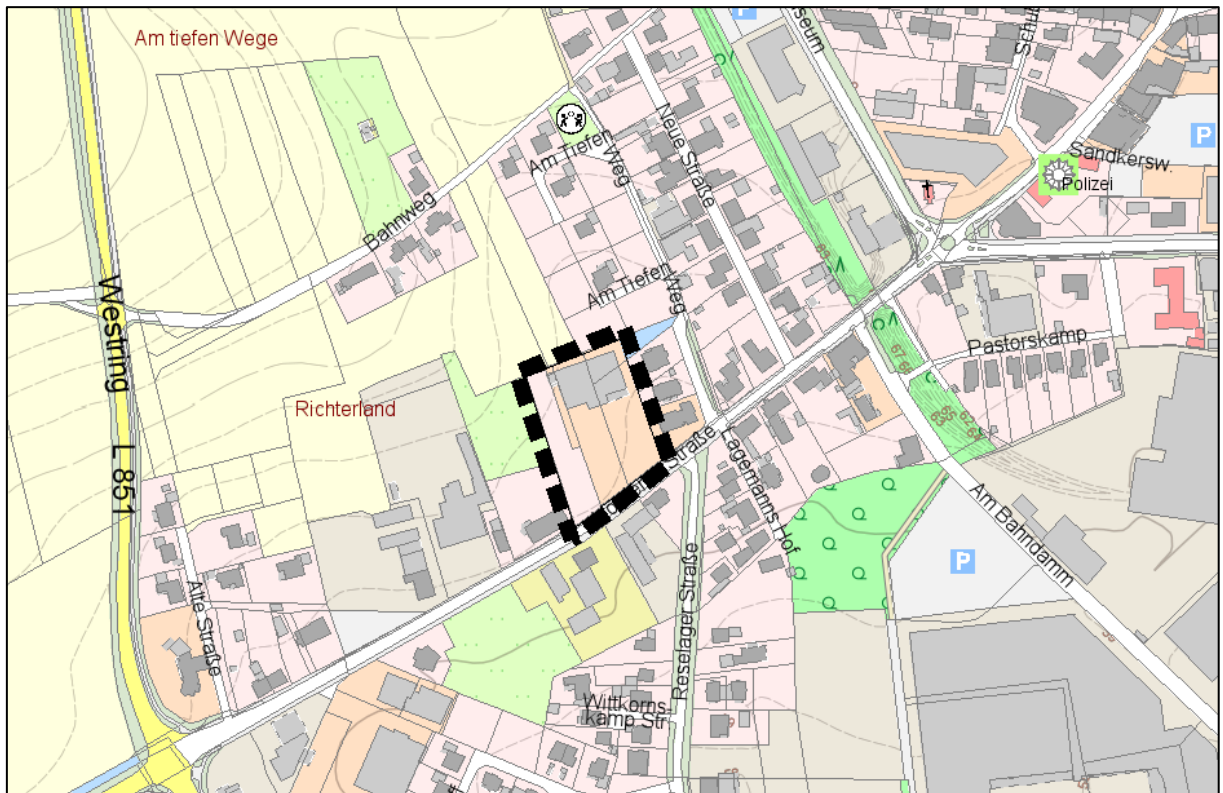


STADT DAMME

Bebauungsplan Nr. 132
„Vördener Straße“

Neuaufstellung

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

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

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf 02.10.2020	Beratung zum Satzungsbeschluss	URSCHRIFT ABSCHRIFT
----------------	------------	-----------------------	--------------------------------	------------------------

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	2
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	2
	A.2 Örtliche Situation	2
	A.3 Planungsvorgaben.....	3
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
	B.1 Bauliche Nutzung.....	11
	B.2 Verkehr	12
	B.3 Natur und Landschaft.....	13
	B.4 Immissionen	18
	B.5 Infrastruktur.....	19
C	UMWELTBERICHT	20
	C.1 Einleitung.....	20
	C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	22
	C.3 Zusätzliche Angaben	30
D	DATEN	32
	D.1 Städtebauliche Werte	32
	D.2 Verfahrensvermerke	32

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Lebensmitteleinzelhandel findet eine Entwicklung in Richtung größerer Verkaufsflächen statt, da sich die Angebotsvielfalt erhöht hat und die Kunden inzwischen eine bessere Präsentation der Waren erwarten. So besteht nun auch an dem Standort des Lebensmitteldiscounters an der Vördener Straße der Bedarf sich dieser Entwicklung anzupassen, um eine moderne Bewirtschaftung zu ermöglichen. Dazu ist eine Vergrößerung der Verkaufsflächen erforderlich. Bei der Neuansiedlung vor etwa 10 Jahren war der Markt noch „mischgebietstypisch“ mit einer Verkaufsfläche unter 800 qm. Mit dem Neubauvorhaben wird die Verkaufsfläche über 800 qm liegen und es handelt sich damit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der in dem bislang festgesetzten Mischgebiet nicht zulässig ist.

Die Nutzung des Bereiches als Einzelhandelsstandort ist städtebaulich sinnvoll, da es sich um eine geeignete Lage im Stadtgebiet handelt. Allerdings soll der Schwerpunkt des Warenangebotes zur Versorgung der Bevölkerung hier weiter auf Lebensmitteln liegen. Der bisherige Markt wird wegen seiner Lage an der Vördener Straße, die eine wichtige Verbindungsfunktion erfüllt und wegen der Nähe zu den benachbarten Wohngebieten gut angenommen. Seine Bedeutung hat mit weiterer Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft „Am tiefen Weg“ zugenommen. Diese Versorgungsfunktion will die Stadt am geplanten Standort sichern und fördern. Damit Nahversorgung auch in Zukunft sichergestellt werden kann, sollen mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die logistischen Erfordernisse des Lebensmittel-Discounters am vorhandenen Standort realisieren zu können und eine angemessene und zeitgemäße Präsentation der Ware zu ermöglichen. Um die geplante Erweiterung zu ermöglichen, soll nun ein Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt werden.

A.2 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt in Damme nördlich der Vördener Straße in der Nähe der Einmündung Reselager Straße. Der größte Teil des Plangebietes wird durch das Gebäude und die Stellplatzanlage eines Lebensmitteldiscounters genutzt. Der Discounter hat zurzeit eine genehmigte Verkaufsfläche von 700 qm; im Gebäude ist auch ein Back-Shop mit unabhängigem Zugang vorhanden. Zwischen dem Gebäude im nördlichen Teil des Plangebietes und der Vördener Straße an der Südgrenze liegt die Stellplatzanlage. Westlich daneben befindet sich ein unbebautes Grundstück. Das früher hier vorhandene Wohngebäude wurde entfernt und die nördlich gelegene Gartenanlage geräumt.

Östlich des Plangebietes befinden sich mehrgeschossige Wohnhäuser. Im Haus Vördener Straße 10 befindet sich eine Anwaltskanzlei. Dem Plangebiet gegenüber wird eine Tischlerei betrieben und weiter östlich liegt das Gelände einer Sägerei. Die Vördener Straße ist hier gekennzeichnet durch ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, zu diesem Eindruck trägt der Einzelhandel nicht unwesentlich bei.

Der Bereich nördlich ist des Plangebietes gehört im Randbereich zum Wohngebiet „Am tiefen Weg“ (Bebauungsplan Nr. 164). Sonst grenzen hier unbebaute Ackerflächen an.

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 kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) vor. Für die Bewertung raumordnerischer Belange ist daher lediglich das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 17.02.2017 hinzuzuziehen.

Das LROP sieht für den betroffenen Bereich in der zeichnerischen Darstellung keine konkreten Zielaussagen vor.

Gemäß dem Punkt 05 im Kapitel 2.2. „Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte“ des LROP sind in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu sichern und zu entwickeln.

Im Kapitel 2.3 des LROP werden darüber hinaus Ziele zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels genannt. Diese werden nachfolgend verkürzt dargestellt.

03 Kongruenzgebot grundzentral

In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten.

04 Konzentrationsgebot

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.

05 Integrationsgebot

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig.

07 Abstimmungsgebot

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen.

08 Beeinträchtigungsverbot

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden

Die Stadt Damme kann zurzeit auch ohne gültiges RROP als Grundzentrum mit mittelzentralen Aufgaben (z.B. Versorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs) eingestuft werden.

Die GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) hat im Oktober 2019 für das Vorhaben eine Auswirkungsanalyse erarbeitet und festgestellt, dass mit der geplanten Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters die vorgenannten raumordnerischen Ziele erfüllt werden. (Siehe dazu

Kap. A 3.5) Dem sind im Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Untere Raumordnungsbehörde (Landkreis Vechta) und die Industrie- und Handelskammer nicht beigetreten, sondern haben die fachliche Auffassung vertreten, dass das Zentren- und Standortkonzept 2016 nicht geeignet ist, um solche Aussagen darauf zu stützen, sondern dass ein aktuelles Konzept zu erarbeiten sei. Die Stadt Damme bereitet zur Zeit die Überarbeitung des Konzeptes vor, so dass entweder auf dieser Grundlage die Ausnahme vom Integrationsgebot gestützt werden kann oder sogar eine neue Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches erfolgt, die das Plangebiet einschließt. Schon jetzt ist zu erkennen, dass die Planung in Bezug auf die Entwicklung einer geordneten Versorgungsstruktur nicht vollkommen ungeeignet ist und nachteilige Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung nicht zu befürchten sind. Es handelt sich nicht um einen gänzlich neuen Versorgungsstandort, sondern nur um die Planung einer möglichen Erweiterung der Verkaufsfläche um 350 qm. Das Planverfahren wird daher mit dem vorliegenden Fachgutachten weitergeführt.

