

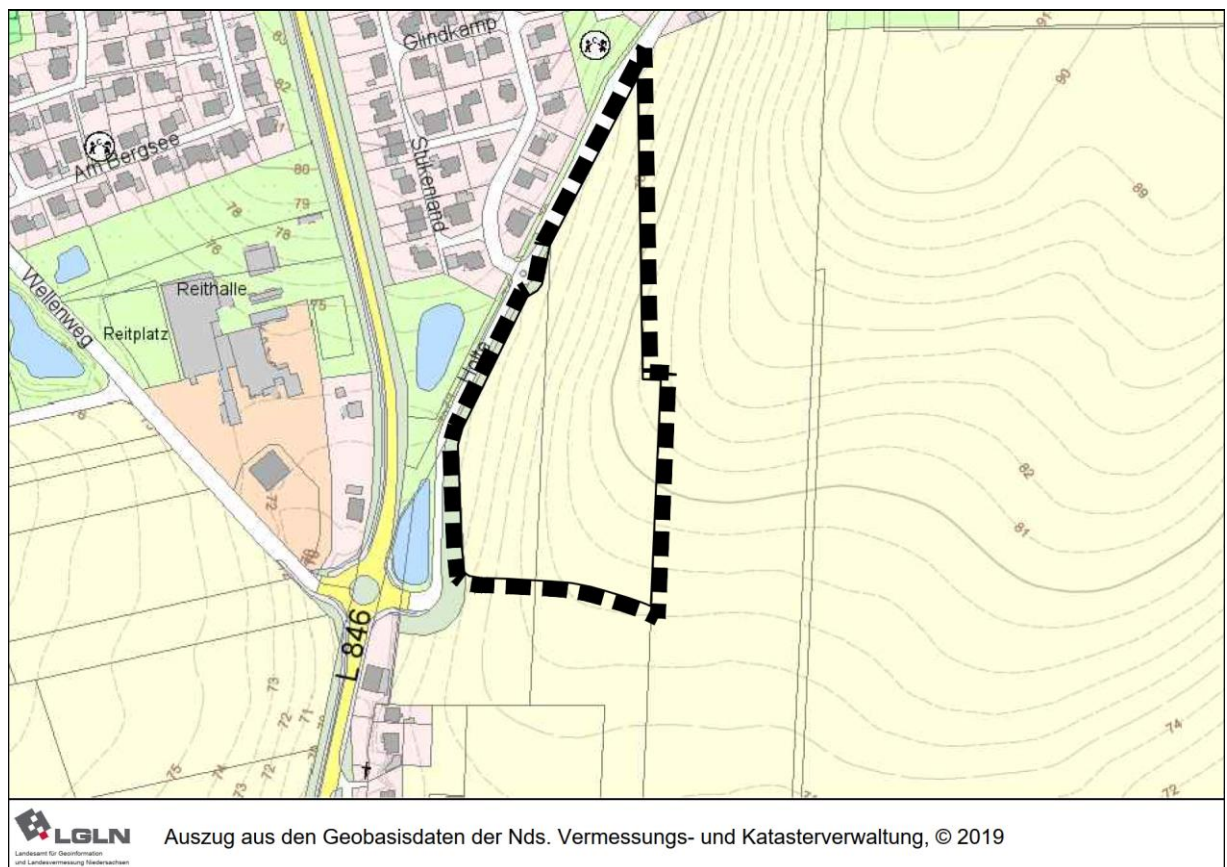
STADT DAMME

Bebauungsplan Nr. 189

„Holter Kapelle“

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

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 05.05.2020	Entwurf	Beratung zum Satzungsbeschluss	URSCHRIFT ABSCHRIFT
----------------	--------------------------	---------	--------------------------------	------------------------

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	2
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	2
	A.2 Örtliche Situation	2
	A.3 Planungsvorgaben	2
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
	B.1 Bauliche Nutzung	12
	B.2 Gemeinbedarfsfläche	14
	B.3 Verkehr	15
	B.4 Immissionsschutz	15
	B.5 Natur und Landschaft	21
	B.6 Infrastruktur	27
	B.7 Altlasten	28
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	29
D	UMWELTBERICHT	31
E	DATEN	32
	E.1 Städtebauliche Werte	32
	E.2 Verfahrensvermerke	32

Anlagen

- Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 „Holterkapelle“ in 49401 Damme, Institut für technische und angewandte Physik GmbH (itap), Oldenburg, 22.01.2020
- Geotechnischer Bericht – Stadt Damme – B-Plan 189 „Holter Kapelle“, Einenkel GbR, Rastede 18.03.2019
- Immissionsgutachten im Rahmen des Bebauungsplanes 189 – Stadt Damme – „Holter Kapelle“, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg, 20.05.2019
- Artenschutzgutachten B-Plan 189 „Holter Kapelle“, Ingenieurbüro Himmel, Wildeshausen, September 2019
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung zum Bebauungsplan Nr. 189 „Holter Kapelle“, Dipl.-Ing. Norbert Seidel, Oldenburg, 24.03.2020

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

In Damme besteht aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung bereits seit Jahren eine starke Nachfrage nach Wohngrundstücken. In diesem Zusammenhang wurden bereits in der Vergangenheit im Rahmen der Flächennutzungsplanung neue Entwicklungsflächen für die wohnbauliche Entwicklung Dammes ausgewiesen, wozu auch die Entwicklung nördlich und südlich der bereits seit längerem geplanten östlichen Entlastungsstraße zählt. Das vorliegende Plangebiet ist Teil dieser Entwicklungsfläche.

Darüber hinaus besteht in Damme ein erheblicher Bedarf zur Erweiterung des Angebotes zur Kinderbetreuung. Dieser Bedarf kann durch Anbauten an bestehende Kindertagesstätten nur noch im begrenzten Umfang gedeckt werden. Um den Bedarf auch zukünftig decken zu können, wird daher ein neuer Kita-Standort benötigt.

Mit der vorliegenden Planung sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Nutzung geschaffen und zusätzlich ein neuer Standort für eine neue Kindertagesstätte ausgewiesen werden.

A.2 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Nordwesten Dammes östlich der Steinfelder Straße (Landesstraße 846) und südlich der Gemeindestraße Holte. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Ackerfläche, die Teil einer größeren zusammenhängenden landwirtschaftlich genutzten Fläche ist, die sich weiter in Richtung Süden und Osten erstreckt.

Westlich und nördlich des Plangebietes schließt das Plangebiet an bereits vorhandene Siedlungsbereiche an. Westlich befindet sich das Mitte der 2000er Jahre entstandene Wohngebiet „Auwinkel“ und nördlich die Bebauung „Holte“. Bei der Bebauung „Holte“ handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, wo jedoch bereits Wohnbebauung von einigen Gewicht vorhanden ist.

Südlich des Plangebietes soll darüber hinaus zukünftig die östliche Entlastungsstraße verlaufen, wo ebenfalls zukünftig Wohnbebauung anschließen soll.

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 aktuell kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) vor. Für die Bewertung raumordnerischer Belange ist da-

her lediglich das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung von 26. September 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 sowie ein neuer Standort für eine Kindertagesstätte geschaffen werden.

Das Plangebiet bietet sich aufgrund seiner verkehrlich gut erreichbaren Lage am Siedlungsrand eines zentralen Ortes sowie der vorhandenen ÖPNV Anbindungen und der damit verbundenen guten Erreichbarkeit von öffentliche Einrichtungen und Versorgungsstrukturen für eine bauliche Nutzung an. Da in der Umgebung des Plangebietes bereits einige Wohngebiete vorhanden sind oder sich aktuell in Planung befinden, in denen vorwiegend junge Familien wohnen, kann mit dem neuen Kita-Standort vielen Familien eine fußläufig erreichbare Kinderbetreuung angeboten werden. 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 Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung erfolgte im Rahmen der 2006 wirksam gewordenen 25. Änderung des Flächennutzungsplanes, in der Entwicklungsbereiche für Wohnbauflächen erarbeitet wurden. Darüber hinaus enthält der Flächennutzungsplan Darstellungen, wonach das Plangebiet in einem Bereich liegt, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere baulicher Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind und unter dem Bergbau umgeht bzw. der für den Abbau von Mineralien bestimmt ist. Hierbei handelt es sich um einen Bereich mit Rohstoffen für den Hoch- und Tiefbau bzw. eine Lagerstätte mit wertvollen Rohstoffen.

Die Darstellung von Wohnbauflächen setzt sich weiter nach Süden und östlich des Plangebietes fort.

Zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanänderung wurde die Trassenführung zur östlichen Entlastungsstraße noch untersucht und stand nicht endgültig fest. Inzwischen hat sich die Planung konkretisiert. Die Entlastungsstraße soll nun südlich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes verlaufen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 178 soll in naher Zukunft nun auch die Umsetzung der Verkehrsplanung planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 189 berücksichtigt die aktuellen Planungen zur Entlastungsstraße.

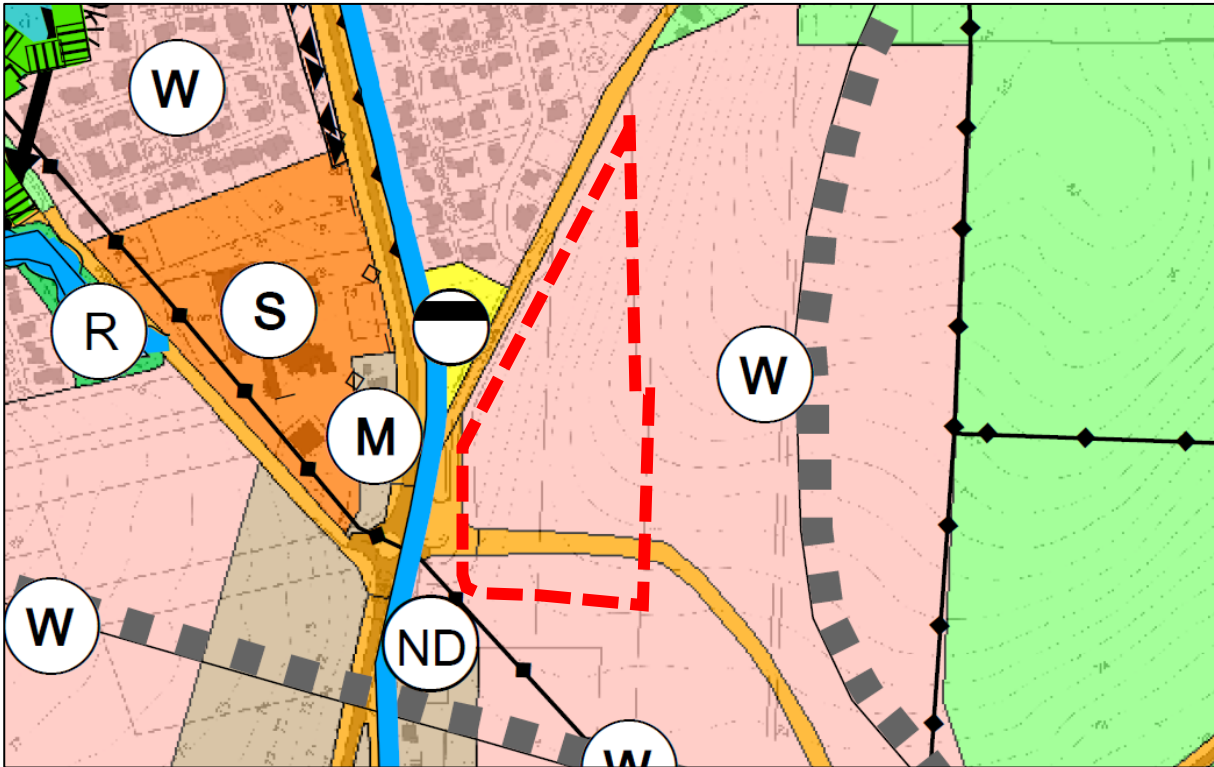


Abb. 1 : Auszug aus dem FNP der Stadt Damme (ohne Maßstab)

Durch die nun vorliegende Planung wird die Art der Nutzung im Geltungsbereich überwiegend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für diesen Bereich entsprechen die Festsetzungen zur Wohnnutzung mit Erschließungsanlagen also den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Im nördlichen Teil des Plangebietes werden jedoch auch Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Für diesen Teil des Plangebietes wird im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt (65. Änderung des Flächennutzungsplanes), so dass auch für diese Nutzung eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan erfolgen kann.

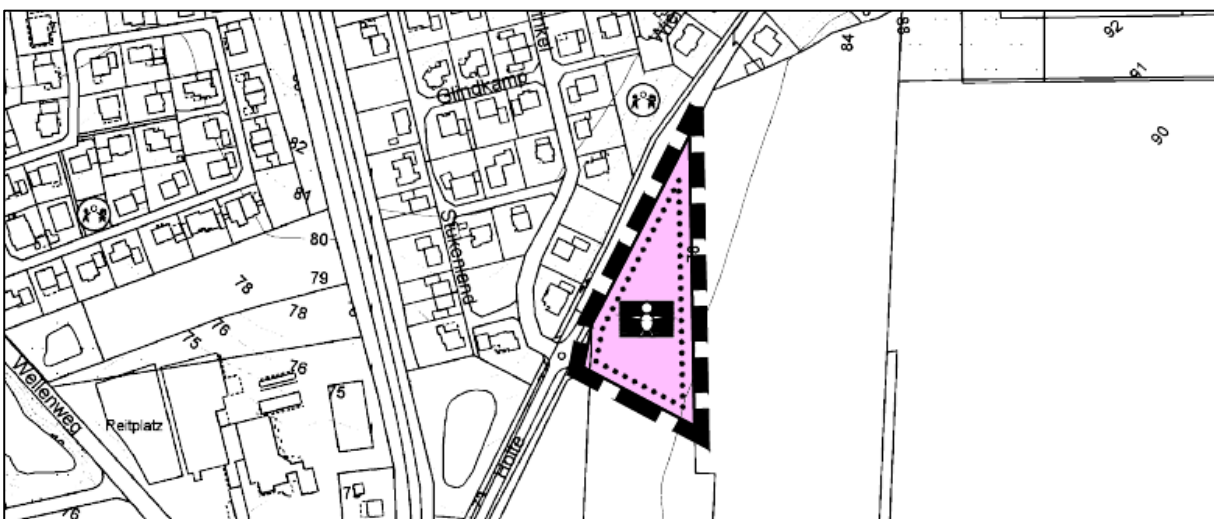


Abb. 2 : Vorentwurf zur 65. Änderung des FNP der Stadt Damme

A.3.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet ist bislang zum überwiegenden Teil noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung betroffen. Lediglich in den Bereichen in der Nähe der Straße „Holte“ und der „Steinfelder Straße“ sind Teile des Plangebietes bereits als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Nachfolgend werden die im Plangebiet und der Umgebung geltenden Bebauungspläne und deren für die Planung relevanten Festsetzungen kurz vorgestellt.

B 133 „Auwinkel“

Nördlich und westlich des Plangebietes liegt der Geltungsbereich des seit 2004 geltenden Bebauungsplanes Nr. 133 „Auwinkel“. Bei der vorliegenden Planung sind die Festsetzungen aus der seit 2011 rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Darin werden überwiegend Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete gelten folgende Festsetzungen:

- Zulässige Nutzungen: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6
- maximal zweigeschossige Bebauung
- Einzel- und Doppelhäuser
- je Einzelhaus max. 2 Wohnungen / je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung
- Mindestgrundstücksgrößen: 500 m² für Einzelhäuser und 350 m² für Doppelhaushälften
- Oberkante Rohfußboden höchstens 0,3 m über Oberkante fertiger Fahrbahn

Darüber hinaus gelten Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen, die in Abhängigkeit von der Lage im Plangebiet variieren. Im Kreuzungsbereich der Gemeindestraße Holte und der Steinfelder Straße (L 846) ist zudem eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Teile des nun vorliegenden Plangebietes sind im Bebauungsplan Nr. 133 als Verkehrsflächen festgesetzt (Siehe Abb. 3). Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes waren der Trassenverlauf der nun geplanten Entlastungsstraße und die geänderte Verkehrsführung für die Gemeindestraße Holte noch nicht endgültig festgelegt. Im Bebauungsplan Nr. 133 wurden daher in dem Kreuzungsbereich großzügig Verkehrsflächen festgesetzt, um den späteren Ausbau zu ermöglichen. Die Trassenführung hat sich inzwischen konkretisiert und diese Flächen werden nicht mehr für den Ausbau benötigt. Diese Flächen können daher durch die nun vorliegende Planung in Anspruch genommen werden.

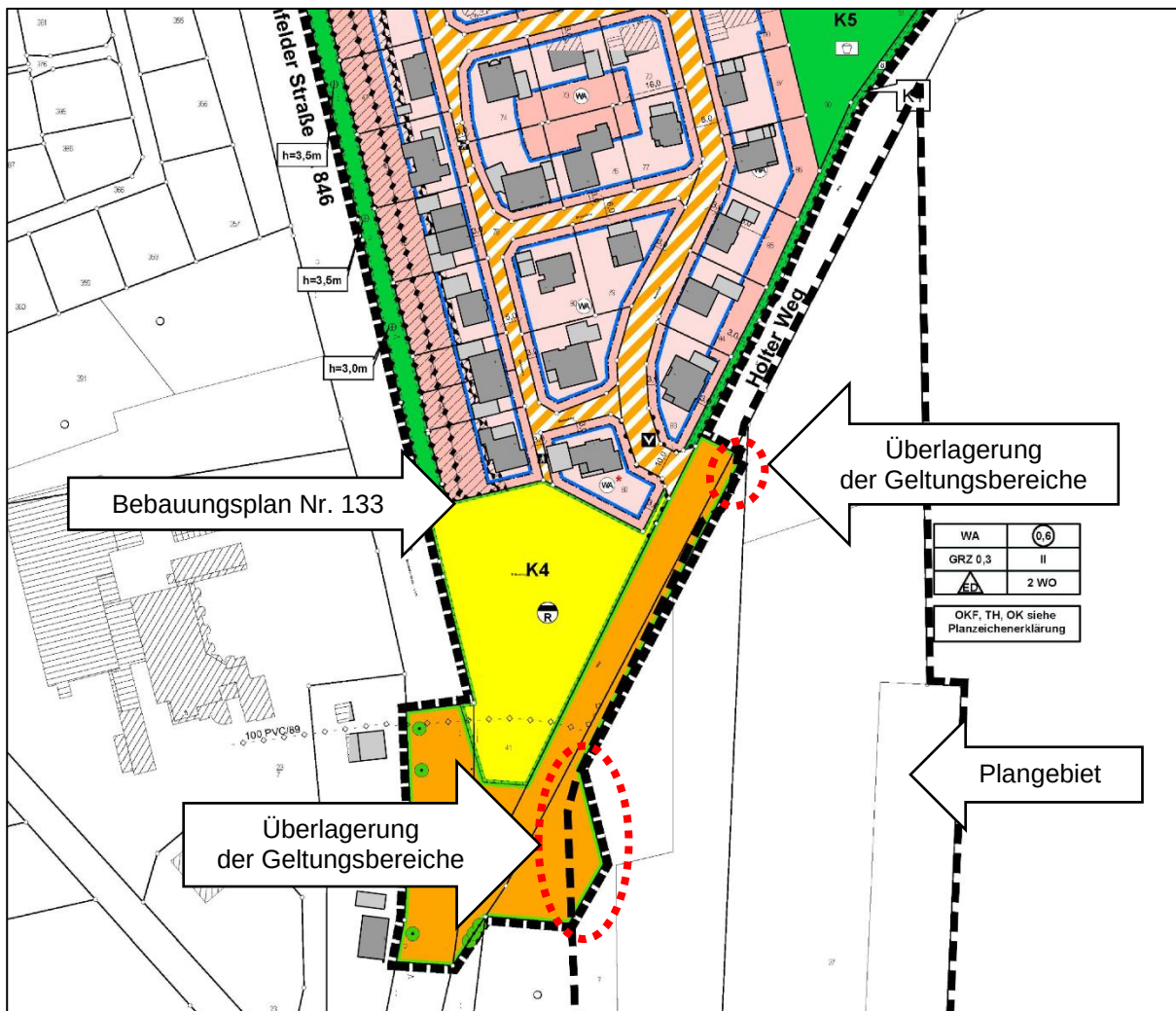


Abb. 3 : Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Auwinkel“ (2011)

B139 „Wohnpark am Bergsee“

Westlich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 139 „Wohnpark am Bergsee“. Darin sind Sondergebiete für Hotel, Freizeit, Ferienwohnung und Reitsport und Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt zudem im Kreuzungsbereich der Steinfelder Straße und des Wellenwegs eine größere Straßenverkehrsfläche fest, die die Flächen des zwischenzeitlich umgesetzten Kreisverkehrs und der neuen Trassenführung der Gemeindestraße „Holte“ umfasst.

