

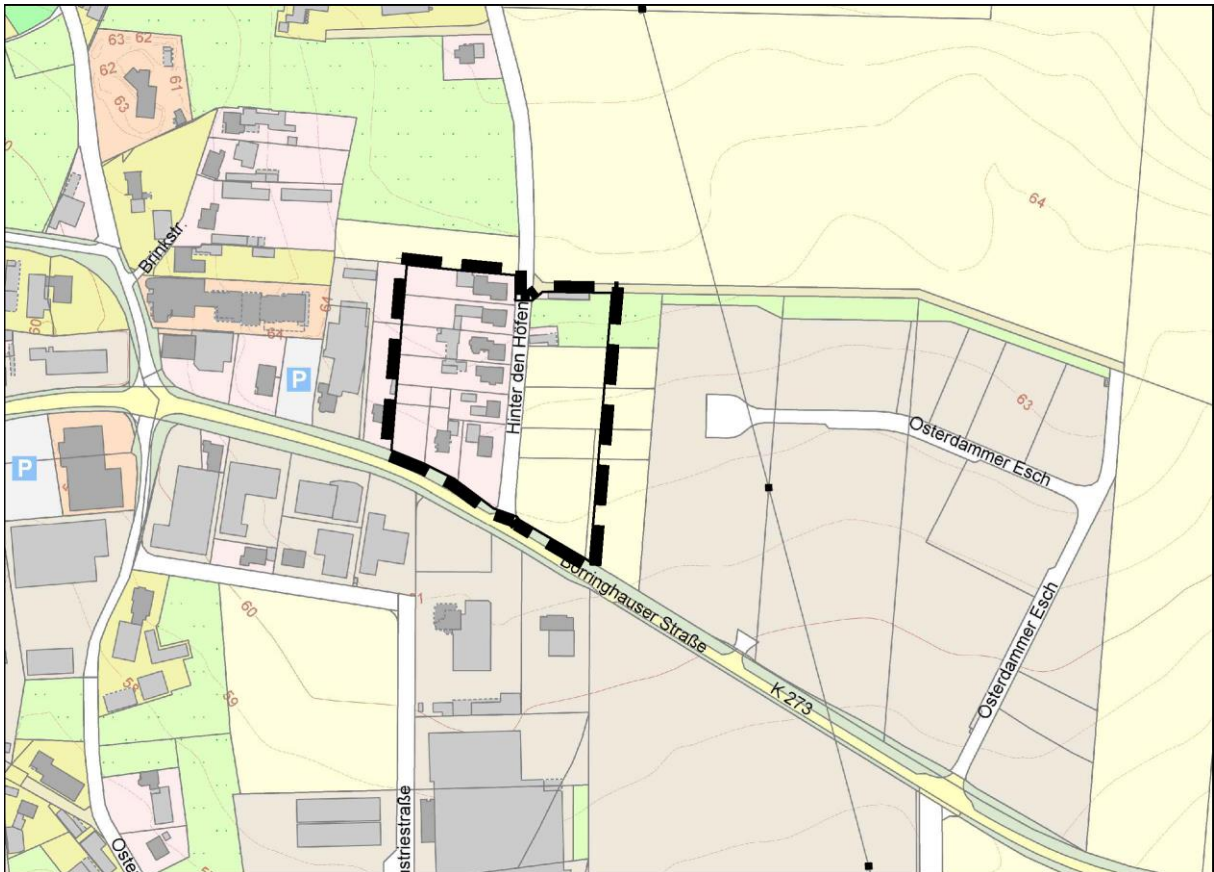
STADT DAMME

Innenbereichssatzung

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

„Hinter den Höfen“

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 5.000

plan
kontor städtebau

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

URSCHRIFT

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
2	VERFAHREN	4
3	ÖRTLICHE SITUATION	5
4	PLANUNGSVORGABEN	6
5	INHALTE DER SATZUNG	9
6	VERKEHR	11
7	IMMISSIONSSCHUTZ	11
8	NATUR UND LANDSCHAFT	14
9	VER- UND ENTSORGUNG	17
10	FLÄCHENBILANZ	17
11	VERFAHRENSVERMERKE	18

Anlage

- Flächenpool Falkenhardt, Flächenagentur GmbH im Stadtquartett, April 2017
- Flächenpool Boller Moor, Flächenagentur GmbH im Stadtquartett, April 2017
- Schalltechnisches Gutachten zur Innenbereichssatzung „Hinter den Höfen“ der Stadt Damme, itap GmbH, Oldenburg, April 2018

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Damme möchte auf einem bislang nur teilweise bebauten Bereich an der Borringhauser Straße eine weitere Bebauung zulassen. Eine vorhandene Erschließungsstraße (Hinter den Höfen) kann hier der direkten Erschließung von Grundstücken dienen. Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation ist das Plangebiet jedoch nicht eindeutig dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, da der Bereich zwar westlich und südlich von Bebauung umgeben ist, die planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebiete östlich des Plangebietes jedoch baulich noch nicht realisiert wurden.

