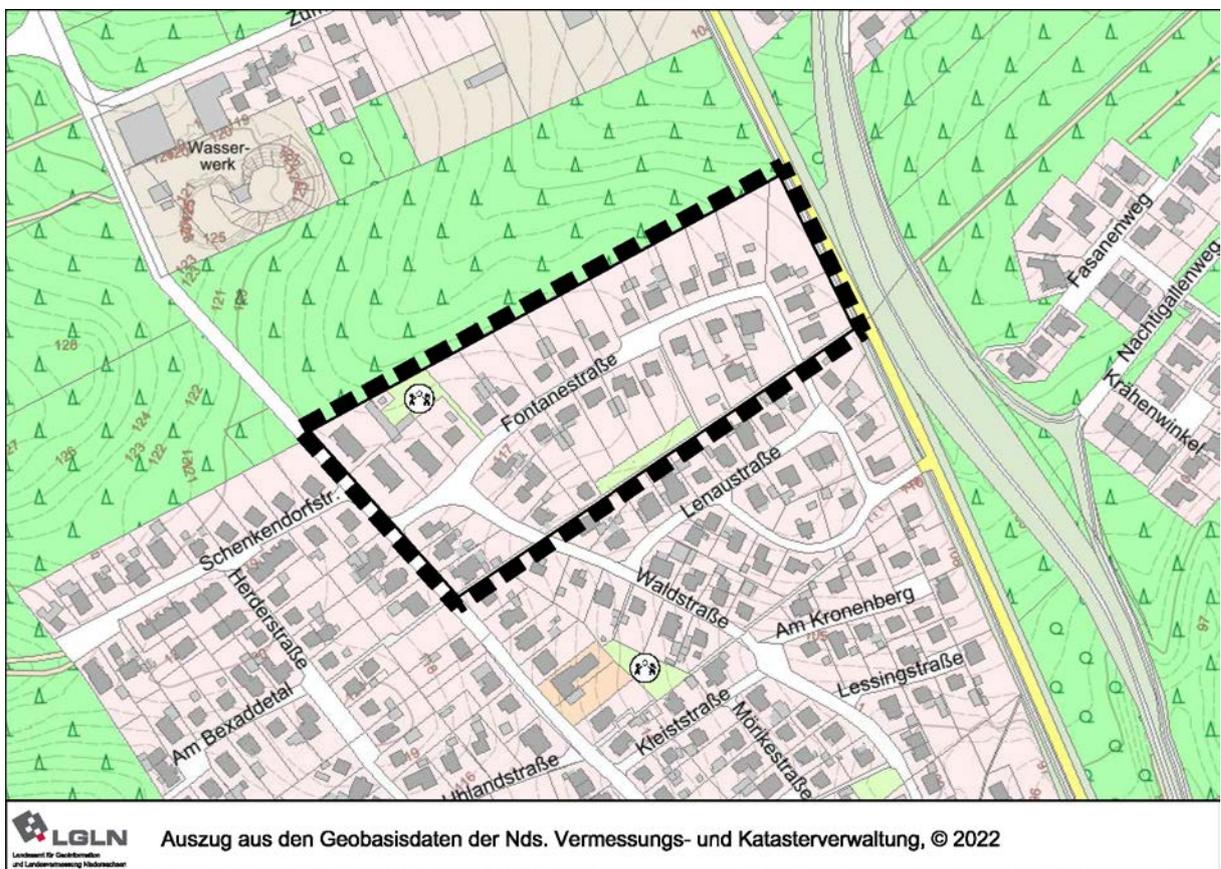


STADT DAMME

Bebauungsplan Nr. 7
„Fontanestraße - Glückauf“
- Neuaufstellung -

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

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

| | | | | |
|----------------|------------|---------|-------------------------------|------------------|
| Arbeitsfassung | Vorentwurf | Entwurf | Entwurf zum Satzungsbeschluss | ABSCHRIFT |
|----------------|------------|---------|-------------------------------|------------------|

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

| | | |
|----------|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| A | ALLGEMEINER TEIL | 2 |
| | A.1 Anlass und Ziel der Planung | 2 |
| | A.2 Verfahren | 2 |
| | A.3 Örtliche Situation | 3 |
| | A.4 Planungsvorgaben..... | 4 |
| B | INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG..... | 9 |
| | B.1 Bauliche Nutzung..... | 9 |
| | B.2 Grünordnerische Festsetzungen | 12 |
| | B.3 Verkehr..... | 12 |
| | B.4 Immissionsschutz..... | 12 |
| | B.5 Natur und Landschaft..... | 16 |
| | B.6 Infrastruktur..... | 21 |
| | B.7 Altlasten..... | 22 |
| C | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN..... | 23 |
| D | DATEN..... | 25 |
| | D.1 Städtebauliche Werte | 25 |
| | D.2 Verfahrensvermerke | 25 |

Anlagen

- Fachbeitrag Schallschutz, RP Schalltechnik, Osnabrück, Stand 11.08.2021

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Auf der Grundlage des seit 1965 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 „Glückauf-Fontanestraße“ hat sich im Bereich der Fontanestraße über die Jahrzehnte eine relativ planmäßige und städtebaulich geordnete bauliche Fortentwicklung vollzogen. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Aufgrund der zu der Bebauung gehörenden großen Grundstücke bestehen jedoch in einigen Bereichen Nachverdichtungsmöglichkeiten auf den rückliegenden Grundstücksbereichen. Vor dem Hintergrund eines immer bedeutsamer werdenden sparsamen Umganges mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden und einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sollen Möglichkeiten geschaffen werden, im Bestand nachzuverdichten. Dabei möchte die Stadt Damme jedoch auch das geschlossene bauliche Erscheinungsbild des Siedlungsbereiches bewahren. Da dieses einen wichtigen Identifikationsfaktor für die Bewohner bildet soll das Plangebiet gleichzeitig vor einer zu starken Überformung durch eine zu hohe Baudichte bewahrt werden.

Mittels der vorliegenden Neuaufstellung soll daher die planungsrechtliche Situation im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes überprüft und einige Festsetzungen bereinigt werden, die nicht mehr dem aktuellen Standard für Festsetzungen in Allgemeinen Wohngebieten sowie dem örtlichen Bestand entsprechen, dabei soll insbesondere das Maß der baulichen Nutzung an die vorhandene städtebauliche Situation angepasst und Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden. Ziel der Stadt Damme ist es dabei, dass die bisherigen Grundzüge der Planung bezüglich der Nutzungsstrukturen auch bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans erhalten bleiben. Der neue Bebauungsplan schafft daher, wie der alte Bebauungsplan, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Nutzung der Grundstücke.

A.2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 7 dient der Innenentwicklung von Damme in einem bebauten, innerörtlichen Bereich an der Fontanestraße, der Bergstraße und der Waldstraße als Nachverdichtung innerhalb der Ortslage. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Um das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein, die im § 13a BauGB genannt sind:

§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

| | |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| zu erfüllende Bedingung | Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 m ² , ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang |
| Inhalt Bebauungsplan Nr. 7 | Festgesetzte Grundfläche WA 1 + WA 2 33.169 m ² x GRZ 0,3 = 9.951 m ² WA 3 3.976 m ² x GRZ 0,4 = 1.590 m ² |

| | |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Andere Bebauungspläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert. |
| Bedingung erfüllt | ja, da Größe der Grundfläche zusammen 11.541 m ² also < 20.000 m ² |

§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

| | |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| zu erfüllende Bedingung | Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt. |
| Inhalt Bebauungsplan Nr. 7 | im WA sind keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegen |
| Bedingung erfüllt | ja |

§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

| | |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| zu erfüllende Bedingung | Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete) Und es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. |
| Inhalt Bebauungsplan Nr. 7 | Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Anlagen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG unterliegen, sind nicht geplant und nicht vorhanden. |
| Bedingung erfüllt | ja |

Da die Bedingungen des §13a BauGB erfüllt werden, kann der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden.

A.3 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand Dammes entlang der Fontanestraße in der sogenannten Glückauf-Siedlung.

Das Plangebiet ist überwiegend durch eine wohnbauliche Nutzung mit eingeschossigen Ein- bis Zweifamilienhäusern mehrheitlich aus den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts auf verhältnismäßig großen Grundstücken geprägt. Die Gebäude sind entlang der Straßen angeordnet, sodass die rückwärtigen Grundstücksbereiche bislang, bis auf einige Nebenanlagen, größtenteils von einer Bebauung freigehalten wurden und als Garten genutzt werden. In den letzten Jahren wurde jedoch bereits begonnen die rückliegenden Grundstücke zu bebauen. Dabei handelt es sich um die Bebauung Waldstraße 26A und Fontanestraße 16A.