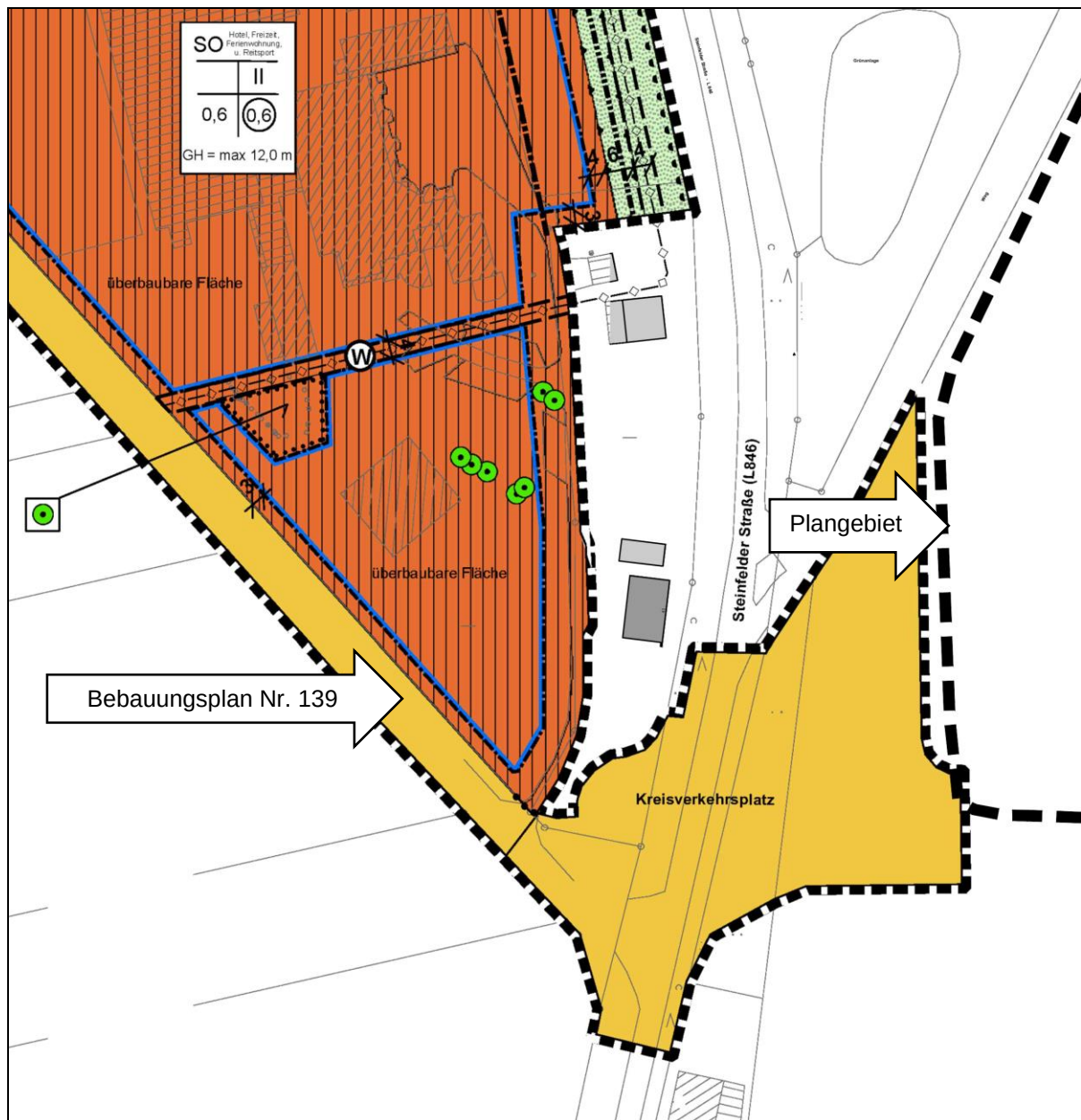


Abb. 4 : Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 139 (2010)

Bebauungsplan Nr. 178 B „Östliche Entlastungsstraße“

Südlich des Plangebietes liegt der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 178 B, mit dem die Umsetzung eines Teils der geplanten östlichen Entlastungsstraße ermöglicht werden soll. Hierzu sollen im Bebauungsplan Nr. 178 B Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden.

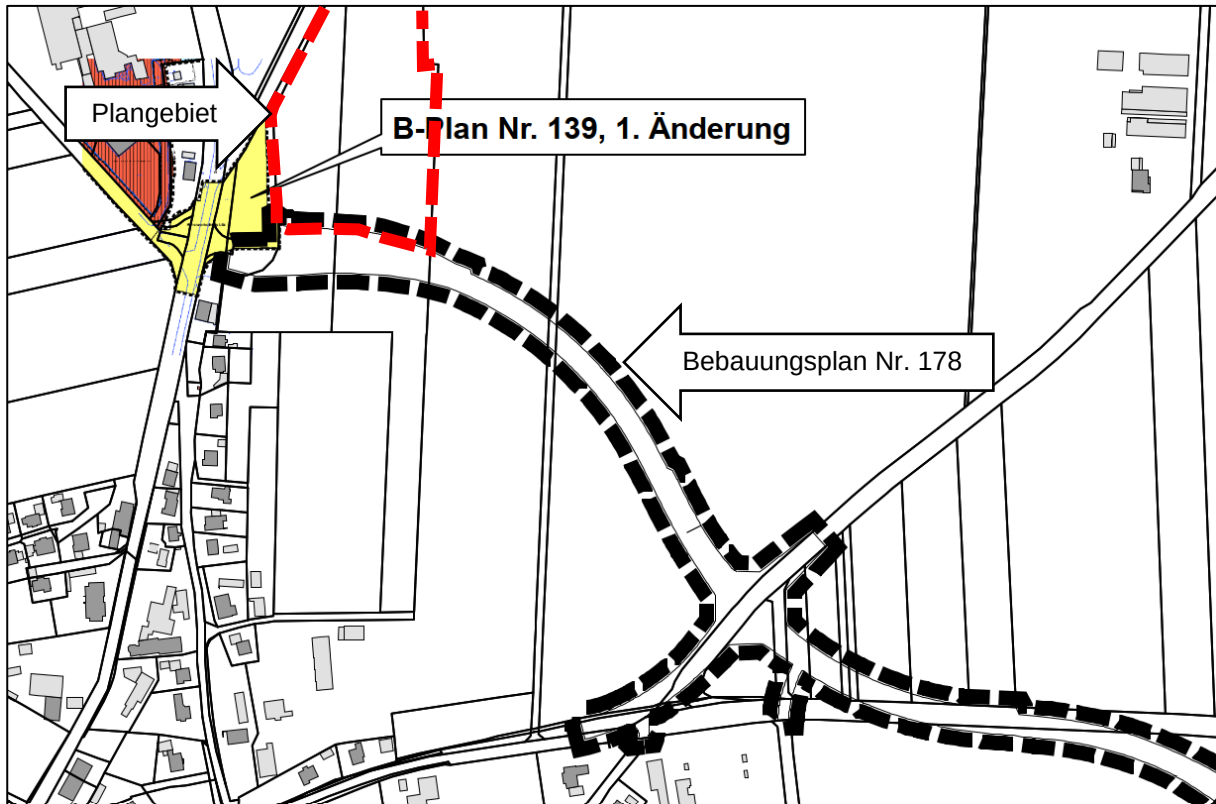


Abb. 5 : Auszug aus der Anlage 6 (Ratssitzung vom 02.07.2019) zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 178 (ohne Maßstab)

A.3.4 Außenbereichssatzung „Holte“

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein bebauter Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Im Jahr 2007 wurde für diesen Bereich die Außenbereichssatzung „Holte“ beschlossen, um einzelne, Wohnzwecken dienende Vorhaben sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben zu ermöglichen.