A.3.2 Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Damme bisher als gemischte Baufläche dargestellt. Die Darstellung setzt sich weiter entlang der Vördener Straße fort. Nördlich des Plangebietes befinden sich Darstellungen von Wohnbauflächen im FNP.

Durch die nun vorliegende Planung wird die Art der Nutzung im Geltungsbereich Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Damit kann der Bebauungsplan Nr. 132 nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Damme entwickelt werden. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (64. Änderung).

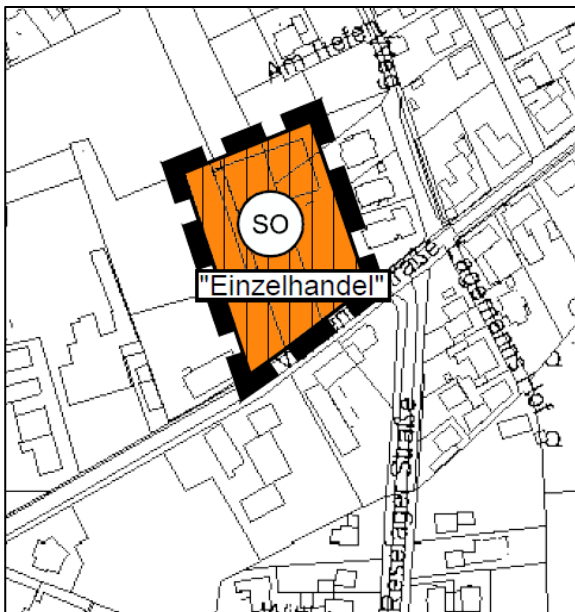


Abb. 1. : Entwurf 64. Änderung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)

A.3.3 Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt seit 2005 der Bebauungsplan Nr. 132 „Vördener Straße“ (BauNVO 1990), der mit dieser Neuaufstellung nun teilweise in den Gebieten MI1 und MI2 neu aufgestellt wird.

Im nun vorliegenden Plangebiet galten bisher folgende Festsetzungen:

Mischgebiet MI1, Einzelhandel: nicht zulässig

- Überbaubare Fläche im Bereich des früheren Gebäudebestandes an der Vördener Straße Nr. 18

Mischgebiet MI2, Einzelhandel: nur zulässig Lebensmittel und Back-Shop

- Überbaubare Fläche im nördlichen Teil des Bereiches Vördener Straße 14 etwa 40 m tief
- Grundflächenzahl GRZ 0,6
- max. Gebäudehöhe 12 m
- max. ein Vollgeschoss
- private Grünflächen, Gehölze dauerhaft zu erhalten

Das festgesetzte Mischgebiet MI3 (Einzelhandelsbetriebe nach 1. Änderung nicht zulässig) wird mit dieser Neuaufstellung nicht überplant und gilt unverändert weiter.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist eine private Grünfläche festgesetzt.



Abb. 2. : Bebauungsplan Nr. 132 Stand Aufstellung 2005, ohne Maßstab

In den MI1 und MI3 galten örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung, die allerdings im 1. Änderungsverfahren für das MI3 etwas weiter gefasst wurden:

- geneigte Dächer MI1 und MI3 mind. 35 Grad, MI2 mind. 19 Grad
- im MI1 und MI3 Öffnungen in Fassaden als stehende Formate mit Sprossenteilung
- Dachfarben rot /braunrot
- Fassaden Ziegelsichtmauerwerk rot / braunrot, im MI 2 nicht in den Giebeldreiecken
- Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise, je 5 Stellplätze ein Laubbaum mit 10 qm Pflanzfläche
- Einfriedung an der Vördener Straße 0,8 m hohe Schnithecke mit Laubbaum alle 6 m, ausgenommen erforderliche Zufahrten

Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebietes

In der nachfolgenden Abbildung sind die umliegenden Bebauungspläne und die darin festgesetzten Nutzungen dargestellt. Während südlich und nördlich des Plangebietes vorwiegend Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzt sind, sind im Bereich östlich der ehemaligen Bahntrasse Sondergebiete für den Einzelhandel (Getränke/ Lebensmittel/ Elektronik) festgesetzt.

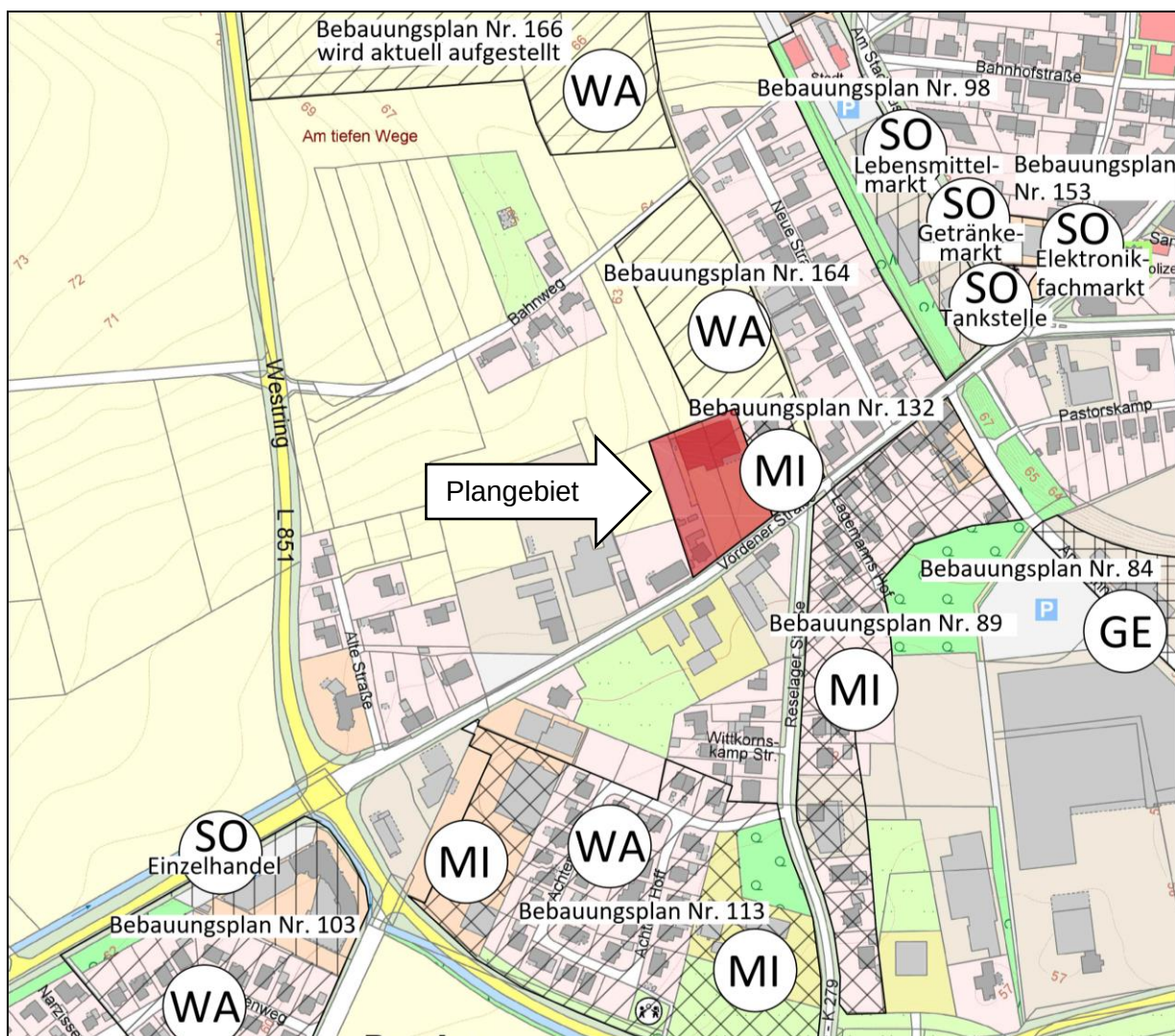


Abb. 3. : Übersicht der Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebietes, ohne Maßstab

A.3.4 Gutachten zur Entwicklung der Innenstadt von Damme

Die Stadt Damme hat sich entschlossen, ihr Zentren- und Standortkonzept, auf das im Folgenden Bezug genommen wird, überarbeiten zu lassen, um daraufhin ggfs. die Ziele zur städtischen Versorgungsstruktur neu zu definieren.

Im Rahmen der Abwägung über die vorliegende Planung werden die zur Zeit noch geltenden Ziele in diese Begründung aufgenommen.

Im Jahr 2006 wurde erstmals ein Zentren- und Standortkonzept für die Stadt Damme beschlossen, das dazu diente, die damalige Versorgungssituation in der Innenstadt und den Stadtteilzentren von Damme aufzuzeigen, sowie einzelhandelsbezogene und auch städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten herauszuarbeiten. Seitdem hat es bau- und planungsrechtliche Änderungen gegeben, die in einer Überarbeitung 2016 berücksichtigt wurden.

Laut Ratsbeschluss vom 20.06.2016 stellen die Aussagen des Zentren- und Standortkonzeptes mit den darin formulierten Zielen und Grundsätzen die Handlungsleitlinie für die zukünftige räumlich-funktionale Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Damme dar. Mit dem Standort- und Zentrenkonzept wurde auch die sogenannte „Dammer Liste“ beschlossen, nach der sich die Zulässigkeit einzelner Sortimente je nach Lage im Stadtgebiet ergibt.

