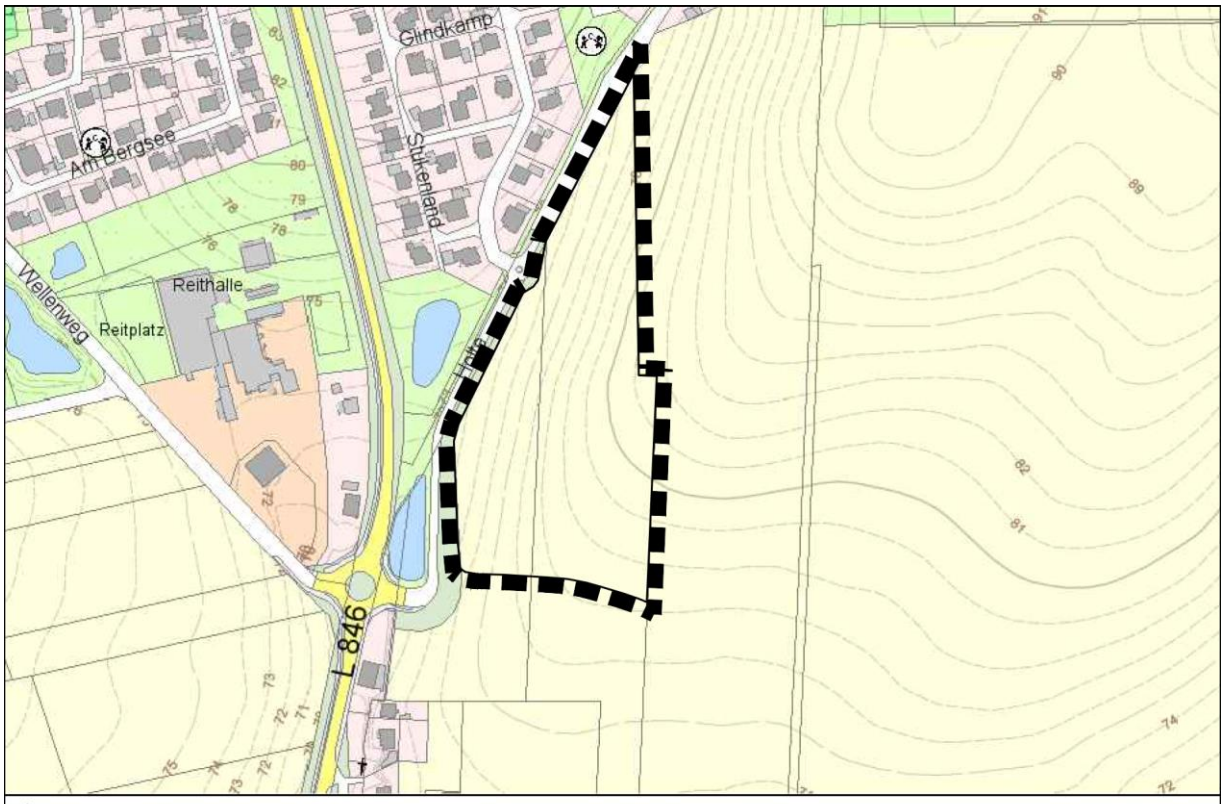
STADT DAMME

Bebauungsplan Nr. 189

„Holter Kapelle“

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan kontor städtebau
Ehnernstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail: info@plankontor-staedtebau.de
www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf 15.10.2020	Beratung zum Satzungsbeschluss	URSCHRIFT ABSCHRIFT

INHALTSÜBERSICHT *SEITE*

A ALLGEMEINER TEIL 3

A.1 Anlass und Ziel der Planung 3

A.2 Örtliche Situation 3

A.3 Planungsvorgaben 3

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 13

B.1 Bauliche Nutzung 13

B.2 Gemeinbedarfsfläche 15

B.3 Verkehr 16

B.4 Immissionsschutz 16

B.5 Natur und Landschaft 23

B.6 Infrastruktur 29

B.7 Altlasten 30

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 31

D UMWELTBERICHT 33

D.1 Einleitung 33

D.1.1 Kurzdarstellung der Planung 33

D.1.2 Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung 33

D.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 35

D.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt 35

D.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit 42

D.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter 45

D.2.4 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 46

D.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 46

D.2.6 Wechselwirkungen 46

D.2.7 Kumulierung 47

D.2.8 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser 47

D.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien 47

D.2.10 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität 47

D.2.11 Berücksichtigung schwerer Unfällen oder Katastrophen 48

D.3 Zusätzliche Angaben 48

D.3.1 Beschreibung technischer Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben 48

D.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt 49

D.3.3 Zusammenfassung 49

D.3.4 Referenzliste 49

E DATEN 51

E.1 Städtebauliche Werte 51

E.2 Verfahrensvermerke 51

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
- Flächenpool „Hackemoor“, Nds. Landesforsten (Forstamt Ankum), Ankum, März 2019

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 im 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 Vorrausetzungen 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, woran später ebenfalls 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 Zielaussagen vor.

Nach dem LROP sollen jedoch in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe 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.

Die Stadt Damme hat bei der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Entwicklungskonzept für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung Dammes erarbeitet in der das Plangebiet als wohnbaulichen Entwicklungsfläche ermittelt wurde. Im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Plangebiet daher bereits als Wohnbaufläche dargestellt. 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 Versorgungstrukturen 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 somit 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 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.

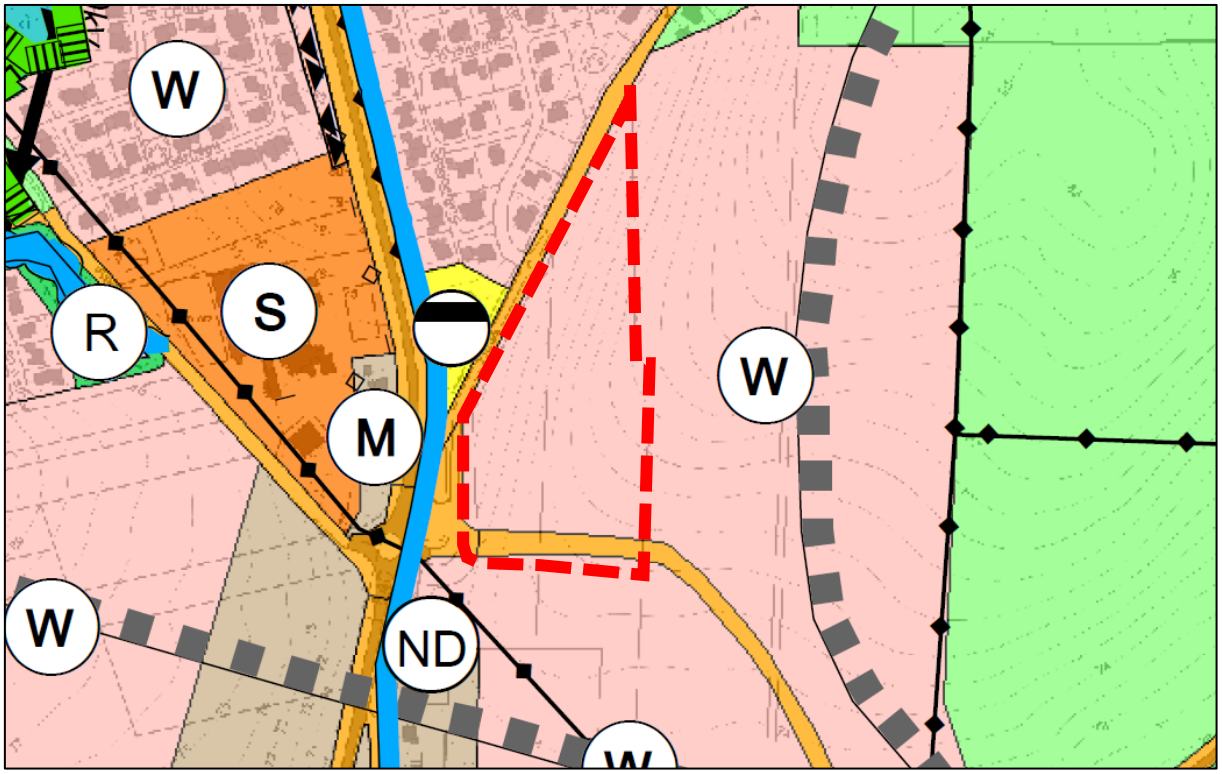


Abb. 1 : Auszug aus dem FNP der Stadt Damme (ohne Maßstab)

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.

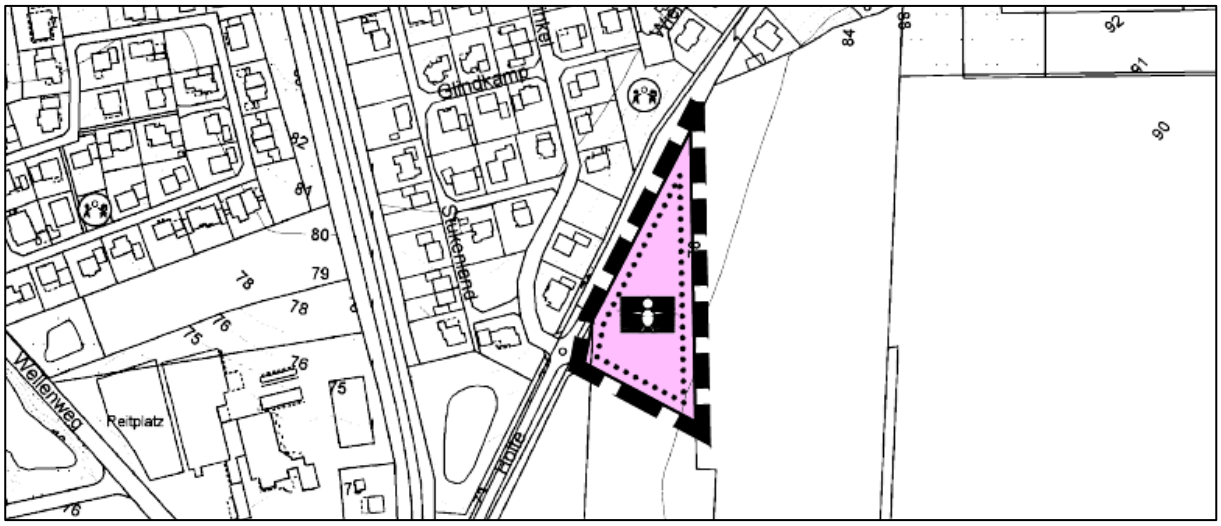


Abb. 2 : Vorentwurf zur 65. Änderung des FNP der Stadt Damme

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 Gebäudehöhen, 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 Hol-

te 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 benötig. Diese Flächen können daher durch die nun vorliegende Planung in Anspruch genommen werden.

