

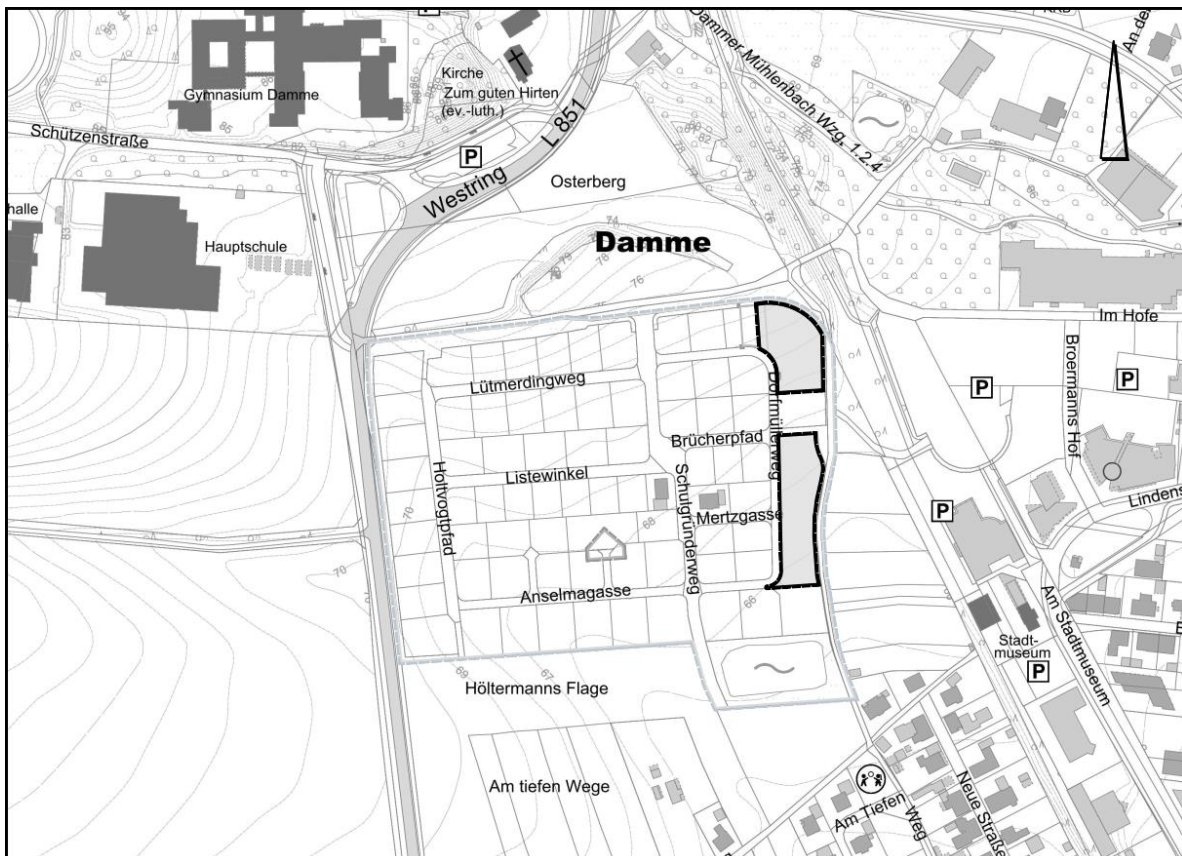
- STADT DAMME

Landkreis Vechta



Bebauungsplan Nr. 166 – 2. Änderung „Westlich der Bahn“

Mit örtlichen Bauvorschriften nach §84 Abs. 3 NBauO
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Begründung

Juni 2023



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

Inhalt:

