

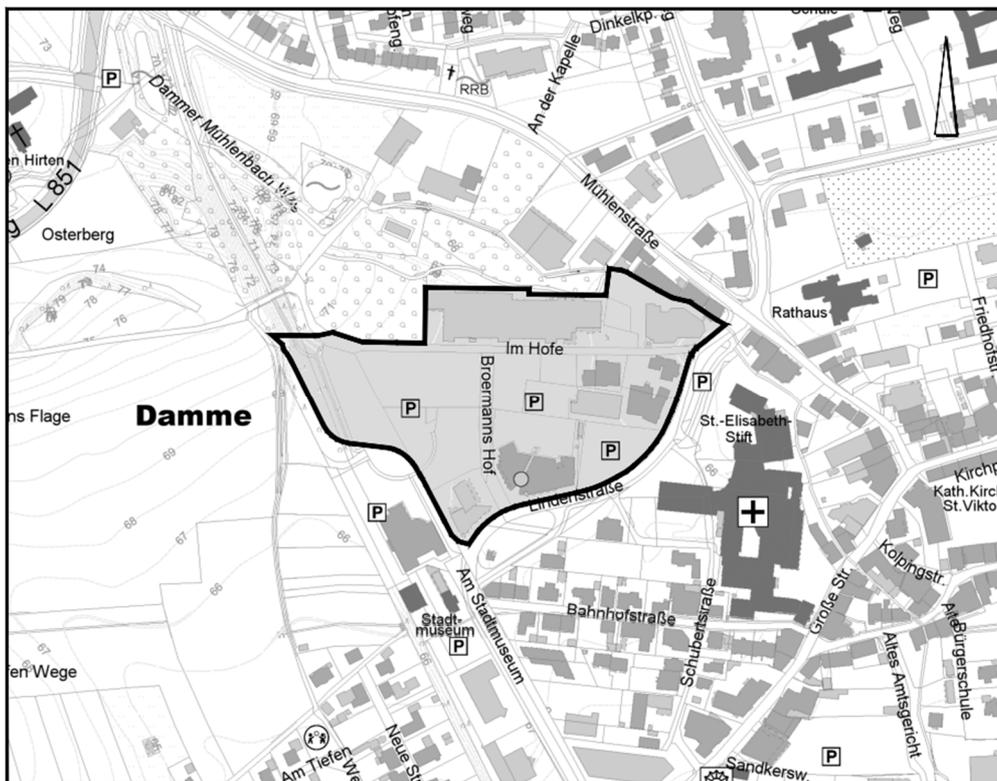
STADT DAMME

Landkreis Vechta



Bebauungsplan Nr. 83a

„Im Hofe - Ost“



Begründung (Entwurf)

September 2021



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
info@nwp-ol.de • www.nwp-ol.de

INHALT

TEIL I DER BEGRÜNDUNG: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1.	EINLEITUNG.....	6
1.1	Planungsanlass	6
1.2	Rechtsgrundlagen	6
1.3	Beschreibung des Geltungsbereiches	6
1.4	Planungsrahmenbedingungen	6
1.4.1	Landesraumordnungsprogramm.....	6
1.4.2	Regionales Raumordnungsprogramm	7
1.4.3	Flächennutzungsplan	7
1.4.4	Bebauungspläne.....	9
1.4.5	Einzelhandel in der Stadt Damme	11
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	12
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	13
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	13
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	13
3.1.2	Ergebnisse frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	13
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung.....	17
3.1.4	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	17
3.2	Relevante Abwägungsbelange	17
3.2.1	Belange der Raumordnung.....	17
3.2.2	Belange des Flächenschutzes	18
3.2.3	Verkehrliche Erschließung.....	19
3.2.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	22
3.2.5	Belange von Natur und Landschaft.....	25
3.2.6	Belange des Waldes.....	26
3.2.7	Belange der Oberflächenentwässerung.....	26
3.2.8	Brandschutz	26
4.	INHALTE DER PLANUNG	27
4.1	Art der baulichen Nutzung	27
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	34
4.3	Bauweise, Baugrenzen.....	34
4.4	Verkehrsflächen.....	35

4.5	Geh-, und Fahrrecht	35
4.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	35
4.7	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	36
4.8	Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109	36
4.9	Örtliche Bauvorschriften	38
4.10	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	38
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	39
5.1	Ver- und Entsorgung	39
5.2	Städtebauliche Übersichtsdaten	39
5.3	Daten zum Verfahrensablauf	39
TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT		40
1.	EINLEITUNG.....	40
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	40
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	42
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP).....	45
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet.....	46
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände	47
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	50
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	51
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	51
2.1.2	Fläche und Boden	52
2.1.3	Wasser	53
2.1.4	Klima und Luft	53
2.1.5	Landschaft.....	54
2.1.6	Mensch.....	54
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	54
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	54
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	55
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	55
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	56
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser	56
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	56

2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft	56
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	56
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	56
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	57
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	57
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	57
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	58
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	62
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen	62
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	62
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	62
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	63
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	64
	Referenzliste der herangezogenen Quellen Teil I der Begründung	67
	Referenzliste der herangezogenen Quellen Teil II der Begründung.....	67

Anlagen:

- Himmel, M.; Pankoke K. und Bellmann, A. (2016): Faunistischer Fachbeitrag B-Plan „Erweiterung Famila-Markt“ Damme, erstellt im Auftrag der Jupiter GmbH über das Architekturstudio Damme durch Ingenieurbüro Himmel
- Himmel, M. & Pankoke, K. (2018): Artenschutzgutachten „Im Hofe“ Damme 2018 – B-Plan „Famila Markt“ Damme, „Verkehrs- und Parkplatzkonzept 18.05.2018. Erstellt im Auftrag der Stadt Damme durch Ingenieurbüro Himmel
- Himmel, M. (2020): Ausgleichsflächen „Im Hofe“ Stadt Damme. Grundlage: Artenschutzgutachten zum B-Plan „Im Hofe“ (Famila Markt) Verkehrs- und Parkplatzkonzept, 18.05.2018. Vorgesehene Ausgleichsfläche verändert durch B-Plan Nr. 130 „Durchbruch eines Gehölzstreifens durch die geplante Entlastungsstraße“. Erstellt im Auftrag der Stadt Damme durch Ingenieurbüro Himmel. Stand 03. März 2020.
- öKon GmbH Münster (2020a): Faunistischer Fachbeitrag im Zuge der Aufstellung des B-Plans Nr. 130 „Westliche Entlastungsstraße“
- öKon GmbH Münster (2020b): Faunistischer Fachbeitrag im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 83a und Nr. 83b in Damme
- ökon GmbH Münster (2020c): Faunistischer Fachbeitrag im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplans Nr. 130 in Damme
- Biotoptypenplan
- Übersicht Bestandsaufnahmen Brutvögel, Fledermäuse und Hirschkäfer
- Pflege- und Entwicklungskonzept Ausgleichsfläche „Im Hofe“
- GMA (2021): Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Damme. Köln, Stand 24.06.2021
- GMA (2021): Auswirkungsanalyse zur Verlagerung von Famila und Ansiedlung eines Fachmarktes in Damme – Vorab-Exemplar-. Köln, Stand 29.09.2021
- IPW Ingenieurplanung (2019): Verkehrsentwicklungsplan mit integriertem Mobilitätskonzept. Erläuterungsbericht.
- Zech Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnischer Bericht Nr. LL 15976.1/01 zur Gewerbe- und Verkehrslärmuntersuchung im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83a „Im Hofe“ der Stadt 49401 Damme. Lingen, den, 29.01.2021
- IPW Ingenieurplanung: VEP Damme - Verkehrsprognose Bereich Westl. Entlastungsstr. / Im Hofe

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Damme beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83a eine Neustrukturierung des westlich im Stadtgebiet liegenden Versorgungsstandortes zur Sicherung der Nahversorgung der Stadt Damme. Anlass der Planung sind die Erweiterungspläne des örtlich ansässigen Lebensmittel-Einzelhandels. Gleichzeitig ist es Wunsch der Stadt, den an den Verbrauchermarkt angrenzenden Einzelhandel in seinem Bestand zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe zu schaffen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 83a sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im westlichen Siedlungsbereich der Stadt Damme und wird östlich und südöstlich durch die Lindenstraße, westlich durch die Straße Am Stadtmuseum und im weiteren Verlauf durch Grünstrukturen sowie nördlich durch ein Waldgebiet und das Gewässer Dammer Mühlenbach begrenzt. Nordöstlich grenzen zudem weitere Einzelhandelsstrukturen, die von der Mühlenstraße aus zugänglich sind, an das Plangebiet.

Im nördlichen und östlichen Teil im Geltungsbereich und entlang der Lindenstraße befinden sich Gebäude des Verbrauchermarktes Famila sowie weiterer Einzelhändler und Dienstleister (u.a. gesundheitsbezogene Dienstleister). Im zentralen Teil des Plangebietes sind Stellplatzanlagen vorhanden. Im westlichen Teil des Plangebietes liegt eine Schotterfläche.

Im Nordwesten umfasst der Geltungsbereich Gehölzstrukturen. Zur Eingrünung der bestehenden Stellplatzflächen wurden im Geltungsbereich zudem Bäume und Sträucher gepflanzt.

Der Verbrauchermarkt wird über die Straße Im Hofe erschlossen, die von der Lindenstraße abzweigt und Richtung Westen verläuft. Die Straße Im Hofe und die Lindenstraße werden zudem über die Straße Broermanns Hof verknüpft.

Die genaue Abgrenzung und Lage des Plangebiets kann der Planzeichnung sowie dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung entnommen werden.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

1.4.1 Landesraumordnungsprogramm

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2017 (LROP) finden sich für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine Darstellungen. Das LROP formuliert aber Ziele

und Grundsätze für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und die Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Im Rahmen von neuen Einzelhandelsgroßprojekten sind das Kongruenzgebot, das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Beeinträchtigungsverbot sowie das Abstimmungsgebot in die Planung einzubeziehen (vgl. Kapitel 3.2.1).

1.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta ist durch Zeitablauf unwirksam und wird derzeit neu aufgestellt. Es gilt daher das Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Damme gemischte Bauflächen (M), eine Sonderbaufläche (S), eine Wohnbaufläche (W) und eine Fläche für den Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung) dar.

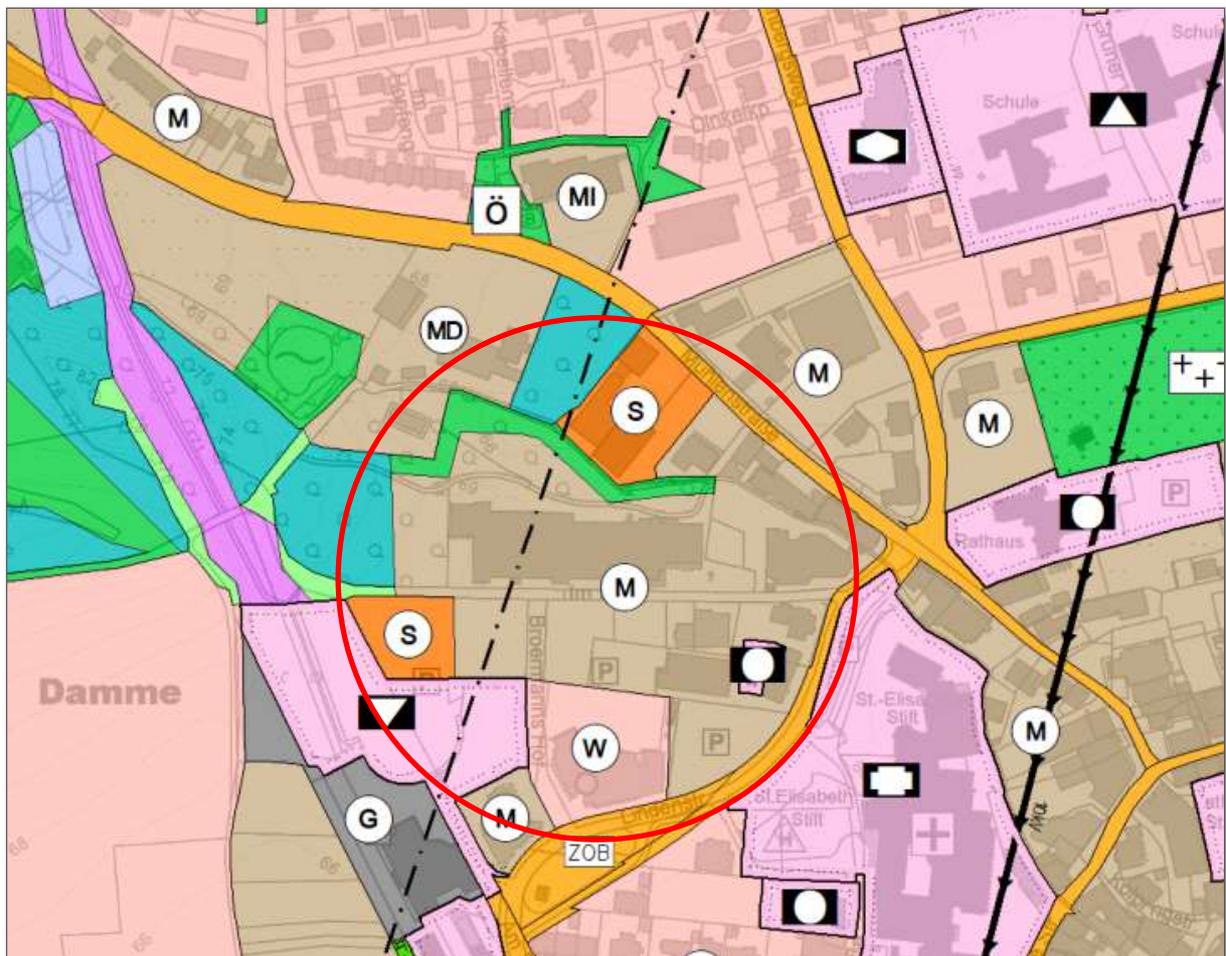
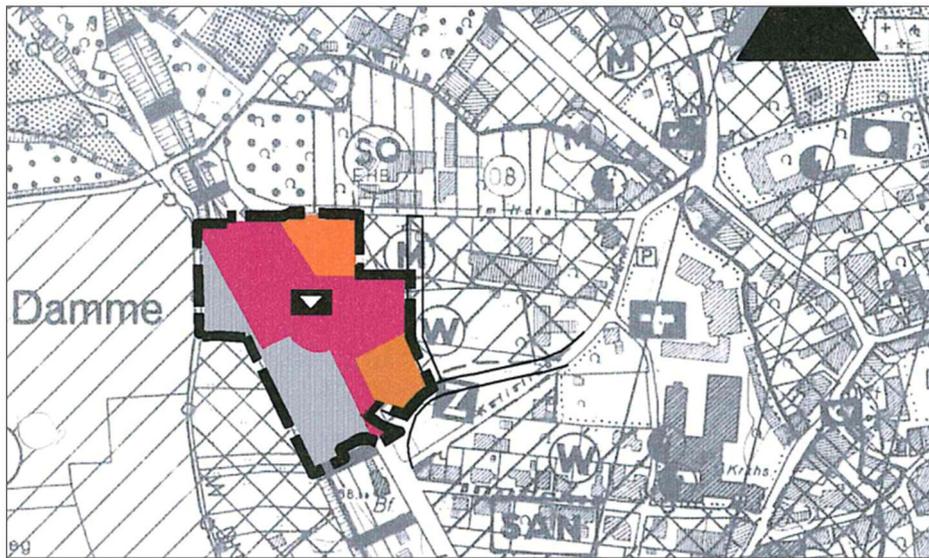


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Damme

Es gilt ferner die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2005. Das Plangebiet wird als Sonderbaufläche sowie als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.



- | | |
|---|---|
|  | Grenze des Änderungsbereiches |
|  | Gemischte Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO 1990) |
|  | Gewerbliche Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO 1990) |
|  | Sonderbauflächen (Stellplatzanlage für Einzelhandel), (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO 1990) |
|  | Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB) |

Abbildung 2: Ausschnitt 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Damme

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert, da die Darstellungen eine Neustrukturierung des Bereiches auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanebene nicht zulassen.

1.4.4 Bauungspläne

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 83 a „Im Hofe“ aus dem Jahr 2001.

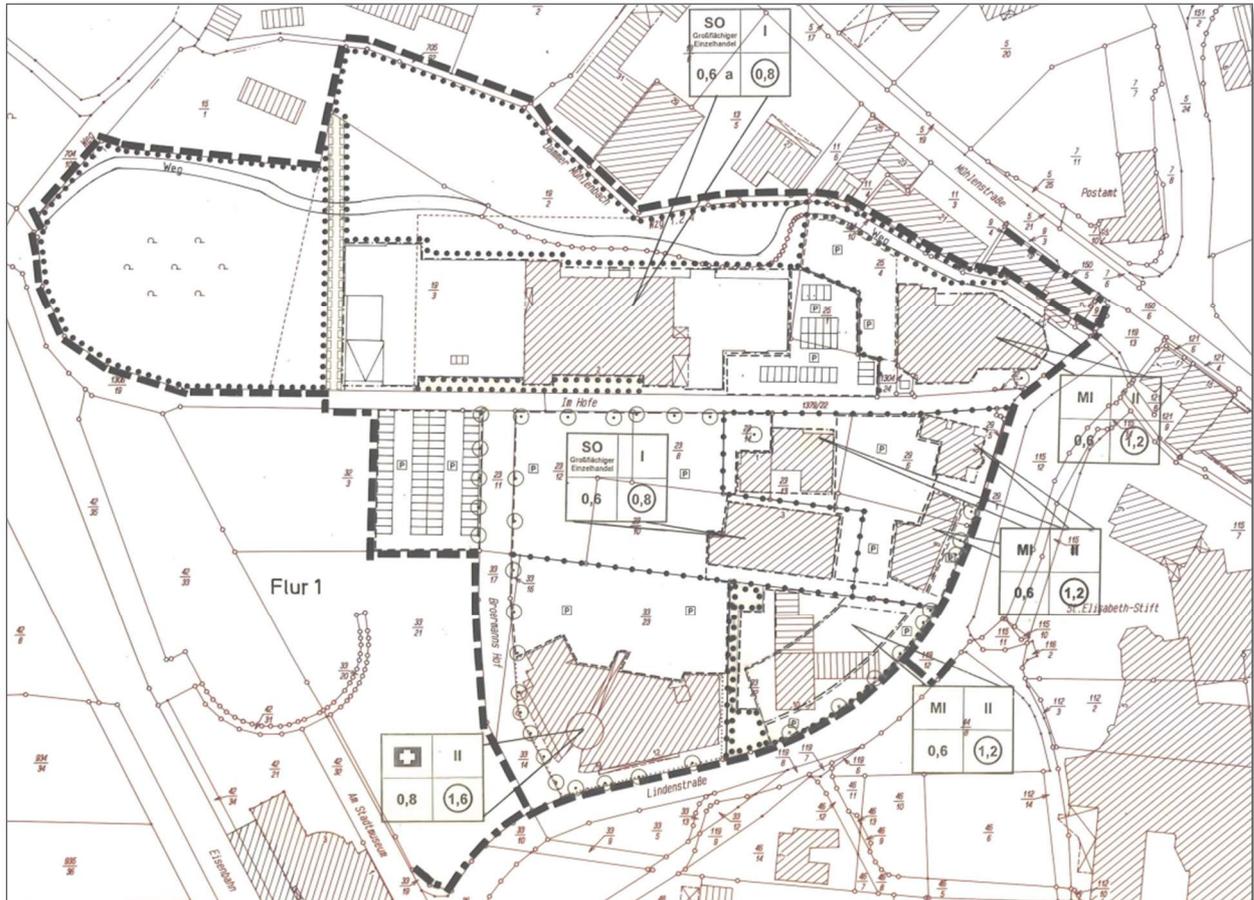


Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 83 a „Im Hofe“

Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ fest. Zulässig ist eine eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 0,8. Die Gesamtverkaufsfläche in dem Sondergebiet wird auf maximal 3.440 m² festgesetzt. Entlang der Lindenstraße sind ferner Mischgebiete mit maximal zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

Für den südwestlichen Teil des Plangebietes gilt der im Jahr 2006 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 83 b „Im Hofe“.

