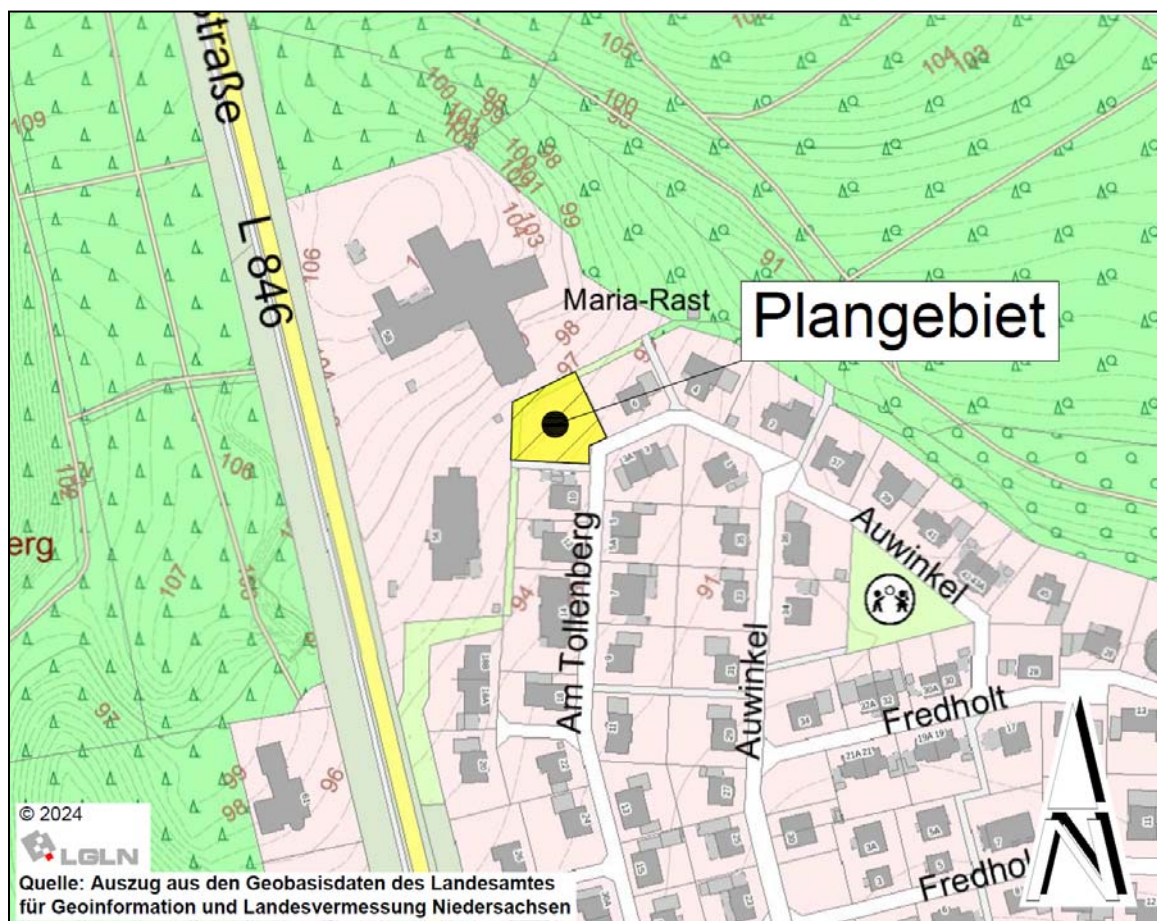




Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 186 „Maria Rast“,
1. Änderung gemäß § 13 a BauGB
(Ortsteil Damme)
mit örtlichen Bauvorschriften



Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....	2
2.1 ANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 STÄDTEBAULICHE ZIELE.....	4
2.4 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)	5
2.5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
2.6 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	6
2.7 IMMISSIONSSITUATION	6
3 INHALT DES PLANES	7
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	7
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	7
3.4 ZAHL DER WOHNUNGEN	8
3.5 SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN	8
3.6 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE.....	8
3.7 GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN.....	9
3.8 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	9
3.9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 NBAUO ABS. 3).....	9
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	10
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	10
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	11
6 HINWEISE.....	12
7 VERFAHREN.....	13

