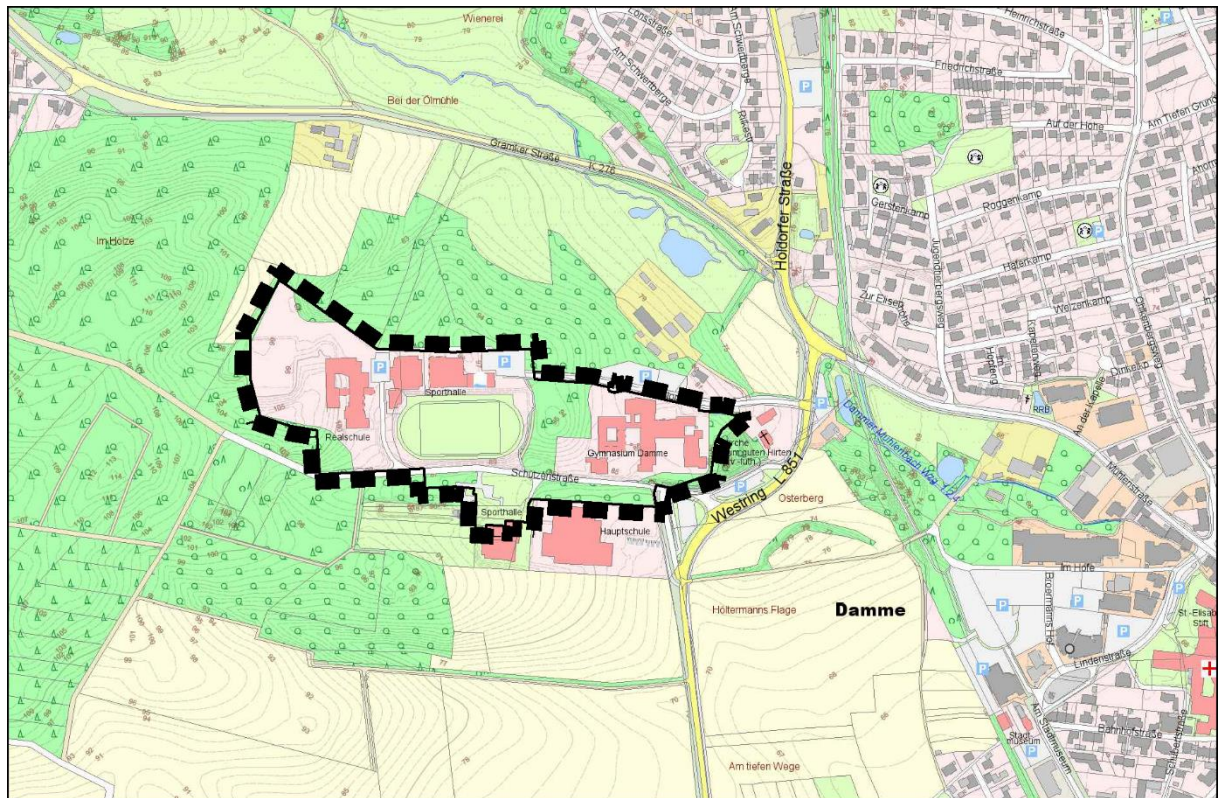


Bebauungsplan Nr. 185 „Schulzentrum“

BEGRÜNDUNG



Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019

Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehnerstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
Email: info@plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf 19.06.2020	Entwurf 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.....	3
	A.3.1 Raumordnung	3
	A.3.2 Flächennutzungsplan.....	5
	A.3.3 Bebauungspläne	5
	A.3.4 Schutzgebiete - Landschaftsplanung.....	6
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
	B.1 Bauliche Nutzung.....	8
	B.1.1 Art der baulichen Nutzung	8
	B.1.2 Bauweise	8
	B.1.3 Maß der baulichen Nutzung.....	9
	B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
	B.2 Grünordnerische Festsetzungen	10
	B.3 Verkehr.....	11
	B.4 Immissionsschutz.....	13
	B.5 Natur und Landschaft.....	16
	B.6 Infrastruktur.....	19
C	DATEN	21
	C.1 Städtebauliche Werte	21
	C.2 Verfahrensvermerke	21

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Damme verfügt über ein größeres Schulzentrum am westlichen Stadtrand in dem verschiedene Einrichtungen des Gemeinbedarfs untergebracht sind. Die Schulsparten Hauptschule, Realschule und Gymnasium sowie Einrichtungen wie Sporthallen, Sportplätze und Schwimmbad und die jeweiligen Pausenangebote sind dort vorhanden. Obwohl am Stadtrand gelegen, sind die räumlichen Bedingungen zur Erweiterung der Einrichtungen nicht optimal, da der Landschaftsschutz und topographische Verhältnisse weiterer Bebauung entgegenstehen bzw. diese erschweren. Zwei Neubauvorhaben erfordern jetzt ein planerisches Vorgehen, um die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau einer Sporthalle für das Gymnasium durch den Landkreis Vechta zu schaffen. Gleichzeitig bestehen Überlegungen, zukünftig die Hauptschule zum Standort „Realschule“ zu verlagern und hier einen entsprechenden Neubau zu errichten.

Die durch den Hallenneubau frei werdende alte Sporthalle soll zu einer Veranstaltungshalle für den Dammer Carneval umgenutzt werden, so dass diese Nutzungsänderung ebenfalls planerisch vorbereitet werden muss.

Daneben besteht Bedarf für diese neuen Nutzungen, aber auch für den vorhandenen Betrieb durch verschiedene Vereine verbesserte Parkplatzmöglichkeiten zu schaffen. Dafür müssen neuen Flächen in Anspruch genommen und überplant werden.

Da der Bereich des Schulzentrums zum größten Teil bislang dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist, ist als Voraussetzung zur baulichen Umsetzung der Planungen die Schaffung von qualifiziertem Baurecht erforderlich.

A.2 Örtliche Situation

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10 ha und erstreckt sich in Richtung Westen ausgehend vom Westring (L 851) bis zu den Waldgebieten der Dammer Berge. Die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über den Westring.

Das Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 185 ist im Norden von Wald und landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Im Osten grenzen Waldflächen (Naturdenkmal Osterberg), Einrichtungen einer Kirchengemeinde, ein Parkplatz sowie der Westring an. Südlich befinden sich ebenfalls Waldgrundstücke, das Gelände der Hauptschule sowie ein Schützenplatz teils innerhalb des Plangebietes. Im Westen grenzen die Waldgebiete der Dammer Berge an.

Das Plangebiet ist zusätzlich im Süden und Westen vom FFH-Gebiet „Dammer Berge“ sowie im Norden und Westen vom Landschaftsschutzgebiet „Dammer Berge“ umgeben.

Der Planungsraum selbst nimmt das Gymnasium, die Realschule, zwei Sporthallen, ein Hallenbad, einen Sportplatz sowie die bisherige Sporthalle des Gymnasiums auf.

Der östliche Randbereich stellt einen Teil des Naturdenkmals „Osterberg“ dar. Zwischen dem Sportplatz und dem Gymnasium befindet sich Wald, ebenso südlich der Schützenstraße. Darüber hinaus befindet sich im gesamten Geltungsbereich an verschiedenen Stellen weiterer Gehölzbestand.

Die folgende Abbildung zeigt die Lage der verschiedenen Einrichtungen und die Bereiche, die für neue Nutzungen vorgesehen sind. Neben den großen Gebäudekomplexen und Sportflächen sind im Plangebiet insbesondere der natürliche Bestand aus Bäumen und das bewegte Gelände auffällig.