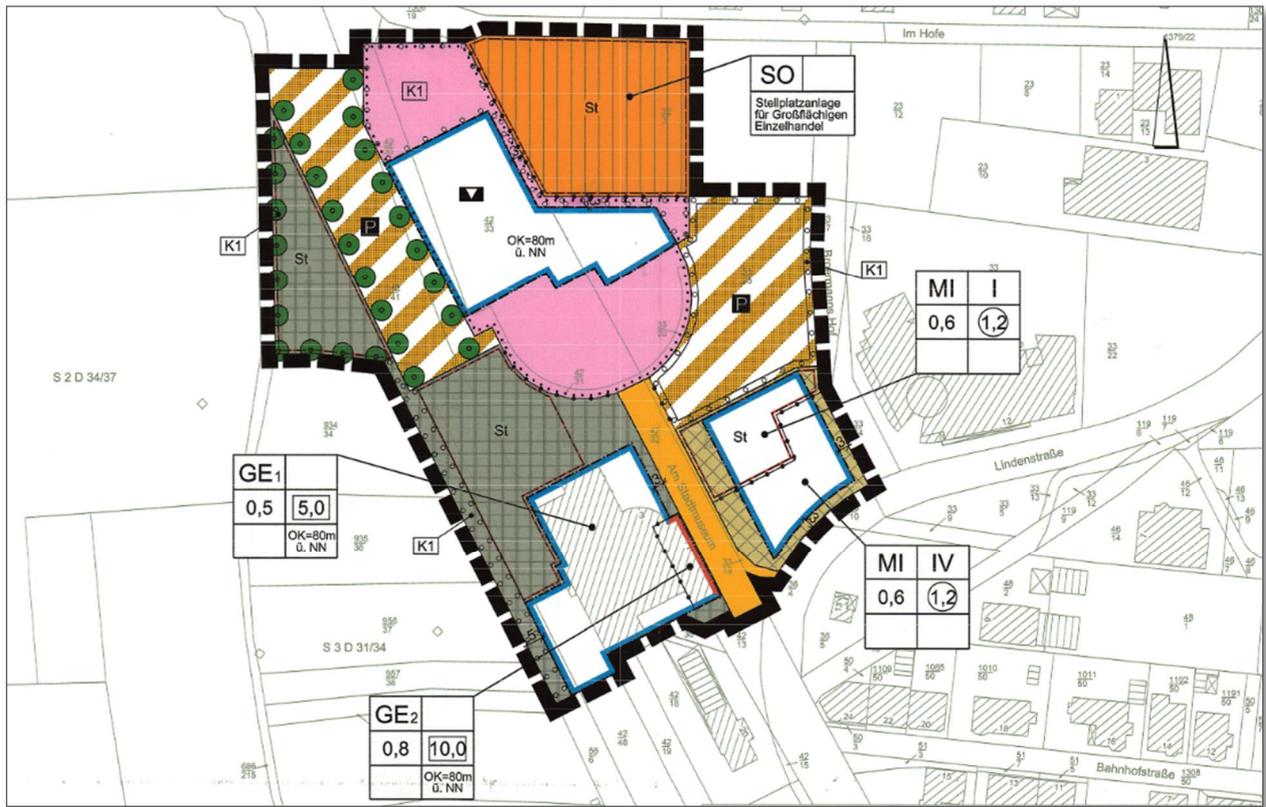


Abbildung 4: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 83 b „Im Hofe“

Der Bebauungsplan setzt das im Bebauungsplan Nr. 83 a festgesetzte Sondergebiet für die Anlage von Stellplätzen fort. Zudem werden eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“, weitere Stellplatzanlagen, zwei Mischgebiete mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 sowie einem bzw. vier zulässigen Vollgeschossen sowie zwei Gewerbegebiete festgesetzt. Die Gewerbegebiete werden in der vorliegenden Planung nicht überplant.

Im Jahr 2011 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 a „Im Hofe“ beschlossen.

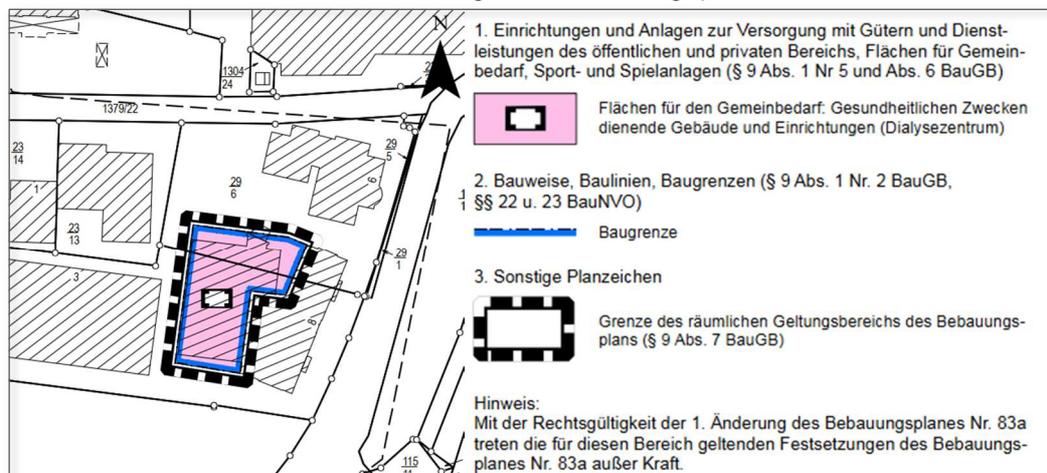


Abbildung 5: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 83 a, 1. Änderung

Dieser setzt für einen Teilbereich des Plangebietes eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Dialysezentrum)“ fest.

1.4.5 Einzelhandel in der Stadt Damme

Die Stadt Damme hat im Jahr 2016 ein Zentren- und Standortkonzept für den Einzelhandel erstellen lassen, das im Juni 2021 fortgeschrieben und vom Rat der Stadt Damme beschlossen wurde¹. Es ist gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

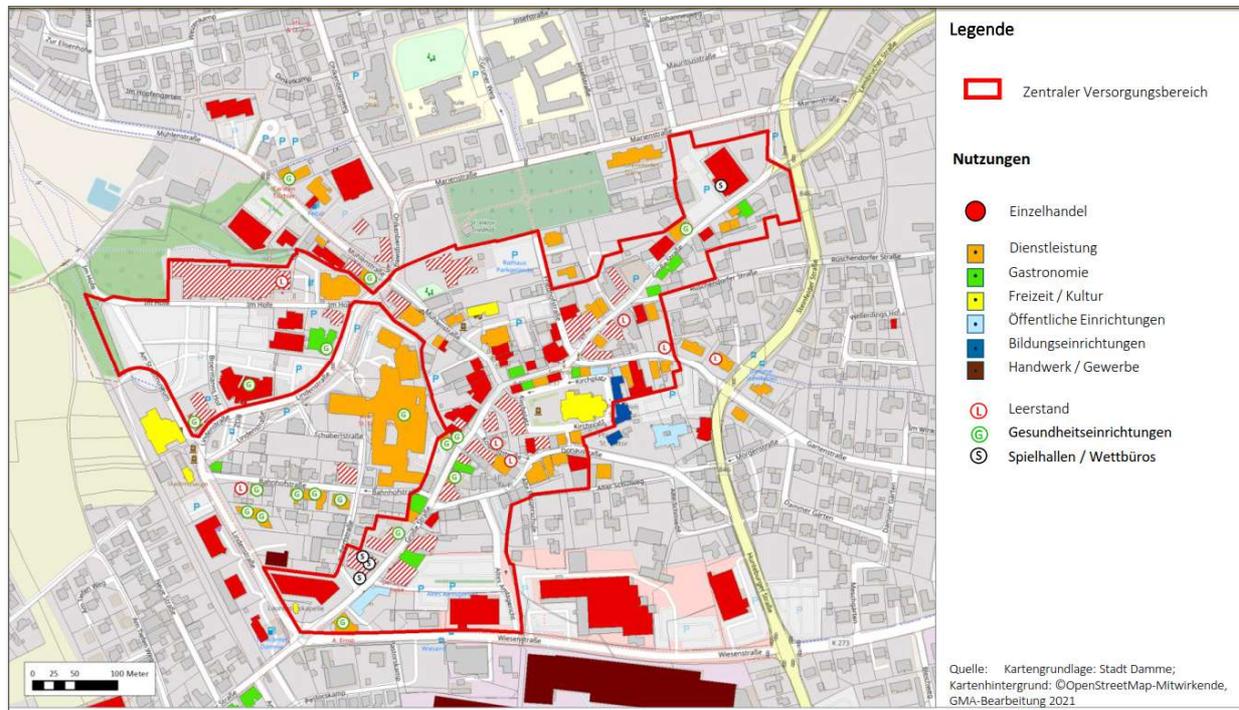


Abbildung 6: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in der Stadt Damme (Fortschreibung 2021)

Das Plangebiet liegt nach der Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Abbildung 6). Der Bereich um den Famila-Markt wurde in der Fortschreibung ergänzt, da es sich hierbei um einen „Großen Supermarkt“ mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion handelt.² Dieser sorgt für eine sehr hohe Kundenfrequenz, von dem die Geschäfte in der historisch gewachsenen Einkaufsstraße „Große Straße“ profitieren. Zudem sollen westlich des Plangebiets weitere Neubaugebiete ausgewiesen werden, wodurch der Famila Supermarkt zukünftig auch eine quartiersnahe Versorgungsfunktion übernehmen wird. Famila soll am Standort etwas in den südlichen Bereich verlagert und in diesem Zuge um ca. 800 m² Verkaufsfläche (nur periodische Sortimente) erweitert werden. Zusätzlich sollen ein Fachmarkt für nicht zentrenrelevante Sortimente sowie ein Fachmarkt Bekleidung angesiedelt werden.

Ziel ist es, den zentralen Versorgungsbereich auch im Hinblick auf die hohe Nutzungsmischung und Multifunktionalität zu erhalten und zu stärken. Die Bauleitplanung berücksichtigt damit die Ergebnisse des Zentren- und Standortkonzeptes.

¹ GMA (2021): Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Damme. Köln, Stand 24.06.2021

² GMA (2021): Auswirkungenanalyse zur Verlagerung von Famila und Ansiedlung eines Fachmarktes in Damme – Vorab-Exemplar-. Köln, Stand 29.09.2021

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 83a sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neustrukturierung des Versorgungsstandortes an der Lindenstraße geschaffen werden. Der Standort soll hinsichtlich der Ausnutzbarkeit der Flächen, der Stellplatzorganisation sowie der städtebaulichen Qualität aufgewertet werden. Der im Plangebiet bestehende Nutzungsmix soll planungsrechtlich gesichert werden. Hierzu zählen die entlang der Lindenstraße bestehenden Gebäude (Gesundheitseinrichtungen, Einzelhandel, gewerbliche Nutzungen, Gastronomie, Sparkasse) sowie ein Bekleidungsgeschäft südlich der Straße Im Hofe. Ferner soll das derzeit geltende Planungsrecht an den Bestand sowie die zukünftigen Nutzungen angepasst werden. Mit der Planung soll somit der im Zentren- und Standortkonzept definierte zentrale Versorgungsbereich gestärkt werden. Eine Neustrukturierung des Gebietes ist nach derzeit geltendem Planungsrecht nicht möglich, sodass die Neuaufstellung des Bauleitplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist.

Der Stadt Damme sind die Erweiterungsabsichten des im Plangebiet ansässigen Lebensmittel-Verbrauchermarktes Famila durch die Betreiber bekannt. Aktuell verfügt der Markt über eine Verkaufsfläche von 3.108 m². Diese soll um 797 m² zu Gunsten eines quantitativ und qualitativ zeitgemäßen Angebots des Vollsortimenters sowie ergänzender Nutzungen (Backshop, Blumenshop, Postagentur/Geschenke) und somit einer Gesamtgröße von 4.305 m² erhöht werden. Die Stadt Damme begrüßt die Maßnahmen vor dem Hintergrund der direkten Versorgungsfunktion des Marktes für die Stadt Damme sowie der qualitativen Verbesserung des Einzelhandelsangebotes.

Die Versorgungsfunktion soll ergänzt werden durch nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Vor dem Hintergrund der Austauschprozesse und Synergieeffekte zwischen dem Standort an der Lindenstraße und dem historischen Stadtkern sieht die Stadt eine Ergänzung des Lebensmittel-Verbrauchermarktes um Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten als sinnvoll an. Zudem wurde im September 2020 der Bebauungsplan Nr. 166 „Westlich der Bahn“ als Satzung beschlossen. Dieser führt durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten die bestehenden Siedlungsstrukturen der Stadt Damme im Westen fort. Insofern vergrößert sich das Einzugsgebiet des ansässigen Verbrauchermarktes um ein neues Wohngebiet in größtenteils fußläufiger Entfernung zum Einzelhandelsbetrieb. Auch daher erachtet die Stadt Damme die Neustrukturierung des Versorgungsstandortes als zweckmäßig.

Ziel der Planung ist es, die für die geplanten Nutzungen nachzuweisenden Stellplätze innerhalb des Geltungsbereiches zu realisieren, um ruhenden Verkehr nicht in die angrenzenden Erschließungsstraßen zu verlagern.

Damit sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt, sollen ferner Übergangsbereiche zwischen den nördlich im Geltungsbereich geplanten Nutzungen und den angrenzenden Grün- und Waldstrukturen geschaffen werden.

Zur Umsetzung der Planungsziele wird der Bebauungsplan Nr. 83a „Im Hofe – Ost“ aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, sodass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden im Weiteren Beteiligungsverfahren durchgeführt.

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden folgende Anregungen und Bedenken geäußert:

Die Ansiedlung von weiteren Apotheken bzw. gesundheitsbezogenen Dienstleistern/Betrieben sollte ausgeschlossen werden.

Der Anregung wird nicht gefolgt, weil auf der Ebene der Bauleitplanung „Konkurrenzschutz“ nicht zulässig ist.

Durch die vorliegende Planung müssen erhaltenswerte Eichen gefällt werden und Brutgebiete werden zerstört. Die Eingriffe sind im nahen Umfeld entsprechend zu kompensieren.

Eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen entsprechend ausgeglichen. Es erfolgt die Anlegung einer Ausgleichsfläche „Im Hofe“ innerhalb des Planungsraumes.

Aus Baumschutzgründen ist ein Mindestabstand von 10 m zwischen Straße und Eichenwald einzuhalten.

Es ist lediglich ein Fuß- und Radweg geplant. Von diesem werden keine relevanten Störungen für den Eichenwald erwartet.

Die schadlose Oberflächenentwässerung wird im Bebauungsplan nicht nachgewiesen.

Es ist eine Abstimmung mit dem OOWV dahingehend erfolgt, dass das Niederschlagswasser durch geeignete Rückhaltemaßnahmen im Plangebiet verbleibt.

Die Stadt Damme sollte auf den öffentlichen Stellflächen ein Parkhaus umsetzen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

3.1.2 Ergebnisse frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Während der frühzeitigen Beteiligung der der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Anregungen und Bedenken geäußert:

Landkreis Vechta: Das Standort- und Zentrenkonzept der Stadt Damme wird derzeit weiterentwickelt. Die Planung sollte die Fortschreibung des Konzepts abwarten und beachten. Derzeit liegt die geplante Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches und verstößt somit das Integrationsgebot.

Nach der Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzepts befindet sich das Plangebiet innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches. Damit wird das Integrationsgebot beachtet.

Es wird nicht ersichtlich wie die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen für einzelne Warengruppen die Art eines Lebensmittelvollsortimenters näher definiert.

Die Umwandlung der Mischgebiete in Urbane Gebiete hat im Plangebiet den Ausschluss bzw. die Einschränkung der Einzelhandelsbetriebe und der Wohnnutzung zur Folge. Es ist darzulegen, welche städtebauliche Zielsetzung verfolgt werden soll.

Von den getroffenen Regelungen soll nicht abgewichen werden. Ziel ist es, die bestehenden Nutzungen festzuschreiben.

Der zur Straße rückwärtige Teil des MU2 war bisher als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt und sollte als solche erhalten bleiben.

Der Anregung wird gefolgt.

Es wird nicht ersichtlich, weshalb die Funktion des Geldinstituts nicht über ein Baugebiet gemäß §§6-8 BauNVO ermöglicht werden kann.

Es soll lediglich die bestehende Nutzung gesichert werden. Andere Nutzungen sollen nicht ermöglicht werden.

Die Nutzungen des SO „Gesundheitszentrum“ können auch über eine Gemeinbedarfsfläche für gesundheitliche Zwecke planungsrechtlich gesichert werden.

Es soll lediglich die bestehende Nutzung gesichert werden. Zudem handelt es sich hierbei um Wirtschaftsbetriebe aus dem Gesundheitssektor.

Der Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten ist städtebaulich zu begründen.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Es ist ein Gesamtkonzept Artenschutz vorzulegen

Der Anregung wird gefolgt.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 4 zur Überschreitung der Baugrenzen und Nr. 5 zur Zulässigkeit von Stellplätzen in den nicht überbaubaren Bereichen sollten zum Schutz der Gehölzflächen vor Beeinträchtigungen geändert werden.

Der Anregung wird nicht gefolgt, da die Gehölzflächen nicht beeinträchtigt werden.

Zum Schutz des Lebensraums des Hirschkäfers vor Verschattung sollte eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe nicht ermöglicht werden.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Beeinträchtigung des Hirschkäfers wird durch architektonisch oder funktional erforderliche untergeordnete Gebäudeteile auf dem Dach nicht erwartet.

Die beiden kleinteiligen Anpflanzflächen sollten als Erhaltflächen festgesetzt werden um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Beseitigung der Gehölzbestände zu vermeiden.

Der Anregung wird gefolgt.

Der Trampelpfad östlich des Eichenwaldes sollte unpassierbar gemacht werden.

Der Anregung wird gefolgt. LA Maßnahme soll auf der Grenze eine stabile Zaunanlage errichtet werden.

Es sollte ein Hinweis auf die Anwendung der DIN 18920 in die Planzeichnung aufgenommen werden.

Der Anregung wird gefolgt.

Es ist sicherzustellen, dass eine Vermischung der Kompensationsmaßnahmen mit denen des Bebauungsplan Nr. 130 ausgeschlossen werden kann.

Beide B-Pläne greifen zwar in die bestehenden Gehölzstrukturen ein, eine Vermischung findet jedoch nicht statt.

Für die Gehölzanpflanzungen und -nachpflanzungen ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial aus regionalen Beständen (§40 Abs. 4 BNatSchG) zu verwenden.

Die textliche Festsetzung wird entsprechend ergänzt.

Die im Schallgutachten empfohlenen Festsetzungen sind zu übernehmen.

Der Anregung wird gefolgt.

Zur besseren Lesbarkeit sollte geprüft werden, ob eine derart genaue Angabe der festgesetzten Gesamtverkaufsflächenzahlen nötig ist oder die Festsetzung eines pauschalen, gerundeten Werts geeigneter ist.

Bei einer gerundeten Zahl (pro qm Baugebiet) könnte es möglicherweise zu einer relevanten Verschiebung der zulässigen Verkaufsflächen kommen.

Es sollte gekennzeichnet werden, dass die in den textlichen Festsetzungen angegebenen Quadratmeterangaben zur Gesamt-Verkaufsflächenzahl lediglich als Hinweis dargestellt werden und keine eigenen Festsetzungen bilden.

Der Anregung wird gefolgt.

Für das Planungsgebiet ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h (1600 L/Min) über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich.

Die Ausführungen zur Brandbekämpfung werden in der Begründung ergänzt.

