



**Bebauungsplan Nr. 195 „Gewerbegebiet Fangwiesen“
der Stadt Damme**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Grundzüge der Planung

1. Grundsätzliche Vorgaben

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 195 „Gewerbegebiet Fangwiesen“ der Stadt Damme befindet sich im östlichen Stadtgebiet ca. 1,5 km südöstlich des Stadtzentrums (Kirche). Es wird im Westen durch den Moorweg begrenzt. Nördlich des Plangebiets verläuft die Trasse der geplanten östlichen Entlastungsstraße. Östlich wird das Plangebiet durch das Flurstück 17/7 und südlich durch das Flurstück 25 begrenzt, beide Flur 97, Gemarkung Damme.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Ggf. wird im Zuge des weiteren Planverfahrens aufgrund der Bauleitplanung für die Ortsentlastungsstraße eine geringfügige Anpassung des nördlichen Geltungsbereiches erforderlich, durch die die Ziele und Zwecke der Planung jedoch nicht wesentlich geändert werden.

2. Planungsanlass / Planung

Im östlichen Stadtgebiet hat sich der Gewebestandort südlich der Borringhauser Straße großflächig entwickelt. Mit der Ortskernentlastungsstraße bestehen zukünftig weitere Entwicklungsbereiche beidseitig des Moorweges. Der Bebauungsplan Nr. 170 „Gewerbegebiet Südfelde“ befindet sich westlich des Moorweges gerade in der Umsetzung. Nach seiner Fertigstellung soll das Gebiet um das vorliegende Plangebiet östlich des Moorweges erweitert werden, um damit weitere Bedarfe an Gewerbeflächen bedienen zu können.

Dieser Bereich befindet sich jedoch im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, sodass für die Entwicklung eines Gewerbegebietes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 „Gewerbegebiet Fangwiesen“ erforderlich ist.

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Damme ist das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Festsetzungen

Die im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 170 „Gewerbegebiet Südfelde“ formulierten Zielsetzungen der Stadt zur Gewerbegebietsentwicklung treffen überwiegend auch auf die vorliegende Erweiterung zu.

Die für das Gewerbegebiet getroffene grundsätzliche Festsetzung zur Art (Gewerbegebiet - GE) ist daher auch für die Erweiterungsfläche vorgesehen. Bezogen auf die Grundflächenzahl (GRZ) wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit 20,00 m über Geländeniveau festgesetzt.

3. Bestehende Nutzungen/Flächennutzungsplan

Bestehende Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird bisher überwiegend ackerbaulich genutzt. Im westlichen Plangebiet befindet sich ein öffentlicher Wasserzug, der von Norden nach Osten am Rande des Gebietes verläuft.

Ca. 200 m nördlich des Plangebiets befinden sich die großflächig versiegelten Flächen eines ortsansässigen Großunternehmens. Nördlich direkt angrenzend an das Plangebiet plant die Stadt Damme zur Entlastung des Stadtkerns die Errichtung einer Entlastungsstraße. Zur Umsetzung der Planung hat der Rat der Stadt Damme 2019 den Verkehrsentwicklungsplan beschlossen. Eine Maßnahme aus diesem Plan ist die östliche Entlastungsstraße, die das vorliegende Plangebiet im Norden begrenzt. Die bauleitplanerische Absicherung der Trasse erfolgt derzeit durch das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 178 A „Östliche Entlastungsstraße“.

Östlich des Plangebiets ist ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung und südlich sind weitere Ackerflächen und ein Regenrückhaltebecken vorhanden. Westlich des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 „Gewerbegebiet Südfelde“, für das die Erschließungsarbeiten 2020 fertiggestellt wurden.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Damme ist, wie bereits beschrieben, das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Fläche dargestellt.

Die nördlich des Plangebiets geplante östliche Entlastungsstraße ist im Rahmen der 25. Flächennutzungsplanänderung der Stadt bereits in den Flächennutzungsplan aufgenommen worden. Die Trasse hat sich seitdem im Sinne einer Trassenoptimierung etwas verändert. Im nördlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan daher noch der ursprüngliche Trassenverlauf als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellengenau sind und sich die Grundkonzeption einer Entlastungsstraße mit angrenzenden gewerblichen Bauflächen nicht geändert hat, kann das Plangebiet als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bewertet werden.

4. Erschließung und Versorgung

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den ersten Bauabschnitt der östlichen Entlastungsstraße und über die Sattlergasse des Gewerbegebietes Nr. 170 „Gewerbegebiet Südfelde“.

Ver- und Entsorgung

Das anfallende, unbelastete Oberflächenwasser soll analog zu dem benachbarten Gewerbegebiet Nr. 170 möglichst auf den Grundstücken versickert werden. Wenn keine geeigneten Bodenverhältnisse zur Versickerung bestehen, ist auf den Baugrundstücken eine Regenrückhalteanlage in geeigneter Form zu betreiben.

Die Entwässerung der Verkehrsfläche ist im weiteren Verfahren zu klären.

Darüber hinaus zu klärende Fragen der technischen Ver- und Entsorgung ergeben sich ebenfalls im weiteren Verfahren.

5. Umweltsituation und Auswirkungen der Planung

Geruchsimmissionen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich nordöstlich, östlich und südlich in ca. 200 bis 500 m Entfernung landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung.

Zur Ermittlung der Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft mit Tierhaltung wurde ein Geruchsgutachten erstellt, dessen Ergebnisse ins weitere Verfahren einfließen. Das Gutachten war unter Berücksichtigung der TA Luft und der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL; Anhang 7 der TA Luft) zu erstellen.

Für Gewerbegebiete ist der Grenzwert in der TA-Luft, Anhang 7 (GIRL), mit Geruchshäufigkeiten von 15 % der Jahresstunden angegeben.

Im Plangebiet ergeben sich gemäß Gutachten Geruchshäufigkeiten von 11 % bis 18 % der Jahresstunden. Dabei wird der Wert von 15 % der Jahresstunden im überwiegenden Plangebiet eingehalten. Lediglich am östlichen Plangebietsrand wurden Werte über 15 % (Immissionswert 0,15) festgestellt.

Die Immissionswerte der Geruchsimmissions-Richtlinie sind allerdings als Orientierungswerte zu verstehen. Das Plangebiet bildet eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung des sich im Bau befindlichen Gewerbegebiets „Südfelde“. Aus diesem Grund sollte geprüft werden, ob im Plangebiet im Sinne der „Zweifelsfragen zur Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)“, Stand August 08/2017 eine Überschreitung zugunsten einer Gebietserweiterung und damit zur Schaffung von Arbeitsplätzen möglich wäre.

In den Zweifelsfragen zur GIRL Nr. 11.4 wird erklärt, dass die Immissionswerte der GIRL auf Untersuchungen zum Expositions-Wirkungs-Zusammenhang zwischen Geruchsbelastung und –belästigung basieren. Dabei wurde die Geruchsbelastung und –belästigung von Anwohnerinnen und Anwohnern, die in der Nähe geruchsemittierender Anlagen wohnen, untersucht. Beschäftigte benachbarter Betriebe wurden in den Untersuchungen nicht erfasst. Der Immissionswert von 0,15 für Gewerbegebiete bezieht sich somit auf Wohnnutzungen im Gewerbegebiet. Folgerichtig wäre dann, dass in

Gewerbegebieten, in denen Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen werden, ein höherer Immissionswert hinzunehmen ist.

Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen hat hierzu in seinem Urteil vom 26.11.2018 (Az.: 10 D 35/16.NE) erklärt, dass eine im Bebauungsplan ermöglichte Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf Flächen, auf denen der Immissionswert von 20 % der Jahresstunden (IW 0,2) überschritten wird, in aller Regel abwägungsfehlerhaft ist. Als Erklärung gibt das Gericht an, dass die Nutzer des Gewerbegebietes dadurch erheblichen Geruchsbelastungen ausgesetzt werden würden.

Legt man die vorgenannten Aussagen zu Grunde, könnte für das Plangebiet, in dem die Werte zwischen 11 % und 18 % der Jahresstunden liegen, eine uneingeschränkte Gewerbegebietsnutzung festgesetzt werden. Voraussetzung dafür ist der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber in den Bereichen, in denen Geruchshäufigkeiten an mehr als 15 % der Jahresstunden vorkommen.

Gewerbelärm

Zur Ermittlung der zulässigen Gewerbelärmemissionen wurde ein Immissionsgutachten auf Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006) angefertigt. Im Gutachten werden Emissionskontingente (L_{EK}) ermittelt, die dann im Bebauungsplan festgesetzt werden. Das heißt, den Gewerbeflächen werden, bezogen auf die einzelnen Flächen, bestimmte Schallkontingente zugeordnet, damit im Umfeld des Bebauungsplanes keine unzumutbaren Immissionen durch Gewerbelärm auftreten. Die Immissionsbelastung wird anhand der DIN 18005-1 bewertet.

Natur und Landschaft

Die Flächen im Plangebiet werden fast vollständig ackerbaulich genutzt.

Hinsichtlich des Artenschutzes wurden im Zuge der Planungen für die Ortskernentlastungsstraße 2016 faunistische Erhebungen in Bezug auf Hirschkäfer, Amphibien, Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt und zwischenzeitlich aktualisiert.

Für das Plangebiet kann festgestellt werden, dass keine Hirschkäfer nachgewiesen wurden.

Im Untersuchungsgebiet zur Entlastungsstraße wurden zwar potenzielle Amphibienlebensräume nachgewiesen, im Plangebiet selbst sind allerdings keine Lebensräume vorhanden.

Im Plangebiet wurde 2016 ein Kiebitzrevier nachgewiesen. Des Weiteren wurde der Bereich Moorweg aufgrund von Flugaktivitäten von Fledermäusen als Funktionsraum mit allgemeiner Bedeutung für Fledermäuse bewertet.

Die aktualisierte Artenschutzprüfung wird derzeit gesichtet, und die Ergebnisse werden in das weitere Bauleitplanverfahren eingearbeitet.

Durch das vorliegende Plangebiet werden zudem Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Rahmen der Umweltprüfung wird daher eine detaillierte Biotoptypenkartierung erstellt und eine Eingriffsbilanz nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städteta-

ges" (2013) durchgeführt. Die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

3. Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

In diesem Rahmen erfolgt auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung sowie sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen.

Anschließend erfolgt mit dem Planentwurf einschließlich der Begründung mit Umweltbericht die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge sind vorgesehen bzw. liegen bereits vor:

- Geruchsimmissionsgutachten
- Schalltechnischer Bericht zum Gewerbe- und Verkehrslärm
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
- Biotoptypenkartierung
- Faunistische Erhebungen