



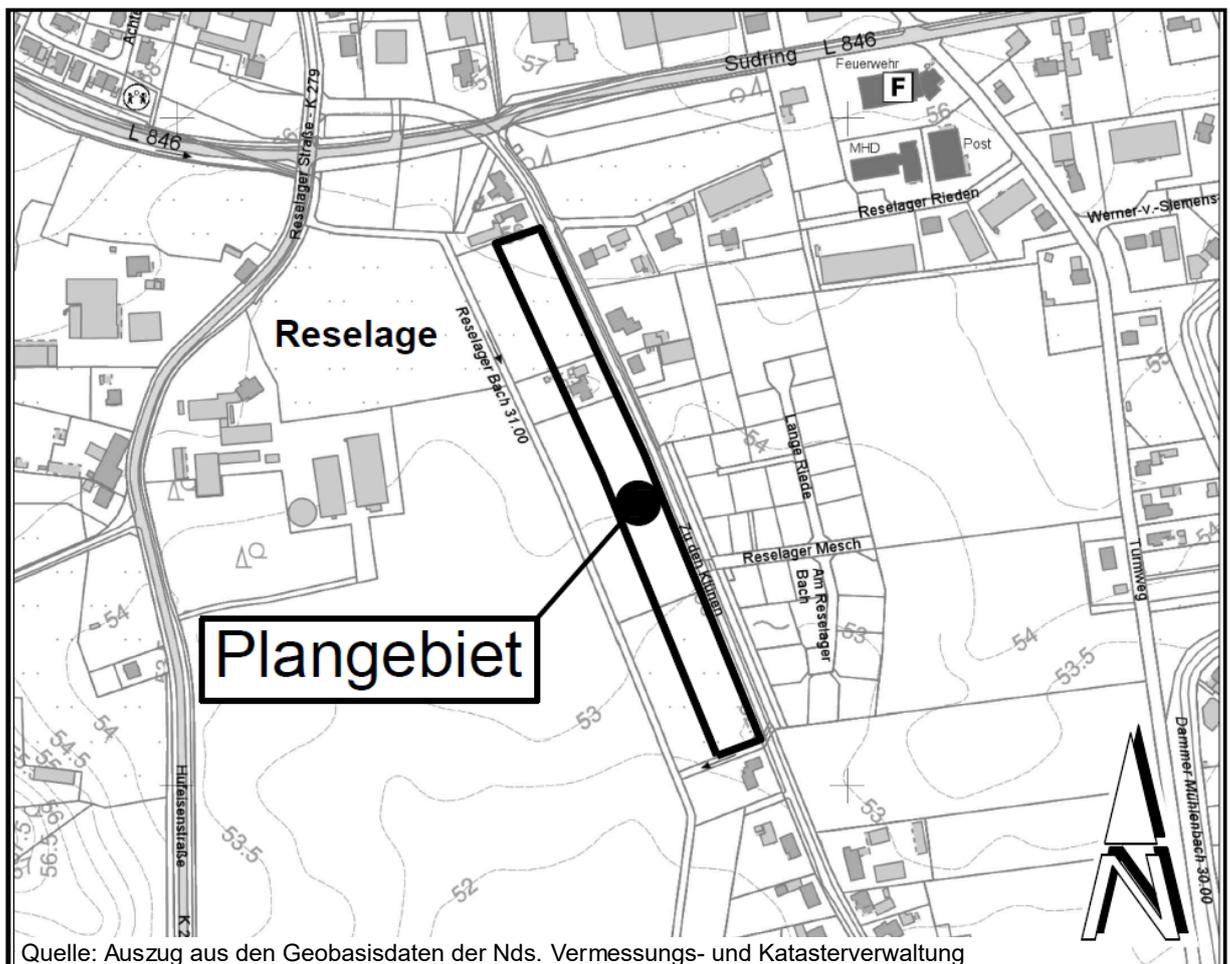
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 192

„Zu den Klünen“

Mit örtlichen Bauvorschriften
und Berichtigung des Flächennutzungsplanes
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b i.V. m § 13 a BauGB)

- Entwurf -



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 0441 593655
Fax: 0441 591383
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....	3
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	3
2.2 EINBEZIEHUNG VON AUßENBEREICHSFLÄCHEN IN DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN	5
2.5 IMMISSIONSSITUATION	5
2.5.1 Verkehrsimmissionen (Anlage 3)	7
2.5.2 Gewerbliche Immissionen (Anlage 3)	7
2.5.3 Landwirtschaftliche Geruchsmissionen (Anlage 4).....	8
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	9
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	9
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	10
3.3 BAUWEISE / ZAHL DER WOHNUNGEN / MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE	11
3.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	11
3.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 ABS. 3 NBAUO).....	12
3.6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	13
3.7 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....	14
3.7.1 Verkehrerschließung	14
3.7.2 Ver- und Entsorgung.....	14
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	16
4.2 LÄRMSCHUTZ.....	16
4.3 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	18
5 HINWEISE	21
6 VERFAHREN	22
ANLAGEN	23

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 192 "Zu den Klünen" befindet sich im südlichen Bereich der Stadt Damme im Ortsteil „Reselage“, südlich der Straße „Südring“ (L 846). Das Gebiet wird im Osten durch die Straße „Zu den Klünen“ und im Süden durch einen Graben begrenzt. Westlich verläuft in ca. 30 m Entfernung der Graben „Reselager Bach“.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Das vorliegende Plangebiet grenzt im Osten an die Straße „Zu den Klünen“ an. Östlich der Straße wird derzeit das Wohngebiet „Reselage“ (Bebauungsplan Nr. 184) realisiert. Die dort entwickelten Grundstücke sind bereits vergeben und weitgehend bebaut.

Es besteht jedoch weiterhin eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für eine übliche Einfamilienhausbebauung vor allem durch junge Familien, die sich aufgrund ihrer sozialen Bindungen vor Ort ansiedeln möchten.