Daher sollen mit der vorliegenden Satzung Zweifel an der Zuordnung des Plangebietes zum Innenbereich ausgeräumt werden. Mit Hilfe der städtebaulichen Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauGB (Innenbereichssatzungen) haben Gemeinden die Möglichkeit, den unbeplanten Innenbereich verbindlich vom Außenbereich abzugrenzen und dadurch die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zu steuern. Zweifel am Vorliegen eines Ortsteils oder der Reichweite des Ortsteils sollen durch die Satzungen ausgeräumt werden und damit Baugenehmigungsverfahren vom Streit über die Zuordnung des Baugrundstückes zum Innen- oder Außenbereich entlasten.

Die Stadt sieht für das Plangebiet nur einen geringen inhaltlichen Regelungsbedarf und hat sich daher entschieden, die vorliegende Innenbereichssatzung aufzustellen. Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen sollen sich dabei an der Funktion des Plangebietes als Übergangsbereich zwischen dem Gewerbegebiet östlich des Plangebietes und dem westlich des Plangebietes beginnenden Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe orientieren.

2 VERFAHREN

Innenbereichssatzung

Mit dem § 34 Abs. 4 BauGB besteht die Möglichkeit, durch Satzung die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festzulegen (Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1) und dabei einzelne Außenbereichsflächen einzubeziehen (Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3), wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Um eine Innenbereichssatzung aufstellen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein, die im § 34 Abs. 5 BauGB genannt sind:

Voraussetzungen für die Aufstellung der Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB	
Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung	Plangebiet befindet sich in einem Bereich, welcher bereits zum Teil bebaut ist und zukünftig in östlicher, westlicher und südlicher Richtung von Bebauung umgeben sein wird. - Westlich des PG befinden sich Bereiche, welche nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. - Südlich und östlich befinden sich über Bebauungspläne festgesetzte Gewerbegebiete; die zum Teil bereits bebaut sind,

	oder in denen zukünftig Bebauung zu erwarten sein wird.
	Vorraussetzung erfüllt
Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG oder Landesrecht unterliegt.	Die Festsetzungen im Satzungsgebiet begründen keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.
	Vorraussetzung erfüllt
Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete)	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
	Vorraussetzung erfüllt

Da die Vorraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB erfüllt werden, kann die vorliegende Satzung wie geplant aufgestellt werden.

Beteiligungsverfahren

In einem ersten Entwurf, welcher im November/ Dezember 2017 öffentlich auslag, war vorgesehen im gesamten Geltungsbereich Wohnen im Rahmen einer gemischten baulichen Nutzung zu ermöglichen. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wies jedoch das staatliche Gewerbeaufsichtsamt darauf hin, dass dies im Bereich östlich der Straße Hinter den Höfen zu einem immissionsschutzrechtlichen Konflikt mit den im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 154 zulässigen gewerblichen Nutzungen führen könnte. Aufgrund dieser Stellungnahme wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt und auf Grundlage dieses Gutachtens wird nun in dem Teilbereich östlich der Straße Hinter den Höfen eine allgemeine Wohnnutzung ausgeschlossen. Stattdessen werden dort die Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung geschaffen, die selbst lärmunempfindlicher ist, für die aber auch die Emissionskontingente bzgl. Lärm festgesetzt werden müssen (siehe Kap. 7).

Da der östliche Bereich nun vorrangig einer gewerblichen Nutzung dienen soll, soll sich die Festsetzung der Gebäudehöhe an den zulässigen Höhen in den angrenzenden Gewerbegebieten im Bebauungsplan Nr. 154 orientieren. Daher wird die maximale Gebäudehöhe von den bisher geplanten 12 m nun auf 15 m erhöht.

Die Stadt Damme sieht für das Plangebiet nur einen geringen inhaltlichen Regelungsbedarf, weil die angrenzenden Bereiche westlich der Straße Hinter den Höfen bereits hinreichend prägend wirken.

3 ÖRTLICHE SITUATION

Der Satzungsgebiet umfasst eine Fläche nördlich der Borringhauser Straße (Kreisstraße 273) entlang der Gemeindestraße Hinter den Höfen. Das Plangebiet befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen dem im Zusammenhang bebauten Bereich westlich an der Borringhauser Straße und dem bisherigen Außenbereich im Osten. Während der Bereich westlich der Straße Hinter den Höfen wohnbaulich genutzt wird, dienen die Flächen östlich der Straße bisher überwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung (Acker). Lediglich im nördlichen Teil dieser Fläche stehen einige kleinere Schuppen.

Südlich der Borringhauser Straße liegen Gewerbegebiete und die Bebauung westlich des Satzungsgebietes ist durch gemischte Nutzungen geprägt. Neben einzelnen Wohnhäusern befinden sich hier mehrere Einzelhandels- und Gewerbebetriebe, wie eine Autolackiererei, ein Autohandel und das Hotel Lindenhof. Östlich des Plangebietes liegt das „Gewerbegebiet Nördlich der Borringhauser Straße“, das demnächst weiter be-

baut werden soll, daher wurde die landwirtschaftliche Nutzung hier bereits beendet. Im östlichen Teil dieses Gewerbegebietes entstehen bereits die ersten Gewerbebetriebe und die dazugehörigen Erschließungsstraßen wurden angelegt. Im Bereich des Gewerbegebietes verläuft zudem eine 110-kV Hochspannungs-Freileitung.

