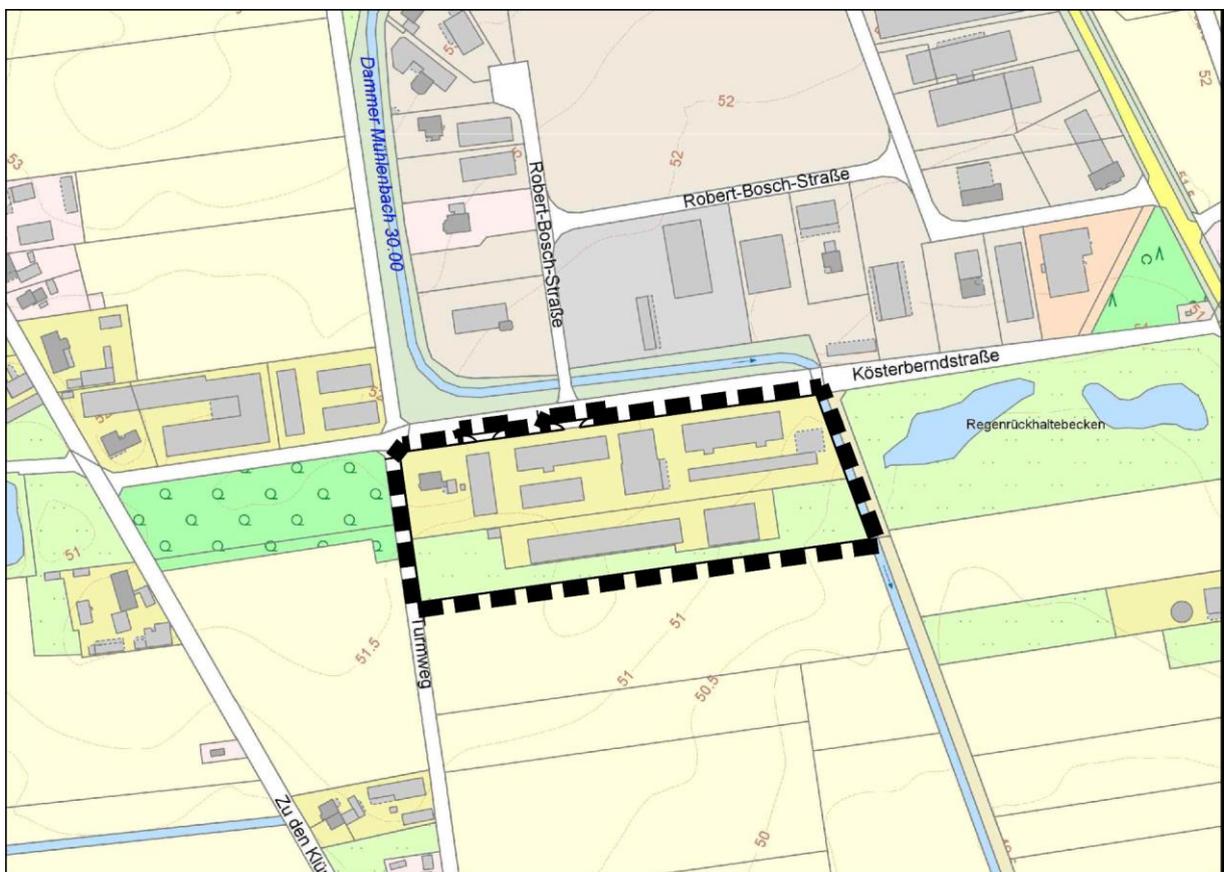


# STADT DAMME

Bebauungsplan Nr. 179

„Kösterberndstraße“

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan  
kontor städtebau

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

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf zur erneuten Auslegung 22.09.2021	Satzungsbeschluss	
----------------	------------	--	-------------------	--



**INHALTSÜBERSICHT****SEITE**

---

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINER TEIL</b>	<b>2</b>
	<b>A.1 Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>2</b>
	<b>A.2 Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>10</b>
	<b>B.1 Bauliche Nutzung</b>	<b>10</b>
	<b>B.2 Verkehr</b>	<b>13</b>
	<b>B.3 Grünordnerische Festsetzungen</b>	<b>14</b>
	<b>B.4 Immissionsschutz</b>	<b>15</b>
	<b>B.5 Natur und Landschaft</b>	<b>23</b>
	<b>B.6 Ver- und Entsorgung und sonstige Infrastruktur</b>	<b>33</b>
<b>C</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>35</b>
	<b>C.1 Einleitung</b>	<b>35</b>
	<b>C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>38</b>
	<b>C.3 Zusätzliche Angaben</b>	<b>52</b>
<b>D</b>	<b>STÄDTEBAULICHE WERTE</b>	<b>55</b>
<b>E</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>55</b>

**ANLAGEN**

Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Kösterberndstraße“ der Stadt Damme, **I+B Akustik GmbH, Oldenburg, 20.09.2021**

Geruchsausbreitungsberechnung, Landwirtschaftskammer Nds., 04.10.2017

Immissionsschutzgutachten, Landwirtschaftskammer Nds., 10.04.2019

Ergebnis der floristischen und faunistischen Untersuchungen 2018 (Biotoptypen, Hirschkäfer, Brutvögel, Fledermäuse) Bebauungsplan Nr. 179 „Kösterberndstraße“, Moritz-Umweltplanung, Oldenburg, Dezember 2018

Bericht/Dokumentation zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, RP Geolabor und Umweltservice GmbH, Cloppenburg, Oktober 2019

## **A ALLGEMEINER TEIL**

---

### **A.1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Stadt Damme profitiert seit Jahren von einer anhaltend guten wirtschaftlichen Entwicklung und verzeichnet auch weiterhin eine starke Nachfrage nach Gewerbegrundstücken. Mit der Ausweisung neuer Gewerbegebiete soll die gewerbliche Entwicklung der Stadt Damme weiter gefördert und ein positiver Impuls für den Arbeitsmarkt gesetzt werden. Dazu sollen am südlichen Rand der Kernstadt, wo sich bereits ein Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung befindet, weitere Flächen mit entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden.

Hierzu bieten sich die Flächen eines bislang für die landwirtschaftliche Tierhaltung (Putenmast) genutzten Betriebes an. Dieser hat die landwirtschaftliche Nutzung an diesem Standort aufgeben und die Flächen für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung gestellt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 179 sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der Flächen des bisherigen landwirtschaftlichen Betriebes zu einem Gewerbegebiet geschaffen werden.

Das Plangebiet grenzt direkt an bereits vorhandene Gewerbe- bzw. Industriegebiete und der Standort wird durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung mit Gebäuden bzw. Ställen intensiv baulich genutzt. An diesem Standort bietet sich damit die Möglichkeit durch Umnutzung eines bereits stark versiegelten Bereiches, der durch die vorhandene Bebauung bereits baulich vorgeprägt ist, neue Gewerbeflächen zu schaffen, ohne in den bislang unbebauten Außenbereich vorzudringen.

#### **A.1.1 Örtliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich südlich der Gemeindestraße Kösterberndstraße. Es wird im Westen durch den Turmweg und im Osten durch einen Feldweg entlang des Dammer Mühlenbachs begrenzt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstelle im Außenbereich, auf welcher Geflügeltierhaltung betrieben wurde. Während sich im westlichen Teil des Plangebietes das Betriebsleiterwohnhaus mit einem kleinen Ziergarten befindet, ist der östliche Teil des Plangebietes vorwiegend von der ehemaligen landwirtschaftlichen Tierhaltung mit Ställen und Nebenanlagen geprägt.

Im Plangebiet befinden sich einzelne ältere Hofgehölze, aber auch Baum- und Gehölzreihen. Durch einige dieser Gehölzreihen wird das Plangebiet von den östlich und westlich des Plangebietes verlaufenden Wegen, den südlich angrenzenden Ackerflächen und damit der sich südlich des Plangebietes öffnenden Landschaft abgegrenzt.

Nördlich und südlich der Kösterberndstraße verlaufen entlang des Straßenkörpers Baumreihen, die teilweise aus alten Eichen bestehen.

Südlich der Kernstadt von Damme hat sich in den letzten Jahrzehnten ein Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung entwickelt, die sich bis zur Kösterberndstraße erstreckt. Das Plangebiet schließt damit direkt an gewerblich genutzte Flächen an.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das zur Entwässerung der nördlich angrenzenden Gewerbegebiete dient. Zwischen diesem Regenrückhaltebecken und dem Plangebiet verläuft der Dammer Mühlenbach.

Westlich des Turmweges schließt eine Waldfläche an und die Flächen südlich des Plangebietes werden intensiv landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Außerdem ist er auf dem Übersichtsplan des Titelblattes kenntlich gemacht.

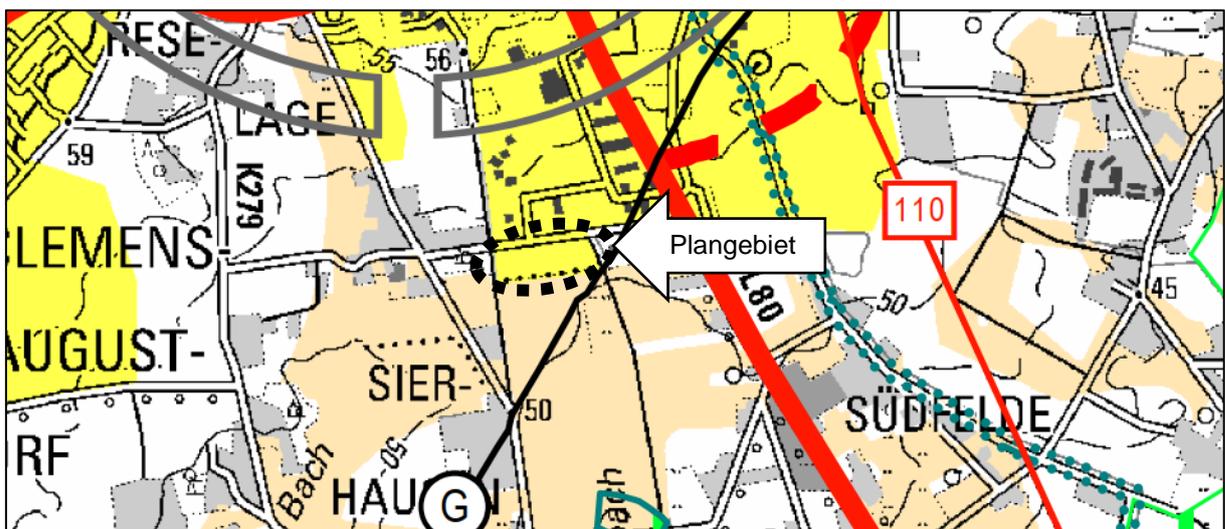
## A.2 Planungsvorgaben

### A.2.1 Raumordnung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbestimmenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Der Landkreis Vechta besitzt kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm (RROP). **Allerdings wird aktuell ein neues Regionales Raumordnungsprogramm aufgestellt dessen Inhalte im Rahmen der vorliegenden Planung zu berücksichtigen sind.** Nach der Darstellung des Entwurfes des RROP liegt das Plangebiet innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes (Z). Die Siedlungsentwicklung im Landkreis Vechta soll auf die festgelegten Zentralen Siedlungsgebiete sowie die Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten konzentriert werden.

Mit der vorliegenden Planung bietet sich die Möglichkeit durch Umnutzung eines bereits stark versiegelten Bereiches, der durch die vorhandene Bebauung bereits baulich vorgeprägt ist, neue Gewerbeflächen zu schaffen, ohne in den bislang unbebauten Außenbereich vorzudringen.

Der vorliegende Bebauungsplan steht somit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsprogramms.



**Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Entwurf des RROP 2021**

### Landes-Raumordnungsprogramm

Zudem ist das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2017) des Landes Niedersachsen in der Fassung der Neubekanntmachung 2017 zu beachten.

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen sieht für den betroffenen Bereich keine konkreten Zielaussagen vor. In der zeichnerischen Darstellung zum LROP sind zudem keine Darstellungen für den Planungsbereich enthalten.

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

## **2 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur**

### **2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur**

- 01 In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.
- 02 Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.

Am südlichen Rand der Kernstadt von Damme hat sich in den letzten Jahrzehnten ein Schwerpunkt für die gewerbliche Nutzung entwickelt. An diese Gewerbeflächen schließt sich das Plangebiet unmittelbar an.

Außerdem hat die Stadt Damme vor einigen Jahren beschlossen, die Entwicklung von Tierhaltungsanlagen im Außenbereich zu steuern, um den unterschiedlichen Ansprüchen an den Außenbereich (Erholung, Tourismus etc.) gerecht werden zu können. Dabei wurde festgestellt, dass eine intensive landwirtschaftliche Tierhaltung an diesem Standort keine zukunftsfähige Nutzung darstellt, da eine Weiterentwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes im Plangebiet aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht möglich ist (vgl. Kapitel A.2.3 Bebauungsplan).

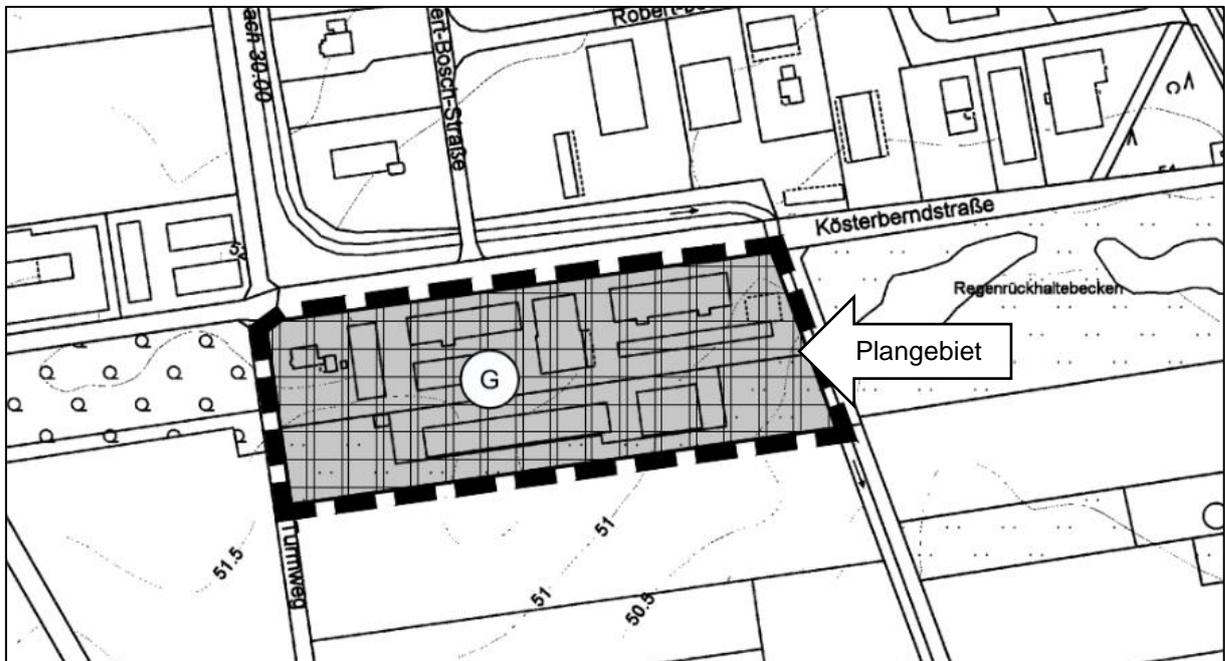
Eine Aufgabe des Standortes zugunsten einer gewerblichen Entwicklung wäre städtebaulich sinnvoll, da somit ein bereits durch die vorhandene Bebauung vorbelasteter Bereich für eine Erweiterung des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes genutzt werden kann. Durch die Umnutzung der ehemaligen Hofstelle als Gewerbegebiet wird einerseits der Gewerbebestandort Damme gestärkt und andererseits ein Eingriff in bisher ungenutzte siedlungsnahe Freiräume vermieden.

Der vorliegende Bebauungsplan steht somit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms.

### **A.2.2 Flächennutzungsplanung**

Mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplanes soll die vorgesehene Nutzung als Gewerbegebiet planungsrechtlich ermöglicht werden. Im Flächennutzungsplan der Stadt Damme wurde das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 179 konnte damit nicht aus dem

Flächennutzungsplan der Stadt Damme entwickelt werden. Im Parallelverfahren wurde daher der Flächennutzungsplan durch die 54. Änderung geändert und zukünftig eine gewerbliche Baufläche dargestellt.



**Abbildung 2: Ausschnitt aus der 54. Änderung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)**

### A.2.3 Bebauungsplanung

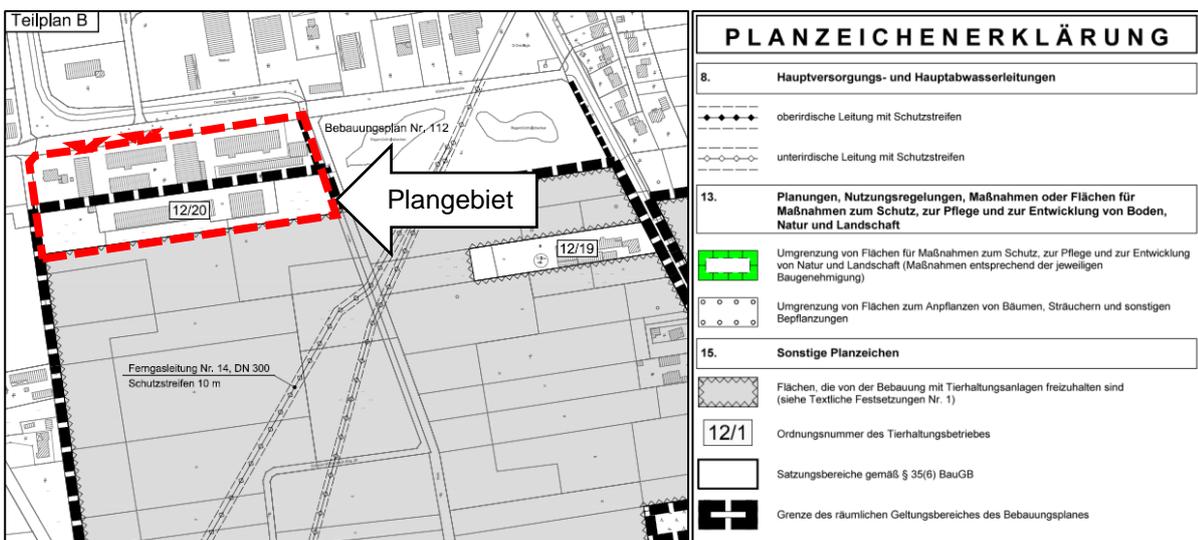
Im Plangebiet befand sich bis vor einiger Zeit ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltungsanlagen.

Die Stadt Damme hat vor ein paar Jahren beschlossen über die Bauleitplanung, die Entwicklung von Tierhaltungsanlagen im Außenbereich zu steuern, da in Zukunft damit zu rechnen ist, dass sich die weiteren Stallbauvorhaben landwirtschaftlicher und gewerblicher Tierhaltungsbetriebe von der jeweiligen Hofstelle lösen und Standorte für diese Vorhaben im bislang unbebauten Außenbereich gewählt werden. Damit bestünde die Gefahr einer Zersiedlung der Landschaft und einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Andere Ansprüche an den Außenbereich (Tourismus, Erholung, etc.) könnten dann ebenfalls nicht mehr im gewünschten Maß erfüllt werden. Ebenso würde die traditionelle Siedlungsstruktur der Stadt Damme, bestehend aus dem Hauptort und den noch relativ kompakten Ortsbauernschaften, langsam aufgelöst werden. Vorbeugend soll deshalb für jeden Ortsteil der Stadt Damme ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die für zukünftige Stallbauvorhaben zur Verfügung stehende überbaubare Fläche festsetzt, wobei sich die überbaubaren Flächen räumlich möglichst an den vorhandenen Hofstellen der Tierhaltungsbetriebe orientieren sollen. Hierfür sollen nach für nach insgesamt 29 Bebauungspläne aufgestellt werden, wobei einige Bebauungspläne inzwischen rechtskräftig sind.