Nach den Untersuchungen zum Zentren- und Standortkonzept sind im Bereich Nahversorgung in der Stadt Damme deutliche Defizite zu verzeichnen. Angebote zur Lebensmittelgrundversorgung werden zwar hauptsächlich in integrierten Lagen angeboten. Diese befinden sich in unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Es ist daher eine deutliche Konzentration des Nahversorgungsangebotes auf die Kernstadt festzustellen. Diese Bereiche sind deutlich überversorgt. So stellt das Gutachten eine erhebliche Lücke bei der fußläufigen Versorgung in den Randbereichen von Damme fest. Die Stadt Damme weist nach Aussage des Gutachters insgesamt eine schlechte Nahversorgungssituation auf. Ein Angebot mit kürzeren Wegen würde einer flächendeckenden Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfes (Nahversorgung) dienen.

Laut der Prognose zum Standort- und Zentrenkonzept bestehen trotzdem nur geringe Entwicklungsspielräume für den Bereich Nahrungs-/ Genussmittel. Nach den Untersuchungen ergibt sich im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente bis 2020 ein Entwicklungsspielraum von maximal 500 m². Dieser erhöht sich über den gesamten Prognosezeitraum bis 2025 auf maximal 1.025 m², wovon etwa 700 m² auf den Bereich Nahrungs-/ Genussmittel entfallen. Dieser Entwicklungsspielraum entspricht der Realisierung von höchstens einem zusätzlichen Lebensmittelbetrieb - sofern die Nachbarkommunen auch weiterhin hinnehmen, dass sie von Damme mit versorgt werden (Bindungsquote rd. 107%) - und bedarf daher einer genauen Analyse potenzieller Ansiedlungsstandorte. Das vorhandene Potenzial eignet sich daher hauptsächlich zur Bestandserweiterung oder der Schaffung von alternativen Nahversorgungsmöglichkeiten. Der vorhandene Entwicklungsspielraum sollte möglichst wohnortnah realisiert werden, so dass eine Verbesserung der Nahversorgungssituation erfolgen kann.

Nachfolgend werden die im Rahmen des Standort- und Zentrenkonzeptes erarbeiteten Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung von Damme schematisch dargestellt.

Zentrenrelevanz	nahversorgungsrelevanter Einzelhandel			sonst. zentrenrelevanter Einzelhandel			nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	
Standorttyp	Nachbar- schaftsladen	nicht großflächig	großflächig	Laden (§ 4 BauNVO)	nicht großfläch.	großflächig	nicht großfläch.	großflächig
ZVB Innenstadt			standortgerechte Dimension			standortgerechte Dimension		standortgerechte Dimension
sonstige integrierte Standorte		Einzelfallprüfung						
durch Einzelhandel geprägter nicht integrierter Standort (z.B. Wiesenstraße)	keine Flächenerweiterung/ nur Modernisierung im Bestand			keine Flächenerweiterung/ nur Modernisierung im Bestand; ausnahmsweise als Randsortimente (max. 10% der Gesamt-VKF oder 800 m²)			Randsortimente (max. 10% der Gesamt-VKF oder 800 m²)	
nicht geprägter und nicht integrierter (Einzel-)Standort				ausnahmsweise als Randsortimente (max. 10% der Gesamt-VKF oder 800 m²)			vorrangig an bereits geprägten Sonderstandorten	

Abb. 4. : Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung aus „Stadt Damme - Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzeptes“ des Büro Dr. Acocella 2016

Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches erfolgt nach der folgenden Karte.

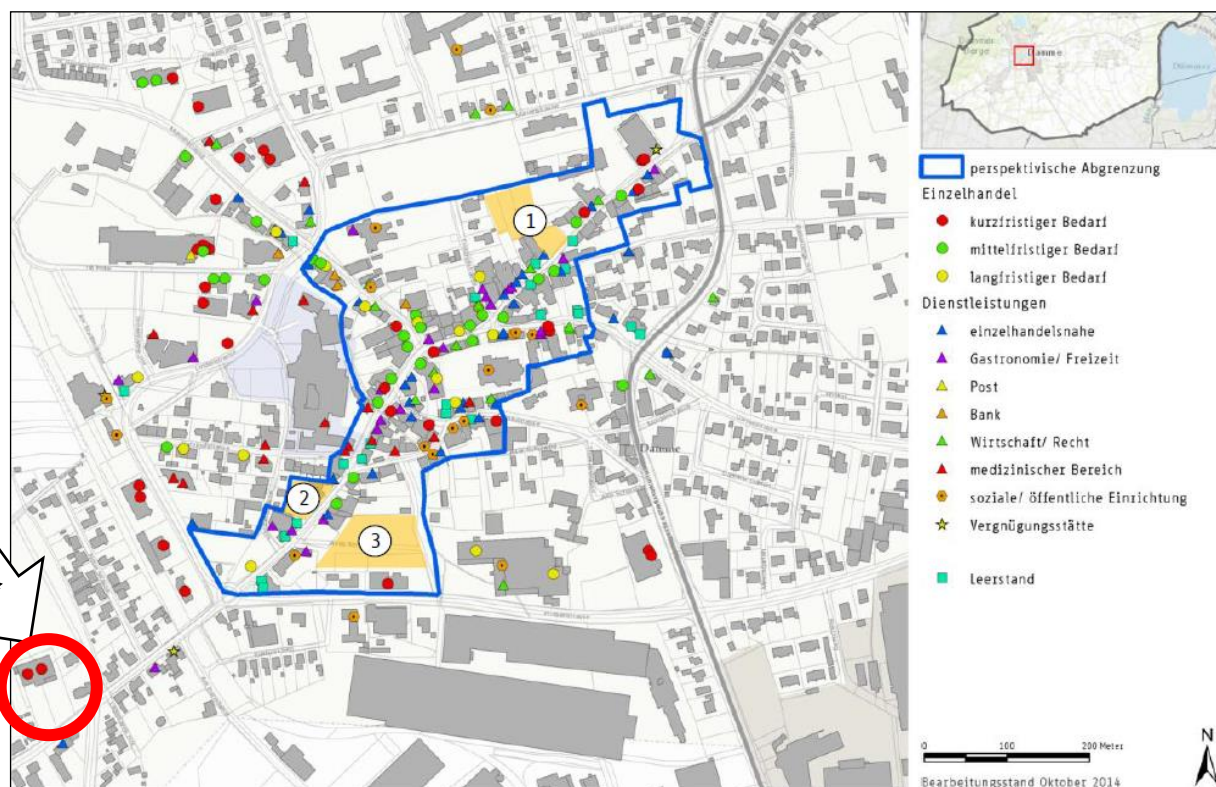


Abb. 5. : Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Damme aus „Stadt Damme - Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzeptes“ des Büro Dr. Acocella 2016

Der vorhandene Standort an der Vördener Straße als gewachsene Verbindungsstraße, an der auch die Versorgung des südwestlichen Teils von Damme mit abgedeckt werden kann sowie die jüngere Entwicklung von Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft und die geplante wohnbauliche Entwicklung am Westring sprechen für diesen Standort.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt jedoch am südlichen Rand außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Das Plangebiet befindet sich aber an einem sonstigen integrierten Standort, der städtebaulich, insbesondere in die umgebende Wohnbebauung, eingebunden ist.

An einem solchen Standort soll mit der vorliegenden Planung die Möglichkeit geschaffen werden, einen vorhandenen Lebensmittel-Discounter zu erweitern. Hierzu ist laut Standort- und Zentrenkonzept eine Einzelfallprüfung erforderlich, deren Ergebnis im folgenden Kapitel zusammengefasst wird.

A.3.5 Auswirkungsanalyse zur Erweiterung der geplanten Verkaufsfläche

Vor dem oben ausgeführten Hintergrund wurde ein Gutachten über die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters erstellt (*Auswirkungsanalyse zur Erweiterung und Verlagerung von Netto Marken-Discount in Damme, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dipl.-Geogr. Katharina Staiger, Oktober 2019*). Darin wurde untersucht, in welchem Umfang Umsatzverteilungen ausgelöst werden und ob dadurch die Funktion zentraler Versorgungsbereiche geschädigt werden könnte.

Grundlage der Analyse war die Vergrößerung der Verkaufsfläche des Lebensmittel-Discounters von 700 qm auf 1050 qm und ein Ausbau der gastronomischen Fläche der Bäckereifiliale.

Bei der Betrachtung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsgebietes ist hervorzuheben, dass verschiedene weitere und größere Supermärkte (z.B. famila) sich ebenfalls nicht im definierten zentralen Versorgungsbereich der Stadt Damme befinden. Der vorhandene und zu betrachtende Discounter (Netto) liegt allerdings in kurzer Entfernung zur südlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches. Wie bereits oben ausgeführt, führt diese gesamte Situation dazu, dass das Zentren- und Entwicklungskonzept von 2016 nun überarbeitet werden soll. Da das jetzt mögliche Einzelhandelsvorhaben, das nur das Integrationsgebot nicht erfüllt bzw. eine auf ein aktuelles städtebauliches Konzept beruhende Ausnahme nach Auffassung der Unteren Raumordnungsbehörde und der IHK nicht getroffen werden kann, werden die Ergebnisse des Gutachtens hier wiedergegeben, da sie Teil der Abwägung über die Planung sind.

Bewertung der raumordnerischen Ziele (siehe Kap. A 3.1)

- **Konzentrationsgebot erfüllt** => Lage im zentralen Siedlungsbiet des Grundzentrums Damme
- **Integrationsgebot erfüllt** => Lage zwar außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, aber in kurzer Entfernung und funktionalem Bezug zur Innenstadt und mit direkter Bezug zur umgebenden Wohnnutzung und mit Anbindung an den ÖPNV; in Bezug auf Gesamtverkaufsfläche des zentralen Versorgungsbereiches nur untergeordnete Erweiterung, die zu keiner eigenen Standortqualität führt
- Grundzentrales **Kongruenzgebot erfüllt** => Einzugsbereich erstreckt sich auf Damme (hier unmittelbare Nachbarschaft und südwestliche Ortsteile), nur ca. 13% des Umsatzes sind von Kunden außerhalb von Damme zu erwarten

- **Beeinträchtigungsverbot** für alle angebotenen Sortimente **erfüllt** => Umsatzrückgänge zulasten anderer Betriebe im betroffenen Raum nur im niedrigen einstelligen Bereich zu erwarten

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass durch die Erweiterung der Verkaufsfläche und Modernisierung der Filiale keine Umsatzverteilungseffekte mit städtebaulich relevanten Auswirkungen i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Auch Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Damme oder auf die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsgebiet des Vorhabens können ausgeschlossen werden.