Die Flächen nördlich des Satzungsbereiches werden ackerbaulich genutzt. Darüber hinaus befinden sich in dieser Richtung vereinzelte landwirtschaftlich genutzte Hofstellen.

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Damme aus dem Jahr 1987 stellt den westlichen Teil des Geltungsbereiches der Satzung als gemischte Bauflächen dar. Der östliche Teil wurde im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2006 ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt (siehe nachfolgende Abbildungen).

Östlich des Plangebiets und zum Teil auch nördlich sind ebenfalls gemischte Bauflächen dargestellt. Südlich und westlich des Geltungsbereiches grenzen gewerbliche Bauflächen an.

Es hat sich gezeigt, dass das hier vorgesehene Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Übergangsbereich von gemischten und gewerblichen Nutzungen auf Grund der konkreten im Plangebiet und seiner Umgebung vorliegenden immissionsschutzrechtlichen Situation neu geordnet werden muss. Dabei muss die Abgrenzung zwischen gemischten und gewerblichen Strukturen geringfügig verschoben werden. Die Aufstellung der Satzung sowie deren Umsetzung widersprechen jedoch der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht. Das Plangebiet erfüllt weiterhin seine Funktion als Übergangsbereich zwischen den östlich angrenzenden großflächigen Gewerbegebieten und den westlich angrenzenden gemischten Nutzungen entlang der Borryhauser Straße.

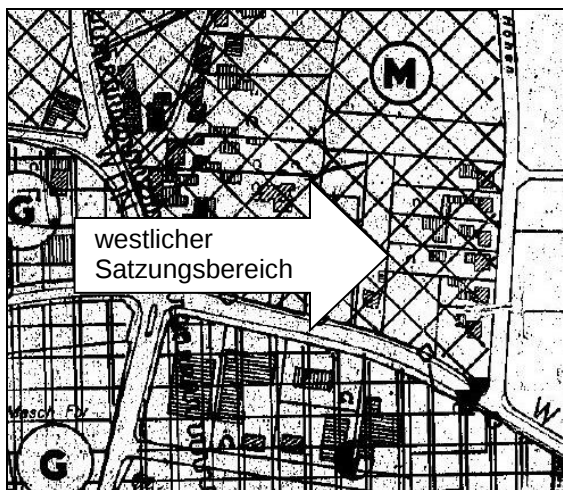


Abb. 1: Auszug aus dem FNP von 1987

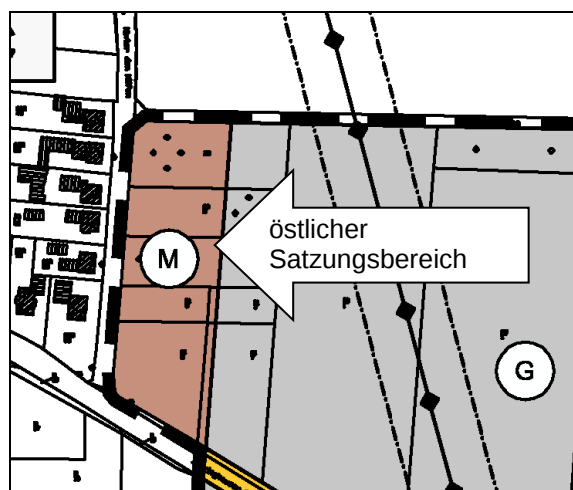


Abb. 2: Auszug aus der 25. Änd. des FNP

4.2 Bebauungspläne

Die Flächen im Geltungsbereich der Satzung sind bisher nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst worden.

An das Plangebiet grenzen im Süden der Bebauungsplan Nr. 42A „Osterdamme“ und im Osten der Bebauungsplan Nr. 154 „Gewerbegebiet Nördlich Borringhauser Straße“ an.

Im Bebauungsplan Nr. 42a sind südlich des Plangebietes Gewerbegebiete festgesetzt. In den Gewerbegebieten ist eine Bebauung bis zu einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 zulässig.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 154 wurden aufgrund der starken Nachfrage im Jahr 2012 auf einer Fläche von ca. 8 ha zusätzliche Gewerbegebiete planungsrechtlich gesichert. Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt. Die Oberkante der Gebäude ist auf 15 m begrenzt. Direkt östlich angrenzend an das Plangebiet sind überwiegend Gewerbegebiete mit einer Emissionskontingentierung festgesetzt, wobei die Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur Geltungsbereichsgrenze verläuft. Zudem soll das Gewerbegebiet im Norden durch Anpflanzungen eingegrünt werden.