IHK Oldenburg: Da es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt, sind die Regelungen des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) zu beachten.

Die Belange der Raumordnung werden beachtet und in der Begründung dargelegt.

Das Verträglichkeitsgutachten aus dem Jahr 2010 ist nicht mehr aktuell.

Das Verträglichkeitsgutachten wurde 2021 fortgeschrieben, die Verträglichkeit in der Begründung aktualisiert.

Es wird als nicht rechtssicher erachtet, die zulässige Verkaufsfläche über einen Multiplikator umzurechnen und in einer Verhältniszahl darzustellen. Das OVG Münster hat entschieden, dass solche Verkaufsflächenzahlen willkürlich und somit unzulässig sind, sobald aus ihnen kein konkreter Betriebstyp abzuleiten ist.

Die zitierte Verkaufsflächenzahl entspricht im Übrigen im Grundsatz auch der Definition einer Grundflächenzahl (GRZ), innerhalb derer der Anteil der überbaubaren Fläche im Verhältnis zur Baugebietsgröße ermittelt wird. Die Verkaufsflächenzahl ist analog anzuwenden.

Im Rahmen des zu aktualisierenden Verträglichkeitsgutachtens ist zu prüfen, ob die Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente sachgerecht dimensioniert und ggf. noch anzupassen sind.

Die Verträglichkeit wurde in der Auswirkungsanalyse bestätigt.

Durch die Verlagerung des Verbrauchermarkts innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches, ist es nicht mehr rechtssicher möglich, den Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten zu beschränken.

Zum Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ sollen die zentrenrelevanten Sortimente im Bebauungsplan reglementiert werden. Die Verträglichkeit des Famila mit den im Bebauungsplan reglementierten Sortimentsgrößen ist gutachterlich bestätigt.

OOVV: Das Gebiet ist voll erschlossen. Es wird auf die Schutzbestimmungen der Leitungen hingewiesen.

Die geplanten Gewerbeflächen können an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Damme zur Entsorgung der Abwässer angeschlossen werden. Die vorhandenen SW- Kanalanlagen sind grundsätzlich ausreichend leistungsfähig und in der Lage weitere Gebäudeentwässerungen aufzunehmen.

Der vorh. Vorfluter Dammer Mühlenbach (Wasserzug 1.2.4.) ist bereits stark hydraulisch vorbelastet und von daher nur teilweise leistungsfähig zur Ableitung von Starkregenereignissen. Es davon auszugehen das mindestens die neu geplanten versiegelten Flächen nur gedrosselt in den vorh. Kanal ableiten dürfen. Hierbei ist derzeit von einer Einleitbeschränkung von 1,5 l/s*ha auszugehen. Die Abführung des Niederschlagswasser ist über ein Entwässerungskonzept darzulegen.

Im Zuge Ausführungsplanung ist eine Entwässerungsplanung zu erstellen. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Die in der Begründung dargestellten Bewertung der Belange zur Oberflächenentwässerung kann nicht gefolgt werden.

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Zur möglichen Einflussnahme auf die getätigte Flächenversiegelung und Verschärfung der Oberflächenabflüsse - auch im Starkregenfall – sollten gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

Es wird festgesetzt, dass Flachdächer mit einer Neigung von weniger als 15° als Gründach auszuführen sind. Stellplätze und Fahrwege des Parkplatzes sind in wasserdurchlässigem Material herzustellen.

LBEG: Das Schutzgut Boden sollte in dem Umweltbericht ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.

Das Plangebiet ist bereits mit Ausnahme einiger randlicher Flächen im Norden nahezu vollständig bebaut.

Deutsche Telekom Technik GmbH: Durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung. *Die Richtfunktrasse wird in die Planzeichnung aufgenommen.*

Westnetz GmbH: Der Bereich der im Plangebiet vorhandenen Transformatorenstationen „Damme-03“ und „Famila“ als Versorgungsfläche auszuweisen.

Der Anregung wird gefolgt.

Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Vechta mbH: Der Glascontainerstandort sollte im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Der Anregung wird gefolgt und der Standort als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr: Es bestehen keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten.

Bauhöhen über 30 m über Geländeoberkante werden in dem Plangebiet nicht erreicht.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren wiedergegeben.

3.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren wiedergegeben.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.2.1 Belange der Raumordnung

Im Rahmen der Planung sind die Belange der Raumordnung zu berücksichtigen. Die Planung entspricht den Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Es handelt sich bei der Erweiterung der Einzelhandelssituation um eine Bestandssituation. So werden keine neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen.

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nach § 11 Abs. 3 BauNVO muss raumordnerisch verträglich sein und die Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes berücksichtigen. Da der Stadt Damme die Absicht des im Plangebiet ansässigen Lebensmittel-Einzelhandels, die Verkaufsfläche zu erweitern, bekannt ist, wurde ein Gutachten² über die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens erstellt. Das Gutachten weist eine raumordnerische Verträglichkeit nach:

Nach Kapitel 2.3 Nr.4 des LROP (2017) sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des Mittelzentrums Damme. Das **Konzentrationsgebot** ist somit erfüllt. Weiter sind neue Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Kapitel 2.3 Nr. 5 Sätze 1 und 2 nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig, zudem müssen diese Flächen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Damme (vgl. Kapitel 1.4.5) und befindet sich in fußläufiger Entfernung des Zentralen Omnibusbahnhofs. Das **Integrationsgebot** ist daher erfüllt.

In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbe-

reich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 von Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes (Damme, Neuenkirchen-Vörden und Holdorf) erzielt würde. Die GMA weist in ihrem Gutachten nach, dass bei Famila etwa 73 % des Umsatzes mit Verbrauchern aus Damme erzielt. Das **Kongruenzgebot** wird somit eingehalten. Für das Einzugsgebiet des geplanten Fachmarktes (Sonderpreis Baumarkt) sowie des Fachmarktes für Bekleidung ist der aperiodische Kongruenzraum ausschlaggebend. Hier kommt die GMA zu dem Ergebnis, dass ca. 9 % bzw. 11 % mit Verbrauchern erwirtschaftet wird, die nicht im Kongruenzraum (Damme, Neuenkirchen-Vörden und Holdorf) ansässig sind. Damit wird das Kongruenzgebot (aperiodisch) für den Sonderpreis Baumarkt sowie den Fachmarktes für Bekleidung eingehalten.

Abschließend dürfen gemäß Kapitel 2.3 Nr. 08 des LROP ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Entwicklung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht erheblich durch neue Einzelhandelsgroßprojekte beeinträchtigt werden. Im Hinblick auf die periodischen Sortimente geht die GMA von einer Umsatzverteilung in Damme von 5 - 6 % aus. Bezogen auf die aperiodischen Sortimente, die bei Famila geführt werden, sind keine Umsatzsteigerungen zu erwarten, da die Verkaufsfläche für diese Sortimente verkleinert wird. Die Umverteilungswirkung des Sonderpreisbaumarktes wird unter 4% prognostiziert, wodurch keine nachhaltigen Schädigungen zu erwarten sind. Die Umsatzverteilungen des Fachmarktes für Bekleidung werden auf 7 – 8 % prognostiziert, wodurch wettbewerbliche Wirkungen zu erwarten sind. Nachteilige Auswirkungen in Form von Funktionsstörungen des Zentralen Versorgungsbereiches sind jedoch nicht zu erwarten. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass aufgrund der besonderen Leistungsfähigkeit der Wettbewerber in Damme die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches nicht beeinträchtigt wird. Auch für die zentralen Versorgungsbereiche der jeweils erweiterten Einzugsgebiete ist keine nachhaltige Beeinträchtigung zu erwarten. Das **Beeinträchtigungsverbot** kann in allen Sortimenten eingehalten werden.

Damit grundsätzlich auf verbindlicher Bauleitplanebene ein Rahmen für die Einzelhandelsentwicklung vor Ort gesetzt wird, werden die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimente für die Entwicklung von Verbrauchermärkten in ihrem Umfang begrenzt. Ebenso wird die Verkaufsfläche der geplanten Fachmärkte im Plangebiet begrenzt.

3.2.2 Belange des Flächenschutzes

Neben den Belangen der Raumordnung sind die in § 1a Abs. 2 BauGB aufgeführten Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs zu beachten. Dies sind im Wesentlichen zwei Regelungsmechanismen:

- Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Im Vergleich zur Neuansiedlung von Betrieben in der Stadt Damme sind die Erweiterungspläne von Märkten eine flächensparende Entwicklung. Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen; es kann somit an die vorhandene Erschließungsinfrastruktur angeknüpft werden.

Die Planung schont andere Flächen im Stadtgebiet vor einer zusätzlichen Inanspruchnahme zu Versiegelungszwecken. Damit ist die Bodenschutzklausel eingehalten. Es werden zudem keine landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen umgenutzt, sodass auch die Umwidmungssperrklausel eingehalten wird. Die Planung entspricht den raumordnerischen Belangen.

3.2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt westlich der Lindenstraße. Über die Lindenstraße kann der Ortskern der Stadt Damme erreicht werden. Die Lindenstraße ist Teil des klassifizierten Verkehrsnetzes, über das auch die Autobahn A 1 erreicht werden kann. Damit ist das Plangebiet in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz eingebunden.

Innergebietlich ist der Geltungsbereich über die Straßen Im Hofe und Broermanns Hof sowie ausgewiesene Parkplatzflächen erschlossen. Weitere Zufahrten zu den Baugebieten bestehen über mehrere Anbindungen an die Lindenstraße. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind damit erschlossen.

Das Plangebiet mit dem Famila-Markt soll zukünftig über eine geplante westliche Entlastungsstraße erschlossen werden. Diese ist unabdingbare Voraussetzung für eine geordnete Erschließung. Die Straßen Im Hofe und Broermanns Hof werden Teil dieser westlichen Entlastungsstraße.

Für die Stadt Damme wurde 2019 ein Verkehrsentwicklungsplan³ (VEP) aufgestellt. Die gesamtverkehrliche Analyse zeigt die hohe Bedeutung der Mühlenstraße und der Lindenstraße im Verkehrsnetz der Stadt Damme auf. So liegt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) der Mühlenstraße (Abschnitt Westring bis Lindenstraße) bei 7.600 bis 7.700 Kfz/24h, die DTV der Lindenstraße bei 9.600 bis 10.100 Kfz/24h. Der Anteil der Durchgangsverkehre am Gesamtverkehr liegt bei etwa 8 % bis 29 %, ansonsten handelt es sich um Quell- und Zielverkehre.

Die Analyse zeigt zudem die Stellplatzauslastung im und um das Plangebiet herum auf. Von der Lindenstraße aus bestehen drei Zufahrten in Form von Erschließungsstraßen: Im Hofe, Broermanns Hof und Am Stadtmuseum. Insbesondere der Bereich zwischen den Straßen Broermanns Hof und Am Stadtmuseum liegt eine hohe Auslastung vor. Auf dem Parkplatz südöstlich im Plangebiet mit direkter Lage an der Lindenstraße ist stark ausgelastet, was im Zusammenhang mit dem östlich der Lindenstraße gelegenen Krankenhaus im Zusammenhang steht. Der Bereich nahe des Eingangs zum Verbrauchermarkt Famila sowie die Parkplatzfläche, die sich an die Straße Am Stadtmuseum anschließt weisen ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen für den ruhenden Verkehr auf. Die Schotterfläche im Nordwesten des Plangebietes ist nur schwach ausgelastet (s. nachstehende Abbildung). In Bezug auf den Fuß- und Radverkehr wird deutlich, dass die Lindenstraße nicht ausreichend Überquerungsmöglichkeiten bietet.

³ IPW Ingenieurplanung (2019): Verkehrsentwicklungsplan mit integriertem Mobilitätskonzept. Erläuterungsbericht. Wallenhorst.

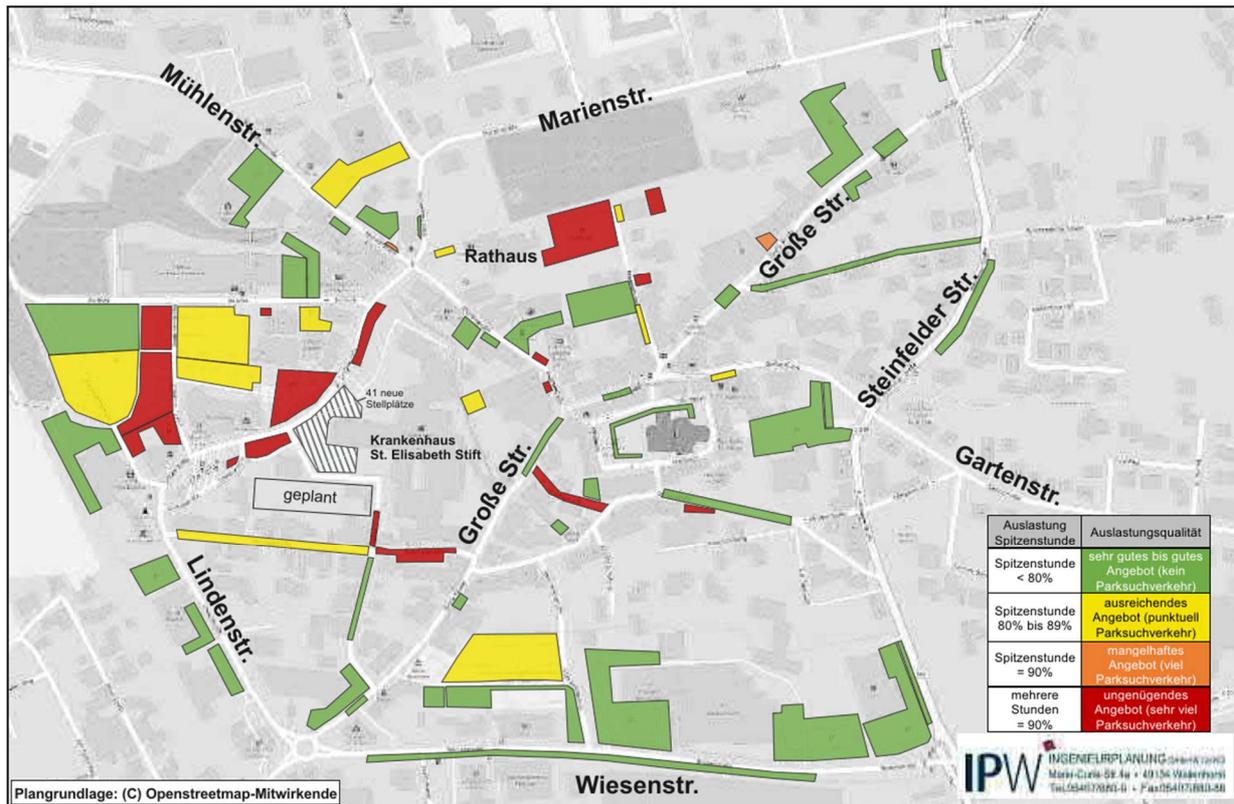


Abbildung 7: Auslastung der Stellplätze in der Innenstadt Damme (IPW 2019)

Der Verkehrsentwicklungsplan stellt für das Jahr 2030 eine Verkehrsprognose dar, die die künftige Entwicklung im Plangebiet sowie in der Umgebung berücksichtigt. Betrachtet werden

- die drei Erschließungsstraßen Im Hofe, Broermanns Hof und Am Stadtmuseum mit Anbindung an die Lindenstraße,
- die Anbindung der südöstlich im Plangebiet gelegenen Parkplatzfläche an die Lindenstraße über zwei Zufahrten sowie
- der geplante Ausbau der Entlastungsstraße im Westen des Plangebietes.

Für die Mühlenstraße wird eine DTV von 5.300 Kfz/24h, für die Lindenstraße (Abschnitt Entlastungsstraße – Mühlenstraße) eine DTV zwischen 7.200 und 8.100 Kfz/24h prognostiziert.

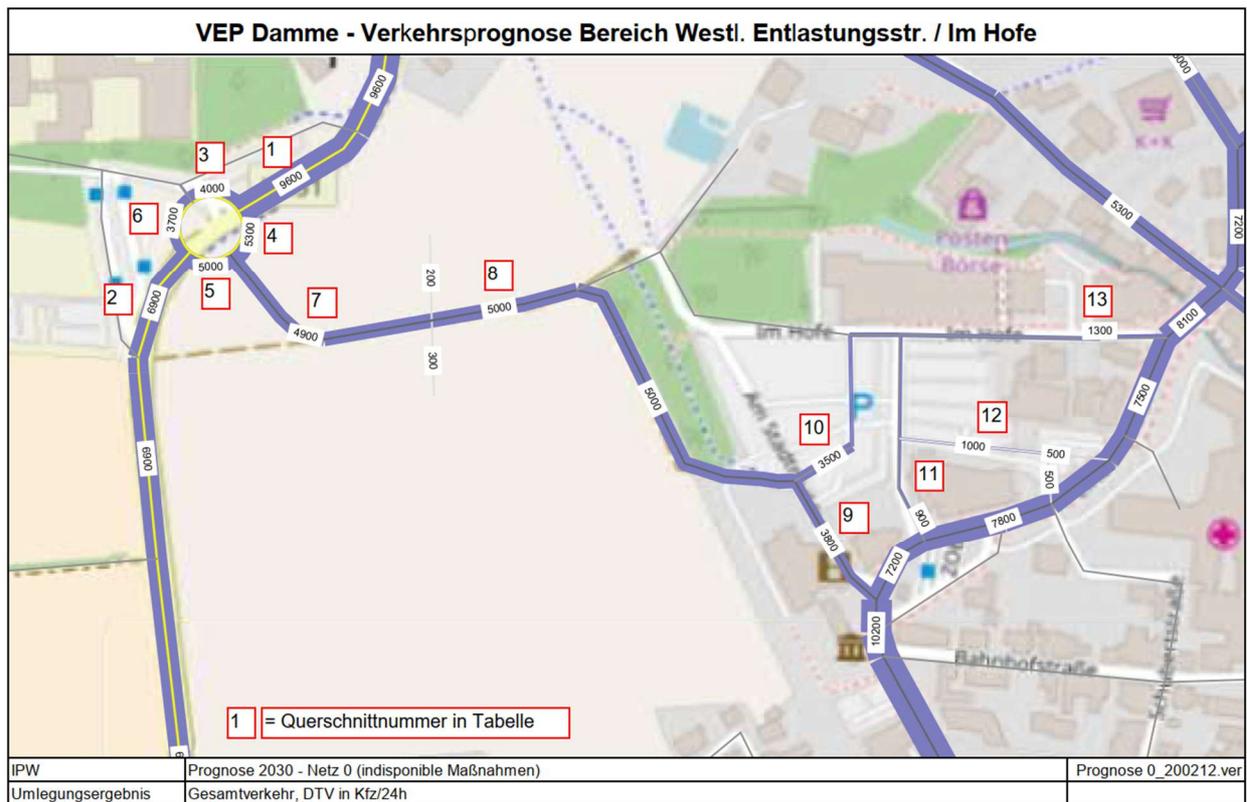


Abbildung 8: Verkehrsprognose 2030 Ausschnitt westliches Stadtgebiet (IPW 2020)

Es zeigt sich, dass die geplante westliche Entlastungsstraße für Entlastungen auf der Mühlenstraße und dem nördlichen Teil der Lindenstraße sorgen kann. So werden geringere Verkehrsmengen prognostiziert, als derzeit feststellbar sind. Die Entlastungsstraße soll auch der Anbindung des westlich angrenzenden Baugebietes an den Westring dienen. Derzeit befindet sich ein Bebauungsplan im Verfahren, die die öffentliche Straßenverkehrsfläche planerisch sichern soll. Im VEP werden weiterhin Maßnahmen wie eine Einbahnstraßenregelung, Geschwindigkeitsdämpfungen sowie die Erarbeitung eines Parkleitsystems mit zwei Abfahrten in Richtung Verbrauchermarkt vorgeschlagen. Um auf langfristige Sicht ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen, werden zudem im vorliegenden Bebauungsplan öffentliche Parkflächen festgesetzt.