1	Einleitung	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Rechtsgrundlagen.....	3
1.3	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.4	Planungsrahmenbedingungen	3
2	Ziele und Zwecke der Planung.....	4
2.1	Verfahren nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren	4
3	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	5
3.1	Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens	5
3.2	Relevante Abwägungsbelange	6
3.2.1	Belange von Natur und Landschaft, Natura-2000-Verträglichkeit, Eingriffsregelung, Artenschutz.....	6
3.2.2	Belange des Immissionsschutzes	6
3.2.3	Belange der Oberflächenentwässerung	6
3.2.4	Belange der Erschließung.....	6
3.2.5	Belange der Ver- und Entsorgung.....	6
3.2.6	Belange des Denkmalschutzes.....	6
3.2.7	Belange der Landwirtschaft	6
4	Inhalte der Planung	7
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2	<i>Bauweise.....</i>	<i>7</i>
4.3	<i>Nebenanlagen, Garagen, Carports und Zufahrten</i>	<i>8</i>
4.4	<i>Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen.....</i>	<i>8</i>
4.5	<i>Lärmschutz.....</i>	<i>8</i>
4.6	<i>Örtliche Bauvorschriften.....</i>	<i>9</i>
5	Ergänzende Angaben	10
5.1	Städtebauliche Daten	10
5.2	Daten zum Verfahrensablauf	10

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Damme plant die Errichtung eines neuen Wohngebietes „Westlich der Bahn“ zuzulassen, welches sich nahtlos an die Siedlungslage der Kernstadt der Stadt Damme anschließt. Die baurechtlichen Grundlagen dafür wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 166 geschaffen. Nach Abschluss des Verfahrens hat sich aus geänderten Anforderungen der Investoren ein Änderungsbedarf an dem Planvorhaben ergeben. In der östlichen Baufläche (WA 3) sind bisher nur Hausgruppen zugelassen. Der Investor möchte dort Reihenhäuser errichten, aber keine Grundstücksteilung durchführen. Rechtlich gesehen bilden die Reihenhäuser damit keine Hausgruppe mehr, sondern ein Einzelhaus. Um das geplante Bauvorhaben zu ermöglichen, ändert die Stadt Damme mit der 2. Änderung den Bebauungsplan Nr. 166.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 166 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 166 ist ca. 7,2 ha groß und befindet sich westlich der Innenstadt von Damme und östlich des Schulzentrums und des Westringes auf den Flurstücken 179/11 und 104/7 der Flur 5, Gemarkung Damme.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist ca. 0,4 ha groß besteht aus dem östlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet WA 3. Die genauen Abgrenzungen können der Planzeichnung entnommen werden.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

Landesraumordnungsprogramm

Im Landesraumordnungsprogramm finden sich für einen Teilbereich dieses Bebauungsplanes keine gesonderten Darstellungen.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 166 – und damit auch der 2. Änderung – als zentrales Siedlungsgebiet im Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen Damme aus. Mit der angedachten Wohnbebauung wird dem Regionalen Raumordnungsprogramm entsprochen.

Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Damme bereits eine Wohnbaufläche dar. Damit stehen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Bebauungspläne

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 166 gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 166.

2 Ziele und Zwecke der Planung

In der Stadt Damme besteht Bedarf an qualifiziertem Bauland. Dieser Bedarf soll in innenstadtnaher und gut erschlossener Lage gedeckt werden. Entsprechend der Lage und dem Bedarf in der Stadt Damme sollen kleinteilige Einzel- und Doppelhäuser, sowie Reihenhäuser und Hausgruppen entstehen. Die gute Anbindung sowohl an die Innenstadt als auch an das westlich gelegene Schulzentrum ermöglicht die Schaffung von Wohnraum für junge Familien. Im Vorfeld der Planung wurde ein städtebaulicher Entwurf zur Klärung der Zielstellung erstellt.

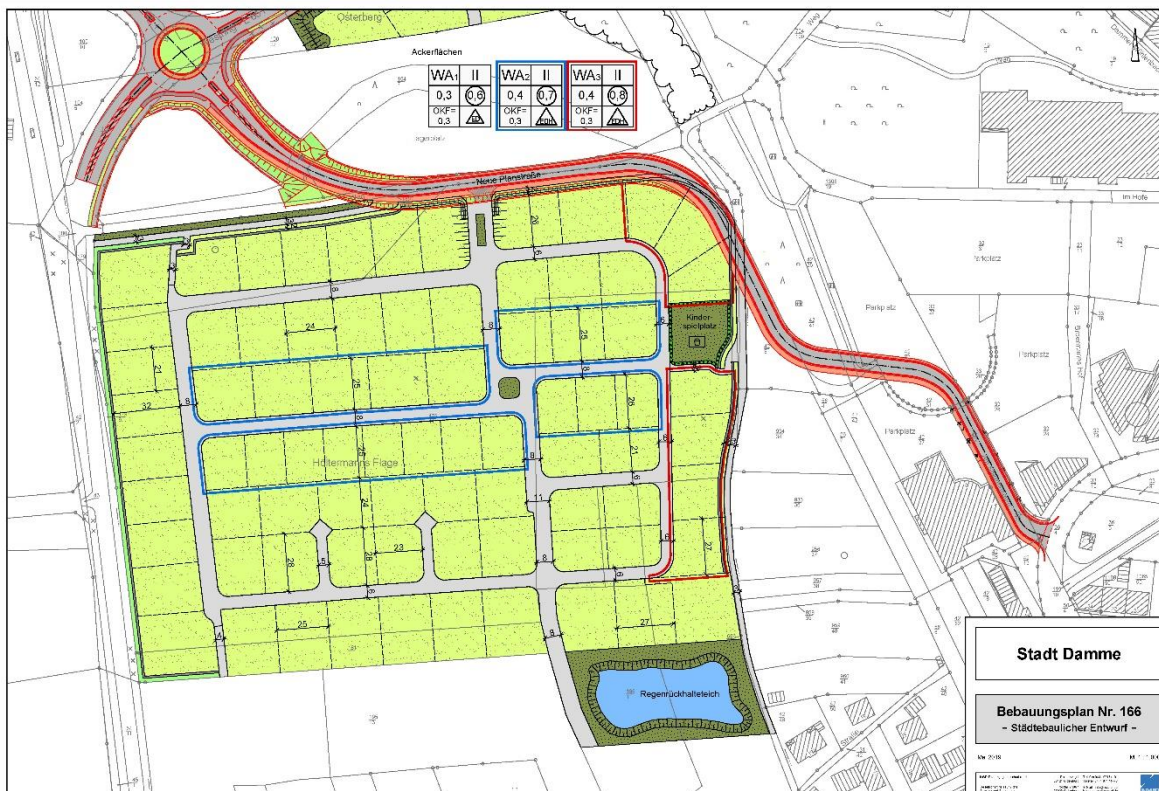


Abbildung 1: Städtebauliches Konzept Westlich der Bahn – mit den Änderungsbereichen rot-punktiert markiert

In der östlichen Baufläche werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen.

2.1 Verfahren nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da die folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- Es handelt sich um eine Innenentwicklung.

- Es wird eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern
- Es wird einem Bedarf an Investitionen [...] zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum [...] in angemessener Weise Rechnung getragen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Das Verfahren kann angewendet werden, da alle drei Bedingungen erfüllt sind:

- Das Plangebiet befindet sich in direkter bebauter Umgebung. Westlich grenzt es direkt an die Innenstadt von Damme. Östlich stehen die schon entstandenen Neubauten des Bebauungsplanes Nr. 166.
- Die festgesetzten Bauflächen sind 4.446 m² groß. Bei der festgesetzten GRZ von 0,4 ergibt das eine maximale Grundfläche von 1.778 m².
- Mit der Änderung sollen verdichtete Wohngebäude in städtebaulich integrierter Lage ermöglicht werden.

3 Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Gemäß § 3 BauGB sowie § 4 BauGB wurden Beteiligungsverfahren in Form der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Private Stellungnahmen sind dabei nicht eingegangen.

Die Träger öffentlicher Belange haben sich wie folgt geäußert:

Der Landkreis Vechta weist darauf hin, dass:

- Eine neues RROP aufgestellt wurde und in die Begründung eingearbeitet werden sollte.
Die wichtigsten Aussagen des RROP wurden eingearbeitet.
- Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach §13a BauGB prüfen.
Die Voraussetzungen wurden geprüft und sind gegeben.
- Anmerkungen zum Schallschutz: Vorschlag eine Riegelbebauung vorzuschreiben
Die Riegelbebauung wird durch die Festsetzungen ermöglicht, ist aber aus lärmtechnischer Sicht nicht zwingend notwendig. Auf weitere Festsetzungen wird daher verzichtet.
- Die Hinweise zum Artenschutz sollten ergänzt werden.
Dem Hinweis wurde gefolgt.
- Redaktionelle Änderungen in der Begründung
Dem Hinweis wurde gefolgt.

OOWV und Westnetz GmbH haben auf bestehende Leitungen im Plangebiet hingewiesen. Auf die Leitungen wird in Hinweisen aufmerksam gemacht.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist auf den Bodenschutz hin. Da mit der vorliegenden Planung keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht wird, wird der Hinweis nur zur Kenntnis genommen.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange von Natur und Landschaft, Natura-2000-Verträglichkeit, Eingriffsregelung, Artenschutz

➤ Natura-2000-Verträglichkeit

Die Natura-2000-Verträglichkeit wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 166 geklärt. Durch die 2. Änderung ergeben sich für die Erschließung keine Änderungen.

➤ Eingriffsregelung

Durch die Planung wird keine zusätzliche Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen ermöglicht.

➤ Artenschutz

Nach Auswertung der vorliegenden faunistischen Gutachten sind im Ergebnis der vorsorglichen Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

3.2.2 Belange des Immissionsschutzes

Der Immissionsschutz wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 166 geklärt. Durch die 2. Änderung ergeben sich für die Erschließung keine Änderungen.

3.2.3 Belange der Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 166 geklärt. Durch die 2. Änderung ergibt sich keine Änderung der maximal versiegelbaren Flächen.

3.2.4 Belange der Erschließung

Die Erschließung wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 166 geklärt. Durch die 2. Änderung ergeben sich für die Erschließung keine Änderungen.

3.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 166 geklärt. Durch die 2. Änderung ergeben sich für die Erschließung keine Änderungen.

3.2.6 Belange des Denkmalschutzes

Die Belange des Denkmalschutzes wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 166 geklärt. Durch die 2. Änderung ergeben sich für die Erschließung keine Änderungen.

3.2.7 Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 166 geklärt. Durch die 2. Änderung verringert sich die insgesamt zulässige Versiegelung um wenige Quadratmeter, negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

4 Inhalte der Planung

Das Plangebiet der 2. Änderung besteht aus zwei Teilbereichen, die zusammen das WA 3 des ursprünglichen Bebauungsplanes bilden. In diesem WA 3 waren bisher nur Hausgruppen (Symbol H) zugelassen. Zukünftig werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes im WA 3 Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen (Symbol EDH) zugelassen.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im WA 3 sind Einzel- und Doppelhäuser, sowie Hausgruppen (bevorzugt als Reihenhäuser) zulässig. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen um ein ruhiges Wohnumfeld zu schaffen und die Erzeugung von Verkehren zu minimieren.

Weitere Festsetzungen

Folgend wird die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 166 zu den Planinhalten zitiert, da die Festsetzungen auch im Geltungsbereich der 1. Änderung weiter gelten:

--- Zitat Beginn --- Auszug aus der Begründung Bebauungsplan Nr. 166 der Stadt Damme

4.2 Bauweise

Um die Höhe der benötigten aktiven Schallschutzanlagen zu begrenzen, wird festgesetzt, dass oberhalb des zweiten Geschosses keine zur dauerhaften Nutzung (Wohnen, Arbeiten) Räume zulässig sind. Um trotzdem eine hohe Ausnutzung zu ermöglichen, werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Darüber befindliche Dachräume dürfen aber nicht zur dauerhaften Nutzung ausgebaut werden.

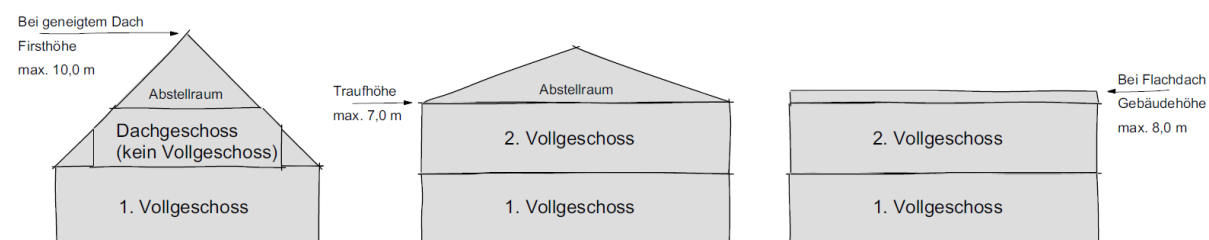


Abbildung 2: Skizzenhafte Darstellung möglicher Bauformen und Geschossigkeiten (NWP 2018)

Im WA 1 soll eine lockere Ein- bzw. Zweifamilienhausstruktur entstehen. Um diese zu erreichen, wird als Maß baulicher Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Für Nebenanlagen ist eine maximale Überschreitung um 25% zulässig, um eine großzügige Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise zulässig. Zur Sicherung einer angemessenen Verdichtung wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaus beschränkt.

Im WA 2 ist eine etwas dichtere Bauweise angedacht. Daher wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Es sind auch Reihen- und Kettenhäuser zulässig. Durch eine Beschränkung der Wohneinheiten pro Gebäude (in Abhängigkeit des Gebäudetyps) wird auch hier eine übermäßige Verdichtung verhindert.

Das WA 3 ist ähnlich konzipiert wie das WA 2, mit der Ausnahme, dass im WA 3 Einzel- und Doppelhäuser aus Lärmschutzgründen Einzel- und Doppelhäuser nicht vorgesehen sind.

Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Verträglichkeit und der Anpassung an die umliegende Bebauung werden maximale Höhen für die Gebäude, Traufen und Fußbodenoberkanten festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 beträgt die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus 450 m² und für eine Doppelhaushälfte 250 m². Damit wird verhindert, dass eine übermäßige Verdichtung des Wohngebietes (Verkehrsbelastung, Bedarf sozialer Infrastruktur etc.) erfolgt.

4.3 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Zufahrten

Je Wohngebäude ist maximal eine Zu- und Abfahrt von 3,5 m Breite zulässig. Zusätzlich ist pro Zufahrt im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ein offener Stellplatz im Bereich zwischen der Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird verhindert, dass die Stellplätze und Zufahrten das Straßenbild durch eine vorgeschobene Lage dominieren und beeinträchtigen.

4.4 Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen

Je angefangener 250 m² Grundstücksfläche ist auf dem jeweiligen Grundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum (vgl. Pflanzliste) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, um eine qualitative und ausreichende Durchgrünung des Plangebietes zu sichern.

4.5 Lärmschutz

Im gesamten Plangebiet werden umfangreiche Maßnahmen zur Minderung der Lärmimmissionen vorgesehen. Dazu gehören insbesondere:

- Errichtung einer **Lärmschutzwand** (aktiver Schallschutz) mit festgesetzten Mindesthöhen am Plangebietsrand im Westen, Norden und Osten. Die Lärmschutzwand ist zwischen 2,0 und 4,5 m höher als die nächstliegende Straßenoberkante. Zufahrten und Zuwegungen durch die Lärmschutzwand sind schallmindernd ausgeführt.
- Kennzeichnung von **Lärmpegelbereichen**. Im Plangebiet sind in Bereich mit höherer Belastung die Lärmpegelbereiche III und IV festgesetzt. Dort sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.
- Maßnahmen zum **Schallschutz von Schlafräumen**. In gekennzeichneten Bereichen sind in Schlafräumen im Obergeschoss schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.
- Schutz von **Außenwohnbereichen**. In gekennzeichneten Bereichen sind im Obergeschoss Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen ausgeschlossen.
- Schutz vor **Gewerbelärm** im Osten des Plangebietes. Im WA 3 sind an den lärmzugewandten Fassadenseiten im 1. Obergeschoss keine zu öffnenden Fenster von schützenswerten Räumen im Sinne der DIN 4109 zulässig.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften sichern die Anbindung des Gebietes an die umgebende Bebauung durch Vorgaben zu Dachformen, Dachaufbauten und Dachdeckungen.

§ 1 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 166 „Westlich der Bahn“.

§ 2 Innerhalb des Plangebietes sind für Hauptbaukörper Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 48° zulässig.

Dachformen und Dachdeckungen sind wesentliche gestalterische Merkmale einer Siedlung. Zur Einbindung in den näheren Siedlungskontext werden daher die möglichen Dachformen begrenzt.

§ 3 Geneigte Dächer sind mit Materialien in den folgenden (roten und schwarzen) Farbtönen gemäß dem Farbbregister RAL 840-HR zulässig: 2001, 3000-3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 7004, 7005, 7010-7012, 7015, 7016, 7021-7024, 7026, 7030, 7036, 7037, 7039, 7040, 7042, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011. Zwischentöne sind zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dachformen und Dachdeckungen sind wesentliche gestalterische Merkmale einer Siedlung. Zur Einbindung in den näheren Siedlungskontext werden daher die möglichen Dachfarben begrenzt.

§ 4 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.

Dachformen und Dachdeckungen sind wesentliche gestalterische Merkmale einer Siedlung. Zur Einbindung in den näheren Siedlungskontext werden daher die möglichen Dachausbauten begrenzt.

§ 5 Zusammenhängende Gebäude (z. B. Doppelhäuser, Reihenhäuser) sind nur mit einer einheitlichen Dachneigung und einem gemeinsamen First zulässig. Sie sind hinsichtlich der Gestaltung und des Materials aufeinander abzustimmen.

Dachformen und Dachdeckungen sind wesentliche gestalterische Merkmale einer Siedlung. Gerade zusammenhängende Gebäude sollten dabei einheitliche Merkmale aufweisen.

§ 6 Vorgärten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Hecke aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von maximal 1,20 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse eingefriedet werden. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.

Straßenseitige Grundstückseinfriedungen beschränken den Einblick ins Grundstück und die Sichtbarkeit des Straßenraumes vom Grundstück aus. Im Sinne einer sozialen Kontrolle des Straßenraumes und der Erkennbarkeit des Straßenraums als Teil eines Siedlungszusammenhanges wird die Höhe und Art der Einfriedungen beschränkt.

§ 7 Die Einfriedung von Hausgärten, welche an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, ist so zu gestalten, dass sie vom Straßenraum als Hecke aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von maximal 2,00 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse

wahrgenommen wird. Zum weiteren Schutz des Privatbereichs können an der dem eigenen Grundstück zugewandten Seite der Hecke zusätzlich Einfriedungen aus anderen Materialien (z.B. Maschendrahtzaun, Holzpalisaden) vorgenommen werden.

Hausgärten haben einen höheren Anspruch an Privatheit als Vorgärten. Trotzdem sollen die Einfriedungen der Hausgärten, solange sie an öffentliche Straßenflächen grenzen nach außen keine Abschottende Wirkung entfalten. Daher dürfen nach außen nur Hecken aus standortgerechten Gehölzen in den Straßenraum wirken.

§ 8 Ordnungswidrig handelt, wer einer Vorschrift dieser Satzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Ab. 2 NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 Euro geahndet werden.

---- Zitat Ende --- Auszug aus der Begründung Bebauungsplan Nr. 166 der Stadt Damme

5 Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Daten

	B 166 – 2. Änderung
Gesamtfläche	4.446 m²
WA 3	4.446 m ²

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (Rat)	21.03.2023
Entwurfsbeschluss (Rat)	21.03.2023
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	21.04.2023 – 25.05.2023
Satzungsbeschluss durch den Rat	04.07.2023

Damme, den

Bürgermeister