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 186 „Maria Rast“, 1. Änderung der Stadt Damme befindet sich im nördlichen Stadtgebiet ca. 1,7 km nordöstlich des Stadtzentrums (Kirche). Es liegt nordwestlich der Straße „Am Tollenberg“ und schließt westlich direkt an das Gelände der Pflegeeinrichtung „Maria Rast“ an. Ca. 80 m westlich befindet sich die Steinfelder Straße (L 864). Das Plangebiet umfasst ein Grundstück in einer Größenordnung von ca. 1.000 qm.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Anlass und Erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 186 „Maria Rast“ der Stadt Damme wurde 2019 beschlossen und auch größtenteils umgesetzt. Für die Errichtung von Gebäuden für Pflegegruppen und für betreutes Wohnen wurde südlich des Senioren-

heims eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnanlage“ festgesetzt. Allerdings haben sich für ein ca. 1.000 qm großes Grundstück im nördlichen Plangebiet die Entwicklungsziele geändert. Für Pflegeeinrichtungen besteht zunehmend ein Bedarf an Pflegekräften, für die auf dem Gelände die Möglichkeit des Wohnens geschaffen werden soll. Es besteht daher nun der Bedarf für die Errichtung eines Wohnheims zur Unterbringung von Pflegekräften.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen dieser neuen Konzeption zu schaffen, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Der aktuelle Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Seniorenwohnanlagen“ fest. Für die Realisierung eines Wohnheims ist die Änderung des Bebauungsplanes in der Weise erforderlich, dass ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt wird. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Zuge der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Damme ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt worden. Aus diesem Grund ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes in der Weise erforderlich, dass für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dargestellt wird.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Bei Planungsvorhaben für die Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 m²
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 m², wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden somit insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereiches gelegenen Flächen.

Die vorliegende Planänderung umfasst eine Teilfläche mit einer Größe von ca. 1.000 m² im nordöstlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Dabei handelt es sich um einen bislang als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesenen Bereich, der von Bebauung umgeben ist. Durch die Überplanung als allgemeines Wohngebiet soll die Realisierung eines Wohnheims für Pflegekräfte ermöglicht werden.

Der Schwellenwert einer gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von max. 20.000 m² wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringen Plangebietsgröße unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

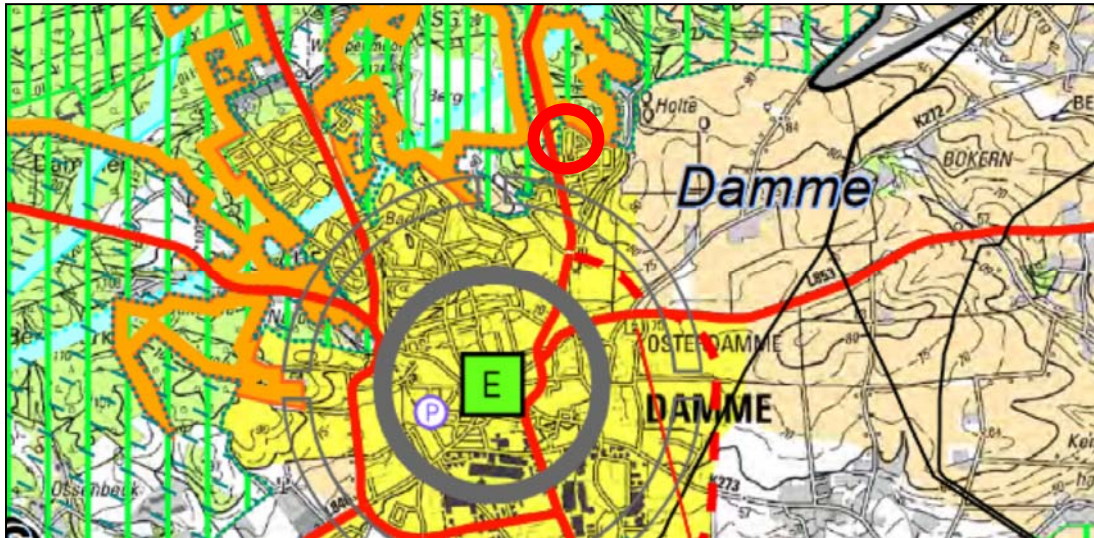
Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Städtebauliche Ziele

Neben der Berücksichtigung der allgemeinen Belange gem. § 1 Abs. 5 BauGB wird mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere folgendes Ziel verfolgt:

- Sicherung einer Pflegeeinrichtung durch die Bereitstellung von Wohnraum für Pflegekräfte.