Das Plangebiet ist ferner in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs integriert. Südöstlich des Geltungsbereiches an der Lindenstraße liegt der ZOB Damme (Dümmer). Hier verkehren die Buslinien 212 (Richtung Damme / Bohmte Bahnhof/ZOB), 585 (Richtung Damme / Osnabrück Hauptbahnhof/ZOB) und die S60 (Richtung Vechta / Lohne / Steinfeld /Damme). Das Plangebiet ist damit in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden.

Die Stadt Damme kommt nach Abwägung der verkehrlichen Belange zu dem Ergebnis, dass auch zukünftig eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur insbesondere durch die geplante westliche Erschließungsstraße sowohl für den fließenden als auch für den ruhenden Verkehr gewährleistet werden kann. Durch die vorliegende Planung wird das Plangebiet städtebaulich neu geordnet. Innergebietlich werden somit Verkehrsverbindungen für den Kfz-, Rad- und Fußverkehr neu organisiert. Detailplanungen über den Ausbau verkehrlicher Anlagen erfolgen

auf der dem Bebauungsplan nachgelagerten Umsetzungsebene; Maßnahmen für die Steigerung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur in der Umgebung des Plangebietes erfolgen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Dafür werden insbesondere allgemeine städtebauliche Aspekte sowie mögliche Beeinträchtigungen durch Immissionen in die Abwägung eingestellt. Das Plangebiet umfasst eine Bestandssituation, die durch den Bebauungsplan neu strukturiert werden soll. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz eingebunden. Innerhalb der erfolgten Berechnungen der Verkehrslärmsituation sind neben dem Bestand auch die geplante Entlastungsstraße berücksichtigt worden. Die Zugänglichkeit der Grundstücke wird durch die Erschließungsstraßen Lindenstraße, Im Hofe und Broermanns Hof sowie die öffentlichen Parkplatzflächen gewährleistet werden. Die nach Bauordnung erforderlichen Grenzabstände können im Rahmen der Festsetzung der Baufelder umgesetzt werden, sodass die Voraussetzungen für eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung gegeben sind.

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen durch den Verkehr von den angrenzenden Erschließungsstraßen und durch gewerbliche Nutzungen ein. Aus diesem Grunde hat die Stadt Damme ein Lärmschutzgutachten⁴ erstellen lassen. Die Berechnung und die Beurteilung der Verkehrslärmsituation basieren dabei auf den vorliegenden Planungsgrundlagen unter Berücksichtigung der geplanten Erschließungsstraße und der Verkehrsbelastung vorhandener Straßen im Einwirkungsbereich des Plangebietes.

Innerhalb des Gutachtens wurden zunächst Berechnungen und Beurteilungen zur Verkehrslärmsituation vorgenommen, unterschieden in die Bereiche mit und ohne Wohnnutzungen.

Es sind dabei gemäß der DIN 18005 folgende Orientierungswerte zu beachten:

Gebietsausweisung	Orientierungswert gemäß DIN 18005 in dB(A)	
Mischgebiet (MI)	60	50
Urbanes Gebiet (MU)	60	50

Innerhalb von Bestandssituationen können diese Orientierungswerte häufig nicht eingehalten werden. Hier können im Rahmen der kommunalen Abwägung Regelungen oder Maßnahmen zum Ausgleich der Überschreitungen vorgenommen werden. Dies können z. B. geeignete Gebäudestellungen und Grundrissgestaltung oder auch bauliche Maßnahmen insbesondere für Schlafräume darstellen.

⁴ Zech Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnischer Bericht Nr. LL 15976.1/01 zur Gewerbe- und Verkehrslärmuntersuchung im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83a „Im Hofe“ der Stadt 49401 Damme. Lingen, den, 29.01.2021

Bei verbleibenden Überschreitungen sind auch für Außenwohnbereiche im Freien ausgleichende Maßnahmen im Sinne der Lärmvorsorge erforderlich oder ein Ausschluss von Außenwohnbereichen zu empfehlen.

Die Ergebnisse der Verkehrslärberechnung ergeben, dass in großen Teilen des Plangebietes Überschreitungen von o. a. Orientierungswerten vorliegen. Es werden Höchstwerte von 64 – 67 dB(A) zur Tagzeit (06.00 – 22.00 Uhr) parallel Lindenstraße im 1. OG erreicht. Zur Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr) betragen die Höchstwerte bis zu 58 dB(A) in den Bereichen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sind. Für die übrigen Bereiche sind keine besonders zu schützenden Wohn- bzw. Schlafräume vorhanden, sondern z. B. Büronutzungen. Nachtnutzungen sind insofern ebenso wenig relevant wie der Schutz des Freiraums.

Entsprechend der ermittelten Lärmimmissionswerte waren für die Baugebiete zum Schutz vor dem Verkehrslärm die Lärmpegelbereiche IV und V innerhalb der Planzeichnung für die Baugebiete festzusetzen, die daraus folgenden Anforderungen an die Außenbauteile der unterschiedlichen Nutzungen (Büroräume oder Wohn- bzw. Schlafräume) innerhalb einer textlichen Festsetzung formuliert.

Die besonders zu schützenden Wohnnutzungen bei Neubauten oder baugenehmigungspflichtigen Änderungen sind mit schallgedämpften oder fensterunabhängigen Lüftungssystemen zu versehen, zudem sind bei Neubauten oder genehmigungspflichtigen Änderungen innerhalb von gekennzeichneten Bereichen Außenbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig.

Abweichungen von diesen Regelungen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden, sind nur zulässig, wenn ein entsprechender schalltechnischer Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche vorgelegt wird.

Gewerbelärm

In Bezug auf den Gewerbelärm ist die zu erwartende Gewerbelärmsituation für die schützenswerten Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu ermitteln und zu beurteilen. Die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm sind folgende:

Gebietsausweisung	Orientierungswert gemäß TA Lärm in dB(A)	
Krankenhausgebiet (Sondergebiet, außerhalb Plangebiet)	45	35
Allgemeines Wohngebiet (WA, außerhalb Plangebiet)	55	40
Mischgebiet (MI)	60	45
Urbanes Gebiet (MU)	63	50

Ein Schutz auch vor Gewerbelärm bieten die aufgrund des Verkehrslärms benannten Festsetzungen nicht, da der Immissionspunkt bei Gewerbelärm 0,5 m außen vor dem geöffneten Fenster schützenswerter Räume liegt.

Bei der Ermittlung der bestehenden Gewerbelärmsituation wurden die bestehenden geräuschrelevanten bestehenden Nutzungen wie DERSA-Kino, Bowling-Center, Gesundheitszentrum,

Einzelhandel etc. als Vorbelastung ermittelt und angenommen. In Bezug auf den umzuziehenden Familia-Markt wurde das vom Betreiber vorgelegte Konzept zur Grundlage der Betrachtung der zukünftigen Gesamtsituation herangezogen.

Die Untersuchung zur Gewerbelärmsituation zeigt auf, dass durch rein gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowohl an relevanten Immissionsorten innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm zu erwarten sind.

Die höchsten Werte werden dabei mit 60 dB(A) am nördlichen Rand des Gesundheitszentrums erreicht, bis zu 59 dB(A) am westlichen Rand des Mischgebietes südlich der Straße Im Hofe. Im Bereich der Klinik werden maximal 45 dB(A) erreicht.

Insofern waren diesbezüglich keine textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen aufzunehmen

Hierbei wurde u. a. berücksichtigt, dass der Kunden-Parkplatz des familia-Marktes mit Fachmärkten als öffentlicher Parkplatz eingestuft wurde und somit die damit verbundenen Geräuschemissionen separat im Sinne von anlagenbezogenen Verkehrsgeräuschen auf öffentlichen Wegen zu bewerten war.

Bei der Bewertung von anlagenbezogenen Verkehrsgeräuschen auf öffentlichen Verkehrswegen ist nach Nr. 7.4 der TA Lärm zu prüfen, ob die Nutzung des geplanten neuen Kundenparkplatzes zu einer relevanten Erhöhung der Beurteilungspegel, also um mind. 3 dB(A), durch den öffentlichen Verkehr über die Grenzwerte der 16. BImSchV beiträgt. Da für eine Parkplatznutzung eine Nachtnutzung nicht vorliegt, erfolgt die Bewertung allein für die Tagsituation.

Die Ergebnisse der Berechnungen ergaben, dass durch diese Parkplatznutzung im Bereich der schützenswerten Nutzungen keine Erhöhung der Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche um mind. 3 dB über den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (hier: 64 dB(A) bzw. 59 dB(A), abhängig von planungsrechtlicher Einordnung, und 57 dB(A) am Krankenhaus) tagsüber verursacht wird.

Die Erhöhung beträgt am Wohngebäude Im Hofe 1 im MU im Maximalfall 4,9 dB(A), allerdings wird hier der Immissionsgrenzwert (64 dB (A)) mit maximal 57 dB(A) deutlich unterschritten.

An allen anderen Immissionsorten wird die Erhöhung der Beurteilungspegel eingehalten bzw. liegt (überwiegend weit) unterhalb der 3 dB(A)-Grenze.

Somit ergeben sich im Bereich der umliegenden bestehenden Bebauung nach Nr. 7.4 der TA Lärm keine unzulässigen Verkehrslärmeinwirkungen.

Insgesamt geht die Stadt Damme davon aus, dass mit Aufnahme der vom Lärmgutachter vorgeschlagenen Festsetzungen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Planung hergestellt werden können. Die Stadt Damme hat sich deshalb im Rahmen ihres Abwägungsspielraumes dazu entschieden, die o. a. Festsetzungen entsprechend in ihre Planung aufzunehmen.

Die entsprechenden Lärmpegelbereiche und zu schützenden Außenbereiche werden als Beiplan auf der Planzeichnung integriert, da die graphische Darstellung innerhalb der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu einer Überfrachtung und damit nicht-Lesbarkeit der Planzeichnung führen würde.

3.2.5 Belange von Natur und Landschaft

Natur und Landschaft, Eingriffsbeurteilung

Im Geltungsbereich sind Einzelhandel, gewerbliche Nutzungen, Gastronomie und Einzelhandel zu finden. Das Plangebiet ist bereits zu weiten Teilen versiegelt, auf den unversiegelten Flächen sind wenig empfindliche Biotoptypen vorhanden.

Durch die baulichen Anlagen, Zufahrten und Stellplätze liegt bereits eine Teilversiegelung im Plangebiet vor. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 83a ist im Plangebiet bei einer Grundflächenzahl von 0,6 bis 1,0 eine Versiegelung bis zu 100% möglich. Die zusätzlich zu erwartende Neuversiegelung beläuft sich auf etwa 0,3 ha.

Dadurch kommt es zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen sowie zum Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Damit werden erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung begründet.

Unter dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot der Eingriffsregelung werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Für die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen im Umfang von 5.052 Werteinheiten sind nach den Maßgaben der Eingriffsregelung externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Der Ausgleich soll in nordwestlich des Plangebietes gelegenen Flächen erfolgen. Die Ausgleichsplanung wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Artenschutz

Im Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Arten sind alle europäischen Vogelarten und vorkommenden Fledermäuse. Nachweise von Fledermaus-Wochenstuben und Quartieren erfolgten nicht.

Weitere streng geschützte Arten aus anderen Tiergruppen oder Pflanzenarten wurden nicht festgestellt⁵

Dem artenschutzrechtlichen Tötungsverbot wird auf der Umsetzungsebene dadurch entsprochen, dass Gehölzrodungen außerhalb der Brutphase der Vögel (Oktober bis Februar) durchzuführen sind.

Unmittelbar vor Abriss- und Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden ist durch eine sachkundige Person zu prüfen, ob Nisthöhlen von Vögeln oder Fledermausquartiere betroffen sind. Bei besetzten Höhlen oder Quartieren sind die Arbeiten sofort einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Werden Höhlen bzw. Quartiere beseitigt, die nach den Ergebnissen der sachkundigen Überprüfung offensichtlich wiederkehrend von Vogelarten bzw. Fledermäusen genutzt werden, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzhöhlen bzw. Ersatzquartiere einzurichten. Dadurch wird im Hinblick auf den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sichergestellt, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Von der Planung gehen Störwirkungen auf die im angrenzenden Eichenwald nachgewiesenen, streng geschützten Arten Grünspecht und Mittelspecht aus. Mittels oben genannter bauzeitlicher Vermeidungsmaßnahmen kann jedoch auch dem Störungsverbot entsprochen werden.

Durch die Überplanung von Gehölzen gehen Brutplätze von Star (Rote Liste 3) und Feldsperling (Rote Liste Vorwarnstufe) verloren. Daher wird die Anbringung von jeweils drei Nisthilfen für den Star und zwei Nisthilfen für den Feldsperling im räumlichen Zusammenhang empfohlen.

Insgesamt ist damit auf Ebene der Bauleitplanung erkennbar, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen.

3.2.6 Belange des Waldes

Nördlich des geplanten Famila-Marktes befinden sich hochwertige Waldflächen. Diese werden durch die Festsetzungen der Baugrenzen für das SO 1 „Verbrauchermarkt / Lebensmittelvollsortimenter“ sowie die eingeschränkte Höhenentwicklung mit maximal 9,0 m entsprechend gesichert, zudem wird über die Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einem Pflanzgebot von Dornensträuchern ein Durchgang zu dem Wald unterbunden.

3.2.7 Belange der Oberflächenentwässerung

In der Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung gewährleistet werden kann. Bei der Planung handelt es sich überwiegend um eine Bestandssituation. Das Plangebiet wird nahezu 100% versiegelt.

Die bestehenden Gebäude sind bereits an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Durch die geplanten Erweiterungen ist eine hydraulische Überprüfung des vorh. Kanalnetzes erforderlich.

Weiterhin ist im Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen, ob die bisher ungedrosselte Einleitung der RW - Kanäle in den Vorfluter „Dammer Mühlenbach“ weiterhin Bestand haben kann. Es davon auszugehen das mindestens die neu geplanten versiegelten Flächen nur gedrosselt in den vorhandenen Kanal ableiten dürfen. Hierbei ist derzeit von einer Einleitbeschränkung von 1,5 l/s*ha auszugehen.

Bei Neubauten ist durch entsprechende Nachweise im Baugenehmigungsverfahren und Entwässerungsantrag ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser örtlich versickert werden kann soweit dies technisch möglich ist.

Es davon auszugehen das mindestens die neu geplanten versiegelten Flächen nur gedrosselt in den vorhandenen Kanal ableiten dürfen. Hierbei ist derzeit von einer Einleitbeschränkung von 1,5 l/s*ha auszugehen. Somit ist das anfallende Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, in geeigneter Weise (Zisterne, Rigolen, Überflutungsflächen, etc.) im Plangebiet zurückzuhalten. Dies ist im Detail im Baugenehmigungsverfahren darzulegen.

3.2.8 Brandschutz

Für das Planungsgebiet ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h (1600 L/Min) über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) vom Februar 2008. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn eine entsprechende Trinkwasserleitung, möglichst als Teil einer Ringleitung, durch das Plangebiet verlegt und mit einem

U-Hydranten 0100 mm bestückt wird. Der Abstand zwischen den Hydranten soll 120 m nicht überschreiten. Die genaue die Regelung zur Löschwasserversorgung erfolgt im Zulassungsverfahren.

4. Inhalte der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung mehrere Sonstige Sondergebiete sowie Urbane Gebiete fest.

Sonstiges Sondergebiet 1 (SO₁) „Große Supermärkte / Lebensmittelvollsortimenter“

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird das Sonstige Sondergebiet 1 (SO₁) mit der Zweckbestimmung „Große Supermärkte / Lebensmittelvollsortimenter“ festgesetzt. Zulässig sind die folgenden Nutzungen:

- **Große Supermärkte / Lebensmittelvollsortimenter** einer Mindestgröße von 2.500m² Verkaufsfläche mit sonstigen zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Dammer Liste (Standort- und Zentrenkonzept für die Stadt Damme, 2021) mit einer Gesamt-Verkaufsflächenzahl von 0,60634 (Hinweis: entspricht max. 4.305 m² im SO₁ insgesamt)

- Für das Periodische Kernsortiment, bestehend aus Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und pharmazeutischen Artikel, Tiernahrung und Zeitungen/Zeitschriften, gilt eine Verkaufsflächenzahl von 0,42211 (Hinweis: entspricht max. 2.997 m² im SO₁ gesamt)
- Für das aperiodische Randsortiment gilt eine Verkaufsflächenzahl von 0,12788 m² (Hinweis: entspricht max. 908 m² im SO₁ gesamt); im Einzelnen sind die folgenden Sortimente mit ihrer jeweiligen Verkaufsflächenzahl zulässig:

▪ Bekleidung, Haus-, Tisch- und Bettwäsche, Kurzwaren, Handarbeiten	0,02254 (Hinweis: entspricht max. 160 m ² im SO ₁ gesamt)
▪ Haushaltswaren, Schreibwaren	0,03803 (Hinweis: entspricht max. 270 m ² im SO ₁ gesamt)
▪ Elektrowaren, Autozubehör	0,03915 (Hinweis: entspricht max. 278 m ² im SO ₁ gesamt)
▪ Spielwaren	0,02817 (Hinweis: entspricht max. 200 m ² im SO ₁ gesamt)

- Zulässig im SO₁ sind maximal 10 % der Verkaufsfläche als Randsortiment für nicht zentrenrelevante Sortimente im Rahmen der o. a. Gesamtverkaufsfläche.
- **Shopflächen** mit einer Gesamt-Verkaufsflächenzahl von maximal 0,04972 (Hinweis: entspricht max. 353 m² im SO₁ insgesamt)

Im Einzelnen sind folgende Nutzungen mit entsprechenden maximalen Verkaufsflächenzahlen zulässig:

▪ Bäckereien	0,00563 (Hinweis: entspricht max. 40 m ² im SO ₁ insgesamt)
▪ Blumenshops	0,01408 (Hinweis: entspricht max. 100 m ² im SO ₁ insgesamt)
▪ Shops Postagenturen	0,00704 (Hinweis: entspricht max. 50 m ² im SO ₁ insgesamt)
▪ Shops Wohnaccessoires	0,00423 (Hinweis: entspricht max. 30 m ² im SO ₁ insgesamt)

- **Dienstleistungen**
- **Geldautomaten**
- **Mall und Windfang** mit einer zur Verkaufsfläche zählenden Fläche mit der Verkaufsflächenzahl von 0,05634 (Hinweis: entspricht eine Fläche von max. 400 m²)
- **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume** im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung

(2) Verkaufsflächen sind nur im Erdgeschoss zulässig.

(3) In der Mall und im Windfang sind keine Verkaufsaktivitäten zulässig.

Ziel der Planung ist die Erweiterung und Neuordnung eines bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes, der gemäß der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Kerngebieten gem. § 7 BauNVO oder in Sonstigen Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig ist.

Die Festsetzung eines Kerngebiets kommt in dem vorliegenden Fall jedoch nicht in Frage, da von den in Kerngebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur die der Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden soll, so dass das geplante Baugebiet nicht kerngebietstypisch wäre. Für die ausschließliche Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist das „Sonstige Sondergebiet“ die geeignete Festsetzung. Mit der Festsetzung einer Mindest- und Maximalgröße kann und soll weiter bestimmt werden, dass sich dort lediglich der Typ „Großer Supermarkt“ etablieren kann. Zudem besteht im Sonstigen Sondergebiet die Möglichkeit, durch detaillierte textliche Festsetzungen sortimentsbezogene Obergrenzen an Verkaufsflächen festzulegen. Nach der Rechtsprechung ist die Anwendung von Verkaufsflächenzahlen möglich, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll. Der Einzelhandelsbetriebstyp „Großer Supermarkt“ ist hier das Planungsziel; er wird in der Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Damme entsprechend der EHI Retail Institute definiert als: „Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Non-food-I- und Nonfood-II-Artikel führt“.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Damme, der grundsätzlich einen großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel ermöglicht.