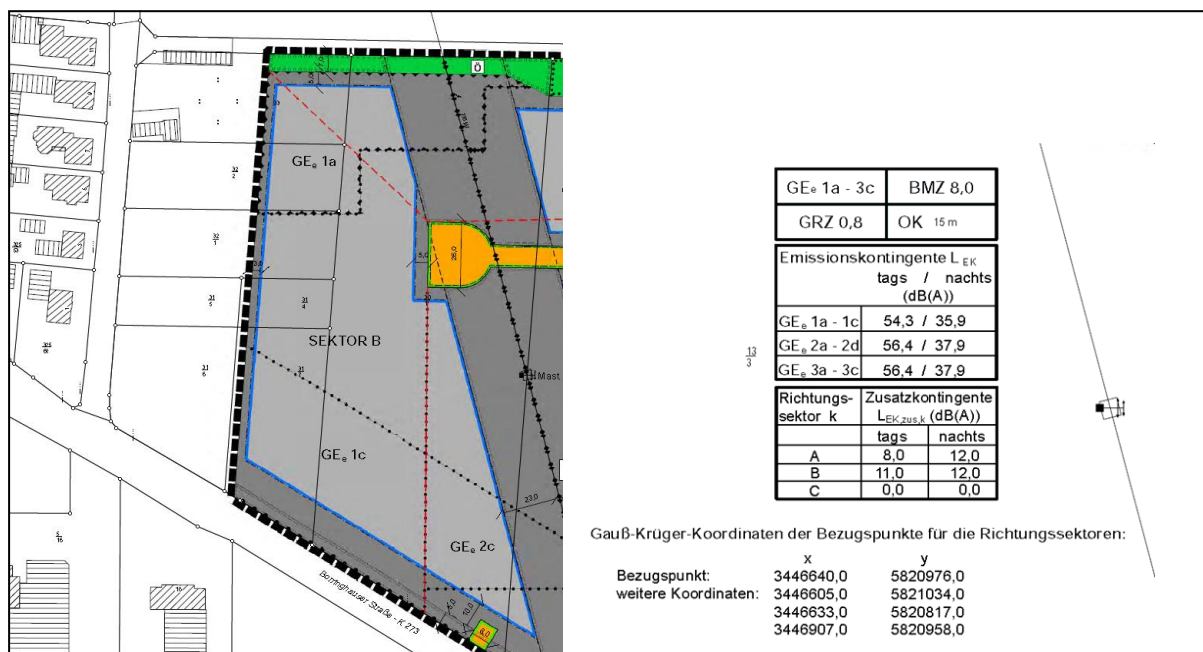


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 154 (ohne Maßstab)

4.3 Sonstige Planungen

Das durch den Stadtrat 2006 beschlossene Zentren- und Standortkonzept für die Stadt Damme diente dazu, die damalige Versorgungssituation von Damme aufzuzeigen sowie einzelhandelsbezogene und - in der Innenstadt und den Stadtteilzentren - auch städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten herauszuarbeiten.

Seit der Erarbeitung des Gutachtens hat es bau- und planungsrechtliche Änderungen gegeben, die in einer Überarbeitung 2016 berücksichtigt wurden.

Laut Ratsbeschluss vom 20.06.2016 stellen die Aussagen des Zentren- und Standortkonzeptes mit den darin formulierten Zielen und Grundsätzen die Handlungsleitlinie für die zukünftige räumlich-funktionale Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Damme dar. Das Zentren- und Standortkonzept bildet in diesem Zusammenhang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Grundlage für die zu treffenden einzelhandelsbezogenen Festsetzungen.

Zentrenrelevanz	nahversorgungsrelevanter Einzelhandel			sonst. zentrenrelevanter Einzelhandel			nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	
Standorttyp	Nachbar- schaftsladen	nicht großflächig	großflächig	Laden (§ 4 BauNVO)	nicht großfläch.	großflächig	nicht großfläch.	großflächig
ZVB Innenstadt			standortgerechte Dimension			standortgerechte Dimension		standortgerechte Dimension
sonstige integrierte Standorte		Einzelfallprüfung						
durch Einzelhandel geprägter nicht integrierter Standort (z.B. Wiesenstraße)	keine Flächenerweiterung/ nur Modernisierung im Bestand			keine Flächenerweiterung/ nur Modernisierung im Bestand; ausnahmsweise als Randsortimente (max. 10% der Gesamt-VKF oder 800 m²)			Randsortimente (max. 10% der Gesamt-VKF oder 800 m²)	
nicht geprägter und nicht integrierter (Einzel-)Standort				ausnahmsweise als Randsortimente (max. 10% der Gesamt-VKF oder 800 m²)			vorrangig an bereits geprägten Sonderstandorten	

Abb. 4 Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung aus „Stadt Damme - Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzeptes“ des Büro Dr. Acocella 2016

Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches erfolgt auf der Grundlage der Karte in der nachfolgenden Abbildung.

Das Plangebiet befindet sich weder im zentralen Versorgungsbereich noch einem sonstigen integrierten Standort. Für den Planbereich ist somit die Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszuschließen.