Im Bereich der Bergstraße befinden sich darüber hinaus drei Mehrfamilienhäuser mit einer zweigeschossigen Bebauung. Die dazugehörigen Grundstücke sind durch die vorhandenen Nebenanlagen, wie Stellplätzen, Müllplätzen und Garagen zu einem erheblichen Teil versiegelt.

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist im Bebauungsplan Nr. 7 ein Spielplatz festgesetzt. Dort befinden sich jedoch keine Spielgeräte. Vielmehr sind die Flächen mit Laubbäumen und Sträuchern bewachsen. Im nordwestlichen Teil dieser Fläche befindet sich eine Trafo-Station.

Die Umgebung des Plangebietes ist vom Übergang der Siedlungsbereiche Dammes zu den benachbarten Waldflächen geprägt. Nördlich des Plangebietes befindet sich zwischen der Bebauung Fontanestraße und der Bebauung entlang der Straße Zum Rennplatz eine etwa 100 bis 150 m breite Waldfläche, die sich in Richtung Westen öffnet und in großräumigere Waldgebiete übergeht. Südlich und östlich des Plangebietes schließen weitere Wohngebiete mit Einfamilien- aber auch einigen Mehrfamilienhäusern an. Westlich des Plangebietes verläuft die Holdorfer Straße (Landesstraße 851). Hierbei handelt es sich um eine der Hauptzufahrtsstraßen nach Damme. Die Bereiche östlich der Holdorf Straße sind ebenfalls durch das Nebeneinander von Waldflächen und Wohnbebauung geprägt.

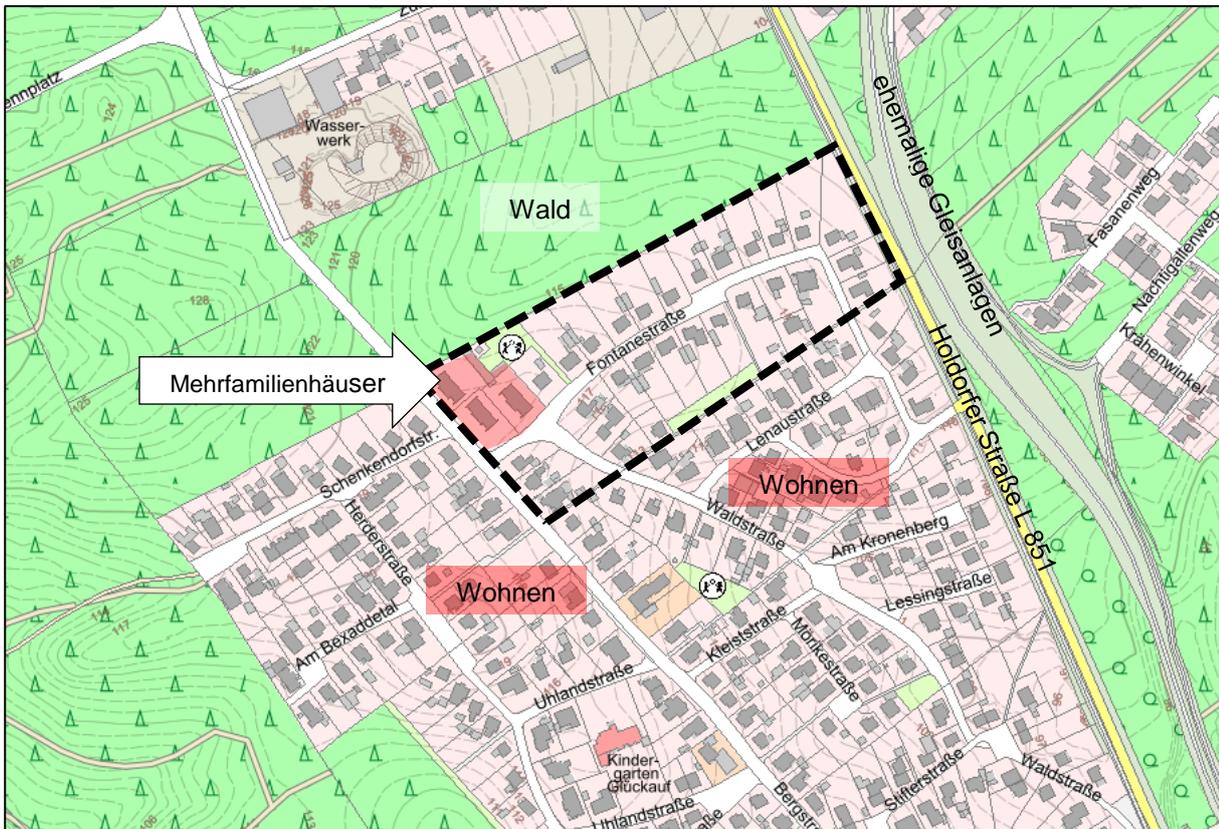


Abb. 1: Übersichtsplan mit Umgebung (ohne Maßstab)

A.4 Planungsvorgaben

In den nachfolgenden Abschnitten werden die Inhalte und Ziele von übergeordneten Planungen und Fachplanungen dargelegt, soweit sie für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 von Bedeutung sind.

A.4.1 Raumordnung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Städte und Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

In der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) finden sich für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen. Laut Abschnitt 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ unter Punkt 2 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur“ des Landes-Raumordnungsprogramms in der Fassung vom September 2017 sind im vorliegenden Fall insbesondere folgender Grundsatz zu berücksichtigen:

„01 In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta ist mit der Bekanntmachung vom 25.05.2022 in Kraft getreten. Nach dem RROP liegt das Plangebiet im Zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Damme. Südlich und westlich setzen sich diese Darstellungen fort. Nördlich angrenzend befinden sich Darstellungen eines Vorbehaltsgebietes Wald. Die östlich des Plangebietes verlaufenden Holdorfer Straße ist als Vorranggebiet von regionaler Bedeutung dargestellt.

Da im vorliegenden Fall im Wesentlichen bestehende Strukturen gesichert bzw. angemessen weiterentwickelt werden, steht die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

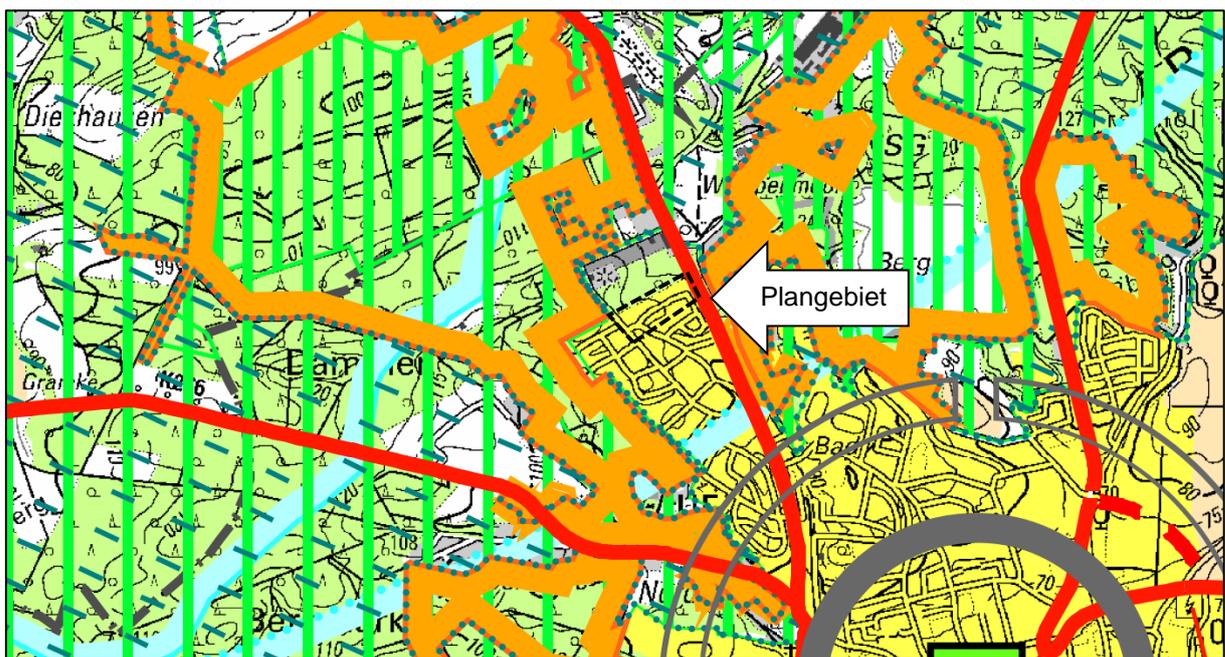


Abb. 2: RROP Landkreis Vechta (ohne Maßstab)

A.4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Damme ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im westlichen Teil des Plangebietes ist zudem ein Symbol „Spielplatz“ enthalten. Diese Wohnbaufläche setzt sich weiter nach Süden und Westen fort. Östlich befinden sich Darstellungen von sonstigen überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraße (Holdorfer Straße) sowie für Bahnanlagen im Bereich einer

ehemals dort verlaufenden Bahntrasse. Im Norden ist eine Fläche für Wald dargestellt, an die sich eine Darstellung für gewerbliche Nutzungen anschließt.