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist bereits ein Lebensmitteldiscounter mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 700 qm vorhanden, die nun auf 1.050 qm vergrößert werden soll. Da es sich damit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 Nr.2 BauNVO erforderlich. Die Großflächigkeit ist in der Regel anzunehmen, wenn der Betrieb über eine Geschossfläche von über 1.200 qm verfügt. Nach gängiger Rechtsprechung entspricht dies einer Verkaufsfläche von 800 qm.

Über eine textliche Festsetzung wird die zulässige Art der Nutzung so definiert, dass Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis max. 1.050 qm zulässig sind und somit der Bau eines größeren Lebensmittelmarktes im Plangebiet ermöglicht.

Damit der vorhandene Back-Shop seine Filiale im gastronomischen Angebot verbessern kann, wird hierfür zusätzlich eine Verkaufsfläche von 100 qm zugelassen.

Im fußläufigen Einzugsbereich befindet sich die Wohnbebauung an der Vördener Straße und den umliegenden Wohnstraßen, insbesondere das jüngste Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau nördlich des Plangebietes „Am tiefen Wege“. Darüber hinaus ist die geplante Entwicklung mit dem Bebauungsplan Nr. 166 „Westlich der Bahn“ für zusätzliche Wohngebiete zu nennen. In Zukunft ist außerdem vorgesehen, nördlich des Plangebietes weitere Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen. Dieses Ziel ist bereits seit Jahrzehnten in der Flächennutzungsplanung dokumentiert.

In der fußläufigen Umgebung dieser neu zu entstehenden Wohngebiete befindet sich zwar im Bereich Im Hofe ein weiterer Nahversorgungsstandort mit einem Vollsortimenter, dieser deckt jedoch nicht das gesamte Gebiet ab. Der vorhandene Lebensmittel-Discounter wird in Zukunft daher weiter eine wichtigere Funktion im Rahmen der Lebensmittelversorgung übernehmen. Hier ist außerdem zu berücksichtigen, dass die Lage an der Vördener Straße eine Versorgung angeboten wird, die auch für die südwestlichen Stadtteile von Damme von Bedeutung ist, da sie quasi „auf dem Weg“ zu anderen Zielen in der Stadtmitte liegt. Am bestehenden Standort trägt die zukunftssträchtige Modernisierung zur Grundversorgung mit Artikeln des periodischen Bedarfes in den westlichen und südlichen Ortsteilen bei.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird für diese Sondernutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt und bleibt damit unverändert zu der bisherigen Festsetzung. Da nun auch eine bisher als Grünfläche festgesetzte Fläche zur Berechnung des Baugrundstückes hinzugezogen werden kann, ist allerdings eine stärkere Bebauung möglich.

Die überbaubare Fläche wird so festgesetzt, dass der vorhandene Baukörper und die geplante Ergänzung erfasst werden.

Für den Betrieb eines großflächigen Einzelhandels ist auch eine große Anzahl von Stellplätzen erforderlich. Die zulässige Grundfläche für Stellplätze und Nebenanlagen darf daher für diese Einrichtungen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 (sog. Kappungsgrenze gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) überschritten werden.

Damit sich zukünftige Bauvorhaben in die städtebauliche Struktur der Umgebung in der Höhenentwicklung einfügen, wird unverändert eine max. zulässige Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt.

Die Verkaufsfläche zu ebener Erde mit Nebenräumen erfordert einen relativ großen Baukörper, so dass innerhalb der überbaubaren Fläche die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf und es wird gem. § 22 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt.

B.2 Verkehr

Das Plangebiet liegt an der Vördener Straße mit innerstädtischer Verbindungsfunktion von der Stadtmitte zum Westring. Es gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h. Auf der Nord- und Südseite der Straße verlaufen sehr schmale kombinierte Fuß- und Radwege.

Das zurzeit unbebaute westliche Grundstück wurde früher über eine eigene Zufahrt von der Vördener Straße erschlossen. Der vorhandene Parkplatz zum Lebensmitteldiscounter verfügt über eine Zu- und Abfahrt zur Vördener Straße. Direkt östlich neben der Zu- und Abfahrt des Lebensmitteldiscounters verläuft eine weitere Zufahrt, die die benachbarten Grundstücke erschließt. Diese Zufahrten sind zurzeit nicht klar von einander abgegrenzt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll neu geordnet und damit die Sicherheit bei der Ein- und Ausfahrt erhöht werden. Das Sondergebiet soll zwar weiterhin von der Vördener Straße aus erschlossen werden, im Bereich der jetzigen Parkplatzzufahrt soll aber nur noch eine Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer angelegt werden. Die benachbarte Zufahrt kann unabhängig von der Erschließung des Plangebietes wie bisher genutzt werden.

Die Zufahrt für Pkw und Lkw wird neu neben dem bisher unbebauten Grundstück angelegt. Der Parkplatz kann durch die vorgenommene Festsetzung als Sondergebiet auf dieses Grundstück erweitert werden. Die Regelung der Ein- und Ausfahrten wird zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt.

Da der Gehweg an der Vördener Straße sehr schmal ist, nutzt die Stadt Damme die Möglichkeit, hier den Bereich der Verkehrsfläche zu erweitern und damit einen Lückenschluss (im folgenden Plan beige) zwischen früheren Erweiterungen (im Plan gelb) herzustellen. Dieser schmale Streifen wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt.

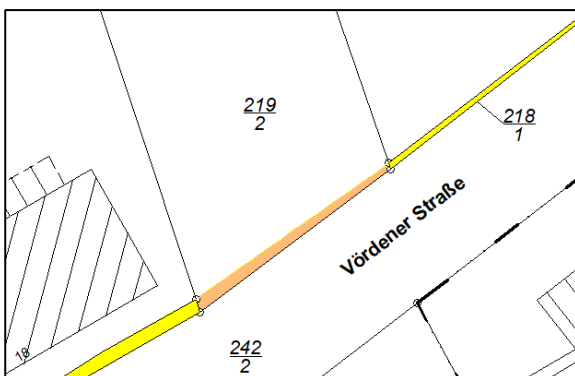


Abb. 6. : Lageplan Erweiterung der Vördener Straße (ohne Maßstab)

B.3 Natur und Landschaft

B.3.1 Vorhandene Situation

Arten und Lebensgemeinschaften

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist mit einem Verbrauchermarkt und zugehöriger Parkplatzfläche bebaut. Die für die Erweiterung des Parkplatzes vorgesehene Fläche am Westrand des Geltungsbereiches lag zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme brach. In diesem Teil des Plangebietes befand sich ursprünglich ein Wohngebäude, das abgerissen wurde.

Der nördliche Teil dieser Fläche war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Jahre 2018 ein Hausgarten mit großen Bäumen. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im März 2019 war ein großer Teil der Bäume und Sträucher bereits entfernt bzw. zurückgeschnitten. Am Nordrand dieser Fläche ist auf ca. 8 m Länge eine über 3 m hohe Hainbuchenhecke vorhanden. Eine weitere Hainbuchenhecke, befindet sich entlang der bisherigen Zufahrt zur Anlieferungsrampe. Weiter nach Süden setzt sich diese Hecke entlang des Parkplatzes fort, dort besteht sie allerdings aus Weißdorn. Zwischen dem Parkplatz und der Vördener Straße sind eine Ligusterhecke und ein kleines Beet mit einer jungen Birke vorhanden. Östlich des Verbrauchermarktes gibt es ebenfalls ein Beet mit Birken und bodendeckenden Sträuchern. An der Nordseite des Marktes befand sich im März 2019 frisch bearbeiteter Offenboden, wo zuvor Strauchgehölzen waren.

Als betroffene Fauna der geschützten Arten sind hier nur häufige und weit verbreitete, störungsempfindliche Brutvögel mit Lebensschwerpunkt Hecken, Sträucher und Gebüsch zu erwarten. Solche Gehölze befinden sich allerdings nur in geringer Anzahl und schlechter Ausprägung im Gebiet, da sie am häufig benutzten Parkplatz und nur stellenweise am weniger gestörten Randbereich zu finden sind, so dass auch nur mit einer geringen Individuendichte zu rechnen ist. Lebensraumspezialisten, die auf spezielle Brutbiotope angewiesen sind, sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Aufgrund des Fehlens von alten Großbäumen oder geeigneten Gebäuden ist eine Eignung als Bruthabitat von Fledermäusen nicht zu erwarten.

Boden / Fläche

Das Gelände im Plangebiet weist eine Neigung von etwa 1 bis 3 % auf.

Im Plangebiet liegen die Bodentypen mittlerer Podsol und Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol vor. Das Plangebiet befindet sich in einem Suchraum für Schutzwürdige Böden. Ein Streifen von ca. 20 m Breite im Norden des Geltungsbereiches ist als ein solcher Suchraum gekennzeichnet, da in diesem Bereich ein Plaggenesch mit kulturhistorischer Bedeutung anstehen könnte, bzw. vor der Bebauung angestanden haben könnte. Der so dargestellte Teil des Geltungsbereiches allerdings bereits größtenteils bebaut.

Offener Boden oder Boden, der bisher kaum baulich beansprucht wurde, befindet sich im am westlichen Rand des Plangebietes mit einer Größe von ca. 1.200 qm.

