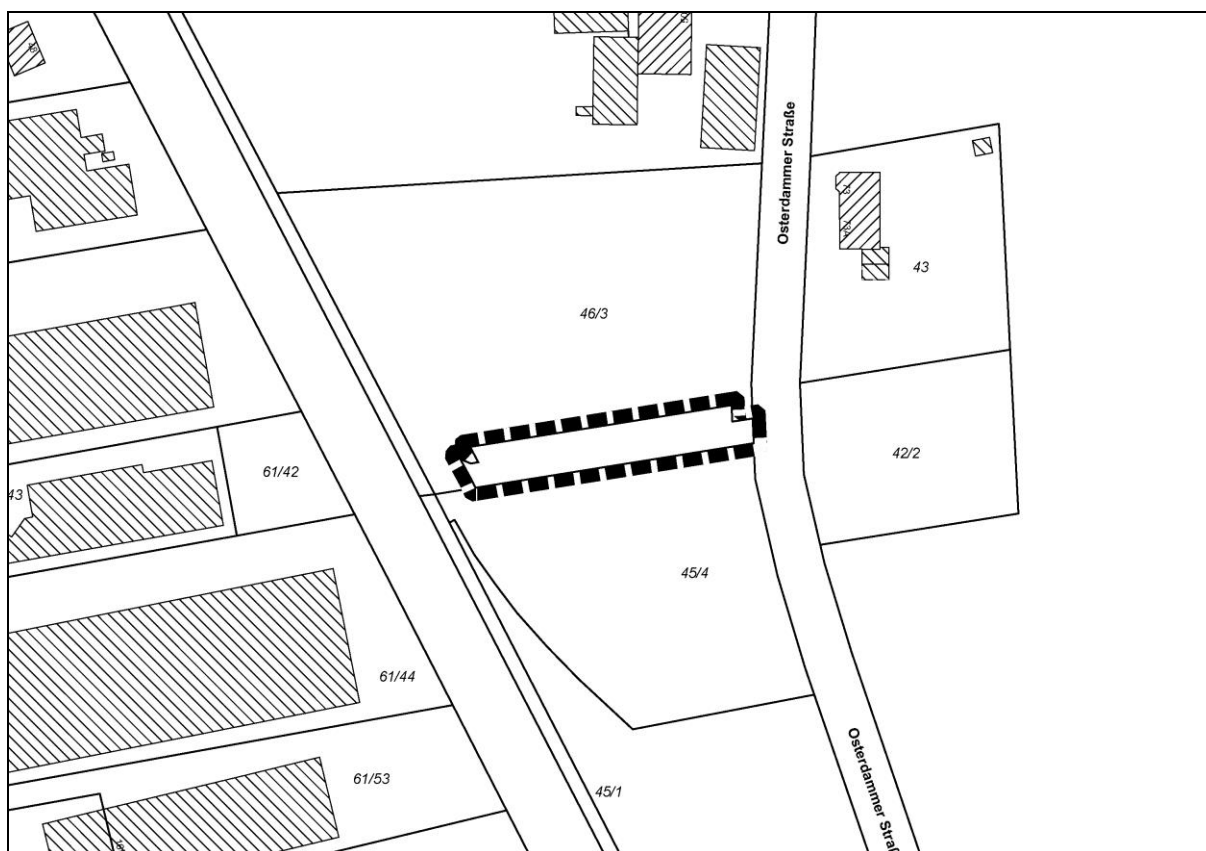




Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Hunteburger Straße – Ostseite III“



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Lage des Plangebietes / Bestand	3
2.	Planungsvorgaben	3
2.1	Landesraumordnungsprogramm	3
2.2	Wirksamer Flächennutzungsplan	4
3.	Auswirkungen der Planung und Berücksichtigung der Belange	4
3.1	Natur und Landschaft	4
3.2	Immissionsschutz	4
4.	Inhalt des Bebauungsplanes	4
4.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Flächen	5
4.3	Versorgungsleitungen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	5
5.	Ver- und Entsorgung	5
6.	Hinweise	5
6.1	Archäologie/Bodenfunde	5
6.2	Altlasten/Ablagerungen	5
6.3	Artenschutz	5
7.	Flächenbilanz	6
8.	Verfahrensübersicht	6

1. Allgemeines

1.1. Planungsanlass

Die Stadt Damme stellt gegenwärtig den Bebauungsplan Nr. 165 „Hunteburger Straße – Ostseite IV“ auf. Dieser schließt sich südlich an das Plangebiet an, wodurch die gewerbliche Entwicklung in Richtung Süden fortgesetzt wird.

Bis dahin bildete der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 160 „Hunteburger Straße – Ostseite III“ die Grenze der zukünftigen Siedlungslage der Stadt Damme an dieser Stelle. Insofern wurde der Schutzstreifen der Erdgas-Hochdruckleitung im Sinne eines Ortsrandabschlusses als Grünfläche im B-Plan Nr. 160 festgesetzt. Die nördlich angrenzende Baugrenze hatte einen Abstand von 4 m zu diesem Streifen.

Mit der Fortsetzung der gewerblichen Entwicklung in Richtung Süden bekommt die Grünfläche „Schutzstreifen“ zukünftig eine Insellage innerhalb des gesamten Areals.

Dem Grundstückseigentümer der Fläche innerhalb des Plangebietes gehören gleichzeitig die nördlich und südlich angrenzenden Grundstücksbereiche. Um sein Grundeigentum insgesamt gewerblich nutzen zu können, hat er einen Antrag an den Träger der Erdgas-Hochdruckleitung, die EWE Netz GmbH, gestellt, auch den Schutzstreifen in die gewerbliche Nutzung einbeziehen zu dürfen. In einer Stellungnahme vom 27.11.2014 hat die EWE einer gewerblichen Nutzung unter gewissen Auflagen zugestimmt (s. Hinweis Nr. 1 der Planurkunde).

Der Grundstückseigentümer hat nun mit Schreiben vom 20.12.2016 einen entsprechenden Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 gestellt, mit dem Ziel, die Grünfläche in eine Gewerbefläche umzuwandeln und die nördliche Baugrenze bis an den Schutzstreifen heranzuführen.

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung vom 25.04.2017 dem Antrag stattgegeben und die Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 160 mit Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist dementsprechend nicht notwendig. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB bei Vorhaben in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (zulässige Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$), als im Sinne des 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Kompensation hier nicht erforderlich ist.

1.2. Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 0,07 ha und stellt eine Teilfläche des Flurstücks 46/3, Flur 98, dar. Es erstreckt sich ungef. von der Hunteburger bis zur Osterdammer Straße (s. Deckblatt Begründung). Die Anbindung wird über eine neue Gewerbegebietsstraße (B-Plan Nr. 165) erfolgen.

Innerhalb und im näheren Umfeld des Plangebietes existieren Ackerbauflächen. Westlich grenzt ein bestehendes Gewerbegebiet an. Im Südosten außerhalb des Geltungsbereichs existieren einige Laubgehölze. Aus einer örtlichen Bestandsaufnahme im Dezember 2017 wurde ersichtlich, dass der einzige Baum innerhalb des Plangebietes zwischenzeitlich gefällt wurde. Durch den Planbereich verläuft eine Erdgas-Hochdruckleitung.

2. Planungsvorgaben

2.1. Landesraumordnungsprogramm

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta ist außer Kraft getreten und wird

gegenwärtig neu aufgestellt. Maßgebend ist das Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen. Für das Plangebiet enthält das LROP keine Darstellungen.

2.2. Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Damme ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche und als Grünfläche dargestellt. Ebenfalls dargestellt ist die Erdgasleitung.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 erfolgt zugleich eine Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

3. Auswirkungen der Planung und Berücksichtigung der Belange

3.1. Natur und Landschaft

Vorhandene Situation:

Der Planbereich stellt eine Ackerbaufläche dar. Ein hochstämmiger Laubbaum im östlichen Randbereich des Gebietes wurde zwischenzeitlich gefällt. Der Grund hierfür dürfte darin liegen, dass sich der Baum innerhalb des Schutzstreifens der Erdgasleitung befand.

Planerische Auswirkungen:

Durch die Umwandlung des Schutzstreifens in eine nicht überbaubare gewerbliche Baufläche werden rd. 340 m² zusätzlich versiegelt. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in dem Fall, dass in einem Bebauungsplan weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt werden, Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) besonders zu berücksichtigen und der Planungsraum ist hinsichtlich von Vorkommen an besonders sowie streng geschützten Arten zu überprüfen.

Aufgrund der Strukturen und Nutzungen im Plangebiet wird ein Vorkommen von Amphibien und Fledermäusen ausgeschlossen. Im Rahmen einer Begehung konnte ein Brutvogelvorkommen nicht nachgewiesen werden.

3.2. Immissionsschutz

Die örtlichen Gegebenheiten hinsichtlich des Lärmschutzes haben sich seit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 160 nicht wesentlich geändert. Insofern kann das seinerzeit erstellte Schallgutachten herangezogen werden. Auf dieser Grundlage werden die entsprechenden Emissionskontingente festgesetzt (s. Anlage 1)

Durch die Aufgabe mehrerer Tierhaltungsbetriebe im Umfeld des Plangebietes hat sich die Geruchsbelastung wesentlich entspannt. Deshalb kann auf einschränkende Festsetzungen (von den zukünftigen betrieblichen Anlagen dürfen keinerlei Geruchsemissionen ausgehen, Ausschluss von Betriebsleiter- / Betriebsinhaberwohnungen und für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, kein dauerhafter Aufenthalt im Freien, Ausschluss vom Umgang mit Nahrungs- und Genussmitteln, Notwendigkeit von Schutzbelüftungen) verzichtet werden.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Ziel ist nach wie vor die Schaffung von gewerblichen Bauflächen. Insofern wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bebauungsplan Nr. 160 (BMZ 10,0; GRZ 0,8; OK Gebäude 20m).

Die überbaubare Fläche wird bis zum Schutzstreifen der Erdgasleitung ausgeweitet.

4.3. Versorgungsleitungen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für den Schutzstreifen der Erdgas-Hochdruckleitung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (EWE Netz GmbH) eingetragen. Dadurch wird das Betreten der Leitungstrassen für diese Personengruppe zu Kontroll-, Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten gesichert.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des zukünftigen Gewerbegebietes mit elektrischem Strom erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der RWE Energie Aktiengesellschaft, Regionalversorgung Nike, Osnabrück.

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

Das Plangebiet wird durch das Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch - Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) mit Trinkwasser versorgt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über die Deutsche Telekom, Fernmeldeamt Osnabrück.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt auf der Grundlage des Generalentwässerungsplanes des OOWV.

Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Gewerbegebiet erfolgt ebenfalls durch den OOWV in Abstimmung mit der Stadt Damme.

Die Abfallbeseitigung wird zentral vom Landkreis Vechta entsprechend ihrer Abfallsatzung durchgeführt.

6. Hinweise

6.1. Archäologie / Bodenfunde

In den Bebauungsplan wird aber ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit möglichen Bodenfunden aufgenommen.

6.2. Altlasten / Ablagerungen

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Im Falle des Auftretens von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung hindeuten, ist die untere Abfallschutzbehörde des Landkreises Vechta umgehend zu informieren.

Ferner ist auffälliger bzw. verunreinigter Bodenaushub bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z.B. durch Folien oder Container zu schützen.

6.3. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von

Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel durchzuführen.

7. Flächenbilanz

Gewerbegebiet: 677 m²

8. Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 26.07.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Hunteburger Straße – Ostseite III“ gefasst.

Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Begründung in der Zeit vom 03.05.2018 bis einschließlich 07.06.2018 öffentlich im Rathaus der Stadt Damme ausgelegen.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB:

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Begründung in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich im Rathaus der Stadt Damme ausgelegen.

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 18.09.2018 gem. § 10 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Hunteburger Straße – Ostseite III“ als Satzung beschlossen. Die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB wurde beigelegt.

Damme, den

Der Bürgermeister