Durch die nun vorliegende Planung wird die Art der Nutzung im Geltungsbereich weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. An der Festsetzung des Spielplatzes im westlichen Teil des Plangebietes wird ebenfalls festgehalten. Die Festsetzungen zur Wohnnutzung mit Erschließungsanlagen entsprechen also den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

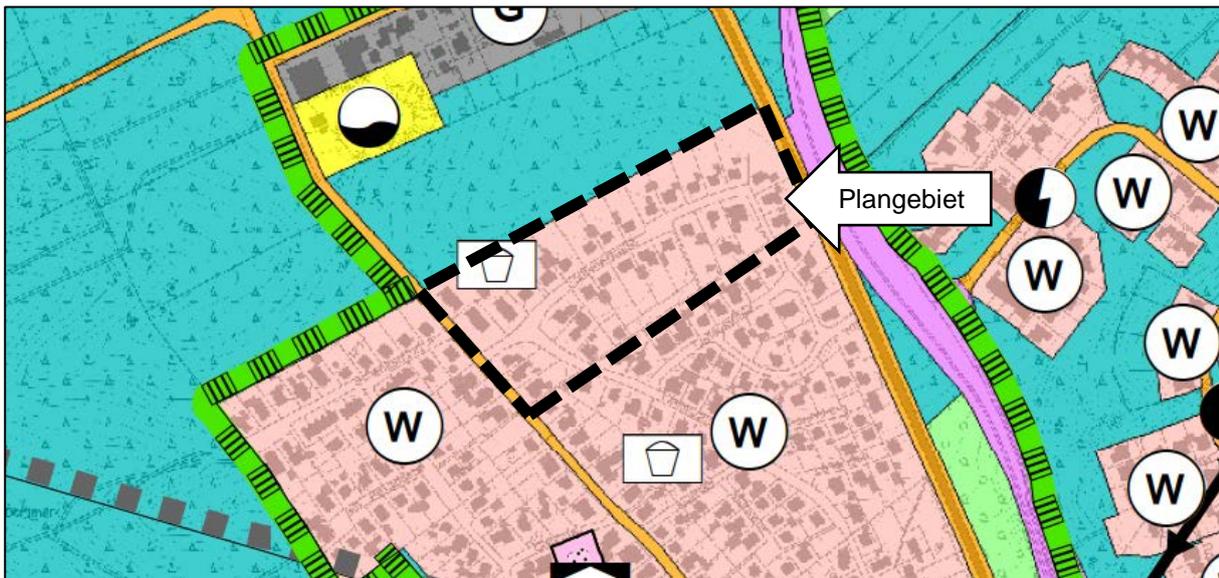


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

A.4.3 Planungsrechtliche Situation

Im Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. 7 „Glückauf - Fontanestraße“ seit 1965 rechtskräftig (BauNVO 1962). Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet Allgemeine Wohngebiete, öffentliche Verkehrsflächen, Fußwege, Grünflächen und einen Spielplatz fest.

Im Bebauungsplan sind überwiegend 10 m tiefe Baufenster entlang der Straßen festgesetzt, wobei diese entlang des Straßenverlaufes abgestuft sind. Zum Teil wurde auch ein paralleler Verlauf zu den Verkehrsflächen vorgesehen. Im Bereich an der Holdorfer Straße sind zudem 13 m tiefe Baufenster festgesetzt. Entlang der Straßen sind im Bebauungsplan Nr. 7 Baulinien festgesetzt, entlang derer zu bauen ist. Entlang der Seiten und im rückwärtigen Bereich sind ansonsten Baugrenzen festgesetzt.

Darüber hinaus gelten im Geltungsbereich bislang:

- offene Bauweise
- GRZ 0,4
- GFZ bei einem Geschoss 0,4, bei zwei Geschossen 0,7 (nur zwischen Bergstraße und Spielplatz zulässig)
- Flächen mit freistehenden Nebenanlagen
- Grundfläche freistehender Ställe und Nebengelasse max. 25 m²
- Grundfläche Garage max. 18 m²

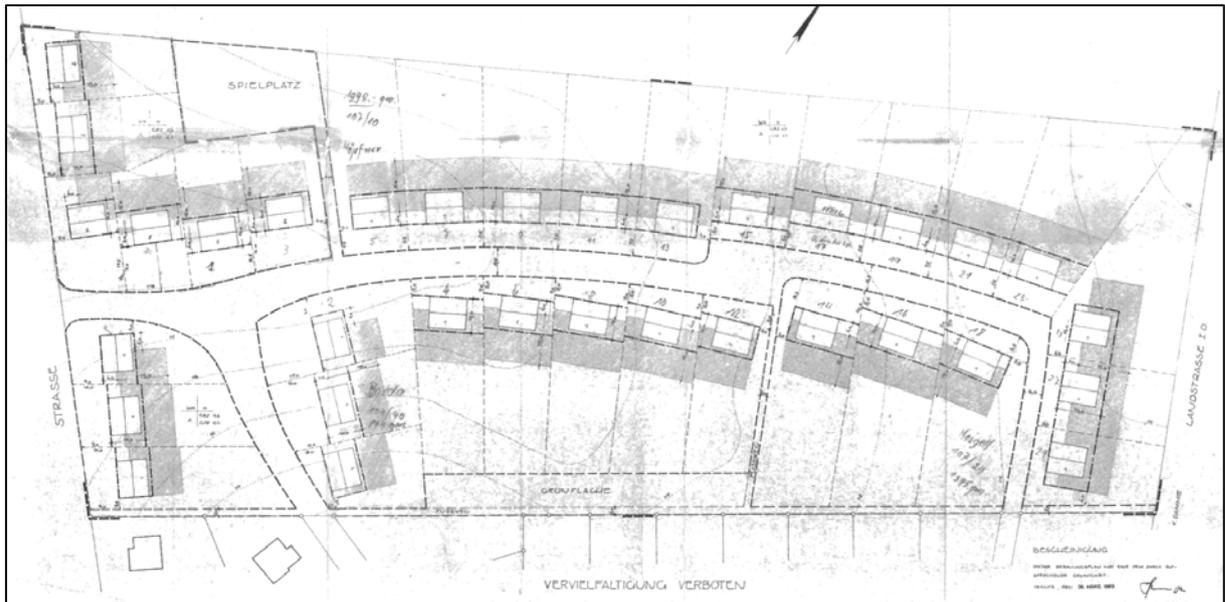


Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 7 (Stand 1965)

Zudem gilt im Plangebiet bislang eine Gestaltungssatzung. Nachfolgend werden die wesentlichen Gestaltungsfestsetzungen zusammengefasst:

- Satteldächer mit einer Dachneigung von 50- 55° (unterschiedliche Traufhöhen des Daches sind nicht zulässig)
- Firstrichtungen
- Ziegelrohrbau- und Putzbauweise
- Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten

Südlich des Plangebietes gilt seit 1963 der Bebauungsplan Nr. 2 „Lenastraße“, in dem ebenfalls Allgemeine Wohngebiete mit vergleichbaren Festsetzungen wie im Bebauungsplan Nr. 7 festgesetzt wurden.

Westlich des Plangebietes gilt seit 1983 der Bebauungsplan Nr. 8 „Glückauf – Am Bexaddetal“. Dort gelten folgende Festsetzungen:

- Allgemeine Wohngebiete
- max. zwei Geschosse
- offene Bauweise
- GRZ 0,4
- GFZ 0,8

Nördlich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 9 „Wempenmoor“. Darin sind angrenzend an den Bebauungsplan Flächen für die Forstwirtschaft festgesetzt.