Ziel der Stadt Damme ist es, im Plangebiet das periodische Kernsortiment weiter zu forcieren und hier ein vielfältiges Angebot bereit zu stellen. Die aperiodischen Randsortimente sollen das Angebot zwar ergänzen, jedoch nicht in Konkurrenz zu den inhabergeführten, mittelgroßen Betrieben in der Innenstadt stehen. Was die Festsetzung von Verkaufsflächen-Obergrenzen rechtfertigt. Diese orientieren sich an den derzeitigen Planungen des Betreibers und setzen die gutachterlichen Aussagen zur Einzelhandelsverträglichkeit um.

Ohne weitere Feinsteuerung wird befürchtet, dass es zu Schließungen der derzeit leistungsfähigen Betriebe und somit zu einem Trading-Down-Effekt der Innenstadt kommen kann. Nach der Verträglichkeitsanalyse führt die geplante Erweiterung von Famila mit den festgesetzten maximalen Verkaufsflächenzahlen für die aperiodischen Segmente zu einer Umsatzverlagerung von ca. 5 bis 6%. Aufgrund der Leistungsfähigkeit der bestehenden Betriebe ist ein Ausscheiden der Wettbewerber nicht zu erwarten.

Des Weiteren sollen in dem Sondergebiet SO1 kleinere Konzessionäre angesiedelt werden, die die Nahversorgung sichern. Da diese sich auf spezifische Bereiche beziehen sollen und dem Famila-Markt deutlich untergeordnet sein sollen, wird die Begrenzung der Verkaufsfläche erforderlich. Zusätzlich sind Dienstleistungen, Geldautomaten, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung zulässig, um die Funktionsfähigkeit zu steigern. Mall und Windfang zählen zu den Verkaufsflächen, da sie erforderlich sind, um zum Famila-Markt oder den Konzessionären zu gelangen. Waren sollen hier jedoch nicht angeboten werden können.

Der Bebauungsplan steuert damit neben der Festsetzung der Verkaufsflächenzahlen den Umfang der Einzelhandelsentwicklung.

Sonstiges Sondergebiet 2 (SO₂) „Fachmärkte“

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird das Sonstige Sondergebiet 2 (SO₂) mit der Zweckbestimmung „Fachmärkte“ festgesetzt. Zulässig sind **Fachmärkte** mit einer Gesamt-Verkaufsflächenzahl von maximal 0,39584 (Hinweis: entspricht max. 1.389 m² im SO₂ insgesamt) (inkl. Mall und Windfang). Im Einzelnen zulässig sind die folgenden Nutzungen:

- Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Dammer Liste mit einer Verkaufsflächenzahl von maximal 0,22799 (Hinweis: entspricht max. 800 m² im SO₂ insgesamt)
- Fachmarkt Bekleidung mit einer Verkaufsflächenzahl von maximal 0,09974 (Hinweis: entspricht max. 350 m² im SO₂ insgesamt)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung
- Mall und Windfang mit einer zur Verkaufsfläche zählenden Fläche mit der Verkaufsflächenzahl von 0,06811 (Hinweis: entspricht eine Fläche von max. 239 m²)

(2) Verkaufsflächen sind nur im Erdgeschoss zulässig.

(3) In der Mall und im Windfang sind keine Verkaufsflächen zulässig.

In dem freiwerdenden Gebäude sollen zwei Fachmärkte mit Mall und Windfang untergebracht werden. Zur zielgerechten und verträglichen Umsetzung ist die Festsetzung eines Sonstiges Sondergebiets gem. § 11 BauNVO erforderlich.

Derzeit ist die Ansiedlung eines Sonderpreis Baumarktes sowie eines Textilmarktes geplant. Der Sonderpreisbaumarkt zeichnet sich durch eine Verkaufsfläche von 650 m² bis 1.000 m² aus und bietet im Vergleich zu den konventionellen Baumärkten nur ein begrenztes, spezialisiertes Sortiment an. Damit keine unverträgliche Konkurrenzsituation entsteht, ist eine Größenbegrenzung erforderlich.

Im Sortiment Bekleidung/Wäsche fällt laut Verträglichkeitsprognose² das Angebot in Relation zur Größe von Damme bereits umfangreich aus. Die Beschränkung der Zulässigkeit der aufgeführten Sortimente und Verkaufsflächen ist erforderlich, um negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen zu vermeiden. Insbesondere soll die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ durch die Ansiedlung eines weiteren Textillisten nicht beeinträchtigt werden.

Verkaufsflächen sind nur im Erdgeschoss zulässig, in der Mall und im Windfang werden Verkaufsflächen ausgeschlossen. Um die Betriebsabläufe der Fachmärkte entsprechend zu ermöglichen, sind zudem Geschäfts, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung zulässig.

Einzelhandelsbezogene Festsetzungen SO₁ und SO₂

Zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant und nicht zentrenrelevant im Sinne der Dammer Liste (Standort- und Zentrenkonzept für die Stadt Damme, 2021) sind:

Tabelle 6: Sortimentsliste des Einzelhandels von Damme

Nahversorgungsrelevante Sortimente = periodischer Bedarf i. S. des LROP	Nicht zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf
<ul style="list-style-type: none"> - Nahrungs-/ Genussmittel - Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel - Zeitschriften, Zeitungen - Schnittblumen - Tiernahrung 	<ul style="list-style-type: none"> - Angelbedarf - Auto- / Motorradzubehör - baumarktrelevante Haushaltswaren - Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Maschinen, Eisenwaren, Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten / Zubehör - Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken) - Campingartikel - Fahrräder / Zubehör - Gardinen / Zubehör - Gartenbedarf, Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel, Geräte, Rasenmäher, Gartenmöbel - Jagdbedarf, Waffen - Kinderwagen, Autokindersitze - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper - Matratzen, Matratzenschoner - Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung - Reitsportartikel - Rollläden, Rollos, Markisen - Sanitätswaren (großteilig) - Sanitär / Fliesen - Teppiche, Bodenbeläge - Tierpflegemittel, Tierbedarf
Zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf	
<ul style="list-style-type: none"> - Babyausstattung - Bekleidung / Wäsche (Baby-, Kinder-, Damen- / Herrenbekleidung) - Bücher, Spiel-, Schreibwaren, Bastelzubehör - Elektrogroß- und -kleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto - Glas / Porzellan / Keramik - Handarbeitswaren, Wolle, Kurzwaren, Stoffe - Haushaltswaren, Korbwaren, Wohnaccessoires - Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche - Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen, - Musikinstrumente / Zubehör - Optik, Akustik - Sanitätswaren (kleinteilig) - Schuhe, Lederwaren - Sportbekleidung und -schuhe, Sportkleingeräte - Uhren, Schmuck 	

GMA-Empfehlungen 2021

(Auszug aus GMA: Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Damme, Köln 24.06.2021 mit Beschluss des Rates der Stadt Damme vom 20.7.2021 als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 7 Nr. 11 BauGB)

Die Verkaufsflächenzahl im Sinne dieses Bebauungsplanes gibt an, wieviel qm Verkaufsfläche im Verhältnis zur qm Grundstücksfläche in den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig ist.

Die zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente werden gemäß der Dammer Liste definiert, um die Einzelhandelsentwicklung zu steuern.

Der Bebauungsplan Nr. 83a „Im Hofe – Ost“ setzt eine Gesamt-Verkaufsflächenzahl als Verhältniszahl fest. Die Verkaufsflächenzahl im Sinne dieses Bebauungsplanes gibt an, wieviel qm Verkaufsfläche im Verhältnis zur qm Grundstücksfläche des sonstigen Sondergebietes SO im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig ist. Durch § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO haben Städte und Gemeinden die Möglichkeit, die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan als Art der Nutzung in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl

festgelegt wird, soweit dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll (BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 - 4 CN 3.07 - BVerwGE 131, 86 Rn. 16 unter Berufung auf OVG Koblenz, Urteil vom 11. Juli 2002 - 1 C 10098/02 - NVwZ-RR 2003, 93 <96>).

Die Festsetzung von Quadratmeterverkaufsfläche ist nur zulässig, wenn das Plangebiet nur aus einem vorhabengeeigneten Baugrundstück besteht. An diesem Umstand ändert sich nichts, wenn sich die Baugrundstücke im Plangebiet in der Hand eines Eigentümers alleine befinden (BVerwG, Beschluss vom 11. November 2009 - 4 BN 63.09 - DVBl 2010, 124 Rn. 3). Durch den Verkauf einzelner Grundstücke kann ansonsten ein sogenanntes Windhundrennen entstehen. Grundstückseigentümer werden im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Regelungsgrundsatz der Baugebietstypologie (§§ 2 bis 9 BauNVO), demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung in Betracht kommen kann (BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 - 4 CN 3.07 - BVerwGE 131, 86 Rn. 17). Der Bebauungsplan Nr. 83a „Im Hofe – Ost“ umfasst mehr als ein Baugrundstück, sodass die Festsetzung einer Verhältniszahl für die Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche erforderlich ist, um einem Windhundrennen vorzubeugen.

Sonstiges Sondergebiet 3 (SO₃) „Geldinstitut“

Im Sonstigen Sondergebiet SO₃ mit der Zweckbestimmung „Geldinstitut“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind Anlagen und Nutzungen für ein Geldinstitut sowie eine betriebsbezogene Wohnnutzung zulässig. Damit schafft der Bebauungsplan Planungsrecht für die im Plangebiet ansässige Bankfiliale und lässt nur Nutzungen zu, die mit dem Geldinstitut in Verbindung stehen. Dadurch soll ein Geldinstitut langfristig am Standort gesichert und dem Filialsterben in der Stadt Damme entgegengewirkt werden. Somit handelt es sich um ein Gebiet mit eigenem Charakter, dass die Festsetzung nach §§ 6 bis 8 BauNVO ausschließt.

Sonstiges Sondergebiet 4 (SO₄) „Gesundheitszentrum“

Im Sonstigen Sondergebiet SO₄ mit der Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind Arztpraxen, Apotheken, Sanitätshandel sowie sonstige Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig. Damit schafft der Bebauungsplan Planungsrecht für das im Plangebiet ansässige Gesundheitszentrum. Von einer Ausweisung als Fläche für Gemeinbedarf wird abgesehen, da es sich hierbei um einzelne Wirtschaftsbetriebe handelt, die zwar die gesundheitliche Versorgung sicherstellen, aber auch gewinnorientiert arbeiten (müssen).

Die zulässigen Nutzungen in den sonstigen Sondergebieten ermöglichen die Stärkung der Einzelhandelslage im westlichen Siedlungsgebiet der Stadt Damme. Die Festsetzung der sonstigen Sondergebiete ist zweckmäßig, da sich die Gebiete mit den zulässigen Nutzungen von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Urbane Gebiete 1 bis 4 (MU₁, MU₂, MU₃ und MU₄)

Gemäß § 6a BauNVO werden die Urbanen Gebiete 1 bis 4 (MU₁, MU₂, MU₃ und MU₄) festgesetzt. Die urbanen Gebiete sichern planungsrechtlich den im Plangebiet vorhandenen Nutzungsmix aus Wohnen und gewerblicher Nutzung. Das Urbane Gebiet ermöglicht eine flexible Durchmischung der vorhandenen Nutzungen bei gleichzeitiger Anpassung an die Situation vor Ort.

Allgemein zulässig sind die folgenden Nutzungen:

- Wohngebäude gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, wobei die Wohnnutzungen gemäß § 1 Abs.7 Nr.2 BauNVO geschoss- und bereichsweise festgesetzt werden. Damit erfolgt eine überwiegend bestandsgemäße Festsetzung, zusätzliche Wohnnutzungen sollen zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte nur sehr eingeschränkt ermöglicht werden. Gutachterlich wurden Wohnnutzungen in den entsprechenden Bereichen auch nicht untersucht, da diese Konfliktsituation nur durch vermehrte Maßnahmen zu bewältigen ist.
- Geschäfts- und Bürogebäude gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO.

Von den allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- im MU₃ nur der Verkauf von Büchern/Zeitschriften auf einer Verkaufsfläche von maximal 150 m² und
- im MU₄ nur der Verkauf von Schuhen auf einer Verkaufsfläche von maximal 110 m², der Verkauf von Bekleidung auf einer Verkaufsfläche von max. 95 m² und der Verkauf von Lebensmittel auf einer Verkaufsfläche von maximal 81 m² zulässig.

Weitere Verkaufsflächen sind innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete 1 bis 4 nicht zulässig. Die Verkaufsflächen sollen auf den derzeitigen Bestand reduziert werden, da befürchtet wird, dass die Kundenfrequenz an dem Standort zu stark erhöht wird und die bereits angespannte Parkplatzsituation im Plangebiet weiter zunimmt. Im Bereich der Innenstadt sind ausreichend Flächen vorhanden, die sich für die Ansiedlung von Einzelhandel eignen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungstätten und Tankstellen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Aufgrund ihres hohen Flächenverbrauches würde dies zulasten der anderen Nutzungen gehen und sich der gewünschte Nutzungsmix nicht einstellen.

Fläche für den Gemeinbedarf

Der rückwärtige Bereich des Flurstücks 29/6 wird als Fläche für den Gemeinbedarf für gesundheitliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (Dialysezentrum) festgesetzt. Dies entspricht der 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes und sichert den Bestand auch. Auch zukünftig soll das Dialysezentrum aufgrund der Nähe zum Krankenhaus am Standort gesichert werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

In den Sondergebieten SO₁ (Verbrauchermarkt) und SO₂ (Fachmärkte) wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche darf in den Sonstigen Sondergebieten SO₁ und SO₂ durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Die Stadt Damme hält die festgesetzte Grundflächenzahl sowie die Überschreitungsmöglichkeit für die Anlage eines Verbrauchermarktes sowie größerer Fachmärkte mit Stellplatzanlagen für zweckmäßig.

Die Sondergebiete SO₃ (Geldinstitut) und SO₄ (Gesundheitszentrum) sowie die urbanen Gebiete MU 1 bis MU 4 sind kleinteiliger organisiert, sodass die Stadt Damme hier eine Grundflächenzahl von 0,6 für verträglich hält. Gleichzeitig wird in diesen Baugebieten eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt, um das Bauvolumen im Plangebiet zu begrenzen.

Höhenbegrenzung

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die maximale Gebäudehöhe gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die baulichen Anlagen im SO₁ und SO₂ ist die Erschließungsstraße Im Hofe (Erschließungsstraßenmitte), nächstgelegener Punkt zum Gebäude. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches.

Im SO₁ und SO₂ darf die maximale Gebäudehöhe durch notwendige technische Aufbauten (Lüftungsanlagen, Schornsteine, Aufzugsaufbauten o.ä.) und/oder um architektonische Akzentuierungen im Eingangsbereich um bis zu 3 m auf max. 20 % der Dachfläche überschritten werden.

Mit der Höhenbegrenzung wird planungsrechtlich sichergestellt, dass sich künftige Baukörper in den Bestand einfügen.

Zahl der Vollgeschosse

In den Sondergebieten SO₁ (Verbrauchermarkt) und SO₂ (Fachmärkte) ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Die Festsetzung ermöglicht die für größere Einzelhandelsmärkte typischen Gebäudekörper. In den Sondergebieten SO₃ (Geldinstitut) und SO₄ (Gesundheitszentrum) sowie in den urbanen Gebieten MU₁ bis MU₄ sind planungsrechtlich zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig. Die Planung sichert damit den Bestand und lässt überdies Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel zu. Über die Geschossflächenzahl wird das Bauvolumen begrenzt, sodass sich die Planung vor dem Hintergrund einer nachbarschaftsverträglichen Entwicklung in den Bestand einfügt.

4.3 Bauweise, Baugrenzen

Bauweise

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im SO₁ und SO₂ darf die Gebäudelänge von 50 m überschritten werden, um die für größere Einzelhandelsmärkte typischen Gebäudekörper realisieren zu können.

Die Sondergebiete SO₃ (Geldinstitut) und SO₄ (Gesundheitszentrum) sowie die urbanen Gebiete MU 1 bis MU 4 sind kleinteiliger organisiert, sodass hier eine offene Bauweise festgesetzt wird, die die Gebäudelängen auf maximal 50 m begrenzt.

Baugrenzen

Der Bebauungsplan setzt Baugrenzen fest, die die Bestandssituation entlang der Lindenstraße sichert und Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für Verbraucher- und Fachmärkte planungsrechtlich eröffnet. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen aus funktionalen oder gestalterischen Gründen auf jeweils 20 % einer Ansichtsseite eines Gebäudes um max. 3 m überschritten werden. Damit sichert die Stadt Gestaltungsspielraum zur Schaffung einer städtebaulich attraktiven Einzelhandelslage.

4.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zwei öffentliche Verkehrsflächen fest, die die Straßen Im Hofe und Broermanns Hof planungsrechtlich sichern. Sie dienen der Erschließung des Plangebietes. Zudem werden eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für öffentliche Parkfläche sowie eine Verkehrsfläche als Fuß- und Radweg ausgewiesen. Die Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, damit Betriebe des Einzelhandels und des weiteren Gewerbes die erforderlichen Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nachweisen können. Stellplätze sind zudem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig.

4.5 Geh-, und Fahrrecht

Im Bebauungsplan wird ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt, welches die Verknüpfung zwischen der Erschließungsstraße Im Hofe und dem Fuß- und Radweg sicherstellt.

4.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird bestimmt, dass zum Schutz des Eichenwaldes ein Zaun in einer Höhe von mind. 1,60 m entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches aufgestellt und dauerhaft erhalten werden muss.

Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf den Naturhaushalt und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte vollflächig mit niedrigwüchsigen heimischen Dornensträuchern der nachfolgenden Gehölzartenauswahl zu bepflanzen. Es ist autochtones Pflanzmaterial aus regionalen Beständen zu verwenden. Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen darf 1,0 m nicht überschreiten. Die Anpflanzung ist durch den Flächeneigentümer spätestens bis zum Baubeginn innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 1 herzustellen bzw. zu veranlassen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind ent-

sprechend nachzupflanzen. Während der Anwachsphase der Gehölze sind die Flächen unmittelbar entlang der angrenzend festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit einem Holzzaun gegen Betreten zu sichern.

Gehölzartenauswahl

wissenschaftl. Name	deutscher Name
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rubus fruticosus</i>	Echte Brombeere

Ziel der Maßnahmen ist es, eine Durchquerung des Waldes durch die anliegende Bevölkerung zu verhindern. Der Eichenwald ist durch Spechthabitate geprägt, die besonders störanfällig sind. Insbesondere soll die Brut nicht durch den Menschen gestört werden.

4.7 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB ist der Gehölzbestand zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Abgänge sind durch Neupflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Während der Bautätigkeiten im Bereich der als zu erhalten festgesetzten Gehölze ist die DIN 18920 zu beachten.

4.8 Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109

Aufgrund der Verkehrslärmsituation (vgl. Kapitel 3.2.4) bestehen die Lärmpegelbereiche IV und V im Plangebiet. Dadurch werden die folgenden Festsetzungen zur Lärmvorsorge vor Verkehrslärmeinwirkungen erforderlich:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen des Plangebietes (Beiplan 1 „Anforderungen an schützenswerte Räume ohne Wohnen“ und Beiplan 2 „Anforderungen an schützenswerte Wohnräume“) für Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge nach DIN 4109 sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Schallschutz von Schlafräumen

In allen Bereichen des Plangebietes, in denen Wohnnutzungen zulässig sind, sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

In den gekennzeichneten Bereichen (Beiplan 3 „Anforderungen an den Schutz des Außenbereichs“), in denen Wohnnutzungen zulässig sind, sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen auszuschließen. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung von zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwände oder Nebengebäude, geschlossene Loggien) im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche schallabschirmenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 60 dB(A) tagsüber bewirken.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

4.9 Örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 83 a werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften erlassen, um ökologische Absichten zu verfolgen. Insbesondere soll mit den Bauvorschriften der Klimaanpassung begegnet werden: Im Zuge der immer häufiger auftretenden Starkregeneignisse soll lokalen Überschwemmungen vorgebeugt werden; zum einen soll die Versickerung des Regenwassers in der Fläche durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien verbessert werden, aber auch die Rückhaltung von Regenwasser im Plangebiet ermöglicht werden.

