



Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 188

„Auf dem Kirchesch“

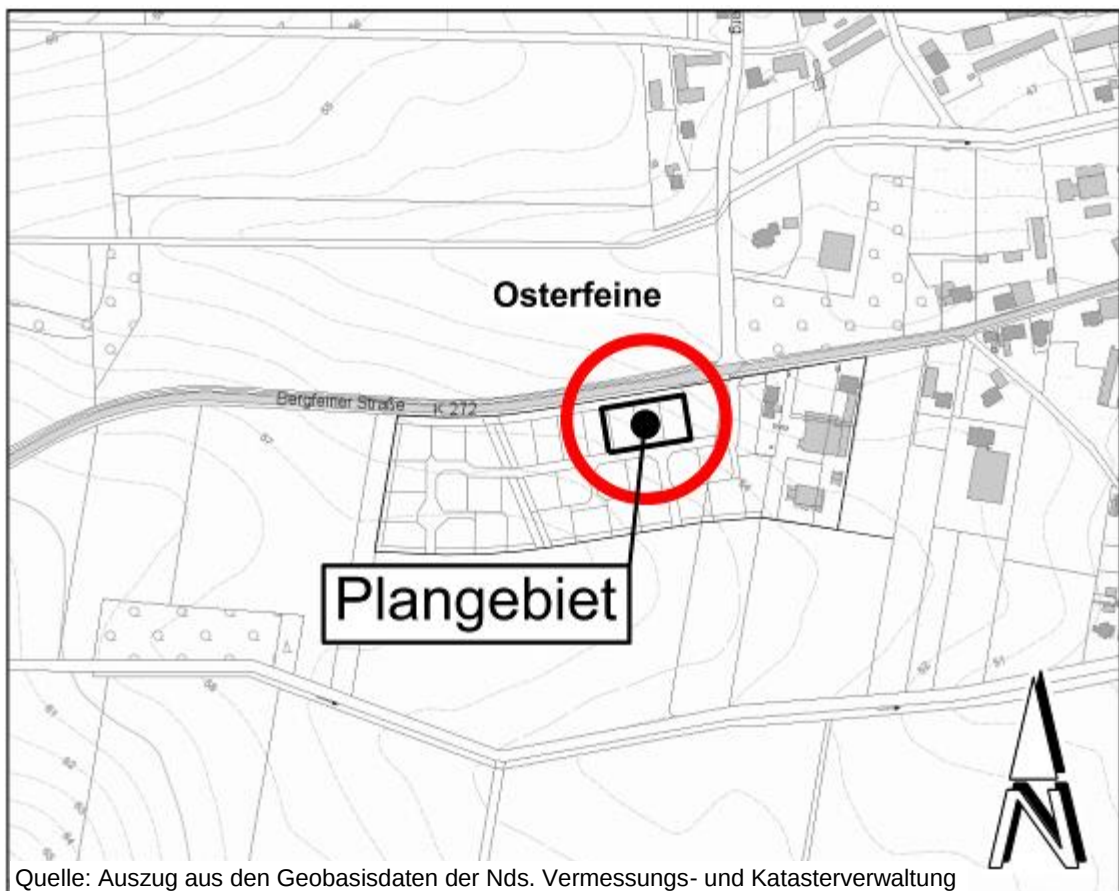
(Ortsteil Osterfeine)

2. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

ENTWURF



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 0441 593655
e-mail: s.sandmann@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	4
2.5 IMMISSIONSSITUATION	5
3 BISHERIGE UND GEPLANTE FESTSETZUNGEN	6
3.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.2 BAUWEISE / MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE / ZAHL DER WOHNUNGEN	7
3.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	8
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 ABS. 3 NBAUO)	9
3.5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....	9
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	11
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	11
4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	11
5 HINWEISE.....	12
6 VERFAHREN.....	13
ANLAGE	14

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Bebauungsplan Nr. 188 der Stadt Damme befindet sich im Ortsteil Osterfeine, ca. 5 km nordöstlich von Damme. Er grenzt südwestlich der Ortslage im Norden an die Bergfeiner Straße (K 272) an und bezieht im Osten Teile der Ortslage mit ein.

