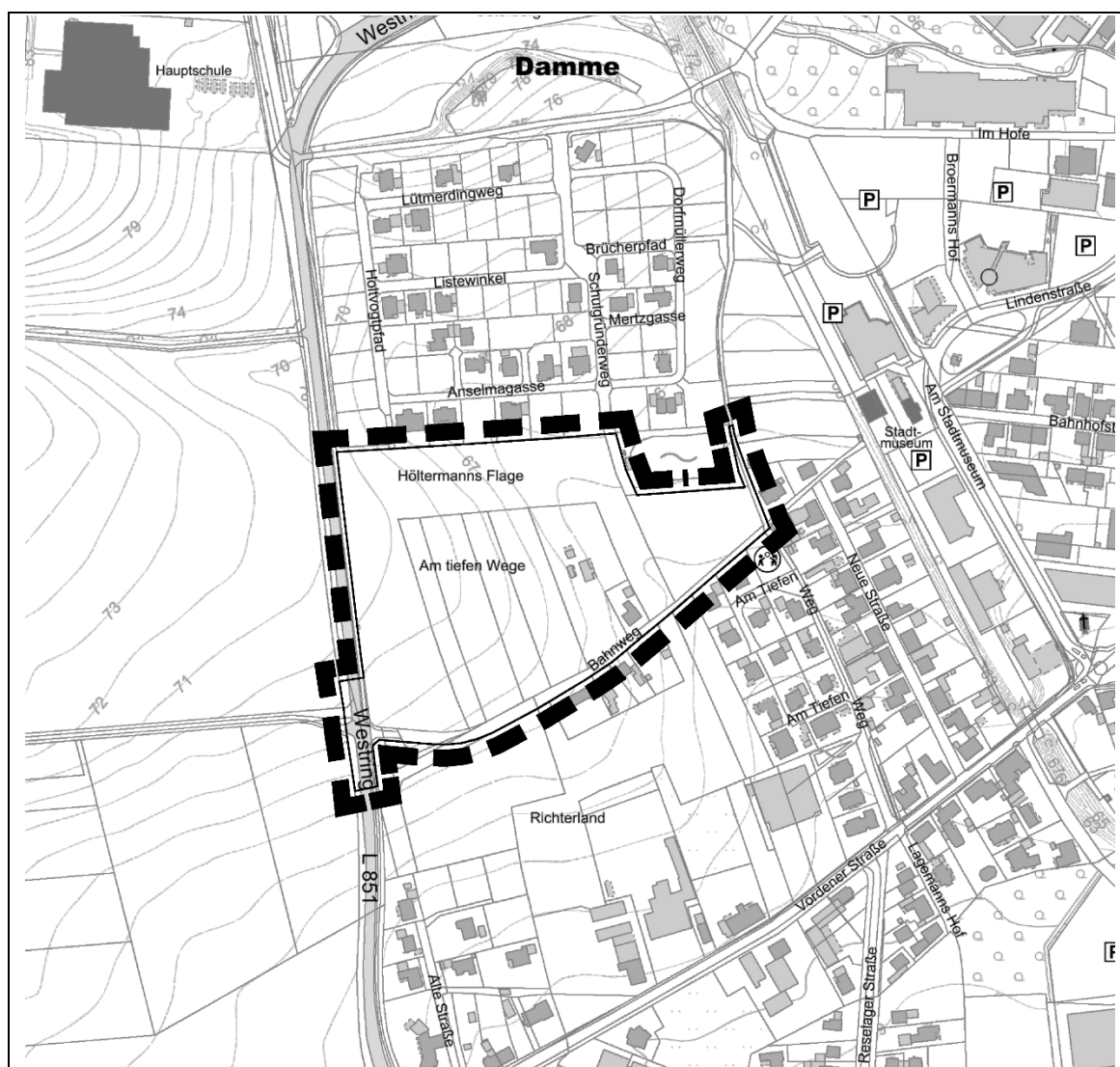


Stadt Damme

Bebauungsplan Nr. 196 „Nördlich Bahnweg I“ mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung mit Umweltbericht

- Vorentwurf -



INHALTSVERZEICHNIS

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	4
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
1.2	LAGE	4
2	PLANERISCHE VORGABEN	5
2.1	RAUMORDNUNG	5
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
2.3	BEBAUUNGSPLAN NR. 166 „WESTLICH DER BAHN“	7
3	BESTAND	8
3.1	STÄDTEBAULICHE SITUATION	8
3.2	ERSCHLIEßUNG, VERKEHR.....	8
3.3	IMMISSIONSSCHUTZ	8
3.3.1	Schall	8
3.3.2	Geruchsimmissionen.....	9
3.3.3	Planerische Auswirkungen.....	9
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
4.1	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE WA 1 BIS WA 3	10
4.1.1	Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung WA 1	10
4.1.2	Reihenhausbebauung WA 2	10
4.1.3	Mehrfamilienhausbebauung WA 3.....	11
4.2	SONSTIGE FESTSETZUNGEN	11
4.3	KINDERGARTEN.....	11
4.4	GARTENBAUBETRIEB.....	11
4.5	ERSCHLIEßUNG	11
4.6	GRÜNFESTSETZUNGEN, REGENRÜCKHALTUNG	12
4.7	SCHALLSCHUTZ	12
4.7.1	Lärmschutzeinrichtung	12
4.7.2	Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz	13
4.8	FLÄCHEN	14
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 84 ABS. 3 NBAUO	15
5.1	DACHNEIGUNGEN	15
5.2	DACHFARBEN	15
5.3	DACHAUSBAUTEN UND DACHGESTALTUNG	15
5.4	VORGÄRTEN UND EINFRIEDUNGEN.....	15
5.5	GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	16
5.6	ORDNUNGSWIDRIGKEITEN.....	16
6	UMWELTBERICHT	17
6.1	KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE UND INHALTE.....	17
6.1.1	Angaben zum Standort	17
6.1.2	Art und Umfang der Planung.....	17
6.1.3	Fläche - Bedarf an Grund und Boden.....	17
6.2	ÜBERBLICK ÜBER DIE DER UMWELTPRÜFUNG ZUGRUNDE GELEGTE FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	17
6.2.1	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete	17
6.2.2	Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan.....	18
6.2.3	Fachgesetze und Fachpläne.....	18
6.3	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	18
6.4	ARTENSCHUTZERFASSUNG	18
6.4.1	Vögel.....	19
6.4.2	Fledermäuse.....	19
6.4.3	Fazit	19
6.5	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	20
6.5.1	Auswirkungen.....	20
6.5.2	Landschaft.....	23

6.6	ÜBERSICHT ÜBER DIE VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	24
6.7	PROGNOSE DER ENTWICKLUNG BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	24
6.8	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN.....	25
6.8.1	<i>Eingriffsbilanzierung</i>	25
6.9	AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCHEN UND SEINER GESUNDHEIT	27
6.9.1	<i>Immissionen</i>	27
6.9.2	<i>Altlasten</i>	27
6.10	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN.....	27
6.11	UMWELTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN AUF KULTURGÜTER UND ANDERE SACHGÜTER	27
6.12	WECHSELWIRKUNGEN, KUMULIERUNG	27
6.13	SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWASSER	28
6.14	NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN UND DIE SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIEN	28
6.15	ERHALTUNG DER BESTMÖGLICHEN LUFTQUALITÄT	28
6.16	UNFALLGEFAHR	29
6.17	BAUPHASE.....	29
6.18	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	29
6.19	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	29
6.20	MONITORING	29
6.21	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	30
7	VER- UND ENTSORGUNG.....	31
7.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	31
7.2	TRINKWASSERVERSORGUNG	31
7.3	SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG.....	31
7.4	STROMVERSORGUNG	31
7.5	LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	31
7.6	ABFALLENTSORGUNG.....	32
8	HINWEISE.....	33
8.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	33
8.2	BODENFUNDE	33
8.3	ALTLASTEN	33
8.4	ARTENSCHUTZ.....	33
8.5	DIN-NORMEN	33
8.6	TEILÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN	33
9	VERFAHRENSABLAUF	34

ANHANG

1. Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 196 „Nördlich Bahnweg I und Nr. 197 „Nördlich Bahnweg II“ der Stadt Damme, 28.04.2022, IB Akustik Oldenburg.
2. Fachgutachterliche Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Damme, Bebauungsplan Nr. 196 „Nördlich Bahnweg I“ – Wohnen - Emissions- bzw. Immissionsbetrachtung, 05.05.2022. Landwirtschaftskammer Oldenburg
3. Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I zu den Bebauungsplänen Nr. 196 „Nördlich Bahnweg I“ und Nr. 197 „Nördlich Bahnweg II“, 08 August 2022, ökon Münster
4. Entwässerungskonzept - BP Nr. 196 (Nördlich Bahnweg I) - Stand: 02.10.2024, OOWV

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.

Der Bereich östlich des Westrings soll nunmehr der Wohnbebauung zugeführt werden. Das Baugebiet stellt die Fortsetzung des nördlich gelegenen Neubaugebietes Nr. 166 „Westlich der Bahn“.

Für die Planungsabsicht ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 erforderlich.

1.2 Lage

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand der Kernstadt von Damme.

Es umfasst eine Fläche von ca. 5 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.

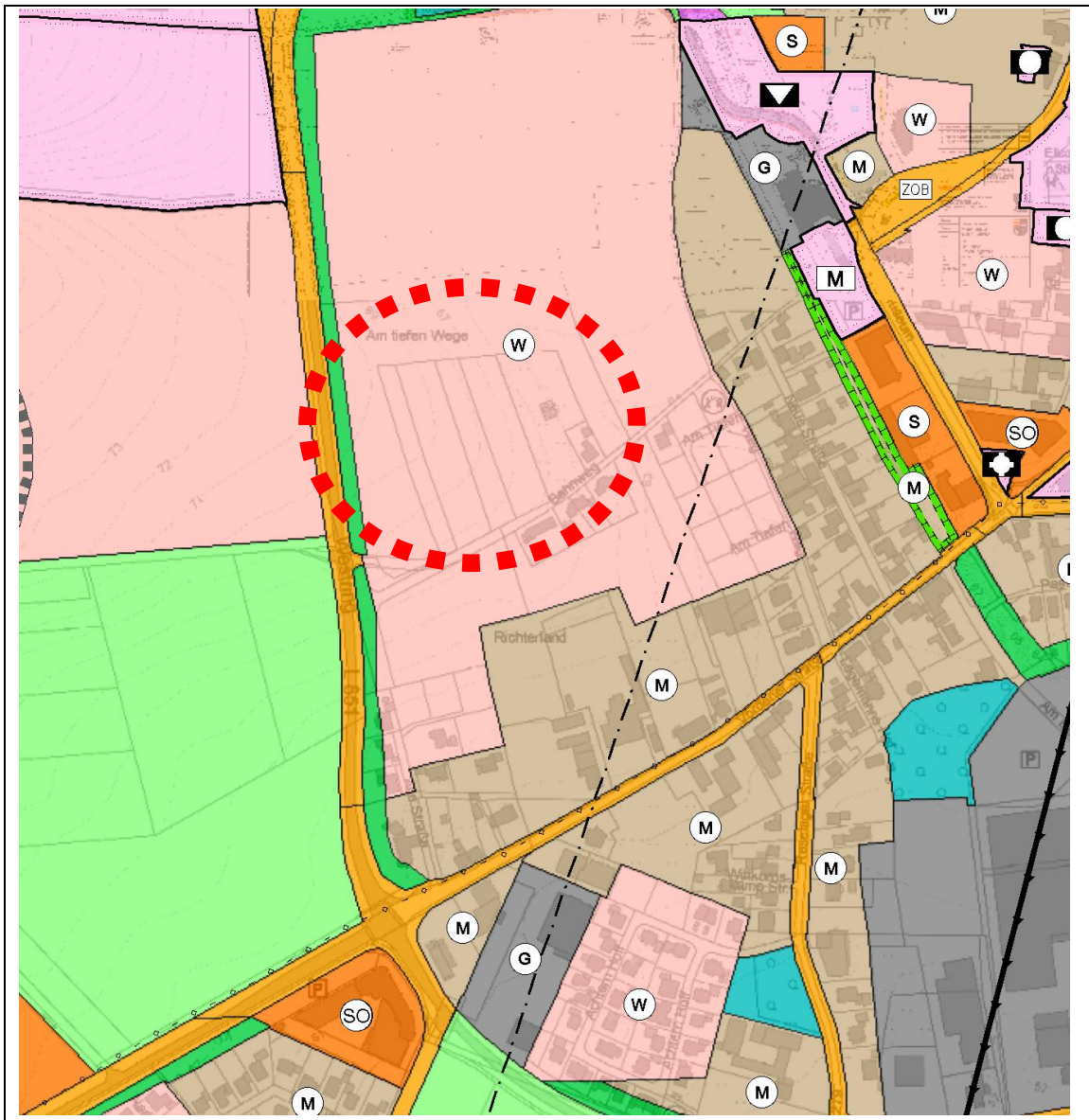
2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Damme stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Dies stimmt im Wesentlichen mit der Planungsabsicht überein, hier ein Wohngebiet zu entwickeln.