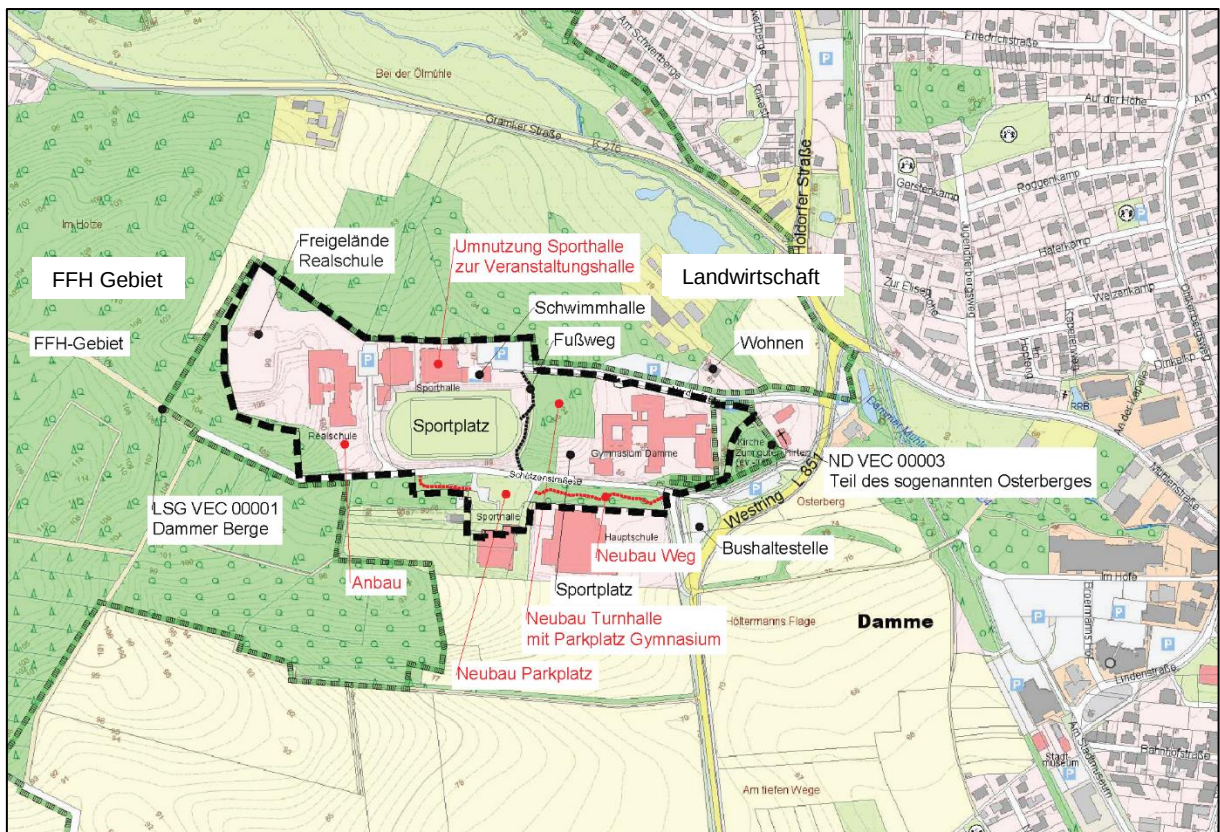


Abb.: Übersicht über geplante (rot) und vorhandene Nutzungen (ohne Maßstab)

A.3 Planungsvorgaben

A.3.1 Raumordnung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbestimmenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Der Landkreis Vechta besitzt kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm (RROP). Daher ist lediglich das Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017 zu beachten.

Landes-Raumordnungsprogramm

Für das Plangebiet sind in der zeichnerischen Darstellung keine konkreten Zielaussagen getroffen.

Die im Folgenden in Auszügen wiedergegeben Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur sind zu berücksichtigen.

2 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

- 01 In der Siedlungsstruktur sollen 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.
- 02 Es 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.

Da im vorliegenden Fall im Wesentlichen bestehende Strukturen gesichert bzw. angemessen weiterentwickelt werden, steht die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 185 im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms.

Angrenzend an das Plangebiet ist ein Vorranggebiet Biotopverbund (flächig hell grüne Darstellung) überlagert von der Darstellung eines Natura 2000 Gebietes (grünes Punktraster) zu erkennen. Es handelt sich hier um das FFH-Gebiet Dammer Berge. Die vorliegende Planung greift nicht in den Verbund hinein, die erforderlichen Nutzung sind innerhalb der bebauten Strukturen oder eng daran angrenzend vorgesehen. Die FFH Verträglichkeit zu den Auswirkungen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 185 wurde untersucht (öKon GmbH). Es wurde festgestellt, dass keine Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile zu erwarten sind.



Abb.: Ausschnitt LROP 2017 (ohne Maßstab)

A.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Damme stellt im Plangebiet dar:

- Flächen für Gemeinbedarf – Schule
- Wald
- Grünflächen Sportplatz
- Grünflächen, teilweise mit Darstellungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für die Landwirtschaft

Die Ziele der Planung können nicht an allen Stellen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 185 der Flächennutzungsplan geändert (61. Änderung).

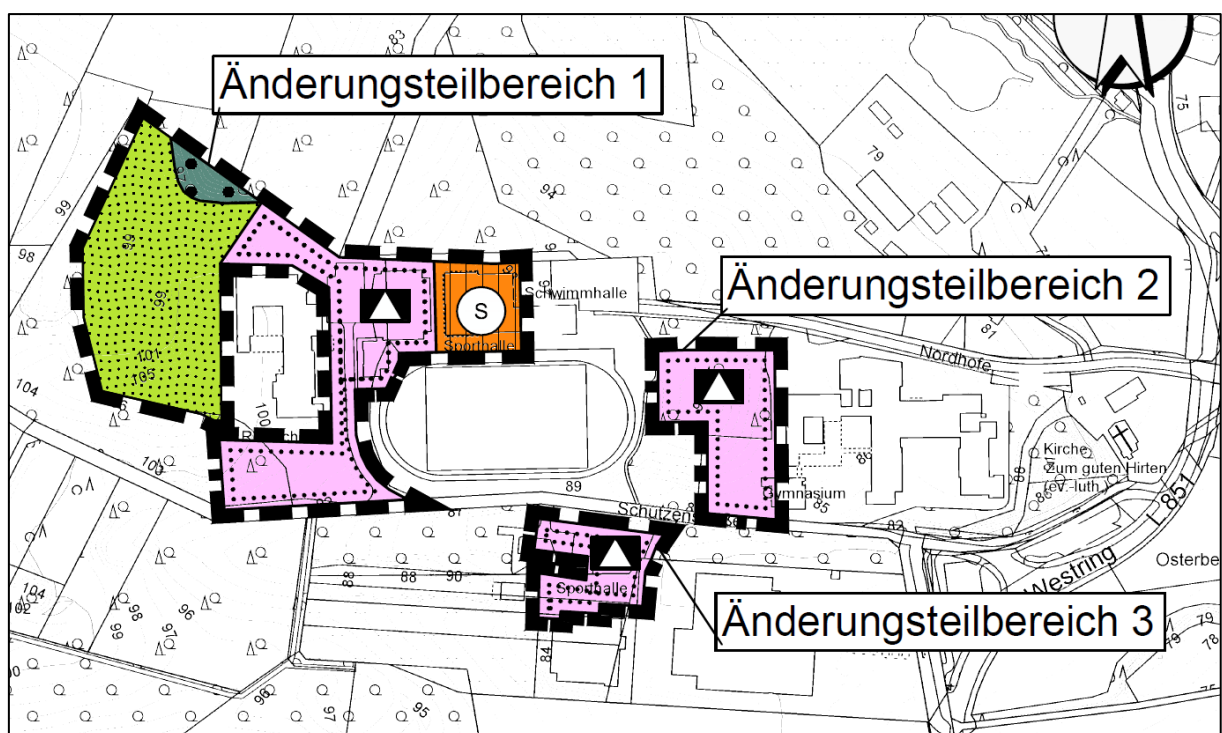


Abb.: 61. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand: Entwurf Februar 2020)

A.3.3 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich ist bisher nur im südlichsten Randbereich von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst worden. Südlich des Plangebietes liegt der Bebauungsplan Nr. 156 „Hauptschule Damme“, der im Jahr 2012 rechtsverbindlich wurde und der eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festsetzt. Diese Fläche ist von einer Grünfläche „Ortsrandeingrünung“ umgeben.

Dieser Bebauungsplan muss aus Gründen der sauberen Flächenabgrenzungen für den südlich des Schützenweges geplanten Parkplatzes überplant werden.

Der Parkplatz soll bis an das vorhandene Schulgebäude heran gebaut werden, so dass hier Flächen für Gemeinbedarf und (nicht) überbaubare Flächen überplant werden müssen. Ein Teil der geplanten

Eingrünung wird überlagert, es handelt sich hierbei aber nicht um Maßnahmen im Sinn der Eingriffsregelung. Die untenstehende Abbildung zeigt den überlagerten Bereich, abgegrenzt durch die dicke Strichlinie.

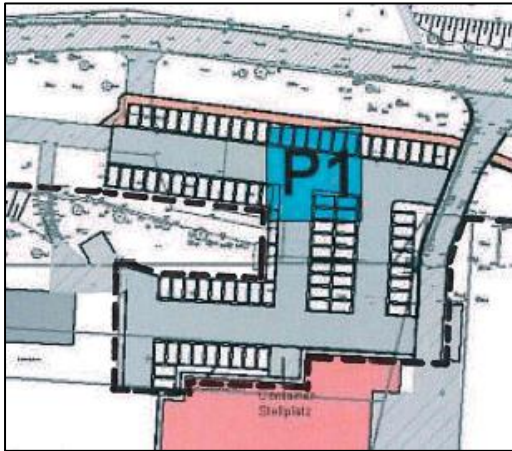
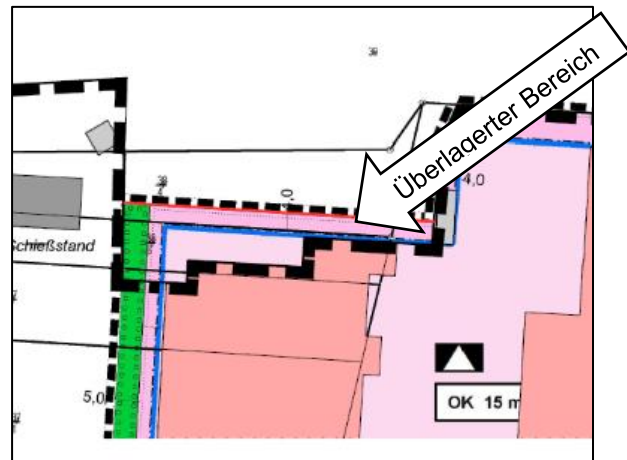


Abb.: Geplanter Parkplatz



Überlagerung Geltungsbereiche

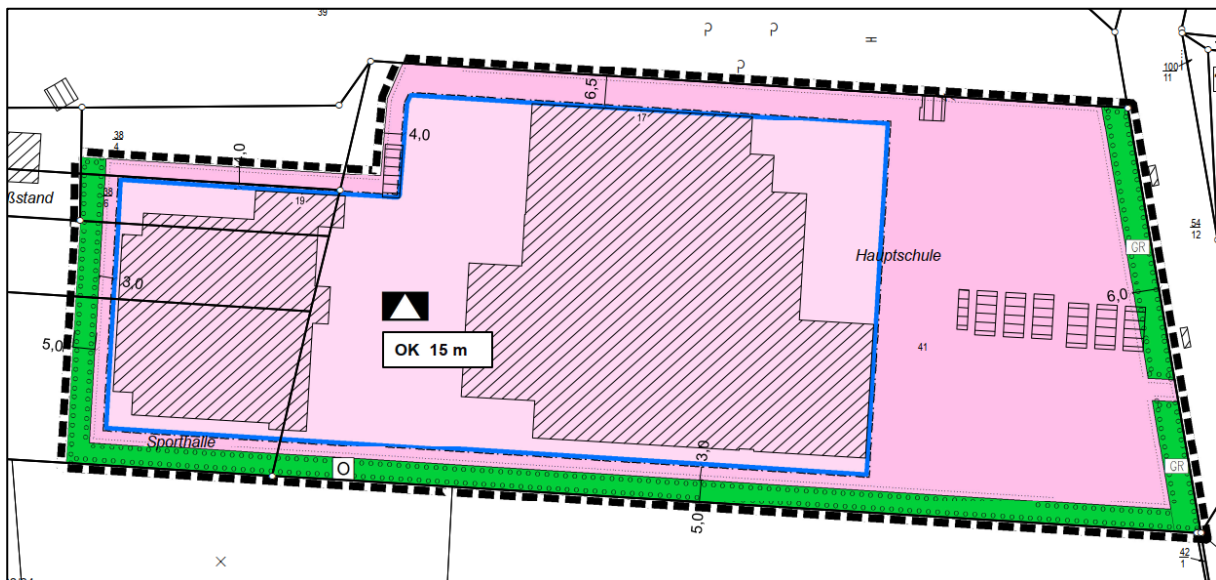


Abb.: Bebauungsplan Nr. 156 (ohne Maßstab)

Der B-Plan 156 mit Begründung kann über das BürgerGIS des Landkreises Vechta abgerufen bzw. eingesehen werden.

A.3.4 Schutzgebiete - Landschaftsplanung

FFH-Gebiet 'Dammer Berge'

Das Plangebiet grenzt im Süden und Westen an das FFH-Gebiet Nr. 317 'Dammer Berge'

Landschaftsschutzgebiet (LSG) 'Dammer Berge' / Naturdenkmal (ND) 'Osterberg'

Das Plangebiet grenzt im Norden, Süden und im Westen an das LSG 'Dammer Berge'. Am östlichen Rand des Planungsraumes befindet sich das ND 'Osterberg'.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Damme stellt für das Plangebiet Grünflächen, Freianlagen für Sport, Wald und Schulgebäude dar. Die bestehende Waldfläche innerhalb des Plangebietes ist als Fläche mit Bedeutung als Frischluft- bzw. Kaltluftentstehungsgebiet gekennzeichnet. Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften mit einer hohen bzw. sehr hohen Schutzwürdigkeit schließen sich westlich und südlich an. Hinsichtlich der Landschaftsentwicklung ist die Entwicklung hochwertiger, naturbetonter Ortsrandstrukturen im Randbereich des Schulzentrums vordringlich.

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Flächen für Gemeinbedarf

Entsprechend der Zielsetzung der Planung bauliche Erweiterungsmöglichkeiten für die schulischen Einrichtungen zu schaffen, werden im Geltungsbereich Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Damit wird der bauliche Bestand des Gymnasiums und der Realschule mit den vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten überplant, um die neue Sporthalle neben dem Gymnasium errichten zu können und durch einen Neubau die Umsiedlung der Hauptschule zu ermöglichen.

Sportlichen Zwecken dient das vorhandene Schwimmbad. Hier erfolgt mitten durch das bestehende Gebäude die Abgrenzung der Nutzung zum Sondergebiet mit der nun umzunutzenden Sporthalle, die mit dem Schwimmbad einen Gebäudekomplex bildet.

Sondergebiet „Veranstaltungshalle“

Die bisherige Sporthalle des Gymnasiums soll zukünftig als Veranstaltungshalle dienen, mit dem Zweck, hier insbesondere Veranstaltungen für den Dammer Carneval durchführen zu können.

Die o. g. Planungsabsichten ergeben sich aus dem Umstand, dass die bestehende Gymnasium - Sporthalle stark mit baulichen Mängeln behaftet ist und umfangreiche Modernisierungsarbeiten für moderne Anforderungen des Sportunterrichtes erforderlich wären. Daher hat der Landkreis Vechta als Träger des Gymnasiums sich zu einem Neubau neben der Schule entschlossen.

Das vorhandene Gebäude kann im Inneren aber so umgebaut werden, so dass es Veranstaltungen genutzt werden kann. Hier sind die Veranstaltungen zu nennen, die im Zusammenhang mit dem Carneval stehen, z.B. die Sitzungen des Dammer Carnevalsvereins von 1614 e.V..

Es erfolgt daher die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungshalle“.

Der Carneval hat in Damme eine sehr hohe Bedeutung in der Pflege des traditionellen Brauchtums. Mit der planerischen Vorbereitung zur Umnutzung der Halle kann die Stadt Damme diese Tradition mit den Mitteln der Bauleitplanung fördern.

B.1.2 Bauweise

Innerhalb des Plangebietes beträgt die vorhandene Gebäudelänge bereits mehr als 50 m bzw. können solche Gebäudelängen für Neubauten An- oder Umbauten erforderlich werden. Ebenso sind die Gebäude teilweise ohne seitlichen Grenzabstand errichtet worden.

Daher wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die vorsieht, dass die Gebäudelängen – dort wo die überbaubaren Flächen dies zulassen - mehr als 50 m betragen dürfen und die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden können.

B.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen orientieren sich überwiegend sehr nah am Gebäudebestand. Dies ist wegen der z.T. sehr engen Nutzungsabfolge von Gebäuden, Grünflächen und Verkehrsflächen erforderlich. Außerdem soll eine weitere Ausdehnung mit Gebäuden in Richtung der geschützten Bereiche (LSG, ND, Wald, FFH-Gebiet) möglichst vermieden werden.

Nur für die geplanten Bauvorhaben zum Neubau der Sporthalle – Gymnasium und dem An-/Neubau Hauptschule südlich der Realschule werden die Baufenster entsprechend ausgeweitet.

Auf der westlichen Fläche für Gemeinbedarf (Realschule + Neubau) ist der bauliche Bestand plus Neubaumöglichkeiten berücksichtigt. Westlich und östlich sind nicht überbaubare Fläche vorhanden, wo sich bereits Zuwegungen befinden und wo weitere Wege/Nebenanlagen hergestellt werden könnten.

Im Bereich des Gymnasiums umfasst das Baufenster die Gebäude mit allen Höfen, dem kleineren Sportplatz und wenigen Grünbereichen. Wichtig ist die Aufweitung des Baufensters nach Westen, da hier die neuen Sporthalle errichtet werden soll. Die festgesetzte Grundfläche berücksichtigt dieses Baufenster. Raum für Nebenanlagen, Zuwegungen außerhalb des Baufensters ist nur nördlich des Gebäudes gegeben. Dort sind auch schon verschiedene Zuwegungen vorhanden.

Die Möglichkeit in den eng begrenzten nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen, Wege etc. anzulegen, muss weiterhin bestehen bleiben, da Zuwegungen zu den Gebäuden und ggfs. weitere Einrichtungen z.B. Sitzbänke angelegt werden sollen.

B.1.4 Maß der baulichen Nutzung

Es wird für die Baugebiete eine max. Grundfläche (GR) sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Die GR orientiert sich am baulichen Bestand und berücksichtigt zugleich die geplanten Erweiterungen (Sporthalle des Gymnasiums, Anbau Realschule und Umsiedlung der Hauptschule). Die festgesetzten GR sind den jeweiligen Baugebieten zugeordnet.

Die Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauGB für Garagen, Nebenanlagen etc. können nicht voll ausgeschöpft werden, wie die Tabelle unten zeigt. Das liegt daran, dass die Baugebiete sehr eng am Bestand bzw. den geplanten Neubauvorhaben festgesetzt wurden, um weitergehende Eingriffe in den natürlichen Bestand der Umgebung zu vermeiden.

Die Festsetzungen der überbaubaren Flächen für das nördliche und westliche Baufenster korrelieren mit der festgesetzten zulässigen maximalen Grundfläche. D.h., dass die Baufenster vollständig mit Hauptanlagen überbaut werden könnten, was im nördlichen Baufenster bereits der Fall ist. Hier sind auch fast keine nicht überbaubaren Flächen vorhanden, auf denen z.B. noch Nebenanlagen errichtet werden könnten.

Die folgende Tabelle zeigt die Baumöglichkeiten in qm. Die Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauGB wurde in Klammern gesetzt, da die rechnerische Größe in fast allen Fällen durch die eigentliche Größe des Baugebietes „gekappt“ wird. Nur im Bereich der Realschule trifft dies nicht zu, es verbleiben 100 qm Baugebiet, die nicht bebaut werden können. D.h. das Maß der zulässigen Versiegelung entspricht im Wesentlichen der Größe der Baugebiete (100% Versiegelung), die zum größten Teil auch schon vorhanden ist.

qm	Veranstaltungshalle	Schwimmbad	Sporthalle Realschule	Realschule + Anbau	Gymnasium + Sporthalle
Baugebiet	2.240	1.520	3.097	12.175	20.928
Überbaubare Fläche	1.860	1.238	2.383	8.026	16.812
Zulässige Grundfläche GR	1.900	1.250	2.400	8.050	17.000
+ 50% § 19 (4) BauGB	(850)	(625)	(1.200)	4.025	(8.500)

B.2 Grünordnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich sind verschiedene Grünstrukturen unterschiedlicher Qualität und Nutzung vorhanden, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan überplant werden. Soweit möglich werden Grünstrukturen als zu erhalten festgesetzt, um den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten.

Wald

In dem Bereich, in dem nun die neue Sporthalle mit vorgelagertem Parkplatz für das Gymnasium geplant sind, befindet sich zur Zeit Wald. Von dem neuen Bauvorhaben nicht betroffen ist der südwestliche Bereich, der daher als Wald im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Südlich der Schützenstraße wird ein Stück Wald in den Geltungsbereich aufgenommen, um darin einen Fußweg festsetzen zu können, der im Parkplatz- und Verkehrskonzept eingeplant wurde und der Teil des Erschließungskonzeptes ist.

Für verschiedene andere Randbereiche wird ebenfalls im Plan eine Waldfestsetzung getroffen, da diese Flächen Teil des Waldes außerhalb des Geltungsbereiches sind. Damit werden diese Flächen auch planungsrechtlich gesichert.

Sportplatz

Zentral im Plangebiet liegt der große Schulsportplatz mit Rasenspielfeld und Laufbahn und einigen Nebenflächen, der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Sportplatz' festgesetzt ist, da diese Nutzung weitergeführt werden soll.

Grünflächen

Zwischen Sportplatz vorhandenen und geplanten Gebäuden und Parkplätzen sind Grünbereiche, teilweise mit Gehölzbestand vorhanden, die als Grünflächen festgesetzt und so erhalten werden. Dort wo größerer Baumbestand vorhanden ist bzw. nach den Neubauvorhaben von Sporthalle und Parkplatz verbleibt, werden Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern überlagernd festgesetzt. Stellenweise sind im Plangebiet auch größere Laubbäume vorhanden (Stammdurchmesser >30 cm), die als Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt werden.

Der Schulhof der Realschule am westlichen Gebietsrand stellt sich als unversiegelte Freifläche dar. Er wird deshalb ebenfalls als Grünfläche festgesetzt. Die hier existierenden Gehölzstrukturen sollen erhalten

ten werden. Dazu gehört auch im nordwestlichen Bereich eine Anpflanzung, die als Kompensationsmaßnahme für den Anbau an die Realschule (Werkraum) hergestellt wurde. Eine gesonderte Festsetzung ist nicht erforderlich, da die Erhaltungsfestsetzung auch diesen Bereich umfasst.

Da die Grünflächen oft Teil der schulischen Anlagen sind (insbesondere die große Freianlage westlich der Realschule) müssen hier auch Wege und Nebenanlagen usw. zulässig sein.

Südlich der Schützenstraße wird ein Baumbestand als Grünfläche mit Erhaltungsfestsetzung aufgenommen, da hier die Fußwegeverbindung vom westlichen Wald weitergeführt werden soll.

B.3 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Bereiches erfolgt vom Westring über die Schützenstraße und die Straße „Nordhofe“. Am Westring befinden sich die zentrale Bushaltestelle für die Schülerbeförderung sowie ein Parkplatz. Die Schützenstraße verläuft dann am Südrand des Gebietes und erschließt die Hauptschule und führt dann nach Norden zur Realschule. Die Straße „Nordhofe“ erschließt das Gymnasium und endet an der Schwimmhalle und der Sporthalle, die nun zu einer Veranstaltungshalle umgenutzt werden soll.

An der Erschließung soll sich im Wesentlichen nichts ändern, es sind keine neuen Verkehrsflächen für den fließenden Kfz-Verkehr geplant. Im Plangebiet befinden sich bereits verschiedene Parkplätze, die den jeweiligen Nutzungen der Schulen zugeordnet sind, die innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung liegen.

Allerdings besteht Bedarf an weiteren Parkplätzen und Wegen. Als neue Verkehrselemente werden zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ und Wege aufgenommen. Alle anderen Verkehrsflächen sind so in der Örtlichkeit vorhanden.

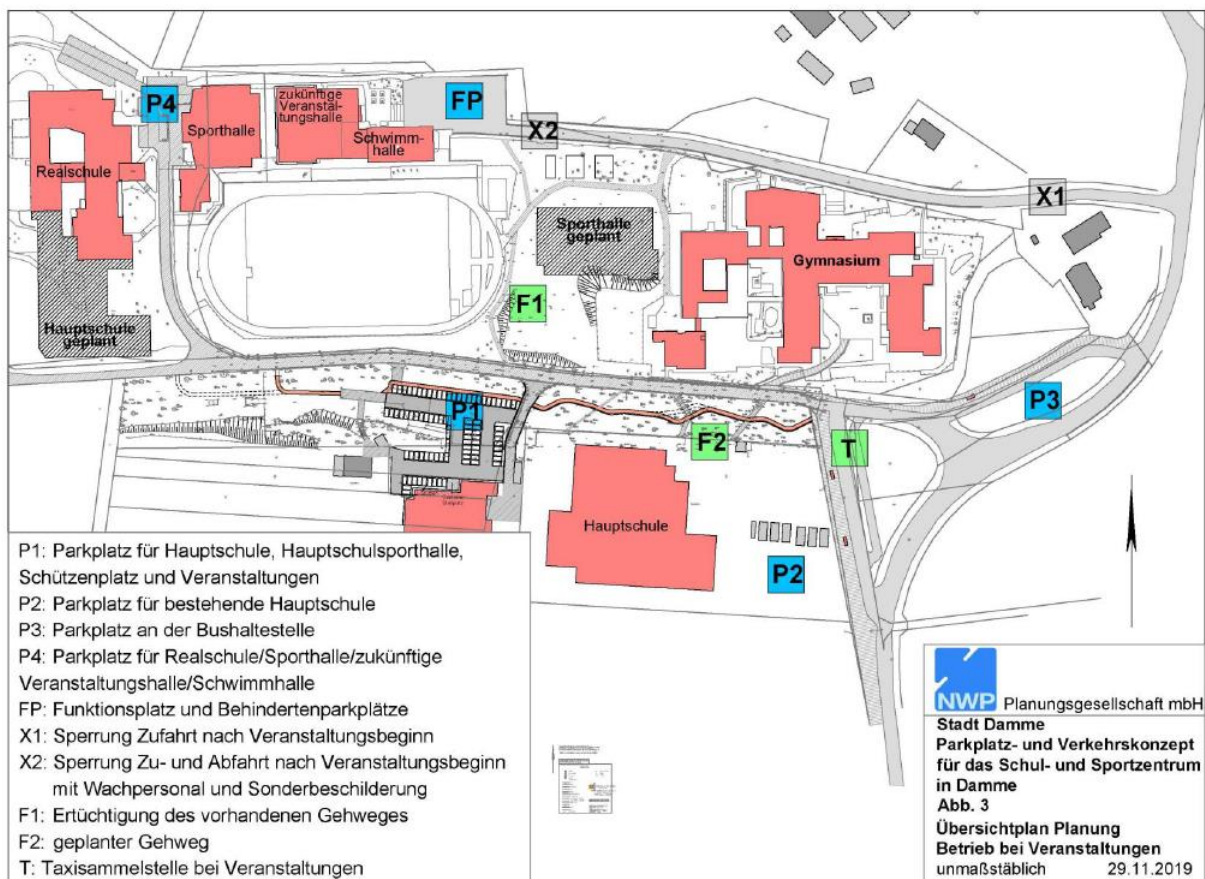
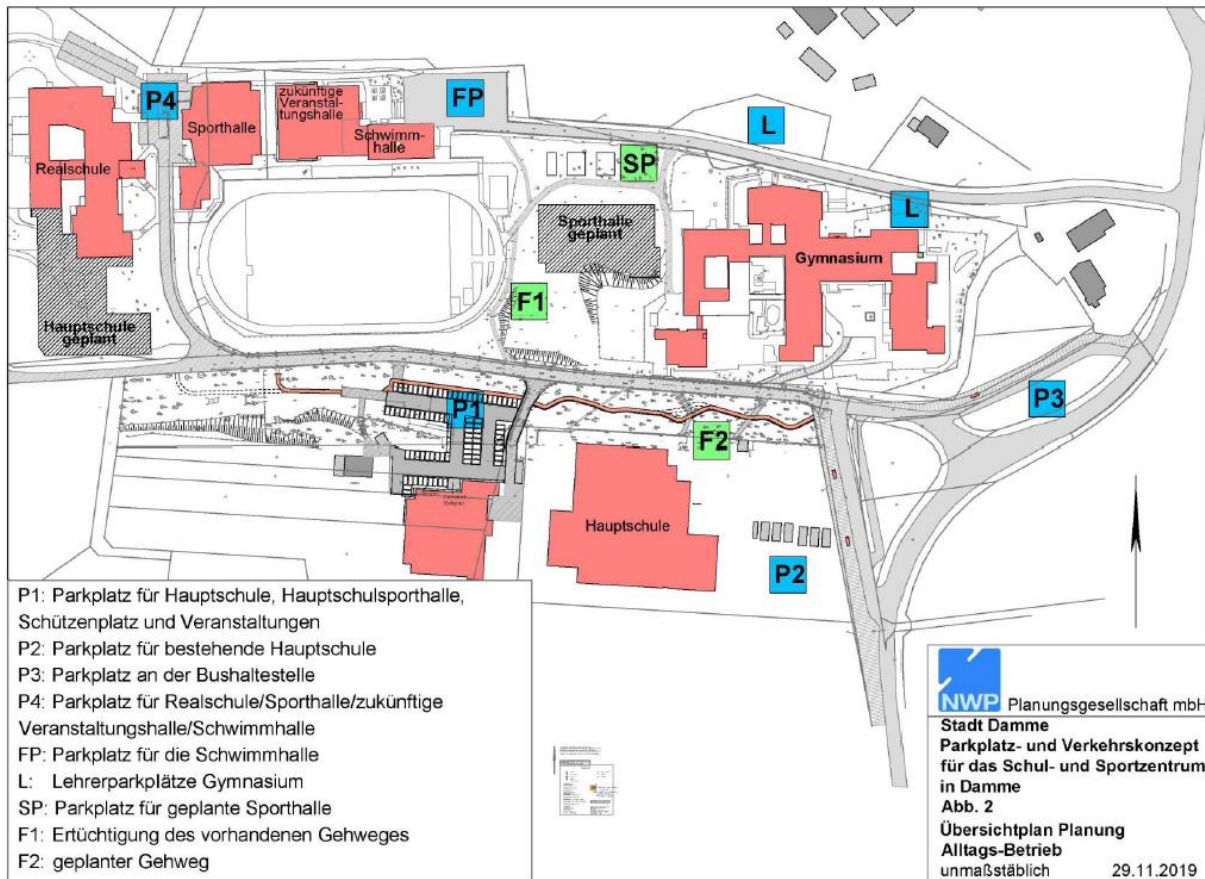
Ein neuer Parkplatz (SP) wird im Zusammenhang mit der neuen Sporthalle – Gymnasium im Norden angelegt. Ein weiterer Parkplatz (P1) ist zwischen der Hauptschule und der Schützenhalle erforderlich.

Östlich des Sportplatzes führt ein Weg (F1) von der Schützenstraße nach Norden, der zum Schwimmbad und Gymnasium verzweigt. Diese Wegeverbindung wird als Nord-Süd-Verbindung im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Der jetzige Weg nach Osten wird später über den neuen Parkplatz nördlich der neuen Sporthalle führen und muss nicht mehr festgesetzt werden.

Südlich der Schützenstraße soll straßenunabhängig ein Weg (F2) hergestellt werden, der von Osten kommend teilweise im Wald, dann um den Parkplatz P1 und dann weiter nach Westen im Grünbestand laufen, der auch kleinere Querverbindung zur Schützenstraße erhält.

Die Verkehrssituation wurde von der NWP Planungsgesellschaft mbH geprüft. Die folgenden Pläne zeigen die dabei untersuchten vorhandenen und geplanten verkehrlichen Anlagen im Alltagsbetrieb, d.h. ohne Veranstaltungsbetrieb im Sondergebiet, in der umgenutzten Sporthalle.

In Abstimmung mit dem Gutachten zum Immissionsschutz wurde ein Konzept entwickelt, so dass erhebliche Störungen bei Veranstaltungen durch Nutzung der Straßen und der Parkplätze vermieden werden können.



In Hinsicht auf den Schallschutz gegenüber der Wohnnutzung an der Straße „Nordhofe“ wurde die Parkplatz-Verkehrsführung bei Veranstaltungen in der Halle der Dammer Carnevalsgesellschaft von 1614 e.V., die länger als bis 22.00 Uhr andauern, geprüft und es wurden folgende Maßnahmen von den Gutachtern für erforderlich gehalten, um eine erhebliche Lärmbelastung am betroffenen Wohnhaus zu vermeiden:

- Die Parkplätze P1, P2 und P3 werden über die Schützenstraße angefahren.
- Der Parkplatz P4 kann bis Veranstaltungsbeginn sowohl über die Straße Nordhofe als auch über die Schützenstraße erreicht werden, nach Veranstaltungsbeginn nur noch über die Schützenstraße.
- Der Funktionsparkplatz FP kann bei Veranstaltungsbeginn über die Straße Nordhofe erreicht werden, nach Veranstaltungsbeginn nur noch über die Schützenstraße.
- Vor Veranstaltungsbeginn werden die Lehrerparkplätze L sowie der geplante Sporthallenparkplatz SP abgesperrt.
- Unmittelbar nach Veranstaltungsbeginn wird die Zufahrt über die Straße Nordhofe an den Stellen X1 gesperrt. Bei X2 erfolgt die Sperrung der Zu- und Abfahrt nach Veranstaltungsbeginn mit Wachpersonal und Sonderbeschilderung.
- Taxis können nach Veranstaltungsbeginn die Halle nur noch über die Schützenstraße erreichen. Es wird eine Taxisammelstelle T im Bereich des Busbahnhofes eingerichtet.
- Sämtliche An- und Abtransporte des für Veranstaltungen benötigten Equipments, einschließlich Imbiss- und Bierwagen, dürfen nur zu unkritischen Tageszeiten stattfinden.
- Der Fußweg F1 zwischen der Schützenstraße und der Straße Nordhofe wird ertüchtigt bzw. für die Besucher hergerichtet.
- Das Konzept der Parkplatz-Verkehrsführung wird in die Baugenehmigung für die Halle aufgenommen.

Diese Maßnahmen können nicht durch Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, da dazu die Rechtsgrundlage fehlt. Der in der Örtlichkeit vorhandene Verbindungsweg vom Parkplatz an der Schützenstraße nach Norden wird im Bebauungsplan festgesetzt und kann ggfs. in seinem Verlauf durch die Grünfläche baulich verbessert werden. Eine komplette Neuanlage, insbesondere als Durchfahrt, ist nicht vorgesehen.

B.4 Immissionsschutz

B.4.1 Vorhandene Situation

Im Schulzentrum und damit auch im Plangebiet sind als schutzwürdige Nutzung nur die Schulen vorhanden, Wohnnutzung findet nicht statt. Direkt an der Straße „Nordhofe“ befindet sich außerhalb des Plangebietes im Außenbereich gem. § 35 BauGB ein Wohnhaus, nördlich davon liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle. Eine weitere Wohnung befindet sich im Gebäude des Schützenvereins südlich der Schützenstraße außerhalb des Plangebietes (Haus Nr. 19).

Gemeinbedarf Schule / Sportplätze

Die Nutzungszeiten der Außensportanlagen der Schulen sind immissionsschutzrechtlich gem. § 5 Abs. 3 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) nicht zu berücksichtigen, so dass erhebliche Emissionen aus diesen Nutzungen nicht vorliegen.

Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung

Im Nordosten des Plangebiets befinden sich zwei Schweineställe. Zur Beurteilung der Immissionssituation aufgrund Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung wurde von der Landwirtschaftskammer im Oktober 2018 ein Gutachten erstellt, in dem die Emissionen für einen Teil des Plangebiets berücksichtigt wurden.

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

Gebietskategorie	Immissionswert*
Wohn- und Mischgebiete	0,10
Dorfgebiete	0,15

* Ein Immissionswert von 0,10 entspricht z.B. einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m³ in 10 % der Jahresstunden

Im vorliegenden Fall wurde die kumulative Häufigkeit der Überschreitung der Geruchsstoffkonzentration für das Plangebiet auf der Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) ermittelt. Die Ermittlung der Immissionssituation erfolgt in der Gesamtschau der relevanten Emittenten unter Berücksichtigung der Windrichtung, Tierzahlen, Stalltechnik etc..

Der maximale Wert in dem überplanten Bereich beträgt ca. 5 % der Jahresstunden. Die folgende Abbildung, die von der Landwirtschaftskammer erzeugt wurde, zeigt den beurteilten Bereich im Berechnungsraster. D.h. es liegen im Plangebiet keine erheblich nachteiligen Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung vor, da die Werte für Wohn- und Mischgebiete, die hier vergleichsweise herangezogen werden können, deutlich unterschritten werden.

D.h. im Umkehrschluss auch, dass durch nun im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungen, die vorher im Außenbereich schon vorhanden waren oder die nun im Bebauungsplan zulässig werden, eine Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebes nicht gegeben sein werden.

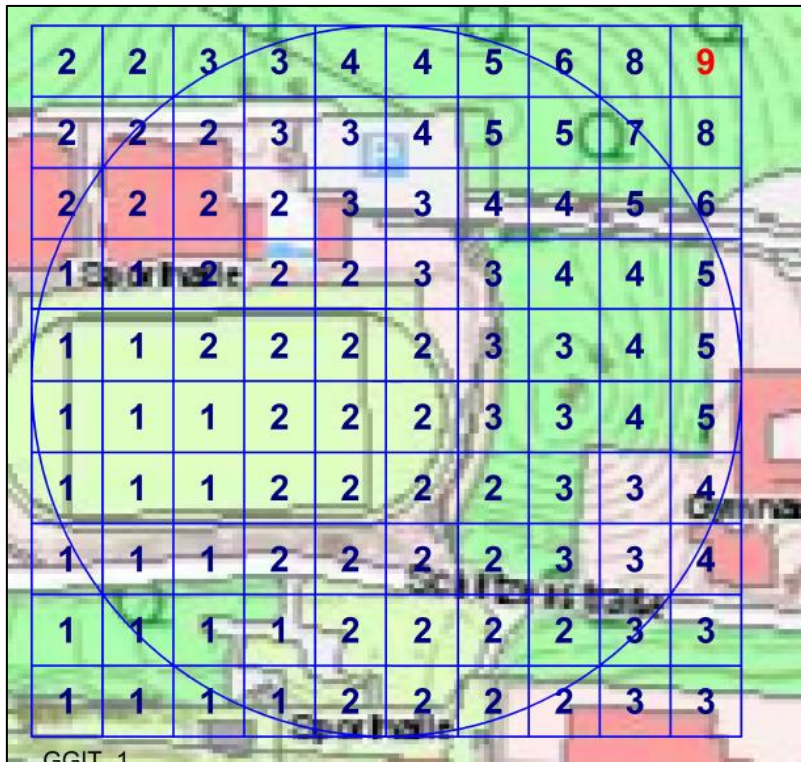


Abb.: Darstellung der ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten

B.4.2 Auswirkungen der Planung – Belange des Immissionsschutzes

Um mögliche Auswirkungen aus dem Betrieb der geplanten Veranstaltungshalle und der damit verbundenen Geräuschentwicklung in der Planung berücksichtigen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten von itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH erstellt (Schalltechnisches Gutachten zu Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 185 „Schulzentrum“ der Stadt Damme, Mai 2020) erstellt.

Die vom Betrieb der Veranstaltungshalle zu erwartende gewerbliche Geräuschbelastung wurde gem. TA Lärm beurteilt. An der Straße „Nordhofe“ wurden zwei Immissionsorte und an der Schützenstraße ein Immissionsort berücksichtigt, die alle mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (vergleichbar Außenbereich) betrachtet wurden. Dabei wurde zugrunde gelegt, dass in der Umgebung nachts keine anderen Veranstaltungen (z.B. im Gymnasium) stattfinden.

Es wurde außerdem das Verkehrskonzept zur Parkplatz-Verkehrsführung (siehe Kap. B 3) berücksichtigt. Hier wird z.B. die nächtliche Sperrung der Straße „Nordhofe“ und den dort liegenden Parkplätzen als wichtige Maßnahmen zur Lärmvermeidung genannt. Zur Berechnung wurde beispielhaft ein worst-case-Nutzungsszenario durch die Carnevalsgesellschaft mit bis zu 800 Personen von 20:00 h bis 04:00 h u.a. mit Nutzung von Außenanlagen angenommen.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten im Tagzeitraum unterschritten werden und in der Nacht am südlichen Immissionsort 3 a-b Schützenstraße 19 um bis zu 7,3 dB(A) überschritten werden. An den übrigen Immissionsorten 1 und 2 werden die Werte nachts nicht überschritten.