Im südlichen Teil des Plangebietes ist seit Dezember 2013 der Bebauungsplan Nr. 151/12 "Planerische Steuerung von Tierhaltungsanlagen - Südfelde" rechtskräftig. In dem einfachen Bebauungsplan Nr. 151/12 werden Flächen festgesetzt, die von Bebauung in Form von Tierhaltungsanlagen, welche

gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB zu beurteilen sind, freizuhalten sind. Die Hofstellen bzw. Betriebsstandorte der aktiven Betriebe und – soweit vorgesehen – ihre Erweiterungsflächen (einschließlich einer randlichen Eingrünung) sowie die verpachteten baulichen Anlagen bestimmter nicht mehr aktiver Betriebe wurden von diesen freizuhaltenden Flächen ausgespart und damit für eine Bebauung vorgesehen.

Dies gilt auch für den im Plangebiet ehemals vorhandenen Betrieb. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde festgestellt, dass eine Entwicklung des Betriebes aufgrund der verfügbaren Fläche und aufgrund des Immissionsschutzes an diesem Standort nicht möglich sei. Angeregt wurde daher eine langfristige Verlagerung an einen anderen Standort, z.B. im Schullenmoor. Eine Aufgabe des Standortes zugunsten einer Gewerbeentwicklung wurde bereits damals als städtebaulich sinnvoll erachtet.



**Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 151/12 „Planerische Steuerung von Tierhaltungsanlagen - Südfelde“ (ohne Maßstab)**

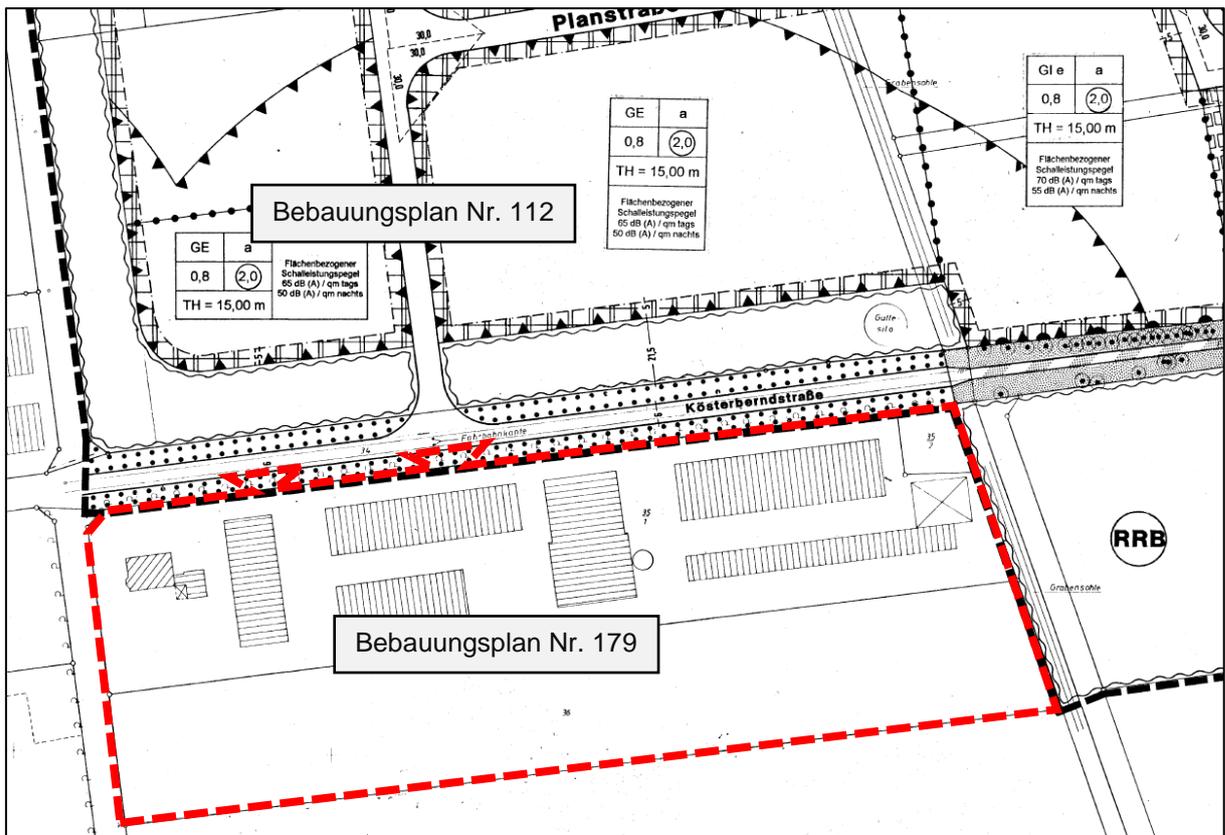
Im nördlichen Teil des Plangebietes war bisher vorgesehen, mit dem Bebauungsplan Nr. 151/10 "Planerische Steuerung von Tierhaltungsanlagen - Reselage" auch die Tierhaltung im Bereich Reselage zu steuern. Hierzu wurde jedoch bislang lediglich ein Aufstellungsbeschluss gefasst.

Nördlich und östlich angrenzend an das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 112 „Westlich der Hunteburger Straße“. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind überwiegend Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt. Die Flächen östlich des Geltungsbereiches sind als Flächen die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt. Zwischen dem vorliegenden Plangebiet und den Gewerbegebieten sind im Bebauungsplan Nr. 112 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Straßenverkehrsflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Graben/ Räumstreifen festgesetzt.

Die beiden Zufahrten entlang der Kösterberndstraße sind im Bebauungsplan Nr. 112 als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

In den Gewerbegebieten gelten folgende Festsetzungen:

- Flächenbezogene Schalleitungspegel (65 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 50 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts)
- aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung:  
Ausschluss von immissionsempfindlichen Betrieben (z.B. Nahrungsmittelbearbeitung, Textilverarbeitung), Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Betriebswohnungen
- abweichende Bauweise (Gebäudelängen über 50 m zulässig)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
- Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0
- maximale Traufhöhe 15 m



**Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 112 (ohne Maßstab)**

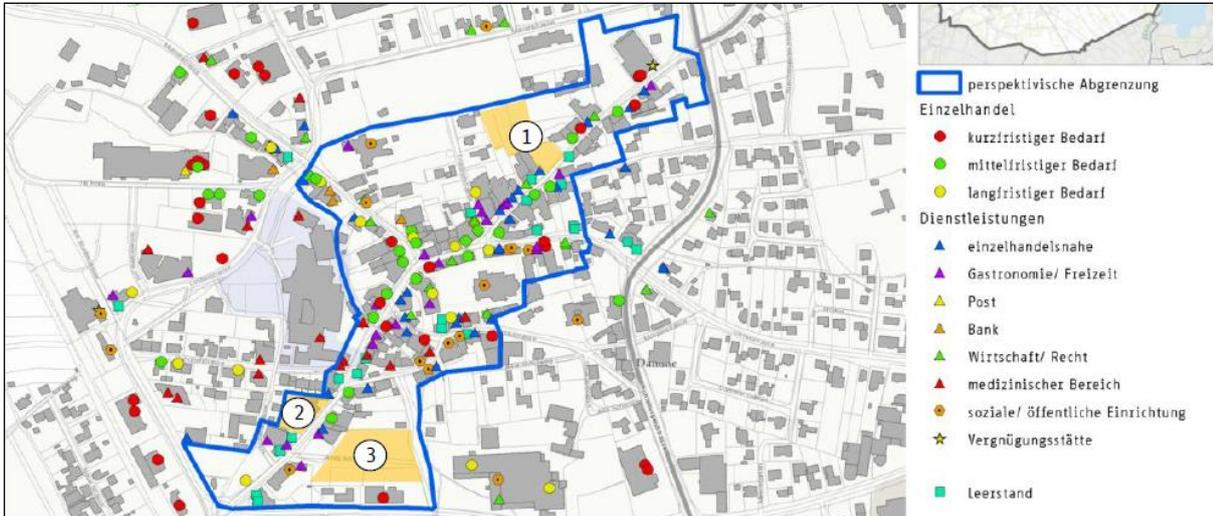
#### A.2.4 Gutachten zur Entwicklung der Innenstadt von Damme

Das durch den Stadtrat 2006 beschlossene Zentren- und Standortkonzept für die Stadt Damme diente dazu, die damalige Versorgungssituation von Damme aufzuzeigen sowie einzelhandelsbezogene und - in der Innenstadt und den Stadtteilzentren - auch städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten herauszuarbeiten. Seit der Erarbeitung des Gutachtens hat es bau- und planungsrechtliche Änderungen gegeben, die in einer Überarbeitung 2016 berücksichtigt wurden.

Laut Ratsbeschluss vom 20.06.2016 stellen die Aussagen des Zentren- und Standortkonzeptes mit den darin formulierten Zielen und Grundsätzen die Handlungsleitlinie für die zukünftige räumlich-funktionale Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Damme dar. Das Zentren- und Standortkonzept bildet in

diesem Zusammenhang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Grundlage für die zu treffenden einzelhandelsbezogenen Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung.

Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches erfolgt auf der Grundlage der nachfolgenden Karte.



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

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<b>sonstige zentrenrelevante Sortimente</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Babyausstattung</li> <li>Bastel- und Geschenkartikel</li> <li>Bekleidung allgemein</li> <li>Bücher</li> <li>Campingartikel</li> <li>Computer, Kommunikationselektronik</li> <li>Elektrokleingeräte</li> <li>Elektrogroßgeräte</li> <li>Foto, Video</li> <li>Glas, Porzellan, Keramik</li> <li>Haus-, Heimtextilien, Stoffe</li> <li>Haushaltswaren/ Bestecke</li> <li>Hörgeräte</li> <li>Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen</li> <li>Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle</li> <li>Kinderwagen, -sitze</li> <li>Leder- und Kürschnerwaren</li> <li>Musikalien</li> <li>Nähmaschinen</li> <li>Optik</li> <li>Sanitätswaren</li> <li>Schuhe und Zubehör</li> <li>Spielwaren</li> <li>Sportartikel einschl. Sportgeräte</li> <li>Schallplatten, CDs, Video</li> <li>Uhren/Schmuck</li> <li>Unterhaltungselektronik und Zubehör</li> <li>Waffen und Jagdbedarf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör</li> <li>Bauelemente, Baustoffe</li> <li>Beleuchtungskörper, Lampen</li> <li>Beschläge, Eisenwaren</li> <li>Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten</li> <li>Boote und Zubehör</li> <li>Büromaschinen (ohne Computer)</li> <li>Fahrräder und Zubehör</li> <li>motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör</li> <li>Farben, Lacke</li> <li>Fliesen</li> <li>Gardinen und Zubehör</li> <li>Gartenhäuser, -geräte</li> <li>Holz</li> <li>Installationsmaterial</li> <li>Kamine, Kachelöfen</li> <li>Küchen (inkl. Einbaugeräte)</li> <li>Matratzen</li> <li>Maschinen und Werkzeuge</li> <li>Möbel (inkl. Büromöbel)</li> <li>Pflanzen und -gefäße</li> <li>Rollläden und Markisen</li> <li>Zooartikel – lebende Tiere und Tiermöbel</li> <li>Zooartikel-Tiernahrung und -zubehör</li> </ul>
<b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Arzneimittel</li> <li>Schnittblumen</li> <li>Drogeriewaren</li> <li>Kosmetika und Parfümerieartikel</li> <li>Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf</li> <li>Reformwaren</li> <li>Zeitungen/ Zeitschriften</li> </ul>	

In diesem Zusammenhang wurde auch die sogenannte „Dammer Liste“ beschlossen (siehe nachfolgende Tabelle), nach der sich die Zulässigkeit einzelner Sortimente je nach Lage im Stadtgebiet ergibt.

**Abbildung 6: Beschlossene „Sortimentsliste“ aus „Stadt Damme - Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzeptes“ des Büro Dr. Acocella 2016 („Dammer Liste“)**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 179 befindet sich nicht im definierten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Damme.

Für den Planbereich sind somit die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auszuschließen. Nicht zentrenrelevante Sortimente sollen nur in einem untergeordneten Maß ausnahmsweise zulässig sein.

#### A.2.5 Sonstige Planungen

Weiteren Planungen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179 zu beachten wären, liegen nicht vor.

## **B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

---

### **B.1 Bauliche Nutzung**

#### **B.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Durch diese Planung wird der Gewerbebestandort Damme gestärkt, da ein vorhandener Standort weiterentwickelt wird.

In Gewerbegebieten können Wohnungen gem. § 8 BauNVO nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Bei dem vorhandenen Wohnhaus Kösterberndstraße 2 handelt es sich jedoch um keine dieser ausnahmsweise zulässigen wohnbaulichen Nutzungen. Die Stadt Damme möchte die vorhandene wohnbauliche Nutzung jedoch über den allgemeinen Bestandsschutz hinaus sichern und in geringem Umfang Erweiterungen ermöglichen. Dazu wird eine sog. Fremdkörperfestsetzung (gem. § 1 Abs. 10 BauNVO) aufgenommen, wonach eine bauliche Änderung, Erneuerung und geringfügige Erweiterung des zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandenen Wohngebäudes im eingeschränkten Gewerbegebiet allgemein zulässig ist.

Um den Standort in das gesamtstädtische Gefüge einzupassen sowie mögliche nachteilige Auswirkungen im Plangebiet selbst, auf die direkte Nachbarschaft und die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Damme zu verhindern, sind folgende Einschränkungen der sonst nach § 8 BauNVO zulässigen gewerblichen Nutzung erforderlich:

#### **Nutzungsbeschränkungen im GEE**

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE wird festgesetzt, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (im Sinne von § 8 BauNVO).

#### **Ausschluss von zulässigen und Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen**

Tankstellen werden im gesamten Plangebiet als zulässige Nutzung ausgeschlossen. Eine Tankstellennutzung ist mit häufigen An- und Abfahrten verbunden. Da die Erschließungssituation über das nördlich gelegene Gewerbegebiet für eine solche verkehrsintensive Nutzung nicht geeignet ist und es in Damme besser geeignete Standorte für Tankstellen gibt, werden diese im Plangebiet ausgeschlossen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungstätten werden als Nutzung ausgeschlossen, weil auf der Fläche vorrangig die gewerbliche Nutzung gestärkt werden soll.

#### **Ausschluss bestimmter Betriebe und Anlagen**

Betriebe, die überwiegend oder ausschließlich der Erzeugung von erneuerbarer Energie (Wind- und Sonnenenergie, Biomasse, etc.) dienen, sind nicht zulässig. Diese Betriebe werden ausgeschlossen, da sie i.d.R. sehr stark flächenbeanspruchend sind, aber kaum Arbeitsplätze schaffen. Es ist jedoch das Ziel der Stadt Damme, mit der Bereitstellung der Gewerbeflächen auch den Arbeitsmarkt zu fördern.

Ausnahmsweise sind Anlagen jedoch zulässig, die als untergeordneter Bauteil im Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb stehen und die der Erzeugung von Energie mittels Windkraft, Photovoltaik- oder Sonnenkollektoranlagen dienen.

In den westlichen Bereichen des Gewerbegebietes werden die in der Geruchimmissions-Richtlinie (GIRL) vorgegebenen Immissionswerte für Gewerbegebiete überschritten. Aus Vorsorgegesichtspunkten werden daher immissionsempfindliche Betriebe, die mit Nahrungs- und Genussmitteln umgehen, im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) ausgeschlossen.

Die Stadt Damme hat zudem geprüft, ob durch eine Festsetzung im Bebauungsplan Anlagen zum Brechen von Beton, natürlichem Gestein, Straßenaufbruch oder Bauschutt in jeglicher Form ausgeschlossen werden können. Solche Anlagen gelten jedoch als erheblich belästigende Gewerbebetriebe und sind daher auch ohne die Festsetzung unzulässig. Eine solche Festsetzung im Bebauungsplan wäre somit funktionslos. Auf den Ausschluss dieser Anlagen wurde daher verzichtet.

#### Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimenten

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und Handelsbetriebe mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig sind. Der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten bezieht sich auch auf mögliche Randsortimente. Nicht zentrenrelevante Einzelhandelssortimente sind in den Gewerbegebieten nur im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb im baulich untergeordneten Maß - bezogen auf das Betriebsgebäude - ausnahmsweise zulässig.

Mit diesen Festsetzungen werden die von der Stadt beschlossenen Grundsätze zur Steuerung der räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Bauleitplanung umgesetzt. Es wird einer Schwächung des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich von Damme vorgebeugt, indem zukünftig weitere Umsatzrückgänge durch Ansiedlungen außerhalb des Zentrums minimiert werden und somit negative städtebauliche Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel vermieden werden.

#### B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Stadt Damme hat im überwiegenden Teil des Plangebietes für die Grundflächenzahl (GRZ = 0,8), die Geschoßflächenzahl (GFZ = 2,4) und die Baumassenzahl (BMZ = 10,0) der Gewerbegebiete jeweils den nach § 17 BauNVO höchstzulässigen Wert festgesetzt, um eine flexible und breitgefächerte gewerbliche Aktivität zu ermöglichen.

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Stallanlagen und landwirtschaftlichen Nebenanlagen bereits dicht bebaut und der Boden zu einem erheblichen Teil versiegelt. Durch eine geringe Erhöhung der bereits vorhandenen Nutzungsdichte wird vermieden, dass hierfür, um den vorhandenen Flächenbedarf für Gewerbegrundstücke gerecht zu werden, andere unbebaute Standorte in Anspruch genommen werden müssen. Dadurch wird dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung getragen.

Um die angestrebte gewerbliche Nutzung zu ermöglichen und zugleich eine Anpassung an das nördlich geplante Gewerbegebiet zu gewährleisten, wird die zulässige Gebäudehöhe auf 15 m festgesetzt. Durch diese Höhenbeschränkung wird das Gewerbegebiet zusammen mit den festgesetzten Gehölzen am Rand des Plangebietes in die Landschaft eingebunden. Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden auf diese Weise minimiert.

Um Unstimmigkeiten bei den Bezugspunkten der Gebäudehöhe auszuschließen, wird festgesetzt, dass der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe die Oberkante des Fertigfußbodens im selben Gebäude ist. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens, in der Mitte des Gebäudes höchstens 0,50 m über der Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße liegen darf. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der Gebäude, wobei technische Anlagen, wie Schornsteine, Antennenanlagen usw. dabei unberücksichtigt bleiben.

### B.1.3 Bauweise

Für Baukörper, die gewerblichen Zwecken dienen, kann es erforderlich werden, dass die Gebäude eine Länge von mehr als 50 m aufweisen. Aus diesem Grund wird in dem Baugebiet eine entsprechend abweichende Bauweise festgesetzt, die bei Beachtung des Grenzabstandes entsprechende Gebäudelängen zulässt.

### B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Bereiche in dem Gewerbegebiet werden durch Baugrenzen, die in der Regel mit einem Abstand von 3- 5 m zu den Nutzungsgrenzen, den Lärmschutzeinrichtungen, den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verlaufen, festgesetzt.

Insgesamt ergeben sich durch die Festsetzung der Baugrenzen zwei Baufenster, welche einen verhältnismäßig großen Gestaltungsspielraum für die gewerbliche Nutzung bieten.