Der Gartenbaubetrieb wird im Bebauungsplan Nr. 196 nicht als Wohngebiet überplant.

Somit ist der Flächennutzungsplan zu ändern, es ist eine Fläche für die Landwirtschaft Zweckbestimmung Gartenbaubetrieb darzustellen. Es handelt sich um die 70. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Damme



3 Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage von Damme und wird bislang landwirtschaftlich genutzt. Es befindet sich direkt nördlich des Bahnwegs. Westlich des B-Plans Nr. 196 verläuft der mit Gehölzen bestandene Westring in Nord-Süd Richtung. Während das östliche, nördliche und südliche Umfeld des Plangebietes durch Siedlungsstrukturen geprägt ist, wird das Landschaftsbild westlich von landwirtschaftlichen Nutzflächen dominiert.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes unterliegen zu einem Großteil einer intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung. Lediglich an der südwestlichen Plangeietsgrenze umfasst das Plangebiet einen kleinen Bereich mit Straßenbegleitgrün als Bestandteil des Westrings.

Mittig liegt ein großes Grundstück eines Gartenbaubetriebes, auf dem sich Anpflanzungen und verschiedene Gebäude befinden.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine neue Wohnsiedlung.

3.2 Erschließung, Verkehr

Das Plangebiet wird von Westen über den Westring (L 851) aus erschlossen.

3.3 Immissionsschutz

Durch die Lage des Planungsgebietes im ländlichen Raum und damit der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben, der Nähe zur Landesstraße 851 (Westring) und der Nähe zu Gewerbegebieten ist das Auftreten von Lärm- und Geruchsimmissionen zu prüfen.

3.3.1 Schall

Um die gewerblichen sowie verkehrsbedingten Geräuschimmissionen zu prognostizieren und zu beurteilen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 196 „Nördlich Bahnweg I und Nr. 197 „Nördlich Bahnweg II“ der Stadt Damme, 28.04.2022, IB Akustik Oldenburg).

Verkehrslärm

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

Es liegt ein Schallgutachten vor. Für das Plangebiet wurde der Verkehrslärm ausgehend vom Westring (L 851) für die zukünftigen Bewohner als mögliche negative Auswirkung betrachtet. Die Berechnungsergebnisse des schalltechnischen Gutachtens zeigen, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tags und nachts sehr deutlich überschritten werden. Daher ist längs des Westrings, analog der Planung des nördlich gelegenen Wohngebietes Nr. 166, eine Lärmschutzwand von 3,5 m zu errichten.

Ergänzend sind passive Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Gewerbelärm

Die Berechnungsergebnisse für die Plangebiete in der Nachbarschaft zeigten, dass im Plangebiet die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

3.3.2 Geruchsimmissionen

Zur Überprüfung der immissionsschutzrechtlichen Situation im Plangebiet wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein Immissionsschutzgutachten erstellt (Fachgutachterliche Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Damme, Bebauungsplan Nr. 196 „Nördlich Bahnweg I“ – Wohnen – Emissions- bzw. Immissionsbetrachtung, 05.05. 2022. Landwirtschaftskammer Oldenburg).

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.

Die Berechnungen haben ergeben, dass im Plangebiet die ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten in der Spannbreite von rd.4 – 7 % der Jahresstunden liegen.

Somit kommt es zu keinen Konflikten mit der geplanten Wohnnutzung.

3.3.3 Planerische Auswirkungen

Die Orientierungswerte der DIN 18005 bezüglich des Verkehrslärms, sowie die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm werden im Plangebiet eingehalten, wenn aktive und passive Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden (vgl. Kap.4.6).

Die Immissionsrichtwerte für den Gewerbelärm 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.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 3

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet wird daher in 3 Bereiche gegliedert:

- in die nördlichen und östlichen allgemeinen Wohngebiete WA 1,
- die westlichen allgemeinen Wohngebiete WA 2 und 3 mit baulicher Verdichtung sowie
- der westlich geplante Kindergarten.

4.1.1 Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung WA 1

Im nördlichen und östlichen Bereich ist eine Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung geplant. Entsprechend wird hier eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Es sind 2 Vollgeschosse bei einer Geschossflächenzahl von 0,6 zugelassen. Es sind Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig. Es wird die abweichende Bauweise a festgesetzt, es sind Gebäudelängen bis höchstens 20 m zulässig

Es wird für Gebäude mit Flachdächern (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10 Grad) eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m und für Gebäude mit Pultdächern eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m festgesetzt. Für Gebäude mit anderen Dachformen wird eine maximale Firsthöhe von 9,0 m und eine maximale Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt.

Es sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf in den allgemeinen Wohngebieten WA1 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen nur bis zu 25 % überschritten werden.

Mit diesen Festsetzungen wird einer eher aufgelockerten Bauweise Rechnung getragen.

4.1.2 Reihenhausbauung WA 2

Im nordwestlichen Bereich ist eine Reihenhausbauung geplant. Entsprechend wird hier eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Es sind 2 Vollgeschosse bei einer Geschossflächenzahl von 1,0 zugelassen. Es sind nur Hausgruppen zulässig. Es gilt die offene Bauweise.

Es wird für Gebäude mit Flachdächern (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10 Grad) eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m und für Gebäude mit Pultdächern eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m festgesetzt. Für Gebäude mit anderen Dachformen wird eine maximale Firsthöhe von 9,0 m und eine maximale Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Hausgruppe maximal 5 Einzelgebäude und je Einzelgebäude maximal eine Wohnung zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird einer geplanten Reihenhausbauung Rechnung getragen.

4.1.3 Mehrfamilienhausbebauung WA 3

Im südwestlichen Bereich ist eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen. Entsprechend wird hier eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Es sind 2 Vollgeschosse bei einer Geschossflächenzahl von 1,0 zugelassen. Es gilt die offene Bauweise. Die Gebäudehöhe ist mit 11 m festgesetzt. Es sind je Einzelhaus maximal 6 Wohnungen zulässig.

Hier ist ein großzügiger überbaubarer Bereich festgesetzt um eine optimale Bebauung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Er ist nach Süden zum Kindergarten durch eine Pflanzfläche abgegrenzt.

4.2 Sonstige Festsetzungen

Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und BauNVO

Überdachte Stellplätze (Garagen, Carports) gemäß § 12 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zu der Verkehrsfläche, die der Erschließung dient, einhalten. Bei Eckgrundstücken müssen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und ihre Zufahrten einen Mindestabstand von 1,0 m zu den Verkehrsflächen einhalten, die nicht der Erschließung dienen (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Der Zwischenraum ist mit einer Hecke oder Sträuchern zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Je Wohngebäude ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 3,5 m zulässig. Ausgehend von dieser Zufahrt ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 maximal ein offener Stellplatz im Bereich zwischen der Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

4.3 Kindergarten

In der Nähe des Westringes gelegen ist der Kindergarten vorgesehen.

Dieser Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten festgesetzt. Auf weitere Festsetzungen wird verzichtet, da die Planung in kommunaler Hand liegt und eine Bauplanung noch nicht vorliegt.

Zum nördlichen Wohngebiet wird als Abgrenzung eine 5 m breite Pflanzfläche vorgesehen.

4.4 Gartenbaubetrieb

Der mittig gelegene Gartenbaubetrieb soll im Bestand erhalten bleiben.

Daher wird er als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Gartenbaubetrieb festgesetzt.

4.5 Erschließung

Das Plangebiet wird über den Westring erschlossen. Die ringförmige Planstraße wird mit einer Verkehrsflächenbreite von 8 m festgesetzt. Im Bereich der Einmündung zum Westring und auf der Achse des heutigen Bahnweges weichen die Verkehrsflächenbreiten davon etwas ab. Im westlichen Teil ist auch ein Stichweg vorgesehen, hier müssen die Anwohner ihre Abfallbehälter zur

Ringstraße transportieren. Entsprechend wird in der Planzeichnung Standort für Abfallbehälter gekennzeichnet.

Die neue Siedlung erhält nach Norden 2 Rad- und Fußweganschlüsse an die nördlich gelegene Siedlung Westlich der Bahn.

Die Versorgungsleitungen im Plangebiet sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

4.6 Grünfestsetzungen, Regenrückhaltung

Im Plangebiet sind Flachdächer mindestens mit einem Anteil von 80 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 10 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Für die Bepflanzungen sind folgende standortgerechte Gehölzarten zulässig:

Es sind folgende Gehölze zu verwenden:

Bäume:

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Feldahorn	(Acer campestre)
Birke	(Betula pendula „Crispa“)
Pflaumenblättriger Weißdorn	(Crataegus x prunifolia)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	Pyrus pyraeaster)

Zwischen den WA 3-Gebieten und der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten und dem WA 1-Gebiet wird jeweils ein 5 m breiter Pflanzstreifen zu Abgrenzung und Eingrünung festgesetzt.

Regenrückhaltung

Im Osten des Plangebietes ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, es dient zur gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers.

4.7 Schallschutz

4.7.1 Lärmschutzeinrichtung

Längs des Westrings wird gemäß Schallgutachten eine Lärmschutzwand errichtet. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzwand mit einer wirksamen Schirmkante von mindestens 3,5 bzw. 2,5 m zu errichten.

Unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante in der Mitte der L 851 und oberer Bezugspunkt ist die wirksame Schirmkante der Lärmschutzeinrichtung.

4.7.2 Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz

Wegen der Verkehrslärmeinwirkungen wird für die Obergeschosse passiver Schallschutz festgesetzt:

Für die gekennzeichneten Bauflächen wird passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnräumen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches bzw. der maßgeblichen Außenlärmpegel der DIN 4109 genügen. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden.

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III (bezogen nur auf die Obergeschosse der WA 3-Gebiete) ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) besonders für schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/ Schlafräume) ein Schalldruckpegel von kleiner/gleich 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind schutzbedürftige Wohnräume zur Einhaltung des erforderlichen Schalldruckpegels bei ausreichender Belüftung mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Innerhalb des Lärmpegelbereiches III (WA 3 -Gebiete) sind ab dem 1. Obergeschoss Außenwohnbereiche mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen vorzusehen. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung von Lärmschutzwänden, geschlossenen Loggien o.ä.) verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass die schallabschirmenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass ein Außenlärmpegel von 55 dB(A) eingehalten werden kann.

Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

4.8

Flächen

Plangebiet	5,02 ha
Allgemeine Wohngebiete	2,65 ha
Flächen für den Gemeinbedarf (ohne Pflanzfläche)	0,57 ha
Straßenverkehrsfläche (einschl. Geh- und Radweg)	0,91 ha
Öffentliche Grünflächen	0,13 ha
Pflanzfläche	0,03 ha
Regenrückhaltebecken	0,25 ha
Fläche für die Landwirtschaft	0,48 ha

5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Es werden Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO festgesetzt, um eine Einpassung in die vorhandene Ortsstruktur zu gewährleisten. Die Vorgaben resultieren aus dem nördlichen Plangebiet Nr. 166.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 „Nördlich Bahnweg I“.

5.1 Dachneigungen

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

5.2 Dachfarben

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

5.3 Dachausbauten und Dachgestaltung

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.

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

5.4 Vorgärten und Einfriedungen

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.

Die Einfriedung von Hausgärten, welche an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, ist so zu gestalten, dass sie vom Straßenraum als Hecke aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von maximal 2,00 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse wahrgenommen wird. Zum weiteren Schutz des Privatbereichs können an der dem eigenen Grundstück zugewandten Seite der Hecke zusätzlich Einfriedungen aus anderen Materialien (z.B. Maschendrahtzaun, Holzpalisaden) vorgenommen werden.

5.5 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

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 sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind hiervon ausgenommen.

5.6 Ordnungswidrigkeiten

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

6 Umweltbericht

6.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte

6.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage von Damme und wird bislang landwirtschaftlich genutzt. Es befindet sich im Westen der Stadt Damme, direkt nördlich des Bahnwegs. Westlich des B-Plans Nr. 196 verläuft der mit Gehölzen bestandene Westring in Nord-Süd Richtung. Während das östliche, nördliche und südliche Umfeld des Plangebietes durch Siedlungsstrukturen geprägt ist, wird das Landschaftsbild westlich von landwirtschaftlichen Nutzflächen dominiert.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes unterliegen zu einem Großteil einer intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung. Mittig liegt ein großes Grundstück eines Gartenbaubetriebes, auf dem sich Anpflanzungen und Gebäude befinden. Das Grundstück ist nicht Gegenstand des vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrags.

6.1.2 Art und Umfang der Planung

Für diese Planung sind folgende fachbezogenen Ziele des Umweltschutzes relevant:

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.

Ein Wirkzusammenhang zwischen dieser Bauleitplanung und den für dieses Gebiet gesetzten Zielen ist aufgrund der Entfernung nicht gegeben.

6.1.3 Fläche - Bedarf an Grund und Boden

Es werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen.

Bezogen auf den südlichen Änderungsbereich werden etwa 26.600 m² als Baugrundstücke überplant, große Teile dieser Grundstücke werden versiegelt werden. Zudem werden 5.500 m² Fläche für die Kindertagesstätte in Anspruch genommen. Des Weiteren werden etwa 7.500 m² durch die neuen Straßen versiegelt.

Im Südosten wird ein Regenrückhaltebecken auf einer Fläche von 2.500 m² angelegt. Der Gartenbaubetrieb wird als Fläche für die Landwirtschaft im Bestand gesichert.

6.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, werden skizziert.

6.2.1 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

Die Ausläufer des FFH-Gebietes Dammer Berge werden durch das Plangebiet nicht berührt. Der besondere Schutzzweck dieses im Jahr 2007 von der EU anerkannten Gebietes besteht in der

Verbesserung der Repräsentanz des Hirschkäfers (*Lucanus cervus*) in diesem Naturraum. Weitere FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind im Bereich des Dümmlers in großer Flächenausdehnung vorhanden. Die Entfernung zu diesen Gebieten beträgt etwa 8 km.

Ein Wirkzusammenhang zwischen dieser Planung und den FFH- und Vogelschutzgebieten kann aufgrund der Entfernung zu diesen Gebieten ausgeschlossen werden.

6.2.2 Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsplan der Stadt Damme von 1997 stellt für „Landschaftseinheiten“: Grundwasserferne Geest und für die „Landschaftsentwicklung“: Siedlungsentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht vergleichsweise unbedenklich fest.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta trifft für das Plangebiet keine wesentlichen Aussagen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders zu berücksichtigen und der Planungsraum ist hinsichtlich von Vorkommen von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Arten sowie europäischen Vogelarten zu überprüfen. Diese Prüfung erfolgt für die einzelnen Artengruppen in Kap. 5.4.

6.2.3 Fachgesetze und Fachpläne

Die einschlägigen Fachgesetze, Fachpläne und deren Ziele zu den Umweltbelangen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, werden berücksichtigt.

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei der im Rahmen des Umweltberichts zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die nachfolgend beschriebenen Schutzgüter berücksichtigt.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen Schutzgüter. Hier wird eine Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes im unbeplanten bzw. gegenwärtigen sowie der zu erwartenden, umweltrelevanten Auswirkungen bei Planungsdurchführung vorgenommen. Im Weiteren erfolgt eine Ermittlung der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander. Dieses Vorgehen soll im weiteren Planverfahren dazu dienen, die planerischen Inhalte ggf. im Hinblick auf Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen zu modifizieren. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im Folgenden skizziert.

6.4 Artenschutzfassung

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (siehe Anhang) von dem Büro öKon Landschaftsplanung Münster (08. August 2022) durchgeführt. Das Plangebiet wurde auf das Vorkommen von Vogel- und Fledermausarten untersucht.

Im Rahmen dieser Artenschutzrechtlichen Prüfung soll geklärt werden, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten können (Stufe I). Im Fall einer Betroffenheit besonders geschützter Arten werden im Rahmen einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung notwendige Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände konzipiert (Stufe II).

6.4.1 Vögel

Die Untersuchung kam zu folgenden Bewertungen:

Brutvögel der offenen Agrarlandschaft

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Brutvögeln der offenen Agrarlandschaft kann aufgrund des Standorts der Planung und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der überplanten Ackerflächen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden (S. 10).

Gehölzbrüter

Ein Auslösen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung für die verschiedenen Gehölzbrüter ist nicht anzunehmen (S.12).

Gebäudebrüter

Ein Auslösen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung ist für die verschiedenen Gebäudebrüter nicht anzunehmen (S. 12).

6.4.2 Fledermäuse

Ein Auslösen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung ist nicht anzunehmen.

Bau- und betriebsbedingt ist mit erhöhten Lichtemissionen zu rechnen. Insbesondere die Beleuchtung von zuvor unbeleuchteten Strukturen bewirkt eine massive Schädigung des bestehenden Insektengefüges, wodurch es zu einer Verschlechterung der Nahrungsverfügbarkeit und damit zu einem Auslösen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG kommen kann. Um ein Auslösen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für Gebäude bewohnende Fledermausarten sicher zu vermeiden, sind die Gehölzstrukturen im Umfeld der Plangebiete durch ein **angepasstes Beleuchtungsmanagement** als Dunkelräume zu erhalten.

6.4.3 Fazit

Der Artenschutzbericht kommt zu folgendem Schluss:

7 Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen

Die nachfolgende Maßnahme ist erforderlich, um eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden:

7.1 Angepasstes Beleuchtungsmanagement

Fledermäuse bevorzugen bei ihrer Jagd lichtarme Bereiche. Strukturell vorhandene Jagdräume, Quartiere und Nahrungshabitate können durch eine zunehmende Beleuchtung entwertet werden. Insbesondere die linearen Gehölzstrukturen stellen potenzielle Fledermaus-Lebensräume dar. Diese ökologisch wertvollen Bereiche sind dauerhaft durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement (Ausrichtung der Leuchtenkörper, Lichtauswahl, Lichtfarben, Höhe und Anzahl der Lichtpunkte, Anpflanzung von Schutzhecken, etc.) als Dunklräume zu erhalten. Es ist zu gewährleisten, dass zukünftige Lichtemissionen vornehmlich im Bereich der Wohngebiete verbleiben und nur unsensible Bereiche bestrahlen.

8 Fazit des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags

Die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass für die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 196 „Nördlich Bahnweg I“ und Nr. 197 „Nördlich Bahnweg II“ in Damme bei Berücksichtigung der nachstehenden konfliktmindernden Maßnahme:

- *Angepasstes Beleuchtungsmanagement*

eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNATSchG mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist.

Die in Niedersachsen vorkommenden Arten, die zwar dem Schutzregime des § 44 BNATSchG unterliegen, aber nicht zu den nach Roter Liste gefährdeten Arten gehören, wurden hinsichtlich des Schädigungsverbotes nicht vertiefend betrachtet. Bei diesen Arten kann davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes („Allerweltsarten“) bei den Eingriffen im Zuge dieses Bauvorhabens nicht gegen die Verbote des § 44 (1) Satz 3 BNATSchG verstoßen wird. (S. 16)

6.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.5.1 Auswirkungen

Boden

Die Oberfläche des Plangebietes hat ein leichtes Gefälle in Richtung Süden.

Die Boden Übersichtskarte (BK50) 1:50.000 im NIBIS® Kartenserver weist als Bodenregion Geest aus. Für den Bodentyp werden Pseudogley-Braunerden dargestellt.

Wasser

Der Boden im Plangebiet hat bereits eine anthropogene Überformung erfahren.

Grundwasser (Boden/Wasserkreislauf): Im NIBIS® Kartenserver wird eine hohe Grundwasserneubildungsrate von 200 bis 350 mm/a angegeben. Insgesamt ist der Geltungsbereich von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser.

Im Osten des Plangebietes ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, es dient zur gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers.

Luft/Klima

Damme verfügt über ein ausgeglichenes Klima mit durchschnittlich 14°C im Sommer und 4°C im Winter. Über das Jahr beträgt die Durchschnittstemperatur 9°C.

Für die Schutzgüter Luft und Klima ist der Geltungsbereich von allgemeiner Bedeutung.

Biotoptypenkartierung /Bewertung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes unterliegen zu einem Großteil einer intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung. Mittig liegt ein großes Grundstück eines Gartenbaubetriebes, auf dem sich Anpflanzungen und Gebäude befinden. Lediglich an der südwestlichen Plangebietsgrenze des B-Plans umfasst das Plangebiet einen kleinen Bereich eines Entwässerungsgrabens und Straßenbegleitgrüns als Teil des Westrings.

Biotoptypenerfassung



Bei der Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Jahr 2024 wurden die folgenden Biotoptypen festgestellt:

- Acker (A)
- Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)
- Einzelhaus (X1) Verkehrsflächen -versiegelte Flächen (x1)
- Verkehrsfläche Westring mit Seitengrün/-gräben/versiegelte Flächen (x2)
- Gartenbaubetrieb (EBB)

Für die festgestellten Biotoptypen wird eine Bewertung nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell von 2016 wie folgt vorgenommen:

Eingriffsbilanzierung				
Bestand	Biotoptyp	Fläche	Wert-faktor	Wert-einheiten
		m ²	WF	WE
Acker	A	40.600	1,0	40.600
Ziergarten	PHZ	600	1,0	600
Gebäude versiegelt	X1	2.800	0	0
Westring mit Seitenstreifen	X2	1.400	0,2	280
Gartenbaubetrieb	EBB	4.800	0,8	3.840
gesamt		50.200		45.320

6.5.2 Landschaft

Die Stadt Damme liegt am Südostrand der Dammer Berge. Die Landschaft ist von einem deutlich wahrnehmbaren Gefälle in Richtung Süden und Osten zum Dümmer und zu einer ausgedehnten Moorniederung geprägt. Der Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Stadtrand, der hier von dem Westring, Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzung geprägt ist.

Aufgrund der vorgenannten Situation ist das Landschaftsbild des Geltungsbereiches nur von allgemeiner Bedeutung.

6.6 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich das Plangebiet voraussichtlich nicht wesentlich gegenüber dem derzeitigen Zustand verändern. Der Bauflächenbedarf wird in diesem Fall an anderer Stelle der Stadt Damme erfüllt werden müssen, wozu vermutlich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen herangezogen werden. Die Flächen werden weiterhin überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden.

6.7 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Boden

Es können durch die Bebauung sowie die erforderlichen Straßen bis zu 3 ha Boden zusätzlich versiegelt werden. In diesem Umfang erfährt das Schutzgut Boden eine erhebliche Beeinträchtigung.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers in das Regenrückhaltebecken kann in Teilen des Plangebietes ein Bodenauftrag erforderlich werden. An diesen Stellen wird der natürliche Bodenaufbau überformt.

Die im Zuge der Planung ermöglichte Bodenversiegelung führt zu einem Verlust von Bodenfunktionen und stellt einen kompensationspflichtigen Eingriff in dieses Schutzgut dar.

Grundwasser

Beeinträchtigungen der Funktionalität der Landesmessstelle (Grundwassermessstelle) oder wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind aufgrund der vorliegenden Planung nicht zu erwarten, da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan lediglich um eine räumliche Erweiterung bestehender und zulässiger Nutzungen handelt und die neuen zusätzlichen Nutzungen nicht zu Beeinträchtigungen für die Messstelle führen.

Luft/Klima

Die Bebauung führt zu stärkeren Temperaturschwankungen, weil sich die Luft über versiegelten Flächen in Folge von Sonneneinstrahlung stärker erwärmt als über Flächen, die von Vegetation bedeckt sind. Aufgrund der relativ geringen Ausdehnung der neuen Bauflächen wird die Beeinträchtigung von Luft und Klima als nicht erheblich eingestuft.

Pflanzen und Tiere (Biotope)

Versiegelung, Bodenaustausch und grüngestalterische Maßnahmen in den neuen Bau- und Verkehrsflächen überformen bzw. zerstören die vorhandenen Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere. Zwar werden auch künftig Lebensräume für Pflanzen zu finden sein. Doch geht die Eignung des Plangebietes als Lebensraum für wildlebende Pflanzen insgesamt deutlich zurück. Dies stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Gleichwohl erweitert sich der Lebensraum siedlungstoleranter Arten um die angelegten Grünstrukturen in den neuen Bauflächen.

Artenschutz/Fauna

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der nachgenannten Vermeidungsmaßnahmen davon ausgegangen werden kann, dass im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung nicht gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG verstoßen wird.

- Erhalt lichtarmer Dunkelräume.

Diese Maßnahmen werden in der artenschutzrechtlichen Prüfung der öKon näher erläutert.

Landschaft

Die Umsetzung der Planung führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes am südwestlichen Stadtrand von Damme. Infolge dieser Bauleitplanung werden städtische Strukturen hier entlang des Westrings in Richtung Süden erweitert.

Kleinräumig und auf die nahe Umgebung bezogen, wird sich das Landschaftserleben verschlechtern. Bei großräumiger Betrachtung werden sich die neuen Bauflächen in die Stadtrandsilhouette einfügen.

6.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidung und Verminderung

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dürfen durch den Eingriff nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt werden.

Die wichtigsten Vermeidungsmaßnahmen zum Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zum Erhalt von Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sind:

- Beschränkung der Versiegelung,
- Begrenzung der Bauhöhen
- Anpflanzungen

6.8.1 Eingriffsbilanzierung

Zur Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird das Osnabrücker Kompensationsmodell von 2016 herangezogen. Durch die Ermittlung des Flächenwerts vor und nach dem Eingriff lässt sich die ökologische Wertverschiebung (Kompensationswert) im Plangebiet abbilden. Bei diesem Modell werden die Biotoptypen erfasst und nach im Modell vorgegebenen Regeln mit Wertstufen versehen. Durch Multiplikation der Wertstufe mit der Flächengröße ergeben sich Werteinheiten. Wenn die Zahl der Werteinheiten nach Durchführung der Planung geringer ist als zuvor, wird das Defizit durch Aufwertung einer Fläche außerhalb des Plangebietes kompensiert.

In der folgenden Tabelle sind in den für die Eingriffsbilanzierung relevanten Flächen die Biotoptypen im Plangebiet aufgeführt.

Eingriffsbilanzierung				
Planung	Biotoptyp	Fläche	Wert-fak-tor	Wert-einheiten
		m ²	WF	WE
WA 1 mit 37,5% Versiegelung	X	8.025	0	0
WA 1 mit 62,5 % Neuanlage Hausgarten	PH	13.375	1,0	13.375
WA 2 + 3 mit 60 % Versiegelung	X	3.060	0	0
WA 2 + 3 mit 40 % Neuanlage Hausgarten	PH	2.040	1,0	2.040
Kindergarten mit 60 % Versiegelung	X	4.560	0	0
Kindergarten mit 40 % (Freiflächen, Rasen)	PH	1.140	1,0	1.140
Pflanzflächen	HF	300	1,5	450
Öffentliche Grünflächen	HF	1.300	2,0	2.600
Planstraßen	x	7.700	0	0
Westring mit Seitenstreifen	X2	1.400	0,2	280
Fläche für die Landwirtschaft Gartenbaubetrieb	EBB	4.800	0,8	3.840
Regenrückhaltebecken		2.500	2,0	5.000
gesamt		50.200		28.725

Kompensationsbilanz ohne externe Maßnahmen	- 16.595
---	-----------------

Nach Durchführung der Planung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von **16.595** Werteinheiten, die auf Quadratmeter bezogen sind.

Externe Kompensationsmaßnahme

Die externe Kompensationsmaßnahmen werden im Zuge des weiteren Planverfahrens nachgewiesen.

6.9 Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit

Auswirkungen auf die Bewohner des Plangebietes und ihre Gesundheit können von jeglichen Immissionen durch Verkehr und Landwirtschaft ausgehen.

6.9.1 Immissionen

Längs des Westrings wird gemäß Schallgutachten eine Lärmschutzwand errichtet. Wegen der Verkehrslärmeinwirkungen wird für die Obergeschosse passiver Schallschutz festgesetzt.

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 gelegen landwirtschaftliche Betriebe. Das Geruchsgutachten hat ergeben, dass im Plangebiet die ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten in der Spannbreite von rd.4 – 7 % der Jahresstunden liegen. Somit kommt es zu keinen Konflikten mit der geplanten Wohnnutzung.

6.9.2 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung sind der Stadt Damme keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

6.10 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Auswirkungen wurden wie folgt festgelegt:

- Bauhöhenbeschränkung, Beschränkung der Versiegelung
- Anlage von Pflanz- und Maßnahmenflächen
- Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

6.11 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter

Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

6.12 Wechselwirkungen, Kumulierung

Im Rahmen der Umweltprüfung geht es darum Wechselwirkungen zu erkennen und herauszustellen, die für die Bewertung der Umweltauswirkungen zusätzliche Aspekte darstellen. So kann eine Lärmschutzwand aus Gründen des Lärmschutzes sinnvoll sein, hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes demgegenüber negativ zu bewerten sein. Aus der vorliegenden Planung

ergaben sich bislang keine Wechselwirkungen, die zusätzlich bei der Bewertung der Umweltauswirkungen zu betrachten wären.

Eine Kumulierung mit Auswirkung von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigen etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

6.13 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser

Das Plangebiet ist bereits zum Teil an die zentrale Schmutzwasserkanalisation in der Stadt Damme angeschlossen. Seit 2004 ist der OOWV für die Abwasserbeseitigung in der Stadt zuständig.

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

6.14 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten scheiden die Windenergie oder Biomasse aus. Eine südorientierte Bebauung für die Installation von Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist in dem Gebiet möglich; die passive Nutzung der Sonnenenergie ist ebenfalls gut möglich, denn ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden und insbesondere eine südliche Ausrichtung der Gebäude sind möglich.

Der Geltungsbereich ist für die Gewinnung von Erdwärme geeignet und es stehen der Nutzung von Erdwärme an diesem Standort keine rechtlichen Hindernisse entgegen (NIBIS® Kartenserver).

Einer weiteren sparsamen und effizienten Nutzung von Energie steht dieser Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen nicht entgegen.

6.15 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen 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, zu berücksichtigen. Im Vordergrund stehen dabei Regelungen, durch die die Erhaltung der Luftqualität gewährleistet werden kann.

Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung der Rechtsakten der EU festgelegten Grenzwerte überschritten werden, sind von der Planung nicht betroffen.

Veränderungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität werden aus der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht resultieren. Aus der für das Plangebiet

vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die Luftqualität der angrenzenden Bereiche voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

6.16 Unfallgefahr

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung, Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle sind ebenfalls nicht erforderlich.

6.17 Bauphase

Es ist nicht zu erwarten, dass es durch Baulärm und Maschinenbewegungen im Rahmen der Bauarbeiten zur Aufgabe von Gelegen möglicherweise benachbart brütender Vögel kommen wird. Ein baubedingtes Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist somit nicht zu erwarten.

- Die Fällung / Rodung / Beseitigung von Gehölzen ist nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28. / 29.02. durchzuführen.

Die sonstigen Auswirkungen auf die Umwelt werden während der Bauphase relativ gering sein.

Der Standort ist aus städtebaulicher Sicht sehr gut und auch unter dem Aspekt Eingriff in Natur und Landschaft geeignet. Denn das Vorhaben schließt an vorhandene Bau- und Erschließungsstrukturen an und der Eingriff in wertvolle Strukturen wird weitgehend vermieden.

6.18 Zusätzliche Angaben

Verwendet wurde der NIBIS® Kartenserver des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, der unter der Adresse:<http://ni.bis.ibeg.de/cardomap3/> aufgerufen werden kann und das Angebot „Niedersächsische Umweltkarten“ des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz, das sich über den Link:http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/ aufrufen lässt.

6.19 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Damme möchte mit der Planung Flächen für eine Wohnbebauung schaffen. Die Inanspruchnahme bedeutet eine gelungene Arrondierung des Siedlungsbereiches im Westen der Stadt.

6.20 Monitoring

Das Monitoring richtet sich nach dem materiellen Fachrecht der Fachgesetze (Bodenschutzgesetz, Wassergesetz, Bodengesetz, Immissionsschutzgesetz etc.). Die in diesen Rechtsetzungen enthaltenen Umweltqualitätsstandards werden durch die entsprechenden Fachbehörden überprüft. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden diese Standards im Verfahren unter Beteiligung der Fachbehörden berücksichtigt. Weitergehende erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten und ein eigenständiges kommunales Monitoring ist nicht erforderlich.

Hinsichtlich der sich aus der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ergebenden Anforderungen wird die Stadt im Rahmen einer regelmäßigen Überwachung die Erreichung des Kompensationszieles sicherstellen.

6.21 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Damme möchte mit der Aufstellung der Bauleitplanung hier Flächen für eine Wohnbebauung schaffen. Dafür wird im wesentlichen Ackerland überformt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Das Kompensationsdefizit muss extern ausgeglichen werden, der Nachweis erfolgt noch im Zuge des laufenden Planverfahrens.

Die Auflagen zum Artenschutz werden festgesetzt und beachtet.

Die Planung ist somit im Sinne der Umweltbelange verträglich.

7 Ver- und Entsorgung

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.

7.1 Oberflächenentwässerung

Es wird derzeit ein Oberflächenentwässerungskonzept durch die OOWV erarbeitet.

Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Im Osten des Bebauungsplangebietes ist ein Regenrückhaltebecken festgesetzt, es dient zur gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers.
- Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten sind zusätzlich technische Regenrückhalteeinrichtungen vorzusehen.

Es erfolgt eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde.

7.2 Trinkwasserversorgung

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

7.3 Schmutzwasserbeseitigung

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

7.4 Stromversorgung

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

7.5 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 ist eine Löschwassermenge von 48 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.

7.6 Abfallentsorgung

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

8 Hinweise

8.1 Baunutzungsverordnung

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

8.2 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.

8.3 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.

8.4 Artenschutz

Zur Vermeidung erheblicher Störungen von Fledermäusen 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 darf nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

8.5 DIN-Normen

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

8.6 Teilüberdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 196 „Nördlich Bahnweg I“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 166 „Westlich der Bahn“.

Der überlagerte Teilbereich des Ursprungsplanes tritt mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 196 außer Kraft.

9 **Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 2023 gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2025 bis 2025 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Damme in seiner Sitzung am 2025 den Bebauungsplan mit dem Begründungsentwurf und Umweltbericht als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Damme, den 2025

.....
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 15.01.2025

Dipl.-Ing. M. Lux