1. Dacheindeckung

Bauliche Anlagen mit einer Dachneigung von weniger als 15° sind zwingend als Flachdach mit Dachbegrünung auszuführen.

2. Fahrwege und Stellplätze

Die Fahrwege im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ können mit festen Materialien gepflastert werden. Die Stellplätze sind zur besseren Versickerung des Oberflächenwassers mit großporigen, wasserdurchlässigen Materialien, wie Pflastersteinen mit einem Fugenanteil von mind. 30%, Schotter, Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen.

4.10 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Niederschlagswasser

Durch entsprechende Nachweise im Baugenehmigungsverfahren und Entwässerungsantrag ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser örtlich versickert werden kann soweit dies technisch möglich ist.

Das anfallende Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, ist in geeigneter Weise (Zisterne, Rigolen, Überflutungsflächen, etc.) im Plangebiet zurückzuhalten. Dies ist im Detail im Baugenehmigungsverfahren darzulegen.

2. Richtfunktrasse

Innerhalb des Plangebiets verläuft eine Richtfunktrasse der Deutschen Telekom Technik GmbH.

3. Rechtskräftige Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 83a „Im Hofe – Ost“ treten folgende von diesem Geltungsbereich überlagerte Bebauungspläne bzw. deren Teilbereiche außer Kraft:

- Bebauungsplan Nr. 83a vom 20.04.2001
- Bebauungsplan Nr. 83a, 1. Änderung vom 21.09.2011
- Bebauungsplan Nr. 83b vom 18.07.2006

5. Ergänzende Angaben

5.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet wird durch öffentliche und private Versorger gewährleistet.

5.2 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamter Geltungsbereich	41.744 m²
Sonstige Sondergebiete insgesamt	18.006 m ²
Davon SO 1	7.100 m ²
Davon SO 2	3.509 m ²
Davon SO 3	2.944 m ²
Davon SO 4	4.453 m ²
Urbane Gebiete insgesamt	4.644 m ²
Davon MU 1	1.850 m ²
Davon MU 2	716 m ²
Davon MU 3	1.009 m ²
Davon MU 4	1.069 m ²
Fläche für Gemeinbedarf	776 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.887 m ²
Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung insgesamt	15.200 m ²
Davon Öffentliche Parkfläche	14.719 m ²
Davon Fuß- und Radweg	481 m ²
Private Grünfläche / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1.231 m ²

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (Rat)

Entwurfsbeschluss (Rat)

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Damme, den

Bürgermeister

TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Gemäß § 2 [4] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Der Bebauungsplan 83a „Im Hofe – Ost“ soll einerseits die bestehende Nutzung planungsrechtlich sichern, auf der anderen Seite Neustrukturierungsmöglichkeiten des im Stadtwesten gelegenen Versorgungsstandortes ermöglichen. Insbesondere geht es um die Expansion des ansässigen Lebensmittel-Einzelhandels, darüber hinaus sollen Entwicklungsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtbereich zwischen dem Dammer Mühlenbach im Norden und der Lindenstraße im Süden und weist eine Gesamtgröße von ca. 4 ha auf. Es teilt sich in zwei Bereiche auf. Der größere, nordöstliche Teil liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 83a „im Hofe“ und weist eine Gesamtfläche von maximal 3.340 m² als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ aus. Darüber hinaus sind entlang der Lindenstraße Mischgebiete festgesetzt. Der kleinere, südwestliche Teil ist Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 83b „Im Hofe“ (siehe Abbildung 4). Er setzt weitere Sondergebiete für die Anlage von Stellplätzen, Flächen für den Gemeinbedarf, Gewerbegebiete und Mischgebiete fest. Für einen kleinen Teilbereich im Nordwesten liegt bisher kein gültiges Planrecht vor (siehe Abbildung 2).

Folgende Flächenfestsetzungen gehen mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 83a einher:

Gesamter Geltungsbereich	41.744 m²
Sonstige Sondergebiete insgesamt	18.006 m ²
Davon SO 1	7.100 m ²
Davon SO 2	3.509 m ²
Davon SO 3	2.944 m ²
Davon SO 4	4.453 m ²
Urbane Gebiete insgesamt	4.644 m ²
Davon MU 1	1.850 m ²
Davon MU 2	716 m ²
Davon MU 3	1.009 m ²
Davon MU 4	1.069 m ²
Fläche für Gemeinbedarf	776 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.887 m ²
Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung insgesamt	14.993 m ²
Davon Öffentliche Parkfläche	14.331 m ²
Davon Fuß- und Radweg	602 m ²
Private Grünfläche	1.231 m ²
Davon Fläche für Maßnahmen	999 m ²
Davon Fläche zum Erhalt	232 m ²
Flächen für Versorgung	308 m ²
Davon Flächen für Altglascontainer	251 m ²
Davon Flächen für Trafos	57 m ²

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.



Abbildung 2: Plangebiet mit derzeit geltenden Bebauungsplänen.



Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
<p>Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>§ 1a (2) BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.</p>	<p>Dem sparsamen Umgang wird insofern entsprochen, als dass es sich um eine Erweiterung bereits bestehender Märkte handelt. Die Planung schließt sich an bereits vorhandene Erschließungsinfrastruktur an. Wald, landwirtschaftlich genutzte und Wohnflächen werden nicht umgenutzt.</p>
<p>§1a (3) BauGB: Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen</p>	<p>Mit dem sparsamen Umgang von Grund und Boden wird dem Vermeidungs- und Minimierungsgesetz der Eingriffsregelung entsprochen. Durch die zusätzlich zulässige Bebauung werden erhebliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft begründet, die nach den Maßgaben der Eingriffsregelung kompensiert werden.</p>

<p>§1a (4) BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.</p>	<p>Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht berührt.</p>
<p>§ 1 (6) Nr. 1 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ...</p>	<p>Zur Beurteilung der Lärmsituation im Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Wohnnutzungen sind nur in kleinen Teilbereichen im Plangebiet zulässig. Daher ist ersichtlich, dass der zu erwartende Gewerbelärm und anlagenbezogene Verkehr auf öffentlichen Verkehrswegen zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm führt. Für Verkehrslärm ergeben sich Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für schützenswerte Nutzungen ohne Wohnnutzungen am Tage sowie Überschreitungen der Orientierungswerte für schützenswerte Wohnnutzungen in der Nacht. Dementsprechend sind Festsetzungen zu passiven Ausgleichsmaßnahmen gemäß DIN 4109 sowie zu typischen Außenwohnbereichen im Freien und zur Erfordernis schallgedämpfter Lüftungen für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume zu treffen.</p>
<p>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers), • seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie • Nutzungsfunktionen (Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, land- und forstwirtschaftliche Nutzung, sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen) soweit wie möglich vermieden werden. 	<p>Der Boden im Plangebiet ist durch die bereits vorhandene Versiegelung und Bebauung in seinen natürlichen Funktionen bereits stark eingeschränkt. Durch die zusätzliche Versiegelung kommt es zum weiteren Funktionsverlust, welcher durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden muss.</p>
<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</p>	
<p>§ 1 WHG: Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden.</p>	<p>Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Da die Bedeutung des Gebietes für die Grundwasserneubildungsrate gering ist, ist keine erhebliche Beeinträchtigung ersichtlich.</p>
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p>	
<p>§ 1 (1) BNatSchG: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p>	<p>Von der Planung sind Biotoptypen von geringer Bedeutung betroffen. Da es sich um eine Umstrukturierung eines Bestandes handelt, wird sich das Landschaftsbild nicht verändern. Die bei der Umsetzung der Planungen entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes</p>

<ul style="list-style-type: none"> ▶ <i>die biologische Vielfalt,</i> ▶ <i>die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</i> ▶ <i>die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</i> 	<p>sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der Eingriffsregelung auszugleichen.</p>
<p>BBodSchG</p>	
<p>§ 1 BBodSchG: <i>Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</i></p>	<p>Die Neuversiegelung zieht erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen nach sich, die durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden müssen.</p>
<p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</p>	
<p>§ 1 BImSchG: <i>Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.</i></p>	<p>Die Planung dient der planungsrechtlichen Bestandssicherung. Es ergibt sich daher keine Änderung der Lärmsituation.</p>
<p>Landschaftsrahmenplan</p>	<p>Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta (2005) befindet sich das Plangebiet in einem Bereich der Kategorie: „Eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten der Fließgewässer(-auen) in Siedlungsbereichen. Erhalt/Entwicklung von Durchgängigkeit und naturnahen Strukturen“. Da der nördlich an das Plangebiet angrenzende „Dammer Mühlenbach“ nicht von der Planung beeinflusst wird, ist die Planung mit den Zielen des Landschaftsrahmenplans vereinbar.</p>
<p>Landschaftsplan</p>	<p>Der Landschaftsplan der Stadt Damme (1997) beschreibt als vorrangiges Entwicklungsziel für den Siedlungsbereich zwischen Damme und Clemens-August-Dorf/Damme West die Entrohrung und Renaturierung des nördlich des Plangebiets verlaufenden Dammer Mühlenbachs. Die Renaturierungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 83 „Im Hofe“ umgesetzt. Die entsprechenden Flächen werden von der Planung nicht beeinträchtigt.</p>

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind⁶. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der **europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)⁷: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind⁸, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungs-*

⁶ Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

⁷ in der am 29.09.2017 geltenden Fassung [durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434](#)

⁸ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

risiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, 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*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Im Rahmen der Artenschutzprüfung für den Bebauungsplan Nr. 83a „Im Hofe - Ost“ wurden 2016 und 2018 Kartierungen von Brutvögeln, Fledermäusen, Zauneidechsen und Hirschkäfern durchgeführt. Eine Übersicht über alle erfassten artenschutzrechtlich relevanten Arten(-gruppen) ist dem Anhang beigelegt.

Europäische Vogelarten:

2016⁹ fanden Kartierungen am westlichen Rand des Plangebietes sowie im nördlich gelegenen Eichenwald statt. Dabei wurden insgesamt 33 Vogelarten nachgewiesen. Überwiegend handelte es sich dabei um häufige und ungefährdete Arten. Innerhalb des Geltungsbereiches wurden im westlichen Gehölzstreifen Vorkommen von Gartenbaumläufer, Kohl- und Blau-meise, Singdrossel, Zilpzalp, Ringeltaube, Feldsperling (Vorwarnstufe der Roten Liste in Niedersachsen) und Goldammer (ebenfalls Vorwarnstufe) nachgewiesen.

Im nördlich des Plangebietes gelegenen Eichenwald erfolgten 2016 Nachweise für zahlreiche Höhlen- und Nischenbrüter. Neben den ungefährdeten Arten sind hier die Vorkommen von Grün- und Mittelspecht (beide streng geschützt) sowie von Mittelspecht, Buntspecht, Gartenbaumläufer, Grauschnäpper (Rote Liste 3 in Niedersachsen), Feldsperling, Star, Kernbeißer, Grauschnäpper und Baumpieper (Rote Liste Vorwarnstufe).

2018¹⁰ erfolgten im Plangebiet an fünf Gebäuden im Nordosten und im Süden des Geltungsbereiches Brutnachweise des Haussperlings (Rote Liste Vorwarnstufe) sowie ein Brutnachweis für den Star (*Sturnus vulgaris*, Rote Liste 3) im Gehölzbestand am westlichen Rand des Plangebietes. Darüber hinaus wurden im Geltungsbereich Amsel, Dohle, Hausrotschwanz,

⁹ Faunistischer Fachbeitrag B-Plan „Erweiterung Familia-Markt“ Damme, erstellt von Ingenieurbüro Himmel, Damme, Oktober 2016

¹⁰ öKon GmbH Münster (2020b): Faunistischer Fachbeitrag im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 83a und Nr. 83b in Damme

Buchfink, Ringeltaube, Singdrossel und Mönchsgrasmücke nachgewiesen. Im gleichen Jahr erfolgten außerhalb des Plangebiets im nordwestlich gelegenen Eichenwald Brutnachweise für Star und Gartengrasmücke.

Fledermäuse:

Bei Kartierungen der im Plangebiet befindlichen sowie angrenzenden Gehölzbestände wurden 2016 zehn Fledermausarten nachgewiesen. Die vor allem in den angrenzenden Habitaten lebenden, zahlreichen Fledermausarten wie dem kleinen und dem großen Abendsegler), der Breitflügelfledermaus und der Zwergfledermaus konnten bei der Jagd im Plangebiet nachgewiesen werden. Den Gehölzbeständen am westlichen Rand des Plangebietes und dem Eichenwald kommt eine besondere Bedeutung als Jagdhabitat für Fledermäuse zu.

Hinweise auf Fledermausquartiere im Plangebiet liegen nicht vor, sind aufgrund der vorhandenen Strukturen nicht sicher auszuschließen. Im Eichenwald wurde ein Paarungsquartier des großen Abendseglers, ein Balzquartier der Zwergfledermaus, ein potenzielles Balzquartier der Zwergfledermaus sowie potenzielle Paarungsquartiere der Rauhauffledermaus nachgewiesen.

2018 wurden im Geltungsbereich Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhauffledermaus und Breitflügelfledermaus nachgewiesen. Fledermausquartiere wurden nicht gefunden.

Sonstige Artengruppen

Im Eichenbestand am nordwestlichen Rand des Planungsgebietes konnten Vorkommen des Hirschkäfers (*Lucanus cervus*) nachgewiesen werden, ausschwärmende Individuen wurden darüber hinaus am westlichen Rand des Plangebietes beobachtet. Da es sich bei der Planung um einen im Rahmen des Bebauungsplanes zulässigen Eingriff handelt, sind lediglich Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung zu berücksichtigen. Der Hirschkäfer als besonders geschützte Art ist demnach gemäß § 44 Absatz 5, Satz 5 BNatSchG im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht relevant.

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) wurde bei den faunistischen Erfassungen nicht nachgewiesen werden. Daher ist nicht von einem Vorkommen im Plangebiet auszugehen.

Weitere Artengruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie wie Amphibien, Libellen oder Heuschrecken sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatansprüche nicht zu erwarten. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie sind anhand der Standortbedingungen nicht zu erwarten.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG):

Europäische Vogelarten

Verletzungen oder Tötungen sind möglich, falls im Zuge von Gehölzbeseitigungen, Baufeldfreimachung oder Abriss- und Umbauarbeiten an bestehenden Gebäuden besetzte Vogelniststätten (mit Eiern oder nicht flüggen Jungvögeln) zerstört werden.

Die Planung begründet Gehölzfällungen am westlichen Rand des Plangebiets sowie einen Gebäudeabriss. Da der Eichenwald von Gehölzfällungen nicht betroffen ist, können Tötungen der dort vorkommenden Arten ausgeschlossen werden.

Bei Hinweisen auf konkrete Brutvogelvorkommen in überplanten Gehölzen und Gebäuden können Verstöße gegen das Verletzungs- und Tötungsgebot durch bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden. Um die Betroffenheit gehölzbrütender und gebäudebewohnender Vögel auszuschließen sind Baufeldfreimachung und Baumaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) stattfinden.

Sollen die Baumaßnahmen innerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden, sind die betroffenen Bereiche im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf besetzte Vogelniststätten zu überprüfen. Soweit sich hierbei tatsächlich Konflikte ergeben, ist im Einzelfall zu prüfen, ob Vermeidungsmöglichkeiten bestehen (z.B. temporäres Aussparen des Bereichs bis zum Abschluss der Brut) oder ob die Voraussetzungen für eine artenschutzrechtliche Ausnahme vorliegen.

Fledermäuse

Trotz fehlender Quartiernachweise in den Gehölzen und Gebäuden des Plangebietes kann aufgrund der gegebenen Habitatqualitäten die Betroffenheit von Fledermäusen nicht sicher ausgeschlossen werden. Vor der Beseitigung von Altbäumen oder dem Abriss von Gebäuden muss daher analog zur oben beschriebenen Vorgehensweise eine Überprüfung auf besetzte Quartiere erfolgen um dann ggf. einzelfallbezogene Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.

Sonstige Arten

Sonstige artenschutzrechtlich relevante Tierarten sind nicht betroffen.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG):

Nach den gesetzlichen Vorgaben liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Europäische Vogelarten

Im angrenzenden Eichenwald wurde ein Brutrevier des Grünspechts nachgewiesen, für den Mittelspecht liegt ein Brutverdacht vor. Beide Arten sind streng geschützt, der Grünspecht weist darüber hinaus einen ungünstigen Erhaltungszustand auf.

Von den in angrenzenden Bereichen geplanten baulichen Maßnahmen gehen zeitlich begrenzte Störwirkungen aus, die möglicherweise zur Aufgabe der Brutreviere führen könnten. Bauliche Maßnahmen im Umfeld des Eichenwaldes sind daher möglichst außerhalb der Brutzeiten von Vögeln durchzuführen. Um betriebsbedingte Störungen durch den geplanten „Familia“-Neubau zu vermeiden, wird ein zehn Meter breiter Pufferstreifen zwischen dem Eichenwald und dem Gebäude eingehalten. Eine dichte Bepflanzung an der nordwestlichen Plangebietsgrenze soll zudem ein Betreten des Eichenwaldes durch Fußgänger und damit weitere Störungen verhindern.

Für die übrigen im Plangebiet vorkommenden Vogelarten ist davon auszugehen, dass die Planung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führt.

Fledermäuse

Licht- und Staubemissionen sowie Erschütterungen während der baulichen Maßnahmen in den eichenwaldnahen Bereichen können eine Störung der dort jagenden Fledermäuse darstellen, sofern diese während der Aktivitätszeit und unter Flutlicht stattfinden¹¹. Sofern der Wald nicht direkt angestrahlt wird, ist die Störung jedoch als nicht erheblich zu bewerten und der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand der Störung wird nicht erfüllt.

Von der Beleuchtung des geplanten Parkplatzes östlich des Eichenwaldes sowie des südlich verlaufenden Fußgängerweges können ebenfalls optische Störwirkungen ausgehen die insbesondere die lichtmeidenden *Myotis*- und Langohrarten beeinträchtigen. Die Lichteinflüsse auf den Eichenwald sind daher gering zu halten. Darüber hinaus sind Leuchtmittel mit Wellenlängen ohne Lockwirkung auf Insekten einzusetzen, um zu vermeiden, dass Insekten aus dem Eichenwald herausgelockt werden und nicht mehr als Beute für Fledermäuse verfügbar sind.

Sonstige Arten

Der Hirschkäfer als besonders geschützte Art ist von diesem Verbotstatbestand nicht betroffen.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ist dieses artenschutzrechtliche Verbot dann nicht berührt, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Im Zuge der Baufeldfreimachung kann eine Betroffenheit von aktuell besetzten Lebensstätten durch eine zeitliche Anpassung (vgl. Tötungsverbot) vermieden werden.

Europäische Vogelarten

Von der geplanten Gehölzbeseitigung im Westen des Plangebietes sind Brutstätten von Star, Feldsperling, Gartenbaumläufer, Kohlmeise und Blaumeise betroffen. Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang zu erhalten, ist die Installation von geeigneten Nisthilfen am Rand des Eichenwaldes vor den Gehölzbeseitigungen nötig. Hierbei werden drei Nisthilfen für den Star sowie zwei für den Feldsperling vorgesehen¹².

Aufgrund des günstigen Erhaltungszustands der übrigen betroffenen Vogelarten Gartenbaumläufer, Kohlmeise und Blaumeise.^{13 14} werden diese im Rahmen der Eingriffsregelungen behandelt.