Diese Überschreitung am IO3 resultiert aus der nächtlichen Nutzung des neu geplanten direkt angrenzenden Parkplatzes P1. Als Immissionsort ist das Gebäude mit der Wohnnutzung dann nicht relevant, wenn an dessen Nord- und Ostfassade nicht zu öffnende Fenster eingebaut werden. Eine ausreichende Raumbelüftung ist dann z.B. durch ein schallgedämmtes Lüftungssystem zu gewährleisten.

Unter den getroffenen, mit der Stadt Damme abgestimmten Annahmen, kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass beim Betrieb der Veranstaltungshalle und der Nutzung des südlichen Parkplatzes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den relevanten Immissionsorten nicht überschritten werden. Diese Aussage gilt nur unter folgenden Bedingungen:

- Keine höher Besucheranzahl als 800 Personen
- Keine weiteren beurteilungsrelevanten gewerblichen Geräuschquellen
- Gewährleistung des Parkplatz-Verkehrsführungskonzeptes
- Sperrung der Straße „Nordhofe“ zwischen 22 Uhr und 6 Uhr für Personenverkehr (Punkte X1 und X2)
- Keine parallel dazu stattfindenden Veranstaltungen in den Gebäuden des Gymnasiums Damme zur Nachtzeit
- Umsetzung der Schallschutzmaßnahme am Gebäude Schützenstraße 19

Keine dieser organisatorischen Maßnahmen kann durch Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert werden. Die Stadt Damme wird aber mit dem Betreiber der Veranstaltungshalle und dem Eigentümer des Gebäudes Schützenstraße 19 entsprechende Vereinbarungen treffen, um die Einhaltung dieser Maßnahmen sicherzustellen.

Verkehrsräusche auf öffentlichen Straßen Nordhofe und Schützenstraße, die durch die Nutzungen im Plangebiet ausgelöst werden, sind gesondert zu prüfen. Als Emissionsquellen werden am Tage beide Straße berücksichtigt, zur Nacht wird nur die Schützenstraße berücksichtigt, da die Straße Nordhofe nach dem Parkplatz- und Verkehrskonzept gesperrt wird. Die hier anzuwendenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64 dB(A) tags, 54 dB(A) nachts) werden an allen Immissionsorten deutlich unterschritten. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm von öffentlichen Straße aus dem Plangebiet sind an den relevanten Immissionsorten also nicht zu erwarten.

B.5 Natur und Landschaft

Bei der Umsetzung der Planung ist die Entfernung von Wald, Gehölzen und Grünflächen erforderlich. Die vorgesehenen Nutzungen sind aber an den Standort der Schulen gebunden, wo keine Möglichkeit besteht, z.B. eine neue Sporthalle ohne Waldbeseitigung herzustellen. Die Umnutzung der alten Sporthalle in eine Veranstaltungshalle erfolgt im Sinne der Innenentwicklung als Nachnutzung eines vorhandenen Gebäudes.

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht (öKon, Juni 2020) erstellt, der Bestand und Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, den Menschen und Kulturgüter darstellt. Kurz gefasst, kommt der Umweltbericht zu dem Schluss, dass bei der Umsetzung der Planung insbesondere für die Schutzgüter Boden/Fläche, Arten/Biotope erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind, die nicht durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Aus artenschutzrechtlicher Sicht stehen der Umsetzung des

Bebauungsplanes keine offensichtlichen Gründe entgegen, soweit die im Umweltbericht genannten Maßnahmen umgesetzt werden.

B.5.1 Auswirkungen auf die verschiedenen natürlichen Schutzgüter

Im Umweltbericht wurden 3 Eingriffsbereiche mit etwa 5,6 ha Fläche festgestellt, in denen bei der Umsetzung der Planung mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen ist.

- Eingriffsfläche 1 – Erweiterung Realschule, Nutzungen nördlich des Sportplatzes
- Eingriffsfläche 2 – Neubau Sporthalle Gymnasium, Bestand Gymnasium
- Eingriffsfläche 3 – Neubau südlicher Parkplatz

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Erhebliche Eingriffe sind bei der Umsetzung der Planung in Wald und Grünflächen mit altem Gehölzbestand, Grünflächen, Trittrasen, Einzelbestand von Gehölze und Hecken zu erwarten. Damit gehen Biotope verloren und Beeinträchtigung von Brutvögeln und Fledermäusen sind zu erwarten.

Minimierung - Erhalt von Gehölzen, Entfernung nur soweit unbedingt erforderlich für Neubauten

Ausgleich - durch externe Kompensationsmaßnahmen (s.u.)

Schutzgut Boden

Große Teile des Plangebietes sind bereits bebaut. Es werden ca. 1,9 ha neue Bauflächen vorbereitet. Dadurch ist mit etwa 19% mehr Flächenverbrauch nach Umsetzung der Planung zu rechnen. Es sind aber keine seltenen, schutzwürdige oder geschützte Böden betroffen.

Minimierung - wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen geplant

Ausgleich - durch externe Kompensationsmaßnahmen (s.u.)

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen

Durch die zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 1,9 ha wird die Grundwasserneubildung reduziert und der Abfluss über die Oberflächen wird erhöht. Das anfallende Regenwasser wird durch Rückstaumaßnahmen nur gedrosselt an die Vorflut abgegeben.

Minimierung - wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen geplant

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Im Gebiet gehen Funktionen durch Waldverlust und Versiegelungen verloren. Nachteiligen Auswirkungen sind aber für das unmittelbare Plangebiet nicht zu erwarten. Verbesserungen für Klima/Luft werden an anderer Stelle durch Aufforstung erreicht.

Minimierung - Erhalt von Gehölzen, Entfernung nur für erforderliche Neubauten dadurch Aufrechterhaltung und Sicherung der Klimaschutzfunktion

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Geringe Eingriffe durch Verlust von Gehölzen und Neubau Auswirkungen sind nur lokal im Bereich des Plangebietes spürbar. Neubauten erfolgen in dem bereits baulich geprägten Schulzentrum.

Im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und dem Naturdenkmal „Osterberg“ finden keine Eingriffe statt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

B.5.2 Eingriffsbilanzierung - Kompensationsbedarf

Es wurde ein Kompensationsbedarf nach Osnabrücker Modell von 24.756 Punkten ermittelt, der nicht innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden kann.

Zur Kompensation des Eingriffs erfolgt zusammen mit den Waldersatzmaßnahmen (s.u.) ein Ausgleich über das Ökokonto „Hackemoor“ aus dem Kompensationsflächenpool des Forstamtes Ankum (Landkreis Osnabrück, Gemeinde Merzen, Samtgemeinde Neuenkirchen (Gemarkung Balkum, Flur 3, Flurstück 38). Hierbei handelt es sich um eine 18,67 ha (= 225.878 WE nach Osnabrücker Modell) großes Waldgebiet mit großen Anteilen an Nadelholz-Reinbeständen, welches u.a. durch Waldumbau, Waldrandgestaltung und Wiedervernässung aufgewertet werden soll. Die Maßnahmen können multifunktional für das Kompensationsdefizit angerechnet werden. Hierfür wird ein Umrechnungsfaktor von 1,21 WE/qm zugrunde gelegt. Die genaue Flächengröße und die Beschreibung der Maßnahmen werden zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

B.5.3 Auswirkungen auf Wald

Es liegt ein „Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung“ vor (Büro für Wald- und Landschaftsökologie, Forstingenieur Alexander Schlüter, Juni 2020). Darin wurde festgestellt, dass durch die Neubauvorhaben Sporthalle-Gymnasium und Anbau Realschule 6.770 qm Waldflächen betroffen werden. Für die Waldumwandlung ist bei Berücksichtigung der verloren gehenden Werte und Funktionen des Waldes Ersatz in einem Umfang von 9.749 ha zu leisten. Es erfolgt eine flächengleiche (6.770 qm) Ersatzaufforstung in der benachbarten Gemeinde Holdorf. Für den restlichen Bedarf werden waldbauliche Maßnahmen zur Stärkung des Naturhaushaltes in Zusammenhang mit den anderen erforderlichen Kompensationsmaßnahmen (s.o.) durchgeführt.