Die 2. Änderung umfasst Teilflächen im zentralen nördlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Mit dem Bebauungsplan Nr. 188, rechtskräftig seit dem 04.02.2021, wurde in Osterfeine in Ergänzung der dörflichen Ortslage ein Baugebiet für Wohngrundstücke entwickelt. Das Gebiet soll den Bedarf von Osterfeine und der weiteren Ortschaften östlich des Hauptortes (Rüschendorf, Dümmerlohausen, Klünenberg und Langenteilen), welche als „Dorfregion-Ost“ bezeichnet werden, decken. Im Gebiet soll eine lockere Bebauungsstruktur mit maximal zwei Wohnungen je Ein-

zel- bzw. Doppelhaus entwickelt werden. Zudem wurde eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Die Umsetzung der Planung wurde bereits eingeleitet.

Nach einem Beschluss der Stadt sollte jedoch auch der soziale Mietwohnungsbau gefördert werden, um breiten Bevölkerungsschichten bezahlbaren Mietwohnungsraum zur Verfügung stellen zu können. Bereits bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes gab es Bestrebungen, diese Forderung anteilig auch im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 188 zu berücksichtigen. Sie konnte jedoch zum damaligen Zeitpunkt nicht umgesetzt werden.

Die Zielsetzungen wurden daher konkretisiert und als 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Im Eingangsbereich des geplanten Baugebietes wurde auf Teilflächen eine höhere Wohn- und Besiedlungsdichte ermöglicht in Form von Doppelhäusern mit maximal 4 Wohneinheiten. Zwischenzeitlich gibt es für das Gebiet Bestrebungen einer Reihenhausbauung. Um diese zu ermöglichen, ist jedoch die 2. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der 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 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, 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,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die vorliegende 2. Änderung umfasst das vollständige Plangebiet der 1. Änderung in einer Größenordnung von ca. 2.480 qm. Für diese soll eine höhere Wohn- und Besiedlungsdichte ermöglicht werden. Bei Bauflächen im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes ist grundsätzlich davon auszuge-

hen, dass durch die kommunale Planung eine Zuordnung zum Siedlungsbereich vorgenommen worden ist. (siehe: Ernst-Zinkahn-Bielenberg „Kommentar zum BauGB“, Februar 2019, § 13 a, Rn 35). Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 2 ha wird im vorliegenden Fall, aufgrund der nur geringen Größe des Änderungsbereiches, nicht erreicht.

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. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

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 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die vorliegende Planänderung betrifft nicht die Art der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan entspricht somit weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2.4 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist unbebaut und Teil einer bislang ackerbaulich genutzten Fläche, welche mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 188 als Dorfgebiet entwickelt wurde. Mit der Umsetzung der Planung wurde bereits begonnen.

Östlich schließt sich in ca. 50 m Entfernung die mit Wohngebäuden, Gewerbe- und Handwerksbetrieben sowie landwirtschaftlichen Hofstellen dörflich geprägte Ortslage von Osterfeine an.

In ca. 10 m Abstand verläuft nördlich des Plangebietes die Bergfeiner Straße (K 272). Die dazwischen liegende Fläche soll nach den Festsetzungen des Ursprungsplanes für die Errichtung einer zu bepflanzenden Wallanlage herangezogen werden.

2.5 Immissionssituation

a) Geruchsimmissionen der Landwirtschaft

Die Ortslage von Osterfeine ist noch wesentlich von landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung innerhalb der Ortslagen bzw. im unmittelbaren Umfeld geprägt. Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 188 wurde die zu erwartende Geruchsimmissionssituation im Plangebiet nach der Geruchsimmissionsrichtlinie Niedersachsen (GIRL 2008) gutachterlich geprüft.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der GIRL-Richtwert für Dorfgebiete von 0,15 (erkennbarer Geruch an bis zu 15 % der Jahresstunden) in wesentlichen Teilen des Plangebietes überschritten wird.

Das Plangebiet befindet sich jedoch im Randbereich der durch landwirtschaftliche Betriebe geprägten Ortslage von Osterfeine. Da der Stadt in der Dorfregion-Ost Standortalternativen mit weniger belasteten Flächen nicht zur Verfügung stehen und das Gebiet aufgrund seiner zentralen Lage zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs der gesamten Dorfregion herangezogen werden kann, wurde ein Immissionswert von 0,20 für vertretbar gehalten.

Die Art der baulichen Nutzung bleibt von der vorliegenden Planung unberührt bestehen, sodass sich keine Änderungen hinsichtlich der vorgenommenen Einschätzung ergeben.

b) Verkehrslärm (K 272)

Mit der Bergfeiner Straße (K 272) verläuft die nächste Hauptverkehrsstraße unmittelbar nördlich des Bebauungsplanes Nr. 188. Daher wurde mit Aufstellung des Ursprungsplanes auch die zu erwartende Verkehrslärmsituation geprüft.

Eine mögliche Bebauung hält zur Fahrbahnmitte im ungünstigsten Fall einen Abstand von ca. 24 m ein. Die Berechnungen ergaben, dass bei diesem Abstand die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2002) von 60/50 dB (A) tags/nachts für ein Dorfgebiet bereits unterschritten werden.

Im Plangebiet der 1. Änderung wurde der Bauteppich mit einem Abstand von ca. 25 m zur Fahrbahnmitte der K 272 festgesetzt. Mit der Planänderung wird der Bauteppich um ca. 3 m nach Norden verschoben und hält damit einen Abstand von ca. 22 m ein. Aus Sicht der Stadt kann ohne Neuberechnung davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 weiterhin eingehalten werden, da in einem Abstand von 24 m die Orientierungswerte bereits unterschritten werden, der Bauteppich nur geringfügig nach Norden erweitert wird und ein 2 m hoher Schutzwall entlang der Kreisstraße errichtet wurde.

c) Gewerbelärmimmissionen

Die im Bereich der Ortslage von Osterfeine vorhandenen gewerblichen Nutzungen fügen sich in ihrer Art und ihrem Umfang in den Zulässigkeitsrahmen eines Dorfgebietes ein. Das Plangebiet wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 188 ebenfalls als Dorfgebiet ausgewiesen. Die Art der baulichen Nutzung und damit der Schutzanspruch der möglichen Nutzungen im Plangebiet bleibt unverändert bestehen. Im Plangebiet ist daher nicht mit unzulässigen gewerblichen Immissionsbelastungen zu rechnen.

d) Fluglärm

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden.

e) Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Bisherige und geplante Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Dorfgebiet

Die Nutzungsstruktur in Osterfeine mit landwirtschaftlichen Betrieben, Wohnbebauung und Gewerbebetrieben entspricht einem Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Der Bebauungsplan Nr. 188 weist in Ergänzung dieser Nutzungsstruktur ebenfalls ein Dorfgebiet aus. Dorfgebiete dienen der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben.

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden für das Plangebiet landwirtschaftliche oder gewerbliche Tierhaltungsanlagen und die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Wie in der Begründung zum Ursprungsplan ausgeführt, ändert die vorgenommene Gliederung jedoch nichts daran, dass das Plangebiet Teil des gesamten Dorfgebietes Osterfeine ist, welches insgesamt dörflich geprägt ist und in dem alle gemäß § 5 BauNVO zulässigen Hauptnutzungen vertreten sind.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden für den vorliegenden Teilbereich unverändert übernommen.

Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 188 setzt für den Änderungsbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und bei einer max. zweigeschossigen Bebauung, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 fest (s. Anlage 1). Zudem wurde die Höhenentwicklung durch die Festsetzung einer maximalen Sockel-, Trauf- und einer Gebäudehöhe begrenzt.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Sockelhöhe von max. 0,3 m (Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses - OKF) ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Als Traufhöhe (TH) wurde die Höhe zwischen der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKF) und dem Dach, gemessen am Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit dem aufgehenden Mauerwerk, festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe soll maximal 7,0 m und die höchstzulässige Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude - OK), ebenfalls bezogen auf den OKF als unteren Bezugspunkt, soll max. 8,5 m betragen.

Für Gebäude mit einem Flachdach (ohne nennenswerte Dachneigung) oder Pultdach (einseitig geneigt) soll die maximale Gebäudehöhe jedoch der zulässigen Traufhöhe von 7,0 m entsprechen, um das Erscheinungsbild einer max. zweigeschossigen Bebauung sicherzustellen.

Diese Festsetzungen sollen unverändert Bestand haben.

Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch notwendige Nebenanlagen, wie Fahrrad- und Geräteschuppen, Zugänge, Stellplätze etc. um bis zu 50 % überschritten werden, sofern der Bebauungsplan keine andere Regelung trifft. Im Ursprungsplan wurde die Überschreitungsmöglichkeit für solche Anlagen jedoch abweichend auf 25 % beschränkt.

Im vorliegenden Änderungsgebiet soll trotz Beibehaltung der bisherigen Grundflächenzahl eine höhere Wohn- und Besiedlungsdichte ermöglicht werden. Für die Teilflächen wurde daher im Zuge der 1. Änderung die bisherige Einschränkung der Überschreitungsmöglichkeit für Garagen und Nebenanlagen nicht weiter aufgenommen. Dieses soll auch für die 2. Änderung gelten. Damit wird auf den Grundstücken eine Versiegelung bis zu insgesamt 45 % der Grundstücksfläche zugelassen.

3.2 Bauweise / Mindestgrundstücksgröße / Zahl der Wohnungen

Im Ursprungsplan wurde die offene Bauweise im Dorfgebiet auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt und im Plangebiet für die Errichtung von Einzelhäusern eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² bzw. bei der Errichtung von Doppelhäusern pro Haushälfte eine Mindestgrundstücksgröße von 350 m² festgesetzt.

Zudem wurde die Zahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus auf höchstens zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte auf höchstens eine Wohnung beschränkt.

Für das vorliegende Plangebiet hat sich diese Zielsetzung geändert. Die Flächen sollen von der Stadt für den sozialen Mietwohnungsbau zur Verfügung gestellt und eine dichtere Bebauung zugelassen werden. Aus diesem Grund wird für diesen Teilbereich von der Festsetzung einer Mindestgrundstücksfläche abgesehen.

Gleichzeitig soll jedoch weiterhin sichergestellt werden, dass sich die Bebauung in die dörfliche Siedlungsstruktur von Osterfeine einfügt. Insbesondere sollen im Gebiet keine größeren Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen als Geschosswohnungsbau entstehen. Für das Gebiet wird daher die Bauweise auf die Errichtung von Hausgruppen mit höchstens 4 Wohnungen je Hausgruppe und höchstens einer Wohnung je Gebäude einer Hausgruppe (Reihenhausscheibe) beschränkt.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauteppiche wurden im Bebauungsplan Nr. 188 größtenteils mit einem Abstand von 3 m zur Straßenparzelle der jeweiligen Erschließungsstraße und mit einheitlichen Bautiefen von größtenteils 16 m festgesetzt. Für eine Eingrünung der geplanten Bebauung und um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten, wurden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (übliche Wagenlänge) auch Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d § 14 BauNVO, ausgeschlossen.

Wie ausgeführt, sollen im Plangebiet der 2. Änderung Hausgruppen entstehen. Da bei einer Hausgruppe die Gebäude an der Grenze aneinander gebaut werden, können nicht alle Garagen und Carports neben die Gebäude gesetzt werden. Den Wohneinheiten zugeordnete erforderliche Garagen/Carports und Stellplätze sollen daher, wie bereits in der 1. Änderung vorgesehen, straßenseitig angeordnet werden.

Der Bauteppich wird daher wie in der 1. Änderung mit einem vergrößerten Abstand von 14 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Gleichzeitig wird die Bautiefe für Hauptgebäude auf 13 m erhöht.

Die Flächen für Garagen/Carports und Stellplätze werden, wie in der 1. Änderung, konkret für die jeweilige Nutzung festgesetzt. Sonstige Nebenanlagen sollen dagegen, unter Einhaltung eines Abstandes von 5 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen, auch auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

Zum nördlich im Ursprungsplan festgesetzten Lärm- bzw. Sichtschutzwall verbleiben nicht überbaubare Grundstücksflächen von 9,5 m Tiefe. Dadurch wird die 20 m - Bauverbotszone entlang der K 272 geringfügig unterschritten. Sofern innerhalb dieser Überschreitungsfläche bauliche Anlagen entstehen sollen, ist vor Bauantragstellung eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Straßenbaubehörde einzuholen.

Gemäß § 24, Abs. 7 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) können Ausnahmen von den Verboten der Absätze 1 und 4 im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, insbesondere im Hinblick auf Sichtverhältnisse und Verkehrsgefährdung, sowie die Ausbauabsichten und die Straßenbaugestaltung gestatten. Im Bebauungsplan Nr. 188 ist entlang der K 272 eine Grünfläche als Lärmschutzwall festgesetzt, der inzwischen errichtet wurde. Dadurch ist in diesem Bereich keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit und -leichtigkeit zu erwarten. Auch die Ausbauabsichten und Straßenbaugestaltung bleiben unberührt; im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplans wurden hierzu keine Bedenken geäußert.

Aus diesen Gründen ist zu erwarten, dass die Straßenbaubehörde einem entsprechenden Ausnahmeantrag zustimmen kann.

3.4 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 188 wurden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die durch Verwendung ortstypischer Baumaterialien und Bauformen eine positive Weiterentwicklung des Ortsbildes gewährleisten sollten. Zudem wurden Regelungen zu Grundstückseinfriedungen getroffen und die Errichtung von Freileitungen, ausgenommen während der Bauzeit, im Gebiet ausgeschlossen. Diese Bauvorschriften sollen für das vorliegende Plangebiet als Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes erhalten bleiben und werden unverändert übernommen.

3.5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

3.5.1 Verkehrserschließung

Die geplante Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 188 wird von Norden über die Bergfeiner Straße (K 272) erschlossen. Von dort wird östlich des vorliegenden Plangebietes eine Erschließungsstraße in das Gebiet geführt. Diese bildet zukünftig mit der K 272 und der nach Norden abgehenden Straße „Klünenberg“ eine Kreuzung. Der Anschluss des Baugebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit sicherstellt.

Das vorliegende Plangebiet grenzt im Süden an die innere Erschließungsstraße an.

Im Ursprungsplan wurde für jedes Wohngebäude eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 3,50 m zugelassen. Für die im vorliegenden Teilbereich geplante Bebauung mit jeweils vier nebeneinander angeordneten Wohneinheiten würde damit jedoch ein zu enger Rahmen gesetzt. Die Festsetzung wird daher, wie bereits in der 1. Änderung, für den vorliegenden Teilbereich nicht weiter aufgenommen.

In Bezug auf die Bergfeiner Straße (K 272) liegt das Plangebiet außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt. Es gelten daher die Anbaubeschränkungen des § 24 NStrG:

- 20 m – Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG

- 40 m – Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG

Diese werden wie folgt berücksichtigt:

- Das Plangebiet hält zur Straßenparzelle einen Abstand von 7 m ein. Die Flächen angrenzend an die K 272 verbleiben in öffentlicher Hand und wurden bereits im Ursprungsplan für die Anlage eines Lärm- / Sichtschutzwalls vorgesehen. Damit grenzen die Baugrundstücke nicht unmittelbar an die Kreisstraße an, sodass kein direkter Zugang auf die Kreisstraße gegeben ist.
- Die 20 m - Bauverbotszone ist entlang der K 272 nachrichtlich übernommen. Zusätzlich wird in der Planzeichnung ein Hinweis aufgenommen, dass innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gemäß 24 (1) NStrG Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden dürfen. Die nördliche Baugrenze greift jedoch geringfügig in die Bauverbotszone ein. Für bauliche Anlagen in diesem Bereich ist daher eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 24 (7) NStrG erforderlich.

3.5.2 Ver- und Entsorgung

Die Fragen der technischen Ver- und Entsorgung wurden im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes geklärt. Durch die vorliegende Planänderung wird die Erschließungssituation gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 188 nicht geändert. Hinsichtlich der Ver- und Entsorgungssituation ergeben sich durch die 2. Änderung daher keine wesentlichen Auswirkungen.

