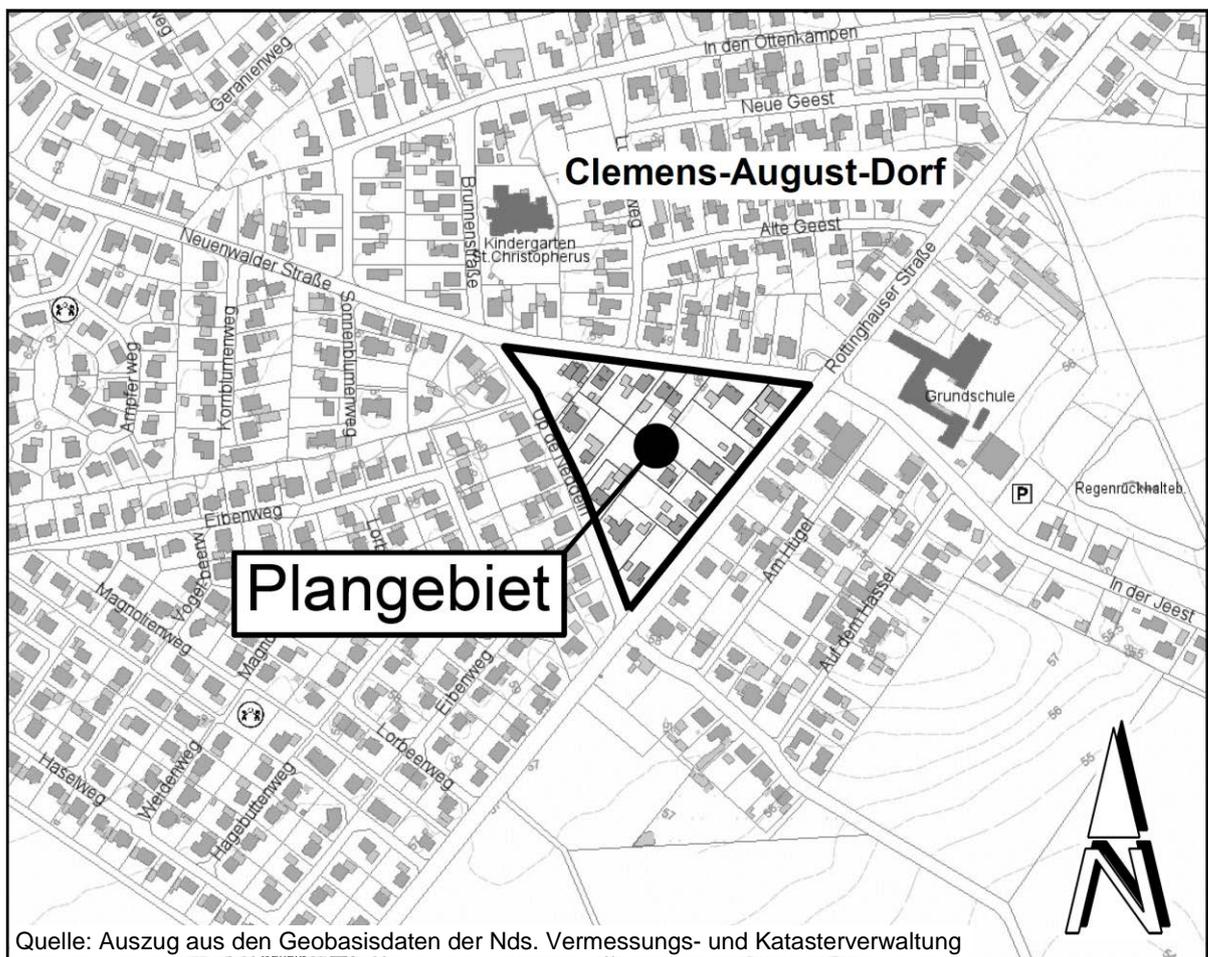




Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 191
„Neuenwalder Straße“

Mit örtlichen Bauvorschriften
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

- Entwurf -



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 0441 593655
Fax: 0441 591383
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	4
2.5 IMMISSIONSSITUATION	5
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	5
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
3.3 BAUWEISE / ZAHL DER WOHNUNGEN.....	7
3.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	8
3.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 NBAUO)	8
3.6 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....	9
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	10
4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	11
5 HINWEISE	12
6 VERFAHREN	13
ANLAGE	13