Von den Grundstückseigentümern im vorliegenden Plangebiet wurde daher die Anfrage gestellt, das Wohngebiet „Reselage“ um eine Bauzeile nach Westen zu erweitern. Die Flächen sind vereinzelt bereits mit Wohngebäuden bebaut und grenzen im Osten unmittelbar an die Straße „Zu den Klünen“ an. Nördlich und südlich schließt sich weitere Wohnbebauung an (s. Anlage 1).

Aufgrund der Lage im Anschluss an vorhandene bzw. derzeit entstehende Wohnbebauung und der vorhandenen Erschließung bieten sich die Flächen im Plangebiet für eine ergänzende Siedlungsentwicklung an. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen daher die noch unbebauten Flächen einer Bebauung zugeführt und die Lücken zwischen den Wohngebäuden geschlossen werden.

2.2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Mit der Novelle des Baugesetzbuch (BauGB) 2017, welche am 13.5.2017 in Kraft getreten ist, wurde - zeitlich begrenzt - der § 13 b eingeführt. Danach kann bei Bebauungsplänen, die bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden, auch für Flächen im bisherigen Außenbereich der § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) angewendet werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche (im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2) von weniger als 10.000 m² festgesetzt und
- es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Gemäß § 13 a BauGB dürfen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit der vorliegenden Planung soll im Plangebiet im bisherigen Außenbereich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen in einer Größe von ca. 1,45 ha eine ergänzende Wohnnutzung ermöglicht werden.

Das Plangebiet schließt im Osten an die bebaute Ortslage bzw. ein ausgewiesenes allgemeines Wohngebiet an. Auch die nördlich und südlich angrenzenden Flächen sind mit Wohngebäuden bebaut. Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 für das geplante allgemeine Wohngebiet und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 4.250 m² wird der o.g. Schwellenwert von 10.000 m² unterschritten.

Die Planung wurde vor dem 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet. Die Voraussetzungen des § 13 b BauGB sind somit bei der vorliegenden Planung gegeben.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit auch die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der südliche Teil ist zudem als Eignungsgebiet für Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse i.S.d. § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB dargestellt (überlagernde Darstellung der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Grundnutzungen). Diese Darstellung setzt sich nach Süden fort und umfasst wesentliche Teile der als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Flächen.

Das Gebiet wird nach den Darstellungen im Flächennutzungsplan zudem von zwei oberirdisch verlaufenden Elektrizitätsleitungen durchquert. Diese sind jedoch nicht mehr existent.

Das Gebiet soll mit der vorliegenden Planung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt wird, kann er, soweit er vom Flächennutzungsplan abweicht, auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Für das Plangebiet ist der Flächennutzungsplan daher entsprechend der geplanten Festsetzung durch Darstellung einer Wohnbaufläche zu berichtigen (s. Anlage 2).

2.4 Örtliche Gegebenheiten (Anlage 1)

Das Plangebiet ist im zentralen Bereich mit einem Wohngebäude bebaut. Zudem wurde im Gebiet ein Unterstand für landwirtschaftliches Gerät errichtet.

Der übrige Bereich des Plangebietes wird landwirtschaftlich als Acker bzw. Pferdeweide genutzt. Diese Nutzungen setzen sich, unterbrochen durch den „Reselager Bach“ (Gewässer II. Ordnung), nach Westen fort. In ca. 150 m Entfernung befinden sich westlich an der Hufeisenstraße mehrere landwirtschaftliche Betriebe.

Im Süden wird das Gebiet von einem Graben begrenzt, welcher ca. 30 m westlich des Plangebietes in den „Reselager Bach“ einmündet.

Im Osten begrenzt die Straße „Zu den Klünen“ das Gebiet. Die Straße wird an ihrer Westseite abschnittsweise von Gehölzen bzw. Wallhecken begleitet, welche sich teilweise im Plangebiet befinden.

Östlich der Straße schließt der Bebauungsplan Nr. 184 „Reselage“ an. Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet für eine maximal zweigeschossige Bebauung fest. Die Planung wird derzeit umgesetzt. Wesentliche Teile der Grundstücke sind bereits bebaut.

Daran schließt sich nördlich der Bebauungsplan Nr. 171 „Mischgebiet Reselage“ an. Entsprechend der getroffenen Mischgebietsfestsetzung wurden hier Wohngebäude und nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe realisiert.

Nördlich und südlich des Plangebietes schließen sich weitere Wohngebäude und südlich auch einzelne landwirtschaftliche Betriebe an. Nördlich verläuft in ca. 80 m Entfernung die Landesstraße „Südring“ (L 846), an die sich nach Norden gewerblich genutzte Flächen anschließen.

2.5 Immissionssituation

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Lärmimmissionen

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2002). Im vorliegenden Fall sind im Plangebiet Lärmbelastungen durch die Straße „Südring“ (L 846) und durch nördlich und östlich gelegene Gewerbegebiete möglich.

Im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 sind bezogen auf Gewerbe- und Verkehrslärm Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Orientierungswerte der DIN 18005-1	
	Allgemeines Wohngebiet
Tags	55 dB (A)
Nachts (Verkehr / Gewerbe)	45 / 40 dB (A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 sind nicht als Grenzwerte definiert. Bezogen auf Anlagen i.S.d. BImSchG entsprechen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 den Richtwerten in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Die für Verkehr anzustrebenden Orientierungswerte können in belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, oft nicht eingehalten werden. Die genannten Orientierungswerte sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinen Entscheidungen vom 18.12.1990 und vom 22.03.2007 ausgeführt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 - 4N6.88 - UPR 1991, S. 151 und Urteil vom 22.03.2007 - 4CN2.06 - UPR 2007, S. 304). Auch die TA Lärm berücksichtigt unter Kap. 6.7 Gemengelagen, bei denen Zwischenwerte gebildet werden können, die jedoch die Mischgebietswerte nicht überschreiten sollen.