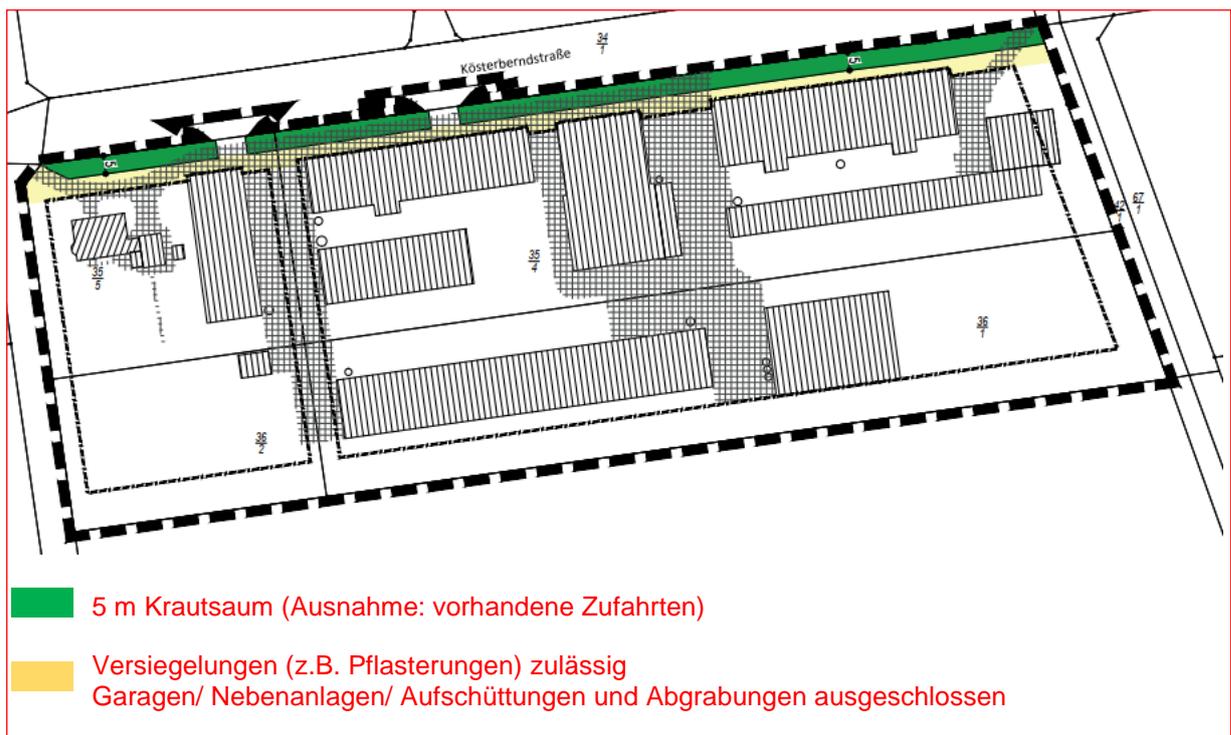
Nördlich des Plangebietes verläuft auf dem Straßengrundstück der Kösterberndstraße eine Wallhecke. Die Stadt hat sich dazu entschieden der Wallhecke zukünftig einen besseren Schutz zukommen zu lassen, als dies ohne Bebauungsplan der Fall wäre. Gleichzeitig ist dabei die Verhältnismäßigkeit der zukünftigen Einschränkungen für die Nutzbarkeit der Gewerbegebiete zu wahren.

Im Laufe des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von mehreren Seiten angeregt, zum Schutz der Wallhecke zukünftig in einem Abstand von 10- 15 m auf jegliche Versiegelungen entlang der Wallhecke zu verzichten. In einem Abstand von 5 m zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind jedoch bereits ca. 50 % der Fläche gepflastert oder asphaltiert. Die daran anschließenden Flächen sind in einer Breite von 5 m bereits zu ca. 75 % versiegelt und in einigen Bereichen sogar bereits mit Gebäuden bebaut. Der Ausschluss jeglicher Versiegelungen in diesem überwiegend bereits bebauten und versiegelten Bereich wird von der Stadt Damme daher als unverhältnismäßig betrachtet.

Zum Schutz der Wallhecke wird entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ein 5 m breiter Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, auf dem ein Krautsaum zu entwickeln sein wird (vgl. Abb. 7). Innerhalb des Krautsaums sind jeglicher Versiegelungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen unzulässig. Ausgenommen sind hiervon lediglich die erforderlichen Zufahrtsbereiche. In dem 5 m breiten straßenseitigen Bereich entlang der Kösterberndstraße sind damit zukünftig auf ca. 92 % der Fläche jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig. Die vorhandenen Pflasterungen und Asphaltflächen besitzen zwar noch Bestandsschutz, dürfen allerdings in diesen Bereichen nicht erneuert werden. Dabei handelt es sich auch nur um die Randbereiche der vorhandenen Pflasterung und nicht um großflächige Bereiche.

Die Baugrenze verläuft, bis auf die Bereiche, in denen bereits Bebauung vorhanden ist, in einem Abstand von 5 m zu dieser Maßnahmenflächen. In den bereits bebauten Bereichen verläuft die Baugrenze entlang der Kanten der vorhandenen Bebauung. Auf diesen straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Kösterberndstraße werden zudem Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO, Abgrabungen und Aufschüttungen ausgeschlossen. In diesem Bereich sollen jedoch weiterhin Versiegelungen, z.B. in Form von Pflasterungen, zulässig sein.

Durch die vorgenannten Festsetzungen erfahren die Wurzelbereiche zukünftig einen besseren Schutz vor Beeinträchtigungen. Diese Maßnahmen werden im Angesicht der bereits vorhandenen intensiven Nutzung der Flächen als ausreichend und als verhältnismäßig betrachtet, um dem Schutz der Wallhecke zu gewährleisten und zu starke Einschränkungen in der zukünftigen Nutzung der Grundstücke zu vermeiden.



**Abbildung 7: Schutzmaßnahmen für die Wallhecke im Bebauungsplan Nr. 179**

## B.2 Verkehr

Das Plangebiet liegt südlich der Gemeindestraße Kösterberndstraße und östlich des Turmweges.

Die Kösterberndstraße ist schmal ohne Nebenanlagen ausgebaut. Der Turmweg ist bislang unbefestigt. Östlich des Plangebietes verläuft zudem ein schmaler unbefestigter Feldweg.

Die Erschließung der im Plangebiet festgesetzten Gewerbegebiete (GE / GEe) erfolgt über die Kösterberndstraße und den Turmweg. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich nördlich des Plangebietes auf dem Straßengrundstück der Kösterberndstraße eine Baumreihe befindet, die eine Wallhecke darstellt und die im Bebauungsplan Nr. 112 als zu Erhalten festgesetzt ist. Etwa mittig des östlich gelegenen überbaubaren Bereiches befindet sich eine Lücke zwischen den Bäumen, die von dem bisher

ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb als Zufahrt genutzt wurde. Diese Zufahrt soll zukünftig nicht mehr genutzt werden. Da das geplante Gewerbegebiet auch mit LKWs angefahren werden soll, wird die Einfahrt in Richtung der Robert-Bosch-Straße verschoben, damit zukünftig ein Rangieren der Fahrzeuge zwischen den vorhandenen Bäumen entlang der Kösterberndstraße auf das Nötigste begrenzt werden kann. Um auch in Zukunft die Erschließung des Plangebietes planungsrechtlich abzusichern wird in dem Bereich, in dem die Robert-Bosch-Straße auf die Kösterberndstraße trifft, eine neue Zufahrt festgesetzt. Damit kann das GE zukünftig in gerader Linie mit der Robert-Bosch-Straße erschlossen werden.

Am äußersten westlichen Rand des Plangebietes sowie etwa 50 m östlich davon befinden sich ebenfalls bereits Zufahrten zum dort vorhandenen Wohngebäude und den Nebenanlagen. **Um auch hier die Erschließung des Plangebietes planungsrechtlich abzusichern, wird die östliche Zufahrt ebenfalls festgesetzt.**

Um weitere Eingriffe in den Baumbestand zu verhindern, werden entlang der Kösterberndstraße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die Bereiche der vorhandenen und geplanten Zufahrten werden als Ein- und Ausfahrtbereiche festgesetzt.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird auf eine zusätzliche innere Erschließung des Gebietes verzichtet, da davon auszugehen ist, dass derartige Flächen von nur 1-2 Betrieben genutzt werden.

Über die Robert-Bosch-Straße und somit über das nördlich gelegene Gewerbegebiet besteht die Möglichkeit, das Plangebiet an die Hunteburger Straße (Landesstraße 80) anzuschließen. Da die übrigen umliegenden Straßen für die Aufnahme eines gewerblichen Verkehrs nicht ausgelegt sind, soll die Erschließung des Plangebietes ausschließlich über die Robert-Bosch-Straße erfolgen. Eine direkte Verbindung ausgehend von der Kösterberndstraße an die Hunteburger Straße mit PKW und LKW ist für die motorisierte Erschließung der Gewerbegebiete nicht vorgesehen, da dieser Bereich keinen entsprechenden Ausbau aufweist und im Bebauungsplan Nr. 112 als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Geh- und Radweg festgesetzt ist.

### **B.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Das Plangebiet ist bereits durch vorhandene Bäume und Sträucher eingegrünt und damit in die angrenzende Landschaft eingebunden. Um die Eingrünung weiterhin sicherzustellen, werden die vorhandenen Gehölze entlang des südlichen Rands des Plangebietes als zu erhalten festgesetzt. Ergänzend sind zudem standortheimische Laubgehölze zu pflanzen.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird zudem eine 5 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, in der ein artenreicher Krautsaum zu entwickeln ist. Diese Flächen werden jedoch nicht in den Bereichen der vorhandenen Zufahrten sowie der nun neu geplanten Zufahrt festgesetzt. Da die Maßnahmenflächen zum Schutz und der Entwicklung der nördlich des Plangebietes befindlichen Wallhecke dienen soll, wird zudem festgesetzt, dass innerhalb dieser Flächen Bodenauf- und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelung jeglicher Art unzulässig sind.

Darüber hinaus sind die im Bebauungsplan festgesetzten aktiven Lärmschutzeinrichtungen mit standortheimischen Kletterpflanzen zu begrünen. Diese liegen innerhalb der Gewerbegebiete und sind von

den Grundstückseigentümern zu bepflanzen und zu pflegen. Um die Zugänglichkeit der Lärmschutzwand für die Pflege dieser Anpflanzungen sicherzustellen, wird festgesetzt, dass zwischen dieser Wand und der Grenze zum GEE ein 2 m breiter nicht überbaubarer Bereich verbleibt.

Im westlichen Teil des Plangebietes, im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung, befinden sich zudem mehrere schützenswerte ältere Laubgehölze, die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt werden.

## **B.4 Immissionsschutz**

Der im Plangebiet bis vor kurzem vorhandene landwirtschaftliche Betrieb hat die emittierende landwirtschaftliche Tierhaltung aufgeben. Stattdessen sollen die Flächen zukünftig einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

### **B.4.1 Vorhandene Situation**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befand sich bis vor kurzem ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltungsanlagen (Geflügelmast). Das dazugehörige Betriebsleiterwohnhaus soll auch zukünftig wohnbaulich genutzt werden.

In der Umgebung des Plangebietes sind zudem weitere Wohnnutzungen zu finden. Entlang der Gemeindestraße Zu den Klünen befinden sich dörfliche Strukturen mit Wohnnutzungen und entlang der Hunteburger Straße sowie auch zum Teil am Turmweg hat sich in der Vergangenheit ebenfalls Wohnbebauung entwickelt. Östlich der Straße Zu den Klünen liegt darüber hinaus der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 184 „Reselage“, in welchem ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

#### Gewerbelärm

Am südlichen Rand der Kernstadt hat sich ein Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung entwickelt. Diese Flächen erstrecken sich inzwischen bis direkt nördlich angrenzend an das nun vorliegende Plangebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und insbesondere dessen Umgebung sind daher durch die Geräuschemissionen ausgehend von den umliegenden Gewerbegebieten belastet.

Im Plangebiet selbst befindet sich bislang jedoch noch kein Gewerbe. **Allerdings war bisher in Verbindung mit dem landwirtschaftlichen Betrieb der Stallanlagen ein gewisser Lärm zu verzeichnen, der mit dem in einem Gewerbegebiet vergleichbar wäre.**

#### Geruchsimmissionen

In der Umgebung des Planungsbereiches befinden sich innerhalb eines Abstandes von 600 m landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungsanlagen, von denen Geruchsemmissionen ausgehen.

Von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde untersucht, wie sich die immissionsschutzrechtliche Situation im Plangebiet darstellt, nachdem der bis vor kurzem noch tätige Betrieb im Plangebiet die landwirtschaftliche Tierhaltung einstellt hat. Hierzu wurde unter Einbeziehung von fünf in der Umgebung vorhandener Betriebe eine Ausbreitungsrechnung erstellt.

Zur Beurteilung der Erheblichkeit der Geruchseinwirkung werden in der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) in Abhängigkeit von verschiedenen Baugebieten Immissionswerte als Maßstab für die höchst-



#### B.4.2 Planerische Auswirkungen

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Stadt Damme in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet des Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung der Stadt zu berücksichtigen.

Die Stadt Damme profitiert seit Jahren von einer anhaltend guten wirtschaftlichen Entwicklung und sie hat weiter eine starke Nachfrage nach Gewerbegrundstücken zu verzeichnen. Darüber hinaus wird in der Stadt Damme aber auch in einem sehr hohen Maße Tierhaltung betrieben und es ist auch in Zukunft eine Zunahme von Tierhaltungsanlagen zu erwarten. Gleichzeitig ist mit dieser anhaltend guten wirtschaftlichen Entwicklung auch eine weiter steigende Nachfrage nach Bauland zu Wohnzwecken zu verzeichnen. In den südlichen Bereichen der Stadt steht die Stadt Damme daher vor der Herausforderung, die Ansprüche für landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen aber auch wohnbauliche Nutzungen in Einklang zu bringen. In ihrer planerischen Abwägung hat die Gemeinde die oben dargelegten Abwägungsgesichtspunkte zu bewerten, Lösungen zur Vermeidung oder Minimierung der Belastungen zu prüfen und ggfs. einen vertretbaren Kompromiss zur Berücksichtigung der einander prinzipiell entgegenstehenden Belange zu finden. Die Stadt Damme hat sich dabei zu vergegenwärtigen, dass jede Nutzung im Nahbereich von landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung sowie in der Umgebung von Gewerbebetrieben erheblich durch Geruchsmissionen beziehungsweise Gewerbelärm beeinträchtigt sein kann. Außerdem ist in die Abwägung einzustellen, ob neue gewerbliche Nutzungen möglicherweise Konflikte mit vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung hervorrufen können.

##### Gewerbelärm

Im Plangebiet werden Gewerbegebiete (GE/ GEE) festgesetzt. Die Realisierung der Gewerbegebiete ist in der Regel mit Emissionen verbunden, die von den Gewerbebetrieben und Anlagen ausgehen und unter Umständen schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Wohnnutzung) beeinträchtigen können. Bei der Festsetzung sind daher die Schutzansprüche der vorhandenen wohnbaulichen Nutzungen zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurde für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 179 von **der I+B Akustik GmbH** ein schalltechnisches Gutachten erstellt und untersucht, welche gewerblichen Geräuschemissionen durch die geplante Nutzung im Plangebiet verursacht werden dürfen, ohne dass immissionsschutzrechtliche Konflikte entstehen und in der Umgebung des Plangebietes auch zukünftig potenzielle Gewerbeflächen möglich sind. Da sich im Umfeld des Plangebietes mehrere Gewerbegebiete befinden, sind davon ausgehende Geräuschemissionen als Vorbelastung zu berücksichtigen. Diese wurde im Rahmen des Gutachtens umfassend untersucht.

Zur Beurteilung der Geräuschemissionen in der Umgebung des Bebauungsplanes sind in dem schalltechnischen Gutachten **elf** maßgebliche Immissionsorte festgelegt worden (**siehe I+B Akustik GmbH, 2021, Seite 9**).

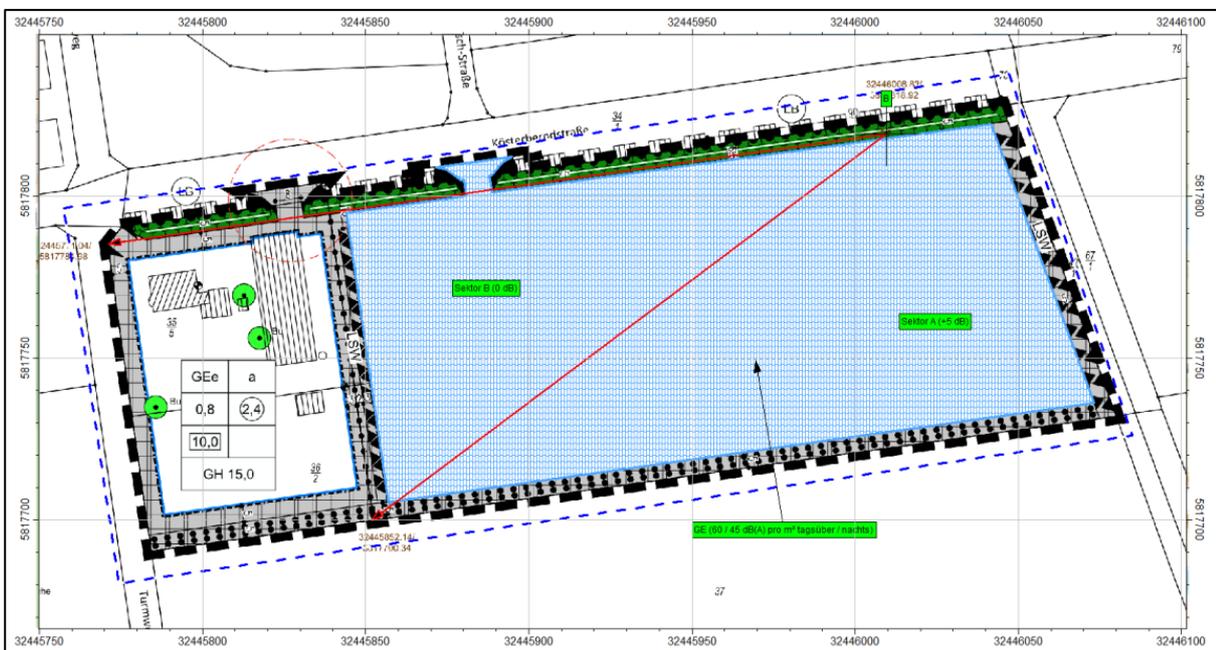
Im schalltechnischen Gutachten wurden für die einzelnen Baugebiete unter Berücksichtigung der Vorbelastung entsprechende Emissionskontingente ermittelt, die sicherstellen dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Immissionsorten nicht überschritten werden. Die genauen Eingangsdaten und die Ergebnisse für diese Berechnungen sind im Gutachten zu finden.

Beurteilungszeiträume	Orientierungswerte in dB(A)	
	Mischgebiete (MI)	Allgemeine Wohngebiete (WA)
tagsüber 6:00 – 22:00 Uhr	60	55
nachts 22:00 – 6:00 Uhr	45	40

**Abbildung 9: Orientierungswerte für gewerbliche Geräuschimmissionen im Tag- und Nachtzeitraum (aus: I+B Akustik GmbH, 2021, Seite 8)**

Für das Gewerbegebiet (GE) und damit für den größten Teil des Plangebietes wurde ein Emissionskontingent von **60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags** und **45 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts** errechnet. Diese Werte werden in die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes übernommen.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) wird festgesetzt, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

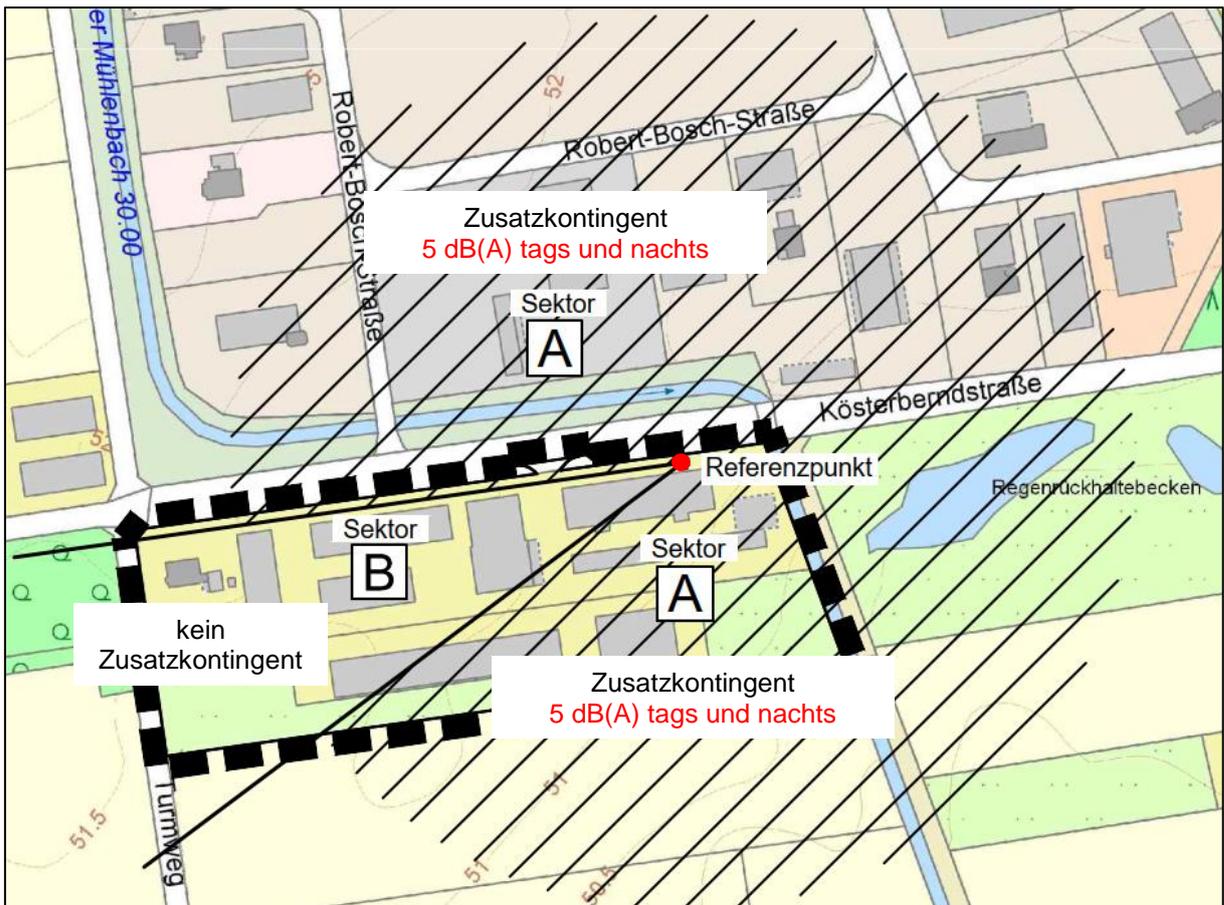


**Abbildung 10: Darstellung der einzelnen Teilflächen mit den ermittelten Emissionskontingenten LEK (tagsüber/nachts) (aus: I+B Akustik GmbH, 2021, Seite 17)**

Für den Fall, dass in unterschiedlichen Richtungen unterschiedlich kritische Immissionsorte vorliegen, besteht laut der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ die Möglichkeit, Emissionskontingente auch richtungsbezogen festzusetzen und somit Zusatzkontingente zu schaffen. Dazu werden innerhalb des Plangebietes ein Bezugspunkt (Referenzpunkt) und von diesem ausgehend Richtungssektoren festgelegt. Im schalltechnischen Gutachten wurden solche Zusatzkontingente berechnet und zwei Sektoren definiert. Im Sektor A, welcher der vorhandenen Wohnbebauung im Plangebiet abgewandt ist, werden auf dieser Grundlage **Zusatzkontingente von 5 dB(A) tags und nachts** festgesetzt. Im Sektor B werden hingegen keine Zusatzkontingente aufgenommen.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb bzw. Anlage) wird unter Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente im bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sein.

Mit der Beschränkung der zulässigen Nutzungen, der Festsetzung der Emissionskontingente sowie der Zusatzkontingente können gesunde Wohnbedingungen in den angrenzenden Wohnnutzungen gewährleistet werden und gleichzeitig ein in Teilen geringfügig höheres Maß an Emissionen zugelassen werden. Im Rahmen der Bauleitplanung wird die mögliche gewerbliche Nutzung durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten geregelt. Diese müssen vom Gewerbebetrieb, der sich dort ansiedeln will, eingehalten werden. Hierfür ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein Schallgutachten erforderlich, um die Einhaltung der Kontingente zu überprüfen. Dabei ist im konkreten Fall auch die verschobene Ein- und Ausfahrt zu berücksichtigen, um die Auswirkungen mit in die Überprüfung einzubeziehen.



**Abbildung 11: Darstellung der Richtungssektoren der festgesetzten Zusatzkontingente**

Bei dem im westlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Wohngebäude handelt es sich bislang um eine Wohnnutzungen im Außenbereich. Die Stadt Damme hat entschieden, aus Vorsorgegesichtspunkten sicherzustellen, dass die Immissionen in diesem Teil des Plangebietes die des bisherigen Schutzanspruches (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) nicht überschreiten sollen. Zukünftig wird sich diese Wohnnutzung in einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) befinden, wo nur Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Um den gewünschten Schutz zu ermöglichen, werden, wie oben dargelegt, für das östlich davon gelegene GE Emissionskontingente aufgenommen. Zusätzlich werden im Bebauungsplan aus Vorsorgegesichtspunkten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für Lärmschutzeinrichtungen festgesetzt. Diese Flächen werden entsprechen der gutachterlichen Berechnungen auch nicht mit Emissionskontingenten belegt. Bei

den Berechnungen wurden keinerlei Abschirmungseffekte durch diese dort festgesetzte Lärmschutzwände berücksichtigt, da laut Gutachter, bei der Berechnung nach der DIN 45691, derartige Effekte keine Relevanz haben und erst in einem eventuellen Nachweisverfahren nach TA Lärm, also im Rahmen der Genehmigungsplanung, zu berücksichtigen sind.

Ursprünglich war zwischen dem GEe und dem GE eine Fläche vorgesehen, in der ein Lärmschutzwall errichtet werden sollte. Zwischenzeitlich hat sich ergeben, dass ein Teil der vorhandenen Stallgebäude ggf. für die geplante gewerbliche Nutzung umgenutzt werden sollen. Daher soll in diesem Bereich anstelle eines Lärmschutzwalls eine Lärmschutzwand errichtet werden können. Im Bebauungsplan wird hierfür eine 3 m breite Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Diese Lärmschutzwand ist mit Kletterpflanzen zu begrünen. Zwar können innerhalb von Gewerbegebieten Lärmschutzwände auf die Grenze und ohne Höhenbegrenzung errichtet werden, um jedoch die Zugänglichkeit der Lärmschutzwand zur Pflege dieser Anpflanzungen zu sichern, wird festgesetzt, dass zwischen dieser Wand und der Grenze zum GEe ein 2 m breiter nicht überbaubarer Bereich verbleibt. Zum Schutz der vorhandenen Gehölze nördlich und südlich der geplanten Lärmeinrichtung soll eine solche Lärmschutzwand auch nicht auf der vollen Länge verlaufen, sondern 10 m von der nördlich verlaufenden und 5 m von der südlich verlaufenden Geltungsbereichsgrenze abrücken. Eine solche Verkürzung wurde durch den Immissionsschutzgutachter als unbedenklich eingestuft. Die Abschirmwirkung einer Lärmschutzeinrichtung wird im Wesentlichen durch deren Höhe (Schirmkante) bestimmt. In diesem Zusammenhang ist es unerheblich, ob es sich dabei um einen Lärmschutzwall oder um eine Lärmschutzwand handelt. Bei Schallausbreitungsberechnungen nach den gängigen Vorschriften wird ein Wall grundsätzlich wie eine Wand behandelt. Im Unterschied zu einer Lärmschutzwand muss ein Lärmschutzwall an den Enden hinsichtlich dessen Höhe um mehrere Meter „auslaufen“. Dadurch verringert sich in diesen Bereichen auch die Abschirmwirkung des Walls. Aus den zuvor genannten Gründen kann eine verkürzte Lärmschutzwand effektiv die gleiche Lärminderung für potenziell Betroffene erzeugen, wie der seinerzeit geplante Lärmschutzwall.

Im Gegensatz zu einem Lärmschutzwall können an einer Lärmschutzwand ungünstige Reflexionen nach dem physikalischen Prinzip „Einfallswinkel gleich Ausfallswinkel“ auftreten. Um dies zu vermeiden, soll eine Lärmschutzwand schallabsorbierend ausgeführt werden. Neben den ökologischen Vorteilen ist deshalb im vorliegenden Fall die Festsetzung erfolgt, dass die Lärmschutzwand eine dauerhaft zu unterhaltende Begrünung erhalten muss. Die Begrünung absorbiert den Schall weitestgehend, so dass ungünstige Reflexionen an der Wand - wenn sie im konkreten Fall überhaupt auftreten - vermieden werden können. Dieser Sachverhalt ist ebenfalls im Genehmigungsverfahren zu überprüfen.

Am östlichen Rand des Plangebietes wird zudem ein 5 m breiter Streifen für Lärmschutzeinrichtungen festgesetzt. Diese Festsetzung resultiert zwar nicht aus dem gegebenen Schutzanspruch der umliegenden Wohnnutzungen, sie wurden jedoch aus Vorsorgegesichtspunkten in die Planung aufgenommen, um die östlich des Plangebietes an der Hunteburger Straße befindliche Wohnbebauung keinen weiteren zusätzlichen Gewerbeimmissionen auszusetzen, da diese inzwischen bereits überwiegend von Gewerbe umgeben ist.

Eine Lärmschutzwand entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes ist immissionsschutzrechtlich nicht erforderlich. Nördlich des Plangebietes sind im dort angrenzenden Bebauungsplan Nr. 112 ausschließlich Gewerbe und Industriegebiete festgesetzt. Gewerbegebiete dienen gem. § 8 BauNVO vor-

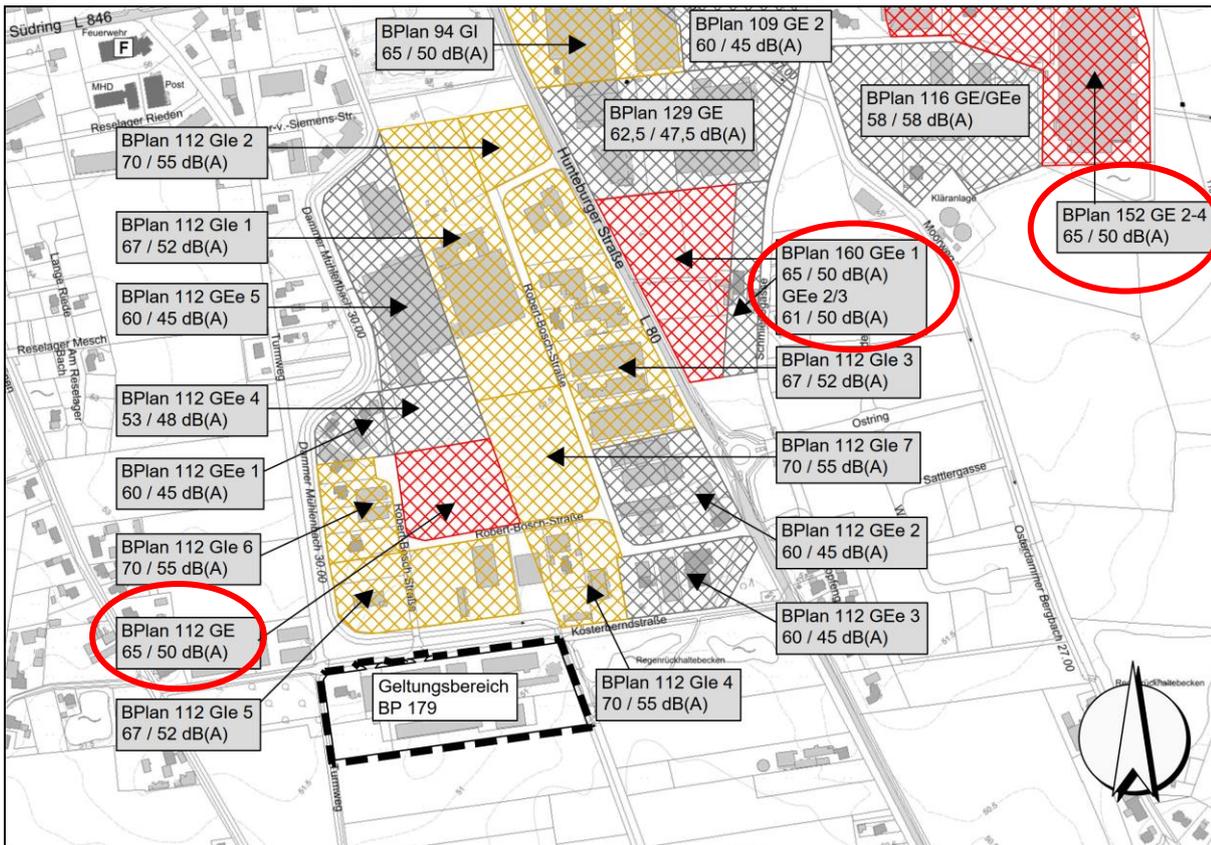
wiegend und Industriegebiete gem. § 9 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können daher sowohl in Gewerbegebiet als auch Industriegebieten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Die in den Gewerbegebieten bzw. Industriegebieten vorhandenen Wohnungen sind grundsätzlich nur im Zusammenhang mit einer gewerblichen oder industriellen Nutzung zulässig. Einem Betriebsleiterwohnhaus in einem Industrie- oder Gewerbegebiet steht kein höherer Schutzanspruch gegenüber Gewerbelärm zu, als der Betrieb, zu dem diese zuzuordnen ist, in dem jeweiligen Gebiet selber erzeugen darf. Die in den nördlich gelegenen Gebieten zulässigen Gewerbebetriebe können entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 112 (vgl. Abb. 11) einen erheblich höheren Gewerbelärm erzeugen, als von dem nun festzusetzenden Gewerbegebiet ausgehen darf. Ein Schutz vor Gewerbelärm ausgehend von den nun vorliegenden Plangebiet ist für die dort vorhandenen Betriebsleiterwohnungen daher nicht erforderlich.

Auch entlang des südlichen Randes des Plangebietes wurde auf eine Lärmschutzeinrichtung verzichtet. Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine Gehölzreihe, welche dort im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung als Kompensationsmaßnahme gepflanzt wurde. Die vorhandene Gehölzreihe soll an dieser Stelle erhalten werden.

Die Errichtung einer Lärmschutzwand im GEE aufgrund des zu erwartenden gewerbebezogenen Verkehrs auf der Kösterberndstraße ist ebenfalls nicht erforderlich. Die Befahrung der Kösterberndstraße zur Erschließung des Gewerbegebietes ist mit Hilfe der Beschilderung bereits eingeschränkt. Die Stadt hat auf Anregung der Anlieger der Ortschaft Reselage am 12.09.2018 im Verwaltungsausschuss einen Beschluss gefasst, wonach durch eine entsprechende Beschilderung im Umfeld des Plangebietes deutlich gemacht wird, dass die neuen Gewerbegebiete nur über die Robert-Bosch-Straße zu erschließen sind. Im Bereich Robert-Bosch-Straße wurde ein Verbotsschild mit dem Zusatz „Anlieger frei“ angeordnet. Darüber hinaus wurde im Bereich der Zufahrt Hunteburger Straße/Kösterberndstraße das Zeichen „Durchfahrt verboten“ angeordnet, was dazu führt, dass ein Befahren der Kösterberndstraße von der Hunteburger Straße ebenfalls nicht zulässig ist.

Die Festsetzung **der Emissionskontingente stellt sicher**, dass an keinem der im schalltechnischen Gutachten berücksichtigten Immissionsorte die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung von Zusatzkontingenten sichergestellt, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Südlich der Kernstadt von Damme hat sich in den letzten Jahrzehnten ein Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung entwickelt, die sich bis zur Kösterberndstraße erstreckt. Das Plangebiet schließt damit direkt an gewerblich genutzte Flächen an. Nördlich des Plangebietes gelten eine Reihe von Bebauungsplänen, welche die gewerbliche Entwicklung Dammes in diesem Bereich steuern. Das Plangebiet wird Teil dieses großflächigen zusammengehörenden gewerblich genutzten Bereiches von Damme. Innerhalb dieses großflächigen Areals erfolgt eine Gliederung der Baugebiete. Zwar sind in den in der Umgebung festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete überwiegend ebenfalls Lärmemissionskontingente bzw. flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt, diese liegen zum Teil jedoch so hoch, dass von einer unbeschränkten Nutzbarkeit der Flächen ausgegangen werden kann (65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) (vgl. Abb.12 rote Markierungen). Bereiche, in denen höhere Emissionen möglich sind, wurden in den Bebauungsplänen häufig als Industriegebiete festgesetzt (vgl. Abb. 12 gelbe Markierung). Es stehen damit im Stadtgebiet Damme ausreichend Flächen für lärmintensive Betriebe zur Verfügung.



**Abbildung 12: Emissionskontingente in umliegenden Gewerbe- und Industriegebieten**

### Geruchsmissionen

Der Außenbereich der Stadt Damme ist besonders durch die Ansiedlung von Tierhaltungsanlagen (Intensivtierhaltung) geprägt. Deswegen ist bei jeder Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Siedlungszwecke die jeweilige Geruchssituation im Planungsraum zu berücksichtigen.

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Tierhaltung im Plangebiet wird sich die Geruchsbelastung sowohl im Plangebiet als auch in der Umgebung des Plangebietes verringern.

Wie oben dargelegt, liegen die ermittelten Kenngrößen im überwiegenden Teil des Plangebietes nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Tierhaltung unter dem Richtwert für Gewerbe- und Industriegebiete, die auf Grundlage der Darstellung einer gewerblichen Baufläche entstehen können. Im westlichen Teil des Plangebietes werden diese Werte jedoch zum Teil geringfügig überschritten. Ein wahrnehmbarer anlantentypischer Geruch über 15 % der Jahresstunden am Immissionsort (Plangebiet) ist in der Regel als erhebliche Belästigung zu werten. Diese Zumutbarkeitsschwelle stellt aber keine gesetzliche Grenze dar, sondern unterliegt der Abwägung. Bei der Geruchsbeurteilung entsprechend der GIRL ist jeweils die tatsächliche Nutzung im Plangebiet und der Umgebung zugrunde zu legen. Bei Flächen, die an den Außenbereich grenzen, können dabei auch höhere Werte als noch verträglich erachtet werden, als dies im Siedlungsbereich der Fall wäre.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine gewachsene Gemengelage von gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung im Übergang zum Außenbereich handelt, ist für die meisten Nutzungen eine geringfügige Überschreitung der Immissionswerte zu vertreten. Das gilt auch für das im Plangebiet bereits

vorhandene Betriebsleiterwohnhaus, da es sich hierbei um das Wohnhaus des Landwirtes handelt, der bislang den im Plangebiet vorhandenen Geflügelmastbetrieb führte.

Zur Vorsorge werden in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE jedoch geruchsempfindliche Betriebe, die mit Nahrungs- und Genussmitteln umgehen, ausgeschlossen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren wird ggf. zu prüfen sein, ob je nach geplanter Art der Nutzung und Betriebsform Maßnahmen zur Reduzierung der Geruchsimmissionen erforderlich sein können.

Im vorliegenden Fall ist jedoch nicht nur die Erheblichkeit der Geruchsbelästigung innerhalb des Plangebietes, sondern auch die weitere Entwicklungsmöglichkeit der umliegenden bzw. betroffenen tierhaltenden Betriebe im Falle einer Umsetzung der Bauleitplanung zu prüfen. Die Zielsetzungen, die mit der jeweiligen Bauleitplanung verbunden sind, sind mit den Interessen bzw. Belangen der Tierhaltungsbetriebe abzuwägen.

Im südlichen Teil des Plangebietes ist seit Dezember 2013 der Bebauungsplan Nr. 151/12 "Planerische Steuerung von Tierhaltungsanlagen - Südfelde" rechtskräftig (siehe Kapitel A.2.3), in welchem die Flächen der vorhandenen Betriebe gesichert und im Gegenzug Flächen festgesetzt werden, die von Bebauung in Form von Tierhaltungsanlagen freizuhalten sind. Bei dieser Planung wurde festgestellt, dass eine Weiterentwicklung des im Plangebiet ehemals vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs am Standort aufgrund der verfügbaren Fläche und aufgrund des Immissionsschutzes nicht möglich sei. Eine Aufgabe des Standortes zugunsten einer Gewerbeentwicklung wurde bereits damals als städtebaulich sinnvoll erachtet. Bei anderen Betrieben im Umfeld des Plangebietes stellt sich die Situation ähnlich dar. Die weitere Entwicklungsfähigkeit der Tierhaltungsbetriebe in diesem Ortsteil ist bereits durch das im Süden von Damme vorhandene, enge Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und landwirtschaftlichen Betrieben eingeschränkt bzw. kaum noch gegeben und wird nicht erst durch die anstehende Planung ursächlich ausgelöst.

## **B.5 Natur und Landschaft**

### **B.5.1 Vorhandene Situation**

Zur Bearbeitung der Belange von Natur und Landschaft wurden floristische und faunistische Untersuchungen durchgeführt. In dem daraus erarbeiteten Gutachten (Dipl. Biol. Volker Moritz: Ergebnisse der floristischen und faunistischen Untersuchungen 2018, Dezember 2018) werden die potenziellen Auswirkungen der Planrealisierung auf Biotope, Brutvögel, Fledermäuse und Hirschkäfer fachgutachterlich beurteilt. Die Biotoptypen im Untersuchungsgebiet wurden im September 2018 aufgenommen. Hinweise zur Methodik sind dem Gutachten zu entnehmen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit um eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstelle, auf welcher bis Ende 2018 Geflügeltierhaltung betrieben wurde. Während im westlichen Teil des Plangebietes ein Wohngebäude mit umgebendem Ziergarten steht, befinden sich im östlichen Teil des Plangebietes vorwiegend Ställe und Nebenanlagen für die landwirtschaftliche Nutzung. Das Plangebiet ist durch diese Nutzungen bereits zu einem erheblichen Teil baulich geprägt. Neben dem Wohngebäude und den Ställen sind insbesondere in dem Bereich, der der landwirtschaftlichen Tierhaltung diente, eine Vielzahl der Flächen durch Pflasterung oder Schotter befestigt. Dadurch sind bereits ca. 14.300 m<sup>2</sup> Boden versiegelt. Dies entspricht etwa der Hälfte der Fläche des Plangebietes. Der Boden des Geltungsbereiches hat somit bereits eine intensive anthropogene Überformung erfahren. Zudem ist ein

erheblicher Teil des Plangebietes mit regelmäßig gemähtem Rasen bewachsen. Ein Teil der Fläche südlich des Betriebsleiterwohnhauses wurde zum Zeitpunkt der Bestandaufnahme im Jahr 2018 außerdem als Weidefläche für die private Tierhaltung (Rind) genutzt.

Im Plangebiet befinden sich neben einzelnen älteren Hof- und Ziergehölzen, auch Baumreihen, durch welche das Plangebiet von den südlich angrenzenden Ackerflächen und den östlich und westlich verlaufenden Wegen abgegrenzt wird. Außerdem verläuft auch innerhalb des Plangebietes eine Baumreihe, bestehend aus älteren Laubbäumen (Birken, Eichen, Buchen, Kastanie).

Nördlich und südlich des Straßenkörpers verlaufen auf dem Straßengrundstück der Kösterberndstraße Baumreihen, die zum Teil aus alten Eichen bestehen, in denen jedoch vereinzelt Lücken im Bereich der Zu- und Ausfahrten zu den Grundstücken bzw. zum nördlich der Kösterberndstraße gelegenen Gewerbegebiet vorhanden sind. Bei diesen Baumreihen handelt es sich um Wallhecken, welche einen geschützten Landschaftsbestandteil gem. § 29 Abs. 1 BNatSchG darstellen. Die Wallhecke ist im Bebauungsplan Nr. 112 als zu erhalten festgesetzt. In der Wallhecke befinden sich jedoch Lücken zwischen den Bäumen, die bislang von dem bisher ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb als Zufahrten genutzt wurde. Zudem wurde bei einer Begehung im Februar 2021 festgestellt, dass in dem Bereich, in dem die Robert-Bosch-Straße auf die Kösterberndstraße trifft im Bereich der Wallhecke einige Bäume abgängig sind. **In einem Abstand von 5 m zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind bereits ca. 50 % der Fläche gepflastert oder asphaltiert. Die daran anschließenden Flächen sind in einer Breite von 5 m bereits zu ca. 75 % versiegelt und in einigen Bereichen sogar bereits mit Gebäuden bebaut.**

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Damme in einem Übergangsbereich zwischen intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und zum Teil stark versiegelten gewerblich genutzten Flächen. Die Landschaft südlich der Siedlungsbereiche Dammes ist durch die dort vorhandenen Gewerbegebiete, landwirtschaftlichen Hofstellen sowie vereinzelt entlang der Straßen befindlichen Wohnbebauungen und kleineren Ortslagen (Südfelde) bereits durch eine bauliche Nutzung geprägt. Dies gilt insbesondere für den Geltungsbereich und die nähere Umgebung, da das Plangebiet bereits bebaut ist. Aufgrund der vorgenannten Situation ist das Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes nur von allgemeiner Bedeutung.

Die Ausläufer des FFH-Gebietes Dammer Berge reichen bis etwa 2 km nordwestlich des Geltungsbereiches. Der besondere Schutzzweck dieses im Jahr 2007 von der EU anerkannten Gebietes besteht in der Verbesserung der Repräsentanz des Hirschkäfers (*Lucanus cervus*) in diesem Naturraum. Weitere FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind im Bereich des Dümmer in großer Flächenausdehnung vorhanden. Die Entfernung zu diesen Gebieten beträgt 5 bis 7 km.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Dümmer.

Laut der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50) liegt im Plangebiet der Bodentyp Mittlerer Gley-Podsol vor. Der Boden ist jedoch stark beeinträchtigt, da ca. 50 % der Fläche bereits durch die bisherige Nutzung als landwirtschaftliche Hofstelle versiegelt sind.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Östlich des Plangebietes liegt jedoch ein Regenrückhaltebecken, welches für die Rückhaltung des Niederschlagswassers für das nördlich gelegene Gewerbegebiet benötigt wird. Zwischen dem Plangebiet und diesem Regenrückhaltebecken verläuft der Dammer Mühlenbach, der ein Gewässer II. Ordnung darstellt.

Eine detailliertere Beschreibung und Bewertung der örtlichen Situation befindet sich im Umweltbericht.

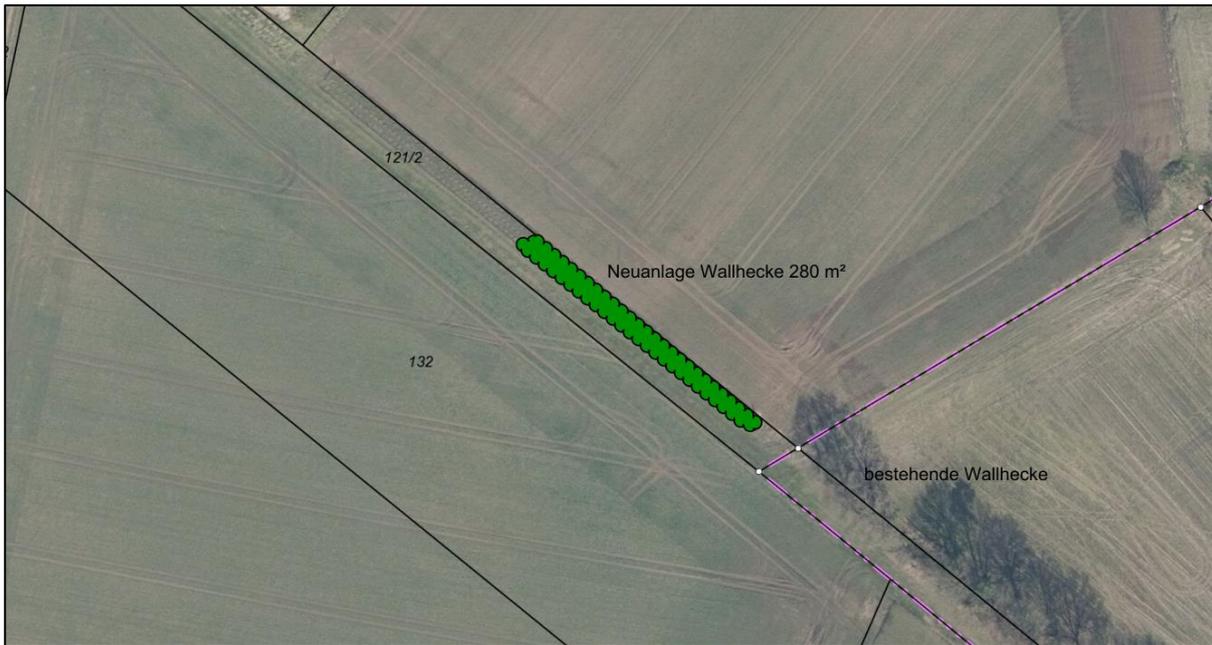
### B.5.2 Planerische Auswirkungen

Bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zwar durch die zu erwartende Erhöhung der zulässigen Versiegelung Eingriffen in die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden und Grundwasser zu erwarten, da für die Erweiterung der gewerblichen Nutzung am südlichen Rand der Stadt jedoch ein Standort gewählt wurde, der bereits erheblich durch die bauliche Nutzung vorbelastet ist, ist nur mit verhältnismäßig geringen Auswirkungen auf Natur und Landschaft auszugehen.

Durch die Umsetzung der Planung ist kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild zu erwarten, da das Plangebiet und dessen Umgebung durch den bisherigen landwirtschaftlichen Betrieb sowie die nördlich angrenzenden Gewerbegebiete bereits intensiv baulich geprägt ist. Zudem werden mit Festsetzungen zur Bauhöhe sowie zum Erhalt der vorhandenen Gehölzreihen am südlichen Rand des Plangebietes Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild minimiert.

In den geplanten Bauflächen zerstören der mit einer zusätzlichen Bebauung verbundene Bodenaustausch und die Versiegelung die Bodengenese. Dabei verliert der neu versiegelte Boden seine Funktionen für den Naturhaushalt, u. a. als Standort für Flora und Fauna und seine Filterfunktionen. Das Plangebiet ist jedoch bereits zu ca. 50% versiegelt. Das zulässige Maß der Versiegelung wird durch die bislang vorgesehenen Festsetzungen im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan auf 80% erhöht. Dadurch können ca. 6.700 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt werden. Von der zusätzlichen Bebauung sind jedoch überwiegend Biototypen von geringer Wertigkeit betroffen, da die schützenswerten Strukturen (Gehölz- und Baumreihen/ Altbäume) mehrheitlich als zu erhalten festgesetzt werden. Die im Plangebiet südlich des Wohnhauses und zum Teil zwischen den Ställen verlaufende Baumreihe wird jedoch nicht als zu erhalten festgesetzt, um einen möglichst großen Gestaltungsspielraum innerhalb der überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes zu ermöglichen.

Um die Erschließung des Plangebietes über die nun geplante Zufahrt gegenüber des Einmündungsbereiches der Robert-Bosch-Straße in die Kösterberndstraße **sowie die vorhandene Zufahrt zum Grundstück Kösterberndstraße 2** planungsrechtlich abzusichern, werden die die im Bebauungsplan Nr. 112 getroffenen Festsetzungen zum Erhalt der Wallhecke überplant und an dieser Stelle ein Gewerbegebiet festgesetzt. Darüber hinaus werden die vorhandenen Zufahrten im Bereich des GEe festgesetzt. Um weitere Eingriffe in den Baumbestand der nördlich des Plangebietes verlaufenden Wallhecke zu verhindern, wird entlang der Kösterberndstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Durch Umsetzung der festgesetzten Zufahrten durch die Wallhecke ist ein Eingriff in die geschützten Gehölzstrukturen auf einer Länge von insgesamt 16 m (2x 8 m breite Ein- und Ausfahrt) verbunden. Die Wallhecke verläuft auf dem Straßengrundstück der Kösterberndstraße und befindet sich somit im städtischen Eigentum. Im Bereich der bisherigen Zufahrt wird die Lücke in der Wallhecke durch Neuanpflanzungen geschlossen. Zusätzlich werden für die beiden neuen Durchbrüche Anträge auf Befreiung gestellt. Zum Ausgleich der Eingriffe in die Wallhecke werden insgesamt 32 m Wallhecke auf einer externen Fläche neu angelegt. Der Wallheckenersatz wird innerhalb Dammes geschaffen. Hierzu wird entlang eines Feldweges in der Gemarkung Damme, Flur 32, Flurstücksnummer 121/12 eine bestehende Wallhecke verlängert. Die Maßnahmenfläche umfasst etwa 280 m<sup>2</sup> bei einer Breite zwischen 3,5 m und 6 m.



**Abb.13: Wallheckenersatzfläche**

Mit der Umsetzung der Planung können durch eine intensivere Nutzung der Flächen als Gewerbestandort Gehölzarbeiten am Altgehölzbestand der Wallhecke verbunden sein, die zu einer Beeinträchtigung des Gehölzbestandes führen können. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Wallhecke mit einer Abwertung der angrenzenden Baum-Wallhecke um 0,3 Wertheinheiten berücksichtigt. Ein fachgerechter Rückschnitt der Bäume führt im Übrigen nicht zum Verlust der Gehölze und damit auch nicht zur Störung der Fledermausleitlinie. Aus vorsorgegesichtspunkten wird der Hinweis Nr. 8 in der Planzeichnung aufgenommen:

*„Die mit der Erstellung des Durchbruches durch die Wallhecke notwendigen Gehölzarbeiten sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren und durch ein fachlich qualifiziertes Fachunternehmen gem. ZTV-Baumpflege durchzuführen. Zur Sicherstellung der vollständigen und fachgerechten Umsetzung der Gehölzarbeiten ist eine qualifizierte Umweltbaubegleitung (UBB) durch fachkundiges Personal durchzuführen. Pflegemaßnahmen an der Wallhecke sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie nur unter Beachtung der ZTV-Baumpflege zulässig.“*

Unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan handelt es sich bei der Wallhecke um einen geschützten Landschaftsbestandteil (gem. § 29 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 22 NAGBNatSchG). Gemäß § 29 BNatSchG sind die Beseitigung des geschützten Landschaftsbestandteils sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des geschützten Landschaftsbestandteils führen können, verboten. Beeinträchtigungen der Wallhecke sind somit bereits unabhängig von der vorliegenden Planung nicht zulässig.

Aus Vorsorgegesichtspunkten werden im Bebauungsplan jedoch Festsetzungen zum Schutz der Wallhecke und deren ökologische Funktion als Fledermausfunktionsraum getroffen. Es wird eine 5 m breite Fläche für Maßnahmen (Krautsaum) zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, in der ein artenreicher Krautsaum zu entwickeln ist. Diese Flächen werden jedoch nicht in den Bereichen der vorhandenen Zufahrten festgesetzt. Da die Maßnahmenflächen zum Schutz und der Entwicklung der nördlich des Plangebietes befindlichen Wallhecke dienen soll, wird

zudem festgesetzt, dass innerhalb dieser Flächen Bodenauf- und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelung jeglicher Art unzulässig sind. Die nördlichen Baugrenzen verlaufen in der Regel in den bislang unbebauten Bereichen in einem Abstand von 5 m zur Maßnahmenfläche und in den bereits bebauten Bereichen entlang der Kanten der vorhandenen Bebauung.

Diese Bereiche sind bereits stark baulich geprägt, Gebäude und Flächenbefestigungen sind vorhanden. Die Flächen wurden auch intensiv von dem landwirtschaftlichen Betrieb genutzt. Trotz dieser Nutzung hat sich jedoch entlang der vorhandenen Gehölze eine ökologische Funktion für Fledermäuse eingestellt. Für die nun geplante Neubebauung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle nimmt die Stadt darauf nun Rücksicht, indem Gebäude nicht näher an die Gehölze heranrücken können. Zusätzlich kann der festgesetzte Krautsaum zur Stabilisierung der Situation beitragen. Da zusätzliche Versiegelungen im Bereich des Krautsaums zukünftig nicht möglich sind, erfahren die Wurzelbereiche der Wallhecke in Zukunft einen besseren Schutz vor Beeinträchtigungen. Die Stadt Damme hat damit einen Kompromiss zwischen den Ansprüchen des Naturschutzes und den privaten Interessen zur Nutzung des Grundstückes gefunden (vgl. Kapitel B 1.4 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen), der keine unverhältnismäßig starke Beeinträchtigung für die Gewerbetreibenden darstellt und gleichzeitig die ökologische Funktion der Gehölze als Fledermausleitlinie sichert. Das Gewerbegebiet ist immer noch ca. 90 m tief, so dass auch bei Berücksichtigung eines 5 m breiten Krautsaumes und den nicht überbaubaren Fläche genügend nutzbare Fläche verbleibt.

Die vorhandene Versiegelung genießt Bestandsschutz. Der Krautsaum ist im Zusammenhang mit zukünftigen Baumaßnahmen umzusetzen. Die Handlungspflicht ergibt sich in dem Fall aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes aber auch aus § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG, wonach alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen verboten sind.

Im nicht überbaubaren Bereich entlang der Wallhecke sind zukünftig zwar Versiegelungen z.B. in Form von Pflasterungen möglich, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO, Abgrabungen und Aufschüttungen werden jedoch ausgeschlossen.

Zusätzlich wird in der Planzeichnung der Verlauf der Wallhecke auf dem nördlichen Straßengrundstück nachrichtlich übernommen, um die zukünftigen Nutzer auf den Schutzstatus der Wallhecke ausdrücklich hinzuweisen. Darüber hinaus wird in die Planzeichnung ein Hinweis auf die Anwendung der DIN 18920 „Regelung zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ aufgenommen.

Unter Berücksichtigung des verhältnismäßig geringen Umfangs des Plangebietes, der bisherigen Nutzung des Plangebietes als landwirtschaftliche Hofstelle und der geringfügigen Erhöhung der bereits vorhandenen Versiegelung ist mit der Umsetzung der vorliegenden Planung nur ein geringer Eingriff in die Schutzgüter Boden, Grundwasser sowie Arten und Biotope zu erwarten.

Eine detailliertere Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen für die einzelnen Schutzgüter ist im Umweltbericht zu finden.

#### Eingriffsbilanzierung

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gem. § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu ist eine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

Um zu ermitteln, in welchem Umfang Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind, erfolgt eine Eingriffsbilanzierung in Anlehnung an das Osnabrücker Kompensationsmodell von 2016. Durch die Ermittlung des Flächenwerts vor und nach dem Eingriff lässt sich die ökologische Wertverschiebung (Kompensationswert) im Plangebiet abbilden. In der folgenden Tabelle sind dafür in den für die Eingriffsbilanzierung relevanten Flächen die Biotoptypen im Plangebiet aufgeführt, und zwar zunächst im derzeitigen Zustand (Bestand) und sodann in dem Zustand, der anzunehmen ist, wenn die Baurechte, die mit dem Bebauungsplan geschaffen werden, vollständig ausgeschöpft sind (Planung).

Neben den Biotoptypen im Plangebiet werden auch die Flächen der nördlich angrenzenden Wallhecke in die Eingriffsbilanzierung aufgenommen, da mit der Umsetzung der Planung auch Auswirkungen auf die Wallhecke zu erwarten sind. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung werden diese über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehenden Auswirkungen berücksichtigt.

Zu den Biotoptypen sind jeweils die Flächengröße in m<sup>2</sup> und die Wertstufe angegeben. Durch Multiplikation von Fläche mal Wertstufe ergibt sich der Flächenwert in auf m<sup>2</sup> bezogenen Werteinheiten.

<b>Eingriffsbilanzierung</b>				
<b>Bestand Plangebiet</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Werteinheiten</b>
		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>WF</b>	<b>WE</b>
Landwirtschaftliche Produktionsanlage	ODP	7.780	0	0
Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung	OFZ	5.940	0	0
Sonstiges Bauwerk	OYS	50	0	0
Locker bebautes Einzelhausgebiet (versiegelt)	OEL	500	0	0
Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	930	1	930
Hausgarten mit Großbäumen	PHG	1140	1,3	1.482
Sonstiger vegetationsarmer Graben	FGZ	480	1	480
Artenreicher Scherrasen	GRR	1.040	1,3	1.352
Intensivgrünland trockener Mineralböden	GIT	3.900	1,3	5.070
Intensivgrünland trockener Mineralböden/ Sonstige Weidefläche	GIT/GW	4000	1,3	5.200
Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Arten	BZE	220	1,3	286
Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Arten	BZE	2.060	1,5	3.090
Baum-Wallhecke	HWB	160	3	480
Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand	HPS	660	2	1.320
<b>Summe</b>		<b>28.860</b>		<b>19.690</b>

<b>Bestand angrenzend</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Werteinheiten</b>
		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>WF</b>	<b>WE</b>
Baum-Wallhecke	HWB	520	3	1.560
<b>Summe</b>		<b>520</b>		<b>1.560</b>

<b>Summe Bestand ins.</b>		<b>29.380</b>		<b>21.250</b>
---------------------------	--	---------------	--	---------------

Planung Plangebiet	Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheiten
		m <sup>2</sup>	WF	WE
Gewerbegebiet (versiegelte Flächen 80%)	OGG	20.909	0	0
Gewerbegebiet (sonstige Außenanlagen 20 %)	OGG	5.226	1	5.226
Fläche für Maßnahmen (Krautsaum)	GRE	1.265	1,3	1.645
Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Arten	BZE	1.460	1,5	2.190
<b>Summe</b>		<b>28.860</b>		<b>9.061</b>

Planung angrenzend	Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheiten
		m <sup>2</sup>	WF	WE
Baum-Wallhecke	HWB	520	2,7	1.404
<b>Summe</b>		<b>520</b>		<b>1.404</b>

<b>Summe Planung insg.</b>		<b>29.380</b>		<b>10.465</b>
----------------------------	--	---------------	--	---------------

<b>Kompensationsdefizit</b>				<b>-10.786</b>
-----------------------------	--	--	--	----------------

Nach der Berechnung hat die Fläche nach der Umsetzung der Planung einen um **10.786** Einheiten geringeren Wert (bezogen auf m<sup>2</sup>), die außerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Zur externen Kompensation wird auf Werteinheiten aus dem Flächenpool „Hackemoor“ der Nds. Landesforsten in der Gemeinde Bramsche (Gemarkung 3330, Flur 3, Flurstück 38) zurückgegriffen. Im Bereich des Flächenpools „Hackemoor“ soll ein bisheriger Kiefern-, Fichten- und Douglasienforst in einem Laubwald (vorwiegend Buchen und Eichen) umgebaut werden in dem eine Bewirtschaftung nach forstlichen Kriterien unterbleibt.

Der Wallheckenersatz wird innerhalb Dammes geschaffen. Hierzu wird entlang eines Feldweges in der Gemarkung Damme, Flur 32, Flurstücksnummer 121/12 eine bestehende Wallhecke verlängert. Die Maßnahmenfläche umfasst etwa 280 m<sup>2</sup> bei einer Breite zwischen 3,5 m und 6 m.

### B.5.3 Artenschutz

#### Rechtliche Ausgangslage

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden Baurechte geschaffen. Können diese Baurechte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher generalisierend abzuschätzen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.
- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.
- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren.

Der Schutzbereich umfasst nicht Nahrungs- und Jagdhabitats. Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ist eine Verschlechterung zu befürchten können Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchgeführt werden (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen). (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

- Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten.

Für die Bauleitplanung wird der Anwendungsbereich der o.g. Zugriffsverbote durch § 44 Abs. 5 BNatSchG modifiziert: sie gelten nur für die Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die europäischen Vogelarten. Die nur national durch die Bundesartenschutzverordnung unter Schutz gestellten Arten sind hingegen von den Zugriffsverboten ausgenommen.

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen sind der planerischen Abwägung nicht zugänglich und gelten unabhängig von der Bearbeitung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

#### Prüfung der Verbotstatbestände

Für die floristischen und faunistischen Untersuchungen wurden zwischen März und September 2018 an insgesamt 15 Terminen Hirschkäfer, Brutvögel und Fledermäuse erfasst. Im September wurden zudem die Biotoptypen kartiert.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope. Besonders oder streng geschützte Pflanzen-Arten sowie Arten der Roten Liste wurden nicht festgestellt.

Eine detailliertere Beschreibung der erfassten Flora und Fauna erfolgt im Umweltbericht.

In den nachfolgenden Tabellen wird zusammengefasst, inwieweit die o.g. Verbotstatbestände berührt werden und welche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ggf. zu ergreifen sind.

Verbot der Verletzung oder <b>Tötung von Tieren</b> sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen ( <b>§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG</b> ) – Maßstab: Individuum		
relevante Arten-gruppen	Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
<b>Hirschkäfer</b>	Keine	Nicht erforderlich
<b>Brutvögel</b>	Tötung von Individuen beim Entfernen von Gebüsch und Gehölzen	Beseitigung von Gebüsch und Gehölzen außerhalb der Brutzeiten (also zwischen dem 01. Oktober und 01. März) und nur tagsüber
<b>Fledermäuse</b>	Tötung von Individuen beim Entfernen von Gehölzen bzw. Gebäuden	Altbäume ab einem Brusthöhen-durchmesser $\geq 30$ cm oder andere Strukturen (auch Gebäude) mit sonstigen Hinweisen auf Quartiermöglichkeiten auf Quartiere überprüfen

Verbot der *erheblichen <b>Störung von Tieren</b> während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten ( <b>§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG</b> ) – Maßstab: Lokale Population [*eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert]		
relevante Artengruppen	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung;  Erheblichkeitsprüfung (Erhaltungszustand der lokalen Population)	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Hirschkäfer	Keine	Nicht erforderlich
Brutvögel	Keine; als streng geschützte Arten brüteten im Jahr 2018 Grünspecht und Teichhuhn im 200-m-Umkreis um das Plangebiet. Störungen, die diese Arten betreffen, sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.	Nicht erforderlich
Fledermäuse	Keine; es wurden streng geschützte Arten nachgewiesen (alle Fledermausarten sind streng geschützt), doch werden etwaige Baumaßnahmen sowie der künftige Gewerbebetrieb im Umfeld möglicher Quartiere voraussichtlich nicht zum Abwandern der Tiere führen, d. h. keine erheblichen Störungen auslösen.  (wegfallende Jagdgebiete werden durch neue Strukturen ersetzt)	Nicht erforderlich  (bei Gehölzneupflanzungen ggf. blütenreiche Bäume und Sträucher wählen)

Verbot der Entnahme, Beschädigung oder <b>Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten</b> von Tieren ( <b>§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG</b> ) – Maßstab: Individuum [Ein Verstoß liegt für die in § 44 Abs. 5 BNatSchG genannten Vorhaben nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird]		
relevante Artengruppen	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung;  Prüfung, ob die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Hirschkäfer	Keine	Nicht erforderlich
Brutvögel	Ggf. Zerstörung von Nestern/Höhlen während der Baumaßnahme, z. B. wenn diese sich in Bäumen/an Gebäuden befinden.  Art und Umfang möglicher Zerstörungen sind aktuell nicht festlegbar; im Zuge konkreter Projektplanungen sind entsprechende Untersuchungen vorzunehmen (bei Baum-/Gebäudeentnahmen: Prüfung, ob dauerhaft genutzte Brutmöglichkeiten vorhanden sind)	Ggf. Aufhängung von Nisthöhlen/Brutmöglichkeiten als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme

Verbot der Entnahme, Beschädigung oder <b>Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten</b> von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) – Maßstab: Individuum [Ein Verstoß liegt für die in § 44 Abs. 5 BNatSchG genannten Vorhaben nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird]		
relevante Ar- tengruppen	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung;  Prüfung, ob die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhe- stätten im räumlichen Zusammenhang weiter- hin erfüllt wird	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnah- men
	Ökologische Funktion wird weiterhin erfüllt, soweit erforderlichenfalls die CEF-Maßnahmen umgesetzt werden.	
<b>Fledermäuse</b>	Ggf. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Gehölzen oder Gebäuden (Fledermausquartiere)  Ökologische Funktion wird weiterhin erfüllt, soweit erforderlichenfalls die CEF-Maßnahmen umgesetzt werden	Ggf. CEF-Maßnahmen wie z. B. die Aufhängung von Fledermaus-Höhlen in verbleibenden Altbäumen

Aus artenschutzrechtlicher Sicht stehen der Umsetzung des Bebauungsplanes keine offensichtlichen Gründe entgegen, sofern die in den Tabellen genannten Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Darüber hinaus bleibt anzumerken, auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandergesetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die örtlichen Verhältnisse seit Inkrafttreten des Plans wesentlich geändert haben können.

Aus Vorsorgegesichtspunkten wird folgender Hinweis in die Planzeichnung übernommen:

*„Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September).*

*Zur Vermeidung von Verstößen gegen **artenschutzrechtliche Bestimmungen** sind unmittelbar vor dem Fällen von Bäumen, diese durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelnestern/Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Werden Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln beseitigt sind im räumlichen*

*Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Bezogen auf die Brutvögel sind entnommene dauerhaft genutzte Brutmöglichkeiten im Rahmen vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen eins zu eins auszugleichen. Bezogen auf die Fledermäuse sind je entnommenem Höhlenbaum im Rahmen vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen zwei künstliche Fledermausquartiere (Sommer- und /oder Ganzjahresquartiere, letztere bei Entnahmen von Bäumen mit BHD >50cm) anzubringen. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen haben zur Gewährleistung der ökologischen Funktion vor dem Eingriff zu erfolgen. Zum Zeitpunkt des Baubeginns ist die Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisen. Zur Dokumentation der Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen ist ein Monitoring zur Nutzung und Funktionsweise der Ausgleichsmaßnahmen anhand fachlich anerkannter Methoden durchzuführen.*

*Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentieller Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Betriebsgrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen, zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.“*

## **B.6 Ver- und Entsorgung und sonstige Infrastruktur**

### **B.6.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes OOWV gesichert. Die Löschwasserversorgung wird bei der Erschließung berücksichtigt.

### **B.6.2 Abwasserbeseitigung**

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

### **B.6.3 Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser soll innerhalb des Geltungsbereiches auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Dadurch werden erhebliche Beeinträchtigungen von Grund- und Oberflächenwasser vermieden. Im Rahmen der Genehmigungsplanung wird die Oberflächenentwässerung nachzuweisen sein.

Ob dies möglich ist, wurde durch die RP Geolabor und Umweltservice GmbH geprüft, indem der oberflächennahe Untergrund mit Hilfe von 6 Sondierbohrungen hinsichtlich seiner Durchlässigkeitseigenschaften untersucht wurde. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser am Standort, wenn auch mit einem gewissen Aufwand, möglich.

Im Plangebiet befinden sich an einigen Stellen eingelagerte wenig durchlässige Geschiebelehm- und Tonlagen. Für die Anlage von dauerhaft funktionierenden Versickerungsanlagen wurde vom Gutachter empfohlen, diese wenig durchlässigen Bodenschichten auszuheben und durch einen gut durchlässigen Füllsand auszutauschen. Die erforderliche Aushubtiefe liegt zwischen 1,3 und 2,1 m unter der aktuellen Geländeoberkante. Diese Maßnahmen sind zuvor mit den zuständigen Behörden des Landkreises abzustimmen.

#### B.6.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Planungsgebietes wird durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der RWE gesichert.

#### B.6.5 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vechta.

#### B.6.6 Altlasten

Der Stadt Damme sind keine Altlasten im Plangebiet bzw. angrenzend bekannt.

#### B.6.7 Denkmalschutz

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

## C UMWELTBERICHT

---

### C.1 Einleitung

---

#### C.1.1 Kurzdarstellung der Planung

Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll auf einer bislang im planungsrechtlichen Außenbereich befindlichen landwirtschaftlich genutzten Hofstelle eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden. Hierzu werden Gewerbegebiete festgesetzt. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den bereits nördlich des Plangebietes in größerem Umfang vorhandenen Gewerbegebieten, sodass das Plangebiet Teil dieses größeren gewerblich und industriell genutzten Areals wird.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,89 ha.

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

##### Landschaftsplan der Stadt Damme sowie Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta

Für das Gebiet der Stadt Damme liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahr 1997 und für das Gebiet des Landkreises Vechta ein Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 2005 vor.

Diese Planungen werden im vorliegenden Fall nicht näher betrachtet, da die Pläne auf einer stark veralteten Datengrundlagen von vor fast über 20 Jahren basieren und sich die Umgebung des Plangebietes durch die Entstehung des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes sowie des östlich befindlichen Regenrückhaltebeckens inzwischen stark verändert hat.

##### Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000 Gebiete

Die Ränder des FFH-Gebietes Dammer Berge befinden sich etwa 2 km nordwestlich des Geltungsbereiches. Der besondere Schutzzweck dieses Gebietes besteht in der Verbesserung der Repräsentanz des Hirschkäfers (*Lucanus cervus*) in diesem Naturraum. Aus Vorsorgegesichtspunkten wurde das plangebiet daher auf das Vorkommen von Hirschkäfern untersucht. Im Plangebiet sind jedoch keine Hirschkäfer vorgefunden worden.

Weitere FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind im Bereich des Dümmers in großer Flächenausdehnung vorhanden. Die Entfernung zu diesen Gebieten beträgt 5 bis 7 km.

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind von der vorliegenden Planung aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet nicht betroffen.

##### Erhaltungsziele und Schutzzweck anderer relevanter Schutzgebiete

Nördlich und südlich des Straßenkörpers der Kösterberndstraße verlaufen auf dem nördlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Straßengrundstück Baumreihen, die zum Teil aus alten Eichen bestehen. Bei diesen Baumreihen handelt es sich um Wallhecken, welche einen geschützten Landschaftsbestandteil gem. § 29 Abs. 1 BNatSchG darstellen. Zur Erschließung des Plangebietes werden bereits vorhandene Zufahrten durch die Wallhecke genutzt. Die übrigen Bereiche der Wallhecke werden durch die Anlegung eines artenreichen Krautsaums und den Ausschluss von Nebenanlagen, Aufschüttungen und

**Abgrabungen** in einem Abstand von 8-10 m zu den Gehölzen sowie die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten vor weiteren Beeinträchtigungen geschützt.

Andere Schutzgebiete sind im Plangebiet und seiner relevanten Umgebung nicht vorhanden.

#### sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Im Geltungsbereich befinden sich weder Überschwemmungsgebiete gemäß § 115 (2) NWG noch Hochwasser-Risikogebiete gem. § 73 Abs. 1 S. 1 WHG.

#### Besonderer Artenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders zu berücksichtigen und der Planungsraum ist hinsichtlich von Vorkommen von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten sowie europäischen Vogelarten zu überprüfen. Diese Prüfung erfolgt für die einzelnen Artengruppen in Kap. 5.3 „Artenschutz“, wo zudem auch die rechtliche Ausgangslage weiter erläutert wird.

#### Immissionsschutz

Ausgehend von dem in § 1 BauGB formulierten Grundsatz der Bauleitplanung zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommen bei der Aufstellung von Bauleitplänen verschiedene gesetzliche und lärmtechnische Regelwerke zur Anwendung, die sich in ihrer Struktur und ihren Aussagen unterscheiden. Dies hat seinen Grund in der Tatsache, dass sie auf unterschiedliche Lärmarten zugeschnitten sind.

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

Geruchsimmissionen, die durch die landwirtschaftlichen Betriebe hervorgerufen werden, sind nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zu bewerten.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist als Beurteilungsgrundlage die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als erste Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Dabei werden für Wohngebiete und Mischgebiete, in denen das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist und Gewerbegebiete, in denen das Wohnen ebenfalls unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig ist, Orientierungswerte vorgegeben, die möglichst nicht überschritten werden sollten.

#### Gewerbelärm

Neben der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dient zur Beurteilung von Auswirkungen aus Gewerbelärm die Technische Anleitung Lärm 1998 (TA Lärm), der eine normkonkretisierende Bedeutung zukommt.

**Tabelle: Beurteilungsgrundlagen für Gewerbelärm**

	DIN 18005		TA Lärm	
	Orientierungswerte		Immissionsgrenzwerte	
	tags	nachts	tags	nachts
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	55 dB(A)	40 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
<b>Mischgebiet</b>	60 dB(A)	45 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
<b>Gewerbegebiete</b>	65 dB(A)	50 dB(A)	65 dB(A)	50 dB(A)

Im Rahmen der Bauleitplanung ist bei der Planung darauf zu achten, dass die Werte der DIN 18005 möglichst nicht überschritten werden. Dies kann durch Berücksichtigung genügend großer Abstände zwischen unverträglichen Nutzungen geschehen oder durch Einschränkung der unverträglichen Nutzungen.

Mit der Einhaltung der Grenzwerte soll gewährleistet werden, dass die Bevölkerung keinen gesundheitsschädigenden Einwirkungen ausgesetzt ist. Dies haben die Städte und Gemeinden in Planungen vorsorgend zu berücksichtigen.

#### Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung

Die Stadt Damme hat den vorbeugenden Gesundheitsschutz der Bewohner in Bezug auf die Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung in die Abwägung über die Planung einzustellen.

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

Gebietskategorie	Immissionsgrenzwert*
Wohn- und Mischgebiete	0,10
Gewerbe-/ Industriegebiete	0,15

\* Ein Immissionswert von 0,10 entspricht z.B. einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m<sup>3</sup> in 10 % der Jahresstunden

Die Ermittlung der Immissionssituation für ein Plangebiet erfolgt in der Gesamtschau der relevanten Emittenten unter Berücksichtigung der Windrichtung, Tierzahlen, Stalltechnik etc.

### Kultur- und Sachgüter

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

## **C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

---

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

#### C.2.1.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

##### Biotoptypenkartierung /Bewertung

Die Biotoptypen im Untersuchungsgebiet (UG) wurden am 21.09.2018 unter Verwendung der Biotopsignaturen von v. DRACHENFELS (2016) im 100-m-Umkreis um das Plangebiet aufgenommen. Die Zuordnung der Wertfaktoren erfolgte nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell (LANDKREIS OSNABRÜCK, 2016), die des Schutzstatus nach v. DRACHENFELS (2012/2018).

##### **landwirtschaftliche Hofstelle**

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine bislang landwirtschaftlich genutzte Hofstelle. Das Plangebiet ist dadurch bereits zu einem erheblichen Teil baulich geprägt. Während der westliche Teil des Plangebietes durch das Betriebsleiterwohnhaus mit einem Ziergarten genutzt wird, befinden sich im östlichen Teil des Plangebietes vorwiegend Ställe und Nebenanlagen für die landwirtschaftliche Nutzung.

In den Bereichen, die bislang der landwirtschaftlichen Tierhaltung dienten, ist eine Vielzahl der Flächen durch Pflasterung oder Schotter befestigt. Die Übrigen Flächen sind überwiegend mit regelmäßig gemähtem Rasen bewachsen.

##### **Grünland**

Die Bereiche südlich des Betriebsleiterwohnhauses wurde zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme als Weidefläche für die private Tierhaltung (Rind) genutzt.

##### **Gehölze**

Im Plangebiet befinden sich neben einzelnen älteren Hof- und Ziergehölzen, auch Baumreihen, durch welche das Plangebiet von den südlich angrenzenden Ackerflächen und den östlich und westlich verlaufenden Wegen abgegrenzt wird. Außerdem verläuft innerhalb des Plangebietes eine Baumreihe, bestehend aus älteren Laubbäumen (Birken, Eichen, Buchen, Kastanie).

Nördlich und südlich des Straßenkörpers verlaufen auf dem Straßengrundstück der Kösterberndstraße Baumreihen, die zum Teil aus alten Eichen bestehen, in denen jedoch vereinzelt Lücken im Bereich der Zu- und Ausfahrten zu den Grundstücken bzw. zum nördlich der Kösterberndstraße gelegenen Gewerbegebiet vorhanden sind. Bei diesen Baumreihen handelt es sich um Wallhecken, welche einen geschützten Landschaftsbestandteil gem. § 29 Abs. 1 BNatSchG darstellen. Gemäß § 29 BNatSchG sind

die Beseitigung des geschützten Landschaftsbestandteils sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des geschützten Landschaftsbestandteils führen können, verboten. Die vorhandenen Gehölze der Wallhecke befinden sich außerhalb des Plangebietes. In der Wallhecke befindet sich im östlichen Teil des nun vorliegenden Plangebietes eine seit langem vorhandene Zufahrt zur landwirtschaftlichen Hofstelle. **Diese Zufahrt soll geschlossen werden. Stattdessen sollen im Bebauungsplan die nun geplante Zufahrt gegenüber des Einmündungsbereiches der Robert-Bosch-Straße in die Kösterberndstraße sowie die vorhandene Zufahrt zum Grundstück Kösterberndstraße 2 planungsrechtlich abgesichert werden.** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 179 umfasst die Bereiche dieser **Zufahrten**.

In der nachfolgenden Tabelle sind die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen mit den entsprechenden Flächengrößen sowie deren Bewertung nach dem Osnabrücker Model dargelegt.

<b>Eingriffsbilanzierung</b>				
<b>Bestand Plangebiet</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Werteinheiten</b>
		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>WF</b>	<b>WE</b>
Landwirtschaftliche Produktionsanlage	ODP	7.780	0	0
Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung	OFZ	5.940	0	0
Sonstiges Bauwerk	OYS	50	0	0
Locker bebautes Einzelhausgebiet (versiegelt)	OEL	500	0	0
Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	930	1	930
Hausgarten mit Großbäumen	PHG	1140	1,3	1.482
Sonstiger vegetationsarmer Graben	FGZ	480	1	480
Artenreicher Scherrasen	GRR	1.040	1,3	1.352
Intensivgrünland trockener Mineralböden	GIT	3.900	1,3	5.070
Intensivgrünland trockener Mineralböden/ Sonstige Weidefläche	GIT/GW	4000	1,3	5.200
Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Arten	BZE	220	1,3	286
Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Arten	BZE	2.060	1,5	3.090
Baum-Wallhecke	HWB	160	3	480
Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand	HPS	660	2	1.320
<b>Summe</b>		<b>28.860</b>		<b>19.690</b>

Innerhalb des Plangebiets waren keine besonders geschützten oder streng geschützten Pflanzen-Arten (THEUNERT 2008/2015) sowie Arten der Roten Liste (GARVE 2004) feststellbar.

Nördlich des Plangebietes verläuft eine Wallhecke, die bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen ist, da durch die Umsetzung der Planung Auswirkungen auf diese Gehölze nicht ausgeschlossen werden können.

<b>Bestand angrenzend</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Werteinheiten</b>
		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>WF</b>	<b>WE</b>
Baum-Wallhecke	HWB	520	3	1.560
<b>Summe</b>		<b>520</b>		<b>1.560</b>

<b>Summe Bestand ins.</b>		<b>29.380</b>		<b>21.250</b>
---------------------------	--	---------------	--	---------------

## Fauna

Im Rahmen einer faunistischen Untersuchung (Dezember 2018) von Dipl.-Biol. Volker Moritz wurden die potenziellen Auswirkungen der Planrealisierung auf Biotope, Brutvögel, Fledermäuse und Hirschkäfer fachgutachterlich beurteilt. Hierzu erfolgten an 15 verschiedenen Terminen faunistische Untersuchungen. Die genaue Methodik zu den einzelnen Artengruppen kann dem Gutachten entnommen werden.

### **Hirschkäfer**

Im Plangebiet wurden keine Hirschkäfer-Vorkommen nachgewiesen. Im Plangebiet befinden sich auch keine Strukturen, die für den Hirschkäfer geeignet sind.

### **Brutvögel**

Bei den im Plangebiet vorkommenden Vogelarten handelt es sich überwiegend um weit verbreitete Arten, wie beispielsweise: Buchfink, Amsel, Zilpzalp. Im Plangebiet wurden keine gefährdeten oder streng geschützten Arten erfasst. Als Art der Vorwarnliste brütete jedoch die Gartengrasmücke in dem Gehölzstreifen am südlichen Rand des Plangebietes.

### **Fledermäuse**

Im Plangebiet und dessen Umgebung wurden sieben Fledermausarten nachgewiesen. Dazu gehören: Großer Abendsegler, Kleinabendsegler, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus, Gattung Myotis. Alle Arten, mit Ausnahme des Kleinabendseglers, sind in der aktuellen Rote Liste der gefährdeten Säugetierarten in Niedersachsen mit gefährdet oder stark gefährdet verzeichnet (HECKENROTH 1993). Der Kleinabendsegler gilt demnach als „vom Aussterben bedroht“.

Innerhalb des Plangebietes gab es keine Hinweise auf Quartiere. Aufgrund des Altholzbestandes sind Baumquartiere aber denkbar, auch wenn diese ggf. nur temporär genutzt werden.

Das Plangebiet wird zudem als Jagdgebiet genutzt, wobei vorwiegend die in der Umgebung des Plangebietes gelegenen Strukturen, wie der westlich gelegene Wald, die Wallhecke und das östlich gelegene Regenrückhaltebecken als bevorzugte Jagdreviere dienen. Die Kösterberndstraße wird vom Gutachter als Flugstraße eingestuft.

## Boden / Fläche

Laut der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50) liegt im Plangebiet der Bodentyp Mittlerer Gley-Podsol vor. Der Boden ist jedoch stark beeinträchtigt, da ca. 50 % der Fläche bereits versiegelt sind.

Das Geländeniveau liegt zwischen ca. 50 – 52 m ü. NHN.

Das Plangebiet ist durch die bisherige Nutzung als landwirtschaftliche Hofstelle bereits zu einem erheblichen Teil baulich geprägt. Neben dem Wohngebäude und den Ställen sind insbesondere in dem Bereich, der der landwirtschaftlichen Tierhaltung diente, eine Vielzahl der Flächen durch Pflasterung oder Schotter befestigt. Dadurch sind bereits ca. 14.300 m<sup>2</sup> Boden versiegelt. Dies entspricht etwa der Hälfte der Fläche des Plangebietes. Der Boden des Geltungsbereiches hat somit bereits eine intensive anthropogene Überformung erfahren.

### Grundwasser

Im Naturhaushalt ist Grundwasser von großer Bedeutung zudem wird es als Trinkwasser gefördert. Die Erneuerung des Grundwassers erfolgt hauptsächlich durch versickerndes Niederschlagswasser. Während in den wärmeren Jahreszeiten die Niederschläge zu einem großen Teil von den Pflanzen aufgenommen werden und verdunsten, gelangen sie im Winter verstärkt in tiefere Bodenschichten und ergänzen den Grundwasservorrat.

Außerhalb des Plangebietes befinden sich in einer Entfernung von etwa 650 m zwei Landesmessstellen, die der Gewässerüberwachung dienen und vom NLWKN betrieben und unterhalten werden.

Im NIBIS® Kartenserver wird überwiegend eine hohe Grundwasserneubildungsrate von 251 bis 300 mm/a angegeben, nur im Osten des Geltungsbereiches hat sie mit 200 bis 250 mm/a einen etwas geringeren Wert. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits überwiegend bebaut und versiegelt ist, und die Neubildung des Grundwassers an dieser Stelle bereits stark eingeschränkt ist.

### Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Östlich des Plangebietes liegt jedoch ein Regenrückhaltebecken, welches für die Rückhaltung des Niederschlagswassers für das nördlich gelegene Gewerbegebiet benötigt wird. Zwischen dem Plangebiet und diesem Regenrückhaltebecken verläuft der Dammer Mühlenbach, der ein Gewässer II. Ordnung darstellt.

### Luft/Klima

Damme verfügt über ein ausgeglichenes Klima mit durchschnittlich 14°C im Sommer und 4°C im Winter. Über das Jahr beträgt die Durchschnittstemperatur 9°C.

Das Kleinklima im Planbereich ist von der bereits starken Versiegelung (Gebäude, Pflasterflächen etc.) geprägt.

### Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Damme in einem Übergangsbereich zwischen intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und zum Teil stark versiegelten Gewerbeflächen. Die Landschaft südlich der Siedlungsbereiche Dammes ist bereits durch eine bauliche Nutzung geprägt. Neben den dort vorhandenen Gewerbegebieten befinden sich hier auch landwirtschaftliche Hofstellen sowie vereinzelt entlang der Straßen Wohnbebauungen und kleineren Ortslagen (Südfelde). Dies gilt insbesondere für den Geltungsbereich und das nähere Umfeld, da das Plangebiet bereits bebaut ist. Aufgrund der vorgenannten Situation ist das Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes nur von allgemeiner Bedeutung.

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

### Biotope

Von der Umsetzung der Planung sind überwiegend Biotoptypen von geringer Wertigkeit betroffen, da die schützenswerten Strukturen (Gehölz- und Baumreihen/ Altbäume) mehrheitlich als zu erhalten festgesetzt werden.

Die südlich des Wohnhauses und zum Teil zwischen den Ställen verlaufende Baumreihe wird jedoch nicht als zu erhalten festgesetzt, um an dieser Stelle einen möglichst großen Gestaltungsspielraum innerhalb der überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes zu ermöglichen.

Mit der vorliegenden Planung werden zudem die erforderlichen Ein- und Ausfahrten gesichert. Durch Umsetzung der festgesetzten Zufahrten durch die Wallhecke ist ein Eingriff in die geschützten Gehölzstrukturen auf einer Länge von insgesamt 16 m (2x 8 m breite Ein- und Ausfahrt) verbunden, der auszugleichen ist. Um jedoch weitere Eingriffe in den Baumbestand der nördlich des Plangebietes verlaufenden Wallhecke zu verhindern, wird bis auf die vorhandenen und geplanten Zufahrten entlang der Kösterberndstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Zum Schutz der Wallhecke wird zudem eine 5 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, in der ein artenreicher Krautsaum zu entwickeln ist. Diese Flächen werden jedoch nicht in den Bereichen der vorhandenen Zufahrten und der geplanten Lärmschutzeinrichtungen festgesetzt. Da die Maßnahmenflächen zum Schutz und der Entwicklung der nördlich des Plangebietes befindlichen Wallhecke dienen soll, wird zudem festgesetzt, dass innerhalb dieser Flächen Bodenauf- und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelung jeglicher Art unzulässig sind. Die nördlichen Baugrenzen verlaufen in den bislang unbebauten Bereichen in einem Abstand von 5 m zur Maßnahmenfläche und in den bereits bebauten Bereichen entlang der Kanten der vorhandenen Bebauung. Auch in diesem Bereich sind zukünftig, bis auf die Zufahrten und geplanten Lärmschutzeinrichtungen, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig. Dadurch erfahren die Wurzelbereiche der Wallhecke in Zukunft im überwiegenden Teil des Plangebietes einen besseren Schutz vor Beeinträchtigungen **als dies ohne Bebauungsplan der Fall wäre**. Durch die geplanten Lärmschutzeinrichtungen und Zufahrten sind jedoch Auswirkungen auf einzelne Bäume innerhalb der Wallhecke nicht auszuschließen. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung im Kapitel C.2.1.3 werden diese über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehenden Auswirkungen berücksichtigt.

## Fauna

### **Hirschkäfer**

Auswirkungen auf die in Damme befindliche Hirschkäferpopulationen sind nicht zu erwarten, da im Plangebiet keine geeigneten Strukturen vorhanden sind und die nördlich des Plangebietes verlaufende Wallhecke sowie der westlich des Plangebietes gelegene Wald bei der Umsetzung der Planung nicht beansprucht werden. Somit werden also auch keine tierartenrelevanten Strukturen beseitigt. Die Planung wird auch keine gravierende Fernwirkung entfalten, jedenfalls nicht mehr als die bestehenden Nutzungen.

### **Brutvögel**

Lebensräume und Brutplätze, von im Plangebiet vorkommenden Vogelarten werden bei der Umsetzung der Planung ggf. überplant. Aufgrund der menschlichen Anwesenheit, Lärm, Licht, Reflexionen usw. ist davon auszugehen, dass sich einige Arten aus dem näheren Raum zurückziehen werden. Diese Verdrängungswirkungen werden durch die bestehenden Beeinträchtigungen durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung und das angrenzende Gewerbegebiet jedoch eher gering ausfallen.

Die Brutplätze von Höhlenbrütern (Gebäudebrütern) im Plangebiet werden vermutlich zumindest teilweise wegfallen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch im neuen Gewerbegebiet neue Nistmöglichkeiten für Vögel entstehen und durch diese genutzt werden.

### **Fledermäuse**

Die gewerbliche Bebauung kann zu einem teilweisen Verlust von Fledermaus-Jagdgebieten führen. Insbesondere eine Entfernung der Gehölze würde zu einer Minderung der Lebensraum-Qualität für Fledermäuse führen. Während der Bebauung kann auch kurzfristig eine Vertreibungswirkung auf Fledermäuse durch menschliche Anwesenheit während der Dämmerung, durch Licht, Reflexionen usw. wirksam werden. Letztere werden jedoch erfahrungsgemäß keine erheblichen Auswirkungen auf die lokale Fledermauspopulation haben.

In Verbindung mit den zum Zeitpunkt der durchgeführten Untersuchungen bereits bestehenden Vorbelastungen des Plangebietes (angrenzendes Gewerbegebiet, Betrieb einer Putenmastanlage) unter anderem durch bereits vorhandene Beleuchtung sind durch die Umsetzung der Planung Störungen von streng geschützten Arten als unwahrscheinlich anzusehen.

Im Zuge der Bebauung werden auch neue Strukturen geschaffen, die von Fledermäusen schnell als neue Jagdhabitate und/oder Flugstraßen genutzt werden können. Die Flugstraße über der Kösterberndstraße kann weiterhin von Fledermäusen genutzt werden. Durch den Erhalt der Gehölzstrukturen sowie einzelstehender Bäume und die Einhaltung von Abständen zu diesen Strukturen kann das Plangebiet weiterhin als Jagdgebiet von Fledermäusen genutzt werden.

### Boden / Fläche

In den geplanten Bauflächen zerstören der mit einer zusätzlichen Bebauung verbundene Bodenaustausch und die Versiegelung die Bodengenese. Dabei verliert der neu versiegelte Boden seine Funktionen für den Naturhaushalt, u. a. als Standort für Flora und Fauna und seine Filterfunktionen. Das Plangebiet ist jedoch bereits zu ca. 50% versiegelt. Das zulässige Maß der Versiegelung wird durch die bislang vorgesehenen Festsetzungen im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan auf 80% erhöht. Dadurch können ca. 6.700 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt werden. Von der zusätzlichen Bebauung sind jedoch überwiegend Biototypen von geringer Wertigkeit betroffen, da die schützenswerten Strukturen (Gehölz- und Baumreihen/ Altbäume) im mehrheitlich als zu erhalten festgesetzt werden. Unter Berücksichtigung des verhältnismäßig geringen Umfangs des Plangebietes und der geringfügigen Erhöhung der bereits vorhandenen Versiegelung ist dadurch nur ein geringer Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

### Grundwasser

Das Niederschlagswasser soll innerhalb des Geltungsbereiches auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Dadurch werden erhebliche Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate vermieden.

Ob dies möglich ist, wurde durch die RP Geolabor und Umweltservice GmbH geprüft, indem der oberflächennahe Untergrund mit Hilfe von 6 Sondierbohrungen hinsichtlich seiner Durchlässigkeitseigenschaften untersucht wurde. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser am Standort, wenn auch mit einem gewissen Aufwand, möglich.

Im Plangebiet befinden sich an einigen Stellen eingelagerte wenig durchlässigen Geschiebelehm- und Tonlagen. Für die Anlage von dauerhaft funktionierenden Versickerungsanlagen wurde vom Gutachter empfohlen, diese wenig durchlässigen Bodenschichten auszuheben und durch einen gut durchlässigen Füllsand auszutauschen. Die erforderliche Aushubtiefe liegt zwischen 1,3 und 2,1 m unter der aktuellen Geländeoberkante.

Beeinträchtigungen der Funktionalität der Landesmessstelle des NLWKN oder wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind aufgrund der vorliegenden Planung nicht zu erwarten, da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan lediglich um eine räumliche Erweiterung bestehender und zulässiger Nutzungen handelt und die neuen zusätzlichen Nutzungen nicht zu Beeinträchtigungen für die Messstelle führen.

#### Oberflächenwasser

Der Unterhaltungsverband Nr. 70 „Obere Hunte“ hat im Rahmen der Beteiligung mitgeteilt, dass die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung durch die Abgrenzung des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt ist.

Der Unterhaltungsverband hat zudem mitgeteilt, dass eine Mehrbelastung des Dammer Mühlenbaches durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten ist, sofern das Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes versickert wird. Da im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass das anfallende Niederschlagswasser vollständig vor Ort zu versickern ist, sind somit keine Beeinträchtigungen oder eine Mehrbelastung des Dammer Mühlenbachs zu erwarten.

#### Luft/Klima

Die weitere Verdichtung der Bebauung im Geltungsbereich führt in der Regel zu stärkeren Temperaturschwankungen, weil sich die Luft über versiegelten Flächen in Folge von Sonneneinstrahlung stärker erwärmt als über Flächen, die von Vegetation bedeckt sind. In relevanter Weise betrifft diese Wirkung jedoch nur den Geltungsbereich selbst. Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist und nur ein geringfügig höheres Maß der baulichen Nutzung ermöglicht wird, wird die Beeinträchtigung von Luft und Klima als nicht erheblich eingestuft.