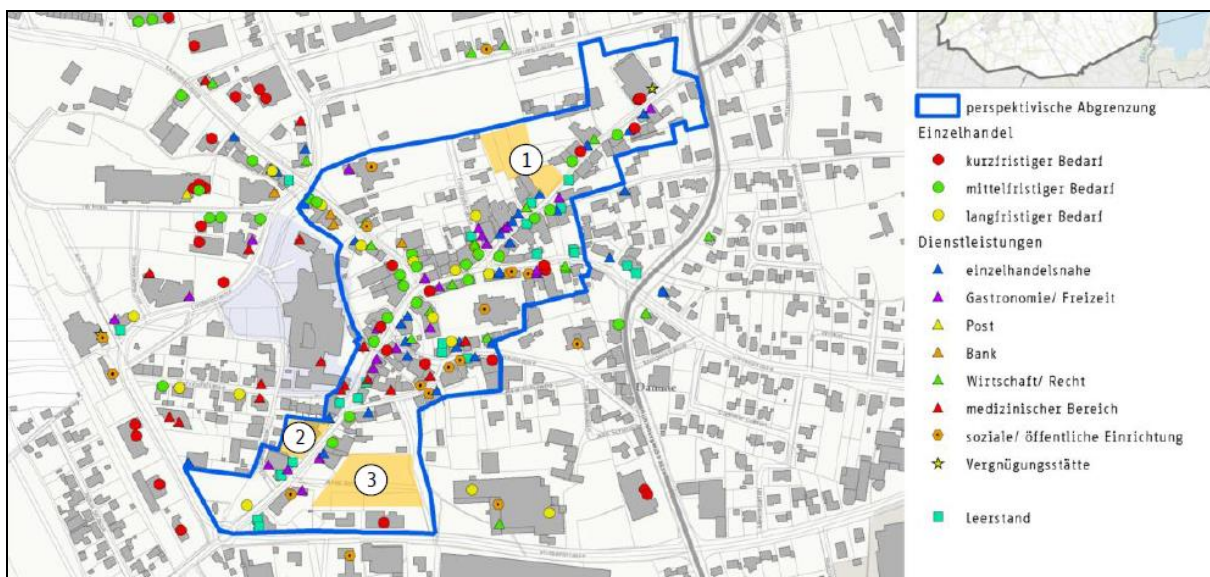


Abb. 5: Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Damme

In diesem Zusammenhang wurde auch die sogenannte „Dammer Liste“ beschlossen, nach der sich die Zulässigkeit einzelner Sortimente je nach Lage im Stadtgebiet ergibt.

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
sonstige zentrenrelevante Sortimente • Babyausstattung • Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung allgemein • Bücher • Campingartikel • Computer, Kommunikationselektronik • Elektrokleingeräte • Elektrogroßgeräte • Foto, Video • Glas, Porzellan, Keramik • Haus-, Heimtextilien, Stoffe • Haushaltswaren/ Bestecke • Hörgeräte • Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Kinderwagen, -sitze • Leder- und Kürschnerwaren • Musikalien • Nähmaschinen • Optik • Sanitätswaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte • Schallplatten, CDs, Video • Uhren/Schmuck • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen und Jagdbedarf	• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beleuchtungskörper, Lampen • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Boote und Zubehör • Büromaschinen (ohne Computer) • Fahrräder und Zubehör • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Farben, Lacke • Fliesen • Gardinen und Zubehör • Gartenhäuser, -geräte • Holz • Installationsmaterial • Kamine, Kachelöfen • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Matratzen • Maschinen und Werkzeuge • Möbel (inkl. Büromöbel) • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Zooartikel – lebende Tiere und Tiermöbel • Zooartikel-Tiernahrung und -zubehör
nahversorgungsrelevante Sortimente • Arzneimittel • Schnittblumen • Drogeriewaren • Kosmetika und Parfümerieartikel • Nahrungs- und Genussmittel • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Reformwaren • Zeitungen/ Zeitschriften	

Abb. 6: Beschlossene „Sortimentsliste“ aus „Stadt Damme - Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzeptes“ des Büro Dr. Acocella 2016 („Dammer Liste“)

5 INHALTE DER SATZUNG

Die Stadt Damme sieht für das Plangebiet nur einen geringen inhaltlichen Regelungsbedarf, weil die angrenzenden Bereiche westlich der Straße Hinter den Höfen bereits hinreichend prägend wirken, um über die Zulässigkeit von Vorhaben im Rahmen des § 34 BauGB entscheiden zu können. Die Stadt stellt daher die vorliegende Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB auf. Diese bietet unter Rückgriff auf § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB die Möglichkeit, als sogenannte Klarstellungs- und Ergänzungssatzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) sowie einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Innenbereichssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, soweit nicht in der Satzung geregelt, zukünftig nach § 34 BauGB. Zur Steuerung der Entwicklung können in einer Innenbereichssatzung auch einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Hiervon macht die Stadt Damme im vorliegenden Fall Gebrauch.

