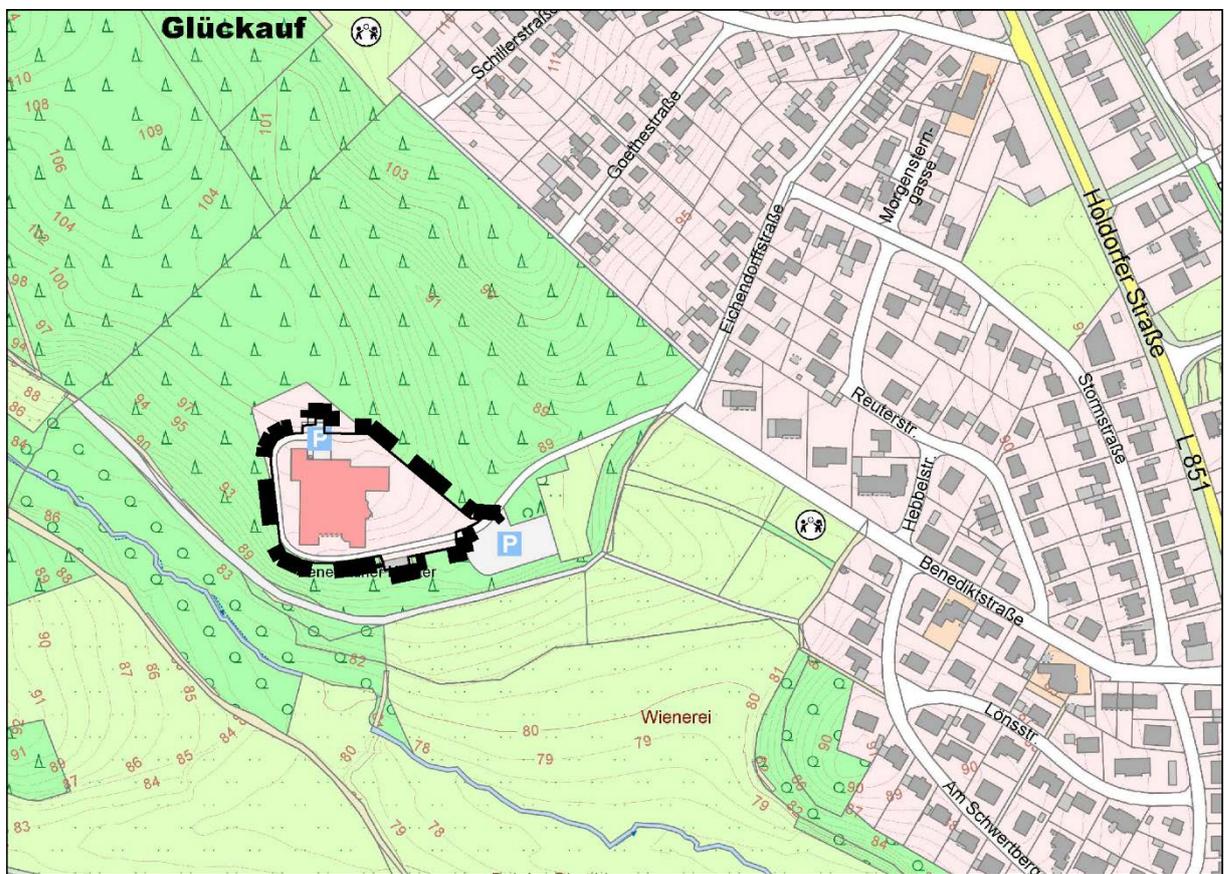


STADT DAMME

Bebauungsplan Nr. 183
„Benediktinerkloster“

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehnrnstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
Email: info@plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf zur erneuten Auslegung	Entwurf zum Satzungsbeschluss	URSCHRIFT
----------------	------------	--------------------------------	-------------------------------	------------------

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	2
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	2
	A.2 Verfahren	2
	A.3 Örtliche Situation	3
	A.4 Planungsvorgaben	5
	A.4.1 Raumordnung	5
	A.4.2 Flächennutzungsplanung.....	5
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
	B.1 Bauliche Nutzung	7
	B.1.1 Art der baulichen Nutzung	7
	B.1.2 Überbaubare Fläche und Maß der baulichen Nutzung.....	7
	B.1.3 Bauweise	8
	B.2 Grünordnerische Festsetzungen	8
	B.3 Verkehr	8
	B.4 Immissionsschutz	9
	B.5 Natur und Landschaft	9
	B.5.1 Vorhandene Situation	9
	B.5.2 Planerische Auswirkungen	10
	B.5.3 Artenschutz	11
	B.6 Infrastruktur	13
C	DATEN	14
	C.1 Städtebauliche Werte	14
	C.2 Verfahrensvermerke	14

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Norden der Stadt Damme befand sich etwa 50 Jahre lang ein Benediktinerkloster, das neben dem Kloster auch Seminarhaus und Angebot für Ruhesuchende war. Die Benediktiner haben sich von diesem Ort zurückgezogen und es soll nun eine Folgenutzung als Hotelbetrieb ebenfalls mit einem Angebot für Seminare, Begegnungen, Veranstaltungen und Gästen ermöglicht werden. Als neue Nutzungen sollen nun auch eine Kindertagesstätte und eine Tagespflege für Senioren eingerichtet werden.

Auslöser der Planung ist ein Nutzungskonzept für die vorgenannten Einrichtungen, für die die gesamte vorhandene Anlage im Wald nach einer grundlegenden Renovierung weiter genutzt werden soll. Bauliche Ergänzungen sollen aufgrund der Lage im Wald und im Landschaftsschutzgebiet nur im geringen Umfang ermöglicht werden. Auch die Freianlagen, Stellplätze und Zufahrten sollen im Wesentlichen in der jetzigen Form weiter genutzt werden.

Die nun angestrebte nicht-kirchliche Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes im Außenbereich erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

A.2 Verfahren

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 108 dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und Anlagen eines ehemaligen Benediktinerklosters. Innerhalb der bestehenden baulichen Anlagen und Nebenanlagen soll nur mit geringfügigen Erweiterungen der Bestand weiter genutzt werden. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Um das Aufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein, die im § 13a BauGB genannt sind:

§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 m ² , ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt Bebauungsplans Nr. 183	Festgesetzte Grundfläche (GR): Sondergebiet 3.350 m ² Andere Bebauungspläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.
Ergebnis:	Bedingung erfüllt, da Größe der Grundfläche: 3.350 m ² also < 20.000 m ²

§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Inhalt Bebauungsplan Nr. 183	Im festgesetzten Sondergebiet (SO) sind keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegen
Ergebnis	Bedingung erfüllt

§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete) Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
Inhalt Bebauungsplan Nr. 183	Das Plangebiet liegt nicht im FFH Gebiet „Dammer Berge“, ist aber davon fast komplett umgeben. Ziel des Schutzgebietes: Verbesserung der Repräsentanz des Hirschkäfers Anlagen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG unterliegen, sind nicht geplant und nicht vorhanden.
Ergebnis	Da Bestandsüberplanung keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigung, Bedingung erfüllt

A.3 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Damme westlich des Ortsteiles Glückauf in den Dammer Bergen. Die im Wald gelegene, vierflügelige Anlage wurde Anfang der 1960er Jahre als Kloster gebaut und seitdem neben dem Kloster auch für Seminare mit Gästebewerbergung usw. genutzt. Es sind daher Bettenrakte, Seminarräume, Räume zur gastronomischen Versorgung neben dem Räumen des Klosters vorhanden. Das Gelände fällt auf der gesamten Länge der Anlage um etwa 10 m deutlich von Norden nach Süden ab und der Gebäudekomplex ist an diesen Hang gebaut. Aufgrund der bewegten Topographie haben die Gebäudeteile 2 - 4 Nutzungsebenen.

Die Zufahrt erfolgt von der Holdorfer Straße (L 851) über die Benediktstraße zum südlich des Hauptgebäudes gelegenen Parkplatz. Auf dem Gelände sind verschiedene Wege und Nebenanlagen vorhanden, die einerseits den Gästen als Aufenthaltsorte dienen, die aber auch für den Betrieb erforderlich waren (z.B. Feuerwehrezufahrt und Aufstellflächen). Die Freiflächen innerhalb des Waldes sind gärtnerisch mit Ziergehölzen und Rasen angelegt. Der Parkplatz ist mit wassergebundenem Material befestigt. Westlich daneben befinden sich an der Zufahrt Flächen, die zur Zeit nicht genutzt werden und die wohl früher als Nutzgärten gedient haben. Das Plangebiet ist von Wald umgeben, im Süden schließt sich das Bexaddetal an. Der gesamte Bereich gehört zum Landschaftsschutzgebiet Dammer Berge. Die Erschließungsstraße Benediktstraße führt durch ein Wohngebiet aus der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts, das überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut ist.



Lageplan ohne Maßstab

A.4 Planungsvorgaben

A.4.1 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) tritt das RROP mit Ablauf von zehn Jahren seit seinem Inkrafttreten außer Kraft. Der Landkreis Vechta verfügt aus diesem Grund über kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm. Für die Bewertung raumordnerischer Belange ist daher lediglich das LROP hinzuzuziehen.

Nach dem LROP sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

Zudem sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemaliges Kloster mit Seminarangebot, das zukünftig als Hotel mit Seminarangebot genutzt werden soll. Das Plangebiet befindet sich im Wald in einem siedlungsnahen Freiraum. Die Bebauung ist allerdings bereits vorhanden und soll nicht wesentlich ausgeweitet werden. Daneben sind eine Kita und ein Tagespflege geplant. Im baulichen Bestand wird eine neue Nutzung ermöglicht, die der Öffentlichkeit zugänglich sein wird. Insofern kann in dem Plangebiet ein Beitrag zur besseren Infrastrukturversorgung geleistet werden.

A.4.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Damme ist das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtung“ mit Klartext „Kloster“ im Plan dargestellt. Die Randbereiche sind als Wald dargestellt und ein kleiner Bereich war als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ geplant. Der gesamte Bereich liegt im nachrichtlich übernommenen Landschaftsschutzgebiet Dammer Berge.

Durch die nun vorliegende Planung wird die Art der Nutzung als Sondergebiet „Hotel, soziale Einrichtungen“ festgesetzt. Die Festsetzungen weichen also von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt, da das bisherige Nutzungskonzept nun von einem kirchlichen Träger in private Hände übergeht. Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt wird, ist kein gesondertes Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich, sondern der Flächennutzungsplan ist in den abweichenden Teilen im Wege der Berichtigung anzupassen.

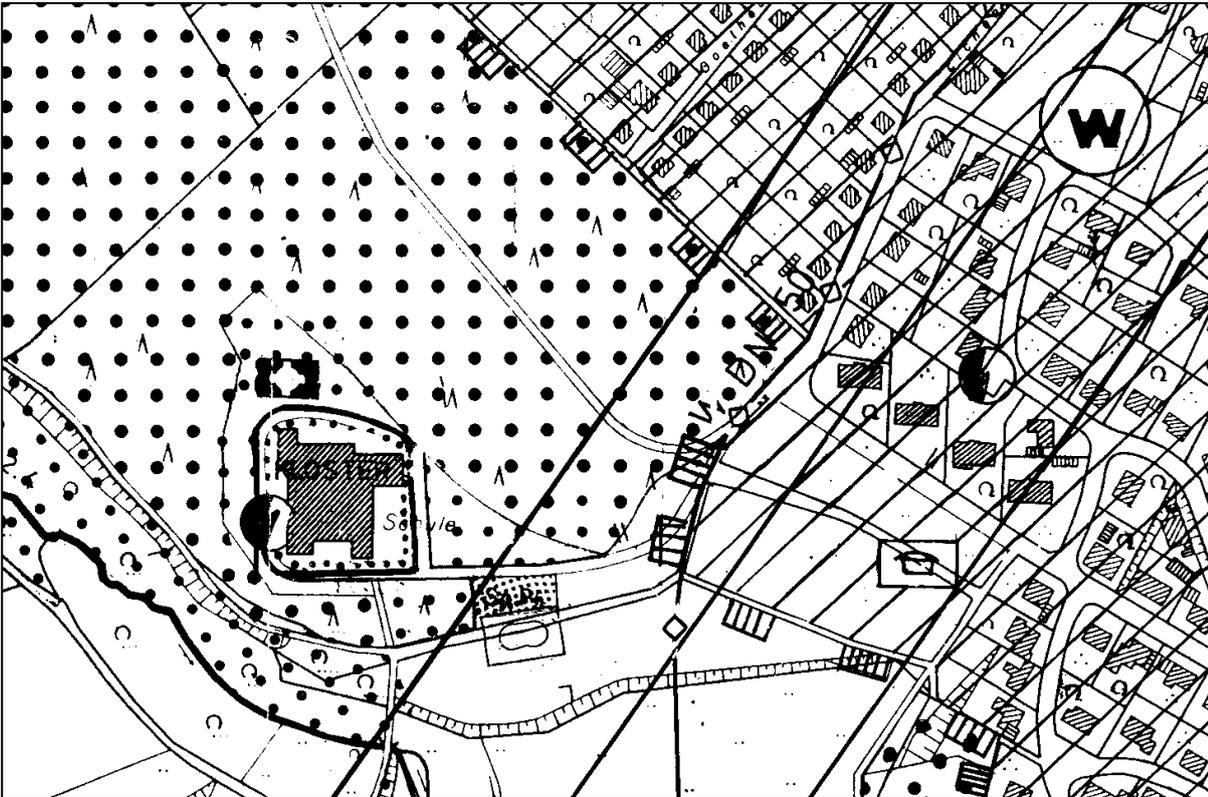


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eng den als Gebäude, Zufahrten, Parkplätze und Freiflächen genutzten Bereich, der zur geplanten weiteren Nutzung der Anlage erforderlich ist bzw. für den jetzt Festsetzungen zu treffen sind. Im Süden, Westen und Norden verläuft die Geltungsbereichsgrenze am vorhandene Wege- und Parkplatzbestand. Im Osten liegt die Grenze am vorhandenen Waldrand, da die Freiflächen zwischen Wald und Gebäude insbesondere für die geplanten KiTa genutzt werden sollen.

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Nach dem Rückzug der Mönche aus dem Kloster soll die Klosteranlage mit ihrem ca. 50 Jahre alten Gebäudebestand säkulare Nutzungsmöglichkeiten erhalten, die sich aber an der bisherigen Nutzung als Gästehaus mit Seminarangebot anlehnen. Es kann sich dann um einen Hotelbetrieb, der die ruhige Lage für Seminare und Erholungsangebote nutzt, handeln. Zu dem Hotelbetrieb kann auch eine Gaststättennutzung gehören, um die Hotelgäste zu versorgen, aber auch um Angebote z.B. für Spaziergänger zu schaffen.

Daneben besteht in Damme das Erfordernis, weitere Räume für Kinderbetreuung in einer Kindertagesstätte anzubieten, die hier in einem Teil des Gebäudes zur Verfügung stehen.

Es besteht in Damme außerdem Bedarf an Betreuungsangeboten für Senioren in der Tagespflege, die hier ebenfalls eingerichtet werden können.

Dieses Nutzungsangebot wäre auch z.B. in einem Mischgebiet zulässig, trotzdem wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel, soziale Einrichtungen“ festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen können damit konkret beschrieben werden. Die sonst allgemein z.B. in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel sollen an diesem besonderen Standort aber nicht zulässig sein. Wohnen kann nur i.S. des § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als sog. „Betriebsleiter- oder Hausmeisterwohnen“ zugelassen werden. Ein neuer Wohnstandort soll an dieser Stelle im Stadtgebiet nicht entstehen.

B.1.2 Überbaubare Fläche und Maß der baulichen Nutzung

Das der Stadt bekannte Nutzungskonzept für den Gebäudebestand sieht keine wesentlichen baulichen Erweiterungen vor. Die Planung, die vorgesehenen Nutzungen in dem bestehenden Gebäude unterzubringen, ohne dass wesentliche Neubauten entstehen, unterstützt die Stadt. Da aber z.B. für die Kindertagesstätte größere Räume zu ebener Erde erforderlich werden können und um der Nutzung nicht zu enge Grenzen zu setzen, wird das Maß der baulichen Nutzung anhand der festgesetzten überbaubaren Fläche geregelt.

Die festgesetzte Baugrenze umrahmt den Gebäudebestand mit etwas Abstand, der insbesondere an der nordöstlichen Ecke, wo die KiTa geplant ist, schmale Anbauten ermöglicht. Die überbaubare Fläche hat eine Größe von ca. 3.350 qm, die dann als zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt wird. Die Rege-

lung über eine absolute Zahl (GR) statt mit einer Verhältniszahl (Grundflächenzahl GRZ) ist hier aufgrund der besonderen Situation des Baugrundstückes und des einzelnen Baufensters sinnvoll. Das vorhandene Gebäude weist eine Grundfläche von ca. 2.750 qm auf. Erweiterungen am Gebäudebestand sind daher möglich, ohne dass bei Nutzung des Gebäudebestandes gänzlich neue Baukörper entstehen können. Für Nebenanlagen (hier z.B. Wege, Lieferanten- Feuerwehrumfahrt, südlicher Parkplatz), aber auch kleinere Nebenanlagen im Garten darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50% überschritten werden. Das entspricht 1.675 qm zulässige Fläche, wobei allerdings bereits einige Anlagen im Bestand vorhanden sind. In diese Berechnung sind die lange private Zufahrt und die Stellplatzanlage nicht einzubeziehen, da es sich hier um eigenständige Festsetzungen und Anlagen handelt.

Entsprechend des vorhandenen Gebäudebestandes wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Aufgrund der Hanglage und der Nutzung der Kellergeschosse bzw. des Dachgeschosses wurde für die größeren Gebäudeflügel in Nordsüdrichtung eine max. viergeschossige Bauweise festgesetzt. Die übrigen Gebäudeteile weisen weniger Geschosse auf, so dass dies entsprechend festgesetzt wurde.

Auch wenn das vorhandene Gebäude komplett entfernt würde, um einen Neubau zu errichten, wären Standort und Umfang des Gebäudes (oder der Gebäude) aufgrund der vorgenommenen Festsetzungen mit dem vorhandenen Bestand vergleichbar.

B.1.3 Bauweise

Der Gebäudebestand weist sowohl in Nord-Süd-, als auch in Ost-West-Richtung eine Länge von ca. 65 m auf. Das festgesetzte Baufenster weist in Ost-West-Richtung eine Länge von über 70 m, so dass dort noch Anbauten erfolgen können. Nach dem gegenwärtigen Konzept sollen hier Erker für die Kita angebaut werden. Es ist daher erforderlich, im Bebauungsplan abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäudelängen von bis zu 75 m zuzulassen.

B.2 Grünordnerische Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde so festgesetzt, dass er das Gebäude mit der Umfahrt und den direkt benachbarten vorhandenen Parkplätzen sowie einen Teil der Lichtung im Wald umfasst. Direkt westlich neben dem Gebäude befindet sich eine kleine Grünanlage, deren Gehölzbestand als zu erhalten festgesetzt wird.

B.3 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Benediktstraße und die Eichendorffstraße an das öffentliche Verkehrsnetz und zum regionalen Verkehr auf der Holdorfer Straße (L 781) angebunden. Diese Verbindung bleibt unverändert bestehen.

Von diesen Straßen führt eine private Zufahrt auf das Gelände zu einem Parkplatz und einer kleinen Garagenanlage sowie nach Westen und Norden um das Gebäude herum und dient dort der Anlieferung am Nordeingang, dem Parken und der Feuerwehr. Zur Erschließung wird eine private Verkehrsfläche im bestehenden Verlauf des Weges festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen bleibt die verkehrliche Erschließung unverändert.

Aufgrund der weitgehend ähnlichen Nutzung als Gästehaus mit Seminarbetrieb sind keine veränderten Anforderungen an die Erschließung auch außerhalb des Plangebietes zu stellen. KiTa und Tagespflege werden zwar nun mehr täglichen Verkehr erzeugen, der aber über die Benediktstraße gut bewältigt werden kann. Für die Eltern aus dem Ortsteil Glückauf ist die geplante KiTa auch mit dem Fahrrad zu erreichen.

B.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist keinerlei Immissionen ausgesetzt. Stark emittierende Gewerbebetriebe, Sportanlagen oder Straßen befinden sich nicht in der Nähe. Es liegen auch keine Beeinträchtigungen durch Geruchsmissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung vor.

Im Sondergebiet sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig. Dies entspricht der Einordnung in den Stör- bzw. Empfindlichkeitsgrad eines Mischgebietes. Da nur Hotelgewerbe und soziale Einrichtungen zulässig sind, ist auch nicht mit weitergehenden Emissionen zu rechnen.

Aus den Belangen des Immissionsschutzes ergeben sich daher keine besonderen Plananforderungen.

B.5 Natur und Landschaft

B.5.1 Vorhandene Situation

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus dem vorhandenen großen Gebäudekomplex, der befestigten Zufahrt, dem unbefestigten Parkplatz, den Nebenanlagen und den gärtnerisch angelegten Freiflächen (Rasen, Ziergehölze). Der Bereich ist insgesamt von Wald umgeben. Am Waldrand befinden sich einige größere Eichen, aber auch Birken und Rhododendren. Der Wald selbst besteht in der näheren Umgebung des Plangebietes zum großen Teil aus Nadelgehölzen, in den Randbereichen befinden sich Eichen.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Dammer Berge (LSG VEC 001) (in der folgenden Abbildung flächig grün dargestellt) und wird vom FFH-Gebiet Dammer Berge (317; DE3414-331) (schraffiert dargestellt) umgeben.

Das FFH-Gebiet wird lt. Kurzcharakteristik weitgehend durch Waldbestände unterschiedlicher Altersklassen gebildet; eine Schutzwürdigkeit dieses im Jahr 2007 von der EU anerkannten Gebietes besteht hinsichtlich einer Verbesserung der Repräsentanz des Hirschkäfers (*Lucanus cervus*) (Gebietsdatenblatt des NLWKN).

Die Verordnung zum LSG Dammer Berge stammt vom 20.02.1973 und formuliert keine speziellen Schutzziele. Allgemein sind Handlungen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes untersagt, die den

Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere das Landschaftsbild oder den Naturgenuss beeinträchtigen.



Abb.: Ausschnitt FFH-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet (ohne Maßstab)

B.5.2 Planerische Auswirkungen

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine weitere Nutzung der baulichen Anlagen mit geringen baulichen Erweiterungen zulässig. Gegenüber dem Bestand ist aufgrund der Festsetzungen eine höhere Versiegelung möglich (von ca. 4000 qm Bestand auf 5000 qm). Davon sind allerdings nur Gartenflächen mit geringer Wertigkeit betroffen. Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

Die Verkehrsfläche wird genau auf dem Bestand geplant. Unverändert erhalten bleiben die Grünflächen im östlichen Teil des Geltungsbereiches. Der im Geltungsbereich vorhandene Gehölzbestand westlich des Gebäudes wird als zu erhalten festgesetzt. Die am Waldrand vor Ort zu identifizierenden Einzelbäume bzw. Baumgruppen befinden sich nicht im Geltungsbereich.

Insgesamt betrachtet, wird sich für den Wald und den Waldrand kein erheblich anderer Zustand ergeben. Das mehrgeschossige Klostergebäude, das auch bisher schon als Gästehaus genutzt wurde, kann nun als Hotel, KiTa und zur Tagespflege weiter genutzt werden. Erheblich andere Auswirkungen durch die Anwesenheit von Menschen, Licht und Lärm, die sich auf den Lebensraum Wald/Waldrand nachteilig auswirken, sind nicht zu befürchten. Bauliche Maßnahmen, die in den Wald eingreifen, sind nicht zulässig. Es ist zu erwarten, dass durch die Baumaßnahmen Rasenflächen und Anlagen mit Ziergehölzen vorübergehend beeinträchtigt werden, allerdings wird eine gärtnerische Anlage auch wieder in der Umgebung des Gebäudes hergestellt werden.

Bei einem Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Es erfolgt daher keine Eingriffsbilanzierung.

Ergebnisse der FFH-Verträglichkeits-Voruntersuchung (Fachbereich III, Stadt Damme, August 2018)

Der unmittelbar nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzende Bereich ist als FFH-Gebiet „Dammer Berge“, EU Kennzahl 3414-331, landesinterne Nummer 317 unter Schutz gestellt. Die FFH-Verträglichkeits-Voruntersuchung diente der Klärung der Fragestellung, ob die Planung geeignet ist, die Erhaltungsziele dieses FFH-Gebietes erheblich zu beeinträchtigen.

Die angrenzend an den geplanten Kinderspielplatz vorhandenen Baumstrukturen entsprechen allerdings nicht den Habitatansprüchen des Hirschkäfers. Negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet sind daher nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen durch die Veränderung bzw. den Verlust eines Ziergartens beziehungsweise einer Zierrasenfläche und die zukünftige Nutzung als Kinderspielplatz wirken sich nicht nachteilig auf die Hirschkäferpopulation aus. Hirschkäfer können zwar gut fliegen, sind aber ausgesprochen standorttreu und zeigen nur eine geringe Tendenz zur Ausbreitung. Die Käfer sitzen tagsüber an alten Eichen, werden in der Dämmerung aktiv und lecken austretende Baumsäfte. Die Larven der Hirschkäfer leben im Wurzelbereich der Bäume. Nachteilige Auswirkungen sind durch die baubedingten Wirkfaktoren ebenfalls nicht zu erwarten, da keine geeigneten Habitatstrukturen vorkommen und es somit nicht zum Verlust von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Hirschkäfers kommen kann.

Gehölzbestände, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden, werden durch Festsetzungen gesichert.

Negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und den Erhaltungszustand der Hirschkäferpopulation durch das Vorhaben sind daher nicht zu erwarten.

B.5.3 Artenschutz

Rechtliche Ausgangslage

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden Baurechte geschaffen. Können diese Baurechte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher generalisierend abzuschätzen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Einschlägig ist der § 44 Abs. 1 BNatSchG, der dem Schutz besonders geschützter Arten und streng geschützter Arten gilt. Darunter fallen die im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten sowie alle europäischen Vogelarten. Lediglich nach nationalem Recht geschützte Arten fallen nicht darunter.

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen sind der planerischen Abwägung nicht zugänglich und gelten unabhängig von der Bearbeitung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen
- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten

Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.

- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Der Schutzbereich umfasst nicht Nahrungs- und Jagdhabitats. Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Ist eine Verschlechterung zu befürchten können Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchgeführt werden (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen). (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

- Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Darüber hinaus bleibt anzumerken, auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandersetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die örtlichen Verhältnisse seit in Krafttreten des Plans wesentlich geändert haben können.

Situation im Plangebiet

Im vorliegenden Plangebiet ist Gehölz- und Gebäudebestand vorhanden, in denen sich Quartiere und Nester befinden können, so dass das Vorhandensein nach BNatSchG besonders und streng geschützter Arten (z.B. Fledermäuse, Brutvögel) möglich ist.

Es ist nicht unwahrscheinlich, dass in Teile des Gebäudebestandes zur Renovierung eingegriffen wird. Bei den im unmittelbaren Plangebiet vorhandenen Gehölzen handelt es sich um Ziergehölze und um Bäume/Sträucher an der Westseite des Gebäudes. Dieser Bestand darf aber nicht entfernt werden.

Bei den Baumaßnahmen ist eine Verletzung der Tötung von Tieren oder Eiern und ein Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten denkbar. Durch solche Einzelmaßnahmen wird aber die ökologische Funktion des hier zu betrachtenden räumlichen Zusammenhanges nicht erheblich beeinträchtigt. Es bleiben geeignete Habitatstrukturen im Plangebiet und seiner Umgebung vorhanden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden können.

Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, sollten Fäll- und Abrissaktionen außerhalb der Brutzeiten vorgenommen werden, so dass keine Nester oder Quartiere besetzt sind. Aber auch ganzjährig kann eine Betroffenheit von besonders oder streng geschützten Tierarten wie zum Beispiel Fledermäusen vorliegen. Daher sollte unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der potentiellen Lebensräume durch eine fachkundige Person erfolgen. Werden bei der Kontrolle besetzte Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten festgestellt, sind die entsprechenden Strukturen zunächst zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen und ggfs. sind geeignete Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringen von Nistkästen) durchzuführen.

Das FFH-Gebiet Dammer Berge umgibt das Plangebiet. Der besondere Schutzzweck besteht in der Verbesserung der Repräsentanz des Hirschkäfers in diesem Naturraum. Zum Schutz des Hirschkäfers

können daher bei den Bauarbeiten besondere Maßnahmen erforderlich werden, die das Töten der Tiere verhindern. Da das Nebeneinander von Gebäude(nutzung) und Lebensraum des Hirschkäfer bereits seit vielen Jahren besteht und als Auslöser der Planung eine Weiternutzung bereits vorhandenen Gebäudebestandes gegeben ist, muss von einer grundsätzlichen Nicht-Umsetzbarkeit der Planung nicht ausgegangen werden.

B.6 Infrastruktur

leitungsgebunden Ver- und Entsorgung

Die bestehende Anlage ist vollständig erschlossen.

Folgende Leitungsträger sind zuständig (Stand August 2017):

Trink-, Schmutz- und Regenwasser: OOWV

Strom: Westnetz, im Plangebiet befindet sich eine Trafostation im vorhandenen Gebäude, die als Versorgungsanlage im Plan festgesetzt wird.

Gas: EWE

Telefon/Breitband: Deutsche Telekom oder EWE

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser von Stellplätzen, Zufahrten und vom Dach wird in die vorhandene Regenwasserkanalisation abgeleitet.

Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vechta. Gewerbemüll haben die Gewerbetreibenden selbst ordnungsgemäß zu entsorgen. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung.

Altlasten

Der Stadt Damme sind keine Kenntnisse über Altlasten oder Altlastenverdachtsfläche innerhalb des Änderungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung bekannt.

C DATEN

C.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Sondergebiet	7114
Straßenverkehrsfläche	862
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	675
Σ	8651

C.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 183 öffentlich in der Zeit vom 19.04.2018 bis zum 24.05.2018 ausgelegen.

Damme, den

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Damme zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 183 in der Sitzung am 13.11.2018 beschlossen.

Damme, den

Bürgermeister