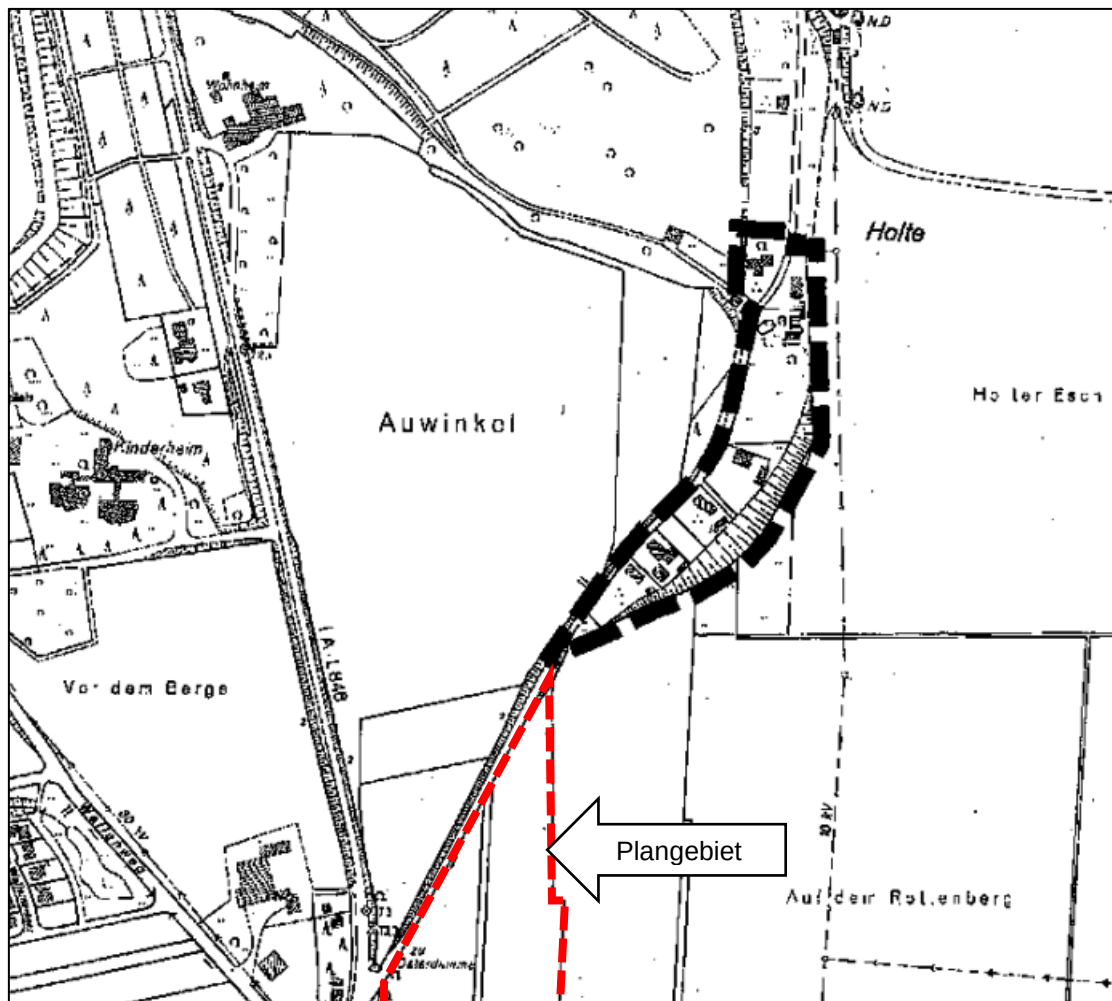


Abb. 6 : Außenbereichssatzung „Holte“ (ohne Maßstab)

A.3.5 Sonstige Planungen

Im Jahr 2018 wurde von der Stadt Damme eine Kindertagesstättenbedarfsplanung erarbeitet. Die Untersuchungen zu dieser Planung machen deutlich, dass die Stadt Damme sich in den nächsten Jahren weiter entwickeln wird und ein stetiges Wachstum, u. a. durch Zuzug zu erwarten ist. Zusätzlich erhöht sich auch weiterhin noch der Anteil der berufstätigen Mütter, weshalb die Kinder immer seltener ausschließlich Zuhause, sondern immer häufiger auch in Kindertagesstätten betreut werden.

Diese Entwicklungen bringen es mit sich, dass der Bedarf für die Kinderbetreuung wächst. Aufgrund dieser grundsätzlich positiven Entwicklung besteht Handlungsbedarf zur Erweiterung des Angebotes zur Kinderbetreuung. Das Gutachten belegt, dass rechnerisch ab dem Jahr 2020 zusätzliche Plätze benötigt werden, und zwar sowohl im Bereich der über 3jährigen als auch der unter 3jährigen Kinder. Langfristig werden weitere Krippengruppen notwendig. Die derzeit in Damme vorhandenen Kindertagesstätten sind, bis auf die Kindertagesstätte St. Katharina, jedoch nicht mehr ausbaufähig. Um den erforderlichen Bedarf zukünftig decken zu können, erscheint der Bau einer weiteren Kindertagesstätte daher unerlässlich.

A.3.6 Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 BauGB

Nach § 1a Abs. 2 BauGB hat die Stadt Damme in ihre Abwägung über die öffentlichen und privaten Belange die Grundsätze der vorrangigen Innenentwicklung sowie die Begrenzung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche einzustellen. Bei der vorliegenden Planung werden ca. 2,8 ha bisher intensiv genutzte Ackerflächen der Bewirtschaftung entzogen, um darauf ein Wohngebiet und eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte zu entwickeln.

In Damme besteht aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung eine starke Nachfrage nach Wohngrundstücken.

Die Entscheidung für die Nutzung der Fläche für wohnbauliche Zwecke ist bereits im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes gefallen, in der ein nachhaltiges Entwicklungskonzept für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung Dammes erarbeitet wurde. Bei der damaligen Auswahl der Standorte für Wohnbauflächen wurde besonderer Wert auf einen direkten Anschluss an die Siedlungsbereiche des Hauptortes Damme gelegt. Eine gute Verkehrsanbindung, die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, eine Vermeidung von zusätzlichen Immissionskonflikten und eine Schonung von Natur und Landschaft standen weiterhin im Vordergrund.

Das Plangebiet ist dabei Teil einer größeren zusammenhängenden Fläche, die zukünftig für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden soll. Das Plangebiet bildet den ersten Baustein für die Entwicklung dieser Flächen.

Da zudem der erforderliche Bedarf zur Erweiterung des Angebotes zur Kinderbetreuung nicht mehr an den vorhandenen Standorten gedeckt werden kann, ist es erforderlich, einen neuen Kitastandort zu schaffen. Dafür bietet sich der nun gewählte Standort in direkter Nähe zu vorhandenen und neu geplanten Wohngebieten an, da in neuen Wohngebieten erfahrungsgemäß der Anteil von jungen Familien besonders hoch ist.

A.3.7 Klimaschutz und Klimaanpassung § 1a Abs. 5 BauGB

Aufgrund der zukünftigen klimatischen Entwicklungen, die sich voraussichtlich durch eine Temperaturerhöhung sowie zunehmende Extremwetterereignisse wie Starkregen- und Winde auszeichnen werden, sind die Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels und die Vorbeugung negativer Auswirkungen wichtiger Bestandteil der städtischen Planung.

Die steigende Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Damme erfordert in dem Plangebiet eine Bebauung mit entsprechend fachgerechter Erschließung. Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird hierbei nach § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen.

Dazu gehört eine möglichst geringe zusätzliche Inanspruchnahme von Fläche, was sich auch in der teilweisen Ausweisung von Flächen für Geschosswohnungsbau zeigt.

Die Sicherung eines kühlen Kleinklimas in Grün- und Freiräumen, in dem günstige lufthygienische und klimatische Verhältnisse vorliegen, schützt die Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen (z.B. Wärme). Hierzu dient auch indirekt die in den Örtlichen Bauvorschriften getroffene Regelung zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit der eine Gestaltung der Vorgartenbereiche mit Stein- und Kiesflächen, deren versiegelte Flächen zusätzlich das Stadtklima aufheizen würden, ausgeschlossen wird. Zudem wird durch eine Niederschlagsrückhaltung im Plangebiet eine Überlas-

tung der vorhandenen Regenwasserkanalisation und damit auch potenziellen Überschwemmungen aufgrund von Starkregenereignissen vorgebeugt, so dass die Sicherheit der Gebäude sowie der Anwohner im Siedlungsgebiet Dammes gewährleistet ist.

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Damit kann entsprechend der Zielsetzung der Planung Wohnnutzung im Gebiet erfolgen. Es werden allerdings die sonst gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen, da die Flächen vorwiegend zur Deckung des Bedarfs für Wohnbebauung dienen sollen.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für die Allgemeinen Wohngebiete orientiert sich an der zulässigen Bebauung in vergleichbaren Baugebieten in der Stadt Damme.

Allgemeines Wohngebiet WA1

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung für die Allgemeinen Wohngebiete orientiert sich an der zulässigen Bebauung in vergleichbaren Baugebieten für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Damme.

Entlang der Steinfelder Straße und der südlich geplanten Entlastungsstraße sind Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten. Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes entlang dieser Verkehrswege 5 m hohe Lärmschutzwände zu errichten. Durch die Festsetzung einer maximal eingeschossigen Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 soll sichergestellt werden, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSch in allen zulässigen Geschossen eingehalten werden können, da laut der schalltechnischen Untersuchung mit Hilfe der Lärmschutzwand der erforderliche Schutz im WA 1 nur im Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss erreicht werden kann.

Darüber hinaus wird die Höhe der Gebäude beschränkt. Die maximale Höhe der Wohngebäude wird dabei von der Dachform abhängig gemacht. Für Wohngebäude mit Flachdächern gilt eine maximale Gebäudehöhe von 6,0 m und für Pultdächer eine von 6,5 m. Für Gebäude mit anderen Dachformen werden eine maximale Traufhöhe von 4,0 m und eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m festgesetzt. Diese Höhenbeschränkung entspricht den Festsetzungen für Wohngebäude in vergleichbaren Wohngebieten am Ortsrand.

Allgemeines Wohngebiet WA2

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 werden eine maximal zweigeschossige Bebauung, eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung für die Allgemeinen Wohngebiete

orientiert sich an der zulässigen Bebauung in vergleichbaren Baugebieten für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Damme.

Darüber hinaus wird die Höhe der Gebäude beschränkt. 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 Gebäudehöhe von 8,5 m festgesetzt. Diese Höhenbeschränkung entspricht den Festsetzungen für Wohngebäude in vergleichbaren Wohngebieten am Ortsrand.

Allgemeines Wohngebiet WA3

Das Allgemeine Wohngebiet WA3 soll dazu dienen im geringen Umfang auch Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten unterzubringen. Hierfür soll ein im Vergleich zum WA 1 und WA 2 geringfügig höheres Maß der baulichen Nutzung zulässig sein.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 werden eine maximal zweigeschossige Bebauung und eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Darüber hinaus wird die Höhe der Gebäude beschränkt. 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 10,0 m und eine maximale Gebäudehöhe von 11,0 m festgesetzt. Diese Höhenbeschränkung entspricht den Festsetzungen für Wohngebäude in vergleichbaren Wohngebieten mit mehreren Wohneinheiten.

Bei den unterschiedlichen Festsetzungen 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.

Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante des Rohfußbodens, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Oberkante des Rohfußbodens höchstens 30 cm über Oberkante der gewachsenen Geländeoberfläche liegen darf. Damit soll sichergestellt werden, dass die Kellergeschosse der neu zu entstehenden Gebäude nicht zu sehr aus dem Gelände herausragen.

Der obere Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Firsthöhen ist der höchste Punkt des Daches, wobei Antennen, Schornsteine und Ähnliches von dieser Festsetzung unberücksichtigt bleiben.

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, Wintergärten und Vorbauten ausgenommen, um somit Spielräume für die architektonische Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen.

B.1.3 Bauweise/ Anzahl der Wohnungen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 2 dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden. Um den Charakter des Ein- bis Zweifamilienhausgebietes zu sichern, wird zusätzlich festgesetzt, dass im Einzelhaus nur zwei Wohnungen und in einer Doppelhaushälfte nur eine Wohnung errichtet werden darf. Damit wird sichergestellt, dass in einem optisch als Einzel- oder Doppelhaus in Erscheinung tretenden Gebäude nur zwei Wohnungen untergebracht werden können.

Das Allgemeine Wohngebiet WA3 soll dazu dienen, im geringen Umfang auch Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten unterzubringen. Daher sind im WA 3 in einem Einzelhaus bis zu 6 Wohnungen zulässig.

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 WA 1 und WA 2 die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 500 m² und je Doppelhaus eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² für beide Haushälften zusammen einhalten. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 1000 m² einhalten.

Diese Festsetzungen orientieren sich an üblichen Grundstücksgrößen vergleichbarer Gebiete in Damme.

B.1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in dem Allgemeinen Wohngebiet ermöglicht einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude.

Dies findet seinen Ausdruck in den mehrheitlich 5 m breiten nicht überbaubaren Bereichen zu den Erschließungsstraßen, dem Abstand von 3 m zur östlichen Geltungsbereichsgrenze und den Flächen für Lärmschutzeinrichtungen sowie dem Abstand von 5 m zu der Fläche für die Regenwasser Rückhaltung.

Innerhalb des Plangebietes müssen Garagen und offene Garagen einen Mindestabstand von 5 m zur nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie einhalten. Dadurch sollen die straßenseitigen Grundstücksbereiche von Garagen und Carports freigehalten werden, um eine ungefährdete Ein- und Ausfahrt von Garagenanlagen auf öffentliche Straßen zu ermöglichen.

B.2 Gemeinbedarfsfläche

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt, auf der eine neue Kindertagesstätte errichtet werden soll, um den in Damme bestehenden Bedarf für die Erweiterung des Angebotes zur Kinderbetreuung decken zu können.

Die Stadt Damme möchte sich an dieser Stelle einen möglichst großen Spielraum für die Gestaltung Kindertagesstätte offen halten, daher wird auf weitere Festsetzungen, wie zum Maß der baulichen Nutzung oder Baugrenzen verzichtet.

B.3 Verkehr

Das Plangebiet grenzt westlich an die Gemeindestraße Holte, die südwestlich des Plangebietes über einen Kreisverkehr an die Steinfelder Straße (Landesstraße 846) anschließt. Der Steinfelder Straße kommt eine übergeordnete Funktion in der Stadt Damme zu und die Gemeindestraße Holte dient vorwiegend der Erschließung der Wohngebiete Holte und Auwinkel.

Südlich des Plangebietes soll in den nächsten Jahren eine Entlastungsstraße entstehen. Zu Realisierung dieser Straße wird aktuell der Bebauungsplan Nr. 178 „Östliche Entlastungsstraße“ aufgestellt.

Die Erschließung des Plangebietes wird über eine Zufahrt zur Gemeindestraße Holte im nordwestlichen Teil des Plangebietes erfolgen. Diese wird sich gegenüber der Zufahrt zum Wohngebiet Auwinkel befinden. Eine direkte Anbindung an die neu geplante Entlastungsstraße ist nicht vorgesehen.

Bei der Entwicklung des Baugebietes wird eine weitere bauliche Entwicklung und Erschließung der Nachbarflächen nach Westen bereits vorausschauend berücksichtigt. Südlich der Gemeinbedarfsfläche wird daher eine 13 m breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die 13 m breite Verkehrsfläche soll dabei als Sammelstraße für weitere anschließende Wohngebiete dienen. Die Verkehrsfläche reicht daher im Osten bis an die Gebietsgrenzen, um die Straße bei späteren Planungen weiterzuführen zu können.

Das zukünftige Wohngebiet wird über eine ringförmig verlaufende, 8 m breite Verkehrsfläche erschlossen. Im südöstlichen Teil des Plangebietes wird davon ausgehend zudem eine weitere Weiterführung der Straße bei späteren Planungen ermöglicht.

Die Haltestelle „Damme Ecke Steinfelder-/Osterdammer Straße“ liegt an der Steinfelder Straße etwa 200 m südlich des Plangebietes. Von der Haltestelle verkehrt die Buslinie S60 regelmäßig in das Zentrum von Damme und nach Vechta.

B.4 Immissionsschutz

B.4.1 Vorhandene Situation

Durch die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum sowie der damit verbundenen Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben und der Nähe zur Landesstraße 846 (Steinfelder Straße) sowie der geplanten Entlastungsstraße ist das Auftreten von Lärm- und Geruchsimmissionen zu prüfen.

Geruchsimmissionen

In der Umgebung des Bebauungsplanes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungsanlagen. Dabei handelt es sich um einen Betrieb westlich des Plangebietes an der Kreisstraße 272 Bokern und zusätzlich um mehrere Betriebe südlich des Geltungsbereiches, auf Höhe der

Lembrucher Straße, sodass nachteilige Auswirkungen im Planungsgebiet durch landwirtschaftliche Tierhaltung nicht auszuschließen sind.

Zur Überprüfung der immissionsschutzrechtlichen Situation im Plangebiet wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen im Mai 2019 ein Immissionsschutzgutachten erstellt, in dem neun in der Umgebung vorhandene landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungsanlagen berücksichtigt wurden. Die Berechnungen haben ergeben, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 8,4 % der Jahresstunden im nördlichen Teil des Plangebietes und 12,2 % der Jahresstunden im südlichen Teil liegen. Die Richtwerte der GIRL für Allgemeine Wohngebiete (10 % der Jahresstunden) werden im überwiegenden Teil des Plangebietes überschritten.

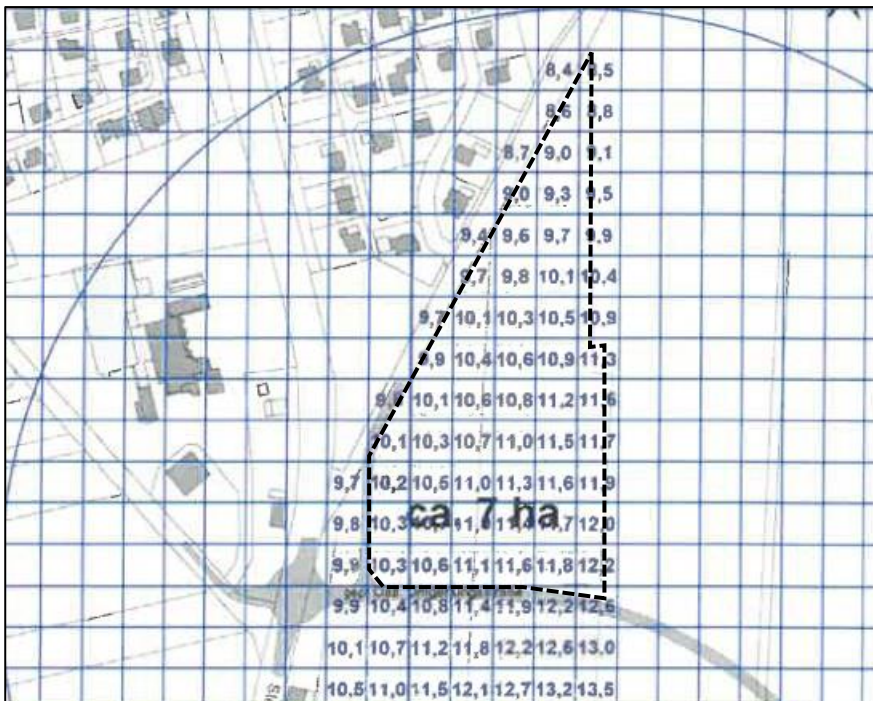


Abb. 7 :Auszug aus dem Immissionsschutzgutachten der Landwirtschaftskammer Nds. (S. 8)

Emissionen durch Verkehrslärm

Im Plangebiet ist außerdem der Verkehrslärm ausgehend von der Steinfelder Straße (Landesstraße 846), der geplanten Entlastungsstraße südlich des Plangebietes sowie der Gemeindestraßen Holte und Wellenweg für die zukünftigen Bewohner auf seine negative Auswirkung zu überprüfen.

Hierzu wurde im Januar 2020 eine schalltechnische Untersuchung durch die Itap GmbH (Institut für technische und angewandte Physik) erstellt. Der Berechnung liegt ein Prognosewert für das Jahr 2030 zur Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen zugrunde.