A.4.4 Klimaschutz und Klimaanpassung § 1a Abs. 5 BauGB

Aufgrund der zukünftigen klimatischen Entwicklungen, die sich voraussichtlich durch eine Temperaturerhöhung sowie zunehmende Extremwetterereignisse wie Starkregen- und winde auszeichnen werden, sind die Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels und die Vorbeugung negativer Auswirkungen wichtiger Bestandteil der gemeindlichen Planung.

Die steigende Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Damme erfordert in dem Plangebiet eine Bebauung mit entsprechend fachgerechter Erschließung. Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird hierbei nach § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen.

Die Planung berücksichtigt mit folgenden Planinhalten Lösungen mit positiven Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- Überführung in BauNVO 2017 - insgesamt weniger Versiegelung durch Nebenanlagen möglich
- Verdichtete Bebauung verringert weitere Inanspruchnahme von Fläche am Stadtrand
- Ausschluss von sogenannten „Schottergärten“ im Vorgartenbereich
- Kurze Wege für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer zu Infrastrukturen, zu Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistern in der Umgebung (z.B. Kita, Friseur und Kosmetik)

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Damit kann entsprechend der Zielsetzung der Planung im Gebiet weiterhin eine Wohnnutzung erfolgen. Der Katalog des § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete bietet neben Wohnnutzung Möglichkeiten zur gebietstypischen, nicht störenden gewerblichen Nutzung. Von diesem Nutzungskatalog werden allerdings die sonst als Ausnahmen zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgeschlossen. Die Flächen sollen nicht einer flächenextensiven Nutzung, wie der eines Gartenbaubetriebes zur Verfügung gestellt werden, sondern es soll eine bauliche Nutzung erfolgen. Neben dem durch die Wohnnutzung zu erwartenden Fahrzeugaufkommen, sollen weitere verkehrsintensive Nutzungen hier nicht stattfinden. Eine Tankstellennutzung ist mit häufigen An- und Abfahrten verbunden, so dass diese Nutzung nicht in das Planungskonzept passt.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung/ Anzahl der Wohnungen/ Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem vorhandenen Baubestand im Plangebiet und der Umgebung und bietet im angemessenen Umfang Nachverdichtungsmöglichkeiten. Die Abgrenzung zwischen dem WA 1 und dem WA 2 wird so festgesetzt, dass sowohl nördlich als auch südlich der Fontanestraße in der Regel eine Bebauung in zweiter Reihe möglich sein wird.

Allgemeines Wohngebiet WA1

Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wurde im Plangebiet überwiegend nicht ausgenutzt. In den Bereichen des WA 1 wurden mehrheitlich Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken errichtet. Um die entstandene lockere Bebauung dieses Teiles des Plangebietes auch zukünftig sicherzustellen, wird die GRZ auf 0,3 reduziert. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen entsprechend der vorhandenen Bebauung nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden.

Gleichzeitig sollen jedoch auch Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden. Im WA 1 wird daher zukünftig eine zweigeschossige Bebauung zulässig sein. Damit können Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss errichtet werden, wie es auch im Bestand bereit vereinzelt geschehen ist. Somit ergibt sich die Möglichkeit in einem weiteren Vollgeschoss eine zweite Wohnung unterzubringen.

Um den bestehenden Charakter des Ein- bis Zweifamilienhausgebietes zu sichern, wird zusätzlich festgesetzt, dass im Einzelhaus nur zwei Wohnungen und in einer Doppelhaushälfte nur eine Wohnung errichtet werden darf. Damit wird sichergestellt, dass in einem optisch als Einzel- oder Doppelhaus in Erscheinung tretenden Gebäude maximal zwei Wohnungen untergebracht werden können.

Allgemeines Wohngebiet WA2

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten auf den bisher überwiegend nicht bebauten rückliegenden Grundstücksbereichen entlang der Fontanestraße geschaffen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes neue Baurechte geschaffen. Diese Bebauung befindet sich dann inmitten vorhandener Bebauung und wird über die an der Straße liegenden Grundstücke zu erschließen sein. Um daraus resultierende Probleme bei der Ein- und Ausfahrt möglichst zu vermeiden, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf maximal eine Wohnung je Einzelhaus beschränkt. Doppelhäuser sind nicht zulässig.

Damit sich diese Bebauung im Verhältnis zur Bebauung an der Straße zurücknimmt, wird eine maximal eingeschossige Bebauung zugelassen, damit diese die Bebauung an der Straße nicht überragt. Wie auch im WA 1 wird eine Bebauung bis zu einer GRZ von 0,3 zulässig sein.

Allgemeines Wohngebiet WA3

Das Allgemeine Wohngebiet WA 3 umfasst die Bereiche der drei vorhandenen Mehrfamilienwohnhäuser an der Bergstraße bzw. im Kreuzungsbereich der Fontanestraße mit der Waldstraße. Der bisherige Bebauungsplan begrenzt das Maß der baulichen Nutzung bislang über die GRZ und die GFZ.

Entsprechend der bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 7 ist hier weiterhin eine zweigeschossige Bebauung bis zu einer GRZ von 0,4 unverändert zulässig. Die GFZ wird zukünftig jedoch nicht mehr begrenzt. Die Gebäude sind in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus mit maximal 6 Wohnungen zulässig. Dies entspricht dem vorhandenen Bestand in diesem Teil des Plangebietes.

Überschreitung der Grundfläche

Da bereits ein erheblicher Teil des Allgemeines Wohngebietes WA 3 mit Nebenanlagen, wie Garagen, Mülltonnenabstellplätzen, Fahrradstellplätzen etc. versiegelt ist, wird in diesem Bereich die Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch diese Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen. In den übrigen Bereichen des Plangebietes, die nicht durch Mehrfamilienhäuser, sondern mehrheitlich durch Ein- oder Zweifamilienhäuser geprägt ist, gilt diese Überschreitungsmöglichkeit nicht. Hier gilt zukünftig die nach § 19 (4) BauNVO übliche Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche um 50 %, da kein erhöhter Bedarf (z.B. für Parkplätze) besteht.

B.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden durch die Festsetzung Baugrenzen zum einen die überbaubaren Bereiche an die tatsächlich entstandene Bebauung angepasst und zum anderen Nachverdichtungsmöglichkeiten auf den rückliegenden Grundstücksbereichen geschaffen. Dabei werden aber jedoch auch die erforderlichen Abstände zum nördlich angrenzenden Wald bzw. der Landesstraße sowie die bisher eingehaltenen Abstände der Bebauung entlang der Straßen berücksichtigt.

Straßenseitig und entlang der Fuß- und Radwege verlaufen die Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 entsprechend des baulichen Bestands größtenteils parallel in einem Abstand von 5 m zu den Straßenverkehrsflächen und in einem Abstand von 3 m zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Südlich der Waldstraße bietet sich dadurch die Möglichkeit die Grundstücksbereiche an der Waldstraße ebenfalls zu bebauen. Die Baufenster nördlich der Waldstraße berücksichtigen die dort entstandene großzügige Bebauung der Grundstücke. Ansonsten verlaufen die rückseitigen Baugrenzen im WA 1 südlich der Fontanestraße in einem Abstand 18 m zur straßenseitigen Baugrenze. In den Bereichen, die im Westen an die Holdorfer Straße (Landesstraße 851) angrenzen, wird ebenfalls ein 18 m tiefes Baufenster festgesetzt. Dieses entspricht der vorhandenen Bebauung, berücksichtigt allerdings

auch die 20 m tiefe Bauverbotszone entlang der Landesstraße. Gleichzeitig werden damit die am stärksten vom Verkehrslärm belasteten Bereiche von Bebauung freigehalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 südlich der Fontanestraße werden 15 m tiefe Baufenster festgesetzt, sodass hier eine einzeilige Bebauung in 2. Reihe entstehen kann, die rückliegenden Grundstücksbereiche jedoch weiterhin von Bebauung freigehalten werden. Damit wird sichergestellt, dass die lockere Bebauung des Plangebiets weiterhin bestehen bleibt.

Nördlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen. Die Baugrenze im dort angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird in einem Abstand von 15 m zu diesem Wald festgesetzt. Im WA 3 befindet sich in diesem Abstand allerdings bereits die Bebauung Bergstraße Hausnr. 55, sodass hier auf diesen Abstand verzichtet wird.

Damit lässt die Festsetzung der überbaubaren Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 überwiegend einen größeren Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude zu als dies bislang möglich war. Lediglich im WA 3 entsprechen die festgesetzten Baufenster im Wesentlichen der Grundfläche der vorhandenen Bebauung, sodass hier auch in Zukunft die vorhandene städtebauliche Struktur gewahrt bleibt.

Um, wie bislang, die Vorgartenbereiche von baulichen Anlagen freizuhalten und eine sichere Ein- und Ausfahrt auf und von den Baugrundstücken ohne Sichtbehinderungen sicherzustellen, wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenverkehrsflächen Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden ganz oder teilweise nicht zulässig sind. Diese Festsetzung gilt jedoch nicht für offene Stellplätze und entlang von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“. Für die übrigen nicht überbaubaren Flächen gilt diese Einschränkung explizit nicht, denn in diesen Bereichen sprechen keine städtebaulichen Gründe gegen eine Bebauung mit Nebenanlagen, zumal in diese in Bestand bereits häufig in diesen Bereichen errichtet wurden.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes verzichtet. Dadurch wird die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken erleichtert und es ergeben sich größere Gestaltungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken.

In der nachfolgenden Tabelle werden die wesentlichen Unterschiede zwischen den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes Nr. 7 und der Neuaufstellung deutlich.

| | Bebauungsplan Nr. 7 ALT | Bebauungsplan Nr. 7 NEUAUFSTELLUNG |
|---------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Art der Nutzung | WA | WA |
| max. Geschossigkeit | max. I-II Geschosse | WA 1 + WA 3: max. II Geschosse WA 2: max. I Geschoss |
| GRZ | 0,4 | WA 1 + WA 2: 0,3 WA 3: 0,4 |
| + § 19(4) BauNVO | 100 % | WA 1 + WA 2: 50% WA 3: 80% |
| Bauweise | o/ ED | WA 1 und WA 3: o/ ED WA 2: o/ E |
| max. Anzahl WE | - | WA 1: max. 2 WA 2: max. 1 WA 3: max. 6 |

| | | |
|---------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Dachneigung in Grad | 50-55° | - |
| Dachform | Satteldächer | keine Vorgaben lediglich Beschränkung bei Dachausbauten |
| Dachfarbe | - | Naturrot / Braun / Anthrazit |
| Fassade | Ziegelrohbau- bzw. Putzbauweise | - |
| Vorgärten | gärtnerisch zu gestalten | gärtnerisch zu gestalten Beschränkung von Gesteins- und Mineralkörnern |

B.2 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan Nr. 7 ist bislang ein Spielplatz festgesetzt. An dieser Stelle ist bislang jedoch kein Spielplatz eingerichtet worden. Zudem sind Teile der Fläche mit Nebenanlagen der südwestlich angrenzenden Wohnbebauung sowie einem Trafohäuschen bebaut worden.

Auch wenn der Spielplatz bisher nicht hergestellt wurde, soll an dieser Zielsetzung festgehalten werden, um an dieser Stelle weiterhin die Flächen für einen möglichen Spielplatz vorzuhalten. Daher wird diese Fläche im Bebauungsplan überwiegend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die Bereiche mit den vorhandenen Nebenanlagen bzw. dem Trafohäuschen werden davon jedoch ausgenommen.

B.3 Verkehr

Das Plangebiet wird, wie bisher, über die Gemeindestraßen Fontanestraße, Bergstraße und Waldstraße erschlossen. Die Erschließung wird unverändert über diese Straßen erfolgen. Eine Erschließung über die Landesstraße 851 (Holdorfer Straße) ist wie bisher nicht vorgesehen. Um dies auch in Zukunft sicherzustellen, wird entlang der Holdorfer Straße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Im Plangebiet verlaufen mehrere Fußwege, die eine hohe fußläufige Durchlässigkeit des Plangebietes schaffen. Diese werden im Bebauungsplan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

Um die Erreichbarkeit des Spielplatzes zu sichern, wird zwischen diesem und der Fontanestraße ebenfalls eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

Das Plangebiet ist über die an der Bergstraße gelegene Bushaltestelle „Damme (Dümmer) Schenkendorfstraße“ fußläufig an den ÖPNV mit Verbindungen ins Zentrum von Damme sowie nach Steinfeld angebunden.

B.4 Immissionsschutz

B.4.1 Vorhandene Situation

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes selbst befinden sich keine emittierenden Nutzungen.

Emissionen durch Verkehrslärm

Durch die Lage des Planungsgebietes in der Nähe der Landesstraße 851 (Holdorfer Straße) sind mögliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen zu prüfen.

Zur Beurteilung der Immissionsituation wurden im August 2021 vom PR Schalltechnik ein Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrslärm) vorgelegt. Der dazu durchgeführten schalltechnischen Berechnung liegt ein Prognosewert für das Jahr 2030 zur Verkehrsbelastung auf der Holdorfer Straße aus dem Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Stadt Damme zugrunde.

| Stationieren km | Verkehrszahlen | | | | | Geschwindigkeit (v _p) | | Korrekturen | | | Steigung Min / Max % | Emissionspegel | | |
|--------------------------|----------------|---------------------|---------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------|-------------------------------|-------------------------------|------------------|----------------------------|---------------------------|------------------------------------|--|
| | DTV Kfz/24h | p _T % | p _N % | M/DTV _T | M/DTV _N | T km/h | N km/h | D _{Str0(T)} dB(A) | D _{Str0(N)} dB(A) | D _{Ref} | | LmE _T dB(A) | LmE _N dB(A) | |
| Holdorfer Straße - L 851 | | | | | | | | | | | | | Verkehrsrichtung: Beide Richtungen | |
| 0+000 | 8500 | 6,0 | 7,0 | 0,060 | 0,008 | 80 / 80 | 80 / 80 | -2,0 | -2,0 | - | -4,9 / 7,3 | 62,7 - 64,1 | 54,3 - 55,6 | |
| Bergstraße | | | | | | | | | | | | | Verkehrsrichtung: Beide Richtungen | |
| 0+000 | 600 | 3,0 | - | 0,060 | 0,011 | 30 / 30 | 30 / 30 | - | - | - | -6,2 / 7,1 | 46,1 - 47,3 | 36,7 - 38,0 | |

Abb. 5: Auszug aus dem Fachbeitrag Schallschutz, RP Schalltechnik, Seite 5

Die schalltechnischen Berechnungen liefern als Ergebnis die Beurteilungspegel tags wie nachts ohne Berücksichtigung von Gebäudebestand, d.h. bei angenommener freier Schallausbreitung.



Abb. 6: Isophonenkarte Tag, RP Schalltechnik, Seite 7



Abb. 7: Isophonenkarte Nacht, RP Schalltechnik, Seite 8

Die Berechnungen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA gegenüber Verkehrslärm (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) in einem Teil des Geltungsbereiches überschritten werden. Tags werden die Orientierungswerte bis zur Bebauung Fontanestraße 18 und 21 überschritten und nachts sind auch noch Überschreitungen im Bereich der Fontanestraße 19, 16 und 16A zu erwarten. In den übrigen, westlicher gelegenen Bereichen des Plangebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.

B.4.2 Planerische Auswirkungen

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von 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 des Ortsteiles zu berücksichtigen. Die Stadt Damme hat sich deshalb zu vergegenwärtigen, dass jede Nutzung im Nahbereich der Kreisstraße erheblich durch den Verkehrslärm beeinträchtigt wird. Dies gilt naturgemäß besonders für die störepfindliche Wohnnutzung und ist umso gravierender, je näher diese an die Emissionsquellen heranrückt.

Andererseits hat die Stadt Damme aber auch dafür zu sorgen, dass die bauliche Entwicklung in der Stadt Damme in geordneten Bahnen verläuft. Hierzu gehört vor allem, innerörtliche Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, nicht zuletzt auch um damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen am Stadtrand tendenziell entgegenzuwirken.

In ihrer planerischen Abwägung hat die Stadt Damme 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 formulieren.

Ein solcher Kompromiss kann für das Gebiet des Bebauungsplanes nur darin bestehen, den Bewohnern ein vertretbares Maß an Immissionsbelastungen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 zuzumuten, ohne jedoch zu unververtretbaren oder gar gesundheitsgefährdenden Lärmeinwirkungen zu kommen.