2.4 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)



Auszug aus dem gültigen regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta

Im RROP 2021 des Landkreises Vechta wurde für das Plangebiet die Darstellung als zentraler Siedlungsbereich übernommen. Die Änderung des Bebauungsplanes steht daher den Darstellungen des RROP nicht entgegen.

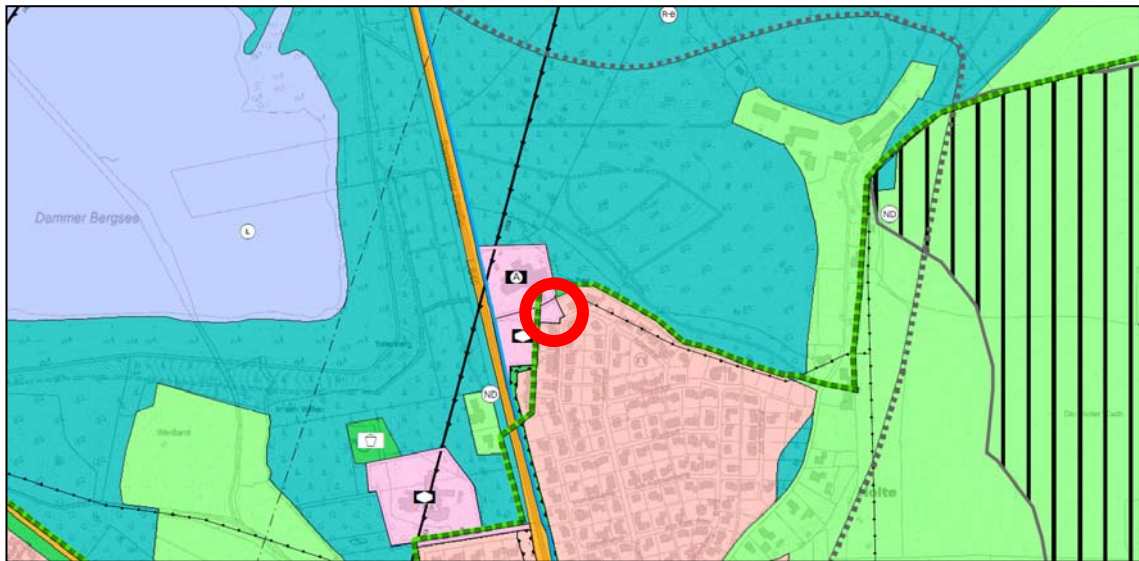
Nördlich angrenzend an das Plangebiet sind ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft, ein Vorranggebiet Natura 2000 (zugleich Vorranggebiet Biotopverbund) und der Naturpark Dümmer dargestellt. Es handelt sich bei den Flächen um das FFH Gebiet Dammer Berge und das Landschaftsschutzgebiet Dammer Berge.

Aufgrund der bereits bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebiets ist eine Beeinträchtigung des Naturparks und der Schutzgebiete durch das Plangebiet nicht zu erwarten.

2.5 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Zuge der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Damme ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt worden. Aus diesem Grund ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes in der Weise erforderlich, dass für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dargestellt wird.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Damme

2.6 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits bebauten Bereich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 186 „Maria Rast“ und ist selbst unbebaut. Es handelt sich um ein brachliegendes Baugrundstück. Nördlich befindet sich, etwas höher gelegen, das Seniorenwohnheim „Maria Rast“. Südwestlich des Plangebiets wurde vor wenigen Jahren eine Einrichtung für betreutes Wohnen für Senioren errichtet. Nordöstlich und südlich grenzen Grundstücke mit Wohnbebauung an das Plangebiet an, die sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 133 „Auwinkel“, 2. Änderung, befinden.

Nördlich des Wohngebiets und der Seniorenwohnanlage befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Dammer Berge. Im Landschaftsplan der Stadt Damme ist ein naturnaher Wald dargestellt, in dem Rotbuchen und Stieleichen dominieren.

Ca. 80 m westlich des Plangebiets verläuft die Steinfelder Straße (L 864) und westlich der L 864 befindet sich das Naturschutzgebiet „Dammer Bergsee“.

2.7 Immissionssituation

Im Zuge des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 186 wurden aufgrund der Nähe zur L 864 die Verkehrsimmissionen ermittelt und entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Da das Plangebiet in einem kleinen Teilbereich von den Lärmimmissionen betroffen ist, werden diese Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

3 Inhalt des Planes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 186 wurde das Änderungsgebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Seniorenwohnanlagen“ festgesetzt. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung und der vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung, wird im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Mit der Festsetzung wird die geplante Nutzung im Plangebiet ermöglicht und gleichzeitig das Wohngebiet städtebaulich sinnvoll ergänzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 186 für die Fläche für den Gemeinbedarf getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden für das vorliegende Plangebiet im Wesentlichen übernommen. Damit wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,6 und eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Darüber hinaus wird wie im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 133, 2. Änd.) die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe - SH) auf maximal 0,3 m über der Oberkante der Straße „Am Tollenberg“ vor der jeweiligen Gebäudemitte festgesetzt, um eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen zu gewährleisten.

Die im Ursprungsplan festgesetzte maximale Traufhöhe von 4,5 m wird aufgrund der geplanten Gebäudeform und –höhe nicht aufgenommen, sondern es wird eine maximale Traufhöhe von 7,00 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. „Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet.“ [(OVG Münster, U.v. 28.08.75 – XIA 1081/74 -, BRS 29 Nr. 103 usw.) aus Fickert/Fieseler BauNVO § 16, Rn 31]. Die maximale Gebäudehöhe wird wie im Ursprungsbebauungsplan mit 9,50 m festgesetzt.

Mit den Festsetzungen ist somit eine Anpassung an die umliegend vorhandene Bebauungsstruktur gewährleistet.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Im Bebauungsplan wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise entspricht der Festsetzung im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet und ermöglicht somit eine städtebauliche Integration in die Umgebung.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden, andererseits soll durch die großzügigen überbaubaren Bereiche ein größtmögliches Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude im Plangebiet ermöglicht werden.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hält die Baugrenze im Plangebiet einen Abstand von 6,0 m ein. Dies resultiert aus einer vorhandenen 10 kV- Stromleitung, die durch das Plangebiet verläuft. Zur nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze wird ein Abstand der Baugrenze von 3,0 m als ausreichend bewertet.

3.4 Zahl der Wohnungen

Darüber hinaus soll im Plangebiet die geplante homogene städtebauliche Nutzungsstruktur nicht durch verdichtete Bauweisen, wie größere Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen, gefährdet werden und gleichzeitig eine Anpassung an die angrenzende Gebäudestruktur erfolgen. Es wird daher festgesetzt, dass im Plangebiet je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig sind.

3.5 Schallschutzmaßnahmen

Das im Zuge des Ursprungsbebauungsplans erstellte Lärmschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, nachts überschritten werden. Im Bebauungsplan Nr. 186 „Maria Rast“ werden daher Lärmpegelbereiche auf der Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels festgesetzt. Für das vorliegende Plangebiet betrifft dies einen kleinen Bereich im westlichen Plangebiet. Für diesen Bereich wurden die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan für die baulichen Maßnahmen zum passiven Schallschutz übernommen.

3.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Das Straßenbild sollte im Ursprungsbebauungsplan durch die Hauptgebäude und die Vorgartenbereiche geprägt sein. Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan Nr. 133 „Auwinkel“, 2. Änderung festgesetzt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur auf den straßenabgewandten rückwärtigen Grundstücksflächen zulässig sein sollen. Diese Festsetzung wurde in die vorliegende Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass Garagen, überdachte und offene Stellplätze gemäß § 12 BauNVO einen Abstand von 5,0 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten müssen. Auch diese Festsetzung fördert das Anlegen von Vorgartenbereichen. Zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) ist ein Abstand von mindestens einem Meter einzuhalten. Dieses gilt auch für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

3.7 Grundstückszufahrten

Zu breite Zufahrten können das städtebauliche Erscheinungsbild der Straße im allgemeinen Wohngebiet beeinträchtigen. Durch die Festlegung einer begrenzten Breite wird eine harmonische und ansprechende Gestaltung der Umgebung gefördert.

Die Begrenzung der Breite unterstützt die Bemühungen um eine Reduzierung von versiegelten Flächen, was wiederum positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt haben kann.

3.8 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen und Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens zu minimieren. Aus diesem Grund wurde für das angrenzende allgemeine Wohngebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 133, 2. Änderung festgesetzt, dass pro angefangener 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Die Gartenanlagen sollen naturnah gestaltet werden, und fensterlose Fassadenflächen sind mit Rankgewächsen zu begrünen. Diese Festsetzung wird in die vorliegende Bebauungsplanänderung übernommen.

3.9 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO Abs. 3)

Für das angrenzende allgemeine Wohngebiet wurden im Bebauungsplan Nr. 133, 2. Änderung örtliche Bauvorschriften zu den Vorgärten und den Hausgärten erlassen.

Danach dürfen Vorgärten zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Hecke aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von maximal 0,80 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse begrenzt werden. Als Vorgärten sind die Bereiche definiert, die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze vorhanden sind.

Hausgärten, die an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, dürfen nur mit einer Hecke aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von maximal 1,80 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse, dahinter Maschendrahtzaun, begrenzt werden. An den übrigen Grenzen sind nur Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig.

Ziel dieser örtlichen Bauvorschriften ist ein natürlicheres Erscheinungsbild in den Straßenzügen. Hecken fügen sich besser in die Umgebung ein und können dazu beitragen, ein grüneres Stadtbild zu erhalten. Zudem bieten Hecken Lebensraum und Nahrung für Vögel, Insekten und andere Tiere. Sie fördern die Artenvielfalt und tragen zum ökologischen Gleichgewicht bei.

Aus den vorgenannten Gründen sollen diese Bauvorschriften für das vorliegende Plangebiet übernommen werden.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Änderung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Seniorenwohnanlagen“ in ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO umgewandelt. Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich ein bebautes Wohngebiet sowie eine Einrichtung für das Seniorenwohnen. Durch die Änderung der Art der Nutzung wird die Fläche für den Gemeinbedarf zugunsten des Wohngebiets reduziert und das bestehende Wohngebiet städtebaulich sinnvoll arrondiert. Unzumutbare Auswirkungen auf bestehende Nutzungen sind durch die Planung daher nicht zu erwarten.

4.2 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Wie bereits dargelegt, ist das Plangebiet Teil eines bestehenden Wohngebiets. Die vorliegende Planung kann daher im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Gemäß § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Wie aus der Begründung hervorgeht, umfasst das Plangebiet mit seinem Geltungsbereich eine ca. 1.000 qm große Fläche. Die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer GRZ von 0,3 daher 300 qm. Die Voraussetzung des § 13 a BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Artenschutz

Die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 186 "Maria Rast" wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im Zuge dessen wurde der folgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01.

März bis zum 30. September). Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor dem Fällen die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf dem Grundstück vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Bei der Installation von Lichtquellen sind Wirkungen baulicher Anlagen (Gebäude, Mauern etc.) zu berücksichtigen. Eine intensive indirekte Beleuchtung der Gehölze ist durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement über die Auswahl von Standorten, Technik und Anordnung zu vermeiden.“

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Landschaftsschutzgebiet „Dammer Berge“. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Landschaftsschutzgebiet als Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechtes ausgewiesen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung im Umfeld des Plangebiets und der getroffenen Höhenfestsetzungen wirkt sich die vorliegende Planung nicht negativ auf das Landschaftsschutzgebiet aus.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist Teil eines technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereiches.

Es liegt nordwestlich angrenzend zur Straße „Am Tollenberg“. Diese Straße hat Anschluss an die örtlichen und überörtlichen Verkehrswege (L 864).

Hinsichtlich der technischen Erschließung ist der Anschluss an bestehende Erschließungsanlagen möglich.

Die Erschließungs- und Ver- bzw. Entsorgungssituation wird gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 186 durch die vorliegende Planung somit nicht wesentlich geändert.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung, der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Vechta.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6 Hinweise

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude ist am 1. November 2020 in Kraft getreten. Das Gesetz hat das bis dahin gültige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ersetzt.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Seit dem 31.12.2022 sind gemäß § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bei der Errichtung von überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Bei Wohngebäuden gilt dieses nach dem 31.12.2024 und bei sonstigen Gebäuden ab dem 31.12.2023.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. die geplante Bebauung muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden (z.B. GEG).

Denkmalschutz

Im Plangebiet und angrenzend sind der Stadt keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung bekannt.

Vorsorglich wird in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie -, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766 – 15 unverzüglich gemeldet werden.

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

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Veröffentlichung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 28.02.2024 bis 02.04.2024 veröffentlicht. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während der Veröffentlichung vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 18.06.2024.

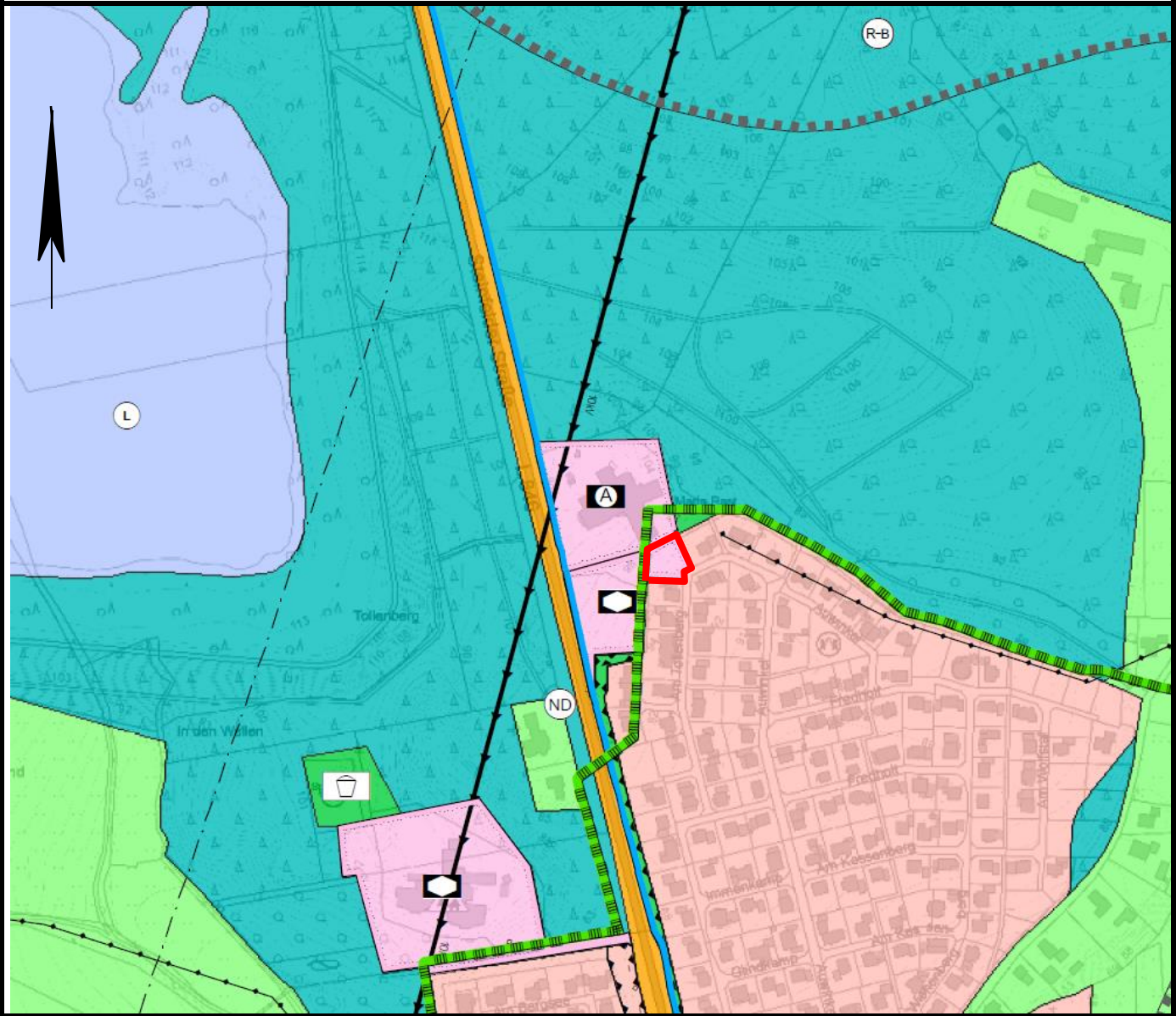
Damme, den

Bürgermeister

Anlage 1:

1.1 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

1.2 geplante Berichtigung des Flächennutzungsplans



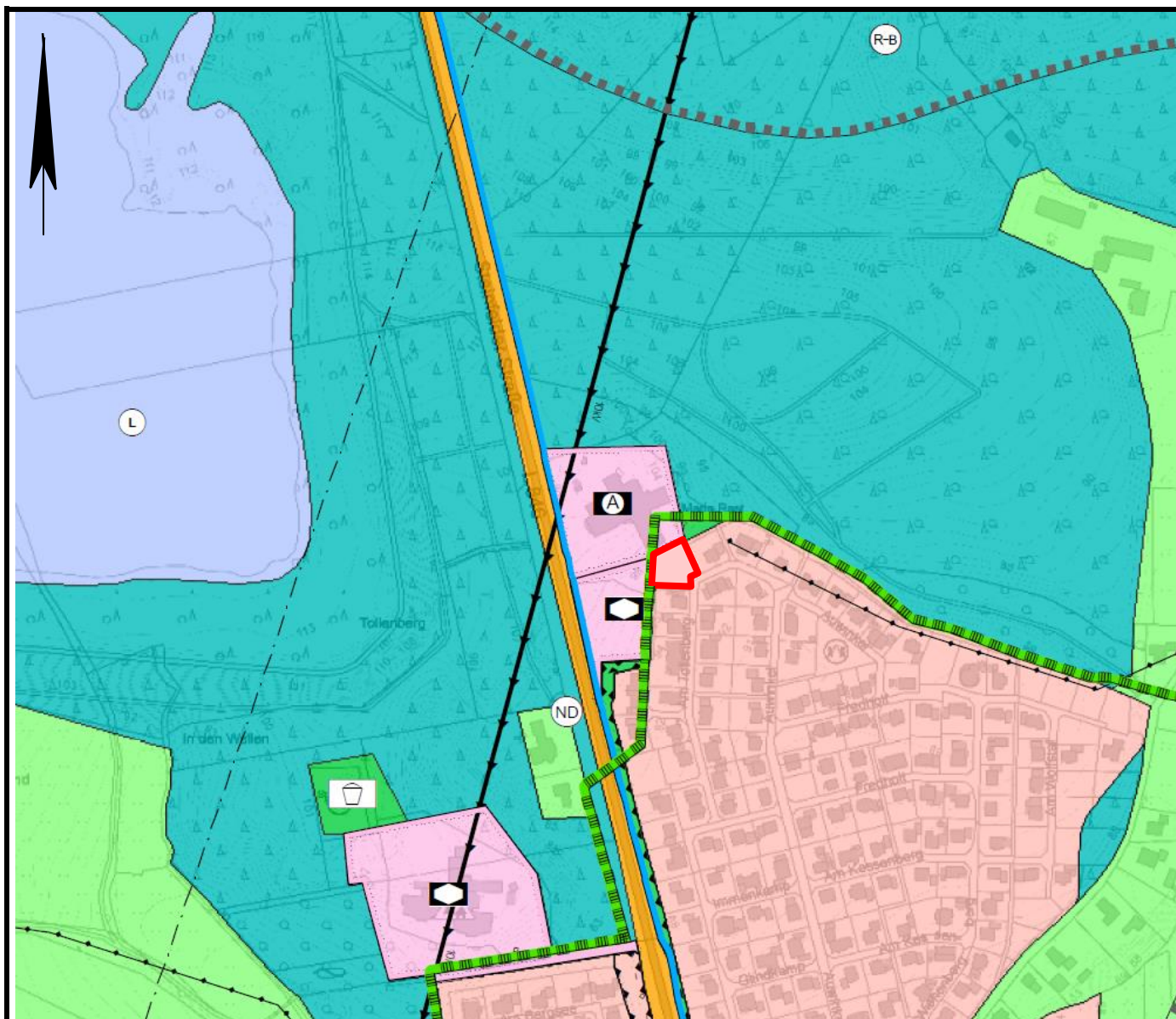
Legende:

-  Geltungsbereich B.-Plan Nr. 186, 1. Änderung
-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Zweckbestimmung Altenheim

Stadt Damme

Anlage 1.1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 186,
„Maria Rast“, 1. Änderung

**Bisherige Darstellungen des
Flächennutzungsplanes
- unmaßstäblich -**



Legende:

— Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Wohnbaufläche

Stadt Damme

Anlage 1.2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 186
„Maria Rast“, 1. Änderung

Geplante Berichtigung
der Darstellungen des
Flächennutzungsplanes

- unmaßstäblich -

01/2024

Büro für Stadtplanung, Werlte