Für die an Gebäuden brütenden Arten kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

¹¹ Himmel, M. & Pankoke, K. (2018): Artenschutzgutachten „Im Hofe“ Damme 2018 – B-Plan „Familia Markt“ Damme, „Verkehrs- und Parkplatzkonzept 18.05.2018. Erstellt im Auftrag der Stadt Damme durch Ingenieurbüro Himmel.

¹² öKon GmbH Münster (2020a): Faunistischer Fachbeitrag im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 „Westliche Entlastungsstraße“

¹³ öKon GmbH Münster (2020a): Faunistischer Fachbeitrag im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 „Westliche Entlastungsstraße“

¹⁴ Faunistischer Fachbeitrag B-Plan „Erweiterung Familia-Markt“ Damme, erstellt von Ingenieurbüro Himmel, Damme, Oktober 2016

Fledermäuse

Es bestehen keine Quartiernachweise für Fledermäuse im Plangebiet, eine Betroffenheit von Fledermäusen kann jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden. Sofern bei der Überprüfung von Bäumen und Gebäuden Quartierspuren erkennbar sind, sollten auf Umsetzungsebene Quartiershilfen im räumlichen Zusammenhang installiert werden.

Sonstige Arten

Der südliche, sonnenexponierte Rand des Eichenwaldes stellt einen idealen Entwicklungsplatz für den Hirschkäfer dar. Es ist davon auszugehen, dass durch die eingeschossige Bauweise der geplanten Bebauung die Entwicklungsplätze des Hirschkäfers nicht beeinträchtigt werden.

Zusammenfassung/Fazit: Zum gegenwärtigen Kenntnisstand ist abzusehen, dass unter Einhaltung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen die Verträglichkeit der Planung mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen gegeben ist. Zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich der Zugriffsverbote werden dabei folgende Maßnahmen erforderlich:

- Durchführung von Gehölzbeseitigungen, Baufeldfreimachung, Abriss- und Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit von Vögeln, bzw. mit ökologischer Baubegleitung innerhalb der Vogelbrutzeit
- Durchführung von Gehölzbeseitigungen, Abriss- und Umbauarbeiten außerhalb der Quartierzeiten von Fledermäusen, bzw. mit ökologischer Baubegleitung innerhalb der Quartierzeiten
- Anlegen einer Dornenhecke entlang der südlichen Grenze des Eichenwaldes sowie eines Zauns entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches um ein Betreten des Eichenwaldes zu verhindern.
- Einhaltung eines zehn-Meter-Pufferstreifens zwischen Eichenwald und geplantem „familia“-Gebäude
- Begrenzung der Lichteinwirkungen auf den Eichenwald während Bau- und Betriebsphase, Einsatz von Leuchtmitteln ohne Lockwirkungen auf Fledermäuse
- Installation künstlicher Nisthilfen für Star (3) und Feldsperling (2)

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

derzeitiger Zustand

Pflanzen

Das Plangebiet ist bereits stark von Bebauung geprägt und ist zu großen Teilen versiegelt. Eingestreut zwischen den Gebäuden und Verkehrsflächen finden sich diverse Einzelbäume und angepflanzte Baumreihen. Die hier vorkommenden Biotoptypen sind als wenig empfindlich einzustufen. Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Gehölzbestand (HFM), der nordwestlich des Plangebietes in einen Eichenwald übergeht.

Tiere

Faunistische Untersuchungen erfolgten im Geltungsbereich und den angrenzenden Bereichen für Brutvögel, Fledermäuse, Hirschkäfer und Zauneidechse¹⁵¹⁶¹⁷¹⁸¹⁹.

Es erfolgten dabei keine Nachweise für Zauneidechsenvorkommen.

2016 wurden im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen 33 Vogelarten nachgewiesen. 2018 wurden 24 Arten nachgewiesen, insgesamt wurden 41 Arten nachgewiesen (siehe Tabelle im Anhang).

Im Plangebiet wurden Brutvogelvorkommen insbesondere von kulturfolgenden Arten, nachgewiesen. Die Gebäude und Einzelbäume im Plangebiet wurden von Haussperling (*Passer domesticus*), Dohle (*Corvus monedula*) und Ringeltaube (*Columba palumbus*) als Brutplätze genutzt. Die Gehölzbestände am westlichen Rand dienen darüber hinaus als Lebensstätte für gehölzbewohnende Vögel wie Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*) und Singdrossel (*Turdus philomelos*). Hervorzuheben sind hier die Brutplätze von Feldsperling (*Passer montanus*, Rote Liste Vorwarnstufe) und Star (*Sturnus vulgaris*, Rote Liste 3).

Im angrenzenden Eichenwald wurden neben häufigen gehölzbewohnenden Vogelarten die beiden streng geschützten Arten Grünspecht (*Picus viridis*) und Mittelspecht (*Dendrocopus major*) nachgewiesen. Für den Grünspecht liegt ein Brutnachweis vor, für den Mittelspecht wurde ein Brutverdacht festgestellt.

Die vor allem in den angrenzenden Habitaten lebenden, zahlreichen Fledermausarten wie dem kleinen und dem großen Abendsegler (*Nyctalus noctula/ Nyctalus cf. leisleri*), der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

¹⁵ öKon GmbH Münster (2020a): Faunistischer Fachbeitrag im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 „Westliche Entlastungsstraße“

¹⁶ öKon GmbH Münster (2020b): Faunistischer Fachbeitrag im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 83a und Nr. 83b in Damme

¹⁷ öKon GmbH Münster (2020c): Faunistischer Fachbeitrag im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplans Nr. 130 in Damme

¹⁸ Himmel, M. & Pankoke K. (2018): Artenschutzgutachten „Im Hofe“, erstellt im Auftrag der Jupiter GmbH über das Architekturstudio Damme durch Ingenieurbüro Himmel

¹⁹ Himmel, M.; Pankoke K. und Bellmann, A. (2016): Faunistischer Fachbeitrag B-Plan „Erweiterung Familia-Markt“ Damme, erstellt im Auftrag der Jupiter GmbH über das Architekturstudio Damme durch Ingenieurbüro Himmel

konnten bei der Jagd im Plangebiet nachgewiesen werden. Den Gehölzbeständen am westlichen Rand des Plangebietes und dem Eichenwald kommt eine besondere Bedeutung als Jagdhabitat für Fledermäuse zu.

Hinweise auf Fledermausquartiere im Plangebiet liegen nicht vor, sind aufgrund der vorhandenen Strukturen nicht sicher auszuschließen. Im Eichenwald wurde ein Paarungsquartier des großen Abendseglers, ein Balzquartier der Zwergfledermaus, ein potenzielles Balzquartier der Zwergfledermaus sowie potenzielle Paarungsquartiere der Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*) nachgewiesen.

Hirschkäferindividuen wurden 2016 im Eichenwald nachgewiesen. Es ist wahrscheinlich, dass der Eichenwald als Bruthabitat genutzt wird. Darüber hinaus wurden ausschwärmende Hirschkäfer am westlichen Rand des Plangebietes beobachtet.

Biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist stark anthropogen geprägt, die Artenvielfalt der Pflanzen gering. Die faunistische Artenvielfalt im Plangebiet liegt vor allem in der großen Vielfalt der strukturreichen Lebensräume außerhalb des Plangebiets begründet. Dem Plangebiet selber ist keine besondere Bedeutung in Bezug auf die biologische Vielfalt zuzuschreiben.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht von einer Veränderung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen.

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Im Geltungsbereich sind ein Verbrauchermarkt sowie weitere verschiedene Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Zwischen den Bestandsgebäuden sind Verkehrswege und Stellflächen mit randlichen Eingrünungen vorhanden. Im Westen des Geltungsbereiches ist eine große Schotterfläche vorhanden. Am westlichen Rand sind als bisher unversiegelte Flächen Gehölzbestände sowie ein artenarmer Scherrasen ausgeprägt.

Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft Geestplatten und Endmoränen und ist der Bodenlandschaft der fluviatilen und glazifluviatilen Ablagerungen zugeordnet. Der im Planungsgebiet vorherrschende Bodentyp ist mittlerer Podsol, im Nordosten des Plangebietes ist kleinräumig Gley ausgeprägt. An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches liegt randlich Plaggenesch vor²⁰. Bei diesem handelt es sich aufgrund seiner kulturhistorischen Bedeutung um einen schutzwürdigen Boden.

Für das Plangebiet liegen keine Kenntnisse zum Vorkommen von Altlasten vor²¹.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Von einer Änderung der bestehenden Bodennutzung und zukünftigen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht auszugehen.

²⁰ NIBIS® Kartenserver (2017): Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: 07.10.2020)

²¹ NIBIS® Kartenserver (2000): Altablagerungen in Niedersachsen. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: 07.10.2020)

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Im Plangebiet selber befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Norden wird es jedoch vom Dammer Mühlenbach tangiert. Nordöstlich dahinter befindet sich ein Teich.

Der geologische Untergrund wird von sandigen und kiesigen Gletscherablagerungen gebildet²². Da es sich hier um ein Gebiet einer Stauchendmoräne handelt, schwanken die Grundwasserstände stark²³. Der Grundwasserkörper gehört zum „Hunte Lockergestein links²⁴. Sein mengenmäßiger Zustand wird als „gut“, der chemische Gesamtzustand wird aufgrund hoher Nitratwerte jedoch als „schlecht“ beschrieben²⁵. Das Schutzpotential der Gewässerüberdeckung wird als „hoch“ eingestuft²⁶. Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet liegt zwischen 50 und 250 mm/Jahr²⁷

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten²⁸.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine wesentliche Änderung der bestehenden Grundwasserbedingungen und der Oberflächengewässer bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht abzuleiten.

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

Damme liegt in der klimaökologischen Region „Geest- und Bördebereich“, genauer Ems-Hunte-Geest und Dümmer-Geestniederung, und ist somit durch ein ozeanisches Klima geprägt. Die klimatologischen Eigenschaften zeichnen sich durch mäßig warme Sommer, verhältnismäßig milde Winter, einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit aus. Die Region ist überwiegend von südwestlichen Winden geprägt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9,6 °C²⁹ mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von 756 mm³⁰.

²² NIBIS® Kartenserver (2004): Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1: 50 000 – Hydrogeologische Räume und Teilräume. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: 07.10.2020).

²³ NIBIS® Kartenserver (2008): Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1: 50 000 – Lage der Grundwasser-oberfläche. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: 07.10.2020.)

²⁴ NIBIS® Kartenserver (2013): Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1: 500 000 - Grundwasserkörper. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: 07.10.2020).

²⁵ NUMIS Kartenserver (2020): WRRL Grundwasser. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: 07.10.2020).

²⁶ NIBIS® Kartenserver (1982): Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1: 200 000 – Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: 07.10.2020)

²⁷ NIBIS® Kartenserver (2019): Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1: 50 000 – Mittlere jährliche Grundwasserneubildungsrate 1981 – 2010, Methode mGROWA18. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: 07.10.2020).

²⁸ Umweltkarten Niedersachsen (2020): Trinkwassergewinnungsgebiete/Trinkwasserschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete. Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (Zugriff: 07.10.2020).

²⁹ Deutscher Wetterdienst (2019): Temperatur: vieljährige Mittelwerte 1981-2010. Daten der Wetterstation Diepholz (Zugriff: 07.10.2020).

³⁰ NIBIS® Kartenserver (2014): Niederschlag im Jahr in Niedersachsen 1961-1990. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juni 2018).

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.1.5 Landschaft

derzeitiger Zustand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Standort für Einzelhandel, gewerbliche Nutzungen, Gastronomie und Gesundheitseinrichtungen. Es liegt am westlichen Stadtrand von Damme. Nordöstlich grenzt ein Eichenwald an, im Osten schließen sich Ackerflächen an.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht von einer Veränderung des Landschaftsbildes auszugehen.

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

Im Plangebiet sind Wohnnutzungen nur in bestehenden Gebäuden an der Lindenstraße bzw. in einem Gebäude südlich der Straße Im Hofe anzufinden. Ansonsten sind hier ein großer Verbrauchermarkt, weitere Einzelhändler sowie Dienstleister ansässig. Darüber hinaus sind Stellplatzanlagen vorhanden. Das Gebiet weist durch die Nutzung eine Vorbelastung in Bezug auf Lärmimmissionen auf.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Zustandsveränderungen zu erwarten.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Es liegen keine Kenntnisse zu Kulturgütern im Plangebiet vor. Aufgrund der bestehenden Nutzung des Gebiets ist auch nicht vom Vorhandensein solcher auszugehen.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

derzeitiger Zustand

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln Berücksichtigung finden.

Im Plangebiet sind keine besonderen Wechselwirkungen zu erwarten, denen über das bisher beschriebene Maß eine besondere Bedeutung beizumessen wäre.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Besondere Wechselwirkungen sind nicht ersichtlich. Allgemeine Wechselwirkungen sowie die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung sind bereits in den vorstehenden Kapiteln integriert.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Neuversiegelungen im Umfang von etwa 0,3 ha
- Gehölzbeseitigungen im Westen des Plangebiets.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Planung begründet die Beseitigung des Gehölzbestands am westlichen Rand des Plangebiets. Damit gehen potentielle Lebensstätten für gehölzbewohnende Vögel sowie ein Teil des Jagdhabitats der Fledermäuse verloren.

Eine Betroffenheit von gebäudebewohnenden Vögeln und Fledermäusen bei Abrissarbeiten kann darüber hinaus nicht ausgeschlossen werden.

Mit Flächenversiegelungen geht zusätzlicher Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen einher. Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung als erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut zu werten.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Durch die Planung wird eine Neuversiegelung von etwa 3.122 m² ermöglicht. Auf diesen Flächen kommt es zum vollkommenen Funktionsverlust des Bodens. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes zu werten.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Niederschlagswasser kann auf unversiegelten Flächen weiterhin versickern, jedoch wird durch die zusätzliche Neuversiegelung die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Da die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet ohnehin als niedrig eingestuft ist, überschreitet der Eingriff in das Schutzgut Wasser die Erheblichkeitsschwelle nicht.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Durch die ohnehin schon bestehende Versiegelung und Bebauung kommt es bei der Planung nur zu lokal begrenzten Veränderungen des Kleinklimas. Es ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Durch die bestehende Nutzung ist das Landschaftsbild bereits stark anthropogen überprägt. Der Charakter des Landschaftsbildes wird sich durch das Vorhaben nicht wesentlich verändern und es liegt keine erhebliche Beeinträchtigung vor.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Durch die gewerblichen Nutzungen und den Verkehr liegt im Plangebiet bereits eine Vorbelastung in Bezug auf Lärm vor. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde die zu erwartende Gewerbe- und Verkehrslärmsituation ermittelt und beurteilt.

Unter der Voraussetzung, dass die Wohnnutzung nur in kleinen Teilen des Plangebiets zulässig ist, sind durch Gewerbelärm und den anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm zu erwarten.

In Bezug auf schützenswerte Nutzungen ohne Wohnnutzungen (Büros etc.) sind in großen Teilen des Plangebietes Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte (tags) zu erwarten. In den Überschreibungsbereichen sind als Ausgleich Festsetzungen zu passiven Ausgleichsmaßnahmen nach DIN 4109 zu treffen.

Die Berechnungen der Verkehrslärmsituation für schützenswerte Wohnnutzungen ergaben Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts. Als Ausgleich sind Festsetzungen zu passiven Ausgleichsmaßnahmen nach DIN 4109 zu treffen. Zusätzlich sind Festsetzungen für typische Außenwohnbereiche im Freien und zum Erfordernis schalldämpfter Lüftungen für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume erforderlich.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kulturgüter oder Sachgüter im Plangebiet bekannt, die beeinträchtigt werden könnten.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Die Planung beinhaltet folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen:

- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wird entlang der nordwestlichen bzw. nördlichen Grenze des Plangebietes eine Hecke aus niedrigwüchsigen, heimischen Dornsträuchern gepflanzt. Diese soll ein Betreten des Eichenwaldes durch Fußgänger und somit eine Störung der im Eichenwald vorhandenen, störungsempfindlichen Vogelarten verhindern. Eine Auswahl geeigneter Gehölzarten ist der nachfolgenden Liste zu entnehmen

Gehölzartenauswahl

wissenschaftl. Name	deutscher Name
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rubus fruticosus</i>	Echte Brombeere

- Zwischen dem Eichenwald und dem geplanten „familia“-Gebäude wird ein Abstand von zehn Metern eingehalten, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.
- Am westlichen Rand des Plangebietes werden auf ca. 231 m² Flächen für den Gehölzerhalt festgesetzt.

Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Als Ausgleich für verloren gehende Brutplätze im westlichen Gehölzbestand sind jeweils drei geeignete Nisthilfen für den Star, jeweils zwei geeignete Nisthilfen für den Feldsperling, Gartenbaumläufer und Kohlmeise sowie vier Nisthilfen für die Blaumeise im räumlichen Zusammenhang anzubringen.

- Um Störungen auf angrenzende Lebensräume zu minimieren sollten Baumaßnahmen im direkten Umfeld des Eichenwaldes außerhalb der Brutzeiten von Vögeln stattfinden.
- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen oder dem Abriss baulicher Anlagen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen oder baulichen Anlagen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

An der nordwestlichen und nördlichen Grenze des Plangebiets werden zwei Einzelflächen mit einer Gesamtgröße von 997 m² für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Der verbleibende Kompensationsbedarf wird im Folgenden näher erläutert.

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebiets-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell (2016)³¹ vorgenommen. Um zu ermitteln, inwieweit mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden sind, wird der Zustand der Fläche vor dem Eingriff dem Zustand nach dem Eingriff gegenübergestellt. Für die Bilanzierung werden den betroffenen und entstehenden Biotoptypen Wertfaktoren zugeordnet. Durch Multiplikation mit der jeweiligen Flächengröße ergeben sich Werteinheiten (WE), die zur Gesamtwertigkeit des Plangebietes im Ist- bzw. im Planzustand addiert werden. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibende Kompensationsbedarf.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist durch die derzeit gültigen Bebauungspläne Nr. 83a und Nr. 83b abgedeckt. Für diese Teile sind zur Ermittlung des Bestandswertes die Angaben der Bebauungspläne heranzuziehen. Lediglich der nordwestliche Rand des Geltungsbereiches ist derzeit nicht planungsrechtlich abgesichert. Für diesen Teil erfolgt eine Bestandsbewertung anhand der Biotoptypenkartierung nach Drachenfels.

Die Wertigkeiten der jeweiligen Bestandsflächen sind den folgenden Tabellen zu entnehmen

³¹ Landkreis Osnabrück (2016): Osnabrücker Kompensationsmodell 2016 – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung.

Tabelle 1: Bestandsflächenwerte abgeleitet aus dem Bebauungsplan Nr. 83a (alter Stand)

	Fläche [m ²]	Teilflächen [m ²]	WF	WE
Sondergebiet SO (GRZ 0,8)	9.974			
80% versiegelbar		7.979	0	0
20% unversiegelt		1.995	0,8	1.596
Mischgebiete (GRZ 0,8)	8.368			
80% versiegelbar		6.694	0	0
20% unversiegelt		1.674	0,8	1.339
Flächen für den Gemeinbedarf	4.347			
80% versiegelbar		3.478	0	0
20% unversiegelt		869	0,8	696
Verkehrsflächen	5.372			
90% versiegelbar		4.835	0	0
10% unversiegelt		537	0,8	430
Erhalt von Bepflanzungen (HS)	808	808	2	1.616
Summe	28.887	28.887		5.676

Tabelle 2: Bestandsflächenwerte abgeleitet aus dem Bebauungsplan Nr. 83b

	Fläche [m ²]	Teilflächen [m ²]	WF	WE
Sonstiges Sondergebiet SO	2.462			
davon 80% versiegelbar		1.970	0,0	0
davon 20% unversiegelt		492,40	0,8	394
Mischgebiete MI (GRZ 0,6)	1.842			
davon 80% versiegelbar		1.474	0	0
davon 20% unversiegelt		368	0,8	295
Flächen für den Gemeinbedarf	4.374			
davon Anpflanzgebot		1.242	1,5	1.863
Rest 100% versiegelbar		3.132	0	0
Verkehrsfläche 1	2.236			
davon Anpflanzgebot		403	1,5	605
davon 90% versiegelbar		1.650	0	0
sonst unversiegelt		183	0,8	147
Verkehrsfläche 2	743			
davon 90% versiegelbar		669	0	0
davon 10% unversiegelt		74	0,8	59
Summe	11.657	11.657		3.362

Tabelle 3: Bestandsflächenwerte für Flächen, die bisher nicht dem Planungsrecht unterliegen

Biotoptyp	Fläche [m ²]	WF	WE
Strauch-Baumhecke (HFM)	404	2,0	808
Artenarmer Scherrasen (GRA)	67	0,8	54

Weg (OVW)	672	0	0
Parkplatz (OVP)	75	0,8	0
Summe	1.218		862

Der Bestandsflächenwert für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83a "Im Hofe - Ost" beläuft sich somit auf $5.676 + 3.362 + 862 = 9.900$ Werteinheiten.