Oberflächenwasser

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst geringgehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 188 wurde daher die Schaffung einer Regenwasserrückhalteanlage vorgesehen, über welche das anfallende Oberflächenwasser auf das natürliche Maß gedrosselt in die Vorflut abgeleitet werden kann.

Das anfallende Oberflächenwasser des Plangebiets kann dieser Rückhalteanlage zugeleitet werden.

Für die notwendigen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz eingeholt worden.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung 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.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Bezogen auf die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 188, ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Lediglich die Bauweise wird von zulässigen Doppelhäusern in Hausgruppe geändert.

Die offene Bauweise wird auf die Errichtung von Hausgruppen beschränkt und die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird von zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte auf vier Wohnungen je Hausgruppe erhöht. In der Konsequenz bleibt die im Plangebiet aufgrund der Grundstücksgröße und der Ausnutzungsziffern maximal mögliche Anzahl an Wohnungen nahezu identisch. Geschosswohnungsbau soll jedoch nicht entstehen. Bei einer Hausgruppe werden mindestens drei funktional selbstständige Häuser auf benachbarten Grundstücken unter gegenseitigem Verzicht auf die Einhaltung der seitlichen Abstandsflächen an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen zu einer Einheit zusammengefügt. Dadurch, dass im vorliegenden Plangebiet höchstens vier Wohnungen je Hausgruppe zulässig sein sollen, können vier selbständig nutzbare Häuser nebeneinander ohne Grenzabstand entstehen. Gleichzeitig kann damit jedem Bewohner die Nutzung des Gartens ermöglicht werden.

Nach Auffassung der Stadt ist damit gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung weiterhin in die Struktur von Osterfeine einfügt und negative Auswirkungen auf das Baugebiet und bestehende bzw. zukünftige Nutzungen nicht zu erwarten sind.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die geplante Änderung kann, wie in Kap. 2.2 dargelegt, im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Nach § 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.

Das Plangebiet umfasst einen 2.480 qm großen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer GRZ von 0,3 ca. 745 qm. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Artenschutz

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

Im vorliegenden Fall wurde die Bedeutung des Plangebietes für Flora und Fauna im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes untersucht und bewertet. Danach stehen artenschutzrechtliche Belange der geplanten Nutzung nicht entgegen. Für die Bauflächenvorbereitung und das Fällen von Bäumen wurden jedoch Zeitfenster angegeben, um Tötungen oder erhebliche Störungen der Avifauna zu vermeiden und dem § 44 Abs. 1 BNatSchG Rechnung zu tragen.

Im vorliegenden Teilbereich sind keine Gehölzstrukturen vorhanden.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen jedoch auszuschließen, darf die Bauflächenvorbereitung (Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen) ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September, durchgeführt werden.

Werden besetzte Vogelnester festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen.

In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 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 Wärme-gesetz (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.

Photovoltaikanlagen

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.

Denkmalschutz

Das Plangebiet wird laut Bodenkarte von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Plaggenesch überlagert. Eschflächen gehören zu den Böden mit kulturhistorischer Bedeutung. In Zusammenhang mit westlich des Plangebietes geborgenen Flintartefakten wurde daher im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 188 eine archäologische Prospektion des Gebietes gefordert. Diese wurde in

Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bereits durchgeführt und ist abgeschlossen.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
(§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).“

Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 188 „Auf dem Kirchsch“ treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 188, rechtskräftig seit dem 04.02.2021, sowie seiner 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 30.09.2022, außer Kraft.

6 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 und öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich im Rathaus der Stadt ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