Zusätzlich werden in der DIN 18005-1 Hinweise für die Abwägung gegeben. Dazu zählt folgende Aussage: „Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z.B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.“

Verkehrslärm (Vorsorgewerte)

Hinsichtlich des Verkehrslärms finden sich Bewertungsmaßstäbe neben der DIN 18005-1 auch in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1990). Die Verordnung gilt unmittelbar insbesondere für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen. In ihr sind folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) genannt, die nach der Verkehrslärmschutzrichtlinie 1997 als Werte der „Lärmvorsorge“ zu verstehen sind:

Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Verkehr:

Allgemeines Wohngebiet: 59/49 dB(A) tags/nachts

2.5.1 Verkehrsimmissionen (Anlage 3)

Mit der Straße „Südring“ (L 846) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in einer Entfernung von ca. 80 m nördlich des Plangebietes.

Aus diesem Grund wurden durch das Institut für Technische und angewandte Physik GmbH (itap), Oldenburg, die im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt. Dabei wurde im Norden ein größerer Geltungsbereich berücksichtigt, welcher auch nördlich angrenzende, bereits bebaute Grundstücke einbezieht. Die hier vorhandenen Wohngebäude sind jedoch nicht Bestandteil des Plangebietes.

Grundlage waren die im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt (Erhebungsjahr 2019) ermittelten und auf das Horizontjahr 2030 hochgerechneten Prognosedaten. Danach ist auf dem Südring je nach Teilabschnitt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 6.500 - 8.400 Kfz/24 h bei einem Lkw-Anteil zwischen ca. 14-18 % zu erwarten (s. Anlage 3, Tabelle 2).

Die auf Grundlage der RLS-90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ durchgeführten Berechnungen ergeben unter der Annahme einer ungehinderter Schallausbreitung und unter Berücksichtigung einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h für Lkw/Pkw tagsüber am äußersten nördlichen Rand des Plangebietes eine geringfügige Überschreitung des maßgeblichen Orientierungswertes nach der DIN 18005 von 55 dB(A). Nachts wird der Orientierungswert von 45 dB(A) im nördlichen Bereich rechnerisch um ca. 1-1,5 dB(A) überschritten.

Die nördlich angrenzenden Grundstücke sind jedoch bebaut und schirmen das Plangebiet zur Landesstraße ab. Dadurch ist tatsächlich davon auszugehen, dass die maßgeblichen Orientierungswerte im Plangebiet auch nachts im Wesentlichen eingehalten werden können.

2.5.2 Gewerbliche Immissionen (Anlage 3)

Nördlich, östlich und südöstlich des Plangebietes befinden sich mehrere bauleitplanerisch festgesetzte Gewerbegebiete bzw. bestehende Betriebe.

Durch das Büro itap wurden daher auch die im Plangebiet zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen ermittelt (Anlage 3), wobei auch hier die bereits bebauten Flächen im nördlichen Anschluss an das Plangebiet berücksichtigt wurden.

Bei den Berechnungen wurden die von den Gewerbeflächen ausgehenden und auf das geplante Wohngebiet einwirkenden Geräusche auf der Grundlage von pauschalisierten Flächenschalleistungspegeln entsprechend der jeweiligen Nutzung oder den in einzelnen Bebauungsplänen festgesetzten maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (FSP gemäß DIN-ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ (Okt. 1999) bzw. Emissionskontingente (L_{EK} gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“ (Dez. 2006) ermittelt. Bei den FSP erfolgte die Schallausbreitungsberechnung unter Berücksichtigung von Boden- und Meteorologiedämpfung. Bei den berücksichtigten L_{EK} erfolgte die Schallausbreitungsberechnung hingegen gemäß DIN 45691 ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes.

Nicht berücksichtigt sind bei beiden Verfahren Abschirmungen z.B. durch vorhandene Gebäude.

Bei einem nördlich gelegenen Betrieb konnte auf frühere detaillierte Untersuchungen zurückgegriffen werden.

Im Ergebnis wird der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) im vorliegenden Plangebiet eingehalten. Nachts kommt es im nordöstlichen Bereich zu einer geringfügigen Überschreitung des Orientierungswertes von 40 dB(A). Die Überschreitung beträgt jedoch weniger als 1 dB(A) (s. Abb. 5 des Gutachtens). Eine Pegeldifferenz von ca. 1 dB(A) wird vom menschlichen Ohr kaum wahrgenommen (zu den Auswirkungen s.a. Kap. 4.2).

2.5.3 Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen (Anlage 4)

Westlich und südlich des Plangebietes befinden sich im Umfeld mehrere landwirtschaftliche Hofstellen. Die Stadt hat daher für das vorliegende Plangebiet die Geruchssituation nach der aktuellen Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL 2008) prüfen lassen, um feststellen zu können, ob die geplanten Nutzungen im Plangebiet unzumutbaren Geruchsbelastungen ausgesetzt sind (s. Anlage 4).

Für Misch- und Wohngebiete gilt nach der GIRL ein Immissionswert (IW) von 0,10 (erkennbarer Geruch an bis zu 10 % der Jahresstunden).

Nach den Ermittlungen der Landwirtschaftskammer (LWK) Niedersachsen liegen im östlichen Bereich des Plangebietes Belastungen von einer Geruchseinheit an bis zu 9 bis 10 % der Jahresstunden (Immissionswerte IW = 0,09 bis 0,10) und damit für ein allgemeines Wohngebiet unproblematische Werte vor. Im westlichen Bereich und am südlichen Rand werden geringfügig höhere Werte von 0,11-0,12 erreicht.

