



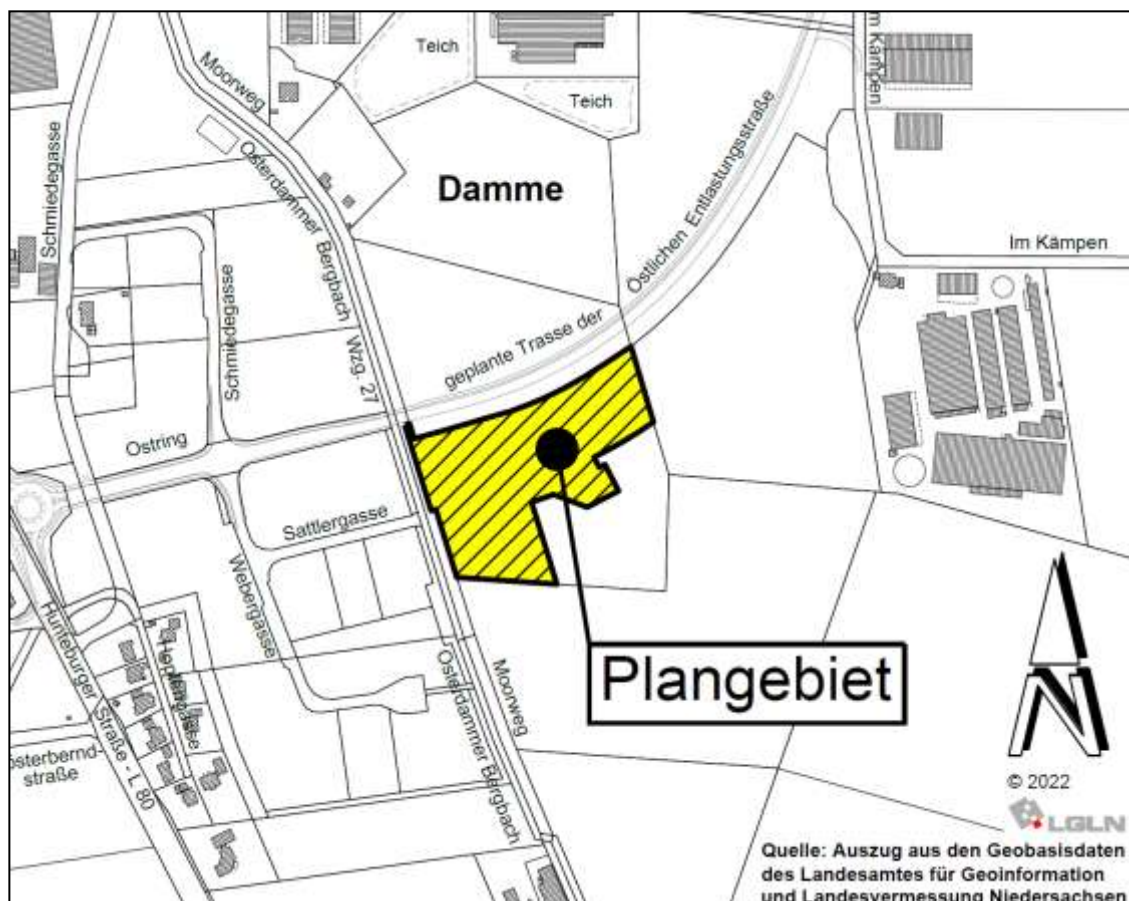
**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 195**

**„Gewerbegebiet Fangwiesen“, 1. Änderung
gemäß § 13 a BauGB**

(Ortsteil Damme)

mit örtlichen Bauvorschriften

-Entwurf 2. Veröffentlichung-



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 05951-951024
e-mail: s.sandmann@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
STADT DAMME	1
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	3
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	3
2.3 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)	5
2.4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
2.5 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN	6
3 BISHERIGE UND GEPLANTE FESTSETZUNGEN	7
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
3.2 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG	10
3.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	10
3.4 STRAßENVERKEHRSFLÄCHE.....	11
3.5 ÜBRIGE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND HINWEISE	11
3.6 ERSCHLIEßUNG	11
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13
6 STÄDTEBAULICHE DATEN	15
7 VERFAHREN	16

