

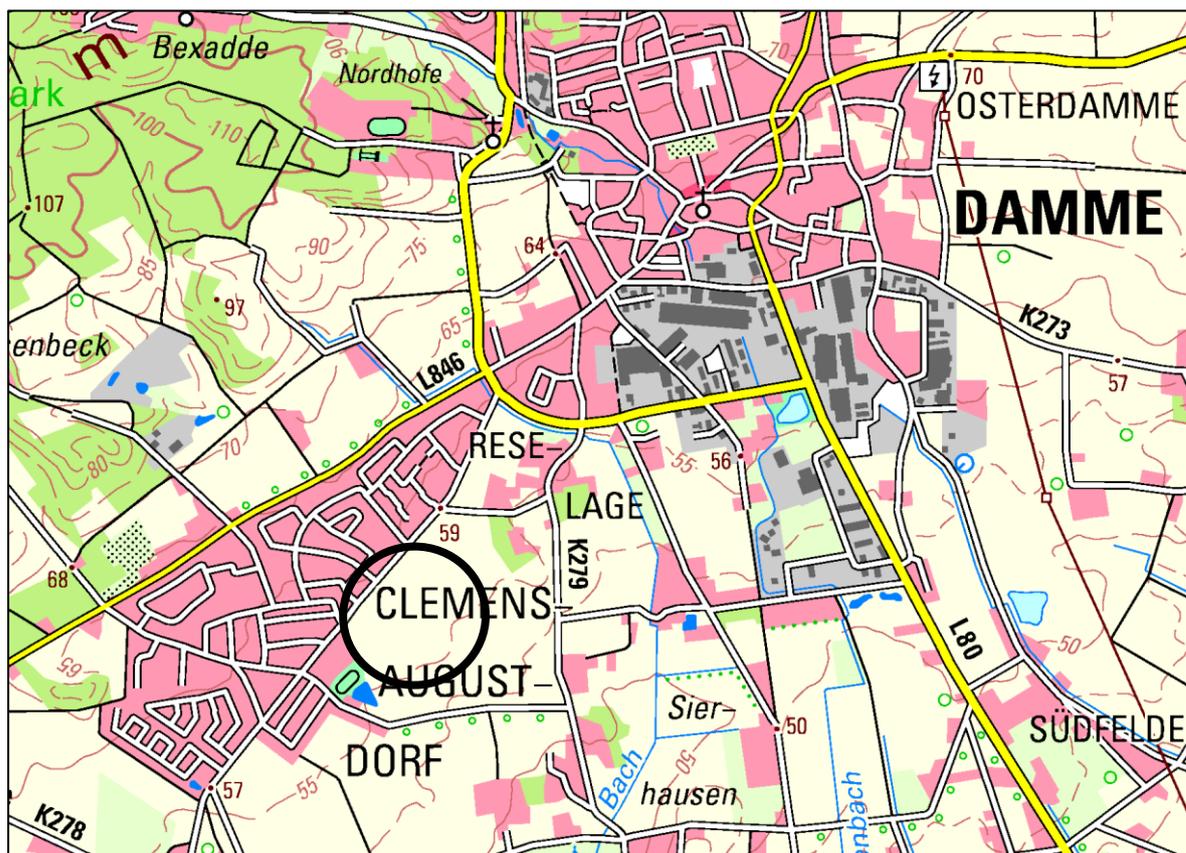


Stadt Damme

Bebauungsplan Nr. 190 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße III“

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan gem. §13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nach BauGB und BauNVO



Übersichtsplan (Ohne Maßstab)

Phase: **ENTWURF**

Stand: 12.02.2020



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Oldenburg
Gartenstraße 17 | 26122 Oldenburg
Tel.: 0441-95094-0
E-Mail: info-oldenburg@nlg.de
www.nlg.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Demografische Entwicklung	4
1.3	Bauleitplanverfahren nach §13b BauGB – „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“	5
1.4	Lage des Plangebietes / Bestand	6
2	Planungsvorgaben	7
2.1	Landesraumordnungsprogramm	7
2.2	Wirksamer Flächennutzungsplan	8
2.3	Naturräumliche Gliederung / Landschaftsplan	8
3	Städtebauliches Konzept	9
4	Inhalt des Bebauungsplanes	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	9
4.3	Straßenverkehrsflächen	12
4.4	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
4.5	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB	14
5	Ver- und Entsorgung	14
5.1	Wasserversorgung	14
5.2	Löschwasserversorgung	14
5.3	Schmutzwasserbeseitigung	14
5.4	Abfallbeseitigung	14
5.5	Energieversorgung	15
5.6	Telekommunikation/ Breitbandversorgung	15
6	Oberflächenentwässerung	16
7	Hinweise	17
7.1	Archäologie / Bodenfunde	17
7.2	Altlasten / Ablagerungen	17
7.3	Erkundungspflicht	17
7.4	Artenschutz	17
7.5	Erdfallgefährdung	18
8	Immissionsschutz	19
9	Flächen	20
10	Belange des Umweltschutzes	21
10.1	Natur und Landschaft	21
10.2	Artenschutz	21
11	Verfahrensvermerke	22
11.1	Aufstellungsbeschluss	22
11.2	Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	22
11.3	Satzungsbeschluss	22

Anlagen

1. Befund zur Baugrunduntersuchung
2. Konstruktive Anforderung für Wohngebäude in erdfallgefährdeten Gebieten sowie Kategorien der Erdfallgefährdung im Gips- und Karbonatkarst
3. Immissionsschutzgutachten im Rahmen der Bauleitplanung
Bebauungsplan Nr. 190
4. Fachbeitrag Artenschutz

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Damme hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße III“ gemäß § 13b BauGB in einem beschleunigten Verfahren beschlossen.

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist der Bedarf an Flächen für den privaten Wohnungsbau. Die Stadt Damme kann der Nachfrage nach Baugrundstücken derzeit nicht genügend Bauplätze entgegenstellen. Um die Innenentwicklung in Damme zu fördern, wurde aktuell ein Baulückenkataster erarbeitet. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass zwar Baulücken existieren, diese aber nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Um hier zu einer Entlastung zu kommen, ist die städtebauliche Weiterentwicklung der „Wohnbaugebiete Rottinghauser Straße I und II“ östlich der Rottinghauser Straße in Damme-West / Clemens-August-Dorf geplant. Die Erschließung ist über die Verlängerung der Windröschengasse sowie einem Anschluss an die Löwenzahngasse gewährleistet.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Damme ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der Geltungsbereich stellt dabei jedoch nur einen Teil der langfristig zu entwickelnden Wohnbaufläche des Flächennutzungsplanes dar.

1.2 Demografische Entwicklung

In der Stadt Damme (Landkreis Vechta) leben laut LSN (Landesamt für Statistik Niedersachsen) 17.177 Einwohner (Stand 30.06.2019)¹. Gemessen an der Größe der Stadt von 104,39 km² (Stand 31.12.2017)² entspricht dies einer Bevölkerungsdichte von 164,55 Einwohner je km². Die Stadt Damme liegt 35 km nördlich des Oberzentrums Osnabrück. Das geplante Baugebiet befindet sich in der Ortschaft Clemens-August-Dorf, unmittelbar südwestlich angrenzend an die Kernstadt Damme.

Die demografische Entwicklung der Stadt Damme, wie auch der des Landkreises Vechta, ist bezüglich der quantitativen Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren positiv. Seit 1990 hat die Bevölkerung in der Stadt Damme um 27,94 Prozent zugenommen, was einem absoluten Wachstum von 3.751 Personen entspricht. Das Bevölkerungswachstum fand hierbei hauptsächlich von 1990 bis 2005 statt, seitdem ist weiterhin ein Zuwachs an Einwohnern zu verzeichnen.