Vorabberechnungen haben gezeigt, dass für das Plangebiet aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. In Abstimmung mit der Stadt Damme wurde bei der Berechnung daher eine 5 m hohe Lärmschutzwand entlang der östlichen und südlichen Grenzen des Plangebietes berücksichtigt.

Im oben genannten Gutachten wurde errechnet, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA gegenüber Verkehrslärm (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts), unter Berücksichtigung einer Lärmschutz-

wand mit einer Höhe von 5 m, an den untersuchten Immissionsorten im Erdgeschoss (2 m Höhe), im ersten (4,8 m Höhe) und im zweiten Obergeschoss (7,6 m Höhe) zum Teil überschritten werden.

Die Orientierungswerte werden an den am stärksten belasteten Baugrenzen im Erdgeschoss um etwa 1 dB(A) tags und nachts, im 1. OG etwa 4 dB(A) tags und nachts und im 2. OG um etwa 9 dB(A)tags und nachts überschritten.

Im Zusammenhang mit der geplanten Entlastungsstraße südlich des Plangebietes ist zudem zu prüfen, ob im Plangebiet auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten werden. Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsgrenzwerte in den Allgemeinen Wohngebieten im Erdgeschoss und dem 1. OG an den Baugrenzen gerade noch eingehalten, aber im 2. OG in einigen Teilen des Plangebietes überschritten werden (siehe Abb. 7).

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

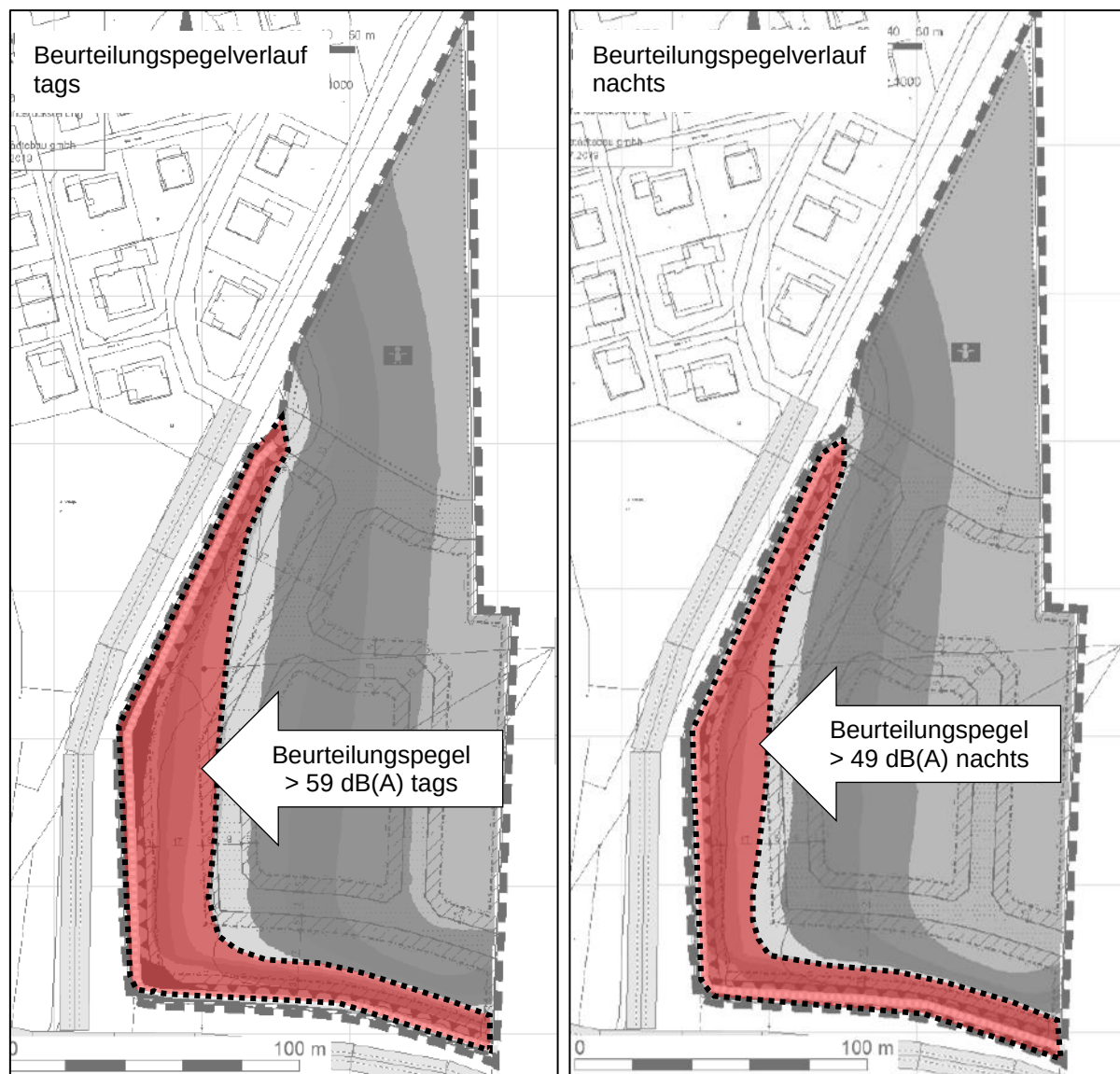


Abb. 8 :Beurteilungspegelverlauf im 2. OG - relative Aufpunkthöhe 7,6 m (itap 2020, Seite 16 (tags) und Seite 23 (nachts))

Gewerbliche Emissionen

Da sich in der Nähe des Plangebietes keine größeren Gewerbebetriebe befinden, sind keine Belastungen durch gewerbliche Immissionen zu erwarten.

B.4.2 Planerische Auswirkungen

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Stadt Damme in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet des Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteiles zu berücksichtigen. Die Stadt hat sich deshalb zu vergegenwärtigen, dass jede Nutzung im Nahbereich der Steinfelder Straße sowie der neu geplanten Entlastungsstraße erheblich durch Verkehrslärm beeinträchtigt wird. Dies gilt naturgemäß besonders für die störempfindliche Wohnnutzung und ist umso gravierender, je näher diese an die Emissionsquellen heranrückt.

In ihrer planerischen Abwägung hat die Stadt Damme die oben dargelegten Abwägungsgesichtspunkte zu bewerten, Lösungen zur Vermeidung oder Minimierung der Belastungen zu prüfen und ggfs. einen vertretbaren Kompromiss zur Berücksichtigung der einander prinzipiell entgegenstehenden Belange zu formulieren.

Emissionen durch Verkehrslärm

Ein Verzicht auf die Nutzung des Plangebietes für Wohnzwecke aus Gründen des Immissionsschutzes erfolgt nicht, da die Fläche sonst städtebaulich gut für diese Nutzung geeignet ist. Ein Kompromiss zur sinnvollen Siedlungsentwicklung besteht bezogen auf Verkehrslärm für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 189 darin, aktive Schallschutzmaßnahmen zu errichten und den zukünftigen Bewohnern ein vertretbares Maß an Immissionsbelastungen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 zuzumuten, ohne dass es jedoch zu unververtretbaren oder gar gesundheitsgefährdenden Lärmeinwirkungen kommen wird.

Bei der vorliegenden Planung ist eine besondere planungsrechtliche Situation zu beachten. Im Rahmen der Beurteilung des Verkehrslärms sind nicht nur vorhandene Straßen, sondern auch eine aktuell in Planung befindliche Entlastungsstraße zu berücksichtigen, die zukünftig südlich des Plangebietes verlaufen soll. Hierzu wird zeitnah zur nun vorliegenden Planung der Bebauungsplan Nr. 178 B „Östliche Entlastungsstraße“ aufgestellt, in dem der geplante Verlauf der Entlastungsstraße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird.

Zur Beantwortung der Frage, welche Immissionswerte durch Straßenverkehrslärm noch zu vertreten sind, kann die Stadt Damme auf verschiedene Regelwerke zurückgreifen. Hier sind zu nennen die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung). 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. Dies gilt speziell für die 16. BImSchV, die höhere Immissionspegel als die DIN 18005 für zulässig erklärt. Bei Einhaltung dieser Immissionsgrenzwerte ist grundsätzlich von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen.

	DIN 18005		16. BImSchV	
	Orientierungswerte		Immissionsgrenzwerte	
	tags	nachts	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	45 dB(A)	59 dB(A)	49dB(A)

Während die DIN 18005 Orientierungswerte für die städtebauliche Planung liefert, ist der Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung klar definiert. Die Verordnung ist demnach beim Bau von neuen Straßen anzuwenden und wird auch bei der Umsetzung der südlich des Plangebietes geplanten Entlastungsstraße zu beachten sein. Um die geplanten Entlastungsstraße südlich des Plangebietes umsetzen zu können, ist im Rahmen der vorliegenden Planung sicherzustellen, dass die Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV an den relevanten Immissionspunkten eingehalten werden, denn setzt ein Bebauungsplan neue Verkehrsflächen fest, ist im Planaufstellungsverfahren zu prüfen bzw. zumindest abzuschätzen, ob die Grenzwerte der 16. BImSchV bei vorhandener Wohnbebauung überschritten werden, so dass zu deren Gunsten zwingend Maßnahmen zum Lärmschutz vorzusehen sind.

Mit der Bebauung erst in einem größeren Abstand zu beginnen, würde bedeuten, Flächen, die sich zukünftig innerhalb einer zusammenhängenden Bebauung befinden sollen, ungenutzt liegen zu lassen. Die Stadt Damme hat sich daher für die Errichtung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen entlang der südlichen und westlichen Grenzen des Plangebietes entschieden.

Darüber hinaus werden in den Allgemeinen Wohngebieten die Bereiche, in denen die Immissionsgrenzwerte auch im ersten Obergeschoss nicht eingehalten werden, nicht als überbaubare Flächen ausgewiesen.

Zudem wird in den Bereichen, in denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im zweiten Obergeschoss überschritten werden, festgesetzt, dass hier nur eine maximal eingeschossige Bebauung zulässig ist. Damit ist eine Bebauung mit einem Erdgeschoss (Vollgeschoss) sowie einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) möglich, es wird jedoch sichergestellt, dass die Immissionsgrenzwerte an der Bebauung eingehalten werden.

Trotz der vorgesehenen 5 m hohen Lärmschutzeinrichtung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet zum Teil überschritten, so dass nur passive Maßnahmen zum Schallschutz bzw. eine entsprechende Anordnung der Aufenthaltsräume im Gebäude für den notwendigen Schallschutz sorgen können. So können gerade für die Nachtzeit Wohn- und Schlafräume aber auch tagsüber Schlaf- und Ruheräume in der geplanten Kindertagesstätte durch bauliche Maßnahmen effektiv gegen Lärmeinwirkungen geschützt werden, sodass die Überschreitung der oben genannten Beurteilungspegel zur Nachtzeit vertretbar ist.

Im Zuge der schalltechnischen Berechnungen wurden Lärmpegelbereiche herausgearbeitet, die sich auf eine relative Aufpunkthöhe von 4,8 m über Grund für die Bebauung im WA 1 und 7,6 m über Grund für die Bebauung im WA 2 beziehen. Damit werden Immissionsorte auf Höhe des, in dem WA 1 zulässigen 1. OG Geschosses und dem im WA 2 zulässigen 2. OG berücksichtigt. Die Flächen innerhalb der Lärmpegelbereiche III werden im Bebauungsplan als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt, in denen bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum

baulichen Schallschutz vorzusehen sind. Entsprechend der DIN 4109 wird daher festgesetzt, dass die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Steinfelder Straße und der südlich des Plangebietes geplanten Entlastungsstraße liegenden Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (ausgenommen sind Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) in den im Plan vorgegebenen Geschossen so ausgeführt werden müssen, dass sie den Anforderungen der Lärmpegelbereich III entsprechen.

In den Lärmpegelbereichen sind folgende resultierende Schalldämm-Maße einzuhalten:

- Lärmpegelbereich III 35 dB(A) tags/ 30 dB(A) nachts

Darüber hinaus ist bei Schlaf- und Ruheräumen sicherzustellen, dass dieses Schalldämm-Maß auch bei Zuführung von Frischluft gewährleistet bleibt.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass bei Neubauten aufgrund der Energieeinsparverordnung (EnEV) die erforderlichen Baukonstruktionsmerkmale für Wände, Dächer und Türen das erforderliche Schalldämmmaß aufweisen, so dass in der Regel in den Lärmpegelbereich I und II einen ausreichender Schallschutz im Gebäudeinneren nach DIN 4109 gewährleistet ist. Somit kann auf die zusätzliche Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen in den Teilen des Plangebietes, in denen Emissionen entsprechend der Lärmpegelbereichen I und II zu erwarten sind, verzichtet werden.

Die Außenwohnbereiche der Allgemeinen Wohngebiete sind durch die Errichtung der 5 m hohen Lärmschutzeinrichtung ausreichend geschützt. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind hierfür nicht erforderlich.

Die Bereiche der Gemeinbedarfsfläche (Kita) sind zwar nicht durch die geplante Lärmschutzeinrichtung geschützt. Da im Plangebiet die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV jedoch eingehalten werden und daher grundsätzlich von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auszugehen ist, sind Festsetzungen zum Schallschutz in diesen Bereichen nicht erforderlich.

Geruchsimmissionen

Der Außenbereich der Stadt Damme ist besonders durch die Ansiedlung von Tierhaltungsanlagen (Intensivtierhaltung) geprägt. Deswegen ist bei jeder Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Siedlungszwecke die jeweilige Geruchssituation im Planungsraum zu berücksichtigen.

Wie oben dargelegt, werden die Richtwerte der GIRL für Allgemeine Wohngebiete (10 % der Jahresstunden) im überwiegenden Teil des Plangebietes überschritten.

Ein wahrnehmbarer anlagentypischer Geruch über 15 % der Jahresstunden am Immissionsort (Plangebiet) ist in der Regel als erhebliche Belästigung zu werten. Diese Werte werden im Plangebiet laut der gutachterlichen Berechnung nicht erreicht. Bei der Geruchsbeurteilung entsprechend der GIRL ist jeweils die tatsächliche Nutzung im Plangebiet und der Umgebung zugrunde zu legen. Bei Flächen, die an den Außenbereich grenzen, können dabei auch höhere Werte als noch verträglich erachtet werden, als dies im Siedlungsbereich der Fall wäre.

Im vorliegenden Fall ist jedoch nicht nur die Erheblichkeit der Geruchsbelästigung innerhalb des Plangebietes, sondern auch die weitere Entwicklungsmöglichkeit der umliegenden bzw. betroffenen tierhaltenden Betriebe im Falle einer Umsetzung der Bauleitplanung zu prüfen. Die Zielsetzungen, die mit der jeweiligen Bauleitplanung verbunden sind, sind mit den Interessen bzw. Belangen der Tierhaltungsbetriebe abzuwägen.

Aufgrund der schon vorhandenen Bebauung entlang der Steinfelder Straße und in Osterdamme ist 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.

Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass bei einigen der in Osterdamme ansässigen Betrieben mittel- bis langfristig mit einer Aufgabe der Tierhaltung zu rechnen ist, da die dortigen Betriebe an den Standorten keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr besitzen oder die Hofnachfolge zum Teil auch nicht gesichert ist. Daher ist damit zu rechnen, dass sich die Geruchsemissionen aus der landwirtschaftlichen Tierhaltung in Zukunft verringern werden und somit auch die Geruchsbelastung im Plangebiet abnehmen wird.

B.5 Natur und Landschaft

B.5.1 Vorhandene Situation

Das Plangebiet besteht aus einer größeren (ca. 2.8 ha) Ackerfläche, die zuletzt als „Maisacker“ genutzt wurde. Im Plangebiet befinden sich keine Gehölzstrukturen.

Das Plangebiet ist Teil einer größeren zusammenhängenden Ackerfläche die sich weiter in Richtung Süden und Osten erstreckt. Östlich des Plangebietes beginnt ein überwiegend mit Äckern geprägter, leicht hügeliger Landschaftsraum, indem sich nur vereinzelt Baumreihen oder verstreut einzelne Hofstellen befinden. Die Ackerflächen südlich erstrecken sich bis zu den Siedlungsbereichen Osterdammes.

Westlich des Plangebietes verläuft die Gemeindestraße Holte, an die sich das Wohngebiet Auwinkel anschließt. Entlang der Gemeindestraße Holte verläuft ein kleiner Graben. Entlang dieses Grabens befinden sich im Bereich der Gemeinbedarfsfläche vereinzelt Laubgehölze in Form von Sträuchern. Entlang der gegenüberliegenden Straßenseite verläuft zudem eine aus Eichen bestehende Baureihe.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete in Form von z.B. Natur- und Landschaftsschutzgebieten, Vogelschutzgebieten oder FFH- Gebieten.

Boden / Fläche

Das Geländeniveau liegt zwischen ca. 72 und 81 m ü. NHN. Die Fläche steigt in Richtung Osten an und fällt in Richtung der Straße Holte ab bzw. des Kreisverkehrs an der Steinfelder Straße ab.

Die historische Landnutzung des Planungsraumes ist die Ackernutzung. Aufgrund der vorherrschenden, jahrzehntelang praktizierten intensiven landwirtschaftlichen Bodennutzung sind im Bereich der oberen Bodenhorizonte Veränderungen zu erwarten. Laut der Bodenübersichtskarte 1 : 50.000 (NIBIS-Kartenserver) liegt im Plangebiet der Bodentyp Mittlerer Brauner Plaggenesch unterlagert von Parabraunerde vor. Plaggeneschböden sind ein Zeugnis alter Bewirtschaftungsformen. Die Eschböden sind durch den anthropogenen Plaggenauftrag in ihrer Ertragsfähigkeit erheblich verbessert worden. Bei Plaggeneschböden handelt es sich um kulturhistorisch bedeutsamen Böden, in denen auch mit Bodenfunden gerechnet werden kann.

Der geotechnische Bericht des rasteder erdbaulabors zeigt, dass der Mutterbodenauftrag im Plangebiet unterschiedlich stark ausgeprägt zu sein scheint, da die Höhe des Mutterbodens von 0,3 m im Norden des Plangebietes bis zu 0,8 m im östlichen Teil des Plangebietes reicht. Es ist somit auch von unterschiedlichen Qualitäten des Plaggeneschbodens auszugehen.

Im Plangebiet liegen bislang keine Versiegelungen vor.

Grundwasser

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet mit stark wechselnden Wasserständen der Grundwasseroberfläche (NIBIS® Kartenserver).

Die Grundwasserneubildungsrate wird vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie auf dem NIBIS® Kartenserver für den nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes mit 250 - 300 mm/a und für den mittleren Bereich mit Werten zwischen 100 und 250 mm/a angegeben. Nach der Hydrologischen Übersichtskarte 1:200.000 besteht ein hohes Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich des Plangebietes verläuft jedoch entlang der Gemeindestraße Holte ein Graben.

Luft/Klima

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.

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

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta ist ausgehend vom Dammer Bergsee eine Talung mit Kalt-/ Frischlufttransport in Richtung Südosten angegeben. Solch kühle Luftströmungen, 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. Diese Luftströmungen sind wahrscheinlich durch die Bebauung im Bereich Auwinkel bereits stark beeinträchtigt.

B.5.2 Planerische Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 189 werden im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet sowie einen neuen Standort für eine Kindertagesstätte geschaffen.

Durch die Bebauung im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und der Gemeinbedarfsfläche sowie der 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 und 0,4 auf das erforderliche Maß begrenzt. Insgesamt ist zusammen mit den Straßenverkehrsflächen damit eine Versiegelung von ca. 14.000 m² möglich und damit ist ein erheblicher Ein-

griff 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 im WA 1 und WA 2 bzw. 0,4 im WA 3, erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. 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.

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, in 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

Biotoptyp (Bestand: Dez 2019)		Fläche	Wertfaktor	Werteinheiten
Nr.	Bezeichnung	m²	WF	WE
11.1	Acker	27.665	1,2	33.198
	Summe	27.665		33.198

Planung

Biotoptyp		Fläche	Wertfaktor	Werteinheiten
Nr.	Bezeichnung	m²	WF	WE
13.1.1	Verkehrsfläche (OVS) (Verkehrsfl. 80%)	3.185	0,0	0
12.1	Scher- und Trittrasen (GR) (Verkehrsfl. 20%)	796	0,8	637
13	Gebäude/Versiegelte Fläche (O) (60 % WA3)	755	0,0	0
12.6.4	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)(40% WA3)	503	1,0	503
13	Gebäude/Versiegelte Fläche (O) (45 % WA1 und WA2)	6.580	0,0	0
12.6.4	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)(55% WA1 und WA2)	8.043	1,0	8.043
13	Gebäude/Versiegelte Fläche (O)(60% der Gemeinb. Fl.)	3.411	0,0	0
12.6.4	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)(40% der Gemeinb. Fl.)	2.274	1,0	2.274
13.14	Regenrückhaltebecken (OW)	1.150	1,0	1.150
13.16.4	Sonstige Mauer/Wand (OMX)(Grünfl.+LSW)	968	0,3	290
	Summe	27.665		12.897

Kompensationsdefizit	-20.301
----------------------	---------

Nach Durchführung der Planung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 20.301 Werteinheiten, die auf Quadratmeter bezogen sind. Zum Ausgleich dieses Defizits sind somit ca. 20.301 m² um eine Wertstufe aufzuwerten. Der Flächenbedarf erhöht bzw. verringert sich entsprechend, wenn die Aufwertung weniger oder mehr als eine Wertstufe beträgt.

Die Stadt Damme wird die Aufwertung in einer Sammelkompensationsmaßnahme durchführen. Eine Zuordnung zu einer konkreten Maßnahme erfolgt noch vor dem Beschluss dieser Bauleitplanung als Satzung.

B.5.3 Artenschutz

Rechtliche Ausgangslage

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden Baurechte geschaffen. Können diese Baurechte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Ein Scheitern der Umsetzung des Bebauungsplanes aus artenschutzrechtlichen Gründen ist nur dann gegeben, wenn dem Vorhaben nicht im Rahmen der Baugenehmigung durch Auflagen zur Realisierung verholffen werden kann. 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.

Prüfung der Verbotstatbestände

Das Plangebiet wurde im Jahr 2019 durch das Ingenieurbüro Himmel auf seine Bedeutung als Lebensraum für europäische Vogelarten unter besonderer Berücksichtigung der streng geschützten und ausgewählten europäischen Vogelarten untersucht und bewertet. Hierzu wurde im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Flächen im Zeitraum zwischen April und Juni 2019 eine stichprobenhafte Brutvogelkartierung durchgeführt. Da im Plangebiet keine geeigneten Strukturen für Fledermäuse oder Hirschkäfer vorhanden sind, wurde auf eine diesbezügliche Untersuchung verzichtet.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche, auf der sich keine Gehölze befinden. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich jedoch Gehölzstrukturen. Direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich entlang des westlich des Plangebietes verlaufenden Grabens wenige Sträucher. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Gemeindestraße Holte verläuft eine Baumreihe mit alten Eichen.

Durch die Untersuchungen wurden im Plangebiet keine Brutvögel nachgewiesen. Die Ackerfläche besitzt als Brutvogellebensraum damit keine Bedeutung. Bei der Umsetzung der Planung gehen somit keine Brutreviere von Vögeln verloren.

In der Umgebung des Plangebietes wurden jedoch 14 Arten mit möglichen Brutrevieren festgestellt. Dabei handelt es sich sowohl um Offenlandarten, als auch an Gehölze gebundene Arten. Da die potenziellen Brutgebiete der angetroffenen Arten nahe am Plangebiet liegen, kann es durch die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Baumaßnahmen neben der Zerstörung von Brutgebieten auch zu vorübergehenden Störungen von Brutvögeln in angrenzenden Flächen kommen.

In den nachfolgenden Tabellen wird zusammengefasst, inwieweit die o.g. Verbotstatbestände berührt werden und welche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ggf. zu ergreifen sind.

Tabelle 1: Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG

Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)		
relevante Artengruppen	Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Brutvögel	im Plangebiet: Keine (Gehölzbestände werden nicht überplant) in angrenzende Gehölzbeständen: Gefahr von baubedingten Tötungen bei Beschädigung oder Beseitigung von Sträuchern entlang des Grabens im Rahmen der Baumaßnahmen	Erhalt und Schutz der Gehölze entlang des Grabens, während der Baumaßnahmen

Tabelle 2: Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG

Verbot der *erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG) [*eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert]		
relevante Artengruppen	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung Erheblichkeitsprüfung (Erhaltungszustand der lokalen Population)	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Brutvögel	Während der Bauarbeiten werden akustische und visuelle Störreize durch Baumaschinen und Baufahrzeuge sowie durch die Bauarbeiter ausgelöst, die eine Scheuchwirkung auf einzelne Vogelarten in der Umgebung des Plangebietes ausüben können. Eine erhebliche Beeinträchtigung, die mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen einhergeht, ist nicht zu erwarten. Die Arten können in umgebenden Flächen ausweichen und die Habitate nach der Baumaßnahme wieder nutzen.	nicht erforderlich

Tabelle 3: Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG

Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG) [Ein Verstoß liegt für die in § 44(5) BNatSchG genannten Vorhaben nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.]		
relevante Artengruppen	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung; Prüfung der ökolog. Funktion im räumlichen Zusammenhang	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Brutvögel	Keine	keine

Folgerungen für das Planverfahren

Aus artenschutzrechtlicher Sicht stehen der Umsetzung des Bebauungsplanes keine offensichtlichen Gründe entgegen, wenn die Gehölze am Graben entlang der Gemeindestraße Holte erhalten und ausreichend vor Schädigungen geschützt werden. In der Planzeichnung ist hierzu ein entsprechender Hinweis enthalten.

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.6 Infrastruktur

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Versorgungsleitungen 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.

Niederschlagswasser

Im Vorfeld der Erschließungsplanung wurde durch das raster erdbaulabor im März 2019 ein Geotechnischer Bericht erstellt. Nach den Bohrergebnissen stehen im Untersuchungsbereich überwiegend feinsandige Schluffe an. Aufgrund der wenig durchlässigen Schluffe ist eine Versickerung von Oberflächenwasser am Standort nicht möglich.

Auf Grundlage des geotechnischen Berichtes wurde durch Dipl.- Ing. N. Seidel eine Wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt. Im Rahmen dieser Wasserwirtschaftlichen Vorplanung wird empfohlen im westlichen Teil des Plangebietes, eine Oberflächenentwässerung mit einer Regenwasserrückhaltung vorzusehen, um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser gedrosselt abzuleiten. Entsprechend der Berechnungen wird für das Becken eine Fläche von ca. 650 m² benötigt. Außerdem sind rund um das Becken Bewegungsräume für Bewirtschaftung und Pflege erforderlich. Hierfür sind im Bebauungsplan ausreichend Flächen vorzuhalten. Es wird daher im westlichen Teil des Plangebietes eine Fläche für Versorgungsanlagen für die Regenwasser Rückhaltung festgesetzt.

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.

B.7 Altlasten

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

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 beschließt die Stadt eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO.

Dachmaterial / Dachgestaltung

Die Gebäude am 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 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. Damit werden nicht nur traditionelle, sondern auch moderne Bauformen ermöglicht.

Geneigte Dächer sind 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 des Hauptdaches 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.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Gestaltung der Vorgartenbereiche mit Stein- und Kiesflächen wird ausgeschlossen. Die Stein- und Kiesbeete in Verbindung mit Stellplätzen, oder Zufahrten zu Garagen sowie der öffentlichen Straßenfläche führen zur Verödung der Gärten. Dadurch entstehen sog. „Steinwüsten“. Die versiegelten Flächen heizen zudem das Stadtklima auf, wirken nicht als Staubfilter und bilden wenig Lebensraum für Insekten. Ein bepflanzter Garten lockert hingegen das Straßenbild auf. Es wird durch die Pflanzen zu-

dem Sauerstoff produziert und durch die Verdunstung wird die Umgebungsluft gekühlt. Gleichzeitig wirken die Pflanzen luftreinigend und bieten den unterschiedlichen Tierarten einen Lebensraum.

Einfriedung

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Damme in einem Übergangsbereich zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen und den Siedlungsbereichen Dammes. 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.

Ordnungswidrigkeiten

Um Abweichungen von den Örtlichen Bauvorschriften ahnden zu können, ist es erforderlich, innerhalb des Satzungstextes mitzuteilen, dass es sich hierbei um Ordnungswidrigkeiten handelt. Aus diesem Grund wird in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, dass ordnungswidrig handelt, wer den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt und dass Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden können.

D UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird zur Entwurfsfassung vorgelegt.

Die bislang vorliegenden umweltrelevanten Informationen sind bereits in den Vorentwurf der Planung und die dazugehörige Begründung eingeflossen.

E DATEN

E.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	7.088
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	7.535
Allgemeines Wohngebiet (WA 3)	1.258
Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“	5.685
Straßenverkehrsfläche	3.981
öffentliche Grünfläche (Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutz))	968
Fläche für Versorgungsanlagen (RRB)	1.150
Geltungsbereich	27.665

E.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 189 öffentlich in der Zeit vom bis zum ausgelegen.

Damme, den

.....
Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Damme zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 189 in der Sitzung am beschlossen.

Damme, den

.....
Bürgermeister

BIOTOPTYPENKARTE BEBAUUNGSPLAN NR. 189 (OHNE MAßSTAB)