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 195 „Gewerbegebiet Fangwiesen“, 1. Änderung der Stadt Damme befindet sich südöstlich der Ortslage von Damme ca. 1,5 km südöstlich des Stadtzentrums (Kirche). Es wird im Westen durch den Moorweg begrenzt. Nördlich des Plangebiets verläuft die Trasse der geplanten östlichen Entlastungsstraße. Östlich wird das Plangebiet durch das Flurstück 17/7 und südlich durch das Flurstück 25 begrenzt, beide Flur 97, Gemarkung Damme.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Südöstlich der Ortslage von Damme hat sich der Gewerbestandort südlich der Borringhauser Straße großflächig entwickelt. Mit der Ortskernentlastungsstraße bestehen zukünftig weitere Entwicklungsbereiche beidseitig vom Moorweg. Der Bebauungsplan Nr. 170 „Gewerbegebiet Südfelde“ wurde zwischenzeitlich weitestgehend umgesetzt. Daher soll der Gewerbestandort um das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 195 „Gewerbegebiet Fangwiesen“, rechtskräftig seit dem 18.07.2025, östlich des Moorweges erweitert werden, um weiteren Bedarf an Gewerbeflächen bedienen zu können.

Mit der nun vorliegenden 1. Änderung soll der Nutzungskatalog der zulässigen Nutzungen im Plangebiet aufgrund konkreter Nachfragen erweitert werden.

Eine konkrete Nachfrage umfasst den Bau einer Festhalle. Der bisherige Standort, der insbesondere von der Dammer Carnevalsgesellschaft genutzt wird, stößt an seine Grenzen und befindet sich innerhalb eines sensiblen Umfelds. Aus diesem Grund wurde ein Standort gesucht und im Plangebiet gefunden, dessen Umfeld weniger durch sensible Nutzungen geprägt ist.

Zudem ist eine Erweiterung der festgesetzten Regenrückhalteanlage erforderlich. Weitere Anpassungen betreffen die Lage des Wendeplatzes, der Grünfläche und der Festsetzungen zu den Emissionskontingenten.

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 1. Änderung umfasst eine Größenordnung von ca. 1,9 ha. Der Bebauungsplan soll um weitere Nutzungen aufgrund eines konkreten Bedarfs erweitert werden. Es handelt sich daher um eine andere Maßnahme 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 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im RROP 2021 des Landkreises Vechta wurde für den bestehenden Gewerbestandort inklusive dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 195 die Darstellung als zentraler Siedlungsbereich übernommen. Damit kann das Plangebiet dem zentralen Siedlungsbereich zugeordnet werden.

Die nördlich angrenzend geplante Ortsentlastungsstraße ist als Vorbehaltsgebiet „Straße“ von regionaler Bedeutung dargestellt.

Der Osterdammer Bergbach ist im RROP des LK Vechta als Vorsorgegebiet „Biotopverbund“ dargestellt. Für die Abwägung bedeutet die Darstellung eines Vorbehaltsgebietes, dass dieser Belang eine besondere Gewichtung hat und so weit wie möglich berücksichtigt werden soll. Der Belang wird im vorliegenden Plangebiet in der Weise berücksichtigt, dass ein ausreichender Abstand zum Osterdammer Bergbach eingehalten wird, um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung zu ermöglichen.

Das Plangebiet sowie fast das gesamte Stadtgebiet liegen innerhalb eines Vorbehaltsgebietes „Trinkwasser“. Eine städtebaulich sinnvollere Entwicklung des Gewerbestandortes ist außerhalb des Vorsorgegebietes daher nicht möglich.

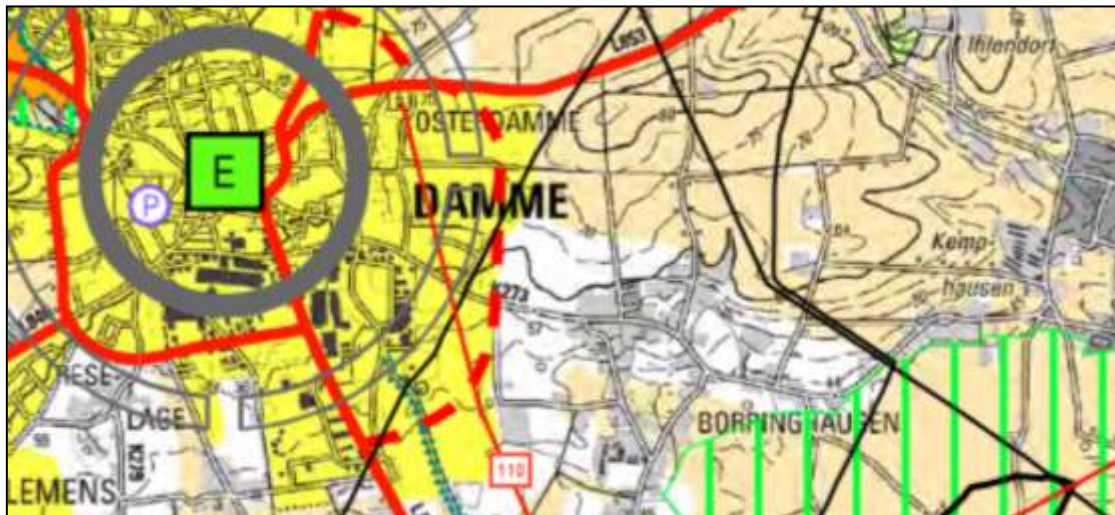


Abb.: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2021 des Landkreis Vechta

2.4 Flächennutzungsplan

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Damme ist, wie bereits beschrieben, das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Fläche dargestellt.

Die nördlich des Plangebiets geplante östliche Entlastungsstraße ist im Rahmen der 25. Flächennutzungsplanänderung der Stadt bereits in den Flächennutzungsplan aufgenommen worden. Die Trasse hat sich seitdem im Sinne einer Trassenoptimierung etwas verändert. Im nördlichen Geltungsbereich des

vorliegenden Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan daher noch der ursprüngliche Trassenverlauf als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellengenau sind und sich die Grundkonzeption einer Entlastungsstraße mit angrenzenden gewerblichen Bauflächen nicht geändert hat, kann das Plangebiet als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bewertet werden.

2.5 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet wird bisher überwiegend ackerbaulich genutzt. Am westlichen Plangebietsrand befindet sich ein öffentlicher Wasserzug, der von Norden nach Süden am Moorweg entlang verläuft.

Nördlich des Plangebiets befinden sich die großflächig versiegelten Flächen eines ortsansässigen Großunternehmens. Nördlich direkt angrenzend an das Plangebiet plant die Stadt Damme zur Entlastung des Stadtkerns die Errichtung einer Entlastungsstraße. Zur Umsetzung der Planung hat der Rat der Stadt Damme 2019 den Verkehrsentwicklungsplan beschlossen. Eine Maßnahme aus diesem Plan ist die östliche Entlastungsstraße, die das vorliegende Plangebiet im Norden begrenzt. Die bauleitplanerische Absicherung der Trasse ist durch das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 178 A „Östliche Entlastungsstraße“ erfolgt.

Östlich des Plangebiets ist ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung und südlich sind weitere Ackerflächen und ein Regenrückhaltebecken vorhanden. Westlich des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 „Gewerbegebiet Südfelde“, in dem sich Gewerbebetriebe angesiedelt haben.

2.6 Immissionssituation

a) Geruchsimmissionen der Landwirtschaft

Östlich und südlich des Plangebiets befinden sich Betriebe mit Tierhaltungsanlagen. Die Geruchsemissionen von 6 Betrieben wurden daher von der Landwirtschaftskammer im Rahmen des Verfahrens zum Ursprungsbebauungsplan untersucht. Die untersuchten Betriebe befinden sich in einem Radius von 600 m zum geplanten Gewerbegebiet. Das Ergebnis der Untersuchung wurde in einem Raster mit den Geruchstundenhäufigkeiten in % der Jahresstunden dargestellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass Geruchsbelastungen durch Tierhaltungsanlagen, die den für ein Gewerbegebiet maßgeblichen Richtwert von 0,15 (entspricht wahrnehmbaren Gerüchen an 15 % der Jahresstunden) einhalten, in wesentlichen Teilen des Plangebietes des Ursprungsbebauungsplanes gegeben sind. Im östlichen Plangebiet wird dieser Wert jedoch bis zu einem Wert von 0,18 überschritten. Aufgrund des Planungsziels der Erweite-

zung eines bestehenden Gewerbestandortes, kann die Stadt keine alternative Fläche mit einer geringeren Belastung zur Verfügung stellen. Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 195 wurden daher Geruchsimmissionen durch Tierhaltungsanlagen bis zu einem Immissionswert von 0,18 (18 % der Jahresstunden) noch als zumutbar eingestuft. Dieser Wert wird im gesamten Plangebiet eingehalten. Der Bereich der Überschreitung ist im Ursprungsbebauungsplan gekennzeichnet und wird für die 1. Änderung übernommen.

b) Gewerbelärmimmissionen

Emissionskontingente

Um die Belange des Schallschutzes für die in der Nachbarschaft des Plangebietes vorhandenen Wohnnutzungen angemessen zu berücksichtigen, wurde das Gewerbegebiet im Zuge des Ursprungsbebauungsplanes hinsichtlich der Immissionen durch die Festsetzung von Emissionskontingenten L_{EK} (gemäß DIN 45691) eingeschränkt (s. Bebauungsplan Nr. 195).

Die Einschränkung erfolgte gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, nach dem Gewerbegebiete hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Anlagen und Betriebe auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander gegliedert werden können. Ein Gewerbegebiet, in dem nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art (ohne Einschränkungen) untergebracht werden können, ist im Bebauungsplan Nr. 42a „Osterdamme“ vorhanden. Die Gliederung erfolgte daher im Verhältnis zu diesem Gebiet.

Die im Bebauungsplan Nr. 195 festgesetzten Emissionskontingente werden für die 1. Änderung übernommen.

Die DIN 45691 ermöglicht über den Anhang A. 2, dass in Gebieten für einzelne Richtungssektoren die Kontingente erhöht werden können. Diese Möglichkeit wurde für den Bebauungsplan Nr. 195 in Anspruch genommen und für Richtungssektoren Zusatzkontingente festgesetzt. Diese Zusatzkontingente bleiben für die 1. Änderung gültig.

3 Bisherige und geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 195 „Gewerbegebiet Fangwiesen“ ist das Plangebiet überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt.

Für das Plangebiet wurden Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Ursprungsbebauungsplan ausgeschlossen. Begründet wurde dieser Ausschluss damit, dass das vorliegende Plangebiet ursprünglich vorrangig dem produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbe vorbehalten sein sollte. Für den nördlichen Geltungsbereich

hat sich aufgrund konkreter Anfragen allerdings der Bedarf nach weiteren Nutzungen ergeben. Zusätzlich zu den gemäß § 8 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen sollen daher für den nördlichen Geltungsbereich nun auch Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sein.

Diese Nutzungen sind in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen diese Nutzungen unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zugelassen werden. Voraussetzung für die Inanspruchnahme dieser Regelung ist, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aller Art. Da der Nutzungskatalog der allgemein zulässigen Nutzungen nur für den nördlichen Geltungsbereich um zwei ausnahmsweise zulässige Nutzungen ergänzt wird und aus dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen lediglich Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen sind, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt.

Vergnügungsstätten können insbesondere zur Nachtzeit aufgrund von Lärmbelästigungen Konflikte auslösen. Da jedoch die bisher festgesetzten Emissionskontingente weiterhin gültig bleiben, ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass diese eingehalten werden bzw. durch das Vorhaben keine unzulässigen Emissionen auf die schützenswerte Nachbarschaft einwirken. Seltene Ereignisse entsprechend des Abschnitts 7.2 der TA Lärm sind zulässig.

Innerhalb des Gewerbegebiets sind Konflikte aufgrund von Lärmemissionen nicht zu erwarten, da schützenswerte Nutzungen, wie Wohnungen, nicht zulässig sind.

Emissionskontingente

Im Ursprungsbauungsplan Nr. 195 wurde das Gewerbegebiet hinsichtlich der Immissionen durch die Festsetzung von Emissionskontingenten L_{EK} (gemäß DIN 45691) eingeschränkt. Die Einschränkung erfolgte gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, nach dem Gewerbegebiete hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Anlagen und Betriebe auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander gegliedert werden können. Ein Gewerbegebiet, in dem nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art (ohne Einschränkungen) untergebracht werden können, ist im Bebauungsplan Nr. 42a „Osterdamme“ vorhanden. Die Gliederung erfolgt daher im Verhältnis zu diesem Gebiet.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens (Betriebe bzw. Anlagen) ist im bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nach den Maßgaben der DIN 45691, Anhang B.8, in Verbindung mit der TA Lärm zu prüfen. Hiervon unberührt bleiben Betriebszustände, welche die Voraussetzungen für seltene

Ereignisse im Sinne von Abschnitt 7.2 der TA Lärm erfüllen. In diesem Fall sind die Immissionsrichtwerte gemäß Abschnitt 6.3 der TA Lärm maßgebend.

Aufgrund der geplanten Ansiedlung einer Festhalle im Plangebiet, wurde gutachterlich untersucht, ob die Nutzung im Rahmen der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan umsetzbar ist (Anlage 2).

Die schalltechnische Untersuchung vergleicht die zulässigen Emissionspegel des Bebauungsplans mit den prognostizierten Geräuschbelastungen des geplanten Vorhabens sowie den maßgeblichen Richtwerten der TA Lärm.

Im Tagzeitraum ergeben sich demnach keine Konflikte mit den geltenden Anforderungen. Im Nachtzeitraum wird hingegen deutlich, dass die verfügbaren Immissionskontingente an allen relevanten Immissionsorten überschritten werden. Dennoch werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte mit einer Ausnahme um mehr als 15 dB unterschritten.

Nach den Vorgaben der DIN 45691 (Kapitel 5) gilt ein Vorhaben auch dann als zulässig, wenn die Beurteilungspegel die jeweiligen Richtwerte um mindestens 15 dB unterschreiten (sogenannte Relevanzgrenze). Diese Voraussetzung ist überwiegend erfüllt. Die Überschreitung an einem östlich des Plangebietes gelegenen Immissionsort ist auf Kommunikationsgeräusche größerer Personengruppen im Bereich außerhalb der Festhalle zurückzuführen. Dieses ist während der Veranstaltungen zu regeln.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben – bei Einhaltung entsprechender Auflagen – aus immissionsschutzrechtlicher Sicht genehmigungsfähig ist. Wirksame bauliche und organisatorische Immissionsschutzmaßnahmen sind im Gutachten benannt und können im Zuge der konkreten Anlagengenehmigung als Auflage formuliert werden.

Ausschluss von Nutzungen

Betriebsleiterwohnungen

In einem Gewerbegebiet können gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

Das vorliegende Plangebiet soll als Erweiterung des westlich liegenden Gewerbegebietes ausgewiesen werden. Die Zulassung störepfindlicher Nutzungen (z.B. von Betriebswohnungen) ist dort nicht sinnvoll, da dies zu einer Behinderung der im Plangebiet und seiner Umgebung zu erwartenden gewerblichen Nutzungen führen könnte. Zur Sicherung der geplanten Nutzungsmöglichkeiten werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im vorliegenden Plangebiet ausgeschlossen.

Ausschluss weiterer Nutzungen

Das vorliegende Plangebiet ist produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbebetrieben vorbehalten. Im nördlichen Geltungsbereich sollen darüber hinaus Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sein.

Um den vor genannten Nutzungen im Plangebiet ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, werden die gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden der oben genannten Zielsetzung entgegenstehen.

3.2 Oberflächenentwässerung

Die Stadt hat durch das Büro Biekötter Architekten GbR eine geologische Kurzbeurteilung (Untergrunderkundung) durchführen lassen. Im Rahmen der Untersuchung wurden 6 Rammkernsondierungen und 6 Rammsondierungen durchgeführt. Bezüglich des Grund- und Schichtwassers wurde festgestellt, dass zum Untersuchungszeitpunkt im Februar 2023 in allen Bohrlöchern in einer Tiefe von 0,70 bis 1,10 m Wasser vorhanden war. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich ist. Im Plangebiet ist daher das Oberflächenwasser in einer Regenwasserrückhalteanlage zu sammeln und auf das natürliche Maß gedrosselt in die nächste Vorflut abzuleiten.

Im Plangebiet muss das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsfläche und der privaten Grundstücke im südwestlichen Plangebiet in ein Regenrückhaltebecken (RRA) eingeleitet werden. Über dieses Rückhaltebecken kann das Oberflächenwasser gedrosselt in den Osterdammer Bergbach abgeleitet werden. Da die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft (RRA) für diesen Bemessungsfall nicht ausreichend dimensioniert war, wird diese Fläche im Zuge der vorliegenden 1. Änderung in Abstimmung mit dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) nach Osten erweitert.

3.3 Öffentliche Grünfläche

Es soll auch zukünftig eine weitere Entwicklung von Gewerbegrundstücken angrenzend zum Plangebiet möglich sein. Aus diesem Grund sind im Ursprungsbebauungsplan als mögliche spätere Erschließung öffentliche Grünflächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind und bei Bedarf als Verkehrsflächen überplant werden können.

Die westliche Grünfläche (ÖG) wird unmittelbar östlich der Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Die dadurch freiwerdende Fläche wird als Gewerbegebietsfläche an den Bauteppich des Ursprungsbebauungsplans angebunden. Auf diese Weise entsteht eine zusammenhängende und dadurch besser nutzbare Gewerbegebietsfläche.

3.4 Straßenverkehrsfläche

Die Erschließung in das Plangebiet wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Ursprungsbebauungsplan ist der Wendeplatz eher mittig an die Straßenfläche angebunden. In der nun vorliegenden 1. Änderung wird der Wendeplatz nach Süden verschoben, damit sich im nördlichen Geltungsbereich ein weitestgehend geradliniger Bauteppich ergibt.

3.5 Übrige Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise

Das Maß der baulichen Nutzung, die Höhen für die baulichen Anlagen mit Bezugspunkte, die Bauweise, die Emissionskontingente und das Geh- Fahr und Leitungsrecht sind aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen (s. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 195).

Die übrigen textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 195 „Gewerbegebiet Fangwiesen“ mit örtlicher Bauvorschrift bleiben für die 1. Änderung bestehen und werden daher in dieser Begründung nicht weiter aufgeführt.

3.6 Erschließung

3.6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den nordwestlich verlaufenden Ostring und über die Sattlergasse, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 „Gewerbegebiet Südfelde“ in das Plangebiet führt.

In Bezug auf die nördlich des Plangebiets geplante Ortskernentlastungsstraße gelten außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt die Anbaubeschränkungen des § 24 NStrG:

- 20 m – Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG
- 40 m – Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG

Diese werden wie folgt berücksichtigt:

- Die 20 m - Bauverbotszone wird entlang der geplanten Ortskernentlastungsstraße nachrichtlich übernommen und die nördliche Baugrenze mit einem ausreichenden Abstand festgesetzt.

Weitere Hinweise zu der Bauverbots- und Baubeschränkungszone sind dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 195 zu entnehmen.

3.6.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Qualität kann durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gewährleistet werden.

Trinkwasserleitung

Im Plangebiet sind am westlichen Plangebietsrand in der Trasse des Moorweges Leitungen des OOWV vorhanden, die bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen sind.

Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln des Arbeitsblatts W 405 (aufgestellt vom DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt.

Abwasserbeseitigung

Im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung kann das Plangebiet an das Abwasserentsorgungssystem angeschlossen werden. Auf eine ordnungsgemäße Ausbildung der Kanalisation auf den jeweiligen Grundstücken (Abnahme, Einhaltung der Abwassersatzung) ist zu achten.

Oberflächenwasser

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

Die Stadt hat durch das Büro Biekötter Architekten GbR eine geologische Kurzbeurteilung (Untergrunderkundung) durchführen lassen. Im Rahmen der Untersuchung wurden 6 Rammkernsondierungen und 6 Rammsondierungen durchgeführt. Bezüglich des Grund- und Schichtwassers wurde festgestellt, dass zum Untersuchungszeitpunkt im Februar 2023 in allen Bohrlöchern in einer Tiefe von 0,70 bis 1,10 m Wasser vorhanden war. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich ist. Im Plangebiet ist daher das Oberflächenwasser in einer Regenwasserrückhalteanlage zu sammeln und auf das natürliche Maß gedrosselt in die nächste Vorflut abzuleiten.

Hierfür und für die weiteren geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Vechta. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Vechta.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die RWE sichergestellt werden.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf die bestehende Planung

Bezogen auf die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 195, ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Der Katalog der zulässigen Nutzungen wird lediglich um Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in einem Teilbereich ergänzt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets ändert sich dadurch nicht.

Konflikte durch Lärmimmissionen aufgrund von Vergnügungsstätten können durch die Übernahme der Emissionskontingente aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 195 bzw. aufgrund der Zusatzkontingente, die für den Änderungsbereich gültig bleiben, entgegengewirkt werden. Es wird durch die Festsetzung Nr. 1.2 klargestellt, dass die gemäß TA Lärm geregelten seltenen Ereignisse im Plangebiet zulässig sind.

Durch das Verschieben des Wendeplatzes und das Vergrößern der Fläche für die Wasserwirtschaft ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die bestehende Planung. Durch die Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens wird das gesamte Oberflächenwasser aus dem Gebiet gesammelt und gedrosselt, dem natürlichen Abfluss entsprechend, abgeleitet. Dadurch verbessert sich die wasserrechtliche Situation. Durch das Verschieben der Grünfläche an das Regenrückhaltebecken heran ergibt sich ein günstigerer Flächenzuschnitt für die Gewerbegebietsflächen.

Nach Auffassung der Stadt ist damit gewährleistet, dass durch die geplanten Änderungen negative Auswirkungen auf das Plangebiet 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 ca. 1,9 ha großen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Die Plangebietsgröße bleibt unter dem Schwellenwert von 2 ha. 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.

Der Hinweis zum Artenschutz ist im Ursprungsbebauungsplan vorhanden und hat auch für die vorliegende 1. Änderung Gültigkeit.

Gehölzstrukturen sind im vorliegenden Teilbereich jedoch nicht betroffen.

4.3 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 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 Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 195 „Gewerbegebiet Fangwiesen“ treten für den Geltungsbereich die zeichnerischen Festsetzungen und die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.7 des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 195, rechtskräftig seit dem 18.07.2025, außer Kraft.

Die übrigen textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 195 „Gewerbegebiet Fangwiesen“ mit örtlicher Bauvorschrift bleiben von der 1. Änderung unberührt.

5 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Gewerbegebiet, davon	13.417 qm	72,18 %
• Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	(188 qm)	
Straßenverkehrsfläche	1.782 qm	9,59 %
RRA	2.749 qm	14,79 %
Grünfläche	641 qm	3,45 %
Plangebiet	18.589 qm	100 %

6 Verfahren

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

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

Veröffentlichung/öffentliche Auslegung/Unterrichtung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 (2) BauGB zusammen mit der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht vom bis veröffentlicht und öffentlich im Rathaus der Stadt Damme ausgelegt. Ort und Dauer der Veröffentlichung/Auslegung wurden vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Damme, den

Bürgermeister

Anlage 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 195 „Gewerbegebiet Fangwiesen“

Anlage 2: Bericht Nr. 399-25-b-hi, 10.04.2026, schalltechnische Stellungnahme zur gutachterlichen Bewertung der Geräuschimmissionen durch den Betrieb einer Veranstaltungshalle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 195, 1. Änderung der Stadt Damme