Die GIRL ist jedoch kein rechtlich verbindliches Regelwerk. Sie bietet auf Grundlage von Erkenntnissen und Erfahrungen von Sachverständigen brauchbare Anhaltspunkte für die Beurteilung der Zumutbarkeit von Geruchsimmissionen. In den Auslegungshinweisen zu Nr. 5 der GIRL 2008 wird - wie auch in der früheren Fassung - ausgeführt, dass im begründeten Einzelfall eine Abweichung von den Immissionswerten in gewissem Rahmen möglich ist. So werden in den Auslegungshinweisen zu Nr. 3.1 Übergangswerte genannt, wonach beispielsweise beim Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung nach Einzelfallbeurteilung Zwischenwerte bis max. 0,15 zur Beurteilung herangezogen werden können. Damit wird klargestellt, dass sich die Beurteilung von Geruchsimmissionen nicht in jedem Fall allein an den in der GIRL festgelegten Grenzwerten für die Geruchshäufigkeiten orientiert, sondern vielmehr eine umfassende Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu erfolgen hat (vgl. auch OVG NRW, Beschluss vom 24.06.2004 – 21 A 4130/01).

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen solchen Übergangsbereich mit noch aktiven landwirtschaftlichen Betrieben und Tierhaltungsbetrieben im unmittelbaren Umfeld des Siedlungsbereiches. Nach Auffassung der Stadt sind daher im Plangebiet auch Belastungen, die mit größtenteils 11 % nur geringfügig-

gig über dem Immissionswert für allgemeine Wohngebiete liegen, noch zumutbar. Eine erhebliche Überschreitung des Immissionswertes, die den vorhandenen und geplanten Nutzungen entgegenstehen könnte, ist nicht zu erwarten.

Bei der Bauleitplanung sind auch mögliche realistische Betriebsentwicklungen der landwirtschaftlichen Betriebe zu beachten. Im vorliegenden Fall sind die Betriebe jedoch bereits von näher gelegener Bebauung umgeben, an denen der zugehörige Immissionswert erreicht ist oder überschritten wird. U.a. wird der Immissionswert von 0,10 auch im Bereich des östlich bestehenden allgemeinen Wohn- bzw. des Mischgebietes erreicht (s. Abb. 4 und 5 des Gutachtens). Durch die vorliegende Planung ergeben sich für die Betriebe somit keine zusätzlichen Einschränkungen.

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle sind denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind von den künftigen Bewohnern im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sollen Wohnnutzungen entwickelt werden, welche das östlich vorhandene Wohngebiet ergänzen. Das Plangebiet wird daher als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Damit ist eine Einfügung des neuen Baugebietes in die angrenzend vorhandene, durch Wohnnutzung geprägte Struktur der Umgebung sichergestellt.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleingebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen oder Gartenbaubetriebe, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

Im vorliegenden Plangebiet werden diese gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgrund ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials ausgeschlossen.

Damit entspricht die Stadt auch einer Entscheidung des VGH München zum § 13 b BauGB, wonach grundsätzlich auch andere als reine Wohnnutzungen oder wohnähnliche Nutzungen in einem nach § 13 b BauGB entwickelten Baugebiet möglich sind, sofern sie sich mit dem Ausnahmecharakter des Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL vereinbaren lassen und ein Beeinträchtigungspotenzial hinsichtlich der Umweltbelange möglichst gering bleibt:

"Weder Gesetzeswortlaut des § 13 b S. 1 BauGB noch die Gesetzesbegründung legen sich hinsichtlich des Begriffs der Wohnnutzung auf einen bestimmten Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung fest, sodass beide Gebietstypen grundsätzlich möglich sind. Im Hinblick auf die Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL sind jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials auszuschließen. Grundsätzlich zulässig können allerdings Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sein."

(VGH München, Beschluss vom 09.05.2018- 2 NE 17.2528)

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird, analog zur Regelung im östlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 184, auf den Wert von 0,3 festgesetzt und unterschreitet damit den im § 17 (1) BauNVO genannten Maximalwert für allgemeine Wohngebiete. Gleichzeitig wird die in § 19 (4) BauNVO formulierte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 50 v.H. durch notwendige Nebenanlagen, wie Fahrrad- und Geräteschuppen, Zugänge, Stellplätze etc., nicht eingeschränkt, um trotzdem eine optimale Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke zu ermöglichen.

Bauhöhe und Zahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan Nr. 184 wurde für die benachbarte Wohnbebauung eine Geschosszahl von max. zwei Vollgeschossen festgesetzt. Für das vorliegende Plangebiet wird daher ebenfalls eine Obergrenze von zwei Vollgeschossen als Rahmen für die zukünftige Entwicklung vorgesehen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird zur vollständigen Ausnutzbarkeit der Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung zudem durch die Festsetzung einer maximalen Sockel-, Trauf- und Gebäudehöhe, bezogen auf die Höhe der Achse der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper, begrenzt.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Sockelhöhe (Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses - OKF) ist die Fahrbahnoberkante der Straße „Zu den Klünen“ in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Die Sockelhöhe darf, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, maximal 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen. Mit Hilfe dieser Festsetzung wird eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet.

Als Traufhöhe (TH) wird die Höhe zwischen der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKF) und dem Dach, gemessen am Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit dem aufgehenden Mauerwerk, festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe soll im allgemeinen Wohngebiet maximal 7,0 m und die höchstzulässige Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude - OK), ebenfalls bezogen auf den OKF als unteren Bezugspunkt, soll max. 8,5 m betragen.

Für Gebäude mit einem Flachdach (ohne nennenswerte Dachneigung) soll die maximale Gebäudehöhe der zulässigen Traufhöhe von 7,0 m entsprechen und auch bei Pultdächern (einseitig geneigt) soll diese mit 7,5 m nicht wesentlich darüber hinausgehen, um auch bei diesen Dachformen das Erscheinungsbild einer max. zweigeschossigen Bebauung sicherzustellen.

Bei der Bestimmung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, unberücksichtigt.

Durch die Festsetzung der GRZ, der Zahl der Vollgeschosse sowie der getroffenen Höhenfestsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

3.3 Bauweise / Zahl der Wohnungen / Mindestgrundstücksgröße

Im allgemeinen Wohngebiet soll eine aufgelockerte Bebauung entwickelt werden, die sowohl von der Nutzung als auch vom optischen Erscheinungsbild her der umliegend vorhandenen Bebauung und den Bauwünschen der Bevölkerung nach Familienheimen entspricht. Aus diesem Grund wird die Bauweise im Plangebiet auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt und, analog zur Regelung in den Bebauungsplänen Nr. 171 und Nr. 184, wird für das Wohngebiet eine Mindestgrundstücksgröße von 450 m² für Einzelhäuser und von 550 m² für Doppelhäuser (beide Haushälften) festgesetzt.

Um Fehlentwicklungen durch verdichtete Bauweisen, wie größere Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen, zu vermeiden, wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass im WA je Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig ist. Auch diese Festsetzung entspricht der in den angrenzenden Bebauungsplänen getroffenen Regelung.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung von Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleisten und andererseits so bemessen sein, dass den Eigentümern eine große Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück verbleibt.

Im Plangebiet soll in Ergänzung des östlich derzeit entstehenden Wohngebietes entlang der Straße „Zu den Klünen“ eine weitere Bauzeile entstehen. Entlang der Straße werden daher mit einem Abstand von einheitlich 5 m zur Straßenparzelle Bauteppiche mit ebenfalls einheitlichen Tiefen von 25 m festgesetzt. Damit sind auf den Grundstücken ausreichende Bebauungsmöglichkeiten ge-

geben. Auch die im Gebiet vorhandene Bebauung fügt sich in diesen Rahmen ein.

Der Abstand zur Straßenparzelle dient u.a. dazu, gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten und Vorgartenbereiche für eine Eingrünung der geplanten Bebauung und eine aufgelockerte Bebauungsstruktur zu fördern. Um diese Zweckbestimmung zu sichern bzw. beim Ausparken von Privatgrundstücken ein sicheres Auffahren auf die Erschließungsstraße zu gewährleisten, werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (übliche Wagenlänge) zusätzlich Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d § 14 BauNVO, ausgeschlossen.

Zu den im zentralen Bereich festgesetzten privaten Grünflächen werden zu deren Schutz nicht überbaubare Grundstücksflächen von 5 m Tiefe festgesetzt.

Entlang des Grabens ist am Südrand des Plangebietes für Unterhaltungsarbeiten ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von ebenfalls 5 m zu berücksichtigen. Die Baugrenze wird daher mit einem entsprechenden Abstand zur Grabenparzelle festgesetzt. Der Unterhaltungstreifen ist von jeglichen Einzäunungen, Bodenablagerungen oder Anpflanzungen freizuhalten.

Zu den übrigen Plangebietsgrenzen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m Tiefe für ausreichend erachtet.

3.5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung können die Städte und Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen, z.B. um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen. Sie können z.B. Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen oder die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen bestimmen. Gestaltungsfestsetzungen ergehen dabei als objektbezogene gestalterische Regelungen nicht nach den bundesgesetzlichen Festsetzungen des BauGB, sondern nach den Maßgaben im Landesrecht (Bauordnungsrecht).

Das Plangebiet ist in Teilen bebaut. Nördlich, östlich und südlich schließt sich weitere Bebauung an bzw. wird eine Bebauung derzeit realisiert. Eine Neubebauung soll sich in ihrem Erscheinungsbild an die vorhandene Bebauung anpassen. Die Stadt hat auch in anderen Bebauungsplänen, insbesondere für Wohngebiete, gestalterische Vorgaben formuliert. Diese beziehen sich vorrangig auf die Ausbildung der Dachflächen der Hauptgebäude in Bezug auf die Form, Neigung und die farbliche Gestaltung, sowie auf die einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern und werden auch in die vorliegende Planung aufgenommen, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Darüber hinaus wird für die Einfriedung der Vorgartenflächen die Festsetzung getroffen, dass diese entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur in Form einer maximal 1,2 m hohen Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen erfolgen darf. An der dem eigenen Grundstück zugewandten Innenseite der Hecke sollen jedoch zusätzliche Einfriedungen aus anderen Materialien (z.B. Ma-

schendrahtzaun, Holzpalisaden) zulässig sein. Dies dient ebenfalls der Förderung von offenen bzw. begrünten Vorgartenbereichen und damit der positiven Gestaltung des öffentlichen Raumes.

Für die übrigen Grundstücksgrenzen werden diesbezüglich keine Vorgaben getroffen. Damit sind in den übrigen Bereichen auch Einfriedungen mit größeren Höhen von bis zu 2 m (entsprechend § 8 Abs. 5 NBauO) zulässig, sodass ein ausreichender Schutz der Privatsphäre in den Außenbereichen (Gärten) gewährleistet werden kann.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Im zentralen Bereich des Plangebietes und am Ostrand befinden sich mehrere ältere Einzelbäume bzw. Baumreihen. Diese setzen sich z.T. östlich des Plangebietes fort und sind von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta als Wallhecke eingestuft worden.

Der Wallkörper der Wallhecke im zentralen Bereich ist derzeit degeneriert und die Gehölze nur noch vereinzelt vorhanden. Sie soll dennoch erhalten bzw. der Wallkörper neu profiliert und bepflanzt werden. Um Schädigungen der vorhandenen Bäume zu vermeiden, darf dabei im Kronenbereich der zu erhaltenden Einzelbäume kein Boden aufgebracht werden. Im übrigen Bereich ist der Wallkörper entsprechend den Anforderungen des Landkreises Vechta mit einer Anlagen-Breite von 4 m (Wallfuß mit beidseitigen Mulden) und einer Höhe von 1,2 m zu erneuern und mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, wobei je 2 qm Pflanzfläche ein Gehölz zu setzen ist.

Sonstige Aufschüttungen, Abgrabungen oder Bodenverdichtungen sowie das Aufbringen von Dünger und chemischen Pflanzschutzmitteln sollen im Bereich der Wallhecke nicht zulässig sein. Beeinträchtigungen der Kronentrauf- und Wurzelbereiche sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Pflegemaßnahmen bzw. ein fachgerechter Rückschnitt der Gehölze.

Beidseitig der Wallhecke sollen zu deren Schutz Flächen in einer Breite von 5 m als Krautsaum entwickelt werden. Diese sind extensiv durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Innerhalb dieser privaten Grünflächen sind Bodenauf- und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Das Aufbringen von Dünger und chemischen Pflanzenschutzmitteln soll ebenfalls nicht zulässig sein.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Erschließung der Grundstücke von Osten können die weiteren Wallheckenabschnitte am Ostrand des Plangebietes bzw. östlich angrenzend nicht sinnvoll erhalten werden. Sie sollen daher extern westlich des Plangebietes kompensiert werden (s.a. Kap. 4.3). Soweit sich einzelne, besonders ortsbildprägende Bäume im Plangebiet befinden, werden diese jedoch als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt.

3.7 Erschließung / Ver- und Entsorgung

3.7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Straße „Zu den Klünen“ an. Die vorhandene Bebauung ist unmittelbar über diese Straße erschlossen. Auch für die ergänzend geplante Bebauung, welche in Form einer Bauzeile entlang der Straße entwickelt werden soll, ist ein direkter Anschluss an die Straße möglich.

Die Straße „Zu den Klünen“ hat nach Norden Anschluss an den „Südring“ (L 846). Der Anschluss des Gebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gewährleistet.

3.7.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Qualität kann durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gewährleistet werden.

Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird, soweit nicht vorhanden, nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt vom DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt.

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Im Plangebiet ist gem. des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) eine Löschwassermenge von:

48 cbm pro Stunde (800 l/min) bei WA

über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich.

Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.

Abwasserbeseitigung

Für das Plangebiet ist eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation mit Anbindung an die Kläranlage des OOWV zu gewährleisten.

Auf eine ordnungsgemäße Ausbildung der Kanalisation auf den jeweiligen Grundstücken (Abnahme, Einhaltung der Abwassersatzung) wird geachtet.

Oberflächenwasser (Anlage 5)

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Erfahrungen im vorliegenden Siedlungsbereich haben gezeigt, dass eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken aufgrund des hohen Grundwasserstandes oder aufgrund von Lehmschichten im Untergrund nicht immer möglich ist. Für das Plangebiet wurde daher eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Danach liegen im vorliegenden Plangebiet unter dem Oberboden Fein- bis Mittelsande mit unterschiedlichen Beimengungen von Schluff und Kies vor, unter denen z.T. Geschiebelehm in unterschiedlicher Mächtigkeit ansteht. Die anstehenden Sande werden jedoch als grundsätzlich versickerungsfähig beurteilt.

Das Entwässerungskonzept sieht daher vor, das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser in Versickerungsmulden einzuleiten. Diese sollen jeweils auf den westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen parallel zum hier verlaufenden „Reselager Bach“ angelegt werden (s. Anlage 5). Damit können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermieden werden.

Bei einem den Bemessungsregen und das Reservevolumen übersteigenden Regenereignissen kann die Mulde schadlos überstauen und das Wasser in den „Reselager Bach“ abfließen.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Gewässer III. Ordnung

Unmittelbar südlich des Plangebietes grenzt ein Graben (Gewässer III. Ordnung) an, welcher ca. 30 m westlich des Plangebietes in den „Reselager Bach“ (Gewässer II. Ordnung) einmündet. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist im Außenbereich an Gewässern für Unterhaltungszwecke ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m, gemessen ab der oberen Böschungskante, zu berücksichtigen. Dieser ist von jeglichen Einzäunungen, Bodenablagerungen oder Anpflanzungen freizuhalten. Im Bebauungsplan wird entlang des Gewässers ein entsprechender Unterhaltungstreifen berücksichtigt.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Vechta.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Energieversorgung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist bereits an das Versorgungsnetz der RWE Westfalen-Weser-Ems AG angeschlossen.

Die weitere Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann ebenfalls durch die RWE sichergestellt werden.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung wird die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 15 Baugrundstücken ermöglicht. Zudem wird ein vorhandenes Wohngebäude in die Planung einbezogen. Die Planung erweitert das bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 184 östlich des Plangebietes ausgewiesene Wohngebiet. Südlich und nördlich grenzt ebenfalls Wohnbebauung an. Das Plangebiet ist daher geeignet, diese vorhandene Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll zu ergänzen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und maximal zwei Vollgeschossen an die im östlich angrenzenden Wohngebiet getroffenen Regelungen angepasst. Auch in Bezug auf die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen lehnen die Festsetzungen zur Sockel-, Trauf- und Gebäudehöhe an die angrenzend bestehenden Möglichkeiten an. Die Beschränkung der Bauweise und der Zahl der Wohneinheiten dienen dazu, im Gebiet eine maßvolle Nachverdichtung sicher zu stellen.

Da damit die im Gebiet und umliegend vorhandene Bebauungsstruktur im Plangebiet homogen weiterentwickelt wird, werden die nachbarlichen Belange nach Auffassung der Stadt nicht unzumutbar beeinträchtigt.

4.2 Lärmschutz

Verkehr

Wie die Ermittlung der Verkehrslärmsituation ergeben hat, werden die für ein allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005-1 am nördlichen Rand des Plangebietes überschritten (s. Anlage 3). Die Überschreitung umfasst jedoch tagsüber nur die nicht überbaubaren Grundstücksflächen am äußersten nördlichen Rand des Plangebietes.

In diesem Bereich werden schutzwürdige Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen) ausgeschlossen. Da die L 846 nördlich des Plangebietes verläuft, können solche Anlagen sinnvoll auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten im Schallschatten der Gebäude errichtet werden (architektonische Selbsthilfe). Durch Gebäudeabschirmungen kann nach Aussage des Gutachters ein um 5 dB(A) verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

Nachts wird der Orientierungswert von 45 dB(A) im nördlichen Bereich rechnerisch um ca. 1-1,5 dB(A) überschritten. Dieser Situation kann durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109-1

„Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) Rechnung getragen werden. Bei der Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße wird dabei die sich im vorliegenden Plangebiet ergebende Gesamtbelastung aus Gewerbe- und Verkehrslärm berücksichtigt (s.u.).