Tabelle 4: Ermittlung des Planflächenwertes

Nutzung	Fläche [m²]		WF	WE
Sonstiges Sondergebiet SO (GRZ 1)	10.609	10.609	0	0
Sonstiges Sondergebiet SO (GRZ 0,8)	7.356	7.397	0	0
davon 80% versiegelbar		5.885	0,0	0
davon 20% versiegelbar		1.471	0,8	1.176
Urbane Gebiete insgesamt	4.644			
davon 80% versiegelbar		3.715	0	0
davon 20% unversiegelt		464	0,8	372
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.887			
davon 90% versiegelbar		1.698	0	0
davon 10% unversiegelt		189	0,8	151
Straßenverkehrsflächen	14.933			
davon 90% versiegelbar		13.440	0	0
davon 10% unversiegelt		1.493	0,8	1.195
Flächen für Gemeinbedarf	776			
davon 80% versiegelbar		621	0	
davon 20% unversiegelt		155	0,8	124
Flächen für Versorgungsanlagen	308		0	0
Flächen für Anpflanzungen (BZE)	999	999	1,3	1.299
Flächen für Erhalt (HN)	231	231	2,3	531
Summe	41.744	41.744		4.848

Mit der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83a und den damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbleibt ein Kompensationsbedarf von 5.052 Werteinheiten.

plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich ist in Flächen nordwestlich des Plangebietes vorgesehen.³² Die Flächen sind derzeit ackerbaulich genutzt und umschließen eine Gehölzsichel, die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 130 zukünftig durchbrochen werden soll (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Die beiden Teilflächen weisen eine

³² Himmel (2020): Ausgleichsflächen „Im Hofe“ Stadt Damme. Grundlage: Artenschutzgutachten zum B-Plan „Im Hofe“ (Familia Markt), Verkehrs- und Parkplatzkonzept, 18.05.2018. Vorgesehene Ausgleichsfläche verändert durch B-Plan Nr. 130 „Durchbruch eines Gehölzstreifens durch die geplante Entlastungsstraße“. Erstellt im Auftrag der Stadt Damme durch Ingenieurbüro Himmel, Stand 03.03.2020

Gesamtgröße von rd. 12.171 m² auf. Für die Fläche wurde ein Pflege- und Entwicklungskonzept erstellt, welches die plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert. Das Konzept liegt dem Umweltbericht als Anhang bei. Zur Förderung gehölzbrütender Vogelarten und zur Schaffung von Jagdhabitaten für Fledermäuse sollen dabei folgende Biotoptypenstrukturen entwickelt werden:

- Streuobstwiese/Artenreiches Extensivgrünland
- Strauch-Baumhecke (Eiche)
- Weißdorn-Schlehen-Hecke
- Bodensaurer Eichenmischwald

Mit dem Anlegen einer Streuobstwiese soll ein halboffener Landschaftscharakter hergestellt werden, der für zahlreiche Vogel- und Fledermausarten förderlich ist, die 2018 im Wirkraum des Bebauungsplanes B 83a festgestellt wurden. Mit der Schaffung eines Eichenmischwaldes können Rückzugsräume für die streng geschützten Arten Grün- und Mittelspecht entstehen.

Durch umgrenzende Gehölzpflanzungen soll einerseits die Störwirkung der L 851 vermindert und andererseits ein Betreten der östlichen Teilfläche verhindert werden.

Die Ermittlung des Aufwertungspotenzials erfolgte analog zur Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs auf Basis des Osnabrücker Kompensationsmodells.

Da die vorgesehene Ausgleichsfläche teilweise von Plaggenesch unterlagert ist, wird für den Biotoptyp Acker ein Wertfaktor von 1,2 veranschlagt. Der Bestandsflächenwert beläuft sich somit auf 14.605 Werteinheiten (12.171 x 1,2 WE).

Um der eher ungünstigen Lage des zu entwickelnden Eichenmischwaldes zwischen den Straßentrassen Rechnung zu tragen wird hierfür ein Wertfaktor von 2,5 angesetzt.

Ziel- und Maßnahmenkonzept	Bestandsflächenwert	Wertfaktor (Ziel)	Planungsflächenwert	Aufwertungspotenzial
Anlage einer Streuobstwiese (ca. 6.775 m ²)	8.130	2,0	13.550	5.420
Anlage einer Extensivgrünlandfläche (ca. 1.500 m ²)	1.800	2,0	3.000	1.200
Randliche Eingrünung im Norden und Westen durch eine Strauch-Baumhecke (ca. 890 m ²)	1.068	2,0	1.780	712

Anpflanzung einer Weißdorn-Schlehen-Hecke parallel zur geplanten Entlastungsstraße (ca. 400 m ²)	480	2,3	920	440
Entwicklung eines Eichenmischwaldes durch Anpflanzung mit Laubbäumen (vorwiegend Eiche) (ca. 2.606 m ²)	3.127	2,5	6.515	3.388
12.171 m² Summe	14.605		25.765	11.160

Der Gesamt-Aufwertungspotenzial der Fläche beläuft sich somit auf 11.160 Werteinheiten, wovon 5.052 Werteinheiten dem vorliegenden Bebauungsplan zuzuordnen sind. Das durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 83a ausgelöste Kompensationsdefizit gilt somit als vollständig abgegolten. Das verbleibende Aufwertungspotenzial von 6.460 Werteinheiten reicht darüber hinaus aus, um auch das Defizit des Bebauungsplanes Nr. 130 von 5.712 Werteinheiten (Vorentwurfsstand) auszugleichen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachfolgend werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten dargelegt, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans Berücksichtigung finden müssen. Ebenfalls werden die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl benannt.

Die Planung dient der Bestandssicherung und Neustrukturierung der im Plangebiet ansässigen Betriebe. Es wurden unterschiedliche Erschließungsmöglichkeiten geprüft. Von einem Ausbau der Straße „Im Hofe“ wurde dabei abgesehen, um Beeinträchtigungen des Eichenwaldes durch Verkehr zu vermeiden. Die hier gewählte Alternative stellt nach derzeitigem Kenntnisstand die aus Sicht der Stadt optimale Lösung dar.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben bringen keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen mit sich.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen
- Eingriffsbilanzierung nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell (2016)
- Auswertung folgender Fachgutachten:

- Himmel, M. & Pankoke, K. (2018): Artenschutzgutachten „Im Hofe“ Damme 2018 – B-Plan „Familia Markt“ Damme, „Verkehrs- und Parkplatzkonzept 18.05.2018. Erstellt im Auftrag der Stadt Damme durch Ingenieurbüro Himmel.
- Himmel, M.; Pankoke K. und Bellmann, A. (2016): Faunistischer Fachbeitrag B-Plan „Erweiterung Familia-Markt“ Damme, erstellt im Auftrag der Jupiter GmbH über das Architekturstudio Damme durch Ingenieurbüro Himmel
- Himmel, M. (2020): Ausgleichsflächen „Im Hofe“ Stadt Damme. Grundlage: Artenschutzgutachten zum B-Plan „Im Hofe“ (Familia Markt) Verkehrs- und Parkplatzkonzept, 18.05. 2018. Vorgesehene Ausgleichsfläche verändert durch B-Plan Nr. 130 „Durchbruch eines Gehölzstreifens durch die geplante Entlastungsstraße“. Erstellt im Auftrag der Stadt Damme durch Ingenieurbüro Himmel. Stand 03. März 2020.
- öKon GmbH Münster (2020a): Faunistischer Fachbeitrag im Zuge der Aufstellung des BPlans Nr. 130 „Westliche Entlastungsstraße“
- öKon GmbH Münster (2020b): Faunistischer Fachbeitrag im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 83a und Nr. 83b in Damme
- ökon GmbH Münster (2020c): Faunistischer Fachbeitrag im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 in Damme
- ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen (2021): Schalltechnischer Bericht Nr. LL15976.1/01 zur Gewerbe- und Verkehrslärmuntersuchung im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83a „Im Hofe“ der Stadt 49401 Damme. Stand: 29.01.2021
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
 - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
 - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
- Auswertung weiterer Quellen
 - Landkreis Vechta (2005): Landschaftsrahmenplan
 - Stadt Damme (1997): Landschaftsplan

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht³³.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c)

³³ *Hinweis zum Umweltschadensrecht:* Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Stadt Damme wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Stadt Damme wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z.B. eine ökologische oder bodenkundliche Baubegleitung).

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 a „Im Hofe – Ost“ beabsichtigt die Stadt Damme die Neustrukturierung den westlich im Stadtgebiet liegenden Versorgungsstandort. Dies soll Erweiterungsmöglichkeiten für den ansässigen Lebensmitteleinzelhandel bieten sowie den angrenzenden Einzelhandel in seinem Bestand sichern.

Im Geltungsbereich sind Einzelhandel, gewerbliche Nutzungen, Gastronomie- und Gesundheitseinrichtungen sowie einzelne Wohnnutzungen anzufinden. Die Planung setzt Sondergebiete, Urbane Gebiete, öffentliche Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sowie private Grünflächen fest.

Natura 2000-Gebiete sowie Schutzgebiete und nach Naturschutzrecht geschützte Objekte sind von der Planung nicht betroffen.

Um Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verhindern, ist die Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Hierzu zählen bauzeitliche Regelungen, die Einhaltung eines Abstandes der geplanten Bebauung zum Eichenwald, eine Schutzpflanzung aus Dornsträuchern entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze sowie Regelungen zum Leuchtmittelinsatz auf dem geplanten Parkplatz. Darüber hinaus ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme die Installation künstlicher Nisthilfen für Star und Feldsperling erforderlich. Die Umsetzung der Planung ermöglicht eine Neuversiegelung im Umfang von etwa 0,3 ha. Dies löst erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes aus. Betroffen sind die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Fläche und Boden.

Um Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu verringern werden entlang der nördlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze zwei Einzelflächen mit einer Gesamtgröße von 997 m² für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Im Westen wird darüber hinaus aus 213 m² der Erhalt von Gehölzen festgesetzt.

Trotz der vorgesehenen Maßnahmen verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung. Diese betreffen die Biotoptypen hinsichtlich des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen sowie den Boden. Gemäß der Bilanzierung nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell (2016) beläuft sich der Ausgleichsbedarf auf 5.052 Werteinheiten.

Der Ausgleich ist auf dem westlich des Geltungsbereiches gelegenen Flurstück 104/7 geplant. Auf der derzeitigen Ackerfläche sollen folgende Biotopstrukturen entwickelt werden, die einerseits einen für Vögel und Fledermäuse wertvollen halboffenen Lebensraum sowie Rückzugsräume für störungsempfindliche Brutvögel schaffen sollen:

- Streuobstwiese/Artenreiches Extensivgrünland
- Strauch-Baumhecke (Eiche)
- Weißdorn-Schlehen-Hecke
- Bodensaurer Eichenmischwald

Durch die Planung wird kein Störfall-Betrieb ermöglicht.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit geringeren Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich.

Anhang

Referenzliste der herangezogenen Quellen Teil I der Begründung

- 1) GMA (2021): Auswirkungsanalyse zur Verlagerung von Famila und Ansiedlung eines Fachmarktes in Damme. Köln, Stand 29.09.2021
- 2) GMA (2021): Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Damme. Köln, Stand 24.06.2021
- 3) IPW Ingenieurplanung (2019): Verkehrsentwicklungsplan mit integriertem Mobilitätskonzept. Erläuterungsbericht. Wallenhorst.
- 4) ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen (2021): Schalltechnischer Bericht Nr. LL15976.1/01 zur Gewerbe- und Verkehrslärmuntersuchung im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83a „Im Hofe“ der Stadt 49401 Damme. Stand: 29.01.2021

Referenzliste der herangezogenen Quellen Teil II der Begründung

- 1) Drachenfels, O (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/; NLWKN Stand Februar 2020
- 2) Himmel, M.; Pankoke K. und Bellmann, A. (2016): Faunistischer Fachbeitrag B-Plan „Erweiterung Famila-Markt“ Damme, erstellt im Auftrag der Jupiter GmbH über das Architekturstudio Damme durch Ingenieurbüro Himmel
- 3) Himmel, M. & Pankoke, K. (2018): Artenschutzgutachten „Im Hofe“ Damme 2018 – B-Plan „Famila Markt“ Damme, „Verkehrs- und Parkplatzkonzept 18.05.2018. Erstellt im Auftrag der Stadt Damme durch Ingenieurbüro Himmel
- 4) Himmel, M. (2020): Ausgleichsflächen „Im Hofe“ Stadt Damme. Grundlage: Artenschutzgutachten zum B-Plan „Im Hofe“ (Famila Markt) Verkehrs- und Parkplatzkonzept, 18.05. 2018. Vorgesehene Ausgleichsfläche verändert durch B-Plan Nr. 130 „Durchbruch eines Gehölzstreifens durch die geplante Entlastungsstraße“. Erstellt im Auftrag der Stadt Damme durch Ingenieurbüro Himmel. Stand 03. März 2020.
- 5) öKon GmbH Münster (2020a): Faunistischer Fachbeitrag im Zuge der Aufstellung des BPlans Nr. 130 „Westliche Entlastungsstraße“
- 6) öKon GmbH Münster (2020b): Faunistischer Fachbeitrag im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 83a und Nr. 83b in Damme
- 7) ökon GmbH Münster (2020c): Faunistischer Fachbeitrag im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplans Nr. 130 in Damme
- 8) Grundlagenerfassung zu Boden, Wasser und Klima/Luft des Geodatenzentrums Hannover; aus: NIBIS Kartenserver, <http://www.umwelt.niedersachsen>,
- 9) Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Auswertung der interaktive Umweltkarte der Umweltverwaltungen Niedersachsen;
- 10) Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta (2005)
- 11) Landschaftsplan der Stadt Damme (1997)

- 12) ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen (2021): Schalltechnischer Bericht Nr. LL15976.1/01 zur Gewerbe- und Verkehrslärmuntersuchung im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83a „Im Hofe“ der Stadt 49401 Damme. Stand: 29.01.2021

ANHANG ZUM UMWELTBERICHT

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Übernahme der Bestandsbebauung, Gebäudeabriss des alten Lebensmitteleinzelhandels im Norden des Plangebiets und Neubau auf Verkehrsfläche im Westen des Geltungsbereichs.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Das Plangebiet umfasst 4,1 ha wobei ein Großteil bereits bebaut und erschlossen ist. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts ergeben sich durch die Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen (Scherrasen) und Gehölzfällungen. Auf diesen Flächen gehen sowohl die Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen als auch die wichtigen Bodenfunktionen verloren.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzung nicht in besonderem Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit der zulässigen Nutzung keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden sind
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiets unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiets sind standortbedingt nicht abzuleiten.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Mit dem Vorhaben werden keine klimarelevanten Auswirkungen begründet. Des Weiteren ist keine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt. Es wird von einer ordnungsgemäßen Baudurchführung ausgegangen

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als größer 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	X	o	o	o	X	X	X	X	X	o	X	Inanspruchnahme unversiegelter Flächen und damit verbundener Lebensraumverlust, Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Pflanzen	X	X	o	o	o	X	X	X	X	X	o	X	Inanspruchnahme unversiegelter Flächen (Scherrasen) und Beseitigung von Gehölzen, Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Fläche	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	o	X	Durch die Planung entsteht zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Boden	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	o	X	Durch die Planung entsteht zusätzliche Bodeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Wasser	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Keine Betroffenheit von Oberflächengewässern, Versiegelungsbedingte Minderung von Versickerungs- und Neubildungsleistung. Kein Ausgleich erforderlich, da bereits hoher Versiegelungsgrad vorliegt.
Luft	x	x	o	x	o	o	x	x	x	o	o	x	Lärmbelastung während der Bau- und Betriebsphase.
Klima	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Planung begründet keine klimarelevanten Auswirkungen.
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es erfolgt die Umstrukturierung und Erweiterung des bereits ansässigen Einzelhandels. Der Charakter der Landschaft bleibt somit erhalten.
biologische Vielfalt	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinsichtlich der biologischen Vielfalt konnte im Rahmen der Kartierungen kein besonderes Artenspektrum nachgewiesen werden.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Aufgrund der räumlichen Distanz und der fehlenden Fernwirkung sind von der Planung keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Während der Baumaßnahmen kommt es zu Lärm- und Staubimmissionen.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Kulturgüter im Geltungsbereich bekannt.
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es liegen keine Sachgüter im Geltungsbereich vor.
e) Vermeidung von Emissionen													
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die Planung steht den Zielen von Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan nicht entgegen.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissions-schutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes ein- schließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine beson- deren Beziehungen ersichtlich.

Tabelle 5: Übersicht über die im Plangebiet und angrenzenden Bereichen nachgewiesenen Vogelarten

Art	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste Nds./Br.	Schutzstatus
Amsel	<i>Turdus merula</i>		§
Baumpieper	<i>Anthus trivialis</i>	V	§
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>		§
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>		§
Buntspecht	<i>Dendrocopus major</i>		§
Dohle	<i>Corvus monedula</i>		§
Erlenzeisig	<i>Carduelis spinus</i>		§
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	§
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>		§
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	V	§
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	V	§
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>		§
Goldammer	<i>Emberiza citrinelle</i>	V	§
Graugans	<i>Anser anser</i>		§
Grauschnäpper	<i>Muscapa striata</i>	3	§
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>		§
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>		§§
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>		§
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	V	§
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>		§
Hohltaube	<i>Columba oenas</i>		§
Kernbeisser	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	V	§
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>		§
Kohlmeise	<i>Parus major</i>		§
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	V	§
Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i>		§
Mittelspecht	<i>Dendrocopus medius</i>		§§
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>		§
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>		§
Reiherente	<i>Aythya marila</i>		§
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>		§
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecola</i>		§
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>		§
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	V	§
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	V	§
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>		§
Sumpfbeise	<i>Parus palustris</i>		§
Weidenmeise	<i>Parus montanus</i>		§
Wintergoldhähnchen	<i>Regulus regulus</i>		§
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>		§
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>		§

V - Vorwarnliste

3 - gefährdet

§ - besonders geschützt gem. § 7 (2) Nr. 13 BNatSchG

§§ - streng geschützt gem. § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG

Tabelle 6: Übersicht über die im Untersuchungsgebiet und angrenzenden Gebieten gefundenen Fledermausarten.

Art	Wissenschaftlicher Name	RL Nds./Br.	Schutzstatus
Bechsteinfledermaus	<i>Myotis bechsteinii</i>	2	§§
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	2	§§
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	2	§§
Braunes/Graues Langohr	<i>Plecotus auritus/austriacus</i>	2	§§
Cf. Kleinabendsegler	<i>Nyctalus cf. Leisleri</i>	1	§§
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	2	§§
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	2	§§
Große Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	2	§§
Große/kleine Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii/ mystacinus</i>	2	§§
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	2	§§
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	2	§§
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	3	§§
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3	§§

1 - vom Aussterben bedroht

2 - stark gefährdet

3.- gefährdet

§§ - streng geschützt gem. § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG