

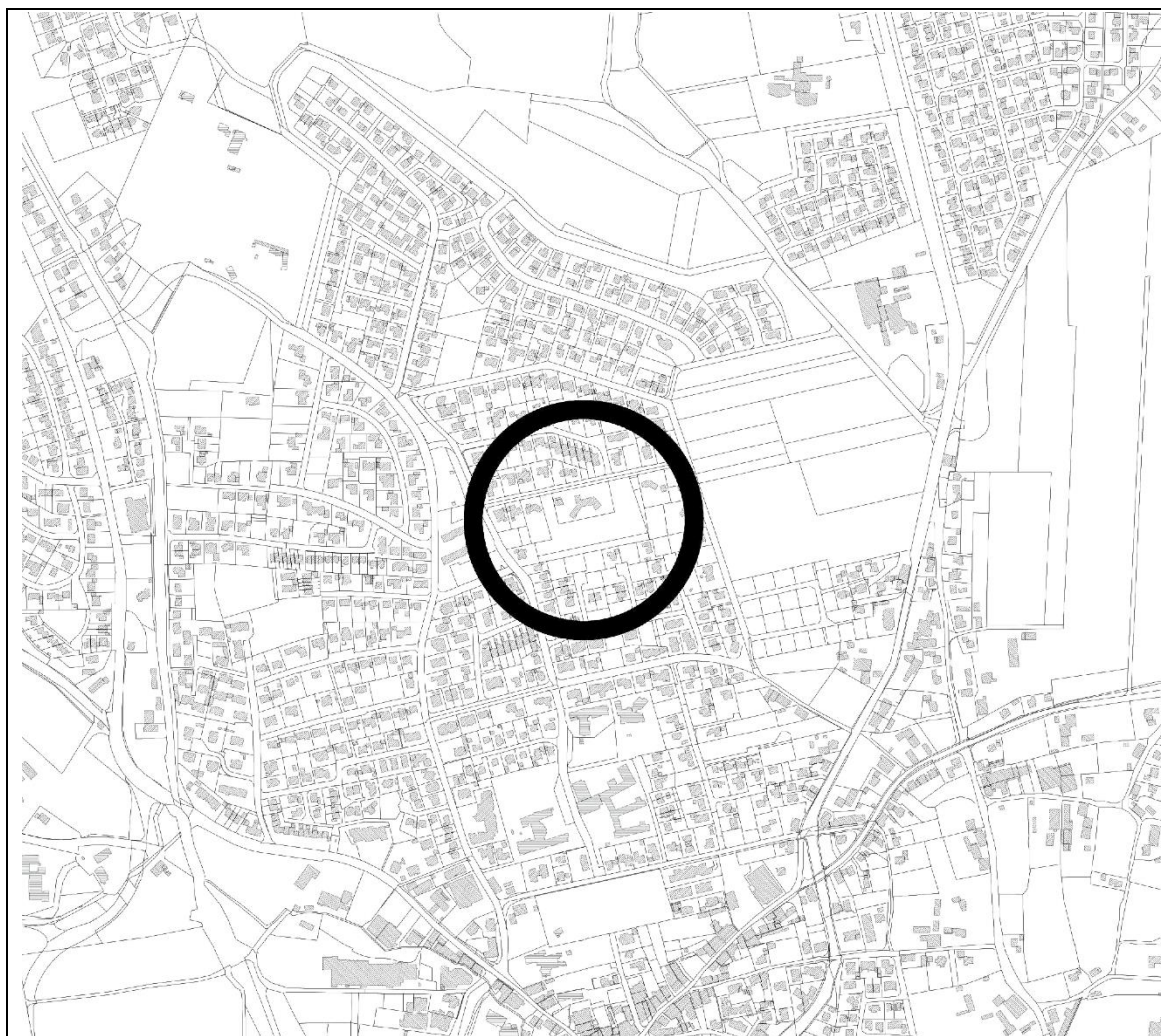
Stadt Damme

Bebauungsplan Nr. 36 „Steinbrink II“ mit örtlichen Bauvorschriften

1. Änderung -Verfahren gemäß § 13a BauGB-

Begründung

-Entwurf-



INHALTSVERZEICHNIS

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
1.2	LAGE	3
2	PLANERISCHE VORGABEN	4
2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
2.2	BEBAUUNGSPLAN NR. 36 „STEINBRINK II“	4
3	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG.....	5
3.1	ÜBERBAUBARE BEREICHE, ALLGEMEINE WOHNGEBIETE WA 1 BIS 3.....	5
3.2	SONSTIGES.....	5
3.3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 84 NBAUO.....	5
4	VORPRÜFUNG.....	7
4.1	VERSIEGELUNG	7
4.2	VORPRÜFUNG	7
4.2.1	<i>Schutzgüter</i>	7
4.2.2	<i>Boden</i>	7
4.2.3	<i>Wasser</i>	8
4.2.4	<i>Klimaauswirkungen, Luft</i>	8
4.2.5	<i>Landschaftsbild</i>	8
4.2.6	<i>Biologische Vielfalt</i>	8
4.2.7	<i>Mensch und Gesundheit</i>	8
4.2.8	<i>Kultur- und Sachgüter</i>	8
4.2.9	<i>Artenschutz</i>	8
4.3	FAZIT	9
5	VER- UND ENTSORGUNG.....	10
5.1	TRINKWASSERVERSORGUNG	10
5.2	OBERFLÄCHENWASSER.....	10
5.3	SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG.....	10
5.4	STROMVERSORGUNG	10
5.5	LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	10
5.6	ABFALLENTSORGUNG.....	10
6	HINWEISE.....	11
7	VERFAHRENSABLAUF	12

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Eigentümer des Grundstücks „Grüner Weg 14“ (Flurstück 43/17, Flur 85) beabsichtigt, auf seinem hinteren Grundstück in Erweiterung des bestehenden Wohnhauses ein zusätzliches Wohngebäude mit einer Wohneinheit zu errichten. Das geplante Gebäude überschreitet bislang die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 „Steinbrink II“ mit einer Tiefe von 25 m ausgewiesene überbaubare Fläche.

Die übrigen straßenseitigen Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes sind ebenfalls mit einem 25 m tiefen Bauteppich belegt, der auch hier die z. T. relativ großen Gartenbereiche bislang unberücksichtigt lässt und nur den vorhandenen Gebäudebestand erfasst. Im Sinne einer stärker auf eine zukünftige Innenentwicklung ausgerichteten Siedlungsentwicklung soll deshalb auch hier durch Ausweitung der überbaubaren Flächen auf die Gartenbereiche eine moderate bauliche Nachverdichtung der Grundstücke ermöglicht werden. Es soll festgesetzt werden, dass bezogen auf eine bestimmte Mindestgrundstücksgröße maximal 1 Wohneinheit und zugleich pro Wohngebäude ebenfalls maximal eine bzw. zwei Wohneinheiten zulässig sind. Ziel ist es, auch den übrigen Grundstückseigentümern die Möglichkeit zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums einzuräumen, ohne dabei den bestehenden Charakter des durchgrünten Wohnquartiers wesentlich zu verändern.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Innenbereichslage handelt und der potentielle zusätzliche Versiegelungsgrad sehr deutlich unter 20.000 m² liegt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 liegt die zusätzlich mögliche Versiegelung (Hinterlieger-Bebauung) bei etwa 2.700 m². Somit liegt die anzurechnende Versiegelung deutlich unter der zulässigen Versiegelung von 20.000 m² beim Verfahren gemäß § 13a BauGB, das Hauptkriterium für ein Verfahren gemäß § 13a BauGB wird somit eingehalten.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Es wird das Verfahren gem. § 13a BauGB gewählt.

1.2 Lage

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Stadtgebiet von Damme.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3 ha.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

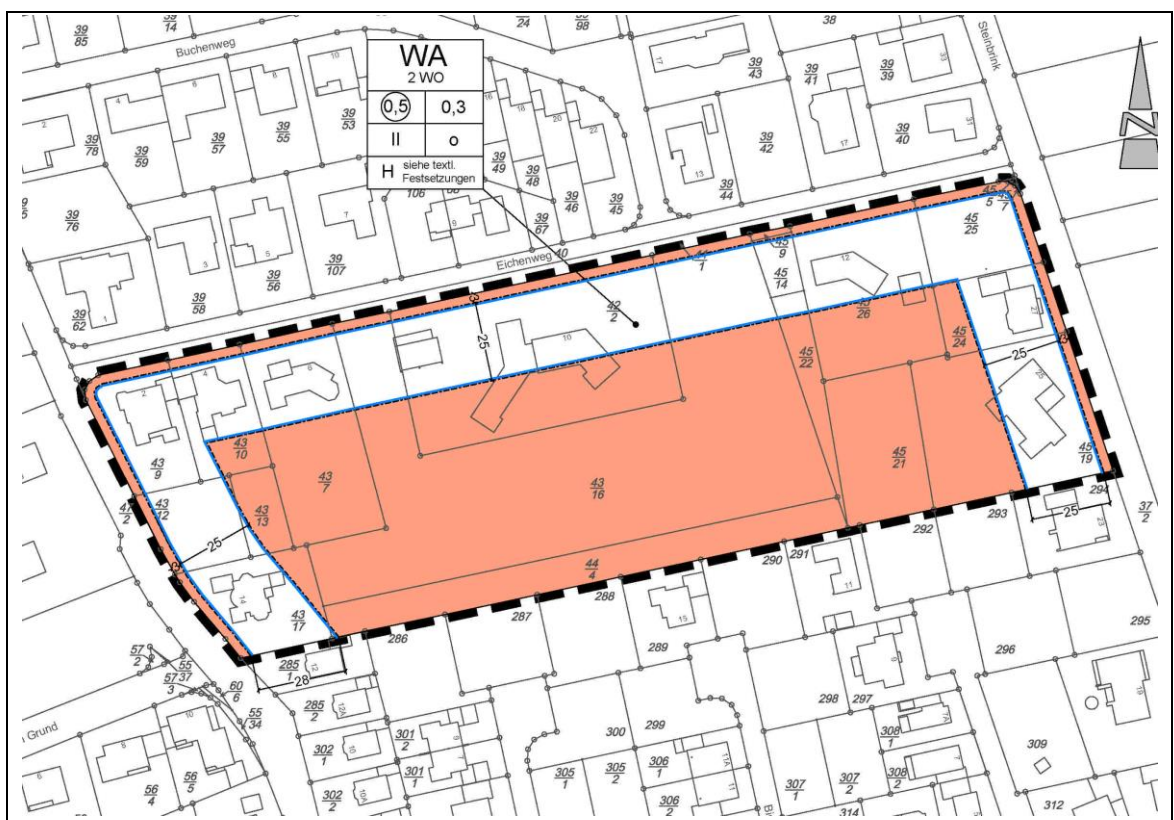
Im Flächennutzungsplan für die Stadt Damme werden im Plangebiet Wohnbauflächen dargestellt.

Die Planungsabsicht der moderaten städtebaulichen Verdichtung ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.2 Bebauungsplan Nr. 36 „Steinbrink II“

Der Bebauungsplan Nr. 36 II setzt für den Änderungsbereich allgemeine Wohngebiete fest.

Bebauungsplan Nr. 36 „Steinbrink II“



Der Bebauungsplan setzt entlang der Straßen jeweils einen linienhaften überbaubaren Bereich fest, sodass eine einreihige Bebauung zulässig ist. Es wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 0,5 bei offener Bauweise fest. Es sind 2 Vollgeschosse zulässig, die Anzahl der Wohneinheiten ist auf 2 Wohnungen beschränkt.

3 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Es soll festgesetzt werden, dass bezogen auf eine bestimmte Mindestgrundstücksgröße maximal 1 Wohneinheit und zugleich pro Wohngebäude ebenfalls maximal eine bzw. zwei Wohneinheiten zulässig sind.

3.1 Überbaubare Bereiche, Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis 3

Die überbaubaren Bereiche werden erweitert, und in drei Bereiche aufgeteilt, sodass eine Hinterlieger-Bebauung ermöglicht wird.

Das allgemeine Wohngebiet wird in WA 1 bis 3 gegliedert:

1. Die bisherigen straßenseitigen Bauflächen werden als WA 1 festgesetzt: Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaus höchstens eine Wohnung zulässig.
2. Die zusätzliche kleine Baufläche im Westen wird als WA 2 festgesetzt: Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) sind pro volle 400 m² Baugrundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig. Da es sich hier nur um eine kleine Erweiterungsfläche handelt
3. Die weiteren zusätzlichen Bauflächen werden als WA 3 festgesetzt: Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 3) sind pro volle 500 m² Baugrundstücksfläche höchstens zwei Wohnungen

3.2 Sonstiges

Ansonsten werden die Festsetzungen auf dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 36 II „Steinbrink“ übernommen.

3.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Es werden die örtlichen Bauvorschriften aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen:

1. Der Räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Steinbrink" überein.
2. Als Material für die Dacheindeckung sind nur Tondachpfannen oder Betondachsteine in Naturrot bis Braun bzw. Anthrazit entsprechend der RAL-Farbtöne 2001, 3000 - 3005, 3009, 3011 3013, 3016, 3020, 303 7004 7005 7010-7012, 7015, 7016, 7021-7024, 7026, 7030, 7036, 7037, 7040, 7042, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011, 9016 gemäß dem Farbregister RAL 840-HR (seidenmatt) zulässig. Zwischentöne zu den genannten Farbtönen sind ebenfalls zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig-Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt. Anbauten an bestehende Gebäude, die eine abweichende Eindeckung aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
3. Dachausbauten (Dacheinschnitte und Dachgauben) sind nur bei einer Dachneigung ab 35° zulässig. Der Abstand der Dachausbauten zum Giebel muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachausbauten darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge (Abstand zwischen

beiden Giebeln) nicht überschreiten. Dachausbauten in der zweiten Dachebene (Spitzboden) sind unzulässig; ansonsten muss der vertikale Abstand zur Firstlinie mindestens 1,00 m betragen.

4. Zusammenhängende Gebäude (z. B. Doppelhäuser) sind nur mit einer einheitlichen Dachneigung unter einem gemeinsamen First zulässig. Sie sind hinsichtlich der Gestaltung und des Materials aufeinander abzustimmen.
5. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 3 mit einem Bußgeld geahndet werden.

4 Vorprüfung

4.1 Versiegelung

Aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Durch die Planung ergibt sich keine Erhöhung der GRZ, allerdings werden die überbaubaren Bereiche für eine Hinterliegerbebauung erweitert. Somit ist in der Umsetzung von einer höheren Versiegelung auszugehen, die Flächen des WA 2 und 3 betragen etwa 7.000 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 können somit etwa 2.100 m² zusätzlich versiegelt werden.

Die primäre Aufstellungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB ist die Einhaltung der zulässigen Versiegelungsgrades ist somit gegeben.

4.2 Vorprüfung

Das beschleunigte Verfahren ist nur möglich, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung, unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, als Ergebnis festgestellt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Die nachfolgende Prüfung des Einzelfalles wird anhand des Kriterienkatalogs der Anlage 2 BauGB durchgeführt

4.2.1 Schutzgüter

Die Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im Folgenden skizziert.

Gehölzbestände: Das Plangebiet ist straßenseitig weitgehend mit Wohngebäuden, Nebenanlagen und Verkehrsflächen versiegelt. Ansonsten befinden sich auf den Grundstücken größere Ziergärten, die nur teilweise mit Gehölzen strukturiert sind.

Tiere: Das Gebiet bietet kaum Lebensraumfunktionen für Vertreter verschiedener Tiergruppen. Es ist aufgrund der siedlungsbezogenen Lage nur mit solchen Arten zu rechnen, die keine speziellen Ansprüche an Ausprägung und Qualität ihrer Habitate stellen. Durch Planung können Bereiche der Ziergärten überbaut werden. Da nicht mit dem Vorkommen gefährdeter bzw. an Sonderstandorte gebundene Tierarten zu rechnen ist, kann zugrunde gelegt werden, dass die vorkommenden Arten auf nahe gelegene Habitate mit vergleichbaren Standortbedingungen ausweichen werden.

Durch die Planung ergibt sich hier geringfügige Änderungen gegenüber der bestehenden planungsrechtlichen Situation.

4.2.2 Boden

Die Versiegelung des Bodens stellt eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar, zum einen durch den Verlust des Bodens an sich, zum anderen durch die hiermit verbundenen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt.

Durch Planung können Bereiche der Ziergärten überbaut werden, somit werden zusätzliche Bereiche versiegelt.

4.2.3 Wasser

Die Versiegelung von Boden durch die Planung kann zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen.

4.2.4 Klimaauswirkungen, Luft

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um einen überplanten und bebauten Bereich. Durch die Änderung werden keinen bislang unbeplanten Bereiche in Anspruch genommen oder die Nutzungsziffern heraufgesetzt, so dass durch die Planung von keinen nennenswerten Klimaauswirkungen auszugehen ist.

Angeichts des vorherrschenden, windigen Küstenklimas und der geringfügigen zusätzlichen Versiegelung sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

4.2.5 Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in einem Siedlungsbereich der Stadt Damme.

Insgesamt wird das Ortsbild durch den Wechsel von einer gewerblichen Nutzung zu einer gemischten Nutzung kaum verändert.

4.2.6 Biologische Vielfalt

Es ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes aufgrund der Vornutzung weiter beeinträchtigt wird.

4.2.7 Mensch und Gesundheit

Von der Planung sind gesundheitliche Belange nicht berührt, die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften und Vorgaben werden eingehalten.

4.2.8 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

4.2.9 Artenschutz

Das Plangebiet umfasst bereits weitgehend bebaute Grundstücke. Es sind folgende Auflagen zu beachten (vgl. Hinweis Nr. 3):

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. 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 1. März bis 30. September). Unmittelbar vor dem Fällen sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogel-niststätten zu überprüfen. Werden Individuen/ Quartiere

festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Vechta abzustimmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen ist zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht angestrahlt werden.

4.3 Fazit

Durch die Überplanung ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Der Artenschutz wird beachtet. Aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB ist keine Kompensation erforderlich.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes OOWV gesichert.

5.2 Oberflächenwasser

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser von Stellplätzen, Zufahrten und vom Dach wird in die vorhandene Regenwasserkanalisation abgeleitet. Seit 2004 ist der OOWV für die Beseitigung des Niederschlagswassers in der Stadt zuständig.

Durch die Planänderung ergibt sich keine Erhöhung des Versiegelungsgrades.

5.3 Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation in der Stadt Damme angeschlossen.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der EWE gesichert

5.5 Löschwasserversorgung

Über das vorhandene Wasserversorgungsnetz ist die Löschwasserversorgung durch Unterflurhydranten gewährleistet

5.6 Abfallentsorgung

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

6 Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden sind dieses gern. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Vechta) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
3. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. 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 1. März bis 30. September). Unmittelbar vor dem Fällen sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogel-niststätten zu überprüfen. Werden Individuen/ Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Vechta abzustimmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen ist zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht angestrahlt werden.
4. Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO 1990 (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, zur Anwendung.
5. Für die Darstellung des Planinhaltes kommt die Planzeichenverordnung - PlanZV 1990 (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58)) zur Anwendung.
6. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Steinbrink II“ hebt den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 36 auf.

7 **Verfahrensablauf**

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2021 bis 2021 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Damme in seiner Sitzung am 2021 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Damme, den

.....
Bürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 22.09.2021

Dipl.-Ing. M. Lux