

Stadt Damme

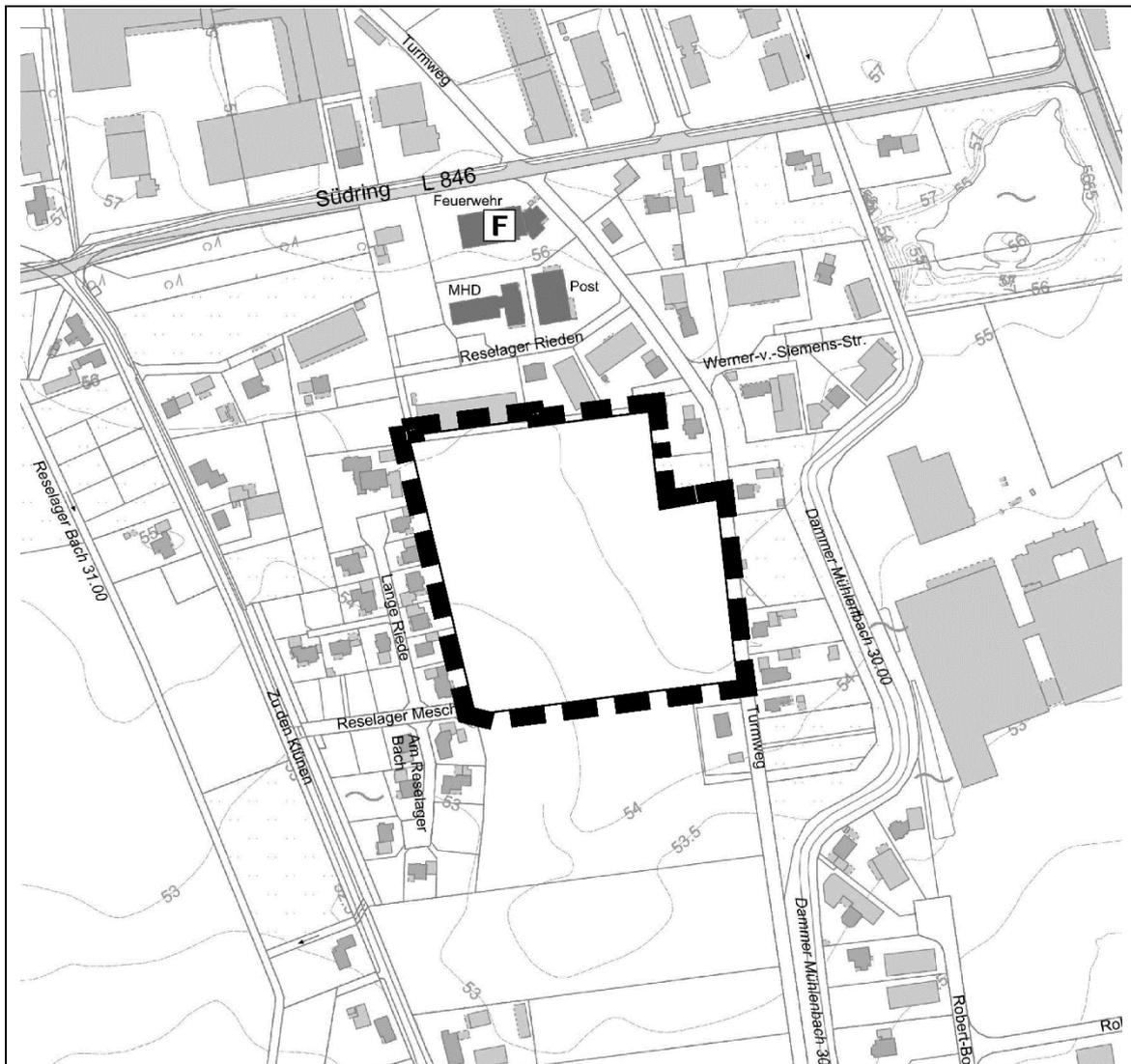
Bebauungsplan Nr. 198 „Reselager Meesch“

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

- Entwurf -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



INHALTSVERZEICHNIS

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	4
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.2	VERFAHREN.....	4
1.3	LAGE	5
2	PLANERISCHE VORGABEN	6
2.1	RAUMORDNUNG	6
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	6
2.3	BEBAUUNGSPLAN NR. 193 „RESELAGE II“	8
2.4	LANDSCHAFTSPLAN.....	10
3	BESTAND	11
3.1	STÄDTEBAULICHE SITUATION	11
3.2	ERSCHLIEBUNG, VERKEHR.....	11
3.3	IMMISSIONSSCHUTZ.....	11
3.3.1	<i>Vorhandene Situation.....</i>	<i>11</i>
3.3.2	<i>Verkehrslärm</i>	<i>11</i>
3.3.3	<i>Gewerbelärm</i>	<i>11</i>
3.3.4	<i>Geruchsimmissionen.....</i>	<i>12</i>
3.3.5	<i>Planerische Auswirkungen.....</i>	<i>14</i>
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	15
4.1	EINZELHANDEL.....	15
4.2	MISCHGEBIETE MI 1 UND MI 2 BIS 4	15
4.2.1	<i>Mischgebiete MI 1</i>	<i>15</i>
4.2.2	<i>Mischgebiete MI 2 bis 4.....</i>	<i>16</i>
4.3	SONSTIGE FESTSETZUNGEN	16
4.4	ERSCHLIEBUNG	16
4.5	GRÜNFESTSETZUNGEN, REGENRÜCKHALTUNG	17
4.6	BAULICHE MAßNAHMEN ZUM PASSIVEN SCHALLSCHUTZ.....	17
4.7	FLÄCHEN	18
4.8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	18
4.8.1	<i>Dachmaterial/ Dachgestaltung.....</i>	<i>18</i>
4.8.2	<i>Einfriedung</i>	<i>18</i>
4.8.3	<i>Vorgartenbereiche</i>	<i>19</i>
5	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG UND VORPRÜFUNG.....	20
5.1	SCHUTZGÜTER.....	20
5.2	VERSIEGELUNG	21
5.3	EINGRIFF PFLANZFLÄCHE.....	21
5.4	FAZIT	22
5.5	ARTENSCHUTZ.....	22
5.5.1	<i>Rechtliche Ausgangslage</i>	<i>22</i>
5.5.2	<i>Situation.....</i>	<i>23</i>
5.6	OFFENLANDARTEN	23
5.6.1	<i>Fazit.....</i>	<i>24</i>
6	VER- UND ENTSORGUNG.....	26
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	26
6.2	TRINKWASSERVERSORGUNG	26
6.3	SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG.....	26
6.4	STROMVERSORGUNG	26
6.5	LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	26
6.6	ABFALLENTSORGUNG.....	26
7	HINWEISE.....	27
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	27

7.2	SORTIMENTE DER DAMMER LISTE	28
7.3	BODENFUNDE	29
7.4	ALTLASTEN	29
7.5	ARTENSCHUTZ.....	29
7.6	DIN-NORMEN	29
7.7	TEILÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN.....	30
8	VERFAHRENSABLAUF	31

ANHANG

1. Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung eines Bebauungsplanes auf der Fläche „Wehming“ in der Stadt Damme, 28.07.2021, IBAkustik Oldenburg.
2. Immissionsschutzgutachten im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 184 – Stadt Damme, 20.06.2018. Landwirtschaftskammer Oldenburg
3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Damme, 19. August 2020, ökon Münster
4. Erschließung des Baugebietes Nr. 198 in der Stadt Damme – Entwässerungskonzept, 24.02.2023, Ingenieurbüro Frilling + Rolfs GmbH, Vechta

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Damme profitiert seit Jahren von einer anhaltend guten wirtschaftlichen Entwicklung und sie hat weiter eine starke Nachfrage nach Gewerbe- und Wohngrundstücken zu verzeichnen.

Am südlichen Rand der Kernstadt hat sich bereits ein Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung entwickelt und in Zukunft sollen dort auch weitere Flächen mit entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig ist mit dieser anhaltend guten wirtschaftlichen Entwicklung auch eine weiter steigende Nachfrage nach Bauland zu Wohn- und Gewerbe Zwecken zu verzeichnen. Die Aufteilung des Plangebietes in 2 Mischgebietsbereiche ist auch der Lage im Umfeld größerer Gewerbeflächen geschuldet. Insofern kann die Stadt Damme das Ziel der Wohnbedarfsdeckung im Plangebiet nur eingeschränkt umsetzen.

Der Bereich südlich des Südrings und östlich der Gemeindestraße „Zu den Klünen“ ist bereits durch das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe geprägt. In diesem Bereich wurde durch die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 171, 184 und 193 bislang noch landwirtschaftlich genutzten Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Der nördlich des Plangebiets gelegene Betrieb hat die Absicht sich zu erweitern, hier bieten sich die südlich gelegenen Freiflächen an. Der nun vorliegende Bebauungsplan greift daher den Planungsgedanken neben der Betriebserweiterung, auch einer weiteren Bebauung mit Wohnhäusern und kleineren Gewerbebetrieben auf und führt ihn weiter. Da das Plangebiet noch in einem ausreichenden Abstand zu Gewerbegebieten bzw. stark emitierenden Betrieben aber auch zum stark befahrenen Südring liegt ist aus Sicht des Immissionsschutzes eine solche Bebauung zulässig. Zugleich erfolgt das Plangebiet einen Lückenschluss zwischen der nördlich gelegenen Gewerbebebauung und den mehrheitlich wohnbaulich genutzten Siedlungsbereichen der Ortslage Reselage bildet, bietet es sich an, diesen Bereich ausschließlich der im Damme stark nachgefragten gemischten Nutzung zuzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 198 soll diese Planungsabsicht der Stadt Damme sichern.

1.2 Verfahren

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Damme.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Damme ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (68. Änderung des Flächennutzungsplanes) dargestellt.

Die Planungsabsicht erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Das Planverfahren dient der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung. Die Fläche des zulässigen Versiegelungsgrades liegt unter 20.000 m², somit entfällt das Erfordernis zur Umweltprüfung, die primäre Aufstellungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB ist somit gegeben. Nach einer überschlägigen Prüfung, unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, ist festzustellen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (vgl. Kap. 5 Bebauungsplan der Innenentwicklung und Vorprüfung).

1.3 Lage

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Stadtrand von Damme, östlich der Gewerbegebiete Reselage.

Es umfasst eine Fläche von ca. 3,6 ha.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Raumordnung

Für die Bewertung raumordnerischer Belange sind das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta und das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) hinzuzuziehen.

Das RROP des Landkreises Vechta stammt aus dem Jahre 1997. Entsprechend § 5 Abs. 7. des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes (NROG) ist das RROP mit Ablauf von zehn Jahren seit seinem Inkrafttreten außer Kraft getreten. Für den Landkreis Vechta liegt daher kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) vor. Für die Bewertung raumordnerischer Belange ist daher lediglich das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 17.02.2017 hinzuzuziehen.

Das LROP sieht für den betroffenen Bereich in der zeichnerischen Darstellung keine konkreten Zielaussagen vor. Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden. Im Plangebiet sollen Erweiterungsmöglichkeiten für eine gemischte Nutzung geschaffen werden. Die Stadt Damme war bislang im Regionalplan des Landkreises zwar als Grundzentrum ausgewiesen, jedoch übernimmt sie auf Grund der besonderen Lage - ergänzend zu den bestehenden benachbarten Mittelzentren - auch Versorgungsfunktionen über seine Funktion hinaus wahr.

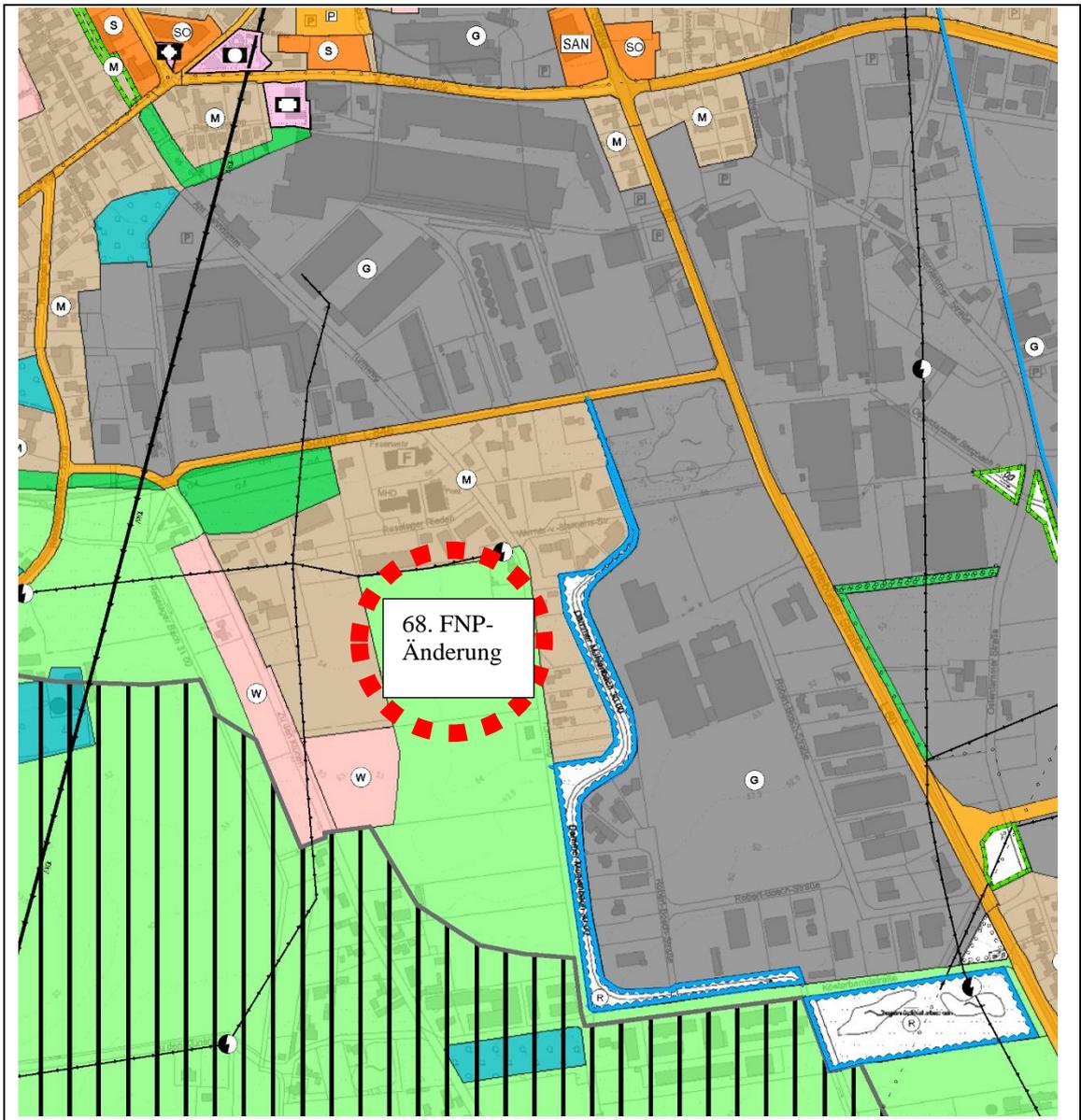
Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegensteht.

2.2 Flächennutzungsplan

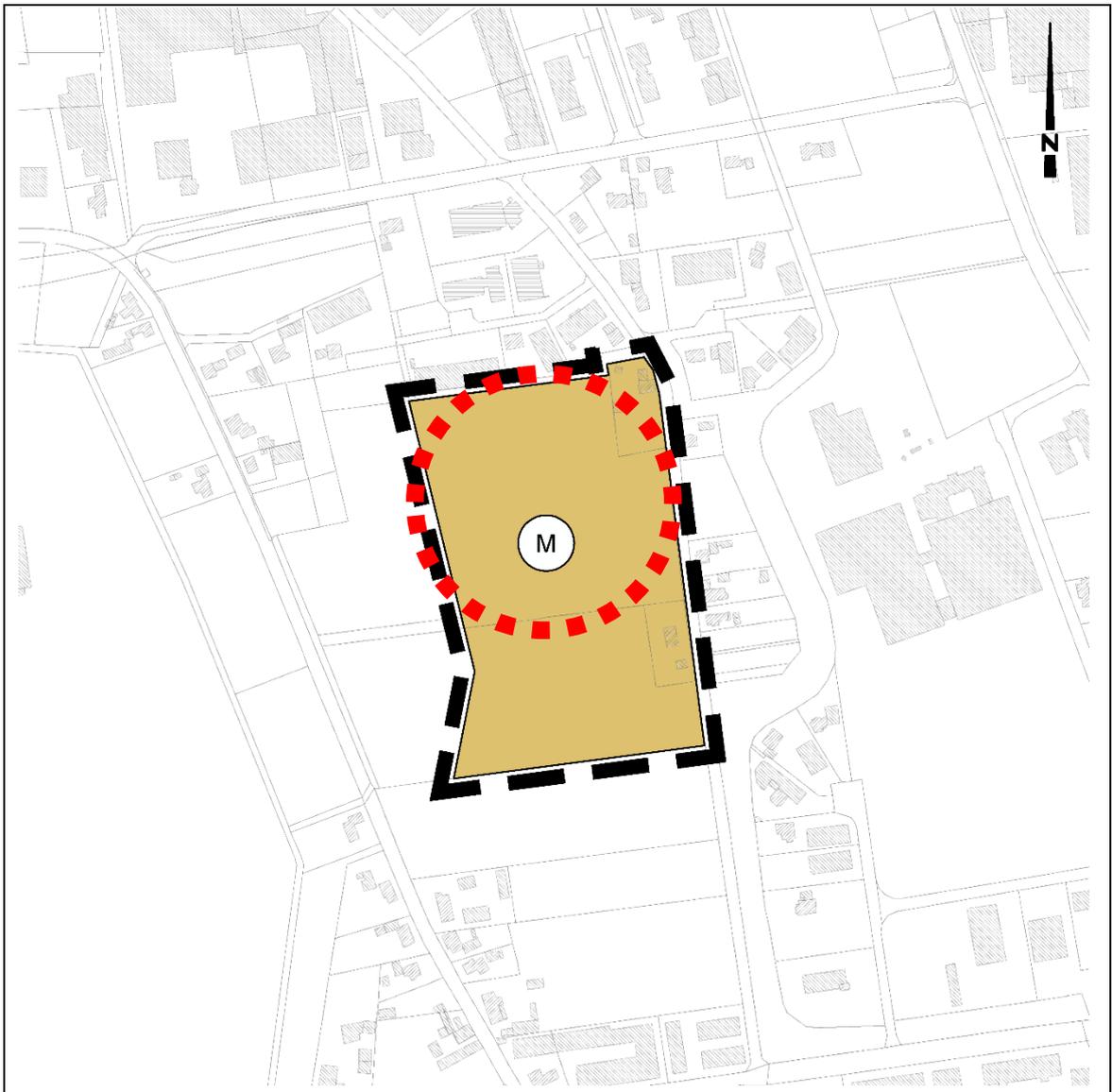
Westlich grenzen Wohnbauflächen und östlich des Turmweges gemischte Bauflächen bzw. auch gewerbliche Bauflächen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 198 wird in der Plandarstellung des Gesamt-Flächennutzungsplan noch als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Es gilt für das Plangebiet aber die 68. Änderung, sie stellt hier gemischte Bauflächen dar. Somit ist die Planungsabsicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Damme



68. Änderung des Flächennutzungsplanes



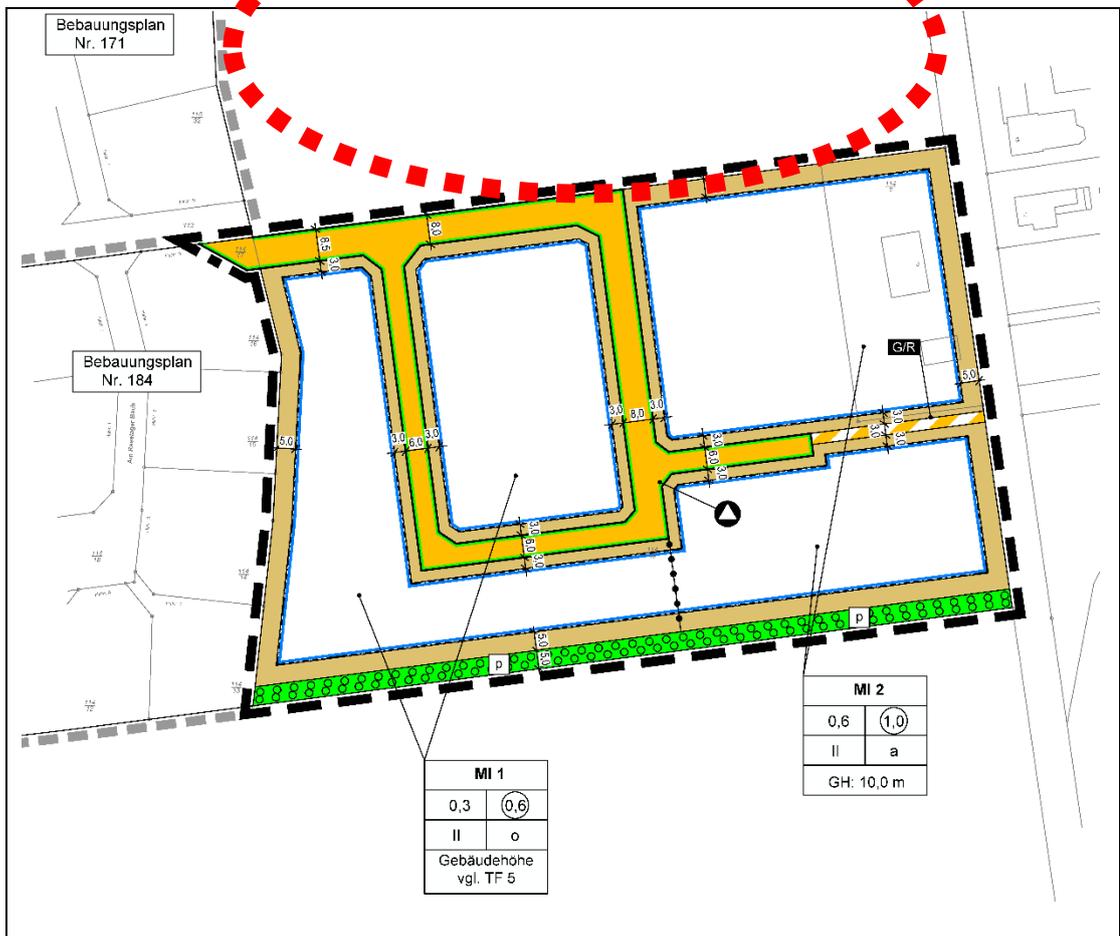
2.3 **Bebauungsplan Nr. 193 „Reselage II“**

Der Bebauungsplan Nr. 193 „Reselage II“ liegt südlich des Plangebietes Nr. 198.

Das Plangebiet wird in 2 Bereiche gegliedert: In das westliche Mischgebiet MI 1 und das östliche MI 2. Das Mischgebiet stellt einen Übergang zwischen den östlich des Turmweges gelegenen Gewerbegebieten der Stadt Damme und den westlich befindlichen Wohnsiedlungen u.a. des Bebauungsplangebietes Nr. 184 dar.

Das Plangebiet wird in ein MI 1 - und MI 2 - Gebiet aufgeteilt. Wobei das östliche MI 2 – Gebiet hinsichtlich des Wohnens weiter beschränkt wird, um potentielle Konflikte mit Gewerbebetrieben westlich des Turmweges sicher auszuschließen. Wegen der Lage nahe der östlich gelegenen Gewerbeflächen hat im Mischgebiet MI 2 der gewerbliche Anteil den Vorrang gegenüber dem Wohnanteil.