#### Landschaft

Das Plangebiet ist bereits durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Hofstelle geprägt. Eine Laubgehölzhecke, die das Plangebiet von der südlich angrenzenden offenen Landschaft abgrenzt wird als zu erhalten festgesetzt. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

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

#### Vermeidung/Verringerung

Aus der Sicht der Ortsentwicklung handelt es sich um einen geeigneten Standort für ein Gewerbegebiet, da es sich an vorhandene Gewerbe und Industriegebiete anschließt, bereits durch die bisherige Nutzung als landwirtschaftliche Betriebsstelle überwiegend bebaut und versiegelt ist und somit eine Inanspruchnahme von bisher ungenutzten Flächen in der offenen Landschaft vermieden werden können.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dürfen durch den Eingriff nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt werden. Die Vermeidung von Beeinträchtigungen ist somit ein vorrangiges Ziel.

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

- Begrenzung der Bauhöhe auf maximal 15,0 m,
- Erhalt der Laubgehölze entlang südlichen Geltungsbereichsgrenze.
- Begrünung der festgesetzten aktiven Lärmschutzeinrichtungen
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort
- Schutz der Wallhecke durch etwa 8 - 10 m breite Schutzzone:
  - Krautsaum
  - Nicht überbaubare Bereiche in denen **Nebenanlagen**, Bodenauf- und -abgrabungen **sowie** Boden- und Materialablagerungen unzulässig sind

Die Maßnahmen zur Vermeidung werden im Bebauungsplan zusätzlich zu den Festsetzungen in der Planzeichnung durch textliche Festsetzungen festgeschrieben.

#### Eingriffsbilanzierung

Sind erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 18 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu ist eine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

Zur Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird das Osnabrücker Kompensationsmodell von 2016 herangezogen. Durch die Ermittlung des Flächenwerts vor und nach dem Eingriff lässt sich die ökologische Wertverschiebung (Kompensationswert) im Plangebiet und im Einzelfall auch in den angrenzenden Bereichen abbilden. Bei diesem Modell werden die Biotoptypen erfasst und nach im Modell vorgegebenen Regeln mit Wertstufen versehen. Durch Multiplikation der Wertstufe mit der Flächengröße ergeben sich Werteinheiten. Wenn, die Zahl der Werteinheiten nach Durchführung der Planung geringer ist, als zuvor, wird das Defizit durch Aufwertung einer Fläche außerhalb des Plangebietes kompensiert.

Die Summe der Werteinheiten für den Bestand beträgt im Plangebiet **19.690** Werteinheiten (vgl. Kapitel C 2.1.1 Bestandsaufnahme). Zusammen mit den Werteinheiten für die angrenzende Wallhecke entlang der Kösterberndstraße ergeben sich in der Summe 21.250 Werteinheiten.

In der folgenden Tabelle sind die nach der Umsetzung der Planung zu erwartenden Biotoptypen und deren Bewertung aufgeführt.

Planung Plangebiet	Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheiten
		m <sup>2</sup>	WF	WE
Gewerbegebiet (versiegelte Flächen 80%)	OGG	20.909	0	0
Gewerbegebiet (sonstige Außenanlagen 20 %)	OGG	5.226	1	5.226
Fläche für Maßnahmen (Krautsaum)	GRE	1.265	1,3	1.645
Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Arten	BZE	1.460	1,5	2.190
<b>Summe</b>		<b>28.860</b>		<b>9.061</b>

Planung angrenzend	Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheiten
		m <sup>2</sup>	WF	WE
Baum-Wallhecke	HWB	520	2,7	1.404
<b>Summe</b>		<b>520</b>		<b>1.404</b>

<b>Summe Planung insg.</b>		<b>29.380</b>		<b>10.465</b>
----------------------------	--	---------------	--	---------------

<b>Kompensationsdefizit</b>				<b>-10.786</b>
-----------------------------	--	--	--	----------------

Nach der Berechnung hat die Fläche nach der Umsetzung der Planung einen um **10.786** Einheiten geringeren Wert (bezogen auf m<sup>2</sup>), die außerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

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

Der Wallheckenersatz wird innerhalb Dammes geschaffen. Hierzu wird entlang eines Feldweges in der Gemarkung Damme, Flur 32, Flurstücksnummer 121/12 eine bestehende Wallhecke verlängert. Die Maßnahmenfläche umfasst etwa 280 m<sup>2</sup> bei einer Breite zwischen 3,5 m und 6 m.

## C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

### C.2.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

#### Verkehrslärm

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine größeren Straßen, von denen erhebliche Beeinträchtigungen ausgehen könnten. Die Landesstraße 80 „Hunteburger Straße“ verläuft in einer Entfernung von ca. 250 m bis 300 m Luftlinie. Aufgrund der Entfernung in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Nutzung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

#### Gewerbelärm

Am südlichen Rand der Stadt Damme hat sich ein Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung entwickelt. Diese Nutzungen erstrecken sich inzwischen bis direkt nördlich angrenzend an das nun vorliegende Plangebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen Umgebung sind daher durch die Geräuschimmissionen ausgehend von den umliegenden Gewerbegebieten belastet.

Im Plangebiet selbst befindet sich bislang jedoch noch kein Gewerbe.

#### Geruchsimmissionen

In einem Umkreis von 600 m zum Planungsbereich befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungsanlagen, von denen Geruchsemmissionen ausgehen.

Die bisher im Plangebiet betriebene landwirtschaftliche Tierhaltung wurde Ende 2018 beendet. Von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde unter Einbeziehung von fünf in der Umgebung vorhandenen Betrieben untersucht, wie sich die immissionsschutzrechtliche Situation im Plangebiet nach der Aufgabe der landwirtschaftlichen Tierhaltung darstellt. Hierzu wurde eine Ausbreitungsrechnung erstellt.

Wie das Gutachten zeigt, liegen die ermittelten Kenngrößen im überwiegenden Teil des Plangebietes unter dem Richtwert für Gewerbe- und Industriegebiete (15% der Jahresstunden). Im westlichen Teil des Plangebietes werden die Richtwerte jedoch zum Teil geringfügig überschritten und betragen bis zu 19% der Jahresstunden am südwestlichen Rand des Plangebietes.

#### Altlasten

Der Stadt Damme sind keine Altlasten im Plangebiet bzw. angrenzend bekannt.

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

#### Gewerbelärm

Im Plangebiet werden Gewerbegebiete (GE/ GEE) festgesetzt. Die Realisierung der Gewerbegebiete ist in der Regel mit Emissionen verbunden, die von den Gewerbebetrieben und Anlagen ausgehen und unter Umständen schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Wohnbebauung) beeinträchtigen können.

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurde von **der I+B Akustik GmbH** ein schalltechnisches Gutachten erstellt und untersucht, welche gewerblichen Geräuschemissionen durch die geplante Nutzung im Plangebiet verursacht werden dürfen, ohne dass immissionsschutzrechtliche Konflikte entstehen und in der Umgebung des Plangebietes auch zukünftig potenzielle Gewerbeflächen möglich sind. Da sich in der Umgebung des Plangebietes mehrere Gewerbegebiete befinden, sind davon ausgehende Geräuschimmissionen als Vorbelastung zu berücksichtigen. Diese wurde im Rahmen des Gutachtens umfassend untersucht.

Im schalltechnischen Gutachten wurden für die einzelnen Baugebiete unter Berücksichtigung der Vorbelastung Emissionskontingente und Zusatzkontingente ermittelt, die sicherstellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Immissionsorten nicht überschritten werden und gleichzeitige eine sinnvolle Nutzbarkeit des Gewerbegebietes möglich ist. Die genauen Eingangsdaten und die Ergebnisse für diese Berechnungen sind im Gutachten zu finden. Die entsprechenden Emissionskontingente und Zusatzkontingente werden im Bebauungsplan festgesetzt.

#### Geruchsimmissionen

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Tierhaltung im Plangebiet wird sich die Geruchsbelastung sowohl im Plangebiet als auch in der Umgebung des Plangebietes verringern.

Die ermittelten Kenngrößen liegen im überwiegenden Teil des Plangebietes nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Tierhaltung unter dem Richtwert für Gewerbe- und Industriegebiete, die auf Grundlage der Darstellung einer gewerblichen Baufläche entstehen können. Im westlichen Teil des Plangebietes werden diese Werte jedoch zum Teil geringfügig überschritten. Ein wahrnehmbarer anlagentypischer Geruch über 15 % der Jahresstunden am Immissionsort (Plangebiet) ist in der Regel als erhebliche Belästigung zu werten. Diese Zumutbarkeitsschwelle stellt aber keine gesetzliche Grenze dar, sondern unterliegt der Abwägung. Bei der Geruchsbeurteilung entsprechend der GIRL ist jeweils die tatsächliche Nutzung im Plangebiet und der Umgebung zugrunde zu legen. Bei Flächen, die an den Außenbereich grenzen, können dabei auch höhere Werte als noch verträglich erachtet werden, als dies im Siedlungsbereich der Fall wäre.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine gewachsene Gemengelage von gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung im Übergang zum Außenbereich handelt, ist für die meisten Nutzungen eine geringfügige Überschreitung der Immissionswerte zu vertreten. Das gilt auch für das im Plangebiet bereits vorhandene Betriebsleiterwohnhaus, da es sich hierbei um das Wohnhaus des Landwirtes handelt, der bislang den im Plangebiet vorhandenen Geflügelmastbetrieb führte.

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

##### Gewerbelärm

Bei dem im westlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Wohngebäude handelt es sich bislang um eine Wohnnutzungen im Außenbereich. Die Stadt Damme hat entschieden aus Vorsorgegesichtspunkten sicherzustellen, dass die Immissionen in diesem Teil des Plangebietes die des bisherigen Schutzanspruches nicht überschreiten.

**Zu diesem Zweck werden im GE Emissionskontingente 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts mit richtungsbezogenen Zusatzkontingenten festgesetzt und im GEe sind nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.**

Lärmschutzeinrichtungen sind laut dem schalltechnischen Gutachten nicht erforderlich, **sofern die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden. Zwischen den GEe und dem GE und am östlichen Rand des Plangebietes werden jedoch 3 bzw. 5 m breite Streifen für Lärmschutzeinrichtungen festgesetzt.** Diese Festsetzungen resultiert zwar nicht aus dem gegebenen Schutzanspruch der umliegenden Wohnnutzungen, sie wurde jedoch aus Vorsorgegesichtspunkten in die Planung aufgenommen.

##### Geruchsimmissionen

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe werden aus Vorsorgegesichtspunkten geruchsempfindliche Betriebe, die mit Nahrungs- und Genussmitteln umgehen, ausgeschlossen.

### C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

#### C.2.3.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Nach Informationen der Stadt Damme befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- oder Bodendenkmäler. In der Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich keine Gebäude, die als Kulturdenkmal einzustufen sind.

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

Bei der Durchführung der Planung gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation. Für die Grundstücke, die vorhandenen Gebäude und die ausgeübten Nutzungen entstehen keine nachteiligen Auswirkungen. Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

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

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

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

Bei Nichtrealisierung des Bebauungsplanes gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation. Für die Grundstücke, die vorhandenen Gebäude und die ausgeübten Nutzungen entstehen keine nachteiligen Auswirkungen. Die bisherige Nutzung des Plangebietes als landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltungsanlagen hätte ggf. noch einige Jahre erfolgen können. Bei vorherigen Planungen wurde jedoch bereits festgestellt, dass eine Weiterentwicklung des im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs am Standort aufgrund der verfügbaren Fläche und aufgrund des Immissionsschutzes nicht möglich sei. Eine Aufgabe des Standortes zugunsten einer Gewerbeentwicklung wird daher bereits seit längerem als städtebaulich sinnvoll erachtet.

### C.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

<b>Planungsalternativen mit deutlich weniger nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>Planerische Abwägung</b>
Festsetzung einer baulichen Nutzung von welcher weniger Emissionen ausgehen (z.B. Mischgebiet)	Umwandlung einer bislang baulich intensiv genutzten landwirtschaftlichen Hofstelle (Putenmastbetrieb) zu einem Gewerbegebiet. Es ist davon auszugehen, dass die bisherige Nutzung nicht nur mit erheblichen Geruchsemissionen, sondern durch den An- und Abtransport des Geflügels sowie den Betrieb auf dem Gelände bereits mit erheblichen Schallemissionen, aber auch Lichtemissionen, verbunden gewesen ist.

	<p>Es handelt sich um eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung im Anschluss an bestehende Gewerbe- und Industriegebiete.</p> <p>Der Gewerbestandort Damme wird gestärkt.</p> <p>Ein Eingriff in bisher ungenutzte siedlungsnahen Freiräume für erforderliche Gewerbegebiete wird vermieden.</p>
geringeres Maß der baulichen Nutzung	<p>Das Plangebiet ist bereits etwa zur Hälfte versiegelt.</p> <p>Es handelt sich lediglich um eine geringfügige Nachverdichtung eines bereits baulich genutzten Bereiches.</p>
Weitere Lärmschutzeinrichtung in Richtung Süden	<p>Eine solche Lärmschutzeinrichtung ist laut schalltechnischem Gutachten immissionsrechtlich nicht erforderlich und würde die Entfernung, der vorhandenen Gehölzreihe erforderlich machen, die ursprünglich für die landwirtschaftliche Nutzung als Kompensationsmaßnahme hergestellt wurde.</p>

### C.2.6 Wechselwirkungen

Die Umweltauswirkungen einer Planung lassen sich bei einer isolierten Betrachtung jedes einzelnen Schutzgutes oder Umweltbelanges nicht vollständig erfassen, da diese Bestandteil eines komplexen Systems von vielfältigen wechselseitigen Abhängigkeiten sind. Im Rahmen der Umweltprüfung geht es nicht darum, die ökosystemaren Zusammenhänge abzubilden. Es geht an dieser Stelle vielmehr darum, solche Wechselwirkungen zu erkennen und herauszustellen, die für die Bewertung der Umweltauswirkungen aufgrund besonderer Umstände in der Planung zusätzliche Aspekte darstellen. So kann z.B. eine Lärmschutzwand aus Gründen des Lärmschutzes sinnvoll sein, hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes demgegenüber negativ zu bewerten sein.

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

### C.2.7 Kumulierung

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

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

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

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

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

Im Plangebiet sind Betriebe, die überwiegend oder ausschließlich der Erzeugung von erneuerbarer Energie (Wind- und Sonnenenergie, Biomasse, etc.) dienen, nicht zulässig. Diese Betriebe werden ausgeschlossen, da sie i.d.R. sehr stark flächenbeanspruchend sind, aber kaum Arbeitsplätze schaffen. Es ist jedoch das Ziel der Stadt Damme, mit der Bereitstellung der Gewerbeflächen auch den Arbeitsmarkt zu fördern.

Ausnahmsweise sind jedoch Anlagen zulässig, die als untergeordneter Bauteil im Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb stehen und die der Erzeugung von Energie mittels Windkraft, Photovoltaik- oder Sonnenkollektoranlagen dienen. Eine südorientierte Bebauung für die Installation von Fotovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist in dem Gebiet ebenfalls möglich; die passive Nutzung der Sonnenenergie und insbesondere eine südliche Ausrichtung der Gebäude sind möglich.

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

### C.2.10 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

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

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

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

### C.2.11 Berücksichtigung schwerer Unfällen oder Katastrophen

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

## **C.3 Zusätzliche Angaben**

---

### C.3.1 Beschreibung technischer Verfahren

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

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

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

[http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX\\_Umweltkarten/](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/)

aufrufen lässt.

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

Weitere Beschreibungen technischer Verfahren befinden sich in den jeweiligen Fachgutachten.

### C.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben haben sich nicht ergeben.

### C.3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

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

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

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

#### C.3.4 Zusammenfassung

Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll eine bislang im planungsrechtlichen Außenbereich befindliche, baulich intensiv genutzte landwirtschaftliche Hofstelle (Putenmastbetrieb) einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,89 ha.

Von der Umsetzung der Planung sind überwiegend Biotoptypen von geringer Wertigkeit betroffen, da die schützenswerten Strukturen (Gehölz- und Baumreihen/ Altbäume) mehrheitlich als zu erhalten festgesetzt werden. Unter Berücksichtigung des verhältnismäßig geringen Umfangs des Plangebietes und der geringfügigen Erhöhung der bereits vorhandenen Versiegelung (zusätzlich etwa 6.700 m<sup>2</sup>) ist nur ein geringer Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten. Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist und nur ein geringfügig höheres Maß der baulichen Nutzung ermöglicht wird, wird die Beeinträchtigung von Luft und Klima als nicht erheblich eingestuft. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind ebenfalls nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen oder wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind aufgrund der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Nach der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von **10.786** Werteinheiten, die außerhalb des Plangebietes zu kompensieren sein werden. Zur externen Kompensation wird auf Flächen aus dem Flächenpool „Hackemoor“ der Nds. Landesforsten in der Gemeinde Bramsche zurückgegriffen. Der Wallheckenersatz wird innerhalb Dammes geschaffen. Hierzu wird entlang eines Feldweges in der Gemarkung Damme, Flur 32, Flurstücksnummer 121/12 eine bestehende Wallhecke verlängert. Die Maßnahmenfläche umfasst etwa 280 m<sup>2</sup> bei einer Breite zwischen 3,5 m und 6 m.

Durch die Umsetzung der Planung ist eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten, sofern Vermeidungsmaßnahmen erfolgen.

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Tierhaltung im Plangebiet wird sich die Geruchsbelastung sowohl im Plangebiet als auch in der Umgebung des Plangebietes verringern.

Im Bebauungsplan werden Emissionskontingente und Zusatzkontingente festgesetzt, die sicherstellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an den relevanten Immissionsorten nicht überschritten werden und gleichzeitige eine sinnvolle Nutzbarkeit des Gewerbegebietes möglich ist. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm sind also nicht zu erwarten.

#### C.3.5 Referenzliste

Drachenfels, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016.

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

Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS® Kartenserver) auf der Seite <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

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

Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Kösterberndstraße“ der Stadt Damme, **I+B Akustik GmbH, Oldenburg, 20.09.2021,**

Geruchsausbreitungsberechnung, Landwirtschaftskammer Nds., 04.10.2017

Immissionsschutzgutachten, Landwirtschaftskammer Nds., 10.04.2019

Ergebnis der floristischen und faunistischen Untersuchungen 2018 (Biotoptypen, Hirschkäfer, Brutvögel, Fledermäuse) Bebauungsplan Nr. 179 „Kösterberndstraße“, Moritz-Umweltplanung, Oldenburg, Dezember 2018

Bericht/Dokumentation zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, RP Geolabor und Umweltservice GmbH, Cloppenburg, Oktober 2019

## D STÄDTEBAULICHE WERTE

Nutzungsart	m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet (GEe)	6.675
Gewerbegebiet (GE)	20.920
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft (Krautsaum)	1.265
<b>Geltungsbereich</b>	<b>28.860</b>

## E VERFAHRENSVERMERKE

### öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179 öffentlich in der Zeit vom 09.12.2019 bis einschließlich 15.01.2020 ausgelegen.

Damme, den ..... ..

.....  
Bürgermeister

### Erste erneute öffentliche Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung hat der Rat der Stadt Damme eine Änderung des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 179 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB beschlossen.

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... .. gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... .. gegeben.

Damme, den ..... ..

.....  
Bürgermeister

### Zweite erneute öffentliche Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung hat der Rat der Stadt Damme eine Änderung des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 179 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB beschlossen.

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... .. gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... .. gegeben.

Damme, den ..... ..

.....  
Bürgermeister

**Dritte erneute öffentliche Auslegung**

Nach der öffentlichen Auslegung hat der Rat der Stadt Damme eine Änderung des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 179 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB beschlossen.

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Damme, den .....

.....

Bürgermeister

**Vierte erneute öffentliche Auslegung**

Nach der öffentlichen Auslegung hat der Rat der Stadt Damme eine Änderung des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 179 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB beschlossen.

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Damme, den .....

.....

Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Damme zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 179 in der Sitzung am ..... beschlossen.

Damme, den .....

.....

Bürgermeister