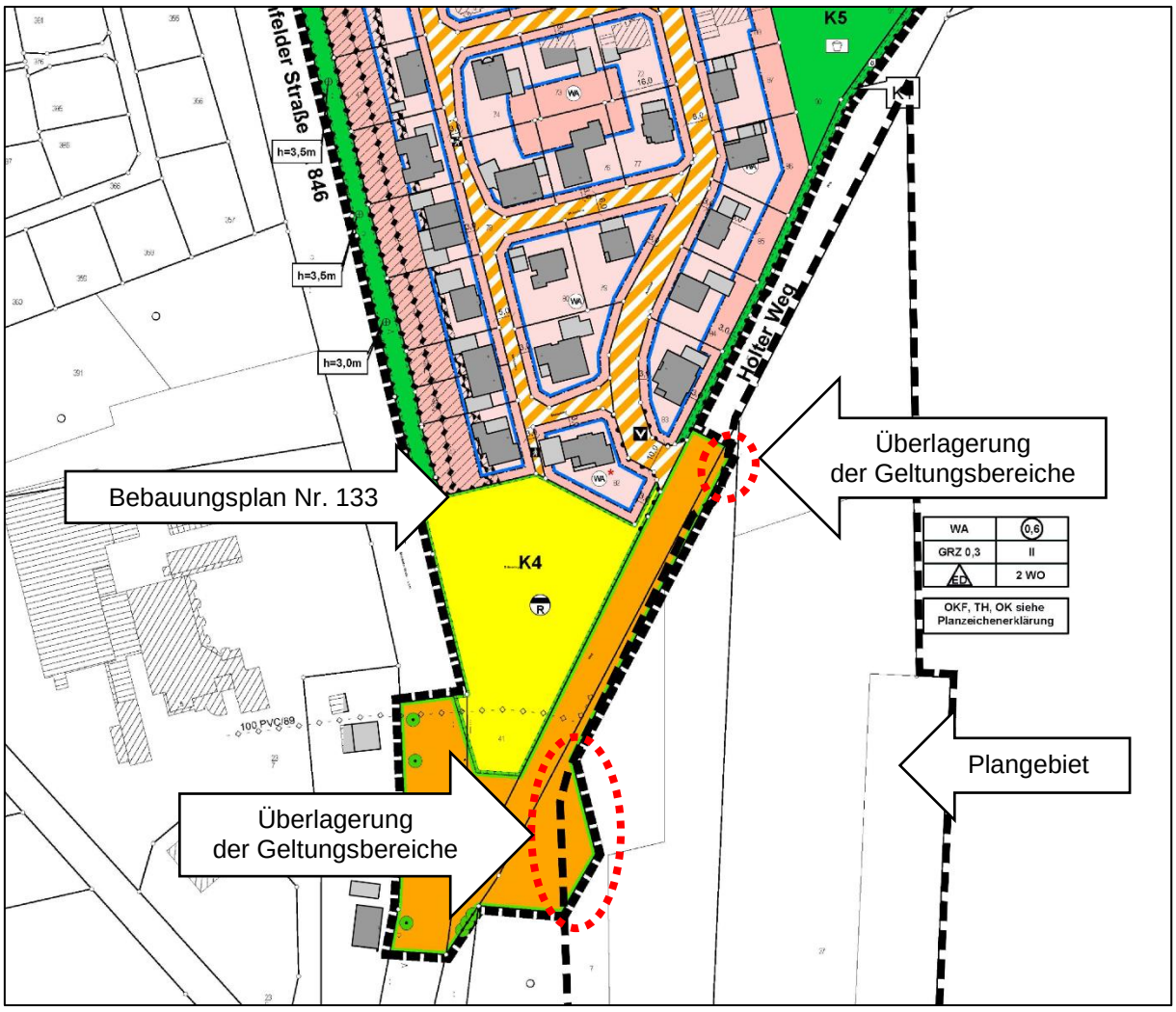


Abb. 3 : Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Auwinkel“ (2011)

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.

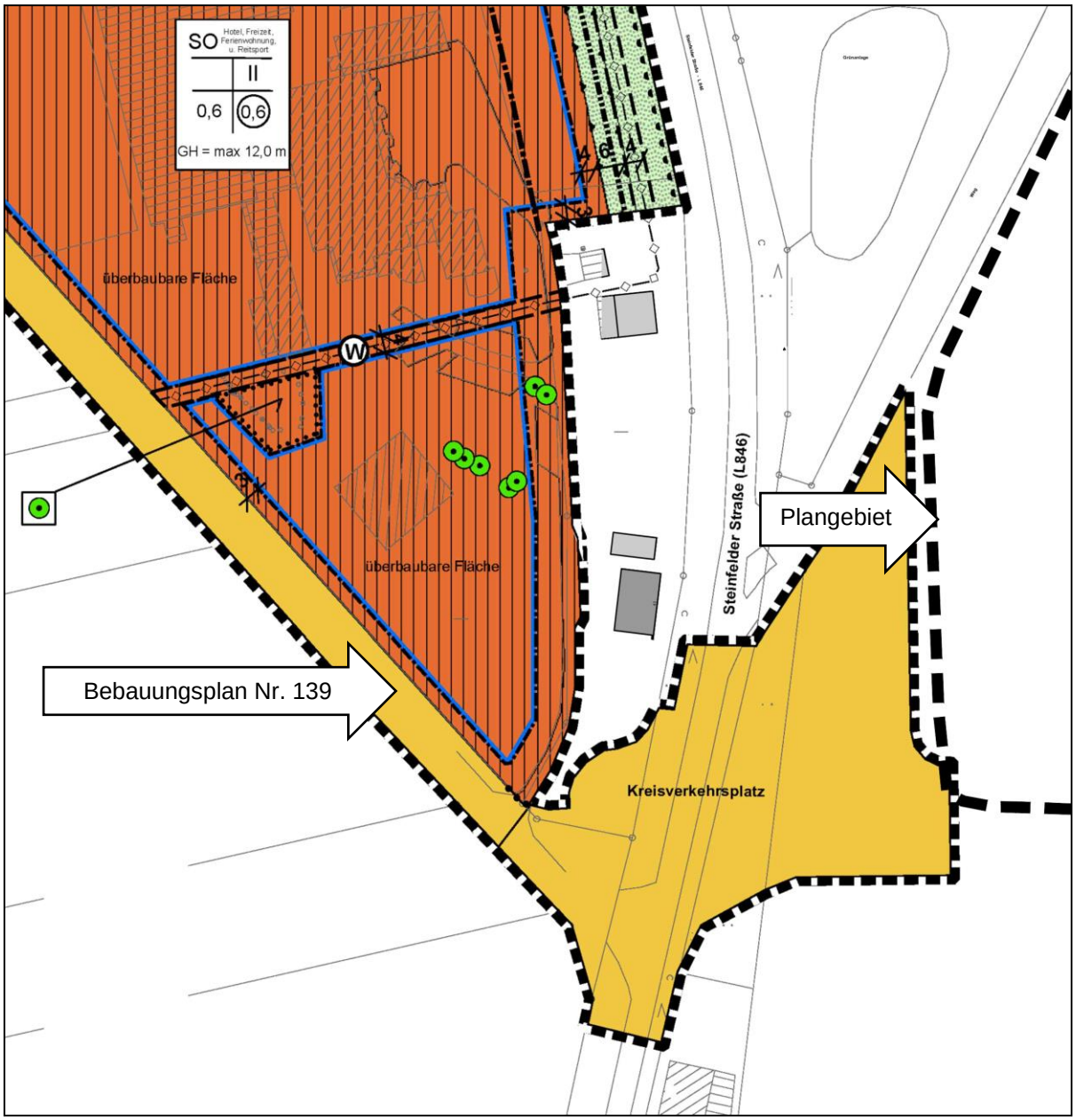


Abb. 4 : Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 139 (2010)

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.