Das überdurchschnittlich hohe Bevölkerungswachstum zwischen 1990 und 2005 in der Stadt Damme setzt sich aus einem Geburtenüberschuss sowie einem Wanderungsgewinn zusammen. Entgegengesetzt zum niedersächsischen Trend ist damit nicht ausschließlich der Wanderungsgewinn, sondern auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung für eine positive Bevölkerungsentwicklung verantwortlich. Aber auch ein Blick auf die entsprechenden Indikatoren von 2005 bis 2019 verdeutlichen einen Geburtenüberschuss von 587 Personen sowie einem Wanderungsgewinn von 625 Personen³.

Auch zukünftig wird vom LSN für die Stadt Damme von einer wachsenden Bevölkerung bis zum Jahr 2027 (Ausgangsjahr 2017) von +7,47 Prozent ausgegangen. Der prozentuale Anteil der Altersgruppen der 15 – 25 Jährigen (-4,29 Prozent) und 45 – 65 Jährigen (-2,39 Prozent) ist rückläufig, während die 5 – 15 Jährigen (+6,39 Prozent), 25 – 45 Jährigen (+8,38 Prozent) sowie die mindestens 65-Jährigen um 33,31 Prozent zunehmen werden. Der Anteil der Altersgruppen der unter 5 Jährigen verändert sich nur unwesentlich um +1,84 Prozent.⁴

¹ © Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabelle A100001G, Zugriff: 15.10.2019

² © Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabelle Z0000000, Zugriff: 15.10.2019

³ © Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabellen Z100003G und A100010G, Zugriff: 15.10.2019

⁴ © Landesamt für Statistik Niedersachsen, Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2022 und 2027, Zugriff: 15.10.2019

In den Wohnungsmarktbeobachtungen der NBank werden Wohnungsüberhänge und Neubaubedarfe, unter Einbeziehung der Veränderung der Haushaltszahlen als auch der demografischen Entwicklung, auf Landkreisebene dargestellt. Für Niedersachsen wird weiterhin von steigenden Haushaltszahlen bis zum Jahr 2025 ausgegangen. Daran anschließen wird sich eine Stagnationsphase bis 2033 und von 2033 bis 2040 ist mit einer Schrumpfungsphase zu rechnen. Für den Landkreis Vechta geht der Bericht zur Wohnungsmarktbeobachtung 2019 dennoch von einem Wachstum der Haushaltszahlen zwischen 2017 bis 2040 von ca. 15 Prozent aus⁵. In diesem aktuellen Bericht der NBank übertreffen die Wohnungsneubaubedarfe (ca. 256.000) die Wohnungsüberhänge (ca. 142.000) in Niedersachsen zusammengenommen für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser zwischen 2017 und 2040 deutlich⁶. Insbesondere im Landkreis Vechta wird von einem in Ein- und Zweifamilienhäusern von 2017 bis zum Jahr 2040 um 15 Prozent ausgegangen. Der Neubaubedarf bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrifft ca. 21 Prozent des derzeitigen Wohnungsbestands⁷. Darüber hinaus entsteht ein qualitativer Zusatzbedarf aufgrund der Lage, Wohnfläche, von mangelndem Modernisierungszustand oder fehlender Barrierefreiheit von Bestandsbauten. Oft ist hierbei der Neubau die einfachere und kostengünstigere Variante zum Umbau.

Die dargestellte zukünftige Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Damme, in Verbindung mit den skizzierten steigenden Haushaltszahlen und dem daraus resultierenden Neubaubedarf, machen den steigenden Bedarf an neuem Wohnraum in Damme deutlich. Durch die unmittelbare Angrenzung der Ortschaft Clemens-August-Dorf an die Kernstadt mit ihren sozialen Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen ist die Erweiterung des vorhandenen Wohnbaugebietes östlich der Rottinghauser Straße in Clemens-August-Dorf auch unter lagespezifischen Aspekten sinnvoll.

1.3 Bauleitplanverfahren nach §13b BauGB – „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“

Die Stadt Damme hat sich dazu entschlossen, den Bebauungsplan Nr. 190 gemäß § 13b BauGB aufzustellen und damit ein neues Planungsinstrument anzuwenden, welches das Baugesetzbuch mit der Änderung vom 21.11.2017 für einen begrenzten Zeitraum vorsieht. Mit dem Aufstellungsbeschluss hat die Stadt Damme das Bauleitplanverfahren auf Grundlage der aktuellen Fassung des Baugesetzbuches eingeleitet.

Bedingung für die Anwendung des § 13b BauGB und die damit verbundene Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ist die Beschränkung auf eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 10.000 m². Um den Nachweis der Anwendbarkeit des § 13b BauGB zu erbringen, wird die im Entwurf des Bebauungsplanes für das Plangebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 (WA 1) bzw. 0,4 (WA 2) mit der sich aus der Planung ergebenden Nettobaulandfläche (WA 1 = 13.876 m² und WA 2 = 1.729 m²) multipliziert. Es ergibt sich ein Wert von 4.854 m² als maßgebliche Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Hierbei handelt es sich nach BauNVO um den Anteil der Grundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13b BauGB ist weiterhin nur anwendbar, für Bebauungspläne, welche Wohnnutzung vorbereiten und sich unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Zudem ergibt sich aufgrund der geplanten Nutzung ebenso keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

⁵ © NBank, Wohnungsmarktbeobachtung 2019, S. 81 Tab. 8

⁶ © NBank, Wohnungsmarktbeobachtung 2019, S. 86 Tab. 13 und S. 87 Tab 14

⁷ © NBank, Wohnungsmarktbeobachtung 2019, S. 78 Tab. 5, S. 86 Tab. 13 und S. 87 Tab 14

1.4 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,9 ha und befindet sich im Ortsteil Reselage direkt angrenzend an den Ortsteil Clemens-August-Dorf im Südwesten der Stadt Damme und damit ca. 1,6 km entfernt vom Stadtzentrum. Die Anbindung an die Ortsmitte erfolgt über die Rottinghauser Straße.

Das Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist geprägt von einem ausgedehnten Siedlungsbereich zwischen der Vördener Straße (L 846) und der Rottinghauser Straße, der vor allem als Wohngebiet dient, aber auch Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergarten, usw.) vorhält.

In östlicher Richtung schließt an das Plangebiet ein bislang landwirtschaftlich geprägtes Gebiet an.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Ackerfläche ohne jeglichen Aufwuchs von Gehölzen und Gewässerstrukturen. Angebaut werden dort Mais, Kartoffeln und auch Winterroggen.

Der Geltungsbereich ist aus dem Übersichtsplan auf der Titelseite dieser Begründung und auf dem Bebauungsplan ersichtlich. Er umfasst einen Teil des Flurstückes 37/5 der Flur 99 der Gemarkung Damme.

2 Planungsvorgaben

2.1 Landesraumordnungsprogramm

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den Landkreis Vechta ist das Regionale Raumordnungsprogramm seit dem Jahr 2015 außer Kraft getreten. Maßgebend ist somit das Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP).

Für die Stadt Damme enthält das LROP in erster Linie Darstellungen im Randbereich der Kommune. Im Norden der Stadt Damme ist ein Teil des Naturschutzgebietes „Dammer Bergsee“ gelegen. Auf Ebene des LROP handelt es sich dabei zudem um ein Vorranggebiet Biotopverbund und Natura 2000 (FFH-Gebiet). Ebenso liegt im Osten des Stadtgebietes ein Teil des Naturschutzgebietes „Dümmer“, der ebenso als Vorranggebiet Biotopverbund und Natura 2000 (EU-Vogelschutzgebiet und teilweise FFH-Gebiet) dargestellt ist. Im Westen des Stadtgebietes ist ein Teil eines Vorranggebietes zur Rohstoffgewinnung (Sand) dargestellt. Eine kleine Fläche des Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung (Holdorf) befindet sich im Westen des Stadtgebietes. Im Süden des Stadtgebietes befinden sich noch zwei Vorranggebiete für die Torferhaltung. Außerdem führt der Bornbach, ein Vorranggebiet für ein linienhaften Biotopverbund, vom Naturschutzgebiet Dümmer in Richtung Westen.