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 191 "Neuenwalder Straße" befindet sich im südwestlichen Bereich der Stadt Damme im Ortsteil „Clemens-August-Dorf“. Das Gebiet wird im Norden durch die Neuenwalder Straße, im Südosten durch die Rottinghauser Straße und im Südwesten durch die Straße "Up de Neddeln" begrenzt.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Das Plangebiet ist Teil der Ortslage von Damme, bislang jedoch nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes. Das Gebiet ist durch eine Bebauung aus überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern geprägt, die im Wesentlichen entlang der angrenzenden Straßenzüge angeordnet sind. Vereinzelt wurde eine Bebauung mit Doppelhäusern oder eine Bebauung in zweiter Reihe realisiert.

Im Gebiet wurde eine Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 8 Wohneinheiten gestellt.

Die Stadt steht einer Nachverdichtung dieser bereits baulich genutzten, innerstädtischen Flächen, auch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, grundsätzlich positiv gegenüber.

Nach Auffassung der Stadt fügt sich jedoch das geplante Bauvorhaben, insbesondere aufgrund des vorgesehenen hohen Versiegelungsgrades und der geplanten hohen Zahl an Wohneinheiten, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Stadt daher sicherstellen, dass die städtebauliche Qualität des Plangebietes gewahrt bleibt, gleichzeitig jedoch im Gebiet eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht und durch den Bebauungsplan ein verträglicher Rahmen gesetzt wird. Die Stadt entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung (vorliegend die Versorgung der Bürger mit angemessenem Wohnraum) vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 20.500 qm. Das Plangebiet ist als Teil der Ortslage von Damme vollständig von Bebauung umgeben und selbst in wesentlichen Teilen bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 2 ha wird im vorliegenden Fall, bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 für das allgemeine Wohngebiet und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 6.150 qm, nicht erreicht.

Ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Das Gebiet soll mit der vorliegenden Planung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Bebauungsplan entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2.4 Örtliche Gegebenheiten

Wie beschrieben, ist das Plangebiet entlang der angrenzenden Straßen jeweils mit einer Bauzeile aus überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Z.T. wurde eine Bebauung mit Doppelhäusern und in einem Fall eine Bebauung in zweiter Reihe realisiert. Im nordwestlichen Bereich wird ein Gebäude z.T. gewerblich als Gästehaus (Ferienwohnung) genutzt.

Das Gebiet ist vollständig von Straßenzügen (Neuenwalder Straße, Rottinghauser Straße, Straße „Up de Neddeln“) umgeben. Die daran südwestlich, südlich und südöstlich angrenzenden Wohngrundstücke wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 10 (rechtskräftig seit dem 23.11.2017) als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und eine Bebauung mit maximal zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Die Flächen sind entsprechend mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut.

Zu den übrigen Seiten schließen sich ebenfalls überwiegend wohnbaulich genutzte Flächen sowie einzelne öffentliche Einrichtungen (Kindergarten, Grundschule) und gewerbliche Nutzungen (Gasthaus/Restaurant) an.

2.5 Immissionssituation

Gewerbliche Immissionen

Östlich des Plangebietes befindet sich mit einem Gastronomiebetrieb eine gewerbliche Nutzung. Der Betrieb befindet sich in einer Gemengelage mit der nördlich angrenzenden Grundschule und unmittelbar benachbarter Wohnbebauung, deren Schutzanspruch er zu berücksichtigen hat. Auch die Grundstücke im Plangebiet sind vollständig mit Wohngebäuden bebaut.

Konflikte zwischen dem Betrieb und der in der Nachbarschaft bereits vorhandenen Wohnbebauung sind nicht bekannt.

Mit der vorliegenden Planung wird diese Bestandssituation nicht geändert. Es wird keine Wohnbebauung näher, als bereits gegeben, an den Betrieb herangeführt.

Grundschule/Kindergarten

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Kindergarten und nordöstlich die Grundschule Sierhausen. In der Nachbarschaft dieser Nutzungen ist mit Lärmimmissionen zu rechnen, die jedoch als sozialverträgliche Geräusche (Kinderlärm) einzustufen sind. Im Übrigen handelt es sich ebenfalls um eine bereits seit langem bestehende innerörtliche Nutzungsstruktur, an die nicht näher herangerückt wird.

Verkehrsimmissionen

Mit der Vördener Straße (L 846) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in einer Entfernung von über 450 m nordwestlich des Plangebietes. Aufgrund dieser Entfernung und da die zwischengelagerten Flächen vollständig bebaut sind, sind unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm im Plangebiet nicht zu erwarten.

Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen

Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, deren Emissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen sind im Plangebiet somit nicht zu erwarten.

Es sind im Plangebiet daher insgesamt keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist in wesentlichen Teilen bereits mit Wohngebäuden bebaut. Im Gebiet soll eine moderate Nachverdichtung von wohnbaulichen Nutzungen ermöglicht werden. Als Art der baulichen Nutzung wird für das Gebiet daher

ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ein solches Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Das Gebiet erweitert damit das im benachbarten Bebauungsplan Nr. 10 bereits festgesetzte allgemeine Wohngebiet. Die Nutzungsmöglichkeiten sollen im Wesentlichen an die hier getroffenen Regelungen angepasst werden.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleingebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig. Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen oder Gartenbaubetriebe, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

Im benachbarten Bebauungsplan Nr. 10 wurden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Im vorliegenden Plangebiet ist jedoch bereits eine Ferienwohnung vorhanden. Mit der neuesten Änderung des BauGB und der BauNVO 2017 wurde in die BauNVO der § 13 a „Ferienwohnungen“ neu aufgenommen. Danach sind Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO oder, bei einer der Hauptnutzung baulich untergeordneten Bedeutung, zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zu zählen. Für das vorliegende Plangebiet wird daher festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet 1(WA 1) Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 zulässig sind. Damit bleiben in diesem Bereich u.a. Ferienwohnungen i.S.d. § 13 a BauNVO zulässig. Die übrigen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sollen jedoch nicht zulässig sein.

Im inneren Bereich (WA 2) werden dagegen alle gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, um keinen unnötigen Verkehr in das Gebiet zu ziehen und um mögliche Beeinträchtigungen in diesem rückwärtigen Bereich zu vermeiden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird, analog zur Regelung im Bebauungsplan Nr. 10, auf den Wert von 0,3 festgesetzt und unterschreitet damit den im § 17 (1) BauNVO genannten Maximalwert für allgemeine Wohngebiete. Gleichzeitig wird die in § 19 (4) BauNVO formulierte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 50 v.H. durch notwendige Nebenanlagen, wie Fahrrad- und Geräteschuppen, Zugänge, Stellplätze etc., nicht eingeschränkt, um trotzdem eine optimale Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke zu ermöglichen.

Bauhöhe und Zahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan Nr. 10 wurde für die benachbarte Wohnbebauung eine Geschosszahl von max. zwei Vollgeschossen festgesetzt. Für das vorliegende

Plangebiet wird daher ebenfalls eine Obergrenze von zwei Vollgeschossen als Rahmen für die zukünftige Entwicklung vorgesehen.

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung zudem durch die Festsetzung einer maximalen Sockel-, Trauf- und Gebäudehöhe, bezogen auf die Höhe der Achse der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper, begrenzt.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Sockelhöhe (Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses - OKF) ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Die Sockelhöhe darf, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, maximal 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen. Mit Hilfe dieser Festsetzung wird eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet.

Als Traufhöhe (TH) wird die Höhe zwischen der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKF) und dem Dach, gemessen am Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit dem aufgehenden Mauerwerk, festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe soll im allgemeinen Wohngebiet maximal 7,0 m und die höchstzulässige Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude - OK), ebenfalls bezogen auf den OKF als unteren Bezugspunkt, soll max. 8,5 m betragen. Diese maximale Gebäudehöhe entspricht der auch im Bebauungsplan Nr. 10 getroffenen Regelung.

Für Gebäude mit einem Flachdach (ohne nennenswerte Dachneigung) oder Pultdach (einseitig geneigt) soll die maximale Gebäudehöhe jedoch der zulässigen Traufhöhe von 7,0 m entsprechen, um das Erscheinungsbild einer max. zweigeschossigen Bebauung sicherzustellen.

Bei der Bestimmung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, unberücksichtigt.

Durch die Festsetzung der GRZ, der Zahl der Vollgeschosse sowie der getroffenen Höhenfestsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

3.3 Bauweise / Zahl der Wohnungen

Das Wohngebiet ist überwiegend durch eingeschossige Wohngebäude in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern geprägt, die in der Regel ein bis zwei Wohneinheiten aufweisen. Diese Bebauungsstruktur soll auch bei einer möglichen Nachverdichtung erhalten bleiben.

Unter Berücksichtigung dieser vorhandenen Bebauung wird die offene Bauweise im Bereich der ersten Bauzeile entlang der Straßenzüge (WA 1) daher auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt.

Um Fehlentwicklungen durch verdichtete Bauweisen, wie größere Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen, zu vermeiden, wird analog zu auch in anderen Bebauungsplänen der Stadt getroffenen Regelungen, gemäß § 9 (1) Nr. 6

BauGB festgesetzt, dass im WA 1 je Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig ist.

Im Bereich der ergänzend geplanten rückwärtigen Bebauung (WA 2) soll dagegen eine nur maßvolle Nachverdichtung mit Einfamilienhäusern ermöglicht werden. In diesen rückwärtigen Grundstücksbereichen sollen daher nur Einzelhäuser mit höchstens einer Wohnung zulässig sein.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung von Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleisten und andererseits so bemessen sein, dass den Eigentümern eine große Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück verbleibt.

Für das Plangebiet wird daher ein zusammenhängender Bauteppich ausgewiesen und lediglich entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden nicht überbaubare Bereiche von einheitlich 5 m festgesetzt. Hiervon wird nur in Einzelfällen zur Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung abgewichen.

Der Abstand zur jeweiligen Straßenparzelle dient u.a. dazu, gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten und Vorgartenbereiche für eine Eingrünung der geplanten Bebauung und eine aufgelockerte Bauungsstruktur zu fördern. Um diese Zweckbestimmung zu sichern bzw. beim Ausparken von Privatgrundstücken ein sicheres Auffahren auf die Erschließungsstraße zu gewährleisten, werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (übliche Wagenlänge) zusätzlich Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d § 14 BauNVO, ausgeschlossen.

3.5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung können die Städte und Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen, z.B. um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen. Sie können z.B. Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen, die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen bestimmen oder die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorschreiben. Gestaltungsfestsetzungen ergehen dabei als objektbezogene gestalterische Regelungen nicht nach den bundesgesetzlichen Festsetzungen des BauGB, sondern nach den Maßgaben im Landesrecht (Bauordnungsrecht).

Das Plangebiet ist bereits in wesentlichen Teilen bebaut. Eine Neubebauung soll sich in ihrem Erscheinungsbild an die vorhandene Bebauung anpassen. Die Stadt hat auch in anderen Bebauungsplänen, insbesondere für Wohngebiete, gestalterische Vorgaben formuliert. Diese beziehen sich vorrangig auf die Ausbildung der Dachflächen der Hauptgebäude in Bezug auf die Form, Neigung und die farbliche Gestaltung, sowie auf die einheitliche Gestaltung von Doppelhäu-

sern und werden auch in die vorliegende Planung aufgenommen, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Darüber hinaus wird für die Einfriedung der Vorgartenflächen die Festsetzung getroffen, dass diese entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur in Form einer maximal 1,2 m hohen Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen erfolgen darf. An der dem eigenen Grundstück zugewandten Innenseite der Hecke sollen jedoch zusätzliche Einfriedungen aus anderen Materialien (z.B. Maschendrahtzaun, Holzpalisaden) zulässig sein. Dies dient ebenfalls der Förderung von offenen bzw. begrünten Vorgartenbereichen und damit der positiven Gestaltung des öffentlichen Raumes.

Für die übrigen Grundstücksgrenzen werden diesbezüglich keine Vorgaben getroffen. Damit sind in den übrigen Bereichen auch Einfriedungen mit größeren Höhen von bis zu 2 m (entsprechend § 8 Abs. 5 NBauO) zulässig, sodass ein ausreichender Schutz der Privatsphäre in den Außenbereichen (Gärten) gewährleistet werden kann.

Zudem wird, analog zum benachbarten Bebauungsplan Nr. 10, festgesetzt, dass das auf den jeweiligen Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen ist. Nach den Erfahrungen im vorliegenden Siedlungsbereich ist dies unproblematisch möglich.

3.6 Erschließung / Ver- und Entsorgung

3.6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt zu allen Seiten an vorhandene Straßen („Up de Nedeln“, Neuenwalder oder Rottinghauser Straße) an. Über diese ist die bestehende Bebauung erschlossen. Für eine ergänzende rückwärtige Bebauung ist die Erschließung an diese vorhandenen Straßen jeweils privatrechtlich sicher zu stellen.