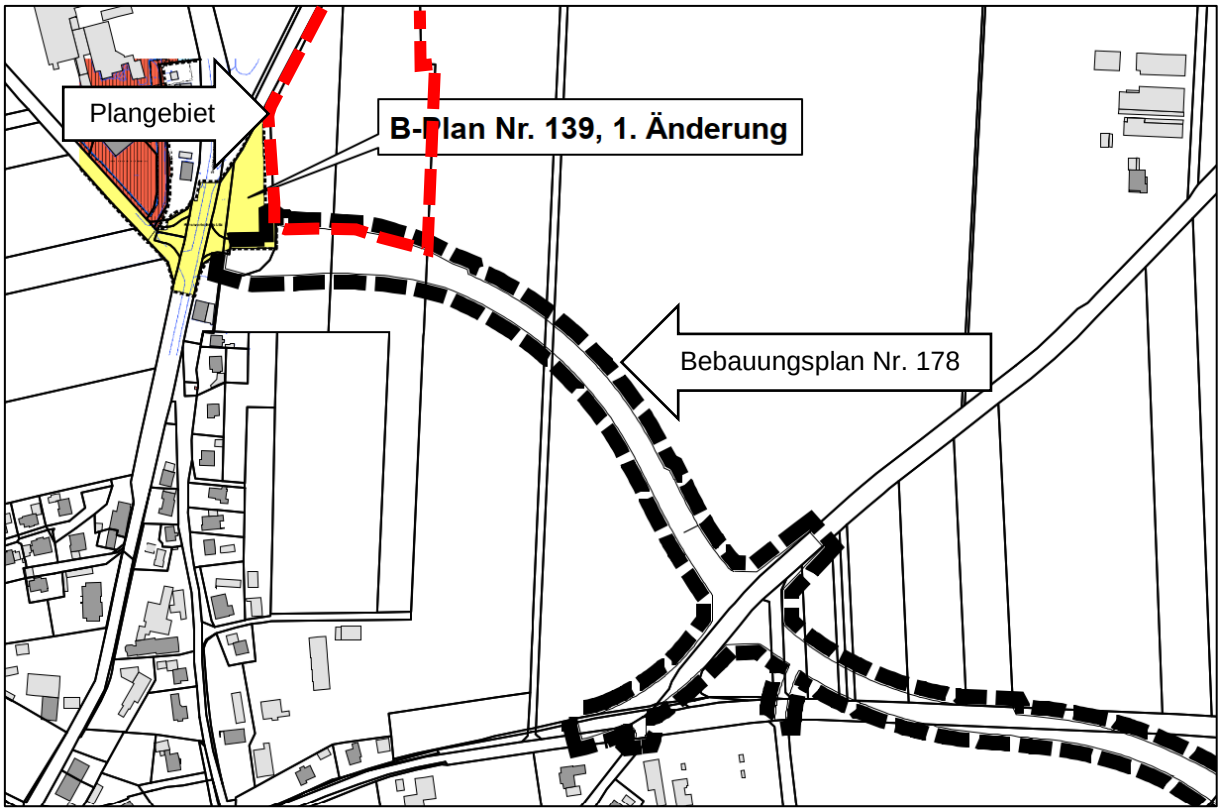


Abb. 5 : Auszug aus der Anlage 6 (Ratssitzung vom 02.07.2019) zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 178 (ohne Maßstab)

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.

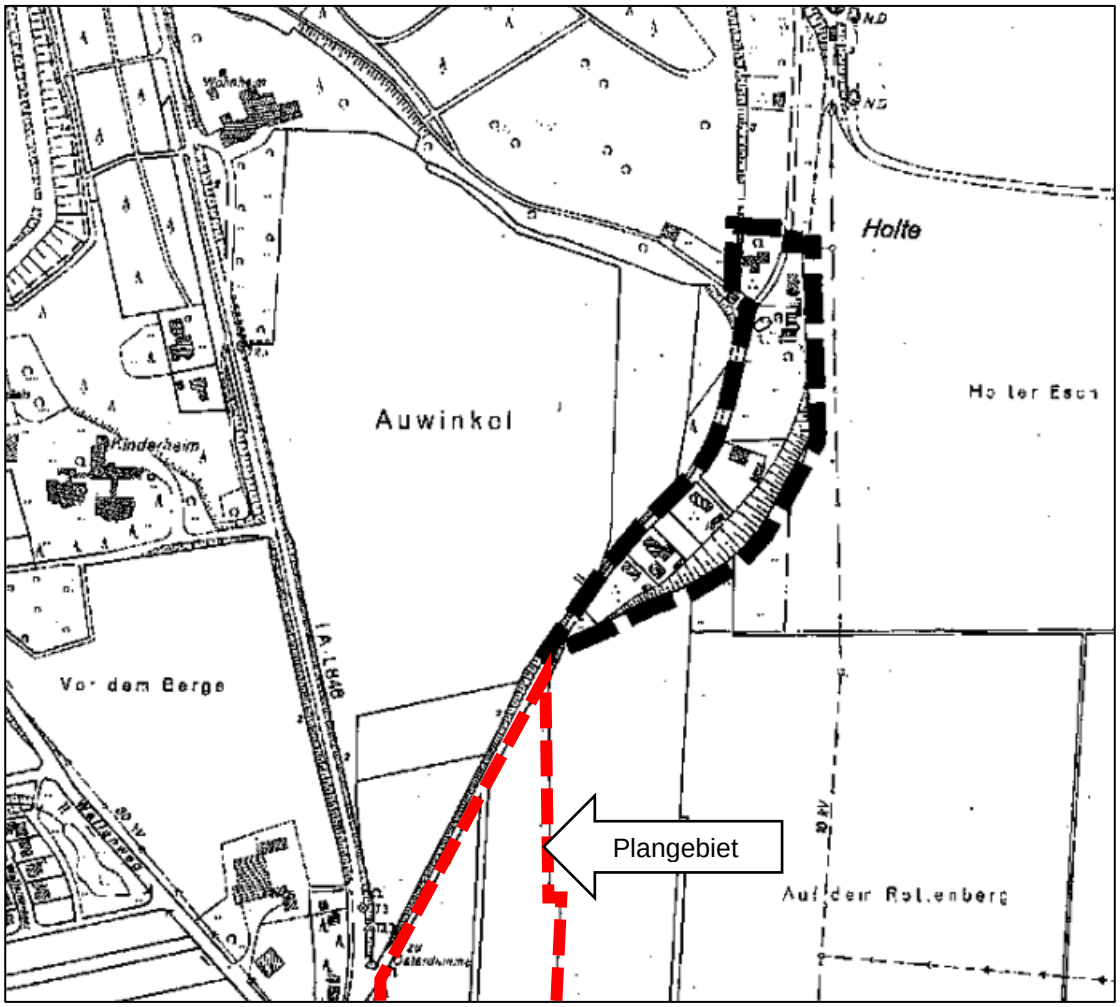


Abb. 6 : Außenbereichssatzung „Holte“ (ohne Maßstab)

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, die Fläche für wohnbauliche Zwecke zu nutzen, 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 ebenso 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 Plangebietes 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

Allgemeines Wohngebiet WA 1

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. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

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. BImSchV 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 WA 2

In den Bereichen der Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bietet sich die Möglichkeit auch eine zweigeschossige Bebauung für Ein- und Zweifamilienhäuser, wie sie in Damme häufig nachgefragt wird, zuzulassen. Das Maß der baulichen Nutzung für die Allgemeinen Wohngebiete orientiert sich auch hier an der zulässigen Bebauung in vergleichbaren in der Stadt Damme. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden eine maximal zweigeschossige Bebauung, eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 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 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 WA 3

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass auch die Nachfrage nach Wohnraum in Mehrfamilienhäusern steigt. Das Allgemeine Wohngebiet WA 3 soll daher 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 WA 3 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 in den Baugebieten (WA 1/ WA 2/ WA 3) 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 Gebäudehöhen 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 WA 1 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 WA 3 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 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 der 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. Zur Realisierung dieser Straße wird aktuell der Bebauungsplan Nr. 178 B „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 ermöglich, indem auch diese Verkehrsfläche bis an die östliche Gebietsgrenze reicht.

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 wur-

den. 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.

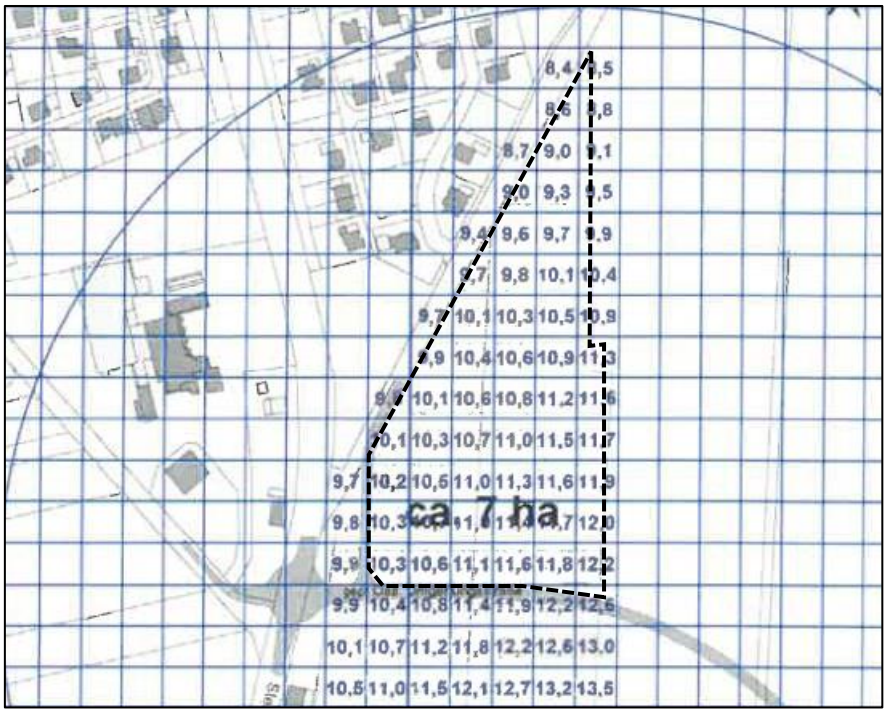


Abb. 7 :Auszug aus dem Immissionsschutzgutachten der Landwirtschaftskammer Nds. (S. 8)

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 Allgemeine Wohngebiete (WA) gegenüber Verkehrslärm (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts), unter Berücksichtigung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5 m, an den untersuchten Immissionsorten im Erdgeschoss (2 m Höhe), im ersten Obergeschoss (OG) (4,8 m Höhe) und im zweiten OG (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 Isoliniendarstellung sind im Gutachten zu finden.