Aufgrund der räumlichen Distanz der hier in Rede stehenden geplanten Ausweisung eines Wohngebietes östlich der Rottinghauser Straße sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Somit steht die durch den Bebauungsplan Nr. 190 geplante Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) den Aussagen des LROP nicht entgegen.

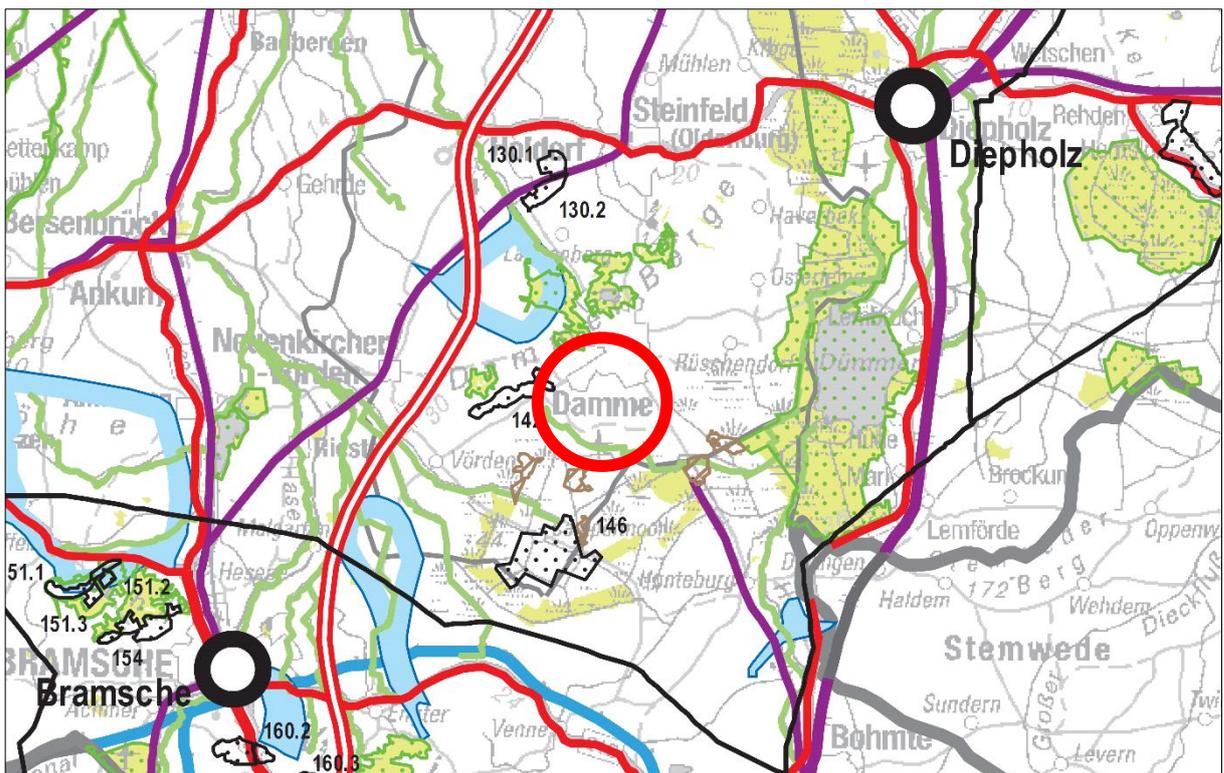


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landes-Raumordnungsprogramm NDS 2017 – ohne Maßstab

2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Damme (FNP) ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Es handelt sich um eine Teilfläche des Teilbereiches D der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Damme aus dem Jahre 2006. Mit der Planänderung hat die Stadt Damme auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Absicht bekundet, den Ortsteil Reselage als Wohnstandort zu sichern und weiter zu entwickeln.

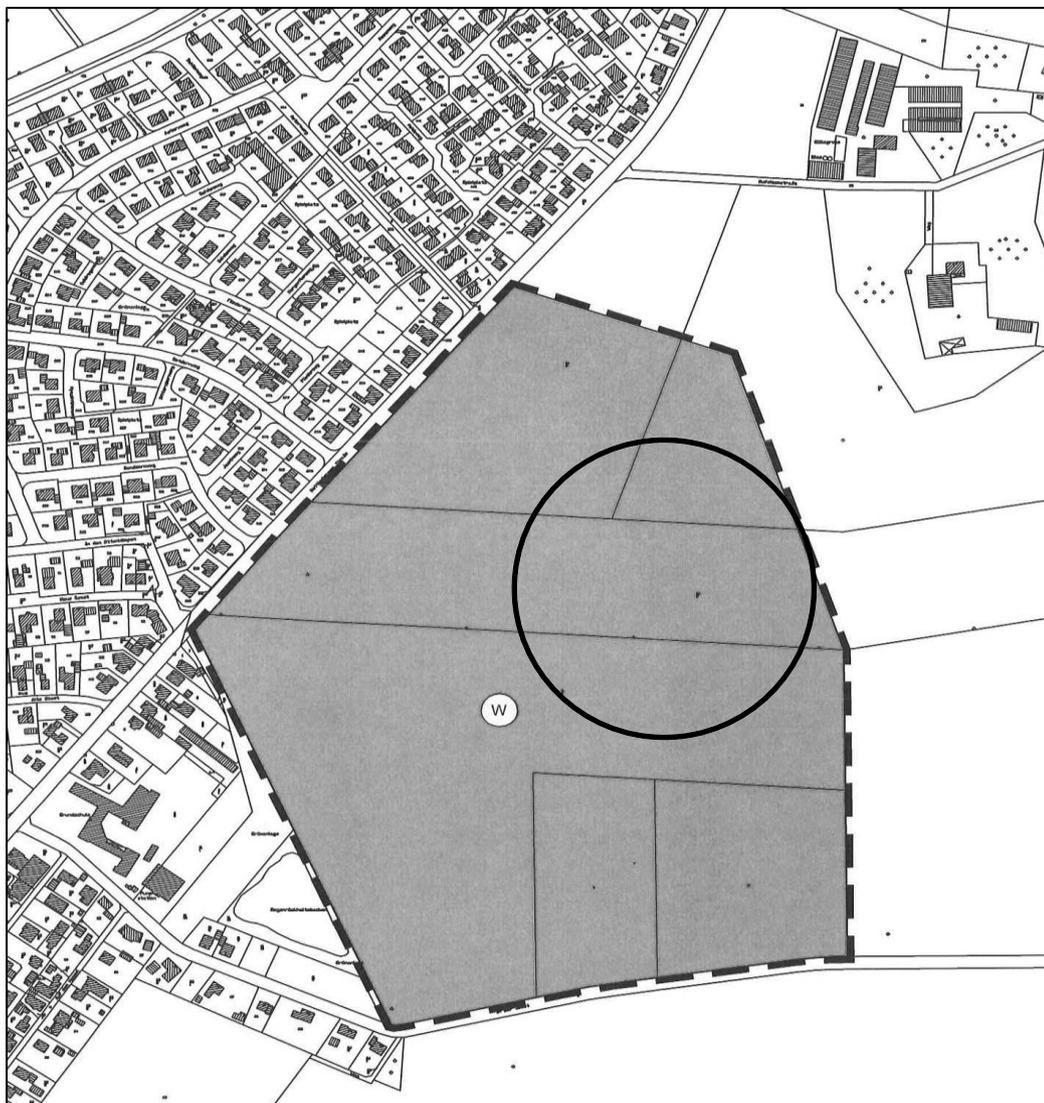


Abbildung 2: Ausschnitt aus der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Damme - ohne Maßstab

2.3 Naturräumliche Gliederung / Landschaftsplan

Das Plangebiet ist Bestandteil des Naturraumes „Dümmer Geestniederung“ und die Geländehöhen betragen zwischen 54 m und 57 m ü. NN.

Bei den anstehenden Böden im Geltungsbereich handelt es sich um Braunerde. Nach Aussage des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 177 ist dies ein ursprünglich natürlicher Boden, dessen oberste Profilschicht im Zuge von landwirtschaftlicher Nutzung durchmischte worden ist. Es handelt sich um einen Boden von allgemeiner, nicht schutzwürdiger Bedeutung.

3 Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet soll zentrumsnah ein Wohngebiet für den klassischen Einfamilienhausbau entwickelt werden und damit die Erweiterung der bestehenden „Wohnbaugebiete Rottinghauser Straße I und II“ erfolgen. Darüber hinaus soll auf zwei Teilflächen auch die Möglichkeit geschaffen werden, Mehrfamilienhäuser zu errichten, um dem steigenden Bedarf nach kleineren Wohnungseinheiten und Mietwohnungen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen gerecht zu werden. Diese Flächen werden an zwei Standorten direkt an der Planstraße innerhalb des Plangebietes vorgehalten. Dadurch erhalten sie eine verkehrsgünstige Lage und bilden eine städtebaulich markante Bebauung.

Die Erschließung des geplanten Baugebietes wird über die beiden Straßen Windröschengasse und einem Anschluss an die Löwenzahngasse erfolgen, welche wiederum an die Rottinghauser Straße anschließen. Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Ringerschließungsstraße. Das Konzept für die Erschließung des vorliegenden Plangebietes berücksichtigt bereits die potentielle Weiterentwicklung in östlicher und südlicher Richtung und damit die Umsetzung der gemäß Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbaufläche. Die Haupteerschließungsstraßen werden daher bis an den Geltungsbereich herangeführt.

Ergänzt wird das Netz aus Haupteerschließungsstraßen um eine fünf Meter breite Verkehrsfläche, die als Stichstraße die Erschließung von zurückliegenden Grundstücken ermöglicht. Auf diese Weise bilden sich kleine Nachbarschaften und die Versiegelung durch Verkehrsflächen im Plangebiet wird begrenzt.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Ortsteil Clemens-August-Dorf / Damme-West haben sich in den letzten Jahrzehnten Wohnsiedlungen entwickelt, die von Einfamilienhäusern geprägt sind. Um den Siedlungscharakter beizubehalten und um der Funktion als Wohnstandort gerecht zu werden, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden innerhalb des WA-Gebietes die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die vorgenannten Nutzungen würden aufgrund ihres Flächenbedarfes sowie den mit der Nutzung einhergehenden, umfangreichen Kfz-Bewegungen, Geruchsimmissionen und möglichem Betrieb auch in den Abend- und Nachtstunden (insb. Tankstellen) der geplanten Wohnnutzung zuwiderlaufen.

Über die vorgenannten Festsetzungen hinaus werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in einem Großteil des Baugebietes Allgemeine Wohngebiete (WA 1) festgesetzt, in denen pro Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Bei Doppelhäusern wird je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zugelassen. Darüber hinaus werden kleinere Bereiche als Allgemeine Wohngebiete (WA 2) festgesetzt, in denen je Einzelhaus bis zu maximal sechs Wohnungen zulässig sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Innerhalb des Plangebietes sollen unterschiedliche Wohnformen eine Berücksichtigung finden, um den unterschiedlichen Nachfragepotenzialen in der Region gerecht zu werden. Hierzu werden in dem neuen Wohngebiet einerseits Allgemeine Wohngebiete (WA 1) festgesetzt, in denen ausschließlich **Einzelhäuser- und Doppelhäuser** zulässig sind. Diese Festsetzung wird einerseits auf Grund der Ortsrandlage getroffen, um durch eine aufgelockerte Bebauung einen Übergang zur freien Landschaft sicherzustellen, andererseits,

um der Nachfrage und der Charakteristik des Ortes zu entsprechen. Des Weiteren werden in Teilbereichen des Plangebietes Allgemeine Wohngebiete (WA 2) festgesetzt, die lediglich eine Bebauung mit Einzelhäusern zulassen und entsprechend der Ausführungen unter Punkt 4.1 die Errichtung von Geschosswohnungsbau ermöglichen.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird im WA 1 mit 0,3 festgesetzt, um einen schonenden Umgang mit Natur und Landschaft zu sichern und den Anteil versiegelter Flächen in den privaten Hausgärten zu mindern. Damit orientiert sich die geplante Bebauung in ihrer Struktur am Erscheinungsbild der angrenzenden Wohngebiete. Die hier gewählte Festsetzung sichert eine dem Ortsbild angepasste aufgelockerte Bebauungsstruktur mit großen Anteilen von Gartenflächen.

Lediglich in den Bereichen des WA 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit wird der überbaubare Anteil der genannten Grundstücke geringfügig erhöht und eine sinnvolle Bebauung der Flächen mit Wohngebäuden mit bis zu maximal 6 Wohnungen ermöglicht.

Die **zulässige Grundfläche** dürfte gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, ohne gesonderte Festsetzung im B-Plan, durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können gem. BauNVO zugelassen werden. In einem Bebauungsplan können jedoch hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche im WA 1 auf 25 % begrenzt, um aus Gründen des Bodenschutzes eine eindeutige und angemessene Begrenzung der Bodenversiegelung durch o.a. Anlagen herbeizuführen. Im WA 2 wird die Überschreitung auf maximal 50% begrenzt. Die Nutzung eines Grundstückes für bis zu 6 Wohneinheiten erfordert eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen und Nebenanlagen, die auf dem Grundstück Platz finden müssen. Für eine ordnungsgemäße Unterbringung wird daher eine weitreichendere Überschreitung der Grundflächenzahl zugelassen als in dem restlichen Wohngebiet.

Im Bebauungsplan wird im WA 1 eine maximal zulässige **Geschossflächenzahl** von 0,6 und im WA 2 eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,7 als Obergrenze festgesetzt. Die Geschossflächenzahl gibt dabei an, wie viel Geschossfläche je Quadratmeter Grundfläche zulässig ist. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Dabei wird der höhere Wert für den Geschosswohnungsbau (WA 2) im vorliegenden Bebauungsplan damit begründet, dass die Gebäude in der Regel eine größere überbaute Grund- und Geschoss- Fläche aufweisen als im klassischen Einfamilienhausbau.

Damit sich die Neubebauung harmonisch in das Umfeld einfügt, wird eine **maximale Oberkante der Gebäude (OK)** für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 von 8,50 m festgesetzt, wobei die maximale Oberkante eines Gebäudes mit Pultdach (PD) 7,50 m und mit Flachdach (FD) lediglich 7,0 m betragen darf. Darüber hinaus wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine maximale **Traufhöhe von 6,50 m** festgesetzt, um eine einheitliche Gestaltung der Gebäude zu erreichen. Die Traufhöhe bezeichnet in diesem Fall die Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und dem Dach, gemessen am Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit dem aufgehenden Mauerwerk. Das gewählte Maß orientiert sich damit an den Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne, in denen ebenfalls Wohnbebauung realisiert wurde. Den zukünftigen Bauherren soll im vorliegenden Plangebiet die Möglichkeit gegeben werden, weitestgehend nach individuellen Vorstellungen zu bauen.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird entsprechend der angestrebten Nutzungsmöglichkeit die maximale Oberkante der Gebäude mit 10,0 m sowie die Oberkante eines Flachdaches mit 9,0 m festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Traufhöhe wird hierbei verzichtet, um die Ausnutzung des Dachgeschosses zur Schaffung von Wohnraum nicht gestalterisch einzuschränken.

Zur eindeutigen Festlegung von Bezugspunkten für die festgesetzten Höhenlagen von geplanten Gebäuden wird zunächst definiert, dass die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OKF) höchstens 0,30 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite liegen darf. Ausnahmen werden im Einzelfall zugelassen. Für den Fall, dass ein Gebäude auf einem Eckgrundstück mit zwei Gebäudeseiten an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzt, so gilt als straßenseitige Gebäudeseite diejenige, auf der sich der Eingangsbereich befindet. Diese Festsetzung erfolgt zur Vermeidung von Bodenauftrag und der damit einhergehenden Schaffung eines neuen Geländereiefs.

Für die Bemessung der maximalen Oberkante der Gebäude ist als unterer Bezugspunkt die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses zugrunde zu legen. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile i. S. der Nds. Bauordnung (Antennenanlagen, Geländer, Schornsteine usw.) für technische Anlagen des Immissionsschutzes und für sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile (Stütz- und Trägersysteme, Seile usw.) zulässig.

Realisiert werden können dabei gemäß Festsetzung im gesamten Geltungsbereich Gebäude mit **zwei Vollgeschossen**. Der Ausbau eines Dach- Geschosses wird durch die maximale Oberkante der Gebäude von 8,5 bzw. 10,0 Meter (7,0 bzw. 9,0 Meter bei Flachdach) begrenzt. Eine Regulierung der Höhenentwicklung erfolgt somit über die einzuhaltende Gebäudehöhe.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 22 BauNVO.

Innerhalb der WA 2-Gebiete wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, dass hier ausschließlich Einzelhäuser zu errichten sind. Die entstehenden Baukörper sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

In den WA 1-Gebieten wird ebenso in offener Bauweise die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Es soll neben dem klassischen Einfamilienhaus auch der Bau von zwei aneinanderggebauten Wohnhäusern zulässig sein. Diese Festsetzung soll zu einem einheitlichen städtebaulichen Gefüge mit dem Charakter einer aufgelockerten, offenen Bebauung beitragen.

Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung von Bauteppichen zur Steuerung der Bebauung der Grundstücke. So wird in der Regel zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrenze ein Abstand von 3,0 m festgesetzt, sowie eine Tiefe des Bauteppichs von mindestens 15,70 m. Die Dimensionierung der Bauteppiche ermöglicht eine individuelle Bebauung der Grundstücke bei gleichzeitiger Sicherung von nicht überbaubaren Zonen zwischen den Bauflächen. Auf diese Weise können Sichtachsen von Bebauung freigehalten werden, und es ergibt sich ein weitreichender Schutz vor beeinträchtigender Nachbarbebauung in den von öffentlichen Flächen abgewandten, privaten Gartenzonen.

Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern gekoppelt an die Festsetzung von Mindestgrundstückgrößen bei der Errichtung von Einzelhäusern von mindestens 450 m² und bei der Errichtung von Doppelhäusern mit mindestens 275 m² pro Doppelhaushälfte entspricht der momentanen Nachfrage in Damme. Die entstehenden Wohnhäuser fügen sich in die umgebende Bebauung nordwestlich der Rottinghauser Straße ein, die geprägt ist von locker bebauten Grundstücken zur Eigennutzung. Zudem ermöglicht diese Festsetzung die Errichtung von Geschosswohnungsbauten in den dafür vorgesehenen Bereichen (WA 2).

Es wird festgesetzt, dass je Wohngebäude nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 3,5 Meter zulässig ist. Ausgehend von dieser Zufahrt darf im WA 1 maximal ein offener Stellplatz im Bereich zwischen der Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze angelegt werden.

Überdachte Stellplätze (Garagen, Carports) gemäß § 12 BauNVO müssen gemäß Festsetzung einen Abstand von mindestens 5,0 m zu der erschließenden Verkehrsfläche

aufweisen. Diese Festsetzung soll dazu beitragen, beim Ausparken vom Privatgrundstück ein sicheres Auffahren auf die Erschließungsstraße zu gewährleisten.

Auf diese Weise wird verhindert, dass unmittelbar angrenzend an öffentliche Räume bauliche Anlagen entstehen, die die Sicht für alle Verkehrsteilnehmer einschränken und unter Umständen zu einer nicht gewünschten Tunnelbildung führen könnten, welche das harmonische städtebauliche Gefüge beeinträchtigt.

Bei Eckgrundstücken käme es bei der vorbeschriebenen Festsetzung in Bezug auf beide straßenseitigen Bauwuchs zu erheblichen Einschränkungen in der Grundstücksausnutzung für Nebenanlagen und Stellplätze. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass auf diesen Grundstücken Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und ihre Zufahrten einen Mindestabstand von 1,0 m zu der Verkehrsfläche einzuhalten haben, die nicht der Erschließung dient (§23 Abs. 5 BauNVO). Der sich ergebende Zwischenraum ist mit einer Hecke oder Sträuchern zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

An dem einen Standort im WA 2 wird zeichnerisch ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zur Steuerung der Anlage einer verkehrsgünstigen Zufahrt festgesetzt. Die Einschränkung der Zahl und teilweise auch der Lage der Grundstückszufahrten dient der Begrenzung der Zufahrten auf öffentliche Verkehrsflächen und trägt zum einen zu einem weitestgehend ungehinderten Verkehrsfluss und zum anderen zu einer besseren Gestaltungsmöglichkeit des öffentlichen Verkehrsfläche bei.

4.3 Straßenverkehrsflächen

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend vom „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße I und II“ über insgesamt zwei Zufahrten von der Windröschengasse und der Löwenzahngasse. Diese Planstraßen verfügen über eine Verkehrsflächenbreite von sieben bzw. acht Meter. Die Breite der Verkehrsfläche ermöglicht dabei sowohl die Aufnahme des KFZ- Verkehrs als auch die Verlegung von Leitungen sämtlicher Ver- und Entsorgungsträger. Diese sind gemäß textlicher Festsetzung ausschließlich unterirdisch zu führen. Ergänzt wird dieses Erschließungssystem um eine fünf Meter breite Stichstraße.

Die Straßenverkehrsflächen sind als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“** dargestellt. Auf diese Weise soll der Charakter eines ruhigen Wohngebietes unterstrichen werden. Über die Planstraßen werden alle Grundstücke des Plangebietes erschlossen und an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Für jedes Wohngebäude wird eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 3,50 m zugelassen. Diese Begrenzung trägt zu einer geordneten Erschließung bei und ermöglicht einen größeren Spielraum bei der Planung und Gestaltung der öffentlichen Flächen.

Für sich ggf. zukünftig ergebende Erweiterungen des Plangebiets nach Süden und Osten, werden die Verkehrsflächen der Planstraßen bis an den Rand des Geltungsbereiches herangeführt und gewährleisten hier später eine Durchlässigkeit und Erschließung. Die Fläche wird zunächst vorgehalten, jedoch noch nicht als Erschließungsstraße ausgebaut.

Ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt wird an nordwestlichen Kreuzungszone festgesetzt, an der ein Allgemeines Wohngebiet WA 2 liegt. Da auf diesem Grundstück ein Einzelhaus mit bis zu 6 Wohnungen entstehen kann, ist mit mehr KFZ- Bewegungen bei Zu- und Abfahrt zu rechnen. Um diese Bewegungen zu lenken, werden Grundstückszufahrten im unmittelbaren Kreuzungsbereich der Planstraße nicht zugelassen. Diese Festsetzung soll zur Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer im Plangebiet beitragen.

4.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt im Plangebiet werden Festsetzungen zur Umsetzung durch die zukünftigen Bewohner getroffen. Diese beziehen sich auf allgemeine Anpflanzungen von Gehölzen je Grundstück.

- **Pflanzgebot auf Wohnbaugrundstücken**

Um eine Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen ist auf den nicht überbaubaren **Grundstücksflächen je 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen** und zu erhalten. Die Gartenanlagen sind naturnah zu gestalten. Fensterlose Fassadenflächen sind mit standortgerechten Rankgewächsen zu begrünen.

Bei Grundstücken, auf denen der südliche Gehölzstreifen herzustellen ist, ist je Grundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

- **Südlicher Gehölzstreifen**

Entlang des südlichen Geltungsbereiches, wird die Siedlungsentwicklung gemäß Ausweisung im Flächennutzungsplan sich bei Bedarf weiter vollziehen. Hier wird den Grundstückseigentümern vorgegeben, dass in einer Breite von 3 m private Gehölzanpflanzungen vorzunehmen sind. Diese können in die individuelle Gartengestaltung integriert werden und dienen dennoch der randlichen Eingrünung des Plangebietes an dieser Stelle.

Es werden folgende standortgerechte Gehölzarten zugelassen:

Sträucher:

Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Gemeine Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Corylus avellana	Hasel
Frangula alnus	Faulbaum
Salix aurita	Ohr- Weide
Salix cinerea	Grau- Weide
Salix purpurea	Purpur- Weide

Laubbäume:

Betula pendula "Crispa"	Birke
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyraeaster	Wildbirne

4.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

Die Festlegung von verbindlichen örtlichen Bauvorschriften dient der Schaffung einer städtebaulich gestalterischen Grundordnung für das geplante Baugebiet.

Sie beziehen sich auf die Ausbildung der Dachflächen der Wohngebäude in Bezug auf die Form und die farbliche Gestaltung, sowie auf die einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern.

Darüber hinaus wird für die Einfriedung der Vorgartenfläche (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) die Festsetzung getroffen, dass diese nur in Form einer maximal 1,2 m hohen Hecke aus heimischen Gehölzen erfolgen darf. Diese Festsetzung dient der Schaffung einer grünen raumbildenden Kante im Straßenraum, die einheitlich den privaten vom öffentlichen Bereich trennt.

Der Stadt Damme ist daran gelegen, durch gewisse gestalterische Vorgaben ein ansprechendes Wohngebiet zu schaffen. Dabei soll die Realisierung von individuellen Vorstellungen weitestgehend erhalten bleiben.

5 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes sind die Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu führen.

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Wohngebietes erfolgt durch Rohrnetzerweiterung an das Versorgungsnetz des Oldenburg- Ostfriesischen Wasserverbandes OOWV.

5.2 Löschwasserversorgung

Für die Brandbekämpfung muss nach § 41 NBauO eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Dieser Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die Stadt Damme hat die Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge gemäß § 1 und § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes zu gewährleisten.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Stadt Damme die Aspekte des Brandschutzes berücksichtigen und mit den zuständigen Stellen abstimmen.

5.3 Schmutzwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das zu ergänzende Abwassersystem an das öffentliche Kanalnetz des OOWV angebunden. Die anfallenden häuslichen Abwässer werden in der Kläranlage der Stadt Damme gereinigt.

5.4 Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Vechta.

Die Ausbildung der ringförmigen Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes ermöglicht grundsätzlich eine grundstücksbezogene Entsorgung des anfallenden Hausmülls. Die Straßen können von 3-achsigen Müllfahrzeugen problemlos durchfahren werden.

Der Abfall der Hinterliegergrundstücke wird entsorgt, indem am Abfuhrtag die Tonnen an die Planstraßen vorgezogen werden. Eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge wird in den Stichstraßen nicht vorgesehen. Vielmehr bietet die mit 7 bzw. 8 Meter Breite festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche der Haupteerschließungsstraßen ausreichend Fläche, am Abfuhrtag die Tonnen zu platzieren ohne den Verkehrsfluss zu behindern.

Im östlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches wird die festgesetzte Planstraße bis an den Geltungsbereich herangeführt, um eine Weiterführung in zukünftige Bauflächen vorzubereiten. Dort ist die grundstücksbezogene Müllentsorgung der jetzigen Bauflächen ebenfalls gewährleistet, weil zwei der drei Grundstücke direkt an die Ringerschließungsstraße angrenzen und die zukünftigen Eigentümer des dritten Grundstücks die Mülltonnen wie bei den Hinterliegergrundstücken an die Ringerschließungsstraße stellen werden.

5.5 Energieversorgung

Das Plangebiet wird über Versorgungsleitungen an das Netz der RWE zur Versorgung mit Strom und an das Netz der EWE zur Versorgung mit Gas angeschlossen. Für die Verlegung von Versorgungsleitungen u. ä. ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche eine entsprechende Versorgungstrasse vorgesehen.

5.6 Telekommunikation/ Breitbandversorgung

Die Telekommunikationseinrichtungen werden durch die Deutsche Telekom AG betrieben. Die Verkehrsflächen weisen die notwendige Größe zur Unterbringung der Fernmelde- und Kommunikationsleitungen auf. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet den entsprechenden Versorgungsträgern rechtzeitig mitgeteilt und abgestimmt.

6 Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser verbleibt im Plangebiet.

Die Entsorgung des Oberflächenwassers von öffentlichen Flächen erfolgt zentral für das gesamte Plangebiet. Das anfallende Oberflächenwasser wird zunächst in ein provisorisches Versickerungsbecken eingeleitet, welches am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes liegen wird (vgl. Abbildung 3). In den Planstraßen wird ein Regenwasserkanal das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen aufnehmen und in die Versickerungsfläche ableiten. Die Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung an der bezeichneten Stelle zu.

Diese Planung wurde bereits zwischen der Stadt und dem OOWV abgestimmt. Die weiteren Details werden in dem wasserrechtlichen Antrag abgearbeitet und erläutert. Langfristig ist vorgesehen, bei einer Erweiterung des Plangebiets nach Osten ein zentrales Versickerungsbecken für die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 177, Nr. 180, Nr. 190 sowie einer potenziellen Erweiterung im Geländetiefpunkt anzulegen.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unschädliche Regenwasser ist gemäß textlicher Festsetzung des Bebauungsplanes auf den Grundstücken auf geeignete Weise zu versickern oder als Brauchwasser zu verwenden. Laut den Angaben des Erdbaulabors Strube vom 16.10.2019 (vgl. Anlage 1 zur Begründung) kann generell davon ausgegangen werden, dass das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst versickert werden kann.

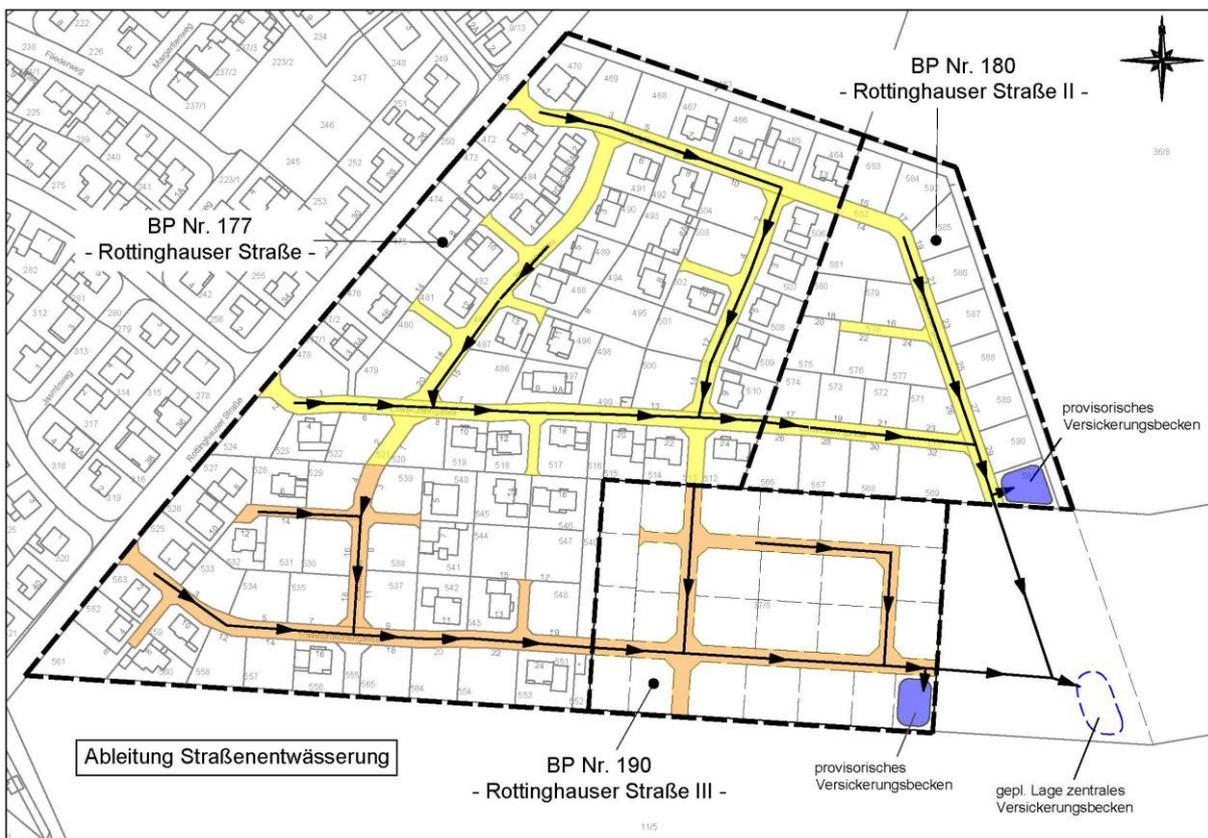


Abbildung 3: Übersicht Straßentwässerung

Quelle: NLG 2020

7 Hinweise

7.1 Archäologie / Bodenfunde

Im Vorfeld der Erschließungsarbeiten für das bestehende Wohngebiet östlich der Rottinghauser Str. (Bebauungspläne Nr. 177 und Nr. 180) wurde vorsorglich eine archäologische Prospektion vorgenommen. Da in diesem Zusammenhang keine nennenswerten Funde entdeckt wurden, hat die Stadt Damme im Rahmen des hier in Rede stehenden Bauleitplanverfahrens eine Anfrage bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta gestellt. Es wurde mitgeteilt, dass keine erneute Untersuchung notwendig ist. Dennoch sollte der folgende Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen werden:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unberührt zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7.2 Altlasten / Ablagerungen

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Falle von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung deuten, ist der Landkreis Vechta umgehend zu informieren. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zum Entscheid 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.

7.3 Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

7.4 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten.

7.5 Erdfallgefährdung

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover hat im Aufstellungsverfahren zum benachbarten Plangebiet Nr. 180 darauf hingewiesen, dass ein Erdfallrisiko besteht. Betroffen ist gemäß Darstellung des NIBIS-Kartenservers nicht das gesamte Plangebiet (siehe Abbildung 4).

Das Areal liegt in der Hochlage des Salzstockes Damme, in dessen Untergrund sich lösliche Gesteine in Form von Salz und Gips befinden. Durch Auslaugung könnte es zu Erdfällen kommen. Nach Einschätzung des Landesamtes ist das Risiko hierfür relativ gering und es erfolgt eine Einordnung in die Kategorie 3 in der bekannte Erdfälle mindestens 100 m entfernt liegen.

Die Empfehlung des Landesamtes ist, bei Bauvorhaben entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Eine Übersicht mit den Anforderungen an konstruktive Bauteile wird in der Anlage 2 der Begründung angefügt und es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Karteninhalt: Erdfall- und Senkungsgebiete

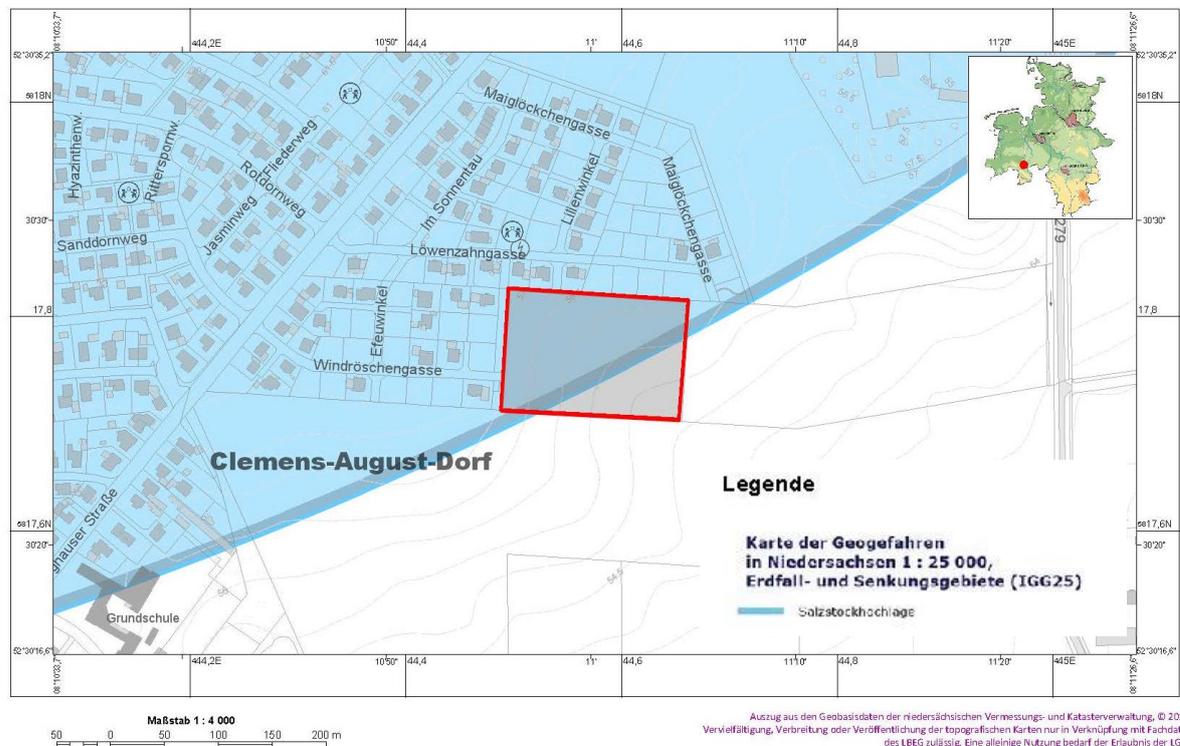


Abbildung 4: Salzstockhochlage Damme

Quelle: verändert nach: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, NIBIS Kartenserver, Themenkarte „Erdfall- und Senkungsgebiete“, abrufbar unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>; letzter Zugriff: 11.11.2019

8 Immissionsschutz

Zur Beurteilung von Geruchseinträgen aus der Tierhaltung wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen im Jahr 2019 ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Danach sind folgende Geruchsbelästigungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten.

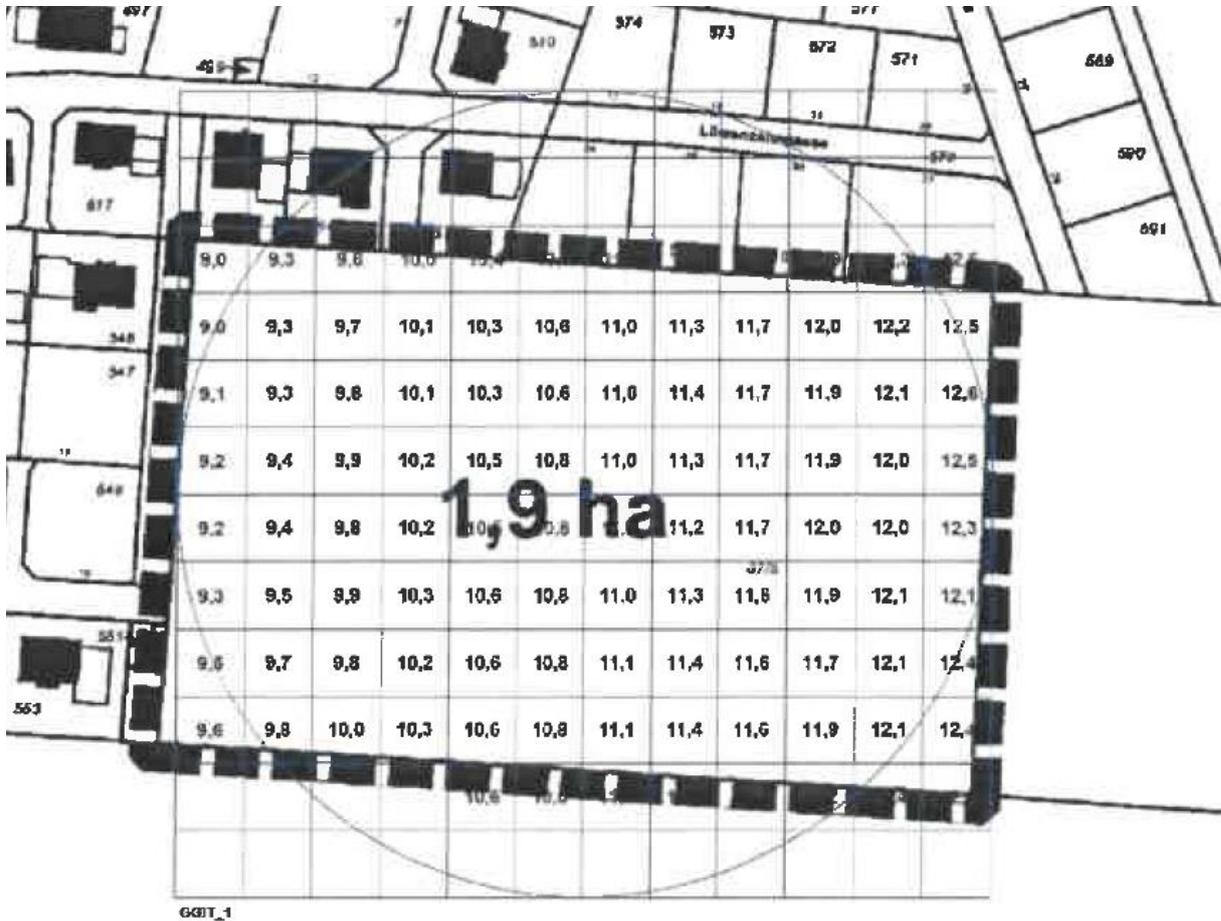


Abbildung 5: Darstellung der emittierenden Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten auf der Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie Niedersachsen (GIRL 2009)

Quelle: Immissionsschutzgutachten, Abbildung 3 (siehe Anlage 3)

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die von sechs Tierhaltungsbetrieben aus dem räumlichen Umfeld zu erwartenden Emissionen Geruchsstundenhäufigkeiten innerhalb des Plangebietes induzieren, die nach der GIRL 2009 einen maximalen Wert von 1 GE/m³ für höchstens 12,5 % (Nordosten des Plangebietes) der Jahresstunden aufweisen. Der niedrigste Wert liegt bei 9,0 % (Nordwesten des Plangebietes) der Jahresstunden. Dabei werden die Gerüche hier durch die beiden Tierarten „Schwein“ und „Rind“ verursacht.

Das geplante Wohnbaugebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Außenbereich. Daher ist grundsätzlich eine stärkere Belastung durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen hinzunehmen, als die in der GIRL als Orientierungshilfe angegebene Geruchswahrnehmung von 10 % der Jahresstunden für Wohngebiete im Kernbereich. Damit wird die Überschreitung des Immissionsrichtwertes von bis zu 2,5 Prozentpunkte als zumutbare Geruchsbelastung angesehen (vgl. Anhang C Ziffer 3.1 GIRL und OVG NRW Urteil vom 26.04.2007 (D4/07.NE)).

Laut GIRL wirkt die Geruchsqualität „Rind“ kaum belästigend, während die Belästigungswirkung der Geruchsqualität „Schwein“ deutlich größer ist. Ebenso geht die GIRL für Wohngebiete davon aus, dass Immissionswerte von mehr als 10 % der Jahresstunden in der Regel als erhebliche Belästigung zu werten sind. Dabei hängt nach Aussage der GIRL die Frage, ob derartige Belästigungen als erheblich anzusehen sind, nicht nur von der jeweiligen Immissionskonzentration, sondern u. a. auch von der Geruchsqualität ab.

Im vorliegenden Fall wirtschaften von den sechs Betrieben drei ausschließlich mit der Tierart „Schwein“, die anderen drei mit den beiden Tierarten „Schwein“ und „Rind“. Das bedeutet, dass zu den aufgeführten Geruchsstundenhäufigkeiten auch die kaum belästigende Tierart „Rind“ beiträgt und bei ausschließlicher Betrachtung der Tierart „Schwein“ die Werte geringer ausfallen dürften. Trotzdem wären in einem solchen Fall belästigende Gerüche innerhalb des Plangebietes wahrnehmbar.

Hierbei ist aber zu bedenken, dass die Stadt Damme bundesweit eines der Zentren der Schweinemast darstellt. Nach den Angaben des Nds. Landesamtes für Statistik beträgt die Viehdichte rd. 6 Großvieheinheiten / ha. Diese hohe Viehdichte spiegelt sich auch in der täglichen Wahrnehmbarkeit von Gerüchen innerhalb der Siedlungslagen der Stadt wider. Eine pauschalisierte Festlegung von 10 % der Jahresstunden als Kriterium für den Beginn erheblicher Belästigungen bzw. als Zumutbarkeitsschwelle ist aufgrund der gegebenen Verhältnisse in Damme deshalb nicht zielführend.

Hinzu kommt, dass sich die Aufgabe, für eine wachsende Bevölkerung ausreichend Wohnraum zu schaffen, als schwierig erweist. Zum einen ist die Kernstadt Damme umringt mit emittierenden Tierhaltungsbetrieben, wodurch das Angebot deutlich begrenzt wird; zum anderen scheitert ein Erwerb von im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen zumeist am mangelnden Verkaufswillen der Grundeigentümer. Ebenso sind Innenentwicklungspotenziale so gut wie nicht gegeben.

Zusammenfassend ist es aus Sicht der Stadt Damme deshalb gerechtfertigt, das Plangebiet einer Wohnnutzung zuzuführen.

9 Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 1,9 ha. Davon entfallen auf (alle Angaben Zirka-Werte):

Wohngebiet (WA)	15.605 m ²
Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigt	3.442 m ²
<hr/>	
Gesamt	19.047 m²

10 Belange des Umweltschutzes

10.1 Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße III“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Neben einer maximalen Grundfläche von 10.000 m² sind hierbei weitere Voraussetzungen des § 13a BauGB (Abs. 1 Satz 4) zu erfüllen. Für die beabsichtigte Erschließung eines Wohngebietes mit einer maximalen Grundfläche von 10.000 m² ist gem. Anlage 1 UVPG keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten sind nicht zu erwarten. Eingriffe die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 1a Abs. 3 BauGB).

10.2 Artenschutz

Für europarechtlich geschützte Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten ist zu prüfen, ob im Rahmen der vorliegenden Planung Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) zu erwarten sind.

Untersucht wurden der Eingriffsbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 190 sowie unmittelbar benachbarte Flächen. Es wurde exemplarisch die Artengruppen der Brutvögel betrachtet. Artenschutzrechtliche Konflikte mit anderen Artengruppen sind nicht zu erwarten. Die Beurteilung erfolgte auf der Grundlage einer vorliegenden Kartierung aus dem Jahr 2015 sowie einer Aktualisierung 2019. Durch Abschichtung wurden zwei prüfrelevante Brutvogelarten bestimmt: Bluthänfling und Haussperling.

Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist nicht zu erwarten, da auf der Ackerfläche, auf der der Eingriff stattfindet, keine besonders geschützten Vogelarten festgestellt wurden und auch keine sonstigen besonders geschützten Tierarten zu erwarten sind. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nicht gegeben, weil die prüfrelevanten Brutvogelarten als Kulturfolger gegenüber der Präsenz des Menschen eine geringe oder sehr geringe Fluchtdistanz haben und damit eine geringe Störempfindlichkeit aufweisen. Außerdem werden die mit den Erschließungs- und sonstigen Bauarbeiten verbundenen Störungen zeitlich begrenzt sein.

Ein Verstoß gegen das Beschädigungsverbot geschützter Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird nicht prognostiziert, da derartige Lebensstätten im Untersuchungsgebiet nicht vorkommen.

Ein entsprechender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planunterlagen aufgenommen (vgl. Kap. 7.4). Weitere Informationen sind dem Fachbeitrag Artenschutz zu entnehmen (siehe Anlage 4).

11 Verfahrensvermerke

11.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

11.2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 190 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße III“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum ihre Stellungnahme abzugeben.

11.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat den Bebauungsplan Nr. 190 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße III“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Damme, den

.....

Stadt Damme
Der Bürgermeister