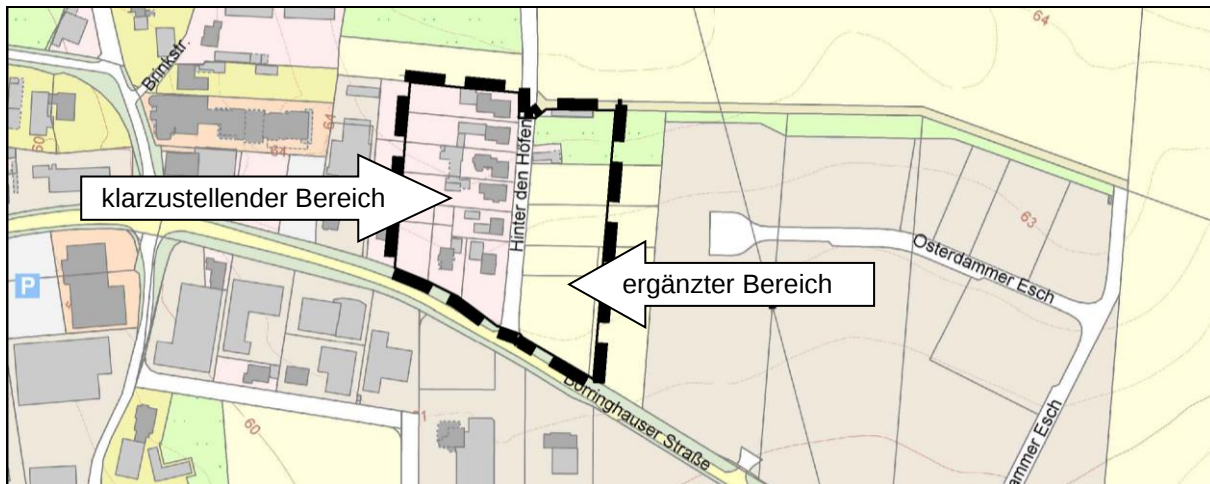


Abb. 7: Abgrenzung der Satzungsgebiete

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet westlich der Straße Hinter den Höfen dominiert bislang eine wohnbauliche Nutzung, wobei entlang der Borringhauser Straße insgesamt betrachtet ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe besteht. Zwar ist das Gewerbegebiet östlich des Geltungsbereiches dieser Innenbereichssatzung bislang nicht vollständig bebaut, da die Stadt Damme jedoch seit Jahren von einer anhaltend guten wirtschaftlichen Entwicklung profitiert und auch weiterhin eine starke Nachfrage nach Gewerbegrundstücken verzeichnet, ist die weitere Bebauung der Gewerbeflächen östlich des Plangebietes mittelfristig zu erwarten.

Die nun mögliche Bebauung östlich der Straße Hinter den Höfen soll der Funktion als Übergangsbereich zwischen dem Gewerbegebiet östlich des Plangebietes und dem im westlichen Teil des Plangebietes beginnenden Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gerecht werden und gleichzeitig sollen dort gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher gestellt werden.

Um dies zu erreichen, sind im östlichen Teil des Plangebietes ausschließlich Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Dies entspricht der Zulässigkeit von Wohnen in Gewerbegebieten gem. § 8 BauN-VO. Zudem werden Emissionskontingente als Art der zulässigen Nutzungen festgesetzt. Damit erfolgt auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung (siehe Kap 7) eine Abstufung sowohl in Bezug auf die Lärmemissionen aus dem Plangebiet selbst als auch hinsichtlich der Immissionen, die aus dem im Bebauungsplan Nr. 154 festgesetzten Gewerbegebiet auf das Satzungsgebiet einwirken.

Im westlichen Teil des Plangebietes soll die Art der Bebauung jedoch auch weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt werden. Daher werden für den westlichen Teil diesbezüglich keine Festsetzungen getroffen.

Beschränkungen zum Einzelhandel

Zum Schutz der Versorgungsbereiche der Stadt Damme werden entsprechend des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des Plangebietes Einzelhandels- und Handelsbetriebe mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig sein. Zur Klarstellung der Abgrenzung der nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente wird die am 20.06.2016 vom Rat beschlossene Sortimentsliste in die textliche Festsetzung aufgenommen.

Gebäudehöhe

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung wird festgesetzt, dass Gebäude mit einer Höhe bis zu 15 m errichtet werden dürfen. Dies berücksichtigt zum einen die vorhandenen baulichen Strukturen im Plangebiet und zum anderen die östlich angrenzend zulässige Bebauung, die durch den Bebauungsplan Nr. 154 ebenfalls auf eine Höhe von 15 m begrenzt ist. Über das Gebiet verläuft außerdem eine Richtfunktrasse, die durch höhere Gebäude gestört würde.

6 VERKEHR

Durch das Plangebiet verläuft die Gemeindestraße Hinter den Höfen. Diese mündet in die südlich des Plangebietes gelegene Borringhauser Straße (Kreisstraße 273).

Westlich dieser Einmündung beginnt die Ortsdurchfahrt für die Stadt Damme. Somit liegt der westlich der Straße Hinter den Höfen gelegene Teil des Satzungsbereiches innerhalb der Ortsdurchfahrt. Der östliche Teil des Satzungsbereiches liegt dagegen außerhalb der Ortsdurchfahrt.

Da sich der östliche Bereich an einer Kreisstraße außerhalb einer festgelegten Ortsdurchfahrt befindet, wären neue Zufahrten zur Kreisstraße nur über Ausnahmegenehmigungen als Sondernutzung gem. § 18 NStrG möglich. Aufgrund dieser Vorgabe werden die Grundstücke der neu zu entstehenden Bebauung im östlichen Teil des Plangebietes über die Straße Hinter den Höfen zu erschließen sein. Darüber hinaus dürfen Hochbauten jeder Art in der Regel außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht näher als 20 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße 273 errichtet werden. Diese Vorgaben werden bei späteren Bauvorhaben zu beachten sein. Hierzu wurden Hinweise in die Planurkunde aufgenommen.

Westlich des Plangebietes befindet sich an der Borringhauser Straße in fußläufiger Entfernung die Bushaltestelle „Damme (Dümmer) Ost“, von welcher über die Linie 696 Verbindungen nach Damme (Stadtmitte), Steinfeld, Vechta ZOB und Lohne bestehen.