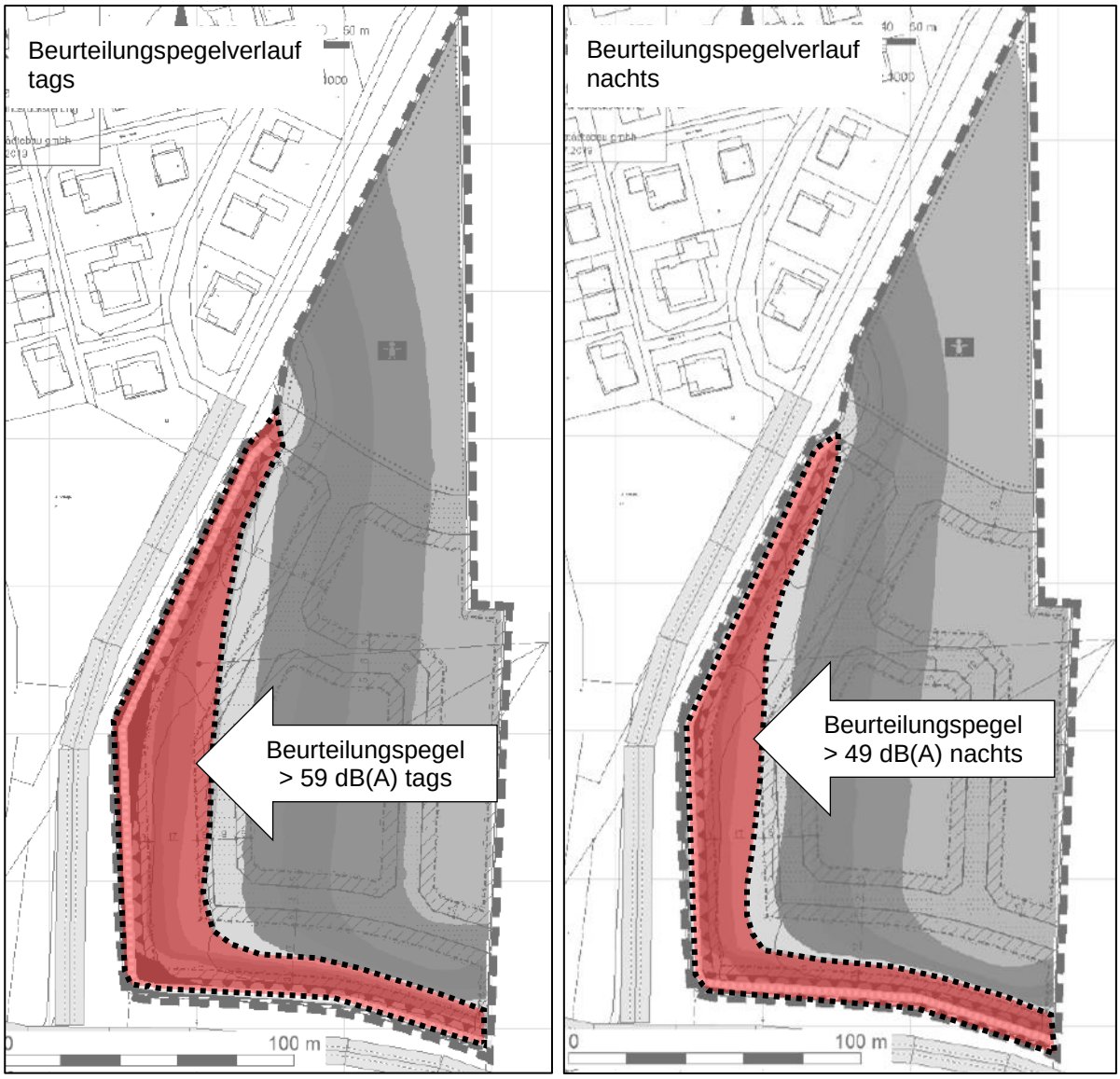


Abb. 8 :Beurteilungspegelverlauf im 2. OG - relative Aufpunkthöhe 7,6 m (itap 2020, Seite 16 (tags) und Seite 23 (nachts))

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 am Ortsrand potenziell von Geruchsemissionen aus der Landwirtschaft betroffen ist und im Nahbereich der Steinfelder Straße sowie der neu geplanten Entlastungsstraße erheblich durch Verkehrslärm beeinträchtigt wird. Dies gilt naturgemäß besonders für störempfindliche Nutzungen, wie die nun geplante wohnbauliche Nutzung, 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 unvertretbaren 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 notwenigen Schallschutz sorgen können. So können gerade für die Nachtzeit Wohn- und Schlafräume 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.

Im Lärmpegelbereich III sind folgende resultierende Schalldämm-Maße einzuhalten:

- 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.

Durch die Entwicklung eines neuen Wohngebietes wird der Ziel- und Quellverkehr in den beplanten Bereich zu nehmen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die vorhandene Wohnbebauung liegen aber in einem Bereich, der nicht über das für ein Wohngebiet übliche und verträgliche Maß hinausgeht.

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. Da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich im Übergang zum Außenbereich handelt und keine erheblichen Belästigungen zu erwarten sind, ist für

die geplante Nutzung eine geringfügige Überschreitung der Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete noch zu vertreten.

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.

Die Entscheidung das Plangebiet und die Umgebung wohnbaulich zu nutzen, wurde bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes getroffen. Die Darstellung als Wohnbaufläche erfolgte im Rahmen der im Jahr 2006 wirksam gewordenen 25. Änderung des Flächennutzungsplanes, mit welcher Entwicklungsbereiche für die zukünftige wohnbauliche Entwicklung Dammes erarbeitet wurden. Die mit dieser Entwicklungsplanung zu erwartenden Folgen für die Tierhaltung bzw. das Erfordernis zur Emissionsminderung durch technische Anlagen sind bereits seit längerem bekannt. Mit der nun zusätzlich geplanten Nutzung als Kita-Standort geht kein höherer Schutzanspruch einher, als mit einer wohnbaulichen Nutzung.

Aufgrund der schon vorhandenen Bebauung entlang der Steinfelder Straße und in Osterdamme ist eine Erweiterung der meisten in der Umgebung des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltungsanlagen mehrheitlich nur im Rahmen des bereits genehmigten Emissionspotentials möglich. 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.

Für die Bereiche westlich des Plangebietes, in denen noch Entwicklungsmöglichkeiten für eine landwirtschaftliche Tierhaltung bestehen, hat die Stadt Damme vor einigen Jahren beschlossen, über die Bauleitplanung, die Entwicklung von Tierhaltungsanlagen im Außenbereich zu steuern. Hierzu wurde der Bebauungsplan Nr. 151/16 „Planerische Steuerung von Tierhaltungsanlagen - Bokern“ aufgestellt. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde festgestellt, dass die von den Betriebsinhabern benannten Entwicklungsvorstellungen, ggf. unter Einsatz von Geruchsfilteranlagen oder Abgaswäschern, aus immissionsschutzrechtlicher Sicht möglich sind. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151/16 wurde in diesem Zusammenhang auch klargestellt, dass es den Betrieben bei der möglichen Erweiterung zuzumuten ist, eine lagebedingt größtmögliche Emissionsminderung zu betreiben.

Die Nutzbarkeit der angrenzenden Ackerflächen wird ebenfalls nicht eingeschränkt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet in einem ländlich geprägten Bereich liegt, in dem es häufig zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt. Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen, die Tierhaltung sowie durch die Bewirtschaftung und Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z.B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern und den Nutzern der geplanten Kita toleriert werden.

B.5 Natur und Landschaft

B.5.1 Vorhandene Situation

Das Plangebiet besteht aus einer größeren Ackerfläche (ca. 2.8 ha), 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 Baumreihe.

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

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

Die historische Landnutzung des Planungsraumes ist die Ackernutzung. Im Plangebiet liegt der Bodentyp Mittlerer Brauner Plaggenesch unterlagert von Parabraunerde vor. Der geotechnische Bericht des rasteder erdbaulabors zeigt, dass im Plangebiet von unterschiedlichen Qualitäten des Plaggeneschbodens auszugehen ist. Plaggeneschböden sind ein Zeugnis alter Bewirtschaftungsformen. Sie sind beispielsweise durch ackerbauliche Maßnahmen entstanden, die heute nicht mehr gebräuchlich sind. Die Eschböden sind durch den anthropogenen Plaggenauftrag in ihrer Ertragsfähigkeit erheblich verbessert worden. Aufgrund der heute ausbleibenden Plaggenwirtschaft entwickeln sie sich langfristig wieder in Richtung anderer Bodentypen. Bei Plaggeneschböden handelt es sich um kulturhistorisch bedeutsamen Böden, in denen auch mit Bodenfunden gerechnet werden kann.

Im Plangebiet liegen bislang keine Versiegelungen vor.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet mit stark wechselnden Wasserständen der Grundwasseroberfläche (NIBIS® Kartenserver). Die Grundwasserneubildungsrate liegt zwischen 100 und 300 mm/a. Nach der Hydrologischen Übersichtskarte 1:200.000 besteht ein hohes Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich des Plangebietes verläuft jedoch entlang der Gemeindestraße Holte ein Graben, der nicht ständig Wasser führt.

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

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 in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten 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 somit ein erheblicher Eingriff in den Boden zu erwarten. Auf den nicht bebauten Flächen ist mit der Anlage von modernen Hausgärten zu rechnen.

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. Bodenaustausch und Versiegelung zerstören die Bodengenese in den geplanten Bauflächen. Dabei verliert der neu versiegelte Boden seine Funktionen für den Naturhaushalt, u. a. als Standort für Flora und Fauna, Filterfunktionen. Durch die Inanspruchnahme von Eschböden sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Da der Siedlungsbereich Dammes weitgehend von Plaggeneschböden umgeben ist, ist eine Erweiterung des Siedlungsbereichs in der Regel mit einer Inanspruchnahme dieser Böden verbunden. Die Entscheidung für die Nutzung der Fläche für bauliche 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. Die Stadt Damme stellt daher die Belange des Bodenschutzes hinter die Neuausweisung weiterer Wohngebiete und die Festsetzung von Flächen für einen neuen Kita-Standort zurück, um auch in Zukunft auf die starke Nachfrage nach Wohngrundstücken und den steigenden Bedarf an Kitaplätzen reagieren zu können.

Im Plangebiet wird vor Umsetzung der Planung eine Prospektion durchgeführt, um somit Beeinträchtigungen von wertvollen Kultur- und Sachgütern ausschließen zu können. Zusätzlich wird aus Vorsorgegesichtspunkten in der Planzeichnung ein Hinweis auf die Meldepflicht von möglichen Bodenfunden aufgenommen.

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 Flächen-

größe 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) (Verkehsfl. 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.

Zur externen Kompensation wird auf Werteinheiten aus dem Flächenpool „Hackemoor“ der Nds. Landesforsten in der Gemeinde Bramsche (Gemarkung 3330, Flur 3, Flurstück 38) zurückgegriffen. Im Bereich des Flächenpools „Hackemoor“ soll ein bisheriger Kiefern-, Fichten- und Douglasienforst in einem Laubwald (vorwiegend Buchen und Eichen) umgebaut werden in dem eine Bewirtschaftung nach forstlichen Kriterien unterbleibt. Darüber hinaus werden im Bereich der Kompensationsmaßnahmen im geringfügigen Umfang auch Grünlandflächen geschaffen.

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 verholfen 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 Jagdhabitate. Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffen 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 Brutvögel 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 (Hinweis in der Planzeichnung)

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	nicht erforderlich

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**
	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 nutzten.	

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 artenschutzrechtli-

chen 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.

Stromversorgung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die Westnetz GmbH mitgeteilt, dass zur Belieferung des Baugebietes mit elektrischer Energie die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich wird. Hierfür wird im Bebauungsplan die Lage der erforderlichen Transformatorenstation mit einem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet. Eine weitere Konkretisierung zur Abgrenzung der Flächen für die Anlage sowie der Eigentumsverhältnisse erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

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 rasteder 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 in die Vorflut abzuleiten. Beim Bau der Kreisverkehrslange an der Steinfelder Straße wurde bereits Vorsorge für die Entwässerung des Plangebietes getroffen, indem unter der Neubautrasse der Straße Holte ein Regenwasserdurchlass verlegt wurde. Mit Hilfe dieses Durchlasses kann das im Plangebiet rückgehaltene Regenwasser gedrosselt abgeführt werden. Der Durchlass mündet auf der gegenüberliegenden Straßenseite in einen offenen Graben, der am Rande einer tiefliegenden Rasenfläche verläuft. Diese Fläche ist in öffentlichem Besitz und kann in Fällen extremer Regenfälle schadlos überflutet werden. Entsprechend der Berechnungen aus der Wasserwirtschaftlichen Vorplanung wird für das Rückhaltebecken 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 vorzu-

halten. 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 Damme 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 und um am Ortsrand ein harmonisches Siedlungsbild zu erhalten werden Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer in den Bebauungsplan aufgenommen. 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. Seit einiger Zeit sind zudem immer wieder verschiedene Beispiele von hohen Einfriedungen durch Flechtzäune aber auch aus massivem Mauerwerk vorzufinden. Dies bringt eine andere, abweisende Qualität in das Ortsbild, das sonst durch offene Vorgärten und überwiegend niedrige Einfriedungen mit Übergängen von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen geprägt ist. Da jedoch auch verständlich ist, dass sich Nutzer insbesondere von Grundstücken, deren Südseite zur Straße orientiert ist, eine gewisse Privatsphäre wünschen, soll eine hohe Abschirmung nur aus lebenden Hecken erfolgen, die eher einem Vorgartencharakter entsprechen und zur Begrünung des Straßenraumes beitragen. 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

D.1 Einleitung

D.1.1 Kurzdarstellung der Planung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 „Holter Kapelle“ soll östlich der Gemeindestraße „Holte“ überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, in dem ein klassisches Ein- bis Zweifamilienhausgebiet und in geringem Umfang auch Mehrfamilienwohnen zugelassen werden soll. Darüber hinaus sind Flächen für den Gemeinbedarf, in denen eine Kindertagesstätte errichtet werden soll, vorgesehen. Zudem werden Flächen für die Verkehrserschließung, Regenwassersrückhaltung und für die erforderlichen aktiven Lärmschutzeinrichtungen festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha.

D.1.2 Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung

Ziele	Berücksichtigung bei Planung
BauGB Menschenwürdige Umwelt sichern, natürliche Lebensgrundlagen schützen, Erhalt und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Verringerung der Inanspruchnahmen von Fläche für bauliche Nutzung, Vermeidung von Bodenversiegelung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, Vermeidung von Emissionen, Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Schutz von Kultur und Sachgütern	Das Plangebiet ist Teil eines nachhaltigen Entwicklungskonzeptes für die wohnbauliche Entwicklung Dammes (vgl. 25. Änderung des Flächennutzungsplanes). Vermeidungsmaßnahmen: Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers im Plangebiet, Festsetzung von maximalen Trauf- und Gebäudehöhen, Festsetzung von aktiven und passiven Maßnahmen zum Schallschutz, Prospektion vor Umsetzung der Planung Externe Kompensationsmaßnahmen im Flächenpool „Hackemoor“
BImSchG inkl. Verordnungen Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre und der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen	Im Plangebiet ist mit Verkehrslärm ausgehend von den umliegenden Straßen sowie Geruchsimmissionen ausgehend von den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltungsanlagen zu rechnen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen mit aktiven und passiven Maßnahmen zum Lärmschutz getroffen. Die Richtwerte der GIRL werden nur geringfügig überschritten.
BBodSchG Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden	Durch die Inanspruchnahme von Eschböden sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Das Plangebiet ist allerdings Teil eines Konzeptes der Stadt Damme für die zukünftige wohnbauliche Entwicklung. Die Stadt Damme stellt daher die Belange des Bodenschutzes hinter die

Ziele	Berücksichtigung bei Planung
	Neuausweisung weiterer Wohngebiete und die Festsetzung von Flächen für einen neuen Kita-Standort zurück, um auch in Zukunft auf die starke Nachfrage nach Wohngrundstücken und den steigenden Bedarf an Kitaplätzen reagieren zu können.
BNatSchG - NAGBNatSchG Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung von Natur und Landschaft, Berücksichtigung des Artenschutzes	Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Aufwertungen in einer Sammelkompensationsmaßnahme (Flächenpool „Hackemoor“) ausgeglichen. Kein Eingriff in schützenswerte Strukturen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht stehen der Umsetzung des Bebauungsplanes keine offensichtlichen Gründe entgegen, wenn umliegende Gehölze bei der Umsetzung geschützt werden.
NWG Gewässerschutz zur Sicherung der ökologischen Funktion	Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Für die Oberflächenentwässerung ist eine Regenwasserrückhaltung vorzusehen, um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser gedrosselt abzuleiten.
LROP Prägende Siedlungsstrukturen erhalten, siedlungsnahe Freiräume erhalten und weiterentwickeln	Das Plangebiet besteht aus einer intensiv genutzten Ackerfläche, die von zwei Seiten bereits von Bebauung umgeben ist. 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 Versorgungstrukturen für eine bauliche Nutzung an.
Schutzgebiete FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete (Natura 2000), Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, geschützte Biotope	Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete in Form von Vogelschutzgebieten, FFH- Gebieten, Natur- und Landschaftsschutzgebieten, geschützten Landschaftsbestandteilen, Naturdenkmälern oder geschützte Biotope.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta stammt aus dem Jahr 2005. Die ihm zugrundeliegenden Bestandsaufnahmen gehen auf das Jahr 1996 zurück. In den Kartendarstellungen des Landschaftsrahmenplanes ist die Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte noch nicht dargestellt. Die darin getroffenen Zielkategorien können aber auch heute noch als Orientierung herangezogen werden.

Ziele des Landschaftsrahmenplanes	Berücksichtigung bei Planung
Zieltyp M Das Plangebiet liegt in einem Bereich in dem die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter deutlich ein-	Die Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches Dammes erfolgt somit in einem Bereich in dem

schränkt oder überlagert ist. Die Gebiete übernehmen Grundfunktionen für einzelne Naturgüter. In diesen Bereichen gilt die Mindestforderung des Naturschutzes, dass alle Nutzungen durch den Menschen umweltverträglich (nachhaltige Nutzung der Naturgüter) ausgeübt werden sollten.	die Leistungsfähigkeit bereits deutlich Eingeschränkt ist. Ein Eingriff in schutzwürdige oder potenziell für Natur und Landschaft entwicklungsfähige Bereiche erfolgt somit nicht.

Landschaftsplan

Laut dem Landschaftsplan der Stadt Damme aus dem Jahr 1997 liegt das Plangebiet in keinem schützenswerten Bereich, sondern in einem Teil Dammes, in dem die Siedlungsentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht vergleichsweise unbedenklich ist.

D.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

D.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt

D.2.1.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Laut Landschaftsrahmenplan des LK Vechta liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Einheit „Dammer Flottsand- und Sandergebiet“.

Biotoptypenkartierung/ Bewertung

Lebensräume ähnlicher Artenzusammensetzung und Ausprägung werden als Biotoptypen zusammengefasst. Die Differenzierung der Biotoptypen orientiert sich am entsprechenden Kartierschlüssel für Niedersachsen. Eine Biotoptypenkartierung wurde im Dezember 2019 erstellt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche, auf der bei der Bestandsaufnahme im Jahr 2019 Mais angepflanzt wurde und auf der sich keine Gehölze befinden.

Die Bewertung des Plangebietes erfolgt in Anlehnung an das Osnabrücker Kompensationsmodell von 2016. In der nachfolgenden Tabelle sind zu den Biotoptypen jeweils die Flächengröße in m² und die Wertstufe angegeben. Durch Multiplikation von Fläche mal Wertstufe ergibt sich der Flächenwert in auf m² bezogenen Werteinheiten.

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**

Innerhalb des gesamten Plangebietes wurden keine besonders geschützten Pflanzenarten, sowie Pflanzenarten des Anh. IV der FFH-Richtlinie oder der Roten Liste festgestellt.

Die Umgebung des Plangebietes besteht im südlichen und östlichen Bereich ebenfalls aus intensiv genutzten Ackerflächen. Westlich und nördlich des Plangebietes verläuft die Gemeinde Straße Holte. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich 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.

Fauna

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. Durch die Untersuchungen wurden im Plangebiet keine Brutvögel nachgewiesen. Die Ackerfläche besitzt als Brutvogellebensraum damit keine Bedeutung.

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 im Plangebiet keine geeigneten Strukturen für Fledermäuse oder Hirschkäfer vorhanden sind, wurde auf eine diesbezügliche Untersuchung verzichtet.

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 bzw. des Kreisverkehrs an der Steinfelder Straße ab.

Zum Schutz von Böden müssen die in § 2 BBodSchG genannten Bodenfunktionen erhalten werden, um schädliche Einwirkungen auf den Boden zu vermeiden. Im Folgenden werden die Bodenfunktionen in übergeordnete Kategorien gegliedert und jeweils anhand vorliegender Daten u.a. aus dem NIBIS Kartenserver bewertet.

Bodenfunktionen	**Bewertung**
Natürliche Bodenfruchtbarkeit (Lebensraumfunktion) *Unter Lebensraumfunktion ist die Lebensgrundlage für Menschen und der Lebensraum für Tiere, Pflanzen sowie Bodenorganismen zu verstehen.*	Hinsichtlich der Lebensgrundlage für Menschen ist es wichtig, dass die Prüf- und Maßnahmenwerte der BBodSchV nicht überschritten werden, was hier nicht zu erwarten ist. Der derzeitige Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen wird durch die Planung beeinträchtigt, allerdings ist die Eignung des Standortes für solche Gemeinschaften durch die derzeitige anthropogene landwirtschaftliche Nutzung ohnehin bereits eingeschränkt. Für das Ackerland sind in dem NIBIS Kartenserver folgende Daten verzeichnet: Bodenzahl/Ackerzahl: 44/47 (Datum: 11.11.1937) bzw. 46/49 (11.11.1937). Die Bodenfruchtbarkeit und damit auch die Ertragsfähigkeit werden als hoch bis sehr hoch eingestuft.
Besondere Standorteigenschaften (Lebensraumfunktion) *Böden mit besonderen, in der Regel extremen Standorteigenschaften günstige Voraussetzungen für die Entwicklung besonders gefährdeter und*	Laut NIBIS Kartenserver ist die bodenkundliche Feuchtestufe stark frisch/ mittel frisch. Die Summe der nutzbaren Feldkapazität ist laut dem NIBIS Kartenserver als hoch bis sehr hoch einzustufen. Im Plangebiet sind im Plangebiet überwiegend wenig durchlässige

Bodenfunktionen	Bewertung
daher schützenswerter Biotope aufweisen.	feinsandige Schluffe vorzufinden. Der Standort ist für spezialisierte Biotope nur bedingt eignet.
Naturnähe der Böden *Naturnahe Böden zeichnen sich durch weitgehend unbeeinträchtigte Bodeneigenschaften aus.*	Bezüglich der Naturnähe ist aufgrund der intensiven Ackernutzung von einer mittleren Wertigkeit auszugehen.
Böden mit Archivfunktion	In dem Gebiet befinden sich Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggeneschböden). Das Bodengutachten zeigt jedoch, dass im Plangebiet von unterschiedlichen Qualitäten des Plaggeneschbodens auszugehen ist. Es sind keine seltenen Böden oder Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung vorzufinden.
Ergebnis	Insgesamt kann insbesondere durch die kulturhistorische Bedeutung der Plaggeneschböden von einer hohen Schutzwürdigkeit der Böden ausgegangen werden.

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 Bodenübersichtkarte 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.

Landschaft

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, in dem sich nur vereinzelt Baumreihen oder verstreut einzelne Hofstellen befinden. Die Ackerflächen südlich erstrecken sich bis zu den Siedlungsbereichen Osterdammes. Laut dem Landschaftsplan liegt das Plangebiet in keinem schützenswerten Bereich, sondern vielmehr in einem Teil Dammes, in dem die Siedlungsentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht vergleichsweise unbedenklich sei.

D.2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase können in der vorbereitenden Bauleitplanung und für einen Angebotsbebauungsplan nur eingeschränkt berücksichtigt werden, da Art, Umfang und Zeitpunkt von konkreten Bauvorhaben nicht bekannt sind. Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands handelt es sich daher in der Regel um eine Worst-Case-Betrachtung.

Biotope

Versiegelung, Bodenaustausch und grüngestalterische Maßnahmen in den neuen Bau- und Verkehrsflächen überformen bzw. zerstören die vorhandenen Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere. Durch die Entfernung und die Überbauung von Ackerflächen sind allerdings nur Biotope von geringer Wertigkeit betroffen.

Auf den nicht bebauten Flächen ist mit der Anlage von modernen Hausgärten zu rechnen.

Fauna

Da bei der Untersuchung des Plangebietes keine Brutvogelreviere festgestellt wurden, gehen somit bei der Umsetzung der Planung keine Brutreviere von Vögeln verloren.

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 Brutvögel in angrenzenden Flächen kommen. 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 nutzten.

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.

Boden / Fläche

Bodenaustausch und Versiegelung zerstören die Bodengenese in den geplanten Bauflächen. Dabei verliert der neu versiegelte Boden seine Funktionen für den Naturhaushalt, u. a. als Standort für Flora und Fauna, Filterfunktionen. Durch die Inanspruchnahme von Eschböden sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten.

Das Maß der zulässigen Versiegelung in den Baugebieten wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 im WA 1 und WA 2 bzw. 0,4 im WA 3 auf das erforderliche Maß begrenzt. Insgesamt ist zusammen mit den Straßenverkehrsflächen damit eine Versiegelung von ca. 14.000 m² möglich. Jedoch verbleiben auch bei Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen, wie die Begrenzung der GRZ, erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Grundwasser

Im Vorfeld der Erschließungsplanung wurde durch das rasteder 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. Auf Grundlage dieser Vorplanung wird im westlichen Teil des Plangebietes, eine Oberflächenentwässerung mit einer Regenwasserrückhaltung festgesetzt, um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser gedrosselt abzuleiten.

Oberflächenwasser

Der westlich des Plangebietes verlaufende Graben liegt außerhalb des Plangebietes. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht zu erwarten.

Luft/Klima

Die Bebauung des Geltungsbereiches führt zu stärkeren Temperaturschwankungen, weil sich die Luft über versiegelten Flächen in Folge von Sonneneinstrahlung stärker erwärmt als über Flächen, die von Vegetation bedeckt sind. Mit den örtlichen Bauvorschriften getroffene Regelung zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit denen eine Gestaltung der Vorgartenbereiche mit Stein-

und Kiesflächen ausgeschlossen wird, werden die damit verbundenen Versiegelungen vermieden, die zusätzlich das Stadtklima aufheizen würden.

Landschaft

Die Umsetzung der Planung führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes am östlichen Stadtrand von Damme. Infolge dieser Bauleitplanung werden städtische Strukturen im nordöstlichen Teil Dammes erweitert. Allerdings reichen im nördlichen Anschluss an den Änderungsbereich bereits die Wohngebiete Auwinkel und Holte in die Landschaft hinein. Kleinräumig, auf den Änderungsbereich und seine nahe Umgebung bezogen, wird sich das Landschaftserleben erheblich verschlechtern, insbesondere auch aufgrund der 5 m hohen Lärmschutzwände. Bei großräumiger Betrachtung werden sich die neuen Bauflächen in die Stadtrandsilhouette einfügen.

D.2.1.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Vermeidung/Verringerung

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dürfen durch den mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriff nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt werden. Die Vermeidung von Beeinträchtigungen ist somit ein vorrangiges Ziel. Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung der durch die geplanten Baumaßnahmen entstehenden Beeinträchtigungen dargestellt.

Die wichtigsten Vermeidungsmaßnahmen zum Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zum Erhalt von Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sind:

- Beschränkung der Versiegelung,
- Begrenzung der Bauhöhen (in Abhängigkeit von der Dachform)
- Inanspruchnahme von Biotoptypen mit geringer Wertigkeit
- Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Ausschluss von Stein-und Kiesflächen in den Vorgärten
- straßenseitige Einfriedung in Form von Hecken

Während der Baumaßnahmen im Plangebiet sollten die an das Plangebiet angrenzenden Gehölze am Graben entlang der Gemeindestraße Holte erhalten und ausreichend vor Schädigungen geschützt werden um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist hierzu ein entsprechender Hinweis enthalten.

Im Plangebiet wird vor Umsetzung der Planung eine Prospektion durchgeführt, um somit Beeinträchtigungen von wertvollen Kultur- und Sachgütern ausschließen zu können. Zusätzlich wird aus Vorsorgegesichtspunkten in der Planzeichnung ein Hinweis auf die Meldepflicht von möglichen Bodenfunden aufgenommen.

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 in dem Zustand aufgeführt der anzunehmen ist, wenn die Baurechte vollständig ausgeschöpft werden (Planung).

Biotoptyp		**Fläche**	**Wertfaktor**	**Werteinheiten**
Nr.	**Bezeichnung**	**m²**	**WF**	**WE**
13.1.1	Verkehrsfläche (OVS) (Verkehsfl. 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

Die Summe der Werteinheiten für den Bestand beträgt 33.198 Werteinheiten (vgl. Kapitel D 2.1.1 Bestandsaufnahme).

Nach der Berechnung hat die Fläche nach der Umsetzung der Planung einen um 20.301 Einheiten geringeren Wert (bezogen auf m²), die außerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die Stadt Damme wird die Aufwertung in einer Sammelkompensationsmaßnahme durchführen.

Zur externen Kompensation wird auf Werteinheiten aus dem Flächenpool „Hackemoor“ der Nds. Landesforsten in der Gemeinde Bramsche (Gemarkung 3330, Flur 3, Flurstück 38) zurückgegriffen. Im Bereich des Flächenpools „Hackemoor“ soll ein bisheriger Kiefern-, Fichten- und Douglasienforst in einem Laubwald (vorwiegend Buchen und Eichen) umgebaut werden in dem eine Bewirtschaftung nach forstlichen Kriterien unterbleibt. Darüber hinaus werden im Bereich der Kompensationsmaßnahmen im geringfügigen Umfang auch Grünlandflächen geschaffen.

D.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

D.2.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Verkehrslärm

Im Plangebiet ist der von den umliegenden Straßen ausgehende Verkehrslärm für die zukünftigen Bewohner auf seine negative Auswirkung auf den Menschen und seine Gesundheit zu überprüfen. Dabei handelt es sich um die Steinfelder Straße (Landesstraße 846), die geplante Entlastungsstraße südlich des Plangebietes sowie die Gemeindestraßen Holte und Wellenweg.

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

In einer frühzeitigen Berechnung hat sich gezeigt, dass für eine wohnbauliche Nutzung des Plangebietes aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. In Abstimmung mit der Stadt Damme wurde aus diesem Grund bei den Berechnungen eine 5 m hohe Lärmschutzwand entlang der östlichen und südlichen Grenzen des Plangebietes berücksichtigt.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde errechnet, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) gegenüber Verkehrslärm (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts), unter Berücksichtigung einer Lärmschutzwand 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 aktuellen Planung der 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 schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete im Erdgeschoss und dem 1. OG an den Baugrenzen gerade noch eingehalten. Im 2. OG werden diese in einigen Teilen des Plangebietes jedoch überschritten.

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

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.

In der Umgebung des Plangebietes 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. Nachteilige Auswirkungen im Planungsgebiet durch landwirtschaftliche Tierhaltung können somit nicht ausgeschlossen werden.

Zur Überprüfung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurde im Mai 2019 von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein Immissionsschutzgutachten erstellt, in dem die neun in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltungsanlagen berücksichtigt wurden. Das Gutachten zeigt, 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 für Allgemeine Wohngebiete (10 % der Jahresstunden) der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) werden im überwiegenden Teil des Plangebietes geringfügig überschritten.

Gewerbelärm

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung befinden sich keine störenden Gewerbebetriebe, so dass auch nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen ist.

D.2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Verkehrslärm

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, ob die Nutzung der Flächen trotz Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 städtebaulich gerechtfertigt werden kann und inwieweit aktive oder passive Maßnahmen zur Reduzierung der Beeinträchtigungen beitragen können.

Auf die Nutzung des Plangebietes für Wohnzwecke aus Gründen des Immissionsschutzes wird nicht verzichtet, da die Fläche aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum, der bereits zum Teil vorhandenen Erschließung sowie dem Anschluss an vorhandene Wohngebiet sonst städtebaulich gut für diese Nutzung geeignet ist.

Um das Plangebiet vollständig Nutzungen zu können, hat sich die Stadt Damme 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.

Trotz der vorgesehenen 5 m hohen Lärmschutzeinrichtung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet zum Teil überschritten. Ein Kompromiss zur sinnvollen Siedlungsentwicklung besteht für das Plangebiet darin, den zukünftigen Bewohnern ein vertretbares Maß an Immissionsbelastungen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 zuzumuten, ohne dass es jedoch zu unvertretbaren oder gar gesundheitsgefährdenden Lärmeinwirkungen kommen wird. Durch die Festsetzung von passiven Maßnahmen zum Schallschutz bzw. eine entsprechende Anordnung der Aufenthaltsräume kann in den Gebäuden für den notwenigen Schallschutz gesorgt werden. So können gerade für die Nachtzeit Wohn- und Schlafräume durch bauliche Maßnahmen effektiv gegen Lärmeinwirkungen geschützt werden, sodass die Überschreitung der oben genannten Orientierungswerte zur Nachtzeit vertretbar ist.

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 eingehalten werden ist jedoch grundsätzlich von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auszugehen.

Durch die Entwicklung eines neuen Wohngebietes und einer Kindertagesstätte wird der Ziel- und Quellverkehr in den beplanten Bereich zu nehmen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die vorhandene Wohnbebauung liegen aber in einem Bereich, der nicht über das für ein Wohngebiet übliche und verträgliche Maß hinausgeht.

Geruchsimmissionen

Die Richtwerte der GIRL für Allgemeine Wohngebiete (10 % der Jahresstunden) werden im überwiegenden Teil des Plangebietes geringfügig überschritten, wobei zu berücksichtigten ist, dass in der Regel erst ein wahrnehmbarer anlagentypischer Geruch über 15 % der Jahresstunden am Immissionsort (Plangebiet) als erhebliche Belästigung zu werten ist. Diese Werte werden im Plangebiet laut der gutachterlichen Berechnung der Landwirtschaftskammer 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.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem ländlich geprägten Bereich, in dem es häufig zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt. Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen, die Tierhaltung sowie durch die Bewirtschaftung und Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z.B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Diese Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und sind von den Anwohnern und den Nutzern der geplanten Kita zu tolerieren.

Da entlang der Steinfelder Straße und in Osterdamme schon eine Vielzahl wohnbaulicher Nutzungen vorhanden ist, ist eine Erweiterung der in der Umgebung des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltungsanlagen mehrheitlich nur im Rahmen des bereits genehmigten Emissionspotentials möglich. In diesem Zusammenhang 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 wird davon ausgegangen, dass sich die Geruchsemissionen aus der landwirtschaftlichen Tierhaltung im Bereich Osterdamme in Zukunft verringern werden und somit auch die Geruchsbelastung im Plangebiet abnehmen wird.

Bauphase

Während der Bauphase ist temporär u. a. mit Baulärm durch Maschineneinsatz und Baufahrzeuge, Erschütterungen durch Tiefbauarbeiten sowie das damit einhergehende Aufkommen von Stäuben und Gerüchen innerhalb des Plangebietes und in den angrenzenden Bereichen zu rechnen. Diese Beein-

trächtigungen sind als insgesamt nicht erheblich einzustufen. Es ist zudem davon auszugehen, dass die einschlägigen Arbeitsschutzrichtlinien und die gesetzlich vorgegebenen Ruhezeiten eingehalten werden, so dass keine erheblichen Auswirkungen während der Bauphase zu verzeichnen sind.

D.2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan wird entlang der südlichen und westlichen Grenzen des Bebauungsplanes eine 5 m hohe Anlage für einen aktiven Schallschutz festgesetzt.

Im Zuge der schalltechnischen Berechnungen wurden Lärmpegelbereiche herausgearbeitet, die sich auf eine relative Aufpunkthöhe von 4,8 m über Grund im WA 1 und 7,6 m über Grund 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, die innerhalb des Lärmpegelbereiches III liegen, werden im Bebauungsplan als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt, in denen Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz vorzusehen sind. 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.

D.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

D.2.3.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Nach Informationen der Stadt Damme befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Umgebung keine Baudenkmäler.

Laut der Bodenübersichtkarte 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.

D.2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Inanspruchnahme von Eschböden sind erhebliche Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

D.2.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Im Plangebiet wird vor Umsetzung der Planung eine Prospektion durchgeführt, um somit Beeinträchtigungen von wertvollen Kultur- und Sachgütern ausschließen zu können. Zusätzlich wird aus Vorsorgegesichtspunkten in der Planzeichnung ein Hinweis auf die Meldepflicht von möglichen Bodenfunden aufgenommen.

D.2.4 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich das Plangebiet voraussichtlich nicht wesentlich gegenüber dem derzeitigen Zustand verändern. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung würde weitergeführt.

Der Wohnbauflächenbedarf würde in diesem Fall an anderer Stelle der Stadt Damme erfüllt werden müssen, wozu vermutlich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen herangezogen werden. Der Siedungsbereich Dammes ist größtenteils von Plaggeneschböden umgeben. Bei der Inanspruchnahme anderer Flächen zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs würden somit mit hoher Wahrscheinlichkeit ebenfalls Plaggeneschböden in Anspruch genommen.

D.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen mit deutlich weniger nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt	**Planerische Abwägung**
Festsetzung einer bzw. Immissionen weniger empfindlichen Art der baulichen Nutzung, z.B. Mischgebiet	Umsetzung von Mischgebiet mit mind. 50 % Anteil an Gewerbe an diesem Standort unrealistisch Festsetzung von Wohngebieten zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs
Anpflanzungen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze zur Abgrenzung des Plangebietes gegenüber der offenen Landschaft und den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen	Das Entwicklungskonzept (25. Änderung FNP) sieht eine spätere Erweiterung des Wohngebietes in Richtung Osten vor. Solche Anpflanzungen würden somit mittelfristig innerhalb des Siedlungsbereiches liegen und ihren Zweck nicht mehr erfüllen können.
Aufgrund der Zielsetzung, Größe des Plangebietes, den getroffene Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz sowie nur geringen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt (hier nur Boden betroffen), ergeben sich keine weiteren Planungsalternativen, die deutlich weniger nachteilige Auswirkungen haben.	

D.2.6 Wechselwirkungen

Die Umweltauswirkungen einer Planung lassen sich bei einer isolierten Betrachtung jedes einzelnen Schutzgutes oder Umweltbelanges nicht vollständig erfassen, da diese Bestandteil eines komplexen Systems von vielfältigen wechselseitigen Abhängigkeiten sind. Im Rahmen der Umweltprüfung geht es nicht darum, die ökosystemaren Zusammenhänge abzubilden. Es geht an dieser Stelle vielmehr darum, solche Wechselwirkungen zu erkennen und herauszustellen, die für die Bewertung der Umweltauswirkungen aufgrund besonderer Umstände in der Planung zusätzliche Aspekte darstellen.

Die im Westen und Süden des Plangebietes festgesetzte Lärmschutzwand ist aus Gründen des Lärmschutzes sinnvoll, ist hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes jedoch negativ zu bewerten. Um die Umsetzung der südlich geplanten Entlastungsstraße zu ermöglichen, ist die Schallschutzwand aus immissionsschutzrechtlichen Gründen jedoch unerlässlich.

Aus der vorliegenden Planung ergeben sich darüber hinaus keine Wechselwirkungen, die zusätzlich bei der Bewertung der Umweltauswirkungen zu betrachten wären.

D.2.7 Kumulierung

Eine Kumulierung mit Auswirkung von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigen etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

D.2.8 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes OOWV zu sichern. Zur Abwasserbeseitigung sind die Grundstücke an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation mit Anbindung an die Kläranlage des OOWV anzuschließen.

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.

Im Rahmen der zum Plangebiet bereits vorliegenden Wasserwirtschaftlichen Vorplanung wird empfohlen eine Oberflächenentwässerung mit einer Regenwasserrückhaltung vorzusehen, um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser gedrosselt abzuleiten. Es wird hierzu im Bebauungsplan im westlichen Teil des Plangebietes eine Fläche für Versorgungsanlagen für die Regenwasser Rückhaltung festgesetzt.

D.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Das Wohngebiet ist so konzipiert, dass für die einzelnen Grundstückseigentümer die Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in einem Wohngebiet scheiden die Windenergie oder Biomasse aus. Eine südorientierte Bebauung für die Installation von Fotovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist in dem Gebiet möglich; die passive Nutzung der Sonnenenergie ist ebenfalls gut möglich, denn ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden und insbesondere eine südliche Ausrichtung der Gebäude sind möglich.

Einer weiteren sparsamen und effizienten Nutzung von Energie steht diese Planung nicht entgegen.

D.2.10 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung der Rechtsakten der EU festgelegten Grenzwerte überschritten werden, sind von der Planung nicht betroffen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, zu berücksichtigen. Im Vordergrund stehen dabei Regelungen, durch die die Erhaltung der Luftqualität gewährleistet werden kann.

Veränderungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität werden aus der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht resultieren. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die Luftqualität der angrenzenden Bereiche keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

D.2.11 Berücksichtigung schwerer Unfällen oder Katastrophen

Die realisierbaren Vorhaben sind nicht anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen. Insofern sind an dieser Stelle auch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu beschreiben. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung, Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle sind ebenfalls nicht erforderlich.

D.3 Zusätzliche Angaben

D.3.1 Beschreibung technischer Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben

Die hier verwendeten Informationen über den aktuellen Umweltzustand wurden zu einem erheblichen Teil aus Informationsangeboten, die das Land Niedersachen online zur Verfügung stellt, bezogen. Verwendet wurde der NIBIS® Kartenserver des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, der unter der Adresse:

http://nibis.lbeg.de/cardomap3/

aufgerufen werden kann und das Angebot „Niedersächsische Umweltkarten“ des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz, das sich über den Link:

http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/

aufrufen lässt.

Die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells 2016.

Weitere Beschreibungen technischer Verfahren befinden sich in den jeweiligen Fachgutachten.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben haben sich nicht ergeben.

D.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 4 c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Sie können sich ergeben durch unsichere Prognosen oder unvorhersehbare Wirkungen.

Die Stadt wird im Rahmen ihrer routinemäßigen Arbeiten im Stadtgebiet (z.B. Gehölzschnitt, Wegearbeiten, Wegeschau) auch auf erhebliche Umweltauswirkungen achten. Sie ist im Übrigen auch auf Hinweise von Fachbehörden oder aus der Bevölkerung angewiesen.

D.3.3 Zusammenfassung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 „Holter Kapelle“ soll östlich der Gemeindestraße „Holte“ überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, in dem ein klassisches Ein- bis Zweifamilienhausgebiet, aber in geringem Umfang auch Mehrfamilienwohnen zugelassen werden soll. Darüber hinaus sind Flächen für den Gemeinbedarf, in denen eine Kindertagesstätte errichtet werden soll, vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha.

Durch die Inanspruchnahme von Plaggeneschböden sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden sowie Kultur und Sachgüter zu erwarten.

Die Eingriffsbilanzierung zeigt ein Kompensationsdefizit von 20.301 Einheiten auf, das außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden muss. Durch die Entfernung und die Überbauung von Ackerflächen sind jedoch nur Biotope von geringer Wertigkeit betroffen.

Es sind Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen durch den vorhandenen und in Zukunft zu erwartenden Verkehrslärm und Geruchsimmissionen aus der landwirtschaftlichen Tierhaltung zu erwarten. Zum Schutz der geplanten Nutzungen werden aktive und passive Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt und die geringfügige Überschreitung der Richtwerte der GIRL wird in Anbetracht der Lage des Plangebietes als noch verträglich betrachtet.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht stehen der Umsetzung des Bebauungsplanes keine offensichtlichen Gründe entgegen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist ebenfalls nicht zu erwarten. Die Beeinträchtigung von Luft und Klima wird als nicht erheblich eingestuft. Kleinräumig wird sich das Landschaftserleben erheblich verschlechtern, jedoch werden sich bei großräumiger Betrachtung die neuen Bauflächen in die Stadtrandsilhouette einfügen.

D.3.4 Referenzliste

Landkreis Osnabrück 2016: Das Osnabrücker Kompensationsmodell 2016 – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung

Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS® Kartenserver) auf der Seite:
https://nibis.lbeg.de/cardomap3/ [Zugriff: August 2020]

Niedersächsische Umweltkarten: Bereitgestellt durch das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz auf der Seite:
https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/ [Zugriff: August 2020]

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

E DATEN

E.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	**m²**
Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	7.088
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	7.535
Allgemeines Wohngebiet (WA 3)	1.258
Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagestätte“	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

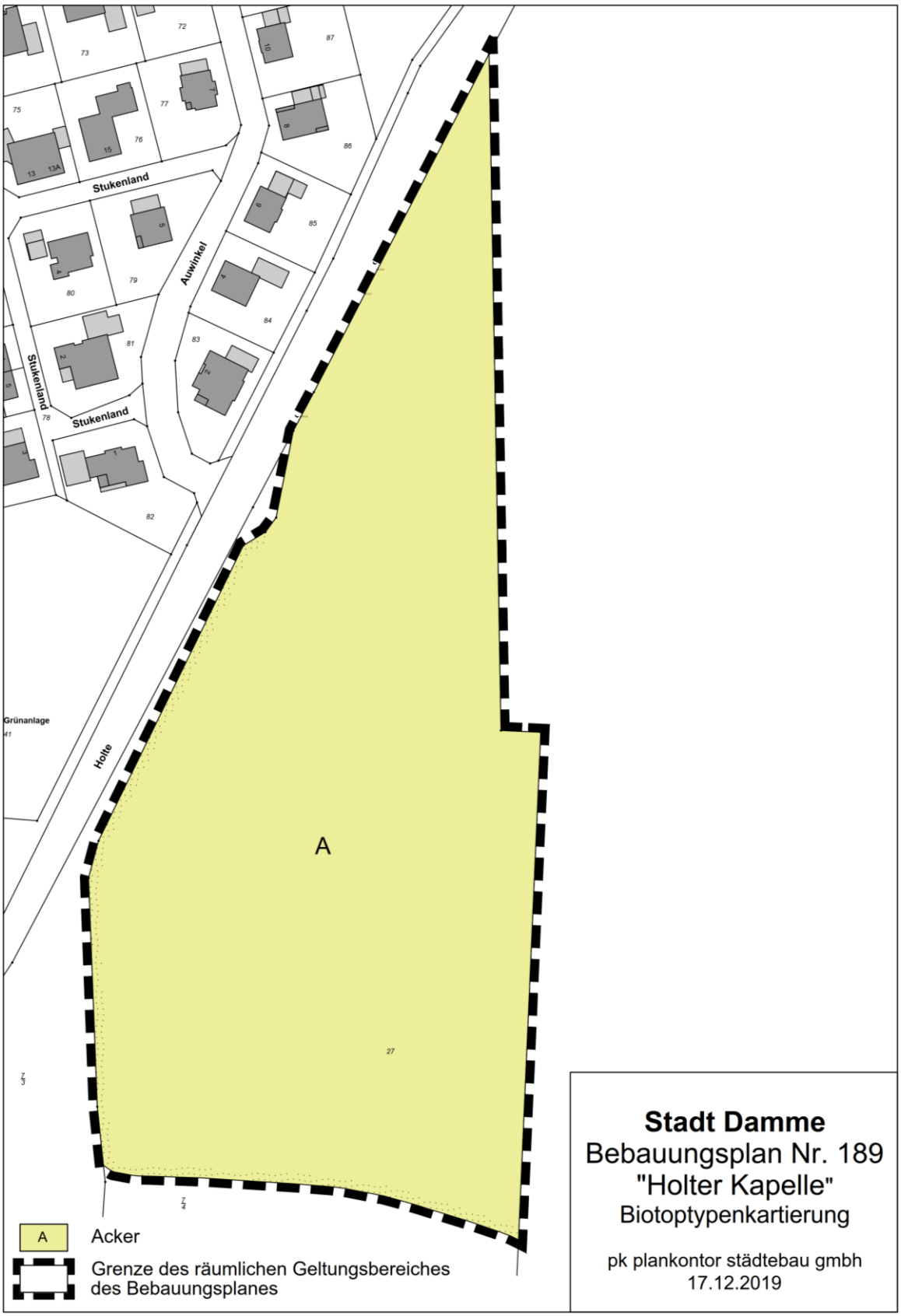
Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 189 öffentlich in der Zeit vom ….. ….. ……. bis zum ….. ….. ……. ausgelegen.

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)