Hinsichtlich des Verkehrslärms wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Berechnungen unter der Annahme einer freien Schallausbreitung erfolgten. Aufgrund der abschirmenden Wirkung der nördlich des Plangebietes vorhandenen Bebauung ist tatsächlich von einer günstigeren Lärmsituation, als den Berechnungen zugrunde gelegt, auszugehen.

Gewerbe

Nach den Ermittlungen des Büro itap werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 bzw. die Richtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) durch gewerbliche Anlagen tagsüber eingehalten. Nachts kommt es im nordöstlichen Bereich zu einer geringfügigen Überschreitung des maßgeblichen Orientierungswertes von 40 dB(A). Die Überschreitung beträgt jedoch weniger als 1 dB(A) (s. Abb. 5 des Gutachtens). Eine Pegeldifferenz von ca. 1 dB(A) wird vom menschlichen Ohr kaum wahrgenommen.

Die nach dem Gutachten höher belastete Bebauung nördlich des Plangebietes ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und verbleibt im Außenbereich.

Der lediglich für eine kleine Teilfläche im geplanten allgemeinen Wohngebiet verbleibenden rechnerischen Überschreitung des maßgeblichen Immissionswertes (ausschließlich während der Nachtzeit) kann durch eine entsprechende Immissionsschutzfestsetzung Rechnung getragen werden. Danach sind im gesondert gekennzeichneten lärmbelasteten Bereich des allgemeinen Wohngebietes (Bereich nordöstlich der gekennzeichneten 40 dB (A)-Linie nachts) zu öffnende Fenster von Schlafräumen bzw. Räumen, die nicht nur vorübergehend auch zum Schlafen genutzt werden, auf der der geräuschzugewandten Nord- bzw. Ostseite nicht zulässig. Ausnahmen sollen jedoch zugelassen werden können, wenn der ausreichende Lärmschutz durch schallgedämmte Lüftungssysteme gutachterlich nachgewiesen wird.

Mit dieser Regelung können gleichzeitig auch die im Gutachten zum Verkehrslärm genannten Anforderungen zu den Schlafräumen erfüllt werden.

Bei der Bewertung der Emissionskontingente ist zudem zu berücksichtigen, dass die ermittelten Werte Summenwerte darstellen, welche nur erreicht werden, wenn alle Betriebe gleichzeitig die zugebilligten Lärmkontingente vollständig ausnutzen. Dieser Lastfall ist jedoch als selten einzustufen, da viele Betriebe das Kontingent nicht voll oder nur zu Spitzenzeiten und daher oft zeitlich versetzt ausnutzen.

Auch ist das Plangebiet, insbesondere zu den nordöstlich und östlich gelegenen Gewerbegebieten, durch vorhandene Bebauung und ausgewiesene Wohn- und Mischgebiete abgeschirmt, sodass auch in Bezug auf den Gewerbelärm tatsächlich von einer günstigeren Lärmsituation auszugehen ist.

Passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109

Für die Wohngebäude soll der Lärmschutz im Übrigen durch passive Maßnahmen entsprechend der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) sichergestellt werden. Diese ergeben sich unabhängig von der Gebietsart durch die konkrete Lärmsituation und die jeweilige Nutzung.

Für die Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist grundsätzlich der Tageswert der Geräuschimmissionen maßgebend. Sofern die Differenz der Lärmimmissionen zwischen Tag- und Nachtwert jedoch weniger als 10 dB(A) beträgt, wird - neben einem Korrekturwert von 3 dB – zum ermittelten Nachtwert ein Zuschlag von 10 dB(A) gegeben und dieser Wert als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ (MALP – L_a) zugrunde gelegt. Damit wird in der DIN 4109-1 das größere Schutzbedürfnis für den Nachtzeitraum berücksichtigt. Bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels wurde im vorliegenden Fall zudem die Kumulation der unterschiedlichen Schallquellen (Gewerbe, Verkehr) berücksichtigt.

Nach den Berechnungen des Büro itap werden im nördlichen Bereich des geplanten Wohngebietes durch Verkehrs- und Gewerbelärm maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) nach der DIN 4109 von bis zu ca. 61 dB(A) erreicht.

Bei maßgeblichen Außenlärmpegeln über 60 dB(A) bis max. 65 dB(A) (entspricht dem Lärmpegelbereich III nach früheren Fassungen der DIN 4109) sind für Aufenthaltsräume von Wohnungen nach der DIN 4109-1 bewertete Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) von 35 dB einzuhalten. Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer sind diese Anforderungen auch bei Belüftung sicher zu stellen (z.B. durch schalldämpfende Lüftungssysteme oder Anordnung der Fenster auf den schallabgewandten Fassadenseiten). Für Büroräume und Ähnliches sind um 5 dB niedrigere Schalldämmmaße einzuhalten. Die Anforderungen der DIN 4109-1 werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Sie sind im vorliegenden Fall teilweise jedoch bereits aufgrund der Lärmschutzfestsetzungen zum Gewerbelärm einzuhalten.

Für den übrigen und damit überwiegenden Bereich des geplanten Wohngebietes mit maßgeblichen Außenlärmpegeln bis maximal 60 dB(A) ergeben sich mit einzuhaltenden $R'_{w,ges}$ von 30 dB für Aufenthalts- und Büroräume, keine wesentlichen zusätzlichen Anforderungen an die Wohngebäude, da aufgrund der Anforderungen der gültigen Wärmeschutzverordnung bereits davon ausgegangen werden kann, dass die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen den erforderlichen baulichen Schallschutz aufweisen können.

4.3 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist planungsrechtlich als Außenbereich anzusehen. Die Fläche grenzt im Osten an ausgewiesene Wohn- und Mischgebiete an. Auch nördlich und südlich grenzt vorhandene Wohnbebauung an. Mit der vorliegend geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes soll diese Bebauung städtebaulich sinnvoll erweitert werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der

Größe kann das Baugebiet, wie in Kap. 2.2 dargelegt, gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) im Verfahren nach § 13 a BauGB ausgewiesen werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m² beträgt.

Nach § 13 b BauGB gilt bei Verfahren, die bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet und bis zum 31.12.2021 beschlossen werden, auch für Flächen im Außenbereich der § 13 a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Das Plangebiet umfasst einen ca. 1,47 ha großen Bereich im westlichen Anschluss an die bebaute Ortslage bzw. ausgewiesene Wohn- und Mischgebiete an. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 im Plangebiet ca. 4.250 m². Die Voraussetzung des § 13 b BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben. Der städtebaulich erforderliche Eingriff durch die mit der Planung mögliche zusätzliche Bodenversiegelung muss daher nicht ausgeglichen werden.

Von der Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind jedoch nur städtebauliche Eingriffe befreit. Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Schutzgüter, wie z.B. Wallhecken, sind dagegen auszugleichen.

Wallhecken

Im vorliegenden Fall befinden sich im zentralen Bereich und am Ostrand des Plangebietes Wallheckenabschnitte. Diese setzen sich z.T. östlich des Plangebietes im Bereich der Straßenverkehrsfläche „Zu den Klünen“ fort. Wenngleich diese Abschnitte nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind, ist für die erforderliche Erschließung der Grundstücke auch hier von einer teilweisen Beseitigung der Wallhecken auszugehen.

Wallhecken sind nach § 22 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützt. Wallhecken dürfen nach Absatz 3 nicht beseitigt oder deren Bewuchs beeinträchtigt werden. Gemäß Absatz 3 Satz 4 Nr. 4 gilt dieses jedoch nicht für rechtmäßige Eingriffe im Sinne der §§ 14 und 15 BNatSchG, soweit für die Beseitigung eine Kompensation geleistet wird.

Der Wallkörper der Wallhecke im zentralen Bereich ist derzeit degeneriert und die Gehölze nur noch vereinzelt vorhanden. Sie soll dennoch erhalten bzw. der Wallkörper neu profiliert und mit standortheimischen Laubgehölzen bepflanzt werden.

Für die Erschließung des Plangebietes wird auch in die Weitere am Ostrand bzw. östlich des Plangebietes vorhandene Wallhecke eingegriffen und es ist zumindest von einer teilweisen Beseitigung auszugehen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde soll daher, neben der Wiederherstellung des Wallheckenabschnittes im Plangebiet, als weiterer Ausgleich westlich des Plangebietes unter Einhaltung eines Unterhaltungstreifens von 5 m zum „Reselager Bach“ eine neue Wallhecke im Verhältnis 1:1 (ca. 100 m Länge) geschaffen werden. Diese soll entsprechend den Anforderungen des Landkreises Vechta mit einer Breite von 4 m (Wallfuß mit beidseitigen Mulden) und einer Höhe von 1,2 m angelegt und mit standortheimischen Laubgehölzen bepflanzt werden. Sie wird zudem nach Osten verlängert, um an die Wallhecke im zentralen Bereich des vorliegenden Plangebietes anzuschließen (s. Anlage 6).

Durch die Neuanlage der Wallhecke können die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung und östlich angrenzend verlorengelassenen Wallheckenabschnitte angemessen kompensiert werden. Die landschaftsgerechte Herstellung und Pflege der Wallhecken und der angrenzenden Grünflächen wird durch städtebauliche Verträge geregelt und gesichert.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall sind im zentralen Bereich und am Ostrand des Plangebietes Gehölzstrukturen in Form von Baumreihen (Wallhecken) vorhanden. Diese werden nur teilweise zum Erhalt festgesetzt und sollen im Übrigen extern kompensiert werden. Weitere Bäume und Sträucher finden sich im Gartenbereich des vorhandenen Wohngrundstückes. Das übrige Plangebiet wird fast vollständig als Acker bzw. Weidefläche genutzt.

Soweit im Rahmen der Realisierung geplanter Bauvorhaben Bäume beseitigt werden, können sich Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen und dem angrenzenden Siedlungsbereich ist im Gebiet nur mit dem potenziellen Vorkommen von sogen. Allerweltarten zu rechnen, für die von einem günstigen Erhaltungszustand auszugehen ist.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen jedoch sicher auszuschließen, dürfen Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September, durchgeführt werden.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor dem Fällen die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor

der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden besetzte Vogelnester/Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten.

In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 Hinweise

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Zum 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Durch das GEG werden das bisher gültige Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z.B. Solar oder Biomasse). Neu ist, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Denkmalschutz

Der Stadt Damme sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden.“

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).“

Altablagerungen

Im Plangebiet wurden Baugrunduntersuchungen in Form von Bohrsondierungen durchgeführt. Von den Bohrproben wurden drei Mischproben aus den obersten Schichten (0-0,6 m) ausgewählt und gemäß BBodSchV und LAGA Richtlinie labortechnisch untersucht (Anlage 5a). Danach liegen im Plangebiet keine Schadstoffe vor. Es wird empfohlen, anfallenden Bodenaushub vor Ort zu verwerten.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten jedoch Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

6 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	14.180 qm	96,7 %
Private Grünflächen (Wallhecke mit Krautsaum)	490 qm	3,3 %
Plangebiet	14.670 qm	100 %

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis öffentlich im Rathaus der Stadt Damme ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Damme, den

Bürgermeister

Anlagen

1. Bestehende Nutzungsstruktur und Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne
- 2.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 2.2 Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
3. Schalltechnisches Gutachten
4. Geruchsgutachten
5. Oberflächenentwässerungskonzept
5a Abfall und bodenschutzrechtliche Stellungnahme
6. Wallheckenersatz