösterberndstraße“ aufgestellt, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung einer der landwirtschaftlichen Hofstelle für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet werden.

Die Berechnungen haben ergeben, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten bei maximal 9,2 % der Jahresstunden liegen.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung sind der Stadt Damme keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

D.2.2.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Verkehrslärm

Nach den Berechnungen des Gutachtens werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete für Verkehrslärm im Tag- und Nachtzeitraum auf dem gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten. Es sind somit keine Beeinträchtigungen der geplanten Nutzung zu durch Lärmimmissionen zu erwarten.

Gewerbelärm

Nach den Berechnungen des Gutachtens werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete für Gewerbelärm im Tag- und Nachtzeitraum auf dem gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten. Es sind somit keine Beeinträchtigungen der geplanten Nutzung zu durch Geruchsimmissionen zu erwarten.

Geruchsimmissionen

Die Richtwerte der GIRL für Allgemeine Wohngebiete (10 % der Jahresstunden) werden im Plangebiet unterschritten. Es sind somit keine Beeinträchtigungen der geplanten Nutzung zu durch Geruchsimmissionen zu erwarten.

D.2.2.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtrealisierung der Planung wird nicht zu einer Veränderung der Immissionssituation in dem Plangebiet führen, das Plangebiet würde weiter landwirtschaftlich genutzt.

D.2.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

D.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter

D.2.3.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Nördlich des Plangebietes, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 171 befindet sich nach Auskunft des Landkreises Vechta die archäologische Fundstelle Nr. 96 der Stadt Damme. Es handelt sich um einen Fundort aus den 1920er Jahren. Zu der Zeit wurden an einer Düne mehrfach Urnen aus der Bronze und Eisenzeit gefunden. Es konnte nicht ausgeschlossen werden, dass sich hier noch weitere Urnen gegebenfalls mit Grabeinhegungen im Erdreich befinden. Aus diesem Grund wurde im Zusammenhang mit der Errichtung eines neuen Hallengebäudes der ansässigen Firma für Wägetechnik im Juli 2014 von dem archäologischen Fachbüro denkmal3D eine Prospektion im Flurstücke 99/24 und 99/25 durchgeführt. Hierbei hat sich der Verdacht des Landkreises nicht bestätigt. Der Landkreis Vechta hat nach Abstimmung mit dem NLD in Oldenburg mitteilt, dass in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 171 und 184 keine weiteren archäologischen Prospektionen notwendig sind.

Darüber hinaus befinden sich in der Umgebung des Geltungsbereiches keine Gebäude, die als Kulturdenkmal einzustufen sind.

D.2.3.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

D.2.3.3 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation. Die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes würde weiterhin erfolgen.

D.2.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sind nicht erforderlich. Vorsorglich wird jedoch folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

D.2.4 Wechselwirkungen

Die Umweltauswirkungen einer Planung lassen sich bei einer isolierten Betrachtung jedes einzelnen Schutzgutes oder Umweltbelanges nicht vollständig erfassen, da diese Bestandteil eines komplexen Systems von vielfältigen wechselseitigen Abhängigkeiten sind. Im Rahmen der Umweltprüfung geht es nicht darum, die ökosystemaren Zusammenhänge nachzuzeichnen. Es geht an dieser Stelle vielmehr darum, solche Wechselwirkungen zu erkennen und herauszustellen, die für die Bewertung der Umweltauswirkungen zusätzliche Aspekte darstellen. So kann eine Lärmschutzwand aus Gründen des Lärmschutzes sinnvoll sein, hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes demgegenüber negativ zu bewerten sein.

Aus der vorliegenden Planung ergaben sich bislang keine Wechselwirkungen, die zusätzlich bei der Bewertung der Umweltauswirkungen zu betrachten wären.

D.2.5 Kumulierung

Eine Kumulierung mit Auswirkung von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigen etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

D.2.6 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser

Das Plangebiet ist bereits zum Teil an die zentrale Schmutzwasserkanalisation in der Stadt Damme angeschlossen. Seit 2004 ist der OOWV für die Abwasserbeseitigung in der Stadt zuständig.

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

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches sind zur alsbaldigen Erschließung geplant. Hierzu wird für die neu geschaffenen Bauplätze die Schmutzwasserkanalisation erweitert. Sämtliche Häuser sind an diese Kanalisation anzuschließen. Kleinkläranlagen werden nicht zugelassen.

Im Vorfeld der Erschließungsplanung wurde durch das raster der erdbaulabor im März 2017 ein Geotechnischer Bericht erstellt. Im Rahmen der daraus erarbeiteten Wasserwirtschaftlichen Vorplanung wurde empfohlen, eine Oberflächenentwässerung mit einer Regenwasserrückhaltung vorzusehen. Hierfür wird im westlichen Teil des Plangebietes eine Fläche für Versorgungsanlagen für die Regenwasser Rückhaltung vorgesehen, die auch für die Rückhaltung des Niederschlagswasser aus dem Bebauungsplan Nr. 171 dienen kann.

D.2.7 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Das Allgemeine ist so konzipiert, dass für die einzelnen Grundstückseigentümer die Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten scheiden die Windenergie oder Biomasse aus. Eine südorientierte Bebauung für die Installation von Fotovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist in dem Gebiet möglich; die passive Nutzung der Sonnenenergie ist ebenfalls gut möglich, denn ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden und insbesondere eine südliche Ausrichtung der Gebäude sind möglich.

Der Geltungsbereich ist für die Gewinnung von Erdwärme geeignet und es stehen der Nutzung von Erdwärme an diesem Standort keine rechtlichen Hindernisse entgegen (NIBIS® Kartenserver).

Einer weiteren sparsamen und effizienten Nutzung von Energie steht dieser Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen nicht entgegen.

D.2.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen mit deutlich weniger nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt	Planerische Abwägung
Aufgrund der Zielsetzung, Größe des Plangebietes und nur geringen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt (hier nur Boden betroffen), ergeben sich keine Planungsalternativen, die deutlich weniger nachteilige Auswirkungen haben.	

D.2.9 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, zu berücksichtigen. Im Vordergrund stehen dabei Regelungen, durch die die Erhaltung der Luftqualität gewährleistet werden kann.

Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung der Rechtsakten der EU festgelegten Grenzwerte überschritten werden, sind von der Planung nicht betroffen.

Veränderungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität werden aus der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht resultieren. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die Luftqualität der angrenzenden Bereiche voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

D.2.10 Berücksichtigung schwerer Unfällen oder Katastrophen

Die realisierbaren Vorhaben im Allgemeinen Wohngebiet sind nach derzeitiger Kenntnis nicht anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen. Zum anderen ist auch nicht zu erwarten, dass Ereignisse außerhalb des Bebauungsplangebietes (z.B. Hochwasser) auf die im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Nutzungen in einer Weise einwirken, dass sich diese als schwere Unfälle oder Katastrophen darstellen.

Insofern sind an dieser Stelle auch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen i.S.v. § 1 Abs.6 Nr.7j BauGB zu beschreiben. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung, Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle sind ebenfalls nicht erforderlich.

D.3 Zusätzliche Angaben

D.3.1 Beschreibung technischer Verfahren

Die hier verwendeten Informationen über den aktuellen Umweltzustand wurden zu einem erheblichen Teil aus Informationsangeboten, die das Land Niedersachsen online zur Verfügung stellt, bezogen. Verwendet wurde der NIBIS® Kartenserver des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, der unter der Adresse:

<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

aufgerufen werden kann und das Angebot „Niedersächsische Umweltkarten“ des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz, das sich über den Link:

http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/

aufrufen lässt.

Beschreibungen weitere technischer Verfahren befinden sich jeweils in den entsprechenden Gutachten.

Die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells 2016.

D.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben haben sich bislang nicht ergeben.

D.3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 4 c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Sie können sich ergeben durch unsichere Prognosen oder unvorhersehbare Wirkungen.

Die Stadt wird Rahmen ihrer routinemäßigen Arbeiten im Stadtgebiet (z.B. Gehölzschnitt, Wegearbeiten, Wegeschau) auch auf erhebliche Umweltauswirkungen achten. Sie ist im Übrigen auch auf Hinweise von Fachbehörden oder aus der Bevölkerung angewiesen. Hinsichtlich des Menschen und seiner Gesundheit sind in die Berechnung der Lärmsituation Steigerungen des Verkehrsaufkommens berücksichtigt worden, die ggfs. nachträglich überprüft werden können.

D.3.4 Zusammenfassung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 „Reselage“ soll östlich der Straße „Zu den Klünen“ ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Daneben werden Flächen für die Verkehrserschließung, Regenwasserrückhaltung und zur Gebietseingrünung festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,25 ha. Es können durch die Bebauung sowie die erforderlichen Straßen bis zu 5.000 m² Boden zusätzlich versiegelt werden. In diesem Umfang erfährt das Schutzgut Boden eine erhebliche Beeinträchtigung.

Nach Durchführung der Planung ergibt sich ein Kompensationsdefizit, das auf externen Flächen zu kompensieren sein wird. Für die erforderliche externe Kompensation wird auf eine Ackerfläche in der Gemarkung Bohnte (Flur 26, Flurstücknummer 13/2) zurückgegriffen, welche in Grünland umgewandelt wird, dass extensiv beweidet oder gemäht wird. In dieses Grünland wird zudem eine flach ausgezogene Blänke integriert. Bei der Fläche handelt es sich um eine etwa 4 ha umfassende Sammelkompensationsmaßnahme, welcher sowohl der Kompensationsbedarf für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 184 also auch für den nördlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 171 zugeordnet werden.

Die wichtigsten Vermeidungsmaßnahmen zum Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zum Erhalt von Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sind die Beschränkung der

Versiegelung und die Begrenzung der Bauhöhen auf maximal 10,0 m bzw. 12,0 m sowie die Eingrünung des Gebietes am Süd- und Ostrand.

Beeinträchtigungen oder wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind aufgrund der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser (hier Oberflächenwässer in Form des Grabens östlich des Plangebietes) ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Durch die Umsetzung der Planung ist eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten, sofern Vermeidungsmaßnahmen erfolgen.

E DATEN

E.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	9.155
Fläche für Versorgungsanlagen (RRB)	714
Straßenverkehrsfläche	991
Öffentliche Grünfläche	945
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	641
Σ	12.446

E.2 Referenzliste

Landschaftsplan der Stadt Damme 1997

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta 2005

NIBIS® Kartenserver [<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>]

Niedersächsische Umweltkarten [www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/]

Immissionsschutzgutachten im Rahmen des Bebauungsplanes 184 Stadt Damme, Landwirtschaftskammer, Oldenburg, 20.06.2018

Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 der Stadt Damme, itap (Institut für technische und angewandte Physik GmbH), Oldenburg, 24.04.2018

Geotechnischer Bericht – Stadt Damme Erweiterung B-Plan 171 „Mischgebiet Reselage“ Rasteder Erdbaulabor, 30.03.2017

Damme FSt. 179, MNr. 0426 (Prostektion) und 0427 (Grabung) Untersuchungsbericht, denkmal3d, 01.03.2014

Geotechnischer Bericht – Stadt Damme Erweiterung B-Plan 184 „Reselage“ Rasteder Erdbaulabor, Rastede, 31.03.2017

Wasserwirtschaftliche Vorplanung – Zu den Bebauungsplänen Nr. 171 und Nr. 184 im Ortsteil Reselage, Dipl.-Ing. N. Seidel, 27.09.2018

Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 184 „Reselage“, öKon Angewandte Ökologie und Landschaftsplanung GmbH, 12.10.2018

E.3 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 184 öffentlich in der Zeit vom 14.12.2018 bis zum 21.01.2019 ausgelegen.

Damme, den

.....

Bürgermeister

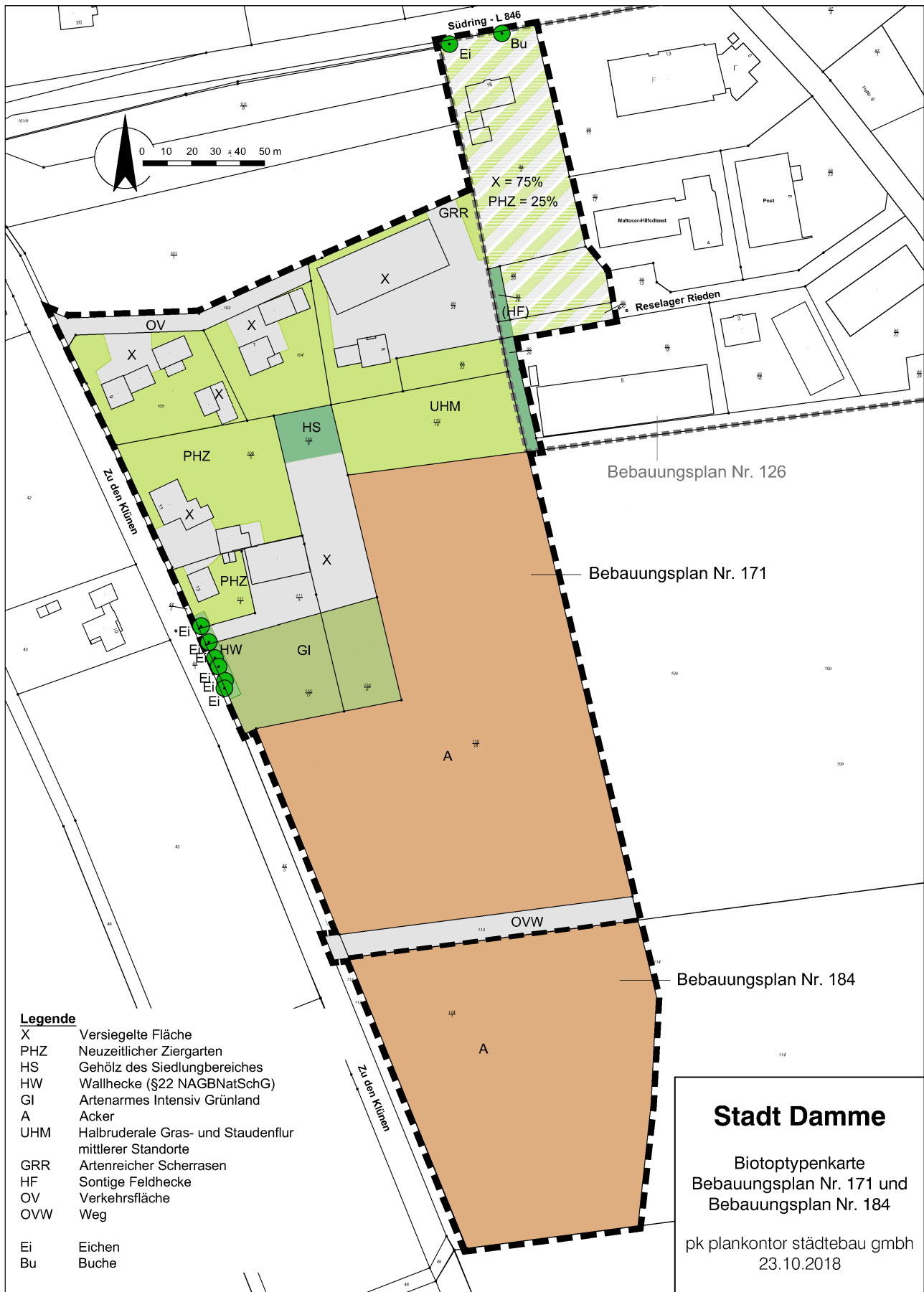
Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Damme zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 184 in der Sitzung am 12.03.2019 beschlossen.

Damme, den

.....

Bürgermeister

BIOOPTYPENKARTE BEBAUUNGSPLAN NR. 171 UND NR. 184 (OHNE MAßSTAB)



MAßNAHMENPLANUNG – AUSGLEICH B-PLAN NR. 171 UND NR. 184 (OHNE MAßSTAB)



Stadt Damme
Fachbereich III
Planen und Bauen
Mühlenstraße 18
49401 Damme

Ausgleich B-Plan Nr. 171 und Nr. 184

Maßnahmenplanung

Räumliche Abgrenzung der Planung

 Plangebiet

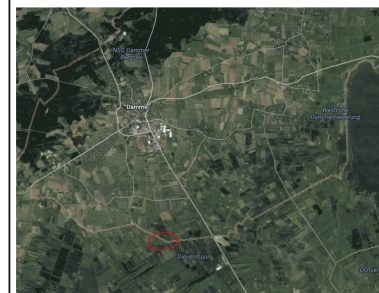
Maßnahmen

-  Grünland, extensiv beweidet oder gemäht
-  flach ausgezogene Blänke in Beweidung / Mahd integriert

Lage

Gemeinde: Bohmte
Gemarkung: Schwege
Flur: 26
Flurstück: 13/2

Übersichtslageplan



(c) umweltkarten.niedersachsen (2018)

Maßstab 1:2.000 externe Ausgleichfläche

öKon Angewandte Ökologie und Landschaftsplanung GmbH
Liboristr. 13
48155 Münster
Tel: 0251 / 13 30 28 -11
Fax: 0251 / 13 30 28 -19
mail: info@oekon.de

Münster, den 23.01.2019

