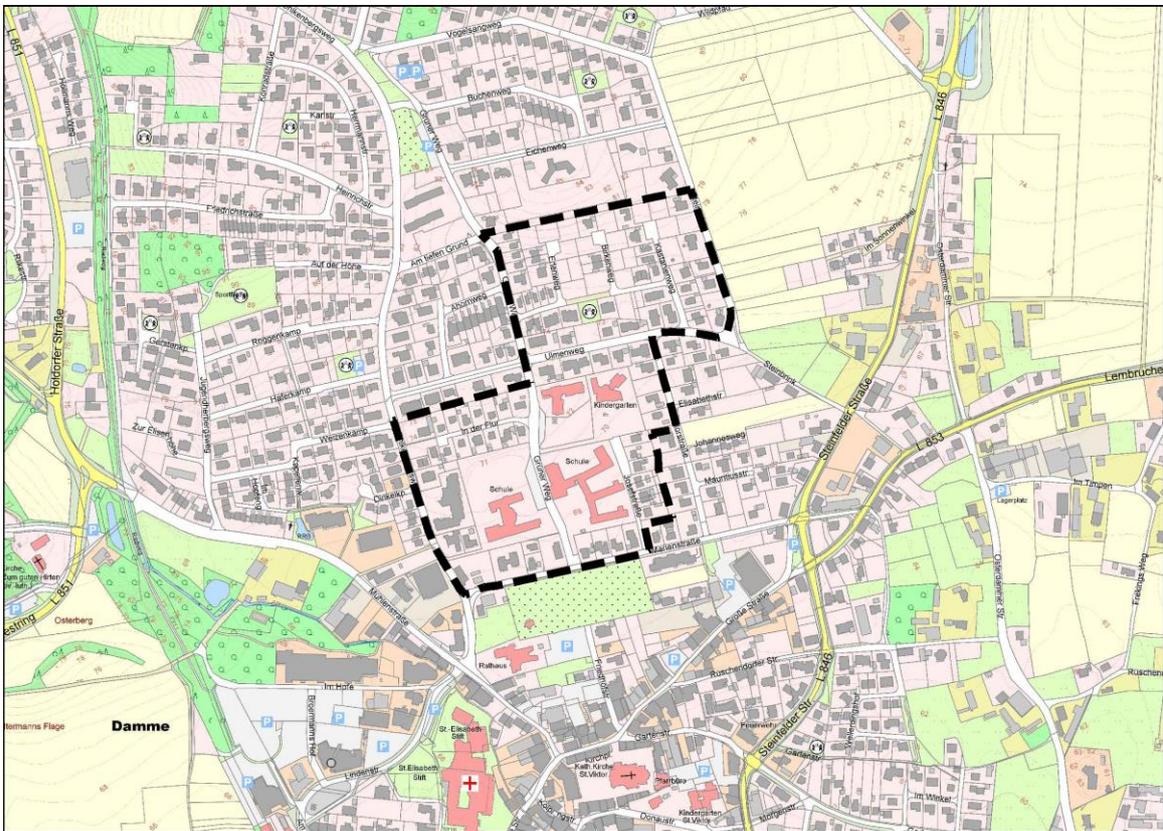


STADT DAMME

Neuaufstellung
Bebauungsplan Nr. 37 „Steinbrink III“

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

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

Arbeitsfassung	Entwurf	Entwurf erneute öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	URSCHRIFT
----------------	---------	---------------------------------------	-------------------	------------------

INHALTSÜBERSICHT

1	ALLGEMEINER TEIL	4
	1.1 Anlass und Ziel der Planung	4
	1.2 Verfahren	4
	1.3 Örtliche Situation	6
	1.4 Planungsvorgaben	7
2	INHALT DER PLANUNG	13
	2.1 Bauliche Nutzung	13
	2.2 Örtliche Bauvorschriften	20
	2.3 Verkehr	20
	2.4 Immissionsschutz	21
	2.5 Natur und Landschaft	24
	2.6 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur	29
	2.7 Altlasten	30
3	STÄDTEBAULICHE WERTE	30
4	VERFAHRENSVERMERKE	30

ANLAGEN

- **Überschlägige Umweltprüfung gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB, , pk plankontor städtebau gmbh, Oldenburg, Oktober 2017**
- **Schalltechnische Berechnung Ohlkenbergsweg, pk plankontor städtebau gmbh, Oldenburg, Dez. 2016**
- **Schalltechnische Berechnung Marienstraße, pk plankontor städtebau gmbh, Oldenburg, Dez. 2016**
- **Analyse: Übersicht der Festsetzungen, pk plankontor städtebau gmbh, Oldenburg, Mai 2017**

1 ALLGEMEINER TEIL

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Nördlich der Innenstadt der Stadt Damme liegt ein Schulkomplex, bestehend aus einer Grundschule, zwei Förderschulen sowie einem Kindergarten, welcher von Wohngebieten umgeben ist. Auf der Grundlage des seit 1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 37 „Steinbrink III“ hat sich seit Jahren eine relativ planmäßige und städtebaulich geordnete bauliche Fortentwicklung dieses Bereiches vollzogen. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Lediglich im nördlichen Bereich werden einige Grundstücke bisher noch nicht baulich genutzt, da die Grundstücke über Jahre nicht verfügbar waren. Jedoch hat sich dies zwischenzeitlich geändert und in den letzten Jahren ist wieder eine intensivere Bautätigkeit in diesem Bereich zu beobachten. Hierbei hat sich gezeigt, dass die neu entstehende Bebauung zum Teil deutlich über die vorhandene Bauung herausragt und sich damit nicht in die entstandene städtebauliche Situation einfügt. Die Stadt Damme hat sich daher entschlossen, in den betroffenen Bereichen max. Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen festzusetzen, die zu einer städtebaulichen Einordnung führen werden. Darüber hinaus soll mittels der vorliegenden Neuaufstellung die planungsrechtliche Situation im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes überprüft und dabei insbesondere das Maß der baulichen Nutzung an die vorhandene städtebauliche Situation angepasst werden.

Ziel der Stadt Damme ist es, dass die bisherigen Grundzüge der Planung bezüglich der Nutzungsstrukturen auch bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans erhalten bleiben. Der neue Bebauungsplan schafft daher, wie der alte Bebauungsplan, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die überwiegend wohnbauliche Nutzung der Grundstücke sowie die Sicherung des Schulzentrums mit Kindergarten und des Seniorenheims der Stiftung Maria Rast.

1.2 Verfahren

Da die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB dient, erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Um das Aufstellungsverfahren durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein.

a) §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 2 BauGB

Im vorliegenden Fall umfasst der Geltungsbereich ca. 13,9 ha, davon sind ca. 1,3 ha Straßenparzellen und ca. 1.230 m² Grünfläche. Es verbleiben ca. 8,3 ha an privaten Grundstücken und 4,2 ha Gemeinbedarfsflächen, die beplant werden und welche in die Berechnung der zulässigen Grundfläche einfließen. In der nachfolgenden Tabelle wird die Berechnung der zulässigen Grundfläche dargelegt.

Gebiet	GRZ	Flächengröße	Zulässige Grundfläche
Allgemeines Wohngebiet	0,4	ca. 29.450 m ²	10.223 m ²
Allgemeines Wohngebiet	0,3	ca. 53.660 m ²	17.265 m ²
Fläche für Gemeinbedarf (Senioren)	0,6	ca. 4.340 m ²	2.604 m ²
Fläche für Gemeinbedarf (Schule + Kita)	0,4	ca. 37.680 m ²	15.072 m ²
Summe			45.163 m²

Aus der Berechnung ergibt sich eine zulässige Grundflächenzahl von insgesamt ca. 45.160 m².

Bedingung:	Umfang der zulässigen Grundfläche < 20.000 m ² , ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang. Bei Plänen mit mehr als 20.000 m ² , aber weniger als 70.000 m ² zulässiger Grundfläche, ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nur zulässig, wenn eine überschlägige Umweltprüfung gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB dargelegt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
Inhalt des Bebauungsplans Nr. 37:	<p>Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes Nr. 37 beträgt ca. 45.160 m².</p> <p>Im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang erfolgt aktuell die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 „Steinbrink II“. Die zulässige Grundfläche dieses Bebauungsplanes beträgt 8.600 m². Im Rahmen der überschlägigen Umweltprüfung werden die kumulativen Auswirkungen im Zusammenhang mit dieser Planung geprüft.</p> <p>Wird die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes Nr. 36 mitgerechnet, beträgt die gesamt zu betrachtende Grundfläche ca. 54.150 m².</p> <p>Östlich des Ohlkenbergswegs wird aktuell der Bebauungsplan Nr. 108 „Nördlich der Mühlenstraße“ geändert. Dieser Bebauungsplan befindet sich zwar in einem räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Planung, jedoch ist kein sachlicher Zusammenhang zu erkennen, da mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 lediglich die planungsrechtliche Situation des Bebauungsplanes überprüft und dabei insbesondere das Maß der baulichen Nutzung an die tatsächlich vorhandene städtebauliche Situation angepasst werden soll, wohingegen mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 neue Wohngebiete entstehen sollen.</p> <p>Im September 2016 wurde der Bebauungsplan Nr. 38 „Steinbrink IV“ beschlossen. Das Verfahren zu der Neuaufstellung dieses Planes zog sich bereits seit dem Aufstellungsbeschluss 2008. Der Plan wurde bereits 2013 erstmal beschlossen und später aufgrund einer nicht umsetzbaren Erschließung erneut überarbeitet und beschlossen. Der Planungsgedanke zur Neuordnung dieses Plangebietes war also bereits deutlich vor Beginn der nun vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 getroffen und abgeschlossen. Es besteht somit kein enger zeitlicher Zusammenhang zu dieser Planung.</p> <p>Andere Pläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zu-</p>

	sammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.
Ergebnis:	Bedingung erfüllt, da die überschlägige Umweltprüfung gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB dargelegt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. (siehe Anlage)

b) §13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

Bedingung:	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Inhalt des Bebauungsplans Nr. 37:	Die Festsetzungen im Bebauungsplan begründen keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.
Ergebnis:	Bedingung erfüllt

c) §13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Bedingung:	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete) Und 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 des Bebauungsplans Nr. 37:	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. 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:	Bedingung erfüllt

Da alle Bedingungen erfüllt sind kann die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

1.3 Örtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 liegt nördlich der Dammer Innenstadt und nördlich der Marienstraße. Das Plangebiet ist größtenteils bebaut. Lediglich im nördlichen Bereich werden einige Wohnbaugrundstücke bislang noch nicht baulich genutzt. Im Plangebiet befinden sich neben einem Schulzentrum mit Grund- und Förderschulen sowie eine Kita, ein Seniorenheim und eine Vielzahl an Wohngebäuden.