B.5.4 Auswirkungen auf geschützte Bereiche

Das Plangebiet liegt neben dem FFH-Gebiet Nr. 317 ´Dammer Berge´ bzw. dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) ´Dammer Berge´. Das Naturdenkmal (ND) ´Osterberg´ liegt teilweise im östlichen Plangebiet.

In diese Schutzgebiete finden keine direkten Eingriffe statt. Zum FFH-Gebiet wurde eine Studie zur FFH-Verträglichkeit erstellt (öKon, Mai 2020). Darin wurde festgestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes bei der Umsetzung der Planung zu erwarten sind.

B.5.5 Berücksichtigung des Artenschutzes

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Zur Planung liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor (öKon, Mai 2020), der folgende Empfehlungen beinhaltet:

- Bauzeitenregelung (Gehölzbeseitigung in der Zeit vom 01.11. – 28./29.02.)
- Baumfällung unter ökologischer Baubegleitung
- Gezielte Untersuchungen bei Gebäudeabriss/-umbau/-sanierung
- Funktionserhaltender Ausgleich für Stare (6 Nisthilfen)
- Schaffung von Fledermausquartieren an Bäumen (15 Ersatzquartiere)
- Sicherung zukünftiger Quartierbäume
- Möglichst weitgehender Erhalt lichtarmer Dunkelräume

Es war nach genauer Prüfung nicht möglich, die Ersatzquartiere und Nisthilfen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterzubringen, da die verbleibenden Waldbestände zu klein sind bzw. durch die anrückende Bebauung einer zu großen Störung unterliegen oder die Sicherung von möglich Bäumen an Straßen nicht dauerhaft gewährleistet ist. Die Standorte außerhalb des Plangebietes wurden im April 2020 in der näheren Umgebung des Plangebietes ausgesucht. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Damme, so dass der Erhalt gesichert ist. Dazu liegt eine Dokumentation zur Schaffung von Ersatzquartieren vor (öKon, Mai 2020).

Hinweise zur Berücksichtigung des Artenschutzes befinden sich auf der Planurkunde.

Bei Berücksichtigung der im Gutachten genannten Maßnahmen werden artenschutzrechtliche Bestimmungen der Umsetzung der Planung nicht entgegenstehen.

B.6 Infrastruktur

Leitungsgebunden Ver- und Entsorgung

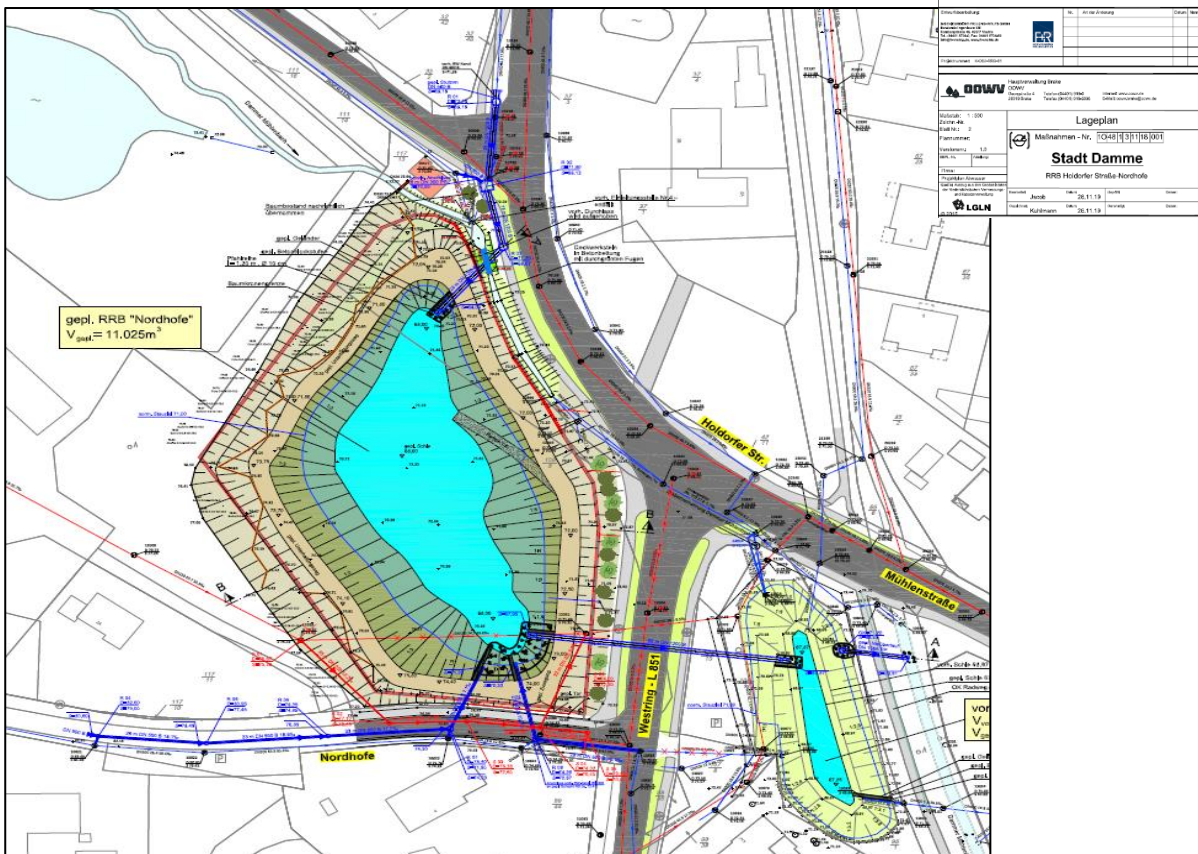
Zur Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser sind Leitungen im Gebiet vorhanden, an die neue Gebäude angeschlossen werden können.

Im Gebäude des Gymnasiums befindet sich eine Trafo-Station mit einer Leitung nach Norden zur Straße Nordhofe (Betreiber Februar 2020: Westnetz). Die Station wird mit Bebauungsplan mit dem entsprechenden Symbol für eine elektrische Versorgungsanlage festgesetzt und der Leitungsverlauf wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsverlauf zugunsten des Betreibers in den Plan aufgenommen.

Niederschlagswasser

Es ist davon auszugehen, dass eine dezentrale Versickerung des Regenwassers nicht möglich ist. Daher integriert der Oldenburgisch Ostfriesischen Wasserverband OOWV die Entwässerung des Gebietes in eine größere Anlagenplanung zur Regenwasserrückhaltung im Bereich Nordhofe/Westring („RRB/Nordhofe“). Es wurde bei der Überprüfung des Generalentwässerungsplanes festgestellt, dass

die RW-Kanäle in der Schützenstraße und in der Straße Nordhofe nicht leistungsfähig genug sind, um das anfallende Regenwasser abzuleiten. Daher wurden verschiedene Varianten geprüft, um eine ordnungsgemäße Entwässerung mit Einleitung in das geplante RRB sicherstellen zu können. Im Ergebnis müssen die RW-Kanäle in der Straßen vergrößert werden. Das nun vorgesehene Entwässerungssystem erfordert keine Sicherung nach Bauplanungsrecht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 185, da das vorgesehene RRB außerhalb des Geltungsbereiches liegt und die Ertüchtigung der Kanäle innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen erfolgen kann.



Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung für die Schulen ist vom jeweiligen Schulträger zu organisieren. Für die gewerbliche Nutzung der Veranstaltungshalle ist zu prüfen, in wieweit Hausmüll etc. von Abfuhr des Landkreises Vechta entsorgt wird oder ob Gewerbeabfälle entstehen, die die Veranstalter selbst zu entsorgen haben.

C DATEN

C.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Fläche für Gemeinbedarf – Schule (Realschule)	12.175
Fläche für Gemeinbedarf – Schule (Sporthalle Realschule)	3.097
Fläche für Gemeinbedarf – Schule (Gymnasium mit Sporthalle)	20.928
Fläche für Gemeinbedarf - Schwimmhalle	1.520
Sondergebiet „Veranstaltungshalle“	2.240
Straßenverkehrsfläche	7.062
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parken	5.680
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußweg	1.057
Wald	10.611
Grünflächen	20.000
Grünfläche Zweckbestimmung Sportplatz	15.202
Schutzgebiet ND	2.174
Σ	101.746

C.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 185 öffentlich in der Zeit vom bis zum ausgelegen.

Damme, den

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Damme zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 185 in der Sitzung am beschlossen.

Damme, den

Bürgermeister