Die Straßen haben nach Nordwesten Anschluss an die Vördener Straße (L 846) und nach Süden bzw. Norden an die Kreisstraßen K 278 und K 279. Der Anschluss des Gebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gewährleistet.

3.6.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Für die ergänzend mögliche Bebauung ist ein Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen möglich.

Oberflächenwasser

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Nach den Erfahrungen liegen im vorliegenden Siedlungsbereich sandige Böden mit guten Versickerungseigenschaften vor. Im Rahmen des Bauungs-

planes Nr. 10 wurden zudem im angrenzenden Gebiet Bodenuntersuchungen durchgeführt. Diese bestätigen, dass unterhalb des Oberbodens Fein- bis Mittelsande anstehen, welche für die Aufnahme des Oberflächenwassers grundsätzlich geeignet sind. Bereichsweise wurden ab einer Tiefe von rd. 4,0 m sperrende bindige Geschiebelehmschichten vorgefunden, die jedoch nicht durchgängig sind und eine nur geringe Mächtigkeit aufweisen. Grundwasser wurde bei allen Bohrungen bis zu einer Tiefe von 5 m nicht vorgefunden. Für den Bebauungsplan Nr. 10 wurde daher durch örtliche Bauvorschrift festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern ist. Diese Regelung wird auch für das vorliegende Gebiet vorgeesehen.

Für die notwendigen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der jeweilig zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Vechta.

Die Eigentümer der ggf. rückwärtig entstehenden Grundstücke müssen ihre Abfallbehälter für die regelmäßige Entleerung an die nächste mit Müllfahrzeugen zu befahrende Straße stellen. Die Wegestrecke beträgt im ungünstigsten Fall ca. 30 m und ist den Bewohnern zuzumuten.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung erfolgt durch die Festsetzung der Flächen als allgemeines Wohngebiet im Wesentlichen lediglich die bauleitplanerische Beordnung der bereits vorhandenen Situation.

Für das Gebiet wird ein zusammenhängender Bauteppich ausgewiesen, der in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eine ergänzende Bebauung mit Hauptgebäuden ermöglicht, wobei diese auf die Errichtung von Einzelhäusern mit max. einer Wohneinheit beschränkt wird. Vereinzelt wurde eine solche Bebauung bereits realisiert.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere zur Bebauungsdichte und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen entsprechen dabei im Wesentlichen den Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 10. Die Nutzungsmöglichkeiten werden somit an die hier getroffenen Regelungen angepasst.

Durch die Beschränkung der Bauweise und der Zahl der Wohneinheiten werden eine maßvolle Nachverdichtung und der Erhalt des Gebietscharakters als Ein- und Zweifamilienhausgebiet sichergestellt.

Aus diesen Gründen und da die mögliche Bebauung zudem die Abstandsvorschriften nach der NBauO zu beachten hat, werden die nachbarlichen Belange durch die Planung insgesamt nicht unzumutbar beeinträchtigt.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist, wie in Kap. 2.2 dargelegt, Teil der Ortslage von Damme und in wesentlichen Teilen bebaut. Mit der vorliegenden Planung sollen die Bestandssituation und zukünftigen Bebauungsmöglichkeiten bauleitplanerisch beordnet werden. Das geplante Baugebiet kann im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ausgewiesen werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst einen 20.500 qm großen innerstädtischen Bereich. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer GRZ von 0,3 im allgemeinen Wohngebiet ca. 6.150 qm. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall sind im Plangebiet innerhalb der Gartenbereiche Bäume und Sträucher vorhanden. Innerhalb des Baufeldes ist der genaue Umfang der zu beseitigenden Gehölze noch nicht bekannt. Bei einer ergänzenden Bebauung ist jedoch grundsätzlich von einer teilweisen Beseitigung von Gehölzstrukturen auszugehen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes mit bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der verbleibenden Bäume und Gärten genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag

von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September, durchzuführen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen oder Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 Hinweise

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Denkmalschutz

Der Stadt Damme sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).“

6 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis öffentlich im Rathaus der Stadt Damme ausgelegt.

Satzungsbeschluss

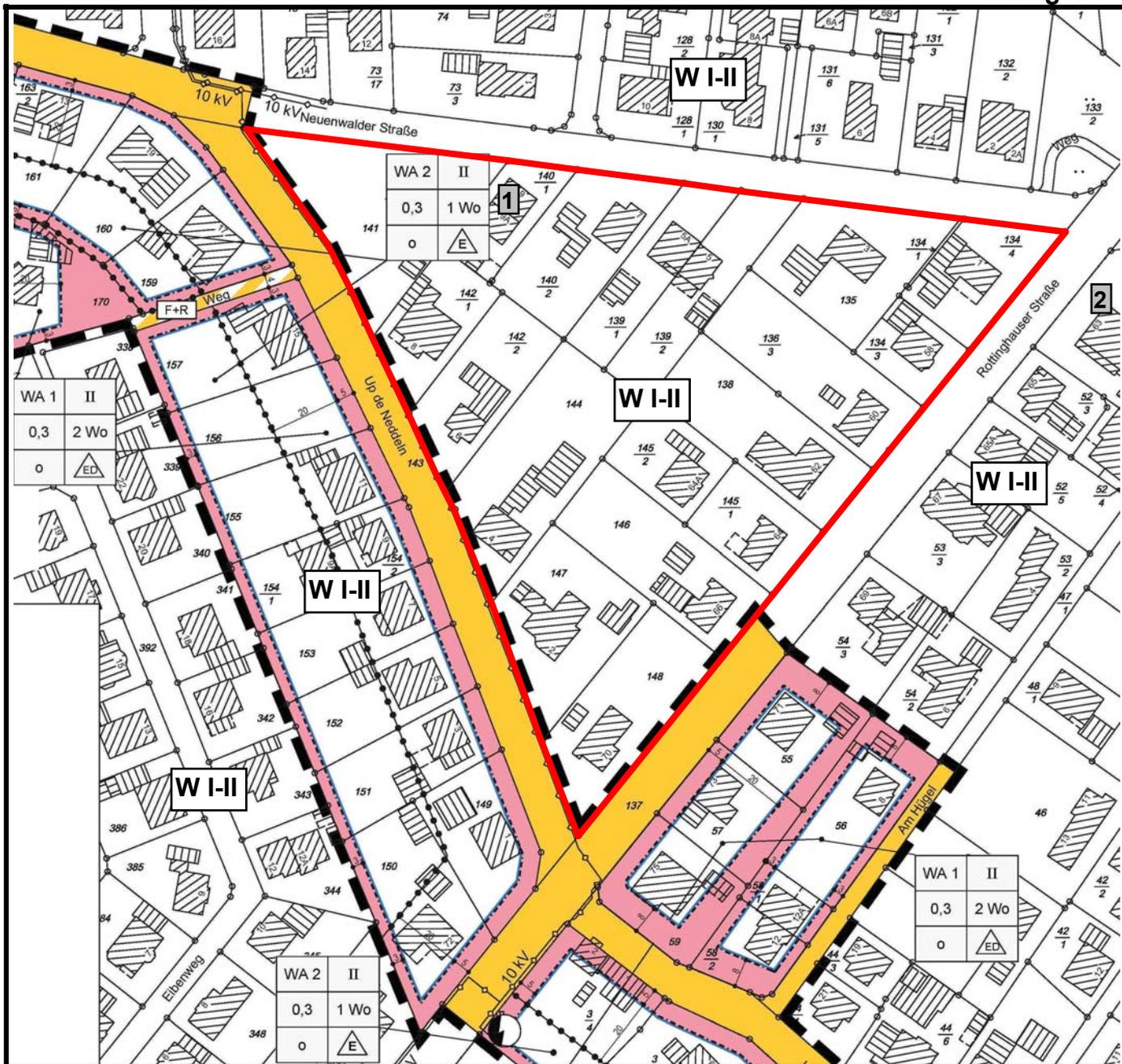
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Damme, den

Bürgermeister

Anlage

1. Bestehende Nutzungsstruktur und zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 10



Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 191
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 10
- W I-II Wohnbebauung, ein- bis zweigeschossig
- 1 Ferienwohnung
- 2 Gästehaus/Gastronomie

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,3 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Stadt Damme

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 191**

**Bestehende
Nutzungsstruktur
und zeichnerische
Festsetzungen des
Bebauungsplanes Nr. 10
- unmaßstäblich -**