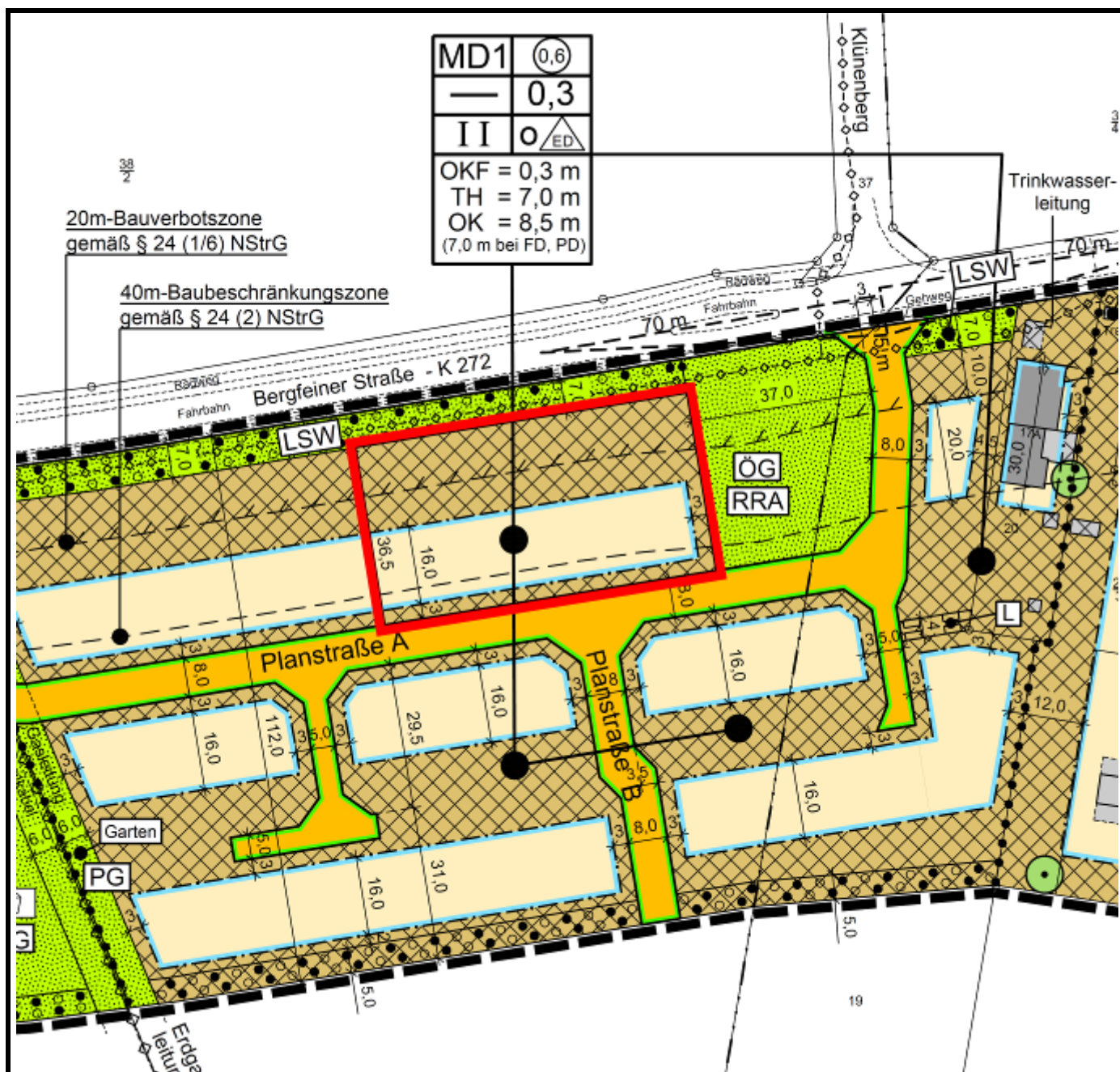
Emsbüren, den

.....

Bürgermeister

Anlage

1. Bestehende zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 188



Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 188, 2. Änd.
■ Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 188

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 188:

- | | |
|---|--|
| MD | Dorfgebiet |
| II | Zahl der Vollgeschosse |
| 0,3 | Grundflächenzahl 0,6 Geschossflächenzahl |
| o | offene Bauweise |
| | ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| OKF | Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens |
| TH/OK | maximale Trauf- / Gebäudehöhe
(FD - Flachdach, PD - Pultdach) |
| ÖG/PG | Öffentliche / Private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung |
| | LSW - Lärm-/Sichtschutzwall |
| | RRA - Regenwasserrückhalteanlage |
|  | Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern |
|  | Zu erhaltender Einzelbaum |
|  | Straßenverkehrsfläche |

Stadt Damme

Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 188,
2. Änderung

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen
im Bebauungsplan Nr. 188
- unmaßstäblich -**