Zur Beantwortung der Frage, welche Immissionswerte durch Straßenverkehrslärm noch zu vertreten sind, kann die Stadt Damme auf verschiedene Regelwerke zurückgreifen. Hier sind zu nennen die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die 16. BImSchV. Grundsätzlich ist zunächst festzustellen, dass die Vorschriften mit Normcharakter (BImSch-Verordnungen) und die darin enthaltenen Regelungen zweifelsohne auch für die planende Stadt Damme ein höheres Gewicht besitzen als eine DIN-Vorschrift. Dies gilt speziell für die 16. BImSchV, die höhere Immissionspegel als die DIN 18005 für zulässig erklärt. Während die DIN 18005 Orientierungswerte für die städtebauliche Planung liefert, ist der Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung klar definiert. Die Verordnung ist demnach beim Bau von neuen Straßen anzuwenden. Die Werte können bei der Bauleitplanung nur einen Beitrag zur Abwägung liefern. Da es sich an dieser Stelle um eine Planung im Bestand handelt, können auch noch höhere Belastungen zulässig sein, wenn die Grenze der Gesundheitsschädigung durch Lärm nicht überschritten wird. Diese wird in der Regel bei einer Dauerbelastung von 70 dB(A)tags und 60 dB(A) nachts angenommen.

| | | | |
|--------------------------------------------|-------------------------------------|---------------|-----------------|
| Orientierungswerte DIN 18005 (Verkehr) | Allgemeine Wohngebiete | 55 dB(A) tags | 45 dB(A) nachts |
| | Mischgebiete | 60 dB(A) tags | 50 dB(A) nachts |
| Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV (Verkehr) | Allgemeine Wohngebiete | 59 dB(A) tags | 49 dB(A) nachts |
| | Mischgebiete | 64 dB(A) tags | 54 dB(A) nachts |
| Grenze der Gesundheitsschädigung | Für Wohnnutzungen in allen Gebieten | 70 dB(A) tags | 60 dB(A) nachts |

Der Blick in diese Regelwerke zeigt, dass eine Wohnnutzung bei Beurteilungspegeln von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts grundsätzlich noch zu vertreten ist, da in Mischgebieten eine Wohnnutzung regelmäßig zulässig ist. Bei Einhaltung dieser Immissionsgrenzwerte ist daher grundsätzlich von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen. Diese Werte werden in den überbaubaren Bereichen des Plangebietes eingehalten. Lediglich in den Gartenbereichen entlang der Holdorfer Straße werden diese Immissionsgrenzwerte überschritten. Die Grenze der Gesundheitsschädigung wird allerdings nicht überschritten.

Für die belasteten Bereiche ist zu prüfen, inwieweit aktive und passive Schallschutzmaßnahmen dazu geeignet sind, die möglichen Beeinträchtigungen zu mindern. Ein Verzicht auf Nutzung des Plangebietes für Wohnzwecke aus Gründen des Immissionsschutzes erfolgt nicht, da die Flächen zum überwiegenden Teil bereits bebaut sind. Entlang der Holdorfer Straße scheidet die Errichtung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen aus. Die Bebauung soll Teil der gewachsenen Ortslage bleiben und nicht hinter

einer Lärmschutzwand verschwinden, zumal diese auf einer so kurzen Strecke in einer innerörtlichen, bereits bebauten Situation nicht den erwünschten Abschirmeffekt bringen kann.

Daher können im Plangebiet nur passive Maßnahmen zum Schallschutz bzw. eine entsprechende Anordnung der Aufenthaltsräume im Gebäude für den notwendigen Schallschutz sorgen. So können gerade für die Nachtzeit Wohn- und Schlafräume durch bauliche Maßnahmen effektiv gegen Lärmeinwirkungen geschützt werden, so dass die Überschreitung der oben genannten Orientierungswerte zur Nachtzeit vertretbar ist.

Für die Ermittlung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume wird die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ herangezogen. In der schalltechnischen Untersuchung wurden dazu die maßgeblichen Außenlärmpegel berechnet. Anhand dieser maßgeblichen Außenlärmpegel lässt sich das jeweils erforderliche Schalldämm-Maß der Außenfassade bestimmen. Dabei haben sich für die überbaubaren Bereiche die Lärmpegelbereiche I-V ergeben, wobei die überbaubaren Bereiche an der Holdorfer Straße nicht von der Abgrenzung des Lärmpegelbereich V betroffen sind. Aus Vorsorgegesichtspunkten wird die Abgrenzung dennoch in den Plan übernommen.

Für die lärmbelasteten Bereiche in den Allgemeinen Wohngebieten, in den die Orientierungswerte der Din 18005 überschritten werden, werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt. Danach müssen die Außenbauteile von Gebäuden so ausgeführt werden, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches entsprechen. Zudem ist bei Schlafräumen sicherzustellen, dass dieses Schalldämm-Maß auch bei Zuführung von Frischluft gewährleistet bleibt. Es besteht darüber hinaus die Möglichkeit, dass die Bemessung des baulichen Schallschutzes im Einzelfall davon abweichen kann, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämm-Maße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können.

Im Plangebiet soll trotz der Verkehrslärmbelastung auch die Schaffung von Freisitzen zum Aufenthalt im Freien (Terrassen oder Balkonen) in möglichst unbelasteten Bereichen ermöglicht werden. Es wird dazu eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen, wonach typische Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone nur auf der der Holdorfer Straße straßenabgewandten Seite im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig sind. Da jedoch eine möglichst großzügige Gestaltung der Gartennutzung ermöglicht werden soll, können die Außenwohnbereiche in den belasteten Bereichen auch alternativ durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände vor Ort, abgeschirmt werden.

B.5 Natur und Landschaft

B.5.1 Vorhandene Situation

Die Grundstücke im Plangebiet sind fast alle mit Wohnhäusern bebaut oder werden als Verkehrsflächen genutzt. Das Plangebiet ist bis auf die Bereiche mit Mehrfamilienhäusern an der Bergstraße überwiegend von einer kleinteiligen mehrheitlich eingeschossigen und vereinzelt zweigeschossiger Bebauung mit zum Teil auch großen Gartenflächen geprägt. Die unbebauten Grundstücksflächen werden bisher als Gärten genutzt, in welchen typische in Hausgärten und Ziergärten vorkommende Anpflanzungen von Sträuchern, Büschen und Bäumen vorzufinden sind. Das Geländeniveau liegt zwischen ca. 118 m und 109 m ü. NHN. Die gesamte Fläche fällt in Richtung Holdorfer Straße nach Osten ab.

Das Plangebiet ist bereits seit Jahrzehnten weitestgehend bebaut und auf Grundlage der bislang geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 bestehen bereits Baurechte, aufgrund derer das Plangebiet zu einem erheblichen Maße versiegelt werden kann. Die Versiegelung des Bodens in den Allgemeinen Wohngebieten durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ist auf Grund der bisher für das Plangebiet geltenden Vorschriften der BauNVO von 1962 bisher nicht beschränkt. Dadurch können zusammen mit den Verkehrsflächen etwa 97 % des Plangebietes versiegelt werden, was einer Fläche von ca. 4,2 ha entspricht. In der Vergangenheit wurde dieses hohe zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht genutzt.

In der näheren Nachbarschaft östlich, südlich und westlich des Plangebietes befinden sich weitere Wohnhäuser mit Gärten, vergleichbar mit denen im Plangebiet.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Kiefernforst. Innerhalb des Waldes sind auch vereinzelte Eichen, Buchen und Birken zu finden. Zum Teil finden sich aber auch Ilex, Faulbaum, Eberesche, Kirsche, Weide etc. Einige Bereiche werden als Lagerplatz für Baumaterialien oder für die Ablagerung von Gartenabfällen genutzt.

B.5.2 Planerische Auswirkungen

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gem. § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Bei einem Verfahren gem. § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Es erfolgt daher keine Eingriffsbilanzierung und es werden keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Der gesamte Geltungsbereich ist bereits seit bald 60 Jahren durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 als Wohnbaugebiet ausgewiesen. Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Regelungen der Naturschutzgesetzgebung ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung (hier die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 7) zulässig waren. Durch die vorliegende Planung erfolgen keine zusätzlichen Eingriffe auf der Gesamtfläche, da das Plangebiet bereits seit Jahrzehnten überwiegend bebaut ist und es durch die Neuaufstellung insgesamt zu keinem höheren Grad der zulässigen Versiegelung kommt, als es auf Grundlage der bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits möglich gewesen wäre. Vielmehr wird das zulässige Maß der Versiegelung reduziert.

Bislang galt im Plangebiet die Baunutzungsverordnung von 1962 und mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 2017 anzuwenden sein. In Bezug auf die Ermittlung der zulässigen Grundfläche hat es hier eine grundlegende Änderung gegeben, die zukünftig zu berücksichtigen ist (§19 BauNVO). Während aufgrund der alten BauNVO (1962) Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten bei der Ermittlung der Grundfläche bisher nicht berücksichtigt wurden, sind solche Flächen jetzt nur noch in beschränktem Umfang zulässig. Wenn im Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen getroffen werden, ist entsprechend § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen um 50 % durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig. Diese Beschränkung gilt für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2. Lediglich im WA 3 wird aufgrund der Bestandssituation eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen.

Das Maß der zulässigen Versiegelung in den Baugebieten wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 im WA1 und WA 2 sowie 0,4 im WA 3 auf das erforderliche Maß begrenzt.

| | Fläche in m ² | GRZ | Grad der Versiegelung GRZ + Überschreitung in % | zulässige versiegelte Fläche in m ² |
|-----------------------|--------------------------|-----|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| WA 1 + WA2 | 33.169 | 0,3 | 45 | 14.926 |
| WA 3 | 3.976 | 0,4 | 80 | 3.181 |
| Σ | 37.145 | | Σ | 18.107 |

Durch die Festsetzungen der GRZ zusammen mit der Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19(4) BauNVO können zukünftig nicht mehr 100 % sondern nur noch 49 % der Fläche der Allgemeinen Wohngebiete versiegelt werden.

Während auf Grundlage der bisher geltenden Festsetzungen zusammen mit den Verkehrsflächen ca. 97% des Plangebietes versiegelt werden könnten, ist dies zukünftig nur noch auf etwa 54% der Fläche möglich, also etwa 2,3 ha. Insgesamt können nach der Neuaufstellung des Bebauungsplanes damit ca. 1,9 ha weniger Boden versiegelt werden, als es vorher zulässig gewesen wäre.

Die mit der Neuaufstellung getroffenen Festsetzungen liegen aufgrund der im Plangebiet noch häufig vorzufindenden großzügigen Grundstücksgößen zum Teil auch noch deutlich über den Verhältnissen, die im Plangebiet tatsächlich bestehen. Mit der vorliegenden Planung wird somit zum Teil lediglich der gegenwärtige Zustand festgesetzt, wobei im überwiegenden Teil des Plangebietes trotzdem noch ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten auf den Grundstücken bestehen bleiben, sodass auch noch Erweiterungen oder Grundstücksteilungen möglich sind.

Die nördlich angrenzenden Waldflächen werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Zwar rückt die Baugrenze im WA 2 weiter an die Waldflächen heran als bisher, um eine weitere Nachverdichtung zu ermöglichen. Mit einem Abstand von 15 m wird mit der Bebauung jedoch weiterhin ein ausreichender Abstand von den Gehölzen eingehalten. Da die Bereiche entlang des Waldes in den Allgemeinen Wohngebieten auch bisher schon als Garten genutzt werden und mit Nebenanlagen bebaut sind, ist eine Beeinträchtigung der Waldrandfunktionen über das bisher vorhandene bzw. zulässige Maß hinaus nicht zu erwarten.

Im Ergebnis sind somit durch die Planung keine Verschlechterungen oder Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten. Vielmehr werden durch die Reduzierung der GRZ und die Begrenzung der Möglichkeit der Versiegelung der Grundstücke gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Belange von Natur und Landschaft gestärkt.

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. Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind bei durch die Bauleitplanung zulässigen Eingriffe die streng

geschützten Arten und europäischen Vogelarten pauschal nach den Verboten gem. § 44 BNatSchG ausgenommen, soweit die ökologischen Funktionen der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sind.

Dazu sind die rechtlichen Vorgaben des „speziellen Artenschutzes“ zu prüfen; darunter ist die Behandlung bestimmter Pflanzen- und Tierarten zu verstehen, die dem europäischen Artenschutzrecht in Verbindung mit dem nationalen Naturschutzrecht unterliegen. Bezüglich dieser gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie [FFH-RL] und der Europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie [VS-RL] wird daher nachfolgend dargestellt, inwieweit sie von möglichen Vorhaben betroffen sind bzw. betroffen sein können. Im Falle einer tatsächlichen oder möglichen Betroffenheit ist zu prüfen, ob einer der folgenden Verbotstatbestände, der sich aus den EU-Richtlinien und § 44 BNatSchG ergibt, erfüllt werden könnte und wie dies ggf. vermieden wird:

Schädigungsverbot von Lebensstätten:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Ein Verbot liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Tötungs- und Verletzungsverbot:

Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bei Errichtung oder durch die Anlage des Vorhabens sowie durch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, - wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG); - wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).

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

Vom Landkreis Vechta wurde darauf hingewiesen, dass im Plangebiet das Vorkommen des Hirschkäfers bekannt und an den Waldrändern das Vorkommen von Zauneidechsen möglich sei. Der Anregung eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen wurde jedoch nicht gefolgt. Aufgrund der Nähe zum Wald und vereinzelt vorhandener Baum- und Gebäudestrukturen ist auch das Vorkommen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen.

Bei einer Begehung des Plangebietes und des Waldes im Januar 2022 durch Herrn Herr Thölke von der Stadtverwaltung Damme wurde festgestellt, dass im Nahbereich der Siedlung an den Gehölzen wenige Höhlen festgestellt werden konnten, die allesamt aus Faulstellen hervorgegangen seien. Von Spechten angelegte Höhlen wurden nicht vorgefunden. Weiterhin wurde kein Totholz vorgefunden, welches insbesondere dem Hirschkäfer als Fortpflanzungshabitat dienen kann. Lediglich an einem

Stamm Totholz konnten Spuren von Spechten festgestellt werden, welche im Rahmen der Nahrungssuche entstanden sind. Das Erfordernis weitergehende Kartierungen zu veranlassen, wurde für den Bereich daher nicht gesehen.

Bei Betrachtung der Abbildung 8 zum Kapitel B 5.3 Artenschutz wird deutlich, dass die Bereiche entlang des Waldes in den Allgemeinen Wohngebieten auch bisher schon als Garten genutzt werden und mit Nebenanlagen bebaut sind. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, mit dem im vorhandenen Bestand im geringen Umfang Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden. Daher kann auch nicht abgeschätzt werden wann und ob überhaupt eine weitere Bebauung erfolgt. Der Erkenntnisgewinn einer artenschutzrechtlichen Untersuchung zum jetzigen Zeit ist gering, da sich bis zur Umsetzung die örtlichen Verhältnisse wesentlich geändert haben können. Daher werden bei der konkreten Planung von Eingriffen im Nahbereich des Waldrandes die artenschutzrechtlichen Belange durch den Vorhabenträger/Bauherrn zu prüfen und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten umzusetzen sein.

Es wird aber davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, da das Plangebiet überwiegend inmitten des vorhandenen Siedlungsbereiches liegt, bereits erheblich baulich geprägt ist und sich ähnliche Strukturen in der weiteren Umgebung befinden. Um Tötungen geschützter Arten zu vermeiden, sollte die Beseitigung von Gehölzen sowie Gebäuden nicht zwischen Mitte März und Mitte Oktober erfolgen oder es ist eine naturschutzfachliche Begleitung der Maßnahme vorzunehmen. An den Waldrändern wird eine naturschutzfachliche Begleitung bei Vorhabenplanung und -umsetzung ganzjährig erforderlich sein.

Unter Berücksichtigung von Beschränkungen bei Gebäude- und Gehölzentfernung sowie der vorhandenen Biotopstrukturen im Gebiet und dessen Umgebung (siehe folgendes Luftbild) sind keine weiteren Anforderungen zum speziellen Artenschutz (hier Brutvögel und Fledermäuse) zu erwarten und es liegen keine artenschutzrechtlichen Vorgaben vor, die die Umsetzung der Planung dauerhaft verhindern.

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.

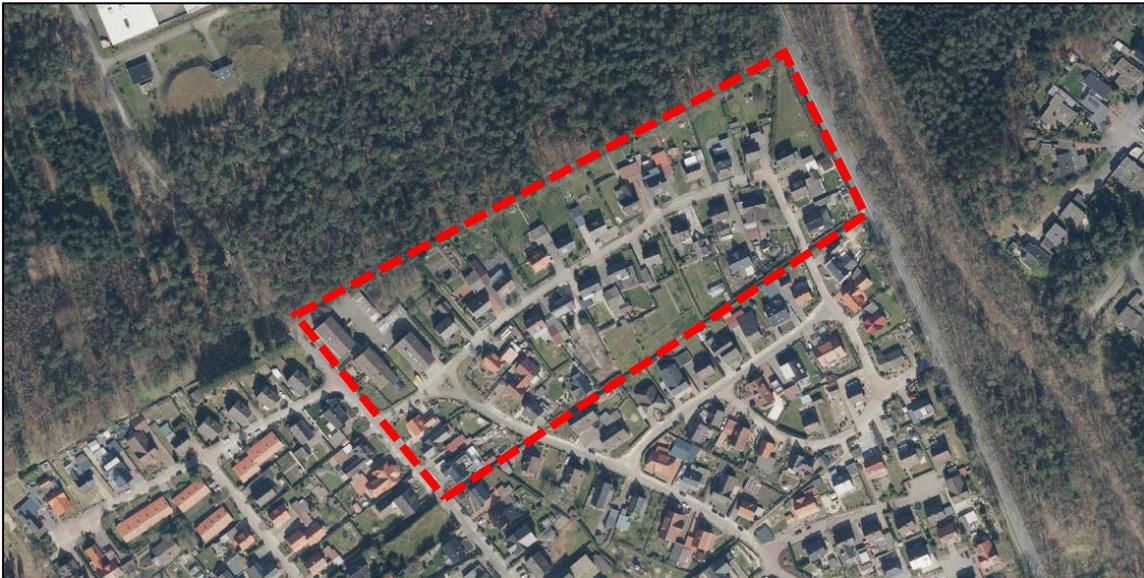


Abb. 8: Luftbild Plangebiet und Umgebung

B.6 Infrastruktur

leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Im vorliegenden Plangebiet sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen weitgehend vorhanden, so dass keine relevanten Änderungen oder Erweiterungsplanungen erforderlich werden. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind hinsichtlich der leitungsgebundenen Infrastruktur somit keine weitergehenden Auswirkungen zu beachten.

Im Plangebiet befindet sich im Bereich des Spielplatzes eine Trafo-Station. Mit der Neuaufstellung wird die Trafo-Station als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Zusätzlich wird eine durch das Allgemeine Wohngebiet WA 3 verlaufende Versorgungsleitung nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist bereits bebaut und versiegelt. Das anfallende Niederschlagswasser wird bislang in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Mit der vorliegenden Planung wird der Grad der zulässigen Versiegelung nicht erhöht, sondern reduziert. Auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 7 war der Grad der Versiegelung in den Allgemeinen Wohngebieten bisher nicht beschränkt. Dadurch können zusammen mit den Verkehrsflächen etwa 97 % des Plangebietes versiegelt werden. In der Vergangenheit wurde dieses hohe Maß der baulichen Nutzung jedoch nicht angewendet. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet zukünftig beschränkt, sodass in den Allgemeinen Wohngebieten überwiegend nur noch etwa 45% der Fläche versiegelt werden darf. Eine Ausnahme bildet hierbei die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 3. Die Grundstücke sind in diesem Bereich des Plangebietes bereits erheblich versiegelt, sodass hier lediglich der vorhandene Bestand gesichert wird.

Da mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine Verschärfung der Ableitung des Niederschlagswasser zu erwarten ist, sondern die Versiegelung zukünftig sogar beschränkt wird, soll das Regenwasser auch zukünftig in den Regenwasserkanal eingeleitet werden können.

Abfallentsorgung

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

Löschwasserversorgung

Bei der Planung handelt es sich um eine Planung im vorhandenen Siedlungszusammenhang. Im Plangebiet und der Umgebung ist bereits eine ausreichende Löschwasserversorgung vorhanden.

B.7 Altlasten

Der Stadt Damme sind im Plangebiet und der direkten Umgebung keine Altlasten bekannt.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zusammen mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschließt die Stadt Damme eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO.

Dachmaterial / Dachgestaltung

Im Plangebiet gelten bereits örtliche Bauvorschriften, die zu einem harmonischen Siedlungsbild geführt haben. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden weiterhin örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Bebauung aufgenommen, die zur besseren Einbindung der zukünftig entstehenden Gebäude in das vorhandene Siedlungsbild beitragen sollen.

Danach sind geneigte Dächer nur mit Materialien mit roten, braunen und schwarzen Farbtönen zulässig. Ergänzend zu den traditionellen roten Ziegelfarben für die äußere Gestaltung der Gebäude wird auch eine dunklere Dacheindeckung zugelassen, da Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern heute üblich bzw. oft auch erforderlich sind und damit das rote Dach wenigstens auf den Südseiten sowieso kaum noch in Erscheinung tritt. Ausgeschlossen werden sollen aber andere auffallende Farben, die nicht in das Ortsbild passen. Glasierte Dacheindeckungen entsprechen nicht der ortsüblichen Eindeckung und sind daher unzulässig.

Auf die Festsetzung der Dachform wird zukünftig verzichtet. Damit wird im Plangebiet die Möglichkeit geschaffen auch moderne energetisch optimierte Bauformen umzusetzen. Um trotzdem eine harmonische Gestaltung des Plangebietes zu erreichen, sind zusammenhängende Gebäude (z. B. Doppelhäuser) nur mit einer einheitlichen Dachneigung und einem gemeinsamen First zulässig. Sie sind hinsichtlich der Gestaltung und des Materials aufeinander abzustimmen.

Damit Dachausbauten das Gebäude nicht zu sehr dominieren, sondern sich im Verhältnis zum restlichen Gebäude zurücknehmen, wird festgesetzt, dass Dachausbauten (Dacheinschnitte und Dachgauben) nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches ab 35° zulässig sind. Der Abstand der Dachausbauten zum Giebel muss dabei mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachausbauten darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachausbauten in der zweiten Dachebene (Spitzboden) sind unzulässig; ansonsten muss der vertikale Abstand zur Firstlinie mindestens 1,00 m betragen.

Zudem müssen die Außenwände von Staffelgeschossen auf den straßenzugewandten Seiten mindestens 1,5 m hinter die Außenwandfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zurückspringen. Somit wird ausgeschlossen, dass ein Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss straßenseitig die Wirkung eines dreigeschossigen Gebäudes annimmt.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Gestaltung der Vorgartenbereiche mit Stein- und Kiesflächen wird weitestgehend ausgeschlossen. Die Stein- und Kiesbeete in Verbindung mit Stellplätzen, oder Zufahrten zu Garagen sowie der öffentlichen Straßenfläche führen zur Verödung der Gärten. Dadurch entstehen sog. „Steinwüsten“. Die versiegelten Flächen heizen zudem das Stadtklima auf, wirken nicht als Staubfilter und bilden wenig Lebensraum für Insekten. Ein beplanter Garten lockert hingegen das Straßenbild auf. Es wird durch die Pflanzen zudem Sauerstoff produziert und durch die Verdunstung wird die Umgebungsluft gekühlt. Gleichzeitig wirken die Pflanzen luftreinigend und bieten den unterschiedlichen Tierarten einen Lebensraum.

Um trotzdem weiterhin einen gewissen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen ist die Verwendung von Gesteins- und Mineralkörnern bis zu 25 % möglich. Zudem sind Beeteinfassungen zulässig und Zugänge und Zufahrten werden von dieser Örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Ordnungswidrigkeiten

Um Abweichungen von den Örtlichen Bauvorschriften ahnden zu können, ist es erforderlich, innerhalb des Satzungstextes mitzuteilen, dass es sich hierbei um Ordnungswidrigkeiten handelt. Aus diesem Grund wird in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, dass ordnungswidrig handelt, wer den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt und dass Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden können.

D DATEN

D.1 Städtebauliche Werte

| Nutzungsart | m ² |
|--------------------------------------------|----------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 37.145 |
| Straßenverkehrsfläche | 3.936 |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 880 |
| Öffentliche Grünflächen „Spielplatz“ | 860 |
| Fläche für Versorgungsanlagen | 122 |
| Σ | 42.943 |

D.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 7 öffentlich in der Zeit vom 15.06.2022 bis zum 18.07.2022 ausgelegen.

Damme, den 29. Sep. 2022

gez. Mike Otte

.....

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 7 in der Sitzung am 27.09.2022 beschlossen.

Damme, den 29. Sep. 2022

gez. Mike Otte

.....

Bürgermeister