Wasser

Im Geltungsbereich und seiner Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wassergewinnungs- bzw. Wasserschutzgebiet.

Luft/Klima

Das innerörtliche Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und hat auch aufgrund seiner geringen Größe keine Bedeutung für dieses Schutzgut.

Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb des zusammenhängend bebauten Stadtgebietes Dammes, lediglich im Nordwesten grenzt ein Acker an. Das Umfeld ist im Westen durch ein Sägewerk im Norden und Osten durch Wohnhäuser und im Süden durch die Vördener Straße sowie die daran anschließende Bebauung geprägt. Direkt westlich an den Geltungsbereich angrenzend ist ein mit Buchsbaum, Koniferen und anderen Großbäumen gestalteter Garten vorhanden.

Der Geltungsbereich ist von geringer Bedeutung für das Landschafts- bzw. Stadtbild.

Vorhandene Baurechte und grünordnerische Vorgaben

Im Plangebiet sind aufgrund der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes Nr. 132 bereits Baurechte gegeben, die eine Überbauung im festgesetzten Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 bei Gebäudehöhen bis zu 12 m ermöglicht. Es ist für Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,8 gegeben. Damit können bereits etwa 4.520 qm des Plangebietes versiegelt werden.

Weitere Festsetzungen:

- 648 qm private Grünflächen (Garten dauerhaft zu erhalten)
- Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise, je 5 Stellplätze ein Laubbaum mit 10 qm Pflanzfläche
- Einfriedung an der Vördener Straße 0,8 m hohe Schnithecke mit Laubbaum alle 6 m, angenommen erforderliche Zufahrten

B.3.2 Planerische Auswirkungen

Arten und Lebensgemeinschaften

Eine weitere Bebauung des Plangebietes mit Versiegelungen und Bodenaustausch überformt bzw. zerstört die noch vorhandenen Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere. Betroffen sind hiervon der ehemalige Gartenbereich am Westrand des Plangebietes und die wenigen vorhandenen Gehölze, die auch als potentielle Lebensräume für Brutvögel gelten können. Diese werden im Bebauungsplan überwiegend nicht als zu erhalten festgesetzt. Nur die niedrige Hecke entlang der Straße muss erhalten werden. Als Neuanpflanzung muss aber am westlichen Gebietsrand auf ca. 120 m eine neue Hainbuchenhecke hergestellt werden. Durch diese Gehölzpflanzungen können Beeinträchtigungen der Brutvögel funktionsbezogen im Plangebiet kompensiert werden.

Die allgemeine Beeinträchtigung der betroffenen Biotope ist durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Boden / Fläche

Durch die Überplanung der bisher festgesetzten privaten Grünfläche ist eine stärkere Versiegelung von 518 qm im Plangebiet möglich.

In dem genannten Umfang der zusätzlich zulässigen Neuversiegelung trägt dieser Bauleitplanung zum Flächenverbrauch bei und auf gleicher Fläche werden Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt.

Wasser

Bei zusätzlicher Versiegelung kann weniger Regenwasser direkt vom Boden aufgenommen werden und die Grundwasserneubildung kann reduziert werden. Da die im Plangebiet betroffene Fläche allerdings relativ klein ist, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Luft/Klima

Aufgrund der bereits versiegelten Flächen und den im Verhältnis geringen weiteren Baumöglichkeiten werden die Auswirkungen der Planung als nicht erheblich eingestuft.

Landschaft

Mit der Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um einen vorhandenen Einzelhandelsstandort in einer gemischt genutzten Umgebung zu erweitern. Das Landschafts- bzw. Stadtbild erfährt dadurch keine wesentliche Veränderung und keine erhebliche Beeinträchtigung.

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

Es wird ein vorhandener innerstädtischer Standort unter Einbeziehung einer noch nicht bebauten Fläche stärker genutzt. Das Grundstück soll weiterhin durch eine neue Hainbuchenhecke an der Westgrenze eingegrünt werden. Die vorhandene Hecke entlang der Straße soll erhalten werden, bzw. bei der Verlagerung der Zufahrt entsprechend ergänzt werden.

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. Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da im Plangebiet bereits der Bebauungsplan Nr. 132 gilt, sind somit im Rahmen der Eingriffsbilanzierung die vorhandenen Baurechte zu berücksichtigen.

Für die Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird das Osnabrücker Kompensationsmodell in der Fassung von 2016 angewendet. Bei diesem Modell werden in der Regel die Biotoptypen nach Drachenfels im Bestand erfasst und nach im Modell vorgegebenen Regeln mit Wertstufen versehen. Durch Multiplikation der Wertstufe mit der Flächengröße ergeben sich Werteinheiten. Wenn, die Zahl der Werteinheiten nach Durchführung der Planung geringer ist, als zuvor, sollte das Defizit durch Aufwertung an anderer Stelle kompensiert werden.

In der folgenden Tabelle sind die Biotoptypen im Plangebiet aufgeführt und zwar zunächst im derzeitigen Planungsrecht und dann nach dem zukünftigen Planungsrecht nach der Neuaufstellung des Bebauungsplanes, jeweils wenn die Baurechte vollständig ausgeschöpft werden. Für die Bewertung des Bestandes wird an dieser Stelle somit nicht der tatsächlich vorliegende Bestand herangezogen, sondern die planungsrechtlich vorgesehene/zulässige Nutzung eingestellt. Hierfür wird auf die in der damaligen Eingriffsbilanzierung angenommenen Daten zurückgegriffen. Der Flächenwerte für die ehemalige private Grünfläche und die unversiegelten Flächen im Mischgebiet ergeben sich aus der Begründung

(Seite 23) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 im Jahr 2005 und der damals durchgeführten Kompensationsberechnung.

Bestand (gem. Bebauungsplan Nr. 132 (2005))			
Darstellung/Biototyp	Größe in m ²	Wertstufe	Flächenwert
Mischgebiet			
davon 20 % Rand- und Pflanzflächen	1.130	1,0	1.130
davon 80 % versiegelte Flächen	4.520	0	1.110
Private Grünfläche	648	2,0	1.296
Summe	6.298		3.536

Für den prognostizierten Zustand nach vollständiger Durchführung der Planung sind folgende Biotop- bzw. Nutzungstypen im Geltungsbereich anzunehmen.

Planung (gem. Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 132)			
Darstellung/Biototyp	Größe in m ²	Wertstufe	Flächenwert
Mischgebiet			
davon 20 % Rand- und Pflanzflächen	1.260	1,0	1.260
davon 80 % versiegelte Flächen	5.038	0	0
Summe	6.298		1.260

D.h. der Flächenwert sinkt bei der Umsetzung der Planung von 3.536 auf 1.260 **um 2.276 Werteinheiten**, die im Kompensationsflächenpool „Beeke“ des Städtequartetts „Damme, Diepholz, Lohne, Vechta“ angerechnet werden sollen.

B.3.3 Artenschutz

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. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher generalisierend abzuschätzen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten. Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind bei durch die Bauleitplanung zulässigen Eingriffe die streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten pauschal nach den Verboten gem. § 44 BNatSchG ausgenommen, soweit die ökologischen Funktionen der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sind.

Dazu sind die rechtlichen Vorgaben des „speziellen Artenschutzes“ zu prüfen; darunter ist die Behandlung bestimmter Pflanzen- und Tierarten zu verstehen, die dem europäischen Artenschutzrecht in Verbindung mit dem nationalen Naturschutzrecht unterliegen. Bezüglich dieser gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie [FFH-RL] und der Europäischen

Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie [VS-RL] wird daher nachfolgend dargestellt, inwieweit sie von möglichen Vorhaben betroffen sind bzw. betroffen sein können. Im Falle einer tatsächlichen oder möglichen Betroffenheit ist zu prüfen, ob einer der folgenden Verbotstatbestände, die sich aus den EU-Richtlinien und § 44 BNatSchG ergeben, erfüllt sein könnte und wie dies ggf. vermieden werden kann:

Schädigungsverbot von Lebensstätten:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Ein Verbot liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Tötungs- und Verletzungsverbot:

Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bei Errichtung oder durch die Anlage des Vorhabens sowie durch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, - wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG); - wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).

Das Plangebiet ist geprägt durch intensive bauliche Nutzung (Parkplatz, Gebäude) mit einem geringen Anteil an offenen Flächen mit wenigen Hecken und Gehölzen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden vorhandene bauliche Nutzungen erweitert. Ein Teil der vorhandenen Hecke ist als zu erhalten festgesetzt und eine Neuanpflanzung als Hainbuchenhecke ist am Westrand des Plangebietes vorgesehen.

Bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung ist zu ermitteln, welche Arten bzw. Artengruppen aufgrund der Biotopausstattung, bisheriger Hinweise und aufgrund ihrer Verbreitungsgebiete voraussichtlich im Untersuchungsraum zu erwarten sind. Diese Auswahl der näher zu untersuchenden Arten und Artengruppen resultiert daher, dass es beim Vorkommen von ca. 400 europäischen Vogelarten und ca. 100 Arten des Anhangs IV der FFH Richtlinie nicht sachgerecht und zumutbar ist, für jede Art den Nachweis des Nichtvorkommens zu erbringen. Es ist vielmehr zu ermitteln, welche Arten im Planungsraum voraussichtlich zu erwarten sind. Bezüglich der artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Artengruppen lassen sich hinsichtlich der potentiellen Vorkommen artenschutzrechtlich planungsrelevanter Arten folgende Aussagen treffen:

Es liegen keine Hinweise auf Vorkommen seltener bzw. gefährdeter Pflanzen- oder Tierarten vor.

Pflanzen:

Streng geschützte Pflanzenarten des Anhangs IVb der FFH-RL kommen augenscheinlich im Gebiet nicht vor und sind aufgrund der artspezifischen Verbreitungsgebiete und Standortbedingungen vor Ort auch potenziell im Geltungsbereich des Plangebietes und der näheren Umgebung nicht zu erwarten.

Säugetiere:

Das Vorkommen von Fledermausarten ist hier nicht zu erwarten, da keine geeigneten Quartiere, z.B. in Baumhöhlen, vorhanden sind.

Brutvögel:

Im Plangebiet und dessen nähere Umgebung ist aufgrund der Habitatstrukturen ein Vorkommen insbesondere von siedlungstoleranten Vogelarten der Hecken, Sträucher und Gebüsche nicht auszuschließen. Allerdings ist ein Vorkommen gefährdeter bzw. rotlistiger Vogelarten innerhalb des Plangebietes aufgrund von ungeeigneten Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Bei der Umsetzung des Planungsrechtes können potentielle Brutplätze der hier vorkommenden Vogelarten dauerhaft beansprucht werden. Zur Vermeidung insbesondere auch in Bezug auf artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen nach § 44 BNatSchG gilt gemäß § 39 BNatSchG das Verbot für die Gehölzrodung in der Zeit zwischen 1. März und 30. September.

Es ist aufgrund der neu anzulegenden Hecke und dem in der Umgebung vorhandenen Bewuchses davon auszugehen, dass bei Untergang von einzelnen Gehölzen in unmittelbarer Umgebung ausreichend alternative Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind. So dass die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Amphibien, Reptilien, Fische, Altholzbewohnende Käfer, Tagfalter/Nachtfalter, Libellen:

Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen im Plangebiet ist ein Vorkommen dieser Arten unwahrscheinlich.

Fazit zum speziellen Artenschutz:

Unter Berücksichtigung von Beschränkungen bei Gehölzentfernung im Gebiet sind keine weiteren Anforderungen zum speziellen Artenschutz (hier Brutvögel) zu erwarten und es liegen keine artenschutzrechtlichen Vorgaben vor, die die Umsetzung der Planung dauerhaft verhindern.

B.4 Immissionen

Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob beim Betrieb des vergrößerten Lebensmittelmarktes erhebliche Lärmimmissionen auf benachbarten schützenswerten Nutzungen zu erwarten sind und ob ggfs. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schallschutz im Bebauungsplan erforderlich sind.

Dazu wurde ein Lärmgutachten erstellt, das die verschiedenen Emissionsquellen der nun geplanten Nutzung untersucht und Vorschläge für Schallschutzmaßnahmen macht. Hier ist zu bedenken, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen sog. „Angebotsbebauungsplan“ handelt, in dem kein bestimmtes Vorhaben festgeschrieben wird. Begutachtet wurde, ob und wenn ja welche Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, um das nun als Netto-Erweiterung geplante Vorhaben umzusetzen. Damit wird nachgewiesen, dass die geplante Nutzung aus der Sicht des Immissionsschutzes möglich ist. Soll ein anderes als das nun betrachtete Vorhaben realisiert werden, so ist dessen Verträglichkeit jeweils mit einem eigenen Gutachten im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Das geplante Vorhaben wurde bei der Erarbeitung der „Schalltechnischen Untersuchung zum Betrieb eines Netto-Marktes mit Bäckerei nach dessen Erweiterung der Verkaufsfläche in 4940 1 Damme, Vördener Straße 14“ der Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH im April 2019 berücksichtigt. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Untersuchung zusammengefasst wiedergegeben.

Berücksichtigt wurden folgende Eingangsbedingungen:

- Mischgebietsnutzung und Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet an 6 Immissionsorten in der Umgebung des Plangebietes
- Lärmemissionen von technischen Anlagen, Kundenparkplatz, Lieferverkehr, Mitarbeiter-Pkw (insgesamt 84 Parkplätze)

Laut Gutachten ist der am Standort erweiterte Einzelhandelsbetrieb in Hinsicht auf den Schallimmissionsschutz mit den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen verträglich, wenn bestimmte Bedingungen als Schallschutzvoraussetzungen erfüllt werden:

- Fahrgassenbelag ebenes Pflaster oder Asphalt (alternativ Einkaufswagen in lärmmindernder Ausführung)
- Warenanlieferungen per Lkw erfolgen nur zwischen 6 und 22 Uhr, also nicht in der Nachtzeit; Warenanlieferung in der Nachtzeit (z.B. vor 6 Uhr Bäckerei, Zeitschriften) nur mit Pkw oder Kleintransporter
- Keine Parkplatznutzung für Kunden in der Nachtzeit
- Die Parkplatznutzung durch Mitarbeiter und Anlieferung durch kleinere Lieferwagen zwischen 22 und 6 Uhr nur im zentralen und westlichen Teil des Geländes

Das Gutachten hat also gezeigt, dass der Bebauungsplan realistischer Weise umgesetzt werden kann, wenn bestimmte Bedingungen eingehalten werden, deren Ausgestaltung im Baugenehmigungsverfahren je nach beantragtem Vorhaben konkret zu füllen sind. Im Bebauungsplan wird die in der Regel einzuhaltende Nachtruhe durch den Ausschluss der Nutzung des Parkplatzes und der Anlieferung festgesetzt. Die angesprochenen Ausnahmen müssen über die Baugenehmigung festgelegt werden. Die textliche Festsetzung Nr. 4 bietet im 2. Satz dazu die Möglichkeit.

B.5 Infrastruktur

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist das Plangebiet an alle leitungsgebundenen Infrastruktureinrichtungen angebunden. Es sind Anschlüsse an die Trinkwasser-, Gas-, Strom- und Telekommunikationsversorgung und Schmutzwasser vorhanden bzw. können für die Neubauplanung angepasst werden.

In Bezug auf das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird auch mit nun dem erhöhten Einleiterfordernis wegen des vergrößerten Einzugsgebietes (+ bisher nicht befestigte Grünfläche) in den in der Vördener Straße vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

B.6 Altlasten

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

C UMWELTBERICHT

C.1 Einleitung

C.1.1 Kurzdarstellung der Planung

Mit dieser Bauleitplanung soll einem Verbrauchermarkt an der Vördener Straße 14 die Erweiterung von Verkaufs- und Parkplatzfläche ermöglicht werden. Es erfolgt die Festsetzung als Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“. Im Plangebiet bestanden bereits Baurechte; inhaltlich erfolgt eine Änderung der Art der Nutzung vom Mischgebiet und privater Grünfläche in ein Sondergebiet.

In Hinsicht auf den Immissionsschutz sind beim Betrieb des Vorhabens bestimmte Einschränkungen in der Nachtnutzung einzuhalten.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 6.298 qm.

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

Die Ziele des Umweltschutzes sind in verschiedenen Fachgesetzen und Verordnungen der Bundesrepublik Deutschland und der Bundesländer wie z. B. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Bundes – Bodenschutzgesetz (BBodSchG), dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) festgelegt. Weiteres ergibt sich aus europäischen Normen zum Arten- und Habitatschutz.

Auf regionaler bzw. lokaler Ebene sind folgende Zielsetzungen von Relevanz:

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000 Gebiete

Das FFH Gebiet „Dammer Berge“ beginnt ca. 0,7 km nordwestlich vom Geltungsbereich. In ihm befinden sich weitgehend von Nadelholzforsten unterschiedlicher Altersklassen gebildete Waldbestände, die aus früherer Landnutzung in unterschiedlicher Dichte und Altersstruktur, gruppenweise, in Reihen oder als Einzelexemplare Laubbäume aufweisen, vor allem Eichen. Der Schutzzweck besteht in der Verbesserung der Repräsentanz des Hirschkäfers. Der Gesamtbestand des Hirschkäfers erstreckt sich als 'Metapopulation' weit in den besiedelten Raum (z. B. Hofgehölze), auch außerhalb der Dammer Berge.

Im Plangebiet ist keine Vegetation vorhanden, die der des FFH Gebietes vergleichbar wäre oder den Schutzzweck begünstigt. Eine Beeinflussung dieses FFH Gebietes durch die Planung ist nicht anzunehmen.

Die Distanz zum EU Vogelschutzgebiet Dümmer beträgt ca. 7 km. Die Planung hat keine Auswirkungen auf FFH und EU Vogelschutzgebiete.

Erhaltungsziele und Schutzzweck anderer relevanter Schutzgebiete

Die Stadt Damme und somit auch der Geltungsbereich befinden sich im Naturpark Dümmer.

2 km nördlich des Geltungsbereiches beginnt das Naturschutzgebiet Dammer Bergsee. Dieses Gebiet dient vor allem dem Schutz gefährdeter Pflanzenarten. Die vorliegende Bauleitplanung hat keine Auswirkungen auf das Gebiet und die Schutzzwecke.

Landschaftsschutz

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Dammer Berge beginnt rd. 700 m nordwestlich des Plangebietes. Diese Bauleitplanung hat keine Auswirkungen auf das LSG und dessen Zielsetzung.

Landschaftsrahmenplan

Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Damme. Die Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes spiegeln diesen Zustand wider. Die vorliegende Bauleitplanung steht der Verwirklichung der Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen.

Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO 2017) enthält keine umweltrelevanten Aussagen zum Planungsgebiet.

Besonderer Artenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders zu berücksichtigen und der Planungsraum ist hinsichtlich von Vorkommen von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Arten sowie europäischen Vogelarten zu überprüfen.

Immissionsschutz

Ausgehend von dem in § 1 BauGB formulierten Grundsatz der Bauleitplanung zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommen bei der Aufstellung von Bauleitplänen verschiedene gesetzliche und technische Regelwerke zur Anwendung, die sich in ihrer Struktur und ihren Aussagen unterscheiden.

Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG sind Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen verhindert und unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Gemäß BImSchG sind außerdem bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz).

Neben der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dient zur Beurteilung von Auswirkungen aus Gewerbelärm die Technische Anleitung Lärm 1998 (TA Lärm), der eine normkonkretisierende Bedeutung zukommt. Im Rahmen der Bauleitplanung ist bei der Planung darauf zu achten, dass die Werte der DIN 18005 möglichst nicht überschritten werden.

Tabelle: Beurteilungsgrundlagen für Gewerbelärm

	DIN 18005		TA Lärm	
	Orientierungswerte		Immissionsgrenzwerte	
	tags	nachts	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
Mischgebiet	60 dB(A)	45 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)

Kultur- und Sachgüter

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und der Denkmalpflege wird das Nds. Denkmalschutzgesetz herangezogen. Bei einer Altlastenproblematik ist die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

C.2.1.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Biotoptypen /Bewertung

Im März 2019 ist eine Bestandsaufnahme des Plangebietes erfolgt. Dabei zeigte sich, dass der überwiegende Teil des Plangebietes mit einem Verbrauchermarkt und den zugehörigen Parkplatzfläche bebaut ist. Die Fläche am Westrand des Geltungsbereiches stellte sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im südlichen Teil als Brachland dar. In diesem Teil des Plangebietes befand sich ursprünglich ein Wohngebäude, dass zwischenzeitlich abgerissen wurde.

Der nördliche Teil dieser Fläche war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Jahre 2018 ein Hausgarten mit großen Bäumen. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im März 2019 war ein großer Teil der Bäume und Sträucher bereits entfernt bzw. zurückgeschnitten. Am Nordrand dieser Fläche ist auf ca. 8 m Länge eine über 3 m hohe Hainbuchenhecke vorhanden. Eine weitere Hainbuchenhecke, befindet sich entlang der bisherigen Zufahrt zur Anlieferungsrampe. Weiter nach Süden setzt sich diese Hecke entlang des Parkplatzes fort, dort besteht sie allerdings aus Weißdorn. Zwischen dem Parkplatz und der Vördener Straße sind eine Ligusterhecke und ein kleines Beet mit einer jungen Birke vorhanden. Östlich des Verbrauchermarktes gibt es ebenfalls ein Beet mit Birken und bodendeckenden Sträuchern. An der Nordseite des Marktes befand sich im März 2019 frisch bearbeiteter Offenboden, wo zuvor Strauchgehölzen waren.

Geschützte Pflanzenarten sind nicht festgestellt worden.

Im Plangebiet gilt bereits der Bebauungsplan Nr. 132, mit dem Baurechte verbunden sind. Für die Bewertung des Bestandes wird an dieser Stelle daher nicht der tatsächlich vorliegende Bestand herangezogen, sondern die planungsrechtlich vorgesehene/zulässige Nutzung eingestellt.

Hierfür wird auf die auf die Daten der zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorgenommenen Eingriffsbilanzierung zurückgegriffen. Der Flächenwerte für die ehemalige private Grünfläche und die unversiegelten Flächen im Mischgebiet ergeben sich aus der Begründung (Seite 23) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 Im Jahr 2005 und der damals durchgeführten Kompensationsberechnung.

Bestand (gem. Bebauungsplan Nr. 132)			
Darstellung/Biototyp	Größe in m ²	Wertstufe	Flächenwert
Mischgebiet			
davon 20 % Rand- und Pflanzflächen	1.130	1,0	1.130
davon 80 % versiegelte Flächen	4.520	0	1.110
Private Grünfläche	648	2,0	1.296
Summe	6.298		3.536

Fauna

Die im Plangebiet und in dessen Umgebung vorhandenen Hecken können verschiedenen europäischen Vogelarten, die gesetzlichem Schutz unterstehen, als Teillebensraum und als Brutplatz dienen. Andere Gruppen geschützter Arten sind im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Lebensraumbedingungen nicht zu erwarten.

Boden / Fläche

Die Abfrage der relevanten Karten von dem NIBIS® Kartenserver des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (Stand: 11. 04. 2019) ergibt folgende Ergebnisse:

- Bodengroßlandschaften: Geestplatten und Endmoränen
- Bodenregion: Geest
- Bodentyp mittlerer Podsol bzw. Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol
- Suchräume für Schutzwürdige Böden: Ein Streifen von ca. 20 m Breite im Norden des Geltungsbereiches ist als Suchraum gekennzeichnet, da in diesem Bereich ein Plaggenesch mit kulturhistorischer Bedeutung anstehen könnte, bzw. vor der Bebauung angestanden haben könnte.
- Höhe NHN = ca. 60,80 m im Süden an der Vördener Straße, 62,40 m im Norden.
- Geländeneigung 1 bis 3 %.
- Altlasten: keine Darstellung.
- Baugrundklasse: „Nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert“.

Der Bodentyp Podsol ist in dieser Region relativ verbreitet und in der hier vorliegenden Ausprägung von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Als Plaggenesch wird eine Bodenform bezeichnet, die sich durch jahrhundertelange Düngung von Äckern mit Heideplaggen, die als Stalleinstreu gedient haben, gebildet hat. Es wird angestrebt, gut ausgeprägte Plaggenesche als Zeugnis der Kulturgeschichte zu bewahren. Ein derart ausgeprägter Plaggenesch liegt hier nicht vor, da der so dargestellte Teil des Geltungsbereiches bereits größtenteils bebaut ist.

Offener Boden oder Boden, der bisher kaum baulich beansprucht wurde, befindet sich im am westlichen Rand des Plangebietes mit einer Größe von ca. 1.200 qm.

Grundwasser

Auf dem NIBIS – Kartenserver wird der Geltungsbereich in der BK50 als grundwasserfern bezeichnet; d. h. das im Bereich bis 2 m unter Geländeoberfläche kein Grundwasser anzutreffen ist. Die Höhenlage der Grundwasseroberfläche wird mit 40 bis 45 m über NHN angegeben; das entspricht bei der Geländehöhe von 62 m über NHN 17 bis 22 m unter Geländeoberfläche.

Bei einer jährlichen Niederschlagsmenge von 755 mm wird auf dem NIBIS® Kartenserver die klimatische Wasserbilanz mit 206 mm pro Jahr und die Grundwasserneubildungsrate mit 251 bis 300 mm pro Jahr angegeben.

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird auf dem NIBIS® Kartenserver als hoch bezeichnet. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wassergewinnungs- bzw. Wasserschutzgebiet.

Der noch nicht bebaute Teil des Geltungsbereiches ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser. Die übrigen Teile des Geltungsbereiches haben keine Bedeutung für dieses Schutzgut.

Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich und seiner Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Für das Schutzgut Oberflächenwasser hat das Plangebiet keine Bedeutung.

Luft/Klima

Das innerörtliche Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und hat auch aufgrund seiner geringen Größe keine Bedeutung dieses Schutzgut.

Landschaft

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des zusammenhängend bebauten Stadtgebietes, lediglich im Nordwesten grenzt ein Acker an. Das Umfeld ist im Westen durch ein Sägewerk im Norden und Osten durch Wohnhäuser und im Süden durch die Vördener Straße geprägt. Direkt westlich an den Geltungsbereich angrenzend ist ein mit Buchsbaum, Koniferen und anderen Großbäumen gestalteter Garten vorhanden. Der Geltungsbereich ist von geringer Bedeutung für das Landschafts- bzw. Stadtbild.



Abb. 7. : Aufnahme der Erweiterungsfläche von der Vördener Straße vom 19.03.2019

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

Biotoptypen / Fauna

Eine weitere Bebauung des Plangebietes mit Versiegelungen und Bodenaustausch überformt bzw. zerstört die noch vorhandenen Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere. Betroffen ist hiervon der ehemalige Gartenbereich am Westrand des Plangebietes und die wenigen vorhandenen Gehölze, die auch als potentielle Lebensräume für Brutvögel gelten können. Diese werden im Bebauungsplan überwiegend nicht als zu erhalten festgesetzt. Nur die niedrige Ligusterhecke entlang der Straße muss erhalten werden. Als Neuanpflanzung muss aber am westlichen Gebietsrand auf ca. 120 m eine neue Hainbuchenhecke hergestellt werden. Durch diese Gehölzpflanzungen können Beeinträchtigungen der Brutvögel funktionsbezogen im Plangebiet kompensiert werden.

Nach Umsetzung der Planung wird auch auf dieser Fläche nur noch eine geringe Bedeutung für dieses Schutzgut zu verzeichnen sein.

Boden / Fläche

Aufgrund des vorhandenen Baurechts sind bei der Beurteilung der Eingriffe in den Boden folgende Flächenwerte nebeneinander zu stellen:

	Bisher	Neu	Differenz alt-neu
Mischgebiet (insg.)	5.650 qm	6.297 qm	+ 647 qm
Mischgebiet GRZ 0,6, versiegelbar bis 0,8 (§19(4) BauNVO)	4.520 qm	5.038 qm	+ 518 qm (versiegelbar)
Mischgebiet, nicht versiegelbar 0,2	1.130 qm	1.259 qm	+ 129 qm (nicht versiegelbar)
Grünfläche	647 qm	0 qm	- 647 qm

Durch die Überplanung der bisher im Bebauungsplan Nr. 132 festgesetzten privaten Grünfläche ist eine stärkere Versiegelung von 518 qm im Plangebiet möglich.

In dem genannten Umfang der zusätzlich zulässigen Neuversiegelung trägt dieser Bauleitplanung zum Flächenverbrauch bei und auf gleicher Fläche werden Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt.