Entlang der Straße Grüner Weg hat sich ein Komplex mit mehreren Schulen und einer Kita entwickelt. Dieser Bereich ist durch ein- bis zweigeschossigen Gebäude, großzügige Außenspielbereiche, eine Bushaltestelle sowie Stellplätze für Fahrräder und Autos der Lehrer geprägt.

Östlich des Schulkomplexes liegt am Ohlkenbergsweg das Seniorenheim Maria Rast. Hierbei handelt es sich um ein langgezogenes zweigeschossiges Gebäude, in den neben den Wohnräumen der Be-

wohner auch Bereiche für die Verwaltung und Versorgung der Bewohner (z.B. Aufenthaltsräume/ Speiseräume/ Therapieräume) untergebracht sind.

Darüber hinaus ist das Plangebiet mehrheitlich durch Wohnbebauung geprägt. Die Bebauung besteht hierbei sowohl aus Einzel- und Doppelhäusern als auch aus Mehrfamilienhäusern. Während entlang der Straße In der Flur, des Erlenweges, des Birkenweges, des Kastanienweges, östlich der Josefstraße und westlich der Viktorstraße überwiegend Einzel- und Doppelhäuser zu finden sind, befinden sich entlang des Ohlkenbergswegs, nördlich der Marienstraße sowie nördlich des Ulmenweges mehrere Mehrfamilienhäuser. Innerhalb des Wohngebiets liegen auch einige das Wohnen nicht störende Gewerbebetrieb und Räume für die Ausübung freier Berufe in den Wohngebäuden (z.B. Steuerberater, Fotograf, Kinderarzt).

Die Umgebung des Plangebiets wird ebenfalls überwiegend baulich genutzt. Die Bereiche nördlich, südlich und westlich des Geltungsbereiches sind vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, wobei sich südwestlich des Plangebiets auch gemischte Nutzungen befinden. In diesem Bereich beginnt der Übergang zu den Innenstadtbereichen der Stadt Damme. Südlich des Plangebietes liegt zudem ein Friedhof. Östlich des Plangebietes grenzen ebenfalls Wohngebiete aber auch Ackerflächen an das Plangebiet an. Ein Teil dieser Ackerflächen ist jedoch bereits für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.4 Planungsvorgaben

In den nachfolgenden Abschnitten werden die Inhalte und Ziele von übergeordneten Planungen und Fachplanungen dargelegt, soweit sie für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 von Bedeutung sind.

1.4.1 Raumordnung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Der Landkreis Vechta besitzt kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm (RROP). Daher ist das Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen in der Fassung der letzten Änderung vom Juli 2017 zu beachten.

Landes-Raumordnungsprogramm

In der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogramms finden sich für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen.

Laut Abschnitt 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ unter Punkt 2 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur“ des Landes-Raumordnungsprogramms in der Fassung vom September 2017 sind im vorliegenden Fall insbesondere folgender Grundsatz zu berücksichtigen:

„01 In der Siedlungsstruktur sollen 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.“

Da im Wesentlichen bestehende Strukturen gesichert werden, steht die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms.

1.4.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Damme stellt in seiner derzeit wirksamen Fassung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Flächen für Gemeinbedarf und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Darüber hinaus ist im Flächennutzungsplan der Verlauf einer Richtfunkstrecke dargestellt.

Nördlich, östlich, südwestlich und westlich schließen sich Wohnbauflächen an, wohingegen südöstlich und südlich des Plangebietes gemischte Bauflächen und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt sind.

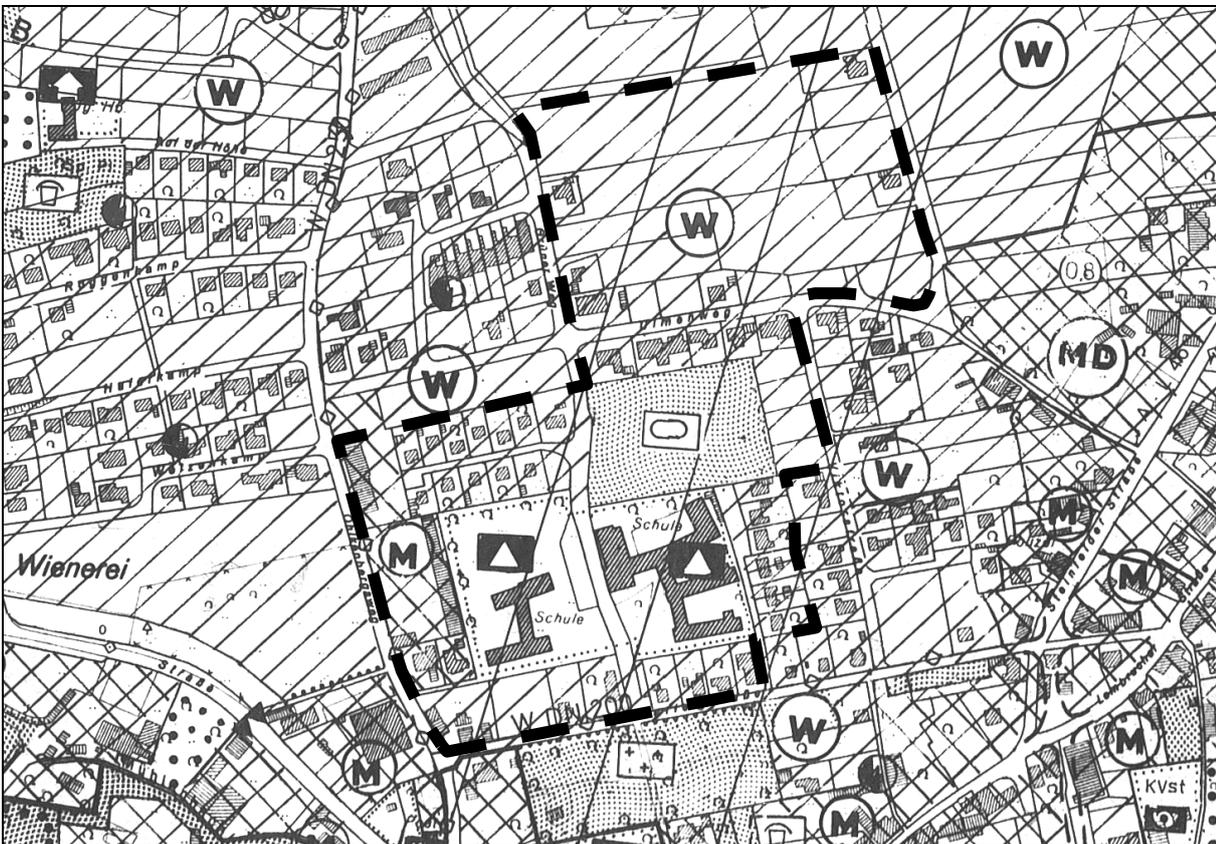


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Damme

Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 37 weichen zum Teil von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Der nördliche Teil der Gemeinbedarfsfläche östlich der Straße Grüner Weg ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Zudem ist entlang des Ohlkenbergswegs ein Teil des Allgemeinen Wohngebietes bzw. der Fläche für Gemeinbedarf bislang als gemischte Baufläche dargestellt.

Durch die Festsetzungen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes aber nicht beeinträchtigt. 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.

1.4.3 Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 37 „Steinbrink III“ ist seit 1972 rechtsverbindlich. Im Geltungsbereich sind neben Allgemeinen Wohngebieten, ein Mischgebiet, eine Grünfläche, Straßenverkehrsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden für die Flächen für Gemeinbedarf eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 mit einer höchstens dreigeschossigen Bebauung in offener Bauweise festgesetzt.

In den übrigen Baugebieten (WA und MI) wurden das Maß der baulichen Nutzung flächendeckend mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,4 bei höchstens zwei Geschossen festgesetzt. Zudem wurde festgesetzt, dass die Gebäude in offener Bauweise zu errichten sind.

Seit Inkrafttreten wurde der Bebauungsplan Nr. 37 viermal geändert.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde 1975 die Erschließung des Wohngebietes nördlich des Ulmenweges neu geregelt und das Maß der baulichen Nutzung erhöht (GRZ von 0,3 auf 0,4 und GFZ von 0,4 auf 0,8).

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Parkfläche verschoben und dadurch ein weiteres Baugrundstück geschaffen. Außerdem wurden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet am Ohlkenbergsweg sowie in den Allgemeinen Wohngebieten erhöht (GRZ von 0,3 auf 0,4/ GFZ von 0,4 auf 0,8).

Die dritte Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1990 umfasste erneut das Wohngebiet nördlich des Ulmenweges. Im Rahmen der Änderung wurde das Maß der baulichen Nutzung entlang des Erlenweges, des Birkenweges und des Kastanienweges reduziert, da die ursprüngliche Festsetzung eine zu hohe Ausnutzung der Grundstücke ermöglichte, was mit der relevanten bebauten Umgebung nicht vereinbar war. Darüber hinaus wurde in einigen Bereichen die zulässige Anzahl der Wohnungen beschränkt. Zudem wurde eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt, um den Bedürfnissen der Kinder aus dem Wohngebiet gerecht zu werden.

Die vierte Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2010 sollte der Anpassung der Festsetzungen zum Maß und der Art der baulichen Nutzung an die tatsächlich entstandene Situation entlang des Ohlkenbergswegs dienen und die Erweiterung der Altenwohnanlage der Stiftung Maria Rast ermöglichen. Tatsächlich wurde das Maß der baulichen Nutzung entgegen der eigentlichen Planung reduziert, indem die GRZ und GFZ von ursprünglich 0,4 und 0,8 (siehe 2. Änderung des Bebauungsplanes) auf 0,3 und 0,6 verringert wurde. Im Zuge dieser Änderung wurden zudem die Flächen des Mischgebietes reduziert und als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Das Mischgebiet umfasst damit nur noch die Bereiche des Seniorenheims. Dabei wurden zudem Einschränkungen der zulässigen Nutzungen im Mischgebiet und den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt. Danach sind in dem Mischgebiet Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten nicht zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen worden.

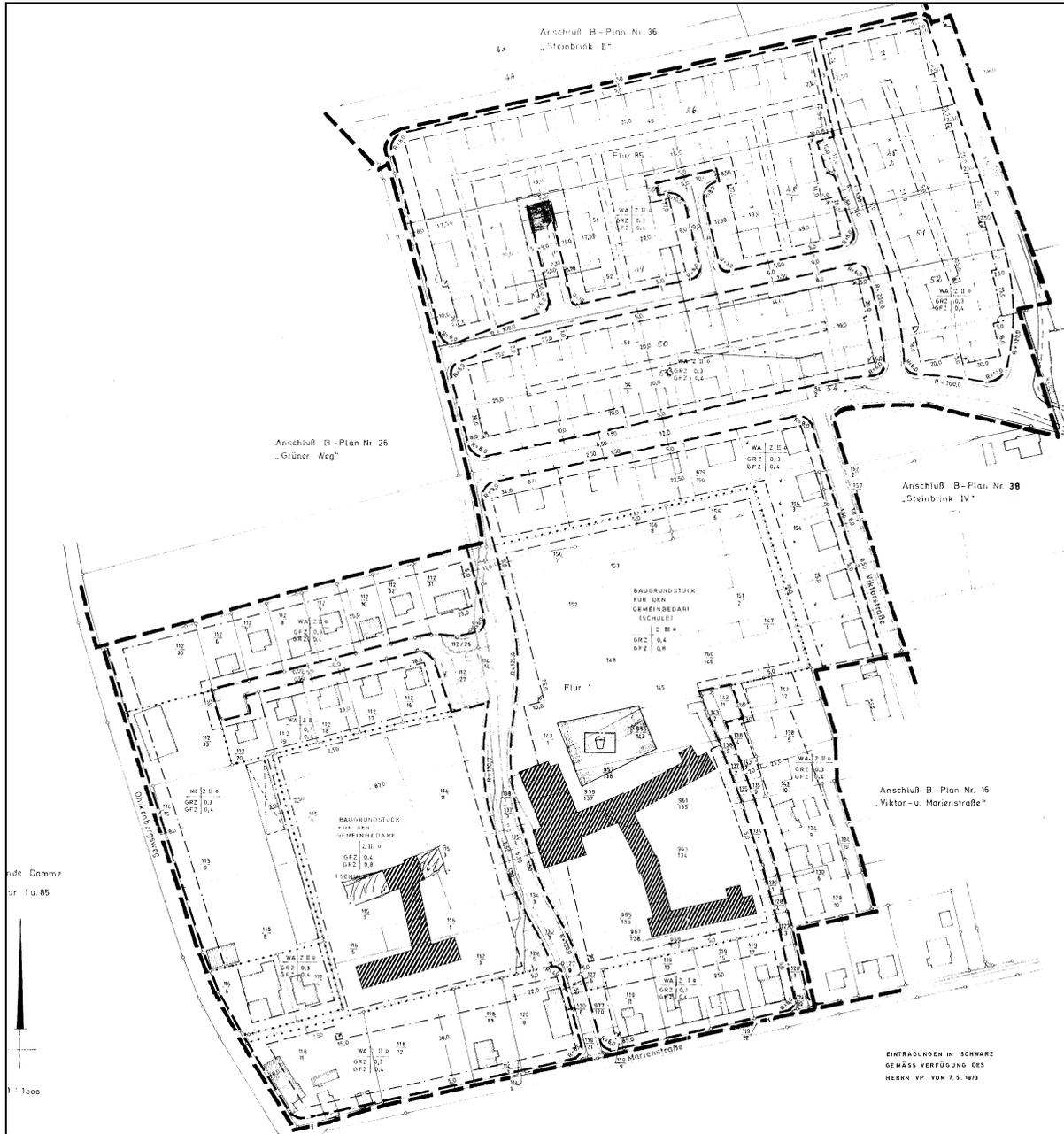


Abb.: Bebauungsplan Nr. 37 ohne Maßstab (1972)

Dem Bebauungsplan liegen aufgrund der vergangenen Änderungen zu unterschiedlichen Zeiten verschiedene Baunutzungsverordnungen zugrunde. Da mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Änderungen im gesamten Geltungsbereich vorgenommen wurden, gilt in den Bereichen, welche nicht anschließend von der 3. und 4. Änderung betroffen waren, die Baunutzungsverordnung von 1977. In den Bereichen der 3. und 4. Änderung gilt bereits die Baunutzungsverordnung von 1990. Dies bedeutet insbesondere, dass in den Teilen des Plangebietes, welche noch nach der BauNVO von 1977 zu beurteilen sind, Nebenanlagen abweichend von den aktuellen Regelungen (BauNVO 1990) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

WA am Ohlkenbergsweg/ westlicher Teil Marienstraße	WA westl. Viktorstraße/ östl. Josefstraße/ östlicher Teil der Marienstraße/ In der Flur	WA entlang Ulmenweg/ südl. Birkenweg u. Erlenweg
BauNVO 1990 max. II-Geschosse GRZ: 0,3 GFZ: 0,6 max. Traufhöhe: 7,0 m max. Gebäudehöhe: 10,0 m Gebäudelänge < 30 m zulässig Nicht zulässig: <ul style="list-style-type: none"> • Anlagen für sportl. Zwecke • Tankstellen • Gartenbaubetriebe • nicht störende Handwerksbetriebe örtliche Bauvorschriften: <ul style="list-style-type: none"> • Sattel- und Walmdächer zwischen 25° und 55° • Regelung Material und Farbgebung der Dächer und Fassaden 	BauNVO 1977 max. II-Geschosse GRZ: 0,4 GFZ: 0,8 offene Bauweise	BauNVO 1990 max. II-Geschosse GRZ: 0,4 GFZ: 0,8 offene Bauweise örtliche Bauvorschriften: <ul style="list-style-type: none"> • I-Geschoss = Dachneigung >40° • II-Geschosse = Dachneigung < 30°

WA am Erlenweg, Birkenweg, Kastanienweg Steinbrink/ östlich Grüner Weg	Mischgebiet am Ohlkenbergsweg	Gemeinbedarfsfläche
BauNVO 1990 max. II-Geschosse GRZ: 0,3 GFZ: 0,4 max. 2 Wo offene Bauweise Einzel- und Doppelhäuser örtliche Bauvorschriften: <ul style="list-style-type: none"> • I-Geschoss = Dachneigung >40° • I-Geschosse = Dachneigung < 30° 	BauNVO 1990 max. III-Geschosse GRZ: 0,6 GFZ: 1,8 Gebäudelänge > 50 m zulässig Nicht zulässig: <ul style="list-style-type: none"> • Tankstellen • Gartenbaubetriebe • Vergnügungsstätten örtliche Bauvorschriften: <ul style="list-style-type: none"> • Sattel- und Walmdächer zwischen 25° und 55° • Regelung Material und Farbgebung der Dächer und Fassaden 	BauNVO 1977 max. III-Geschosse GRZ: 0,6 GFZ: 1,8 offene Bauweise

Tabelle: Übersicht der im Plangebiet geltenden Festsetzungen in den Baugebieten

Darüber hinaus wurden für den Änderungsbereichen der 3. und 4. Änderung örtliche Bauvorschriften in die Planung aufgenommen. Damit gilt für den Bereich nördlich der Ulmenstraße, dass innerhalb des Plangebietes bei eingeschossigen Gebäuden nur Dächer zulässig sind, die mind. eine Dachneigung von 40° haben. Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung 30° nicht übersteigen. Im Geltungsbereich der 4. Änderung und damit entlang des Ohlkenbergswegs sind nur Sattel- und Walmdächer zwischen 25 und 55 Grad zulässig. Zudem wurde die Farbgebung der Gebäude geregelt. Für das Farbspektrum wurde neben den roten bis rotbraunen Farbtönen auch Graubraune gewählt, da sich diese Farbtöne in das Ortsbild einfügen und auch bereits in der Siedlung vorhanden sind. Für die Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betondachsteine in anthrazit, rotorange bis kastanienbraun zulässig. Nicht zulässig sind Dachziegel oder Dacheindeckungen mit ungewellter Oberfläche.

Der Bebauungsplan Nr.37 sowie die 1., 2., 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Steinbrink III“ werden flächendeckend durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 überplant und

aufgehoben und verlieren damit ihre Wirksamkeit.

Angrenzend an das Plangebiet bestehen bereits mehrere Bebauungspläne. Westlich des Plangebietes gelten die Bebauungspläne Nr. 108 und Nr. 19, nördlich die Bebauungspläne Nr. 26 und Nr. 36, östlich die Bebauungspläne Nr. 16 und Nr. 38 und südlich der Bebauungsplan Nr. 118. Östlich des Plangebietes wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 175 im vollständigen Verfahren, also mit Umweltbericht, aufgestellt.

1.4.4 Sonstige Planungen und Fachplanungen

Sonstige Planungen oder Fachplanungen, die sich auf den Bebauungsplan Nr. 37 auswirken könnten oder die zu berücksichtigen wären, liegen nicht vor.

2 INHALT DER PLANUNG

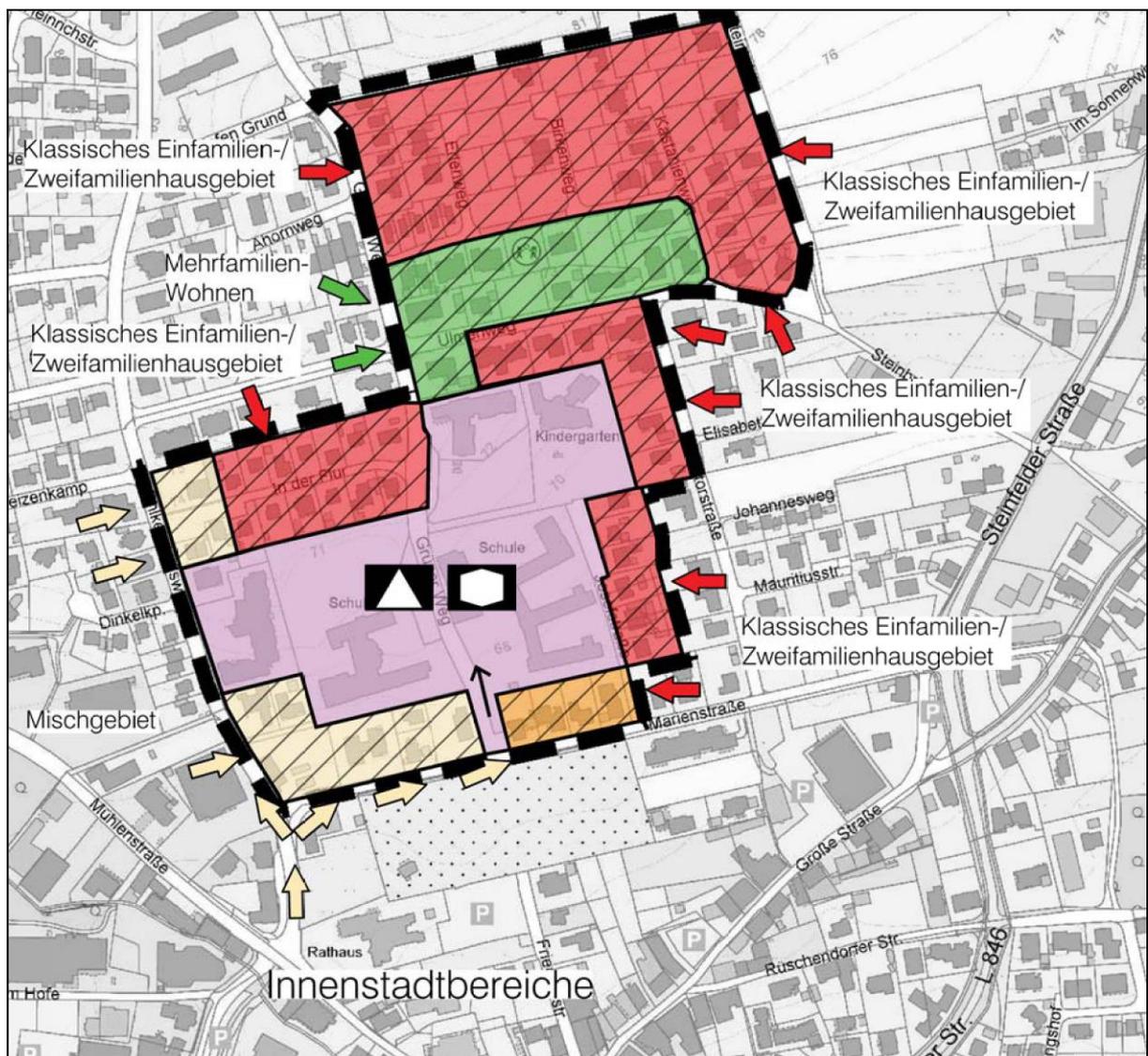
2.1 Bauliche Nutzung

Durch die vorliegende Neuaufstellung soll die planungsrechtliche Situation des Bebauungsplans Nr. 37, welcher den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 37 umfasst, vereinheitlicht und an die heutigen Zielsetzungen für die Entwicklung des Siedlungsbereiches angepasst werden.

Planungskonzept

Die Ziele der Planung wurden unter Berücksichtigung der bisher geltenden Baurechte aus dem bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 37, der vorhandenen Situation im Plangebiet selbst und in den angrenzenden Siedlungsbereichen entwickelt.

Die nachfolgende Abbildung stellt das Planungskonzept im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schematisch dar.



Die Einflüsse aus den angrenzenden Baugebieten werden in der Abbildung durch farbige Pfeile dargestellt. Der schwarze Pfeil symbolisiert eine Besonderheit im Rahmen der Erschließung des Schulbereiches, da dieser Bereich durch eine Einbahnstraße erschlossen wird. Die Nutzung in den einzelnen Teilbereichen des Plangebietes wird durch Schraffuren und Symbole für Schule und soziale Einrichtungen dargestellt. Die unterschiedlichen städtebaulichen Situationen im Plangebiet sowie die daraus folgende Abgrenzung innerhalb des Plangebietes werden durch die verschiedenen flächigen Farbdarstellungen verdeutlicht.



Der Bereich entlang des Ohlkenbergswegs sowie entlang des westlichen Teils des Marienweges ist durch die angrenzenden gemischten Nutzungsstrukturen und den Übergang zu den Innenstadtbereichen von Damme geprägt. Hier befinden sich neben dem Seniorenheim und einem ehemaligen Bauernhof jedoch vor allem Wohnhäuser. Dieser Teil des Plangebietes soll auch zukünftig vorwiegend dem Wohnen dienen. Dieser Bereich mit den vorhandenen Wohnhäusern wird im Weiteren als WA 1 bezeichnet.



Die rosa/lila dargestellten Bereiche sind durch die vorhandenen Gemeinbedarfsflächen mit Schulen und einer Kita, aber auch durch das vorhandene Seniorenheim am Ohlkenbergsweg geprägt. Diese Bereiche werden als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.



Der Bereich entlang der Marienstraße stellt überwiegend ein klassisches Einfamilien-/Zweifamilienhausgebiet dar. Jedoch ist dieser Bereich auch durch die Lage an der Marienstraße (eine Hauptverkehrsstraße innerhalb Dammes) und die Nähe zu den dort vereinzelt befindlichen Mehrfamilienhäusern geprägt. Dieser Bereich soll auch zukünftig vorwiegend dem Wohnen dienen und wird im Weiteren als WA 3 bezeichnet. Aufgrund der Lage an einer Hauptverkehrsstraße soll das Maß der baulichen Nutzung in diesem Teil des Plangebietes geringfügig höher sein, als in den Wohngebieten an Wohnstraßen.



In dem Bereich entlang des Ulmenweges sowie südlich des Erlenweges und des Birkenweges sind überwiegend Mehrfamilienhäuser vorhanden (grün markiert). Westlich des Plangebietes setzt sich diese städtebauliche Situation fort. Dies wird in der Abbildung mit grünen Pfeilen symbolisiert. In diesem Teil des Plangebietes soll auch zukünftig eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern möglich sein. Dieser Teil des Plangebietes wird im Weiteren als WA 4 bezeichnet.



Die rot markierten Teile des Plangebietes sind überwiegend durch eine Bebauung mit Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäusern geprägt. Die roten Pfeile verweisen hierbei die angrenzenden Wohngebiete, welche ebenfalls überwiegend durch Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäuser geprägt sind. Dabei unterscheiden sich die städtebaulichen Situationen nur geringfügig. Aufgrund der unterschiedlichen topografischen Gegebenheiten sowie unterschiedlich geltender örtlicher Bauvorschriften sind jedoch Abgrenzungen in der Bezeichnung dieser Allgemeinen Wohngebiete erforderlich. Diese Bereiche werden im Weiteren als WA 2, WA 5 und WA 5a bezeichnet.

Die nachfolgende Abbildung stellt die aus der Planungskonzeption abgeleiteten Abgrenzungen der unterschiedlichen Bereiche innerhalb des Plangebietes dar.

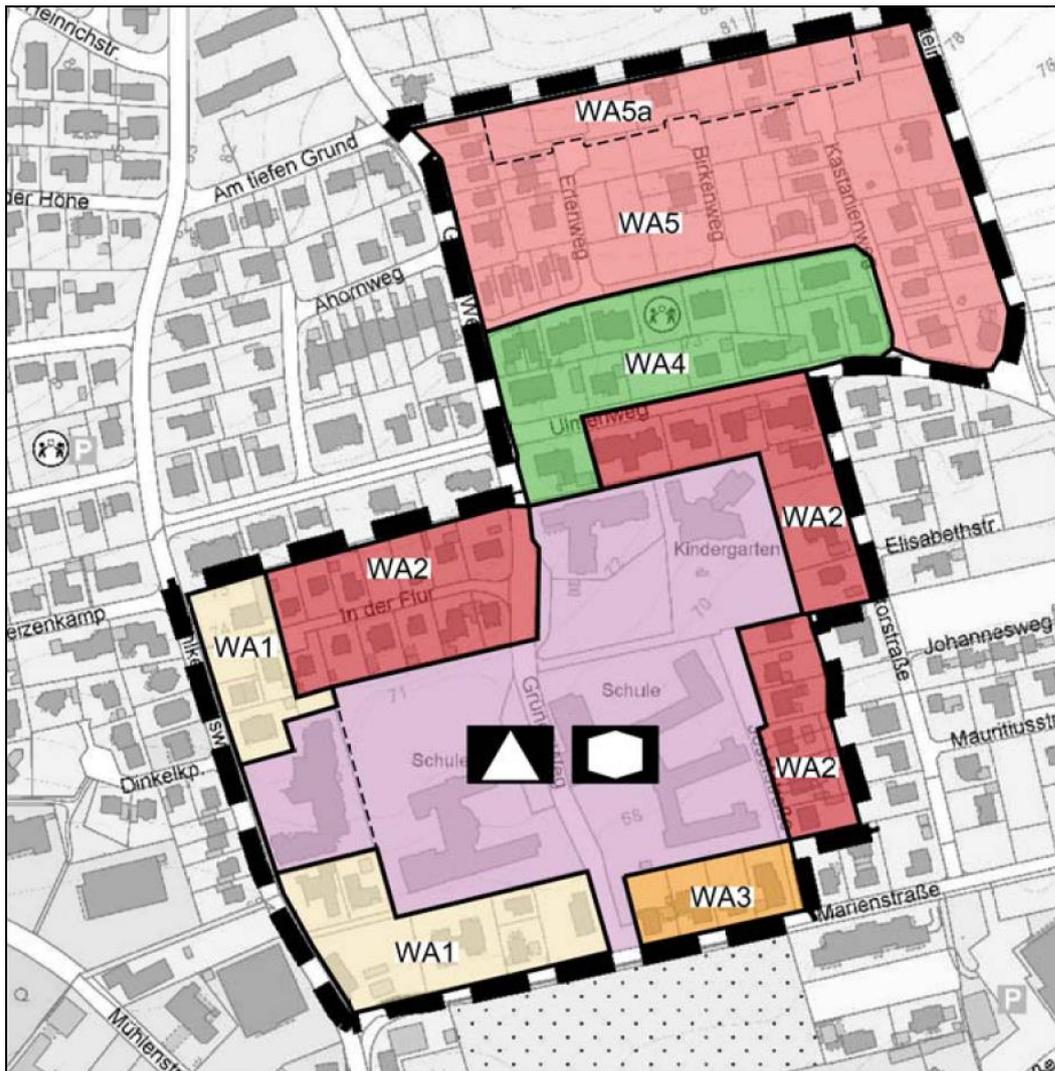


Abb.: Abgrenzung der baulichen Nutzung des Plangebietes

Art der baulichen Nutzung

Ziel der Gemeinde ist es, dass die bisherigen Grundzüge der Planung bezüglich der Nutzungsstrukturen auch bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans soweit möglich erhalten bleiben, da bisher keine Konflikte sind, die eine Änderung erforderlich machen würden.

Eine Änderung ergibt sich nur im Bereich des Seniorenstifts Maria Rast am Ohlkenbergsweg. Dieser Teil des Plangebietes wird entsprechend der vorhandenen Nutzung zukünftig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Die östlich daran angrenzenden Bereiche werden entsprechend der vorhandenen Nutzungen als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule“ bzw. „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Eine weitere geringfügige Anpassung der Abgrenzung zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet erfolgt in dem Bereich, an dem die Straße Grüner Weg in die Marienstraße übergeht. Hier haben sich Grundstücksgrenzen verschoben und die Abgrenzung der Nutzungen erfolgt hier nun entsprechend der tatsächlichen Nutzungen in diesem Bereich.

Die übrigen Teile des Plangebietes werden auch weiterhin als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Um den Charakter der Wohngebiete zu erhaltendem und dem Ziel im Plangebiet vorwiegend Wohnbauland bereit zu stellen, werden in allen Allgemeinen Wohngebieten des Plangebietes flächenintensive Nutzungen, wie Anlagen für sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe, nicht zulässig sein.

Darüber hinaus werden in den Allgemeinen Wohngebieten Tankstellen und nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Auf Grund der mit den üblicherweise mit einer Tankstelle verbundenen Störungen soll diese Nutzung gänzlich ausgeschlossen werden. Zudem befindet sich an der Mühlenstraße bereits eine Tankstelle. Dieser Standort (innerhalb des Mischgebietes und angrenzend an eine der Hauptverbindungsstraßen innerhalb der Stadt) ist deutlich besser geeignet als die vorwiegend wohnbaulich genutzten Bereiche im Plangebiet.

Bei den Allgemeinen Wohngebieten ist aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation zudem zwischen den Bereichen entlang der Hauptverbindungsstraßen (Ohlkenbergsweg und Marienstraße) und den zum Teil von schmalen Wohnstraßen erschlossenen Teilen des Plangebietes zu differenzieren. Da nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zum Teil mit einem hohen Verkehrsaufkommen verbunden sein können und damit zu erheblichen Konflikten führen können, werden diese in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 5a ausgeschlossen. Darüber hinaus gibt es für diese Nutzungen besser geeignete Standorte im Stadtgebiet.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem vorhandenen baulichen Bestand im Plangebiet und der Umgebung, den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes und der Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebietes. Zudem berücksichtigen die zukünftigen Festsetzungen die notwendigen und geplanten Entwicklungsspielräume im Plangebiet.

Im Plangebiet gelten zukünftig einheitliche Bezugspunkte für die festgesetzten Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen.

Den oberen Bezugspunkt für die Traufhöhe stellt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen dar. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe sowie für die Gebäudehöhe von Flach- und Pultdächern ist der höchste Punkt des Daches. Die maximalen Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen können dabei durch untergeordnete Bauteile überschritten werden.

Den unteren Bezugspunkt für die Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen stellt die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses dar. Im überwiegenden Teil der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, und WA 5) darf die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses höchstens 30 cm über der fertigen Fahrbahnachse der öffentlichen Erschließungsstraße im mittleren Bereich der Grundstücksgrenze entlang der Erschließungsstraße liegen.

Da im nördlich Teil des Plangebietes das Gelände stark ansteigt, kann die vorgenannte Regelung in einigen Bereichen keine Anwendung finden, ohne dass dafür umfangreiche Abgrabungen erfolgen müssten. Daher ist für die Grundstücke, welche nördlich der Wendeanlage des Erlenweges, des Birkenweges sowie des Kastanienweges liegen und über diese Straßen erschlossen werden (WA 5a), aufgrund der an dieser Stelle vorhandenen Hangneigung eine abweichende Festsetzung erforderlich. Im WA 5a darf die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses talseitig höchstens 30 cm über der gewachsenen Geländeoberfläche liegen. Damit soll sichergestellt werden, dass umfangreiche

Erdbewegungen vermieden werden und gleichzeitig die Kellergeschosse der neu zu entstehenden Gebäude nicht zu sehr aus dem Gelände herausragen.

Mit der Festsetzung der Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen in Bezug zur Fußbodenoberkante wird sichergestellt, dass sich die hinzukommende Bebauung zukünftig in die vorhandene städtebauliche Situation einfügt.

WA 1

Die Bereiche entlang des Ohlkenbergswegs sowie des westlichen Teils der Marienstraße sind durch die vorhandene Wohnbebauung, das dort befindliche Seniorenheim, die Nähe zum angrenzenden Mischgebiet sowie dem Übergangsbereich zu den Innenstadtbereichen von Damme geprägt. Hier bietet sich aufgrund der verkehrlich guten Erschließungssituation sowie der Nähe zur Innenstadt die Möglichkeit zu einer weiteren Verdichtung der Bebauung.

Zukünftig wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine zweigeschossige Bebauung bis zu einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 zulässig sein. Die Trauf und Firsthöhen werden wie im bisher geltenden Bebauungsplan auf max. 7,0 m (TH) und 10,0 m (FH) beschränkt.

WA 3

Der östliche Bereich entlang der Marienstraße stellt überwiegend ein klassisches Einfamilien/ Zweifamilienhausgebiet dar. Jedoch ist dieser Bereich auch durch die Lage an der Marienstraße, welche eine der Hauptverbindungsstraße innerhalb Dammes ist, und die Nähe zu den dort vereinzelt befindlichen Mehrfamilienhäusern geprägt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich einerseits an den bisherigen Festsetzungen im Plangebiet und bilden andererseits ein Verbindungsglied zwischen der Bebauung im WA 1 und dem WA 4.

Im Plangebiet wird daher eine zweigeschossige Bebauung mit einer GZR von 0,3 und einer GFZ von 0,6 festgesetzt. Die Traufhöhe wird auf max. 6,5 m und die Firsthöhe auf 9,0 m beschränkt. Für Gebäude mit Pultdächern wird außerdem eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m festgesetzt. Somit wird sichergestellt, dass sich Gebäude mit dieser Dachform ebenfalls in die Umgebung einfügen.

WA 2, WA 5 und WA 5a

Die Wohngebiete im nördlichen und westlichen Teil des Plangebietes (WA 2, WA 5 und WA 5a), entlang des Grünen Weges, des Erlenweges, des Birkenweges, des Kastanienweges der Straße Steinbrink, der Viktorstraße, In der Flur und der Josefstraße und südlich des Ulmenweges haben sich zu einem klassischen Einfamilien- bzw. Zweifamilienhausgebiet mit Einzel- und Doppelhäusern entwickelt. Angrenzend an diese Bereiche schließen ebenfalls Wohngebiete, die überwiegend aus einer kleinteiligen Wohnbebauung bestehen, an. In den letzten Jahren hat sich hier wieder eine starke Bautätigkeit entwickelt. In der jüngsten Vergangenheit hat sich dabei gezeigt, dass die neu entstehende Bebauung zum Teil deutlich über die vorhandene Bauung herausragt. Damit auf noch unbebauten Grundstücken neue Gebäude im Vergleich zum Bestand nicht zu massiv und hoch wirken, werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 5 und WA 5a, maximale Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, wie es in anderen Bebauungsplänen in der Stadt Damme bereits übliche Praxis ist.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes und werden lediglich um die Gebäude-, Trauf- und Firsthöhe ergänzt.

Daher wird im Plangebiet eine zweigeschossige Bebauung mit einer GZR von 0,3 und einer GFZ von 0,4 festgesetzt. Die Traufhöhe wird auf max. 6,5 m und die Firsthöhe auf 9,0 m beschränkt.

Für Gebäude mit Pultdächern wird zudem eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m festgesetzt. Außerdem wird für Gebäude mit Flachdächern eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m festgesetzt. Somit wird sichergestellt, dass sich Gebäude mit diesen Dachformen ebenfalls in die Umgebung einfügen.

WA 4

Nördlich des Ulmenweges, aber insb. auch im Kreuzungsbereich des Ulmenweges mit der Grünenstraße, südlich des Erlenweges und südlich des Birkenweges sind sowohl im Plangebiet selbst als auch in den westlich angrenzenden Bereichen vorwiegend Mehrfamilienhäuser entstanden. In diesem Bereich soll auch zukünftig eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zulässig sein, um neben den weit verbreiteten Einfamilienhäusern auch andere Wohnformen zu ermöglichen. Daher wird entsprechend der bisherigen zulässigen baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 eine GRZ von 0,4 und eine GFZ 0,8 festgesetzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind auch zukünftig bis zu zwei Vollgeschosse zulässig.

Gemeinbedarfsfläche

Im Zentrum des Plangebietes befindet sich ein Komplex aus mehreren Schulen und einer Kindertagesstätte. In diesem Teil des Plangebietes gilt auch weiterhin eine GRZ von 0,4, um aber eine bessere Ausnutzbarkeit zu ermöglichen, wird die GFZ im Plangebiet von 0,8 auf 1,2 erhöht. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auch weiterhin drei Geschosse betragen.

Die Bebauung im Bereich des Seniorenheims am Ohlkenbergsweg, welche zukünftig ebenfalls als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt wird, weist bereits ein höheres Maß der baulichen Nutzung auf, als in den angrenzenden Flächen für Gemeinbedarf mit Schulen und Kindertagesstätten. In diesem Teil des Plangebietes soll an den bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung festgehalten werden. Daher werden hier eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,8 festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auch weiterhin drei Geschosse betragen.

Bauweise

Bislang galten im Bebauungsplan Nr. 37 neben der offenen Bauweise auch verschiedene abweichende Bauweisen, wobei dabei die offene Bauweise um Beschränkungen der Hausformen (Einzel- und Doppelhäuser) bzw. der Gebäudelängen ergänzt wurde oder, wie im Bereich des Seniorenheims, Beschränkungen der Gebäudelänge aufgehoben wurden.

Auch zukünftig sollen die Gebäude im Plangebiet mit einem seitlichem Grenzabstand zu errichten sein. Daher wird im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Im den Bereichen des Plangebietes, welche überwiegend durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt sind (WA 2/ WA 3/ WA 5 und WA 5a), wird zudem festgesetzt, dass als Hausformen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Im Bereich des Seniorenheims wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, so dass die Gebäudelänge in diesem Bereich auch mehr als 50 m betragen darf und somit den baulichen Anforderungen für das Seniorenheim gerecht wird. Zukünftig gilt dies ebenfalls für die Bebauung innerhalb der Flä-

chen für den Gemeinbedarf, da hier bereits Schulgebäude stehen, welche eine Gebäudelänge von über 50 m aufweisen und weitere Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 entlang des Ohlkenbergswegs bzw. der Marienstraße galt bisher, dass die Länge der Gebäude im Rahmen der offenen Bauweise nicht mehr als 30 m betragen darf. An einer Beschränkung der Länge der Baukörper soll auch zukünftig festgehalten werden, damit sich eine neue Bebauung in die vorhandenen Strukturen einfügt.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Bisher werden in Teilbereichen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 in Verbindung mit Baunutzungsverordnungen in den Fassungen vor 1990 Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Garagen, Carports), nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Durch die Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung von 1990 in der Fassung von 2017 wird die zulässige Grundfläche einschließlich der zulässigen Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zukünftig eindeutig begrenzt. Im gesamten Plangebiet darf entsprechend §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen nur noch um bis zu 50 % überschritten werden.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen verschieben sich im Vergleich zum bisher geltenden Bebauungsplan nur geringfügig, wobei es hierbei zu keinen Einschränkungen von bisher bebaubaren Flächen kommen wird. Vielmehr werden die überbaubaren Bereiche in einigen Teilen des Plangebietes erweitert, wodurch auf den Grundstücken etwas mehr Gestaltungsmöglichkeiten zur Anordnung der Baukörper geboten werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten verlaufen die Baugrenzen in der Regel in einem Abstand von 5 m zu öffentlichen Straße bzw. in einem Abstand von 3 m zu angrenzenden Grundstücken. In den Flächen für Gemeinbedarf wird komplett auf Baugrenzen verzichtet.

Um den Charakter des öffentlichen Raumes der Straßenflächen zu wahren und um eine ungefährdete Ein- und Ausfahrt von Garagenanlagen auf öffentliche Straßen zu ermöglichen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitiger Baugrenze Garagen, offene Garagen (Carports) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.

Weiterhin wird geregelt, dass pro Wohngebäude nur eine Einfahrt in einer Breite von maximal 3,50 m zulässig ist, um den im Plangebiet vorherrschenden Vorgartencharakter bei Wohngebäuden nicht zu stören und um eine eindeutige Zufahrtsregelung zu schaffen, wodurch zudem eine ungefährdete Ein- und Ausfahrt von Garagenanlagen auf öffentliche Straßen ermöglicht werden soll.

Anzahl der Wohnungen

Damit sich neue Wohnbebauung in die vorhandenen Strukturen einfügt, dürfen in der Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 5 und WA5a, je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung entstehen, da diese Gebiete überwiegend durch eine, maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaus geprägt sind.

Entlang des Ulmenweges, südlich des Erlenweges und südlich des Birkenweges sind sowohl im Plangebiet selbst (WA 4) als auch in den westlich angrenzenden Bereichen entlang des Ulmenweges mehrheitlich Mehrfamilienhäuser mit bis zu 10 Wohneinheiten entstanden. In diesem Bereich soll auch

zukünftig eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zulässig sein und bewusst auf eine Begrenzung der zulässigen Wohnungen verzichtet werden. Gleiches gilt für die Bereiche entlang des Ohlkenbergswegs und im westlichen Bereich entlang der Marienstraße (WA 1).

2.2 Örtliche Bauvorschriften

Zusammen mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes beschließt die Stadt eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO.

Der überwiegende Teil des Plangebietes und die nähere Umgebung sind zu einem Großteil durch Sattel- und vereinzelt Walmdächer geprägt, die die für diese Dachformen üblichen Dachneigungen aufweisen. Eine Ausnahme bildet dabei lediglich die Bebauung im nördlich Teil des Plangebietes. Dort befinden sich relativ neue Gebäude zum Teil auch mit anderen Dachformen.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes (Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4) wurden im Rahmen eines ersten Entwurfes, welcher im November/Dezember 2017 ausgelegt hat, zur besseren Einbindung neuer Bauvorhaben in die durch den vorhandenen Gebäudebestand und die so geprägte Umgebung, örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Dachneigung und des Dachmaterials festgesetzt.

Im Plangebiet befinden sich zum Teil sehr kleine Einfamilienhäuser aus der Mitte des letzten Jahrhunderts, die nicht mehr den heutigen modernen Wohnansprüchen genügen. Vereinzelt wurden im Plangebiet und in der direkten Umgebung des Plangebietes solche Häuser bereits durch moderne Wohngebäude ersetzt. Um zukünftig eine größere Freiheit für moderne Bauformen zu bieten, wird im gesamten Plangebiet auf eine örtliche Bauvorschrift bezüglich der Dachneigung verzichtet.

Um sicherzustellen, dass bei einer Bebauung mit Flachdächern und Staffelgeschossen diese von der Straße optisch nicht wie 3 Geschosse wirken, wird festgesetzt, dass die Außenwände von Staffelgeschossen auf den straßenzugewandten Seiten mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurückspringen müssen.

Um darüber hinaus eine ausgewogene Gestaltung des Plangebietes zu erreichen, sind als Material für die Dacheindeckung nur Tondachpfannen oder Betondachsteine in Naturrot bis Braun bzw. Anthrazit zulässig. In den örtlichen Bauvorschriften wurden die zulässigen Farben mittels RAL-Farbtöne näher definiert. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt. Darüber hinaus sind Anbauten an bestehende Gebäude, die eine abweichende Eindeckung aufweisen, von dieser Vorschrift ausgenommen.

Zusammenhängende Gebäude (Doppelhäuser) sind hinsichtlich der Gestaltung und des Materials aufeinander abzustimmen.

Um sicher zu stellen, dass Dachausbauten weiterhin optisch untergeordnet sind, werden in § 3 der Örtlichen Bauvorschriften Regelungen zu Dachausbauten in Form von Dacheinschnitten und Dachgauben aufgenommen.

2.3 Verkehr

Die äußere Verkehrsanbindung des Plangebietes wie auch die innere Erschließung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 37 wird unverändert beibehalten. Die Erschließung der Baugrundstü-

cke wird weiterhin über die Straßen Ohlkenbergsweg, Grüner Weg, In der Flur, Marienstraße, Josefstraße, Viktorstraße, Ulmenweg, Kastanienweg, Birkenweg, Erlenweg und Steinbrink erfolgen.

Am Ohlkenbergsweg und der Marienstraße befinden sich im Bereich der Zuwegungen zum Schulzentrum Ampeln, welche eine sichere Überquerung der vielbefahrenen Straßen ermöglichen und somit den Schulweg absichern.

Das Plangebiet ist über die Haltestelle "Damme (Dümmer) Grundschule" im Bereich des Schulzentrums an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Dort verkehren die Linien 612, 620, 621 und 696 von Montag bis Freitag (im Schulbetrieb) nach Fladder, Bexadde, Neunkirchen, Rottinghausen sowie Bohmte und bedienen den Schülerverkehr.

2.4 Immissionsschutz

2.4.1 Vorhandene Situation

Durch die Lage des Planungsgebietes in der Nähe zum Ohlkenbergsweg, zur Marienstraße sowie zu den umliegenden Gewerbebetrieben ist das Auftreten von Lärmimmissionen zu prüfen.

Verkehrslärm

Zur Beurteilung der Situation am Ohlkenbergsweg wurden schalltechnische Berechnungen durchgeführt, wobei die nachfolgenden Parameter in die Berechnungen eingestellt wurden. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf dem Ohlkenbergsweg beträgt 50 km/h. Die Verkehrsbelastungen wurden der Ergänzungsuntersuchung zur westlichen Entlastungsstraße zum Verkehrsentwicklungsplan Damme (2013) entnommen. Die Prognose für 2025 ergibt ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV) von 4.850 Kfz/24 h und zusätzlich wird ein Lkw-Anteil (p t/n) von 1,7%, entsprechend der Verkehrserhebung zur Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes 2000, angesetzt.

Zur Beurteilung des Verkehrslärms ausgehend von der Marienstraße wurde ebenfalls eine aktuelle schalltechnische Berechnung erstellt. Hierzu wurden die nachfolgenden Parameter in die Berechnungen eingestellt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf Mühlenstraße beträgt 50 km/h. Die Verkehrsbelastungen wurden ebenfalls der Ergänzungsuntersuchung zur westlichen Entlastungsstraße zum Verkehrsentwicklungsplan Damme (2013) entnommen. Die Prognose für 2025 ergibt ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV) von 6200 Kfz/24 h und zusätzlich wird ein Lkw-Anteil (p t/n) von 2,5%, entsprechend der Verkehrserhebung zur Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes 2000, berücksichtigt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete (MI) betragen 60/50 dB(A) (tags/nachts) und für Allgemeine Wohngebiete 55/45 dB(A) (tags/nachts).

Ein Seniorenheim stellt eine Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke dar und ist gemäß der Baunutzungsverordnung sowohl in Mischgebieten als auch in Allgemeinen Wohngebieten zulässig, solange im Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen getroffen werden. Somit können zur Beurteilung der Auswirkungen des Verkehrslärms die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete herangezogen werden.

Die Bebauung entlang des Ohlkenbergswegs beginnt in einem Abstand von etwa 10 m zur Straßenachse. Entsprechend der Schalltechnischen Berechnung liegt der Beurteilungspegel ohne Abschirmung an den Baugrenzen zum Ohlkenbergsweg bei 62,4/55,0 dB(A) (tags/nachts). Dies bedeutet,

dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiet somit um 7,4 dB(A) tags beziehungsweise 10,0 dB(A) nachts überschritten werden. Die Orientierungswerte werden tags für das Allgemeine Wohngebiet ab einem Abstand von 34 m zur Straßenachse eingehalten. Nachts werden die Orientierungswerte im Allgemeinen Wohngebiet in einem Abstand von 49 m zur Straßenachse eingehalten.

Die Bebauung entlang der Marienstraße beginnt in einem Abstand von etwa 9 m zur Straßenachse. Entsprechend der Schalltechnischen Berechnung liegt der Beurteilungspegel ohne Abschirmung an der Marienstraße bei 64,5/57,1 dB(A) (tags/nachts). Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete somit um 9,5 dB(A) tags beziehungsweise 12,1 dB(A) nachts überschritten werden. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiet werden tags ab ca. 42 m Abstand zur Straßenachse und nachts ab einem Abstand von 61 m zur Straßenachse eingehalten.

Durch die schalltechnischen Berechnungen wird deutlich, dass die Orientierungswerte im Nahbereich der beiden Straßen zum Teil deutlich überschritten werden. Im Bebauungsplan Nr. 37 wurden jedoch entlang des Ohlkenbergswegs und der Marienstraße bislang keine Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

Gewerbelärm

Der südwestliche Bereich des Plangebietes entlang des Ohlkenbergswegs ist geprägt durch die Immissionen der gewerblich genutzten Flächen im angrenzenden Mischgebiet. Dort befindet sich beispielsweise ein Verbrauchermarkt, dessen Lieferzone an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzt.

In Mischgebieten sind Gewerbebetriebe nur zulässig, wenn diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Darüber hinaus sind die vorhandenen Gewerbebetriebe bereits durch die Nähe zu vorhandenen Wohnbebauungen eingeschränkt. Dies äußert sich beispielsweise darin, dass die Warenannahme des Verbrauchermarktes intern so geregelt ist, dass ein Schutz der Nacht- und Mittagsruhe gewährleistet wird.

2.4.2 Planerische Auswirkungen

Verkehrslärm

Die Stadt hat sich zu vergegenwärtigen, dass jede Nutzung im Nahbereich der Marienstraße und des Ohlkenbergswegs erheblich durch den Straßenverkehrslärm beeinträchtigt wird. Dies gilt naturgemäß besonders für die störepfindliche Wohnnutzung und ist umso gravierender, je näher diese an die beiden Straßen heranrückt.

Andererseits hat aber die Stadt auch dafür zu sorgen, dass die bauliche Entwicklung in der Stadt Damme in geordneten Bahnen verläuft. Hierzu gehört vor allem, innerörtliche Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, nicht zuletzt auch um damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen am Ortsrand tendenziell entgegenzuwirken. Dabei sind insbesondere die relativ günstige Lage des Plangebietes und die recht kurzen Wege zur Stadtmitte, den Einkaufsmöglichkeiten, medizinischen Einrichtungen und sonstigen Dienstleistungen zu berücksichtigen.

In ihrer planerischen Abwägung hat die Stadt die oben dargelegten Abwägungsgesichtspunkte zu bewerten und einen vertretbaren Kompromiss zur Berücksichtigung der einander prinzipiell entgegenstehenden Belange zu formulieren. Ein solcher Kompromiss kann für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 nur darin bestehen, den Bewohnern ein vertretbares Maß an Immissionsbelas-

tungen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 zuzumuten, ohne jedoch das es zu unververtretbaren oder gar gesundheitsgefährdenden Lärmeinwirkungen kommt.

Aufgrund der örtlichen Situation kommen ausreichende Abstände zur Lärmquelle oder auch aktive Maßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung (z.B. Lärmschutzwand) nicht in Betracht, so dass nur passive Maßnahmen zum Schallschutz bzw. eine entsprechende Anordnung der Aufenthaltsräume im Gebäude für den notwendigen Schallschutz sorgen können. So können gerade für die Nachtzeit Schlafräume durch bauliche Maßnahmen effektiv gegen Lärmeinwirkungen geschützt werden, so dass die Überschreitung der oben genannten Orientierungswerte zur Nachtzeit vertretbar ist.

Im Zuge der schalltechnischen Berechnungen wurden Lärmpegelbereiche herausgearbeitet, die sich auf eine Höhe von 8,6 m über Grund beziehen. Damit werden Immissionsorte auf Höhe des, in dem WA 1 zulässigen zweiten Geschosses berücksichtigt. Die Flächen innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV werden im Bebauungsplan als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt, in denen bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz vorzusehen sind. Entsprechend der DIN 4109 wird daher festgesetzt, dass die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse Ohlkenbergswegs und der Marienstraße liegenden Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (ausgenommen sind Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) so ausgeführt werden müssen, dass sie den Anforderungen der Lärmpegelbereich III-V entsprechen.

In den Lärmpegelbereichen sind folgende resultierende Schalldämm-Maße einzuhalten:

- Lärmpegelbereich III 35 dB(A) tags/ 30 dB(A) nachts
- Lärmpegelbereich IV 40 dB(A) tags / 35 dB(A) nachts

Auch die Nutzung von ungeschützten Freisitzen wurde in den verlärmten Bereichen, in denen auch die Mischgebietswerte tags überschritten werden, eingeschränkt. Dorthin dürfen direkt zur Lärmquelle solche Freisitze, die der ruhigen Erholung dienen sollen, nicht ausgerichtet werden. Gerade an der Marienstraße Straße ist damit eine Südausrichtung von z.B. Balkonen direkt an der Straße nicht zulässig. In der überbaubaren Fläche am Ohlkenbergsweg handelt es sich aber nur um einen 7 m breiten Streifen und an der Marienstraße um einen 12 m breiten Streifen, der von dieser Beschränkung zugunsten des Lärmschutzes betroffen ist.

Alternativ können Außenwohnbereiche auch durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Verglasungen) abgeschirmt werden.

Abgesehen von den Immissionen, welche im Planungsgebiet zu erwarten sind, wird durch die Festsetzung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes der Ziel- und Quellverkehr in dem beplanten Bereich sich nicht wesentlich verändern, da die getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung nicht über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Daher sind auch keine Beeinträchtigungen für die vorhandene, angrenzende Wohnbebauung zu erwarten sind, die über das übliche und vertragliche Maß hinausgehen.

Gewerbelärm

Bei der Beurteilung der möglichen Auswirkungen von den umliegenden Gewerbebetrieben ist zu berücksichtigen, dass die vorhandenen Wohnnutzungen bereits einen Schutzanspruch vor schädlichen Immissionen ausgehend von den bestehenden Gewerbebetrieben aufweisen. Die vorhandenen, an-

grenzenden Gewerbebetriebe befinden sich allesamt in einem Mischgebiet, in welchem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2.5 Natur und Landschaft

2.5.1 Bestand

Die Grundstücke im Plangebiet sind fast alle mit Wohnhäusern oder den Schul- und Kitagartengebäuden und der Seniorenwohnanlage bebaut oder werden als Verkehrsflächen genutzt. Die vorhandenen Gärten sind in Teilen als Ziergärten mit der entsprechenden Bepflanzung angelegt. Nur wenige Grundstücke im nördlichen Teil des Plangebietes werden bisher nicht baulich genutzt. Diese Flächen liegen überwiegend brach.

Größere zusammenhängende Gehölzstrukturen befinden sich lediglich im Bereich der Schulen, wo eine Vielzahl an alten Bäumen vorhanden ist.

Östlich des Plangebietes grenzen im Bereich der Straße Steinbrink Ackerflächen an das Plangebiet. Diese Ackerflächen sind jedoch bereits für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen. Im April 2016 wurde dazu die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 175 bekanntgemacht und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Die Topographie des Planbereiches wird überwiegend durch ein leicht aufsteigendes Gelände in Richtung Norden geprägt. Im nördlichen Teil des Plangebiets nimmt die Reliefstruktur jedoch zu, so dass hier die Hanglage deutlicher zu erkennen ist.

Das Plangebiet ist bereits seit Jahrzehnten weitestgehend bebaut und im Ergebnis der überschlägigen Umweltprüfung (siehe Anlage) wurde festgestellt, dass nach heutigem Kenntnisstand die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird.

2.5.2 Auswirkungen der Planung

Ziel der vorliegenden Planung ist insbesondere die differenzierte Regelung des Maßes der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke. Die Anpassung an die vorhandene Bebauung steht im Vordergrund.

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gem. § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Bei Bebauungsplänen nach §13a Abs.1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m²) kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß §1a Abs.3 BauGB zur Anwendung. Die Frage, ob ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich ist, muss also in der Planung geprüft und ggf. die entsprechenden Maßnahmen getroffen werden.

Durch die vorliegende Planung erfolgen keine zusätzlichen Eingriffe auf der Gesamtfläche, da das Plangebiet bereits seit Jahrzehnten überwiegend bebaut ist und es durch die Neuaufstellung insgesamt zu keinem höheren Grad der zulässigen Versiegelung kommt, als es auf Grundlage des bisher geltenden Bebauungsplanes bereits möglich gewesen wäre. Zwar wird in einem Bereich von ca.12.900 m² die GRZ von 0,3 auf 0,4 erhöht, jedoch wird gleichzeitig auf einer Fläche von ca. 21.000 m² die GRZ von 0,4 auf 0,3 reduziert. Darüber hinaus gilt zukünftig in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sowie in den Bereich der Schulen und Kindertagesstätten die BauNVO von 1990 und nicht mehr die BauNVO 1977. In Bezug auf die Ermittlung der zulässigen Grundflä-

che hat es hier eine grundlegende Änderung gegeben, die zukünftig zu berücksichtigen ist (§19 BauNVO). Während aufgrund der alten BauNVO (1977) Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten bei der Ermittlung der Grundfläche nicht berücksichtigt wurden, sind solche Flächen jetzt nur noch in beschränktem Umfang zulässig. Da im Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen getroffen werden, ist entsprechend § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen um 50 % (höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 →Kappungsgrenze) durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.

zulässige Versiegelung auf Grundlage des bisher geltenden Bebauungsplanes

Flächen	Flächengröße in m ²	GRZ	zusätzliche Versiegelung durch Nebenanlagen	GRZ+zusätzliche Versiegelung	max. versiegelte Fläche in m ²
WA 1	12.897	0,3	50%	0,45	5.804
WA 2	17.448	0,4	100%	1,0	17.448
WA 3	3.500	0,4	100%	1,0	3.500
WA 4	16.551	0,4	50%	0,6	9.931
WA 5 + WA 5a	32.710	0,3	50%	0,45	14.720
Fläche für Gemeinbedarf (Seniorenheim)	4.338	0,6	50%	0,8	3.470
Fläche für Gemeinbedarf (Schule + Kita)	37.683	0,4	100%	1,0	37.683
Grünfläche	1.229	-	-	*	-
Straßen	12.662	-	-	-	-
Summe	139.018				92.555

* Kappungsgrenze gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO 1990

zulässige Versiegelung nach Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Flächen	Flächengröße in m ²	GRZ	zusätzliche Versiegelung durch Nebenanlagen	GRZ+zusätzliche Versiegelung	max. versiegelte Fläche in m ²
WA 1	12.897	0,4	50%	0,6	7.738
WA 2	17.448	0,3	50%	0,45	7.852
WA 3	3.500	0,3	50%	0,45	1.575
WA 4	16.551	0,4	50%	0,6	9.931
WA 5 + WA 5a	32.710	0,3	50%	0,45	14.720
Fläche für Gemeinbedarf (Seniorenheim)	4.338	0,6	50%	0,8	3.470
Fläche für Gemeinbedarf (Schule + Kita)	37.683	0,4	50%	0,6	22.610
Grünfläche	1.229	-	-	-	-
Straßen	12.662	-	-	-	-
Summe	139.018				67.895

* Kappungsgrenze gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO 1990

Insgesamt können nach der Neuaufstellung des Bebauungsplanes damit sogar ca. 24.660 m² weniger Boden versiegelt werden, als vor der Neuaufstellung des Bebauungsplanes zulässig gewesen wäre.

Da im Plangebiet keine zusätzlichen Eingriffe erfolgen, kann auf eine Eingriffsbilanzierung und somit auch auf die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden.

Im Ergebnis sind durch die Planung keine Verschlechterungen oder wesentliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten.

2.5.3 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 alter Gehölz- und Gebäudebestand vorhanden, in denen sich Nischen, Spalten und Höhlen befinden, so dass das Vorhandensein nach BNatSchG besonders und streng geschützter Arten (z.B. Fledermäuse, Brutvögel) nicht unwahrscheinlich ist. Zudem ist es möglich, dass Teile des Gebäudebestandes entfernt werden, daher ist die artenschutzrechtliche Relevanz der Planung zu prüfen.

Verbot der Verletzung oder **Tötung von Tieren** sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

[Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Beeinträchtigung das Tötungs- und Verletzungsrisiko nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG).]

relevante Artengruppen	Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Brutvögel	Tötung von Individuen beim Entfernen von Gebüsch und Gehölzen	Beseitigung von Gebüsch und Gehölzen außerhalb der Brutzeiten
Fledermäuse	Tötung von Individuen bei Gebäudebeseitigungen oder Baumfällungen	bei der Entfernung von Bäumen oder Gebäuden kann eine ganzjährige Prüfung von fachkundiger Seite erforderlich werden, ob Quartiere zerstört werden könnten.

Verbot der *erheblichen **Störung von Tieren** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)

[*eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert]

relevante Artengruppen	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung Erheblichkeitsprüfung (Erhaltungszustand der lokalen Population)	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Brutvögel	keine	nicht erforderlich
Fledermäuse	Verlust von Fortpflanzungs-, Ruhestätten oder Winterquartieren bei Baumfällungen oder Gebäudebeseitigungen	bei der Entfernung von Bäumen oder Gebäuden kann eine ganzjährige Prüfung von fachkundiger Seite erforderlich werden, ob Quartiere betroffen sein könnten.

Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG) [Ein Verstoß liegt für die in § 44(5) BNatSchG genannten Vorhaben nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.]		
relevante Artengruppen	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung; Prüfung der ökolog. Funktion im räumlichen Zusammenhang	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Brutvögel	Zerstörung von Nestern und Höhlen	keine Gehölzbeseitigung während der Brutzeit ohne vorherige Begutachtung der Gehölze bei Beseitigung von Höhlen sind nach Rücksprache mit dem Landkreis ggf. Ersatzhöhlen zu stellen
Fledermäuse	Zerstörung von Quartieren	keine Gehölz- bzw. Gebäudebeseitigung ohne vorherige Begutachtung der Gebäude bzw. Gehölze bei Beseitigung von Höhlen sind nach Rücksprache mit dem Landkreis ggf. Ersatzhöhlen zu stellen

Es wird davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Folgerungen für das Planverfahren

Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, sollten Fäll- und Abrissaktionen außerhalb der Brutzeiten der Vögel und Sommerlebensphasen der Fledermäuse 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 zu 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.

Es wird daher auf folgende einzuhaltende Regelungen hingewiesen:

- Baumschnittverbot vom 1. März bis 30. September gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG

- Schutz besonders und streng geschützter Arten gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG – ganzjährig kann bei der Entfernung von Bäumen oder Gebäuden eine Prüfung von fachkundiger Seite erforderlich werden, ob Quartiere und Nester zerstört werden könnten. Ggfs. kann die Baugenehmigungsbehörde das Anbringen von Ersatzquartieren fordern.

Unter Berücksichtigung von Beschränkungen bei Gebäude- und Gehölzentfernung sowie der vorhandenen Biotopstrukturen im Gebiet und dessen Umgebung sind keine weiteren Anforderungen zum speziellen Artenschutz (hier Brutvögel und Fledermäuse) zu erwarten und es liegen keine artenschutzrechtlichen Vorgaben vor, die die Umsetzung der Planung dauerhaft verhindern. Vorhandene Baurechte bleiben bestehen, wie bisher ist die Einhaltung des Artenschutzes im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen. In der Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis auf artenschutzrechtliche Belange aufgenommen.

Die Ausläufer des FFH-Gebietes Dammer Berge liegen etwa 0,5 km nördlich des Geltungsbereiches. 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. Ein Wirkzusammenhang zwischen dieser Planung und den FFH- und Vogelschutzgebieten kann aufgrund der Entfernung zu diesen Gebieten ausgeschlossen werden.

Bezogen auf Vorkommen des Hirschkäfers in der Umgebung sowie im Plangebiet ist auszuführen, dass nicht auszuschließen ist, dass das Plangebiet auch von schwärmenden Hirschkäfern angefliegen wird. Aufgrund der örtlichen Biotopstrukturen ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich dauerhaft Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet entwickeln. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass vorhandene Habitate in der Umgebung nicht durch die vorliegende Planung beeinträchtigt werden, so dass diese ihre ökologische Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiter erfüllen können. Das Plangebiet selber hat insofern keine artenschutzrechtliche Relevanz.

2.6 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Im vorliegenden Plangebiet sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen weitgehend vorhanden, so dass keine relevanten Änderungen oder Neuplanungen erforderlich werden.

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der RWE bzw. der EWE.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

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

Über das vorhandene Versorgungsnetz ist die Löschwasserversorgung durch Unterflurhydranten gewährleistet.

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

2.7 Altlasten

Hinweise auf Altablagerungen oder Rüstungsaltlasten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 oder der näheren Umgebung liegen nicht vor.

3 STÄDTEBAULICHE WERTE

Geltungsbereich	139.018 m²
Allgemeine Wohngebiete	83.106 m ²
Flächen für Gemeinbedarf	42.021 m ²
Straßenverkehrsflächen	12.662 m ²
Grünflächen	1.229 m ²

4 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 37 öffentlich in der Zeit vom 19.11.2018 bis zum 21.12.2018 ausgelegen.

Damme, den

.....

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Damme zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 37 in der Sitzung am 12.03.2019 beschlossen.

Damme, den

.....

Bürgermeister