



**STADT DAMME**

**LANDKREIS VECHTA**

**Bebauungsplan Nr. 160  
„Hunteburger Straße – Ostseite III“**

**2. Änderung**

**Entwurfsbegründung**

**im Vereinfachten Verfahren  
gemäß § 13 BauGB**

**gemäß § 3 Abs. 2  
i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Projektnummer: 219072  
Datum: 2019-06-26

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass / Allgemeines</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>3</b>
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) .....	3
4.2	Flächennutzungsplan .....	3
<b>5</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Änderungsinhalte</b> .....	<b>3</b>
6.1	Streichung der TF 1.6.....	3
6.2	Sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	4
<b>7</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b> .....	<b>4</b>
7.1	Vorbemerkungen.....	4
7.2	Eingriff in Natur und Landschaft .....	4
<b>8</b>	<b>Abschließende Erläuterungen</b> .....	<b>4</b>
8.1	Altlastenverdacht.....	4
8.2	Denkmalschutz.....	5
8.3	Artenschutz .....	5

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<b>Abbildung 1:</b>	<b>Übersichtsplan</b> .....	<b>1</b>
<b>Abbildung 2:</b>	<b>Geltungsbereich / Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 160 „Hunteburger Straße – Ostseite III“</b> .....	<b>2</b>

Diese Unterlage, ihre sachlichen und formalen Bestandteile sowie grafischen Elemente und / oder Abbildungen / Fotos sind – sofern nicht anders angegeben – Eigentum der IPW. Jedwede Nutzung und / oder Übernahme und / oder Veröffentlichung, auch in Auszügen, bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch die IPW.

© IPW 2019

---

### Bearbeitung:

Dipl. Ing. Norman Roda

Wallenhorst, 2019-06-26

Proj.-Nr.: 219072

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

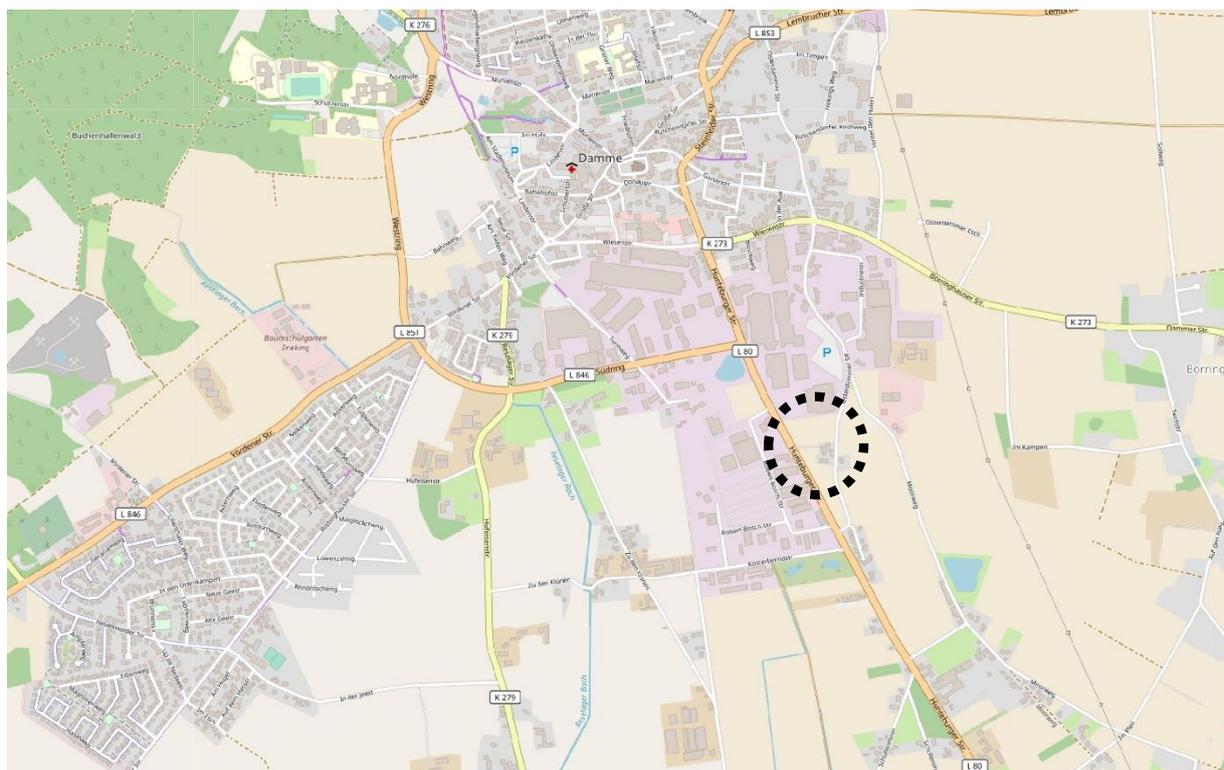
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

## 1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich südlich des Stadtkerns von Damme – zwischen der Hunteburger Straße (L 80) und der Osterdammer Straße.

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 160 „Hunteburger Straße – Ostseite III“ aus dem Jahre 2015 wurde ein Mal geändert. Die 1. Änderung aus dem Jahre 2019 beinhaltet eine Erweiterung der Gewerbegebietsfläche im Süden des Bebauungsplanes auf die an Stelle der bislang festgesetzten „privaten“ Grünfläche.

Planungsanlass der vorliegenden 2. Änderung ist, dass im Ursprungs-Bebauungsplan aufgrund der sehr hohen Geruchsbelastung zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Jahre 2015 im ausgewiesenen Gewerbegebiet die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben sehr stark eingeschränkt wurde. Mit der zwischenzeitlichen Aufgabe mehrerer Tierhaltungsbetriebe im räumlichen Umfeld hat sich die Geruchsituation deutlich verbessert, sodass die genannten Einschränkungen für Gewerbetreibende nicht mehr notwendig sind. Mit der 2. Änderung sollen die nicht mehr notwendigen Einschränkungen gestrichen werden.



**Abbildung 1: Übersichtsplan**

ohne Maßstab

(© OpenStreetMap-Mitwirkende)

## 2 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Damme hat am 18.12.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 160 „Hunteburger Straße – Ostseite III“ beschlossen.

Aufgrund der Tatsache, dass durch den Wegfall von Einschränkungen für Gewerbetreibende keine Grundsätze der Planung betroffen sind, wird der B-Plan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

## 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Ursprungsplanes, der eine Größe von ca. 3,1 ha umfasst.



**Abbildung 2: Geltungsbereich / Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 160 „Hunteburger Straße – Ostseite III“**

## **4 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation**

### **4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das RROP des Landkreises Vechta ist außer Kraft getreten und wird gegenwärtig neu aufgestellt. Maßgebend ist das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen. Dieses enthält für das Plangebiet keine Darstellung.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Damme ist der Änderungsbereich als gewerblich genutzte Fläche dargestellt.

## **5 Bestandssituation**

Der Änderungsbereich umfasst einen Großteil des Gewerbeareals zwischen Hunteburger Straße und Osterdammer Straße, das nur im nordwestlichen Teil bebaut und auf den restlichen Flächen derzeit landwirtschaftlich genutzt wird.

## **6 Änderungsinhalte**

### **6.1 Streichung der TF 1.6**

Die im Ursprungsplan festgesetzte Textliche Festsetzung 1.6 wird ersatzlos gestrichen.

Die TF 1.6 im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan lautet wie folgt:

„Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind innerhalb Gewerbegebietes GE 1 nur Betriebe zulässig, deren Geruchsemissionen irrelevant im Sinne der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zu den Geruchsimmissionen beitragen (Zusatzbelastung < 0,02 = 2% der Jahresstunden).

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind innerhalb der Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 nur Betriebe zulässig, deren Geruchsemissionen nicht zur Erhöhung der zulässigen Gesamtbelastung im Sinne der GIRL beitragen (Zusatzbelastung < 0,004 = 0,4% der Jahresstunden). Innerhalb der Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 sind Betriebe, die mit Nahrungs- und Genussmitteln umgehen, nicht zulässig.

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter- und Betriebsinhaberwohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig.

Baulichkeiten und Nutzungen, die mit "dauerhaftem Aufenthalt von Menschen im Freien" verbunden sind, sind innerhalb der Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 nicht zulässig.

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 sind feste Arbeitsplätze in geschlossenen Räumen nur mit einer Belüftung aus nicht oder weniger belasteten Bereichen (z. B. geruchsabgewandte Seite) zulässig.“

Hintergrund der Streichung ist die zwischenzeitliche Aufgabe mehrerer Tierhaltungsbetriebe im räumlichen Umfeld, so dass sich die Geruchsituation deutlich verbessert hat.

Ein von der Stadt Damme bei der Landwirtschaftskammer Niedersachsen in Auftrag gegebenes Immissionsschutzgutachten vom Mai 2019 kommt zu folgendem Schluss, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Geruchsbelastung unproblematisch ist. Das Gutachten liegt der Vorentwurfsbegründung als Anhang bei.

## **6.2 Sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes bleiben unberührt.

## **7 Berücksichtigung der Umweltbelange**

### **7.1 Vorbemerkungen**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 160 „Hunteburger Straße – Ostseite III“ wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Die Änderung überplant ein Gebiet, das planungsrechtlich vollständig beplant ist.

Durch die Bebauungsplanänderung wird weder die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet, das nicht bereits vor der Bebauungsplanänderung zulässig gewesen wäre, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Somit sind alle Voraussetzungen des § 13 BauGB für ein vereinfachtes Verfahren erfüllt.

Bei Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird zwar von einer Umweltprüfung bzw. dem Umweltbericht zum Bebauungsplan abgesehen, der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft muss jedoch trotzdem ausgeglichen werden.

### **7.2 Eingriff in Natur und Landschaft**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 160 „Hunteburger Straße – Ostseite III“ bereitet keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor, der nicht bereits vor der Änderung zulässig gewesen wäre. Daher muss kein Eingriff ausgeglichen werden.

## **8 Abschließende Erläuterungen**

### **8.1 Altlastenverdacht**

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Im Falle des Auftretens von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung hindeuten, ist die untere Abfallschutzbehörde des Landkreises Vechta umgehend zu informieren.

Ferner ist auffälliger bzw. verunreinigter Bodenaushub bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z.B. durch Folien oder Container zu schützen.

## **8.2 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

## **8.3 Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel durchzuführen.

Wallenhorst, 2019-06-26

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

Abteilungsleiter