Grundwasser

Bei zusätzlicher Versiegelung kann weniger Regenwasser direkt vom Boden aufgenommen werden und die Grundwasserneubildung kann reduziert werden. Da die im Plangebiet betroffene Fläche allerdings relativ klein ist, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Oberflächenwasser

Nicht betroffen

Luft/Klima

Aufgrund der bereits versiegelten Flächen und den im Verhältnis geringen weiteren Baumöglichkeiten werden die Auswirkungen der Planung auf Luft und Klima als nicht erheblich eingestuft.

Landschaft

Mit der Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um einen vorhandenen Einzelhandelsstandort in einer gemischt genutzten Umgebung zu erweitern. Das Landschafts- bzw. Stadtbild erfährt dadurch keine wesentliche Veränderung und keine erhebliche Beeinträchtigung.

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

Vermeidung/Verringerung

Es wird ein vorhandener innerstädtischer Standort unter Einbeziehung einer noch nicht bebauten Flächen stärker genutzt. Das Grundstück soll weiterhin durch eine neue Hainbuchenhecke an der Westgrenze eingegrünt werden. Die vorhandene Hecke entlang der Straße soll erhalten werden, bzw. bei der Verlagerung der Zufahrt entsprechend ergänzt werden.

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. Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da im Plangebiet bereits der Bebauungsplan Nr. 132 gilt, sind somit im Rahmen der Eingriffsbilanzierung die vorhandenen Baurechte zu berücksichtigen.

Für die Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird das Osnabrücker Kompensationsmodell in der Fassung von 2016 angewendet. Bei diesem Modell werden in der Regel die Biotoptypen nach Drachenfels im Bestand erfasst und nach im Modell vorgegebenen Regeln mit Wertstufen versehen. Durch Multiplikation der Wertstufe mit der Flächengröße ergeben sich Werteinheiten. Wenn, die Zahl der Werteinheiten nach Durchführung der Planung geringer ist, als zuvor, sollte das Defizit durch Aufwertung an anderer Stelle kompensiert werden.

In der folgenden Tabelle sind die Biotoptypen nach dem zukünftigen Planungsrecht aufgeführt, jeweils wenn die Baurechte vollständig ausgeschöpft werden. Die Summe der Werteinheiten für den Bestand beträgt 3.536 Werteinheiten (vgl. Kapitel C 2.1.1 Bestandsaufnahme).

Planung (gem. Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 132)			
Darstellung/Biotoptyp	Größe in m ²	Wertstufe	Flächenwert
Mischgebiet			
davon 20 % Rand- und Pflanzflächen	1.260	1,0	1.260
davon 80 % versiegelte Flächen	5.038	0	0
Summe	6.298		1.260

D.h. der Flächenwert sinkt bei der Umsetzung der Planung von 3.536 auf 1.260 **um 2.276 Werteinheiten**, die im Kompensationsflächenpool „Beeke“ des Städtequartetts „Damme, Diepholz, Lohne, Vechta“ angerechnet werden sollen.

C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

C.2.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Verbrauchermarkt mit Back-Shop und vorgelagerten Kunden- und Mitarbeiter Parkplätzen. Die Zufahrt zum Parkplatz und zur Warenanlieferung erfolgt über den Parkplatz direkt zur Vördener Straße. Der Betrieb wirtschaftet bisher in einem Mischgebiet, in dem gem. § 6 BauNVO nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung. Die Wohnnutzung im Bereich an der Vördener Straße ist Teil der gemischten Nutzung, da der Bebauungsplan Nr. 132 hier Mischgebiete festsetzt. Weiter nördlich wird als relevanter Immissionsort die Wohnbebauung Am Tiefen Weg gesehen. Im Bebauungsplan Nr. 164 ist hier ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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

Um die Auswirkungen der Planung abschätzen zu können wurde am Beispiel der geplanten Erweiterung des vorhandenen Betriebes eine „Schalltechnischen Untersuchung zum Betrieb eines Netto-Marktes mit Bäckerei nach dessen Erweiterung der Verkaufsfläche in 49401 Damme, Vördener Straße 14“ der Wenker & Gasing Akustik und Immissionsschutz GmbH erarbeitet. Laut Gutachten ist der zu erweiternde Einzelhandelsbetrieb in Hinsicht auf den Schallimmissionsschutz mit den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen verträglich, wenn bestimmte Bedingungen als Schallschutzvoraussetzungen erfüllt werden. Damit wird nachgewiesen, dass die geplante Nutzung aus der Sicht des Immissionsschutzes möglich ist. Soll ein anderes als das nun betrachtete Vorhaben realisiert werden, so ist dessen Verträglichkeit jeweils mit einem eigenen Gutachten im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Das Gutachten hat gezeigt, dass der Bebauungsplan realistischer Weise umgesetzt werden kann, wenn bestimmte Bedingungen eingehalten werden, deren Ausgestaltung im Baugenehmigungsverfahren je nach beantragtem Vorhaben konkret zu füllen sind.

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

Im Bebauungsplan wird die in der Regel einzuhaltende Nachtruhe durch den Ausschluss der Nutzung des Parkplatzes und der Anlieferung festgesetzt.

Die im schalltechnischen Gutachten angesprochenen Ausnahmen müssen über die Baugenehmigung festgelegt werden. Die textliche Festsetzung Nr. 4 bietet im 2. Satz dazu die Möglichkeit.

C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

C.2.3.1 Bestandsaufnahme (Basiszenario)

Nach Informationen der Stadt Damme befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen unmittelbarer Umgebung keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Im Plangebiet liegt im nördlichen Teil jedoch der Bodentyp Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol vor. Als Plaggenesch wird eine Bodenform bezeichnet, die sich durch jahrhundertelange Düngung von Äckern mit Heideplaggen, die als Stalleinstreu gedient haben, gebildet hat. Es wird angestrebt, gut ausgeprägte Plaggenesche als Zeugnis der Kulturgeschichte zu bewahren. Ein derart ausgeprägter Plaggenesch liegt hier nicht vor, da der so dargestellte Teil des Geltungsbereiches bereits größtenteils bebaut ist.

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

Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter sind nicht erforderlich.

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

Die Nichtrealisierung des Bebauungsplanes gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation. Das Plangebiet wird weiter durch den Lebensmitteldiscounter mit Parkplatz genutzt, der als Grünfläche festgesetzte Gartenbereich kann nicht bebaut werden.

C.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen mit deutlich weniger nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt	Planerische Abwägung
Festsetzung eines geringeren Maßes der baulichen Nutzung und damit eine geringere Versiegelung von Boden	Das hohe Maß der baulichen Nutzung ist erforderlich, um die erforderliche Erweiterung der Verkaufsflächen und eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen am vorhandenen Standort zu ermöglichen.
Die vorhandene Zufahrt weiter nutzen und damit einen Eingriff in die vorhandenen Hecken entlang der Vördener Straße vermeiden.	Die Trennung der Zufahrten zwischen der vorhandenen Zufahrt des Lebensmitteldiscounters und der Zufahrt zur benachbarten Wohnbebauung dient der Verbesserung der Verkehrssicherheit.

C.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. So kann z.B. eine Lärmschutzwand aus Gründen des Lärmschutzes sinnvoll sein, hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes demgegenüber negativ zu bewerten sein.

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

C.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.

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

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vechta. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung.

Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation in der Stadt Damme angeschlossen. Seit 2004 ist der OOWV für die Abwasserbeseitigung in der Stadt zuständig.

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

Das Plangebiet ist so konzipiert, dass die Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Siedlungsbereich Dammes 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.

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

C.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 nicht resultieren. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die Luftqualität der angrenzenden Bereiche keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

C.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.

C.3 Zusätzliche Angaben

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

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben haben sich nicht ergeben.

C.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.

C.3.3 Zusammenfassung

In einer innerstädtischen Lage wird an der Vördener Straße die Erweiterung eines vorhandenen Lebensmittelmarktes planerisch vorbereitet. Der Geltungsbereich war bisher als Mischgebiet und Grünfläche festgesetzt. Da es sich bei dem Lebensmittelmarkt nach der Erweiterung um einen großflächigen

Einzelhandelsbetrieb handeln wird (beabsichtigte Verkaufsfläche 1050 qm) ist die Festsetzung als Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ erforderlich. Zusätzlich ist ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von 100 qm zulässig.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches soll eine Hecke gepflanzt werden. Die vorhandene Hecke entlang der Straße ist zu erhalten bzw. nach der Verlagerung von Zufahrten wieder zu ersetzen. Es ist eine Bebauung mit einer Grundfläche von 0,6 und einer Gebäudehöhe bis zu 12m zulässig.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können sich ergeben, da eine bisher nicht baulich genutzte Fläche am westlichen Gebietsrand nun auch für eine bauliche Nutzung vorgesehen wird. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind in einem Umfang von ca. 500 qm zu erwarten. In der Kompensationsberechnung ergibt sich eine negative Bilanz von 2.276 Werteinheiten gegen über den bisherigen Baurechten insbesondere durch Überplanung der bisher festgesetzten Grünfläche, für die eine Anrechnung im Kompensationsflächenpool des Städtequartetts erfolgen soll.

Nachteilige Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit können vermieden werden, wenn entsprechende Nutzungszeiten für Anlieferung und Teile des Parkplatzes eingehalten werden.

Nachteilige Auswirkungen auf andere Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

C.3.4 Referenzliste

Landkreis Vechta 2005: Landschaftsrahmenplan

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/>

Niedersächsische Umweltkarten: Bereitgestellt durch das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz auf der Seite: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>

Schalltechnische Untersuchung, WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, April 2019

D DATEN

D.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart NEU	m²	Nutzungsart ALT	m²
Sonstiges Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“	6.298	Mischgebiet	5.650
		Grünfläche	648
Σ	6.298		6298

D.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 132 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. 132 in der Sitzung am beschlossen.

Damme, den

.....

Bürgermeister