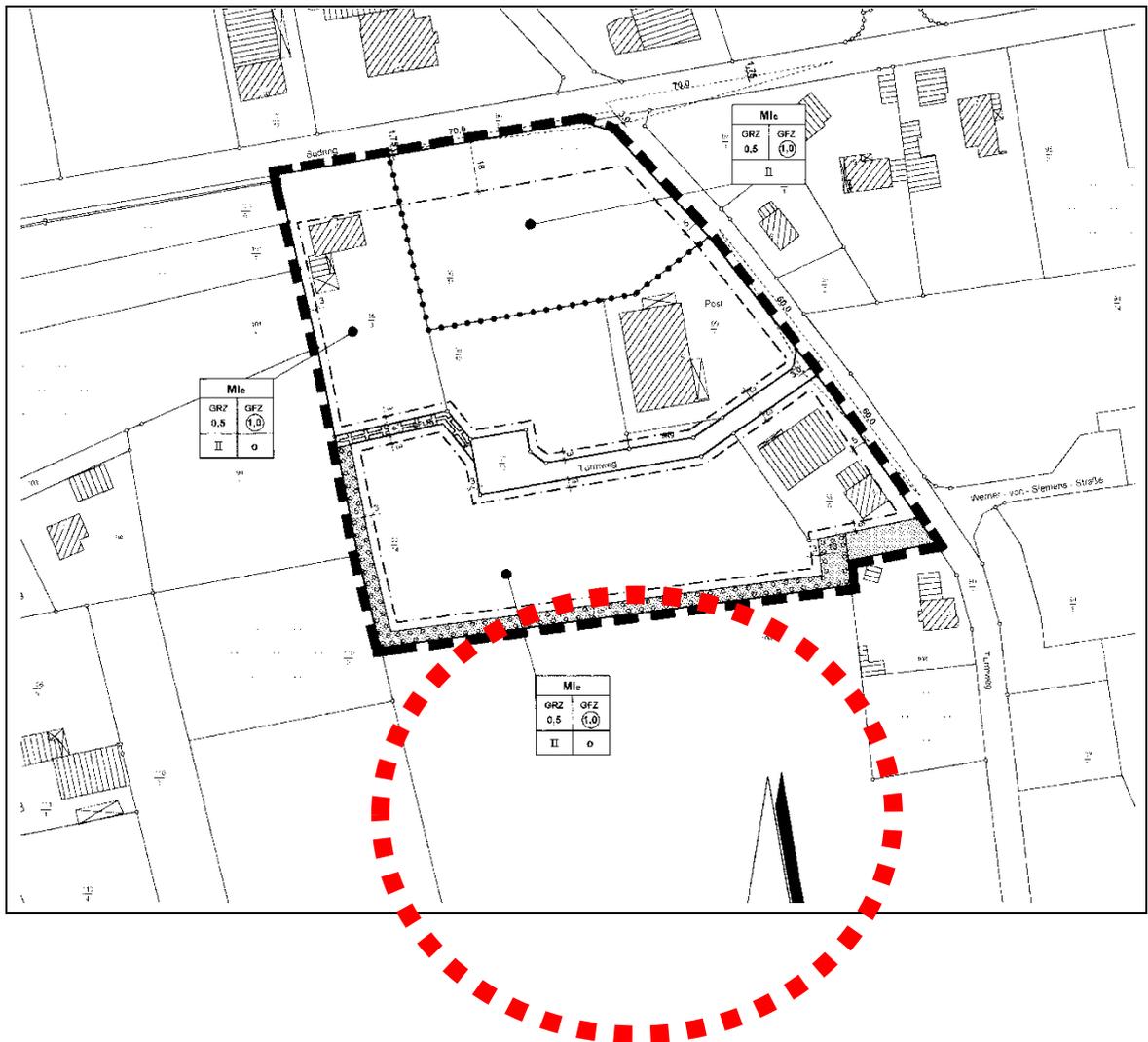
Bebauungsplan Nr. 193 Reselage II (Auszug)



Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 126 „Fläche Bertelt“ an. Wohngebäude sind nur in einem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb zulässig. Er setzt ein eingeschränktes Mischgebiet M1e mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 fest. Es sind 2 Vollgeschosse zulässig.

Nach Süden zum Bebauungsplangebiet Nr. 198 ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 126 „Fläche Bertelt“ (Auszug)



2.4 Landschaftsplan

Für das Gebiet der Stadt Damme liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahr 1997 vor. Dieser stellt eine gutachterliche Fachplanung des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar, der Schutz- und Entwicklungsvorschläge für Natur und Landschaft formuliert.

3 Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage von Damme und wird bislang landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet stellt sich als Acker dar. Nordöstlich befindet sich am Turmweg Nr. 11 ein Einzelhaus mit Nebenanlagen und Garten mit einigen Bäumen.

3.2 Erschließung, Verkehr

Das Plangebiet wird von Süden über eine neue Planstraße und der nördliche und östliche Teilbereich vom Turmweg aus erschlossen.

3.3 Immissionsschutz

3.3.1 Vorhandene Situation

Durch die Lage des Planungsgebietes im ländlichen Raum und damit der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben, der Nähe zur Landesstraße 846 (Südring) und der Nähe zu Gewerbegebieten ist das Auftreten von Lärm- und Geruchsmissionen zu prüfen.

Um die gewerblichen sowie verkehrsbedingten Geräuschemissionen zu prognostizieren und zu beurteilen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Zur Überprüfung der immissionsschutzrechtlichen Situation im Plangebiet wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein Immissionsschutzgutachten erstellt.

3.3.2 Verkehrslärm

Im Plangebiet ist der Verkehrslärm ausgehend vom Südring (L 846) für die zukünftigen Bewohner als mögliche negative Auswirkung zu betrachten.

Die Berechnungsergebnisse des schalltechnischen Gutachtens zeigen, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete im Tag- und Nachtzeitraum auf dem gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten werden.

3.3.3 Gewerbelärm

Die Berechnungsergebnisse für die Plangebiete in der Nachbarschaft zeigten, dass dort die Orientierungswerte für Mischgebiete im Tag- und Nachtzeitraum in Bezug auf Verkehrslärm und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Bezug auf den Gewerbelärm eingehalten bzw. unterschritten werden. Zudem hat die am Turmweg gelegene Wohnbebauung bereits heute den Schutzstatus eines Mischgebietes und beschränkt daher schon jetzt die gewerbliche Entwicklung.

Für das Plangebiet der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes (identisch mit dem Plangebiet Nr. 198) wurde dies überprüft. Das Schalltechnische Gutachten zur Aufstellung eines Bebauungsplanes auf der Fläche „Wehming“ kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet gemischte Nutzungen zulässig sind. Für die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten auf der Fläche ist diese zu

stark durch die gewerblichen Nutzungen vorbelastet (Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung eines Bebauungsplanes auf der Fläche „Wehming“ in der Stadt Damme, 28. 07.2021, IB Akustik Oldenburg).

Schallschutzmaßnahmen im Gutachten

Im Schallgutachten wird auf den Schutz von Außenwohnbereichen hingewiesen. Im Plangebiet werden allerdings nur Mischgebiete festgesetzt, es ist keine Überschreitung des Immissionsrichtwertes bzw. Orientierungswertes tags von 60 dB(A) zu verzeichnen. Somit kommt der Hinweis zum Schutz der Außenwohnbereiche im Plangebiet nicht zum Tragen.

Im Schallgutachten wird zudem auf den Schutz von Schlafräumen hingewiesen. Es ist sicherzustellen, dass ungestörter Schlaf auch bei teilgeöffnetem Fenster möglich ist. Für Kinderzimmer und Schlafräume ist nachts ein Innengeräuschpegel von 30 dB(A) als Anhaltswert einzuhalten. Die ausreichende Be- und Entlüftung kann bei Beurteilungspegeln bis 45 dB(A) nachts bei teilweise geöffnetem Fenster noch gewährleistet werden. Da bei den Nachwerten die 45 dB(A) im Plangebiet eingehalten werden, wird auf eine Festsetzung zu technischen Lüftungseinrichtungen verzichtet.

Für das Plangebiet wird zudem die Festsetzung von Maßnahmen zum passiven Schallschutz empfohlen, diese werden berücksichtigt (vgl. Kap.4.6).

3.3.4 Geruchsimmissionen

In der Umgebung des Bebauungsplanes innerhalb eines Abstandes von 600 m befinden sich westlich des Geltungsbereiches landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungsanlagen und zudem befinden sich südlich landwirtschaftliche Betriebe, so dass nachteilige Auswirkungen im Planungsgebiet durch landwirtschaftliche Tierhaltung nicht auszuschließen sind.

Zur Überprüfung der Immissionsschutzrechtlichen Situation im Plangebiet Nr. 184 wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Die Berechnungen haben ergeben, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 die ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten bei maximal 9,2% und Jahresstunden liegen. Das Plangebiet Nr. 193 schließt sich östlich an. Hier beginnen die Werte des Gutachtens bei 6,6 bis 7,7, weiter in Richtung Turmweg sind keine Werte mehr ausgewiesen. Sie werden aber noch weiter abnehmen, zudem handelt es sich bei der vorliegenden Planung um die Ausweisung eines Mischgebietes. Somit werden hier die Richtwerte der GIRL hier Mischgebiete (10 % der Jahresstunden) im Plangebiet deutlich unterschritten (vgl. Abb. aus dem Geruchsgutachten nächste Seite). Dies kann analog für das Plangebiet Nr. 198 zugrunde gelegt werden..

Nach Aussage der Landwirtschaftskammer ist aufgrund der schon vorhandenen Bebauung im südlichen Bereich der Stadt Damme sowie in der Ortslage Reselage eine Erweiterung der in der Umgebung des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltungsanlagen mehrheitlich nur im Rahmen des bereits genehmigten Emissionspotentials möglich. Die Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe wird durch die vorliegende Planung also nicht weiter eingeschränkt.

Die beiden landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebe Kessing und Schwarze haben ihre Tierhaltungsbetriebe bereits aufgegeben.

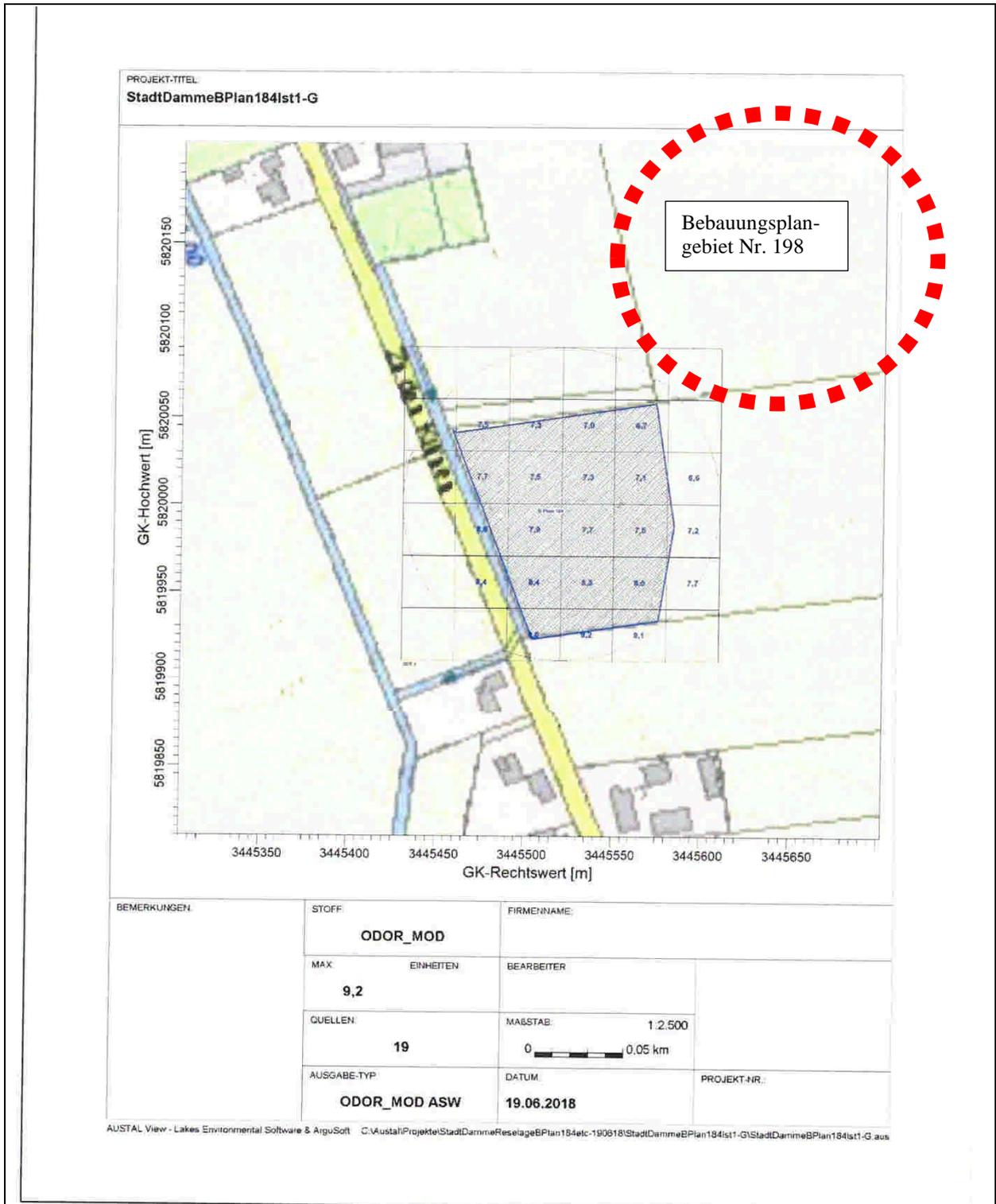


Abbildung 3: Darstellung der ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten in dem „B-Plan-Bereich 184“

3.3.5 Planerische Auswirkungen

Die Orientierungswerte der DIN 18005 bezüglich des Verkehrslärms, die Immissionsrichtwerte Gewerbelärms und auch die Richtwerte der GIRL werden im Plangebiet eingehalten und zum Teil deutlich unterschritten. Es sind somit keine Beeinträchtigungen der geplanten Nutzung zu erwarten.

Abgesehen von den Immissionen, welche im Planungsgebiet zu erwarten sind, wird durch das neue Mischgebiet die Bevölkerung etwas zunehmen und dadurch der Ziel- und Quellverkehr in den beplanten Bereich zunehmen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die vorhandene Wohnbebauung liegen aber in einem Bereich, der nicht über das für ein Mischgebiet übliche und verträgliche Maß hinausgeht.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Einzelhandel

Gemäß dem Zentrenkonzept der Stadt Damme handelt es sich bei dem Plangebiet um einen nicht geprägten und nicht integrierten Standort (Stadt Damme - Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzeptes vom 24.06.2021). Daher werden hier zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und § 9 BauNVO sind im Plangebiet nicht zentrenrelevante Einzelhandelssortimente (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nur im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb im baulich untergeordneten Maß - bezogen auf das Betriebsgebäude - ausnahmsweise zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1).

4.2 Mischgebiete MI 1 und MI 2 bis 4

Das Plangebiet wird in 2 Bereiche gegliedert:

- in die westlichen Mischgebiete MI 1 und
- die nördlichen bzw. östlichen Mischgebiete MI 2 bis 4.

Das Plangebiet stellt einen Übergang zwischen den östlich des Turmweges gelegenen Gewerbegebieten der Stadt Damme und den westlich gelegenen Wohnsiedlungen dar.

Wobei die Gebiete MI 2 bis 4 hinsichtlich des Wohnens weiter beschränkt werden, um potentielle Konflikte mit Gewerbebetrieben westlich des Turmweges sicher auszuschließen. Wegen der Lage nahe der östlich gelegenen Gewerbeflächen hat in den Mischgebieten MI 2 bis 4 der gewerbliche Anteil den Vorrang zum Wohnanteil.

Tankstellen sind wegen der städtebaulichen Lage und Erschließung im Plangebiet städtebaulich nicht verträglich. Vergnügungsstätten sollen nur in zentraleren Bereichen der Stadt Damme zugelassen werden. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall.

4.2.1 Mischgebiete MI 1

Für die Mischgebiete MI 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, hier werden 2 Vollgeschosse bei einer Geschossflächenzahl von 0,6 und bei offener Bauweise zugelassen.

Es wird für Wohngebäude mit Flachdächern (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10 Grad) eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m und für Wohngebäude mit Pultdächern eine maximale Gebäudehöhe von 7,5 m, für Wohngebäude mit anderen Dachformen eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 m und eine maximale Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt.

Innerhalb der Mischgebiete MI 1 müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 450 m² einhalten; je Doppelhaus gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 550 m² für beide Haushälften zusammen.

In den Mischgebieten MI 1 gilt die Bauweise a1, hier beträgt die Gebäudelänge höchstens 20 m, Garagen und Nebenanlagen werden nicht angerechnet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO).

4.2.2 Mischgebiete MI 2 bis 4

Für die Mischgebiete MI 2 bis 4 wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, hier werden 2 Vollgeschosse bei einer Geschossflächenzahl von 1,0 zugelassen. Es wird die abweichende Bauweise a2 festgesetzt, die Gebäudelängen über 50 m zulässt.

Es wird die Wohnnutzung wegen der östlich angrenzenden Gewerbeflächen beschränkt:

- Innerhalb der Mischgebiete MI 2 bis 4 sind Wohnnutzungen ausschließlich im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit der Errichtung von Gewerbebetrieben für den Betriebsleiter zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO). Der Anteil der Wohnnutzung innerhalb der Mischgebiete MI 2 darf bezogen auf die jeweils zulässige Grundfläche höchstens 25 % betragen (gemäß § 19 BauNVO).
- Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 1.200 m² einhalten. Hier darf abweichend von der offenen Bauweise die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.

Höhengliederung der Mischgebiete MI 2 bis 4

Der nördliche Bereich des Mischgebietes wird die Höhe auf 14 m beschränkt, um hier Gebäudehöhen für Lagerhallen zu ermöglichen. Die neue Halle soll mit der Bestandshalle im nördlichen Gebiet eine Verbindung im Erdgeschoss erhalten, daher wird hier das Baufeld in einem schmalen Bereich bis an die Grenze erweitert.

Nach Osten Richtung Turmweg bzw. nach Süden wird die Gebäudehöhe auf 12 m (MI 3-Gebiet) und anschließend auf 10 m beschränkt (MI 4-Gebiet) in Richtung auf Wohnbebauung.

4.3 Sonstige Festsetzungen

In der textlichen Festsetzung Nr. 5 sind die jeweiligen Bezugspunkte für den Rohfußboden (OKF), der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die Gebäude- und Traufhöhen von Gebäuden und der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhen. Untergeordnete Bauteile im Sinne der Bauordnung wie Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

In einem Bereich von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.

4.4 Erschließung

Die westlich gelegenen MI1-Gebiete werden von Süden über eine Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen. Die Planstraße wird mit einer Verkehrsflächenbreite von 8 m festgesetzt, die Wendeanlage hat einen Durchmesser von 20 m.

Die Wendeanlage erhält nach Norden einen Rad- und Fußweganschluss an das MI2-Gebiet, ggf. können Mitarbeiter eines Gewerbegrundstück künftig diese Anbindung nutzen.

Die MI 2 bis 4-Gebiete werden dagegen jeweils über den Turmweg erschlossen. Zu diesem Zwecke werden 2 Zufahrtsbereiche zum Turmweg festgesetzt.

Die Versorgungsleitungen im Plangebiet sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

4.5 Grünfestsetzungen, Regenrückhaltung

Die MI1-Gebiete werden durch eine Grünfläche vom 5 m Breite von den anderen gewerblichen MI-Gebieten abgrenzt, im weiter Verlauf nach Süden zusätzlich durch einen Regenrückhaltegraben. Zudem erfolgt eine Eingrünung zum Grundstück Turmweg Nr. 11 und an der Südgrenze.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) ist eine mehrreihige standortheimische Laubgehölzhecke anzulegen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Hainbuche, Eberesche, Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Birke, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuß. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 m² Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Für die Gehölzanzpflanzungen ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial aus regionalen Beständen (§40 Abs. 4 BNatSchG) zu verwenden.

Die Festsetzung einer Anpflanzfläche als private Grünfläche beinhaltet den Ausschluss von baulichen Anlagen und Versiegelung jeglicher Art.

Regenrückhaltung

Zwischen den MI 1 – Gebieten und den MI 2 bis 4-Gebieten wird ein Regenrückhaltegraben festgesetzt, es dient zur gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers.

4.6 Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz

Gemäß Schallgutachten sind Vorkehrungen zum Schallschutz auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches bzw. der maßgeblichen Außenlärmpegel der DIN 4109 genügen. Im Plangebiet sind die baulichen Anforderungen der Lärmpegelbereiche II bis III maßgebend.

4.7 Flächen

Plangebiet	3,61 ha
Mischgebiete MI 1	0,87 ha
Mischgebiete 2 bis 4	2,12 ha
Straßenverkehrsfläche (einschl. Geh- und Radweg)	0,12 ha
Pflanzfläche	0,29 ha
Regenrückhaltung	0,21 ha

4.8 Örtliche Bauvorschriften

Es werden Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 84 NBauO) festgesetzt, um eine Einpassung in die vorhandene Ortsstruktur zu gewährleisten.

4.8.1 Dachmaterial/ Dachgestaltung

(a) Innerhalb des Plangebietes sind für Hauptbaukörper Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 48° zulässig.

(b) Geneigte Dächer sind mit Materialien in den folgenden (roten und schwarzen) Farbtönen gemäß dem Farbreger 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, 9016. Zwischentöne sind zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

(c) 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.

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

e) Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen (Solarthermie bzw. Photovoltaik) sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

4.8.2 Einfriedung

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.

4.8.3 Vorgartenbereiche

Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist zu 25 % zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge und Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

5 Bebauungsplan der Innenentwicklung und Vorprüfung

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Damme in einem Übergangsbereich zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen, z.T. durch Gehölzreihen begrenzt, und den zum Teil stark versiegelten gewerblich genutzten Flächen. Das Plangebiet liegt zwar im Außenbereich, die Landschaft südlich der Siedlungsbereiche Dammes ist jedoch durch die dort vorhandenen Gewerbegebiete, landwirtschaftlichen Hofstellen sowie vereinzelt entlang der Straßen befindlichen Wohnbebauungen und kleineren Ortslagen (Reselage /Sierhausen) bereits durch eine bauliche Nutzung geprägt. Aufgrund der vorgenannten Situation ist das Landschaftsbild des Änderungsbereiches nur von allgemeiner Bedeutung.

Die Stadt Damme liegt im Naturpark Dümmer. Dieser hat eine Ausdehnung von 1.122 km². Mit der Ausweisung des Naturparks ist die Zielsetzung verbunden, im Erholungsgebiet Dümmer die Landschaft zu erhalten und zu pflegen, die Tier- und Pflanzenwelt zu schützen und durch geeignete Maßnahmen eine naturnahe Erholung der Bevölkerung zu ermöglichen.

Etwa 1,5 km nördlich des Plangebietes beginnt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Dammer Berge. Ein Wirkzusammenhang zwischen dieser Bauleitplanung und den für dieses Gebiet gesetzten Zielen ist aufgrund der Entfernung nicht gegeben. Dies gilt in gleicher Weise für das Naturschutzgebiet (NSG) Dammer Bergsee, dass etwa 2,5 km nördlich liegt.

5.1 Schutzgüter

Tiere

Das Plangebiet wird derzeit als Acker landwirtschaftlich genutzt, es bietet daher nur geringe Lebensraumfunktionen für Vertreter verschiedener Tiergruppen. Aus der Überplanung resultiert eine Versiegelung von erheblichen Flächen, somit geht bisheriger Lebensraum verloren.

Mit dem Vorkommen gefährdeter bzw. an Sonderstandorte gebundene Tierarten ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

Fläche

Das Plangebiet zeichnet als intensiv genutzte Ackerfläche aus.

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 die Planung ergibt sich eine erhebliche Versiegelung.

Wasser

Die Versiegelung von Boden durch die Planung wird zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen. Dies wird durch die Anlage eines offenen Regenrückhaltebeckens z.T. ausgeglichen.

Luft und Klima

Angesichts der Lage des Plangebietes durch umgebende Bebauung sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am Rande des Gewerbe- und Industriegebietes der Stadt Damme. Das Plangebiet ist von gewerblicher Nutzung und von Siedlungsflächen umgeben.

Durch die Planung wird das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

Biologische Vielfalt

Im Plangebiet herrscht keine biologische Vielfalt.

Mensch und Gesundheit

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

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

5.2 Versiegelung

Der Bebauungsplan umfasst etwa 30.200 m² an Netto-Baufläche. Bei den festgesetzten Grundflächenzahlen ergeben sich:

MI1 Gebiete	8.700 m ² x 0,4	= 3.480 m ²
<u>MI2-4 Gebiete</u>	<u>21.500 m² x 0,6</u>	<u>= 12.900 m²</u>
GRZ I gesamt		16.380 m ²

Somit liegt die anzurechnende Versiegelung (Grundflächenzahl I) unter der zulässigen Versiegelung von 20.000 m². Durch die Planung ergeben sich somit keine erheblichen Umweltauswirkungen.

5.3 Eingriff Pflanzfläche

Im nördlichen Bereich wird auf einer Länge von 75 m ein 5 m breiter Pflanzstreifen mit einer Fläche von etwa 375 m² überplant.

Die Überplanung der Pflanzfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 126 „Fläche Bertelt“ wird durch die Anlage umfangreicher Pflanzflächen im Plangebiet ausgeglichen. Speziell wurde als Ersatz entlang des Turmweges ein 5 m Pflanzstreifen, auf einer Länge von 95 m mit einer Fläche von etwa 475 m², festgesetzt. Somit ist dieser Eingriff innerhalb des Plangebietes ausgeglichen worden.

5.4 Fazit

Die anzurechnende Versiegelung liegt unter der zulässigen Versiegelung von 20.000 m². Durch die Planung ergeben sich ansonsten keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB ist keine Kompensation erforderlich.

5.5 Artenschutz

Im Zuge der 68. Änderung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Er bezieht sich somit auf die Bebauungsplangebiete Nr. 193 „Reselage II“ und Nr. 198 „Reselager Meesch“.

5.5.1 Rechtliche Ausgangslage

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Können die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geschaffenen Baurechte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher generalisierend abzuschätzen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

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

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.
- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.
- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren.
- Der Schutzbereich umfasst nicht Nahrungs- und Jagdhabitats. Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ist eine Verschlechterung zu befürchten können Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchgeführt werden (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen). (gern. § 44 Abs. 5 BNatSchG)
- Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten.

Für die Bauleitplanung wird der Anwendungsbereich der o.g. Zugriffsverbote durch § 44 Abs. 5 BNatSchG modifiziert: sie gelten nur für die Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-

Richtlinie (FFH-RL) und die europäischen Vogelarten. Die nur national durch die Bundesartenschutzverordnung unter Schutz gestellten Arten sind hingegen von den Zugriffsverboten ausgenommen.

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

5.5.2 **Situation**

Das Plangebiet (BP 193 und Nr. 198) und die möglicherweise betroffene nahe Umgebung wurde durch vertiefende ökologische Erhebungen von der öKon Angewandte Ökologie und Landschaftsplanung GmbH intensiv auf das Vorkommen von Vogel- und Fledermausarten untersucht. Hierfür wurden sieben avifaunistische Kartierungen zur Brutzeit sowie zwei Fledermauskartierungen durchgeführt.

Vögel

Insgesamt wurden im Rahmen der avifaunistischen Untersuchung 11 Vogelarten festgestellt. Innerhalb des Plangebiets wurden keine Brutvorkommen von Vögeln verzeichnet. In der Baumreihe an der benachbarten Straße konnten je ein Revier von je einem Paar Ringeltauben und eines Paares Buchfinken verortet werden. Bei allen anderen Arten ist aufgrund ihres Verhaltens oder ihrer Habitatansprüche sicher von Nahrungsgästen auszugehen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Bewertung nach Artengruppen wird in der artenschutzrechtlichen Prüfung zwischen Offenlandarten und sporadischen Nahrungsgästen unterschieden.

5.6 **Offenlandarten**

Grundsätzlich ist die Fläche aufgrund ihrer Struktur und Lage für ein Brutvorkommen von am Boden brütenden Feldvogelarten geeignet. Im Rahmen der Kartierungen wurden keine Brutvorkommen von gefährdeten Feldvögeln (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn oder Wachtel) festgestellt. Lediglich die gebietsfremde Art Jagdfasan wurde festgestellt. Ein Brutnachweis erfolgte nicht. Es wird angenommen, dass die Fasane regelmäßig im Umfeld des Plangebiets vorkommen. Es ist nicht auszuschließen, dass diese Art im Jahr der Baufelderschließung auch im Plangebiet vorkommt. Insbesondere Ackerbrachen, die nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung entstehen, können von dieser Art und auch von anderen Arten (z.B. Dorngrasmücke, Goldammer, Wiesen- Schafstelze) als Brutplatz angenommen werden. Wenn die Baufelderschließung zur Brutzeit stattfindet besteht die Gefahr der Zerstörung von Gelegen und der Tötung von Jungvögeln. Zur Vermeidung des Tatbestands der Tötung ist es daher notwendig, den Beginn der Erschließungsarbeiten außerhalb der Brutsaison der potenziell vorkommenden Arten zu legen. Bei einer Erschließung außerhalb des Zeitraums vom 1. April bis 31. Juli also vom 16. August bis 28./29. Februar ist eine baubedingte Zerstörung von Gelegen mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Die Überplanung der Ackerfläche stellt für die Art Jagdfasan keine Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte dar, da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewährleistet ist. Fasane finden jedes Jahr neue Brutplätze in dichter, hoher Vegetation, die im ausreichenden Maße auf anderen Acker- und Grünlandsäumen in der Umgebung vorhanden sind.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes dienen als Nahrungshabitat für eine Vielzahl der im Rahmen der Untersuchung nachgewiesenen Vogelarten. Eine besondere Bevorzugung des Eingriffsbereiches durch diese Arten war nicht erkennbar. Aufgrund des großen Angebotes vergleichbarer (Ackerflächen in der Umgebung kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit aufgrund des relativ kleinflächigen Entzuges potenzieller Nahrungsflächen nicht festgestellt werden.

Fledermäuse

Mit insgesamt 4 nachgewiesenen Arten ist das Bearbeitungsgebiet als mäßig artenreich einzuschätzen. Die Anzahl der Kontakte zeigt eine mittlere bis niedrige Aktivität.

Von der Planung werden keine Gehölze in Anspruch genommen, so dass ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gehölz gebundenen/bewohnende Fledermausarten ausgeschlossen werden kann.

Im Rahmen der Kartierungen wurden Fledermäuse ausschließlich im Bereich der westlich verlaufenden Straße und der dort stockenden Gehölze festgestellt. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser Bereich sowohl als Jagdraum als auch als (sporadisch genutzte) Leitlinie für Struktur gebunden jagende Fledermäuse fungiert. Die Planung sieht den Erhalt der Gehölze vor, so dass kein direkter Verlust von Jagdräumen oder Leitlinien erkennbar ist. Während der Bauphase und dem Betrieb ist mit erhöhten Lichtemissionen zu rechnen, die generell geeignet sind, die festgestellten Funktionen negativ zu beeinträchtigen.

Um negative Beeinträchtigungen der Leitlinie und des Jagdraums zu mindern, sollte auf eine direkte Beleuchtung der westlich verlaufenden Gehölze verzichtet werden und dieser Bereich als Dunkelraum erhalten bleiben.

Baubedingt ist mit erhöhten Lärmemissionen und Erschütterungen in dem für Baustellen üblichen Maße in angrenzenden Biotopflächen zu rechnen. Da keine Vorkommen störungsempfindlicher Quartiere wie Wochenstuben im Nahbereich vorhanden sind, ist nicht mit erheblichen Störungen zu rechnen.

5.6.1 Fazit

Als Fazit lautet der Fachbeitrag
„Bauzeitausschluss „Brutvogelschutz“ (01.03. bis 15.08.)

Da Teile der beplanten Ackerflächen sich als Brutplatz für Feldvogelarten eignen oder sich zwischenzeitlich zu einer geeigneten Brutfläche z.B. für Feldvögel entwickeln können, ist vorsorglich ein Bauzeitausschluss zur Brutzeit von Feldvogelarten einzuhalten.

In der Zeit von Mitte März bis Ende Juli dürfen zum Schutz der Hauptbrutzeit von Vögeln keine Bauarbeiten durchgeführt werden.

Sofern die Bauarbeiten vor der Brutzeit aufgenommen werden und bis in die Brutzeit von Vögeln andauern, müssen sie kontinuierlich, ohne mehrtägige Pausen (max. 4 Tage), fortgeführt werden.

Sollte ein Beginn der Erschließungsarbeiten innerhalb der Brutzeit von Feldvogelarten (vom 15. März bis 30. Juli) unumgänglich sein, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung können dann sensible Bereiche um Brutvorkommen von Ackervögeln ausfindig gemacht und

vor Störungen geschützt werden. Brutwillige Vögel können dann ausweichen. Ausweichmöglichkeiten sind in ausreichendem Maße vorhanden.

Gehölzfällung im Winter (01.10. bis 28. / 29.02)

Im Rahmen dieser Begutachtung wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Gehölzreihe entlang der Straße „Zu den Klünen“ vollständig erhalten bleibt.

Falls eine Einzelbaumfällung / Rodung / Gehölzbeseitigung dennoch notwendig wird, ist diese in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28. / 29.02. durchzuführen.

Fazit der artenschutzrechtlichen Prüfung

Der Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der nachstehenden konfliktmindernden Maßnahmen

- ***Bauzeitausschluss „Brutvogelschutz“ (01.03. bis 15.08)***
- ***Gehölzfällung im Winter (01.10. bis 28. / 29.02)***

für die 68. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Damme eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNATSchG nicht zu erwarten ist.“

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Planung eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNATSchG nicht zu erwarten ist. Um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen zur können wird jedoch auf folgende einzuhalten-Regelungen hingewiesen die im Hinweis Nr. 4 Artenschutz aufgenommen sind:

- Bauzeitenregelung (kein Beginn der Erschließungsarbeiten zwischen 1. April und 31. Juli)
- Gehölzfällung im Winterhalbjahr
- Erhalt lichtarmer Dunkelräume.

Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung nicht gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG verstoßen wird. Die übrigen festgestellten Arten werden von dem Vorhaben abstands- oder strukturbedingt nicht beeinträchtigt. Weitere Artgruppen neben den Vögeln und den Fledermäusen besitzen keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Eingriffsbereich und dessen Umfeld oder sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

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

6 Ver- und Entsorgung

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen sind. Eine oberirdische Leitungsführung scheidet aus Gründen des Ortsbildes, der Wohnqualität sowie der damit verbundenen Einschränkungen für die Bebauung und die Bepflanzung aus. Die unterirdische Leitungsführung ist im Sinne einer geordneten und ansprechenden städtebaulichen Gestaltung des Gebietes erforderlich.

6.1 Oberflächenentwässerung

Zwischen dem MI 1 – Gebiet und den MI 2 bis 4-Gebieten wird ein Regenrückhaltegraben festgesetzt, es dient zur gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers.

Es liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept vor. Es erfolgt eine Abstimmung mit Unteren Wasserbehörde und des OOWV.

6.2 Trinkwasserversorgung

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

6.3 Schmutzwasserbeseitigung

Zur Abwasserbeseitigung sind die Grundstücke an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation mit Anbindung an die Kläranlage des OOWV anzuschließen.

6.4 Stromversorgung

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

6.5 Löschwasserversorgung

Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Februar 2008. Für das Plangebiet (Mischgebiet GFZ 1,0) ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h (1.600 l/Min) über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn eine entsprechende Trinkwasserleitung, wenn möglich, als Teil einer Ringleitung durch das Plangebiet verlegt und einem U- Hydranten 0100mm bestückt wird. Sollte die benötigte Löschwassermenge nicht über das Trinkwassersystem zur Verfügung gestellt werden können, so ist die fehlende Differenz auf andere Art und Weise, z. B. einen Löschwasserbrunnen zu sichern. Der genaue Standort ist mit meiner Brandschutzdienststelle unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr abzusprechen.

6.6 Abfallentsorgung

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

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

7.2 Sortimenten der Dammer Liste

Es gelten die Sortimente der Dammer Liste:

Sortimente der Dammer Liste	
Nahversorgungsrelevante Sortimente = periodischer Bedarf i. S. des LROP	nicht zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf
<ul style="list-style-type: none">• Nahrungs-/ Genussmittel• Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel• Zeitschriften, Zeitungen• Schnittblumen• Tiernahrung	<ul style="list-style-type: none">• Angelbedarf• Auto- / Motorradzubehör• baumarktrelevante Haushaltswaren• Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Maschinen, Eisenwaren, Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten / Zubehör• Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken)• Campingartikel• Fahrräder / Zubehör• Gardinen / Zubehör• Gartenbedarf, Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel, Geräte, Rasenmäher, Gartenmöbel• Jagdbedarf, Waffen• Kinderwagen, Autokindersitze• Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper• Matratzen, Matratzenschoner• Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung• Reitsportartikel• Rolläden, Rollos, Markisen• Sanitärwaren (großteilig)• Sanitär / Fliesen• Teppiche, Bodenbeläge• Tierpflegemittel, Tierbedarf
Zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf	
<ul style="list-style-type: none">• Babyausstattung• Bekleidung / Wäsche (Baby-, Kinder-, Damen-/ Herrenbekleidung)• Bücher, Spiel-, Schreibwaren, Bastelzubehör• Elektrogroß- und -kleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto• Glas, Porzellan, Keramik• Handarbeitswaren, Wolle, Kurzwaren, Stoffe• Haushaltswaren, Korbwaren, Wohnaccessoires• Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche• Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen• Musikinstrumente / Zubehör• Optik, Akustik• Sanitärwaren (kleinteilig)• Schuhe, Lederwaren• Sportbekleidung und -schuhe, Sportkleingeräte• Uhren, Schmuck	

7.3 Bodenfunde

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta oder der Oberen Denkmalschutzbehörde in Oldenburg unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 der NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7.4 Altlasten

Im Plangebiet liegen keine Kenntnisse über Altlastenstandorte vor. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

7.5 Artenschutz

Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September) durchzuführen. Zudem sind die in der artenschutzrechtlichen Prüfung dargelegten Maßnahmen, wie Bauzeitenregelung (kein Beginn der Erschließungsarbeiten zwischen dem 01.03 und 15.08.), Gehölzbeseitigungen im Winter (01.10. bis 28./29.02.) und Erhalt lichtarmer Dunkelräume zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen von Bäumen durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, auf die Bedeutung für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

7.6 DIN-Normen

Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Bauamt der Stadt Damme eingesehen werden.

7.7 Teilüberdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplanes Nr. 198 „Reselager Meesch“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 „Fläche Bertelt“.

Der überlagerte Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 tritt mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 198 außer Kraft.

8 **Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am ... 2022 gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 2023 bis ... 2023 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Damme in seiner Sitzung am .. 2023 den Bebauungsplan mit dem Begründungsentwurf und Umweltbericht als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Damme, den ... 2023

.....
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 19.09.2023

Dipl.-Ing. M. Lux