Da der östliche Bereich des Plangebietes bereits überwiegend bebaut ist und somit eine zusätzliche Bebauung hauptsächlich östlich der Straße Hinter den Höfen zu erwarten ist, ist nur eine geringfügige zusätzliche Bebauung und damit auch nur unerheblich mehr Verkehr zu erwarten. Weitere Anforderungen an den Straßenausbau sind daher nicht zu stellen.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rand der Stadt Damme, der Nähe zu Gewerbegebieten und der Kreisstraße 273 (Borringhauser Straße) ist im Plangebiet mit Immissionen aus der Landwirtschaft, gewerblichen Immissionen und Verkehrslärm zu rechnen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Im Plangebiet ist mit geruchsbedingten Immissionen zu rechnen, da in der Nähe sowohl landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe als auch landwirtschaftliche Nutzflächen liegen. Die Hofstellen in der Umgebung des Plangebietes sind aufgrund ihrer Ortsrandlage mit der nahegelegenen, bereits vorhandenen Wohnbebauung nur als eingeschränkt entwicklungsfähig zu bezeichnen.

Im westlichen Teil des Satzungsbereiches, welcher bereits bebaut ist, besteht das Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen seit vielen Jahren. Bei späteren Bauvorhaben, ist je nach dann gegebener Situation

im Einzelfall nachzuweisen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen vorliegen. Gegebenenfalls kann aufgrund entgegenstehender immissionsschutzrechtlicher Belange keine Baugenehmigung erteilt werden.

Für Gewerbebetriebe ohne Wohnnutzung sind dabei je nach geplanter Nutzung entsprechende Bewertungen anzustellen.

Gewerbelärm

Die westlich der Straße Hinter den Höfen befindliche Wohnnutzung weist den Schutzanspruch eines Mischgebietes auf. Diese Wohnnutzungen werden im Wesentlichen durch die Geräuschemissionen der umliegenden Gewerbeflächen belastet. Diese Gewerbeflächen wurden zum Teil im Rahmen der Aufstellung der zugehörigen Bebauungspläne mit Emissionskontingenten belegt. In direkter Umgebung des Satzungsbereiches liegen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 154, Nr. 152 und Nr. 42a.

Östlich des Plangebietes wurden mit dem Bebauungsplan Nr.154 "Gewerbegebiet Nördlich Borringhauser Straße" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umfangreiche gewerbliche Nutzungen geschaffen. Der Bebauungsplan Nr. 154 setzt Emissionskontingente fest, die in dem Richtungssektor B (zum Satzungsgebiet gerichtet) mit einem Zusatzkontingent von 11 dB(A) (tags)/ 12 dB(A) (nachts) versehen sind. Die Bebauung im westlichen Teil des Satzungsgebietes wurde bei der Festlegung der Emissionskontingente sowie der Zusatzkontingente bereits als gemischte Nutzung berücksichtigt. Da die Immissionsrichtwerte dort bereits erreicht werden, ist davon auszugehen, dass Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im östlichen Teil des Satzungsgebiets vorliegen werden. Südlich der Borringhauser Straße befinden sich im Bebauungsplan Nr. 42a sowie Bebauungsplan Nr. 152 ebenfalls Gewerbegebiete. Im Bebauungsplan Nr. 152 wurden ebenfalls Emissionskontingente festgesetzt, wohingegen im Bebauungsplan Nr. 42a bisher keine Einschränkungen bezüglich der Gewerbelärmemissionen getroffen wurden.

Da die Umgebung des Plangebietes durch die vorhandene und weitere zulässige gewerbliche Nutzungen vorbelastet ist, wurde die itap GmbH beauftragt, ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen und zu prüfen, welche gewerblichen Geräuschemissionen von dem Plangebiet ausgehen könnten, ohne dass es zu Konflikten in Bezug auf Geräuschemissionen kommen würde. Hierbei sind auch Vorbelastungen aus den Gewerbe- und Industriegebieten in den Bebauungsplänen Nr. 94, Nr. 109, Nr. 116, Nr. 129 und Nr. 160 berücksichtigt worden. Im Rahmen des Gutachtens wurden auch die nördlich der vorliegenden Innenbereichssatzung sowie des Bebauungsplanes Nr. 154 gelegenen Flächen berücksichtigt, die potenziell für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen, aber noch nicht bauleitplanerisch gesichert sind.

Zur Beurteilung der Geräuschemissionen im Plangebiet und im Bereich der nördlich geplanten Wohnbebauung sind insgesamt 11 maßgebliche Immissionsorte festgelegt worden (vgl. Abbildung 3 auf Seite 11 des schalltechnischen Gutachtens). Für diese Orte wurde die Vorbelastung betrachtet und ein Planwert festgelegt. Ein solcher Planwert ergibt sich aus den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und der Vorbelastung.

Das Gutachten legt dar, dass im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 die seinerseits verfügbaren Planwerte zur effektiven Ausnutzung des Plangebietes vollständig ausgeschöpft wurden. Dies lässt für eine Zusatzbelastung nur einen geringen Spielraum, der sich nach der TA Lärm aus der sog. „Irrelevanzregel“ ergibt. Das bedeutet, dass die neuen Immissionskontingente an den zu beurteilenden Immissionsorten mindestens 15 dB unterhalb des jeweiligen Orientierungswert nach DIN 18005 liegen müssen, um sicherzustellen, dass auch unter Beachtung der in der Umgebung vorhandenen Vorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten keine unzumutbaren Lärmimmissionen vorliegen.

	DIN 18005	
	Orientierungswerte bezogen auf Gewerbelärm	
	tags	nachts
Mischgebiet	60 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiete	65 dB(A)	50 dB(A)

Unter diesen Voraussetzungen haben sich für die Bereiche östlich der Straße Hinter den Höfen die folgenden maßgeblichen Emissionskontingente ergeben:

Emissionskontingent	
tags [dB(A) pro qm]	nachts [dB(A) pro qm]
50,0	36,0

Um sicherzustellen, dass es nicht zu Konflikten in Bezug auf Geräuschimmissionen an der vorhandenen und nördlich des Plangebietes geplanten Wohnbebauung kommt, werden daher im Teilgeltungsbereich östlich der Straße Hinter den Höfen entsprechende Festsetzungen zur Art der Gewerbenutzung hinsichtlich des Emissionsverhaltens der Betriebe getroffen.

Verkehrslärm

Südlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 273 (Borringhauer Straße). Auf Höhe des östlichen Teils des Plangebietes besteht keine Geschwindigkeitsbegrenzung, so dass hier die zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw 100 km/h und für Lkw 80 km/h beträgt. Da sich jedoch auf Höhe des Plangebietes unmittelbar vor der Einfahrt zur Straße Hinter den Höfen die Ortseinfahrt befindet und ab dort ein Tempolimit vom 50 km/h für Pkw und Lkw besteht, ist eine tatsächliche Ausnutzung der Höchstgeschwindigkeit in diesem Bereich nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Aufstellung des östlich des Plangebietes gelegenen Bebauungsplanes Nr. 154 wurde durch die Firma itap GmbH ein Gutachten bezüglich der zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen erstellt. Danach sind die Bereiche entlang der Borringhauser Straßen erheblich mit Verkehrslärm belastet.

Da im östlich Teil des Plangebietes aufgrund der Bauverbotszone von 20 m sowieso keine Bebauung unmittelbar an den Straßen stattfinden kann, ist eine Bebauung in den am stärksten betroffenen Bereichen nicht möglich. In den übrigen Bereichen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, ob Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzfenster) je nach geplanter Art der Nutzung vorgenommen werden müssen.

8 NATUR UND LANDSCHAFT

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind entsprechend § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 9 Abs. 1a BauGB auch bei der Aufstellung der vorliegenden Satzung zu berücksichtigen.

Bestandssituation



Der Satzungsbereich besteht aus zwei Teilbereichen. Während die Flächen westlich der Straße an den Höfen durch die vorhandene Bebauung (X) mit neuzeitlichen Ziergärten (PHZ) geprägt sind, wird der östlich der Straße gelegene Bereich überwiegend intensiv landwirtschaftlich (A) genutzt. Lediglich der nördliche Teil östlich der Straße, wo sich mehrere kleine Schuppen (X) befinden, weist Grünlandstrukturen (G) auf.

Abb. 8: vorhandene Biotoptypen

Landschaftsbildprägende Gehölzstrukturen sind in dem bislang intensiv ackerbaulich genutzten östlichen Teil des Gebietes kaum vorhanden. Lediglich im Bereich der Schuppen befinden sich einige Gehölze, die überwiegend aus Obstbäumen bestehen. Im westlichen Teil des Plangebietes, welcher durch die vorhandene Bebauung geprägt ist, befinden sich siedlungstypische Gehölze.

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand im Übergangsbereich bebauter Siedlungsstrukturen zur offenen, zum Teil stark ausgeräumten Agrarlandschaft. Das Landschaftsbild ist zudem durch die südlich des Plangebietes gelegene gewerbliche Nutzung geprägt. Zukünftig werden auch östlich des Plangebietes gewerbliche Nutzungen vorhanden sein, so dass das Plangebiet entlang der Borringhauser Straße von Bebauung eingefasst sein wird. Störend im Landschaftsbild wirkt zudem eine östlich des Plangebietes verlaufende 110 kV-Hochspannungs-Freileitung. Aufgrund dieser Vorbelastungen ist dem Landschaftsbild eine geringe Bedeutung beizumessen.

Die vorliegende Planung liegt nicht in Bereichen von FFH – Gebieten und Vogelschutzgebieten. Die Ausläufer des FFH-Gebietes Dammer Berge liegen etwa 1,7 km nordwestlich 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 Dümmers in großer Flächenausdehnung vorhanden. Die Entfernung zu

diesen Gebieten beträgt mehr als 5 km. Ein Wirkzusammenhang zwischen dieser Planung und den FFH- und Vogelschutzgebieten kann aufgrund der Entfernung zu diesen Gebieten ausgeschlossen werden.

Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung der Satzung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Es werden zusätzliche Flächen durch Bebauung und Versiegelung einer intensiveren Nutzung zugeführt. Die bevorstehenden Eingriffe bestehen insbesondere in der Überbauung und Versiegelung bislang offener Bodenflächen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Bereich westlich der Straße Hinter den Höfen bereits durch Wohngebäude und die zugehörigen Nebenanlagen versiegelt ist.

Ausgehend von einer Versiegelung von ca. 80 % der bisherigen Ackerