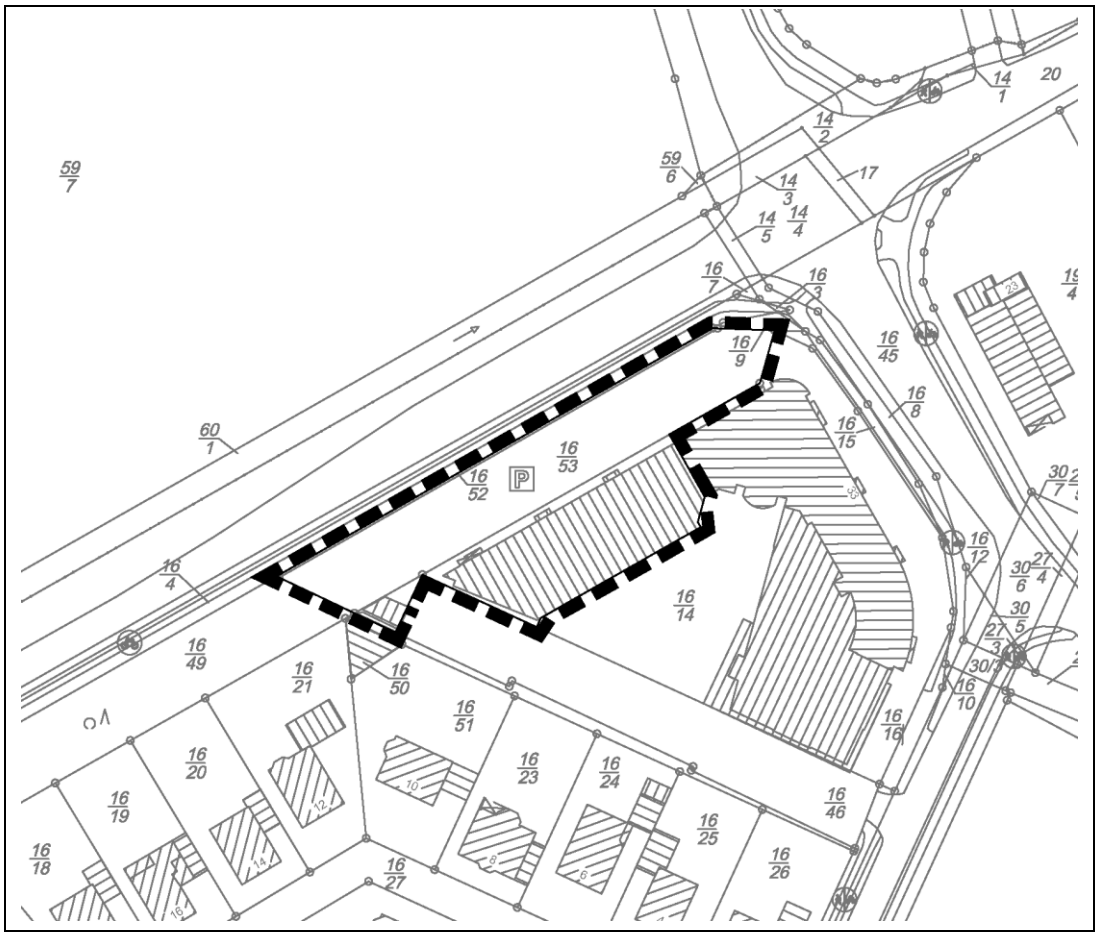
Stadt Damme

Bebauungsplan Nr. 103
„Damme-West II“
4. Änderung

Vereinfachtes Verfahren
gemäß § 13 BauGB

Begründung

- Entwurf -
für die erneute Veröffentlichung



INHALTSVERZEICHNIS

1 GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG ... 3
1.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG ... 3
1.2 VERFAHREN GEMÄß § 13 BAUGB ... 3
1.3 GELTUNGSBEREICH ... 4
2 BEBAUUNGSPLAN NR. 103 „DAMME-WEST“, 3. ÄNDERUNG ... 5
3 BESTAND ... 6
4 INHALT DER 4. ÄNDERUNG ... 7
4.1 TEXTLICHE ÄNDERUNG ... 7
4.2 ZEICHNERISCHE ÄNDERUNG: WEGFALL DER PFLANZFLÄCHE ... 7
4.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (NUTZUNGSKENNZIFFERN) ... 8
4.4 FLÄCHENBILANZ ... 8
5 UMWELTBELANGE ... 9
6 VER- UND ENTSORGUNG ... 11
7 HINWEIS ZUR ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN ... 11
8 HINWEISE ... 12
8.1 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG ... 12
8.2 ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE ... 12
8.3 DIN-NORMEN UND RICHTLINIEN ... 12
8.4 ARTENSCHUTZ ... 12
8.5 ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN ... 12
9 VERFAHRENSDATEN ... 13

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Damme-West II“ setzt ein Sondergebiet Einzelhandel fest.

Im Rahmen der 4. Änderung wird zum einen eine textliche Festsetzung angepasst,

- um die Nutzung durch ein Bildungswerk (kulturelle Zwecke) zu ermöglichen. Derzeit schließt der Bebauungsplan eine solche Nutzung aus.

- Zum anderen wird die entlang der Vördener Straße festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ aus dem Bebauungsplan herausgenommen, da diese tatsächlich nicht angelegt wurde und – wie nachfolgend begründet – an der festgesetzten Stelle nicht angelegt werden kann. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des zunächst rein textlichen Änderungsentwurfs wurde darauf hingewiesen, dass die vorgenannte Fläche bislang nicht angelegt wurde.

Aufgrund der hieraus resultierenden Änderung der Planzeichnung wird der Entwurf der 4. Änderung erneut öffentlich ausgelegt.

1.2 Verfahren gemäß § 13 BauGB

Das Plangebiet ist Teil des Geschäftszentrums an der Vördener Straße / Ecke Südring und liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Es ist durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Damme-West II“ bereits planungsrechtlich überplant und erschlossen. Die 4. Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

Der Rat der Stadt Damme hat die Aufstellung der 4. Änderung am 07.10.2025 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen; auf dieser Grundlage wurden die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Auch nach der Änderung des Entwurfs (Wegfall der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) liegen die Voraussetzungen des § 13 BauGB weiterhin vor; das Verfahren wird daher als vereinfachtes Verfahren fortgeführt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 BauGB sind erfüllt:

- Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Die städtebauliche Konzeption der 3. Änderung – Sondergebiet Einzelhandel im vorhandenen Gebäudebestand – bleibt unverändert; ergänzt wird lediglich der Ausnahmekatalog der textlichen Festsetzung Nr. 1, und es entfällt eine räumlich eng begrenzte, tatsächlich nicht angelegte Grünfestsetzung, deren Kompensation sichergestellt wird.

- Durch die 4. Änderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten des Netzes „Natura 2000“ bestehen nicht (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB wird daher angewandt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB bleibt hiervon unberührt und ist im vereinfachten Verfahren uneingeschränkt anzuwenden (vgl. Abschnitt Umweltbelange).

Die Grundzüge der Planung werden durch die 4. Änderung nicht berührt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.

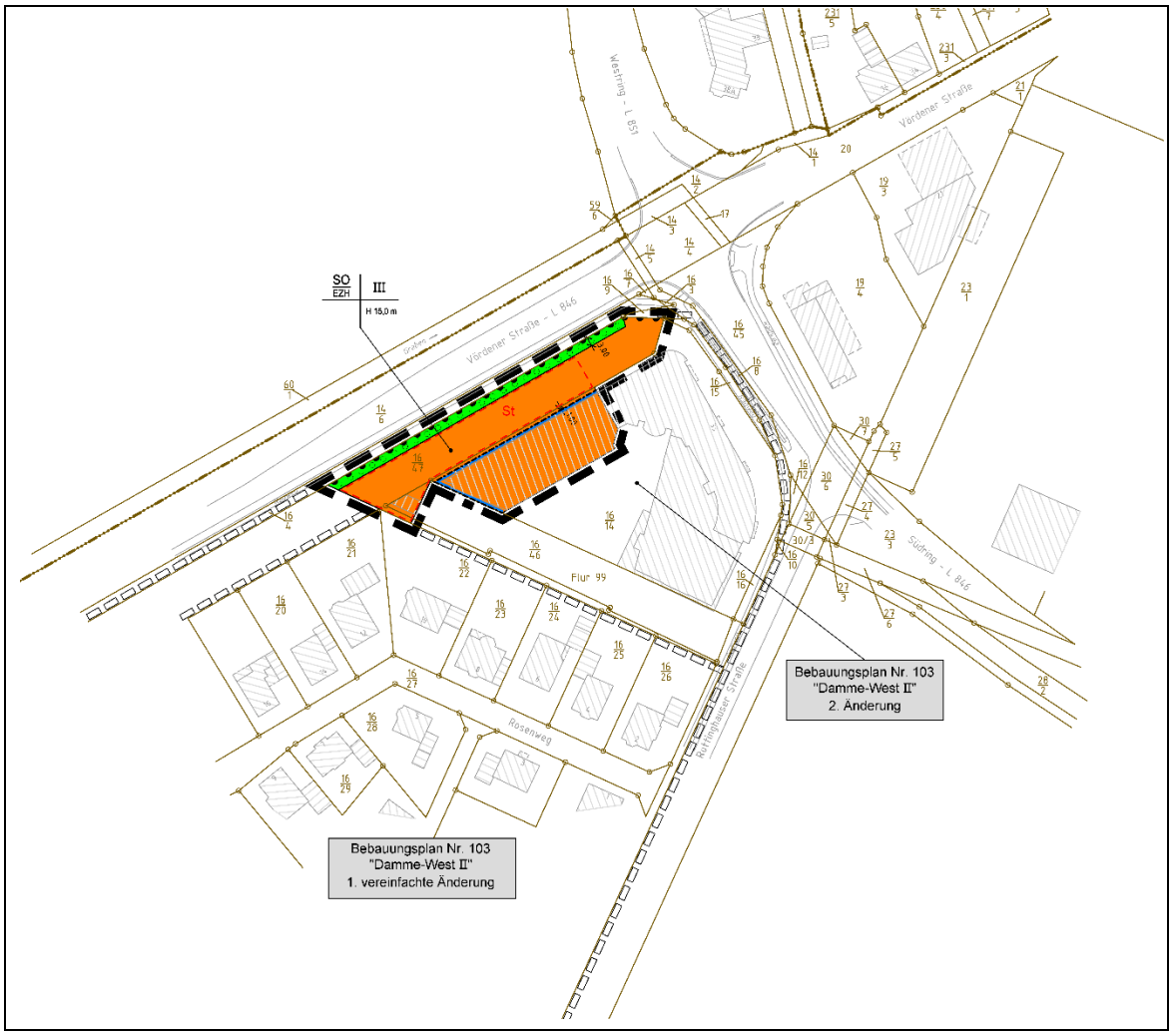
1.3 Geltungsbereich

Die 4. Änderung umfasst das komplette Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Damme-West II“.

2 Bebauungsplan Nr. 103 „Damme-West“, 3. Änderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 setzt in der textlichen Festsetzung Nr. 1 ein Sondergebiet Einzelhandel fest. Ausnahmsweise sind hier auch Anlagen für gesundheitliche Zwecke (wie Arztpraxen, Physiotherapie) zulässig. Darüber hinaus setzt die 3. Änderung entlang der Vördener Straße eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ fest.

Bebauungsplan Nr. 103 „Damme-West“, 3. Änderung (Auszug)



Diese Planungsabsichten erfordern die Änderung des Bebauungsplanes in textlicher und planzeichnerischer Form.

Die 4. Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

3 Bestand

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Geschäftszentrums an der Vördener Straße / Ecke Südring. Es handelt sich um den westlichen Gebäudebereich längs der Vördener Straße. Das Plangebiet ist bereits weitgehend versiegelt.

4 Inhalt der 4. Änderung

Die 4. Änderung umfasst eine textliche und eine planzeichnerische Änderung.

4.1 Textliche Änderung

Die textliche Festsetzung Nr. 1 der 3. Änderung lautet: „Sondergebiet Einzelhandel - Innerhalb des Erdgeschosses sind ausnahmsweise auch Anlagen für gesundheitliche Zwecke (wie Arztpraxis, Physiotherapie) zulässig.“ Diese Regelung für die Ausnahmen soll auf Bildungseinrichtungen erweitert werden, da eine solche Einrichtung städtebaulich zu dem Standort passt.

Daher wird die textliche Nr. 1 durch folgende Festsetzung ersetzt:

„1. Sondergebiet Einzelhandel
Innerhalb des Erdgeschosses sind ausnahmsweise auch Anlagen für gesundheitliche Zwecke (wie Arztpraxis, Physiotherapie) und kulturelle Zwecke (wie Bildungseinrichtungen) zulässig.“

4.2 Zeichnerische Änderung: Wegfall der Pflanzfläche

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Damme-West II“ wurde entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze an der Vördener Straße eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Diese Fläche wurde tatsächlich nicht angelegt.

Im Rahmen der Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Vördener Straße / Südring / Westring (Errichtung einer Abbiegespur sowie Erneuerung der Lichtsignalanlage) sowie durch das Bauvorhaben auf dem Grundstück im Plangebiet war die Bepflanzung nicht wie festgesetzt möglich. Eine Anlage der Fläche an der festgesetzten Stelle ist somit dauerhaft nicht umsetzbar.

Vor diesem Hintergrund wird die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ mit der 4. Änderung aus der Planzeichnung sowie aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes herausgenommen (Wegfall der Festsetzung).

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist die Eingriffsregelung uneingeschränkt anzuwenden (§ 1a Abs. 3 BauGB). Für den Wegfall der festgesetzten Grünfläche stellt die Stadt Damme daher eine Kompensation an anderer Stelle sicher (vgl. Abschnitt Umweltbelange).

Die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ war in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz der 3. Änderung mit 416 Werteinheiten als planinterner Kompensationswert angerechnet. Aus ihrem Wegfall ergibt sich ein zusätzlicher externer Kompensationsbedarf von rund 352 Werteinheiten (vgl. Abschnitt Umweltbelange). Die Kompensation wird von der Stadt Damme auf einer geeigneten Fläche außerhalb des Plangebietes umgesetzt; der Nachweis erfolgt bis zum Satzungsbeschluss.

Die Grundzüge der Planung werden durch den Wegfall der Fläche zum Anpflanzen nicht berührt. Die grundlegende städtebauliche Konzeption des Sondergebietes Einzelhandel bleibt unverändert; es handelt sich um eine räumlich eng begrenzte Grünfestsetzung, die tatsächlich nicht realisiert wurde und deren Kompensation gesichert ist. Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kann daher weiterhin angewandt werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung (Nutzungskennziffern)

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der 4. Änderung nicht geändert; die Festsetzungen der 3. Änderung werden unverändert übernommen. Für das Sondergebiet Einzelhandel gelten unverändert folgende Nutzungskennziffern:

– Grundflächenzahl (GRZ): 0,6 gemäß § 19 BauNVO; die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden.

– Geschossfläche (GF): maximal 9.000 m².

– Zahl der Vollgeschosse: maximal III (drei) als Höchstmaß.

– Höhe baulicher Anlagen: maximal 15,0 m.

– Bauweise: abweichende Bauweise; Baukörper mit mehr als 50 m Länge sind zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und die festgesetzte Fläche für Stellplätze bleiben unverändert. Mit der 4. Änderung sind weder eine Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades noch eine Intensivierung der baulichen Nutzung verbunden.

4.4 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst rund 2.720 m² und bleibt gegenüber der 3. Änderung unverändert. Mit dem Wegfall der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ (rund 320 m²) wird diese Fläche dem Sondergebiet Einzelhandel zugeordnet.

5 Umweltbelange

Für die 4. Änderung ist im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB keine förmliche Umweltprüfung erforderlich. Die berührten Umweltbelange werden nachfolgend überschlägig behandelt und in der Abwägung berücksichtigt.

Bestand und Versiegelung

Das Plangebiet ist Teil eines bereits weitgehend versiegelten Geschäfts- und Parkplatzareals und durch die 3. Änderung vollständig überplant. Mit der textlichen Änderung sind keine zusätzlichen baulichen Erweiterungen oder Versiegelungen verbunden; die zulässige Nutzung wird lediglich im Bestand um kulturelle Zwecke erweitert. Der zulässige Versiegelungsgrad (GRZ 0,6) bleibt unverändert.

Natur und Landschaft

Die entfallende „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ war als 3 m breiter Pflanzstreifen entlang der Vördener Straße festgesetzt, wurde jedoch tatsächlich nicht angelegt. Es handelt sich um eine intensiv gepflegte, durch die angrenzenden Nutzungen Straße und Bebauung stark geprägte Fläche, die faktisch keine nennenswerte ökologische Bedeutung aufweist. Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen sind in diesem Bereich nicht bekannt und aufgrund der starken anthropogenen Beeinflussung nicht zu erwarten.

Eingriffsregelung

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB findet die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB Anwendung. Der Wegfall der festgesetzten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ ist daher auszugleichen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 wies bei einem Eingriffsflächenwert von 2.470 Werteinheiten (WE) einen planinternen Kompensationswert von 896 WE aus; das verbleibende Defizit von 1.574 WE wurde extern über die Flächenagentur GmbH im Landschaftsraum „Lindloge“ (Stadt Diepholz) ausgeglichen. In dem planinternen Kompensationswert war die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ mit 320 m² und einem Wertfaktor von 1,3, mithin mit 416 WE, enthalten.

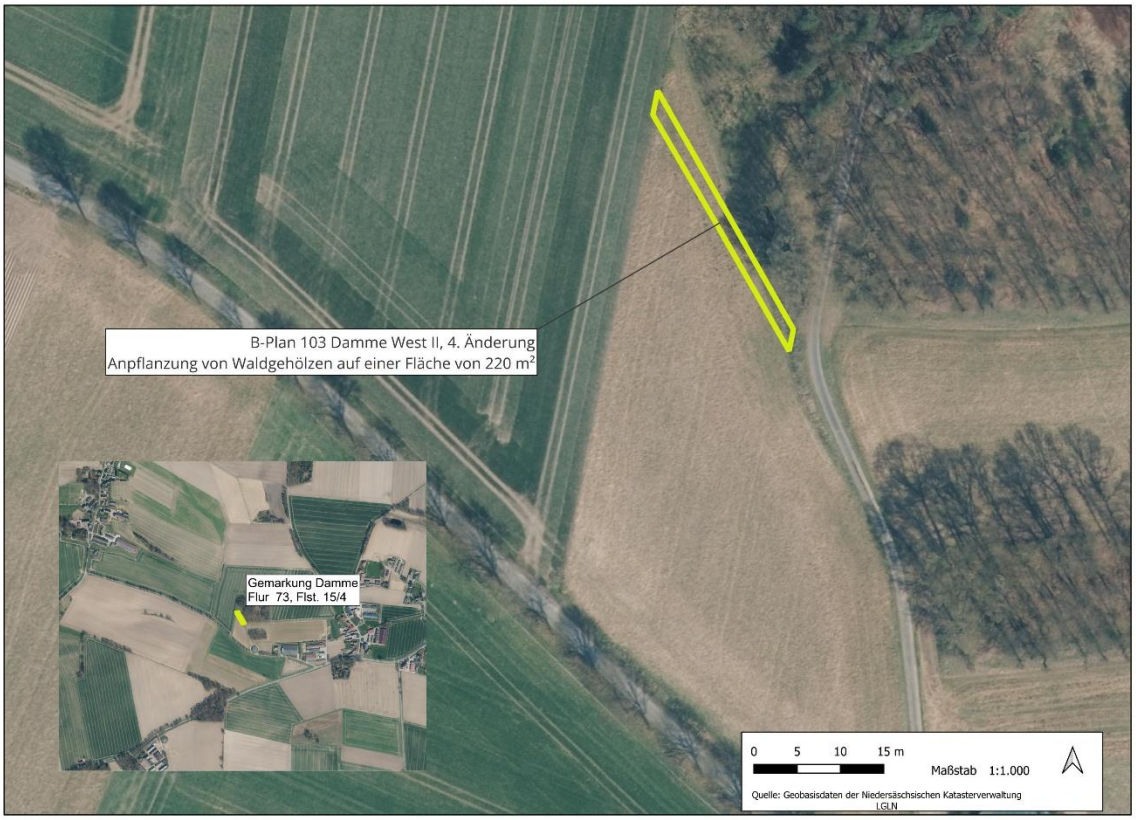
Mit dem Wegfall der Festsetzung wird die Fläche dem Sondergebiet Einzelhandel zugeordnet und nach dem Bewertungsansatz der 3. Änderung (80 % versiegelte Fläche mit Wertfaktor 0,0 und 20 % Gartenfläche mit Wertfaktor 1,0) nur noch mit 64 WE bewertet. Der planinterne Kompensationswert sinkt damit von 896 WE auf 544 WE; das extern auszugleichende Kompensationsdefizit steigt entsprechend von 1.574 WE auf 1.926 WE.

Für den Wegfall der Grünfestsetzung ergibt sich somit ein zusätzlicher externer Kompensationsbedarf von rund 352 Werteinheiten.

Kompensation

Durch die Anpflanzung von Gehölzarten der Waldränder kann auf bisher als Acker (0,9 WE) genutzten Standort eine Aufwertung um 1,6 WE auf 2,5 WE für Waldstandorte erreicht werden. Die Maßnahme ist umgesetzt, die Anerkennung als Kompensationsfläche für Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes und als Waldersatzfläche im Sinne des NWaldLG wurde mit dem Landkreis Vechta vereinbart.

Kompensationsfläche Mahnenberg



Artenschutz

Sofern bauliche Veränderungen an Gebäuden, Fassaden oder der Beleuchtung erfolgen, sind die artenschutzrechtlichen Belange (insbesondere Gebäudebrüter und Fledermäuse) gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.

Klima

Das Umfeld ist von verdichteter Siedlungs- und Verkehrsflächennutzung geprägt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Klima oder die Luft sind mit der Änderung nicht verbunden.

6 Ver- und Entsorgung

Es ergeben sich keine neuen Anforderungen an die Ver- und Entsorgung. Die 4. Änderung erweitert lediglich die zulässige Nutzung im Bestand bzw. nimmt eine nicht angelegte Grünfestsetzung zurück; zusätzliche Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind hierdurch nicht erforderlich. Die Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger betreffen die Erschließungs- bzw. Ausführungsebene und werden dort beachtet.

7 Hinweis zur Überdeckung von Bebauungsplänen

Mit Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Damme-West II“ werden die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Damme-West II“ im Geltungsbereich der 4. Änderung ersetzt. Dies betrifft insbesondere die textliche Festsetzung Nr. 1 (Sondergebiet Einzelhandel) sowie den Wegfall der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern".

8 Hinweise

8.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der jeweils gültigen Fassung.

8.2 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten 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 gern. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

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

8.3 DIN-Normen und Richtlinien

Der Planung zugrundeliegende rechtliche Regelungen und Richtlinien können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

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.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollten Bau- und Abrissarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzufahren (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September).

Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sollten außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28/29.02. des Folgejahres durchgeführt werden.

8.5 Überdeckung von Bebauungsplänen

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Damme-West II“ überlagert die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Damme-West II“.

Die 3. Änderung des Ursprungs-Bebauungsplanes titt mit Bekanntmachung der 4. Änderung außer Kraft.

9 Verfahrensdaten

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Stadt Damme in seiner Sitzung am 07.10.2025 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Damme-West II“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB sowie die Auslegung des Entwurfs beschlossen. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am 19.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.02.2026 bis zum 23.03.2026 veröffentlicht.

Das zuständige Gremium der Stadt Damme hat die eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 17.09.2026 geprüft und die Änderung des Entwurfs – Wegfall der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ – beschlossen. Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB fortgeführt.

Aufgrund der Änderung des Entwurfs (Wegfall der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“) wurde der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom .. .. 2026 bis .. .. 2026 erneut öffentlich ausgelegt.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Damme in seiner Sitzung am .. .. 2026 die 4. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Damme, den .. ..

.....
Bürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Damme

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de

Oldenburg, den 07.09.2026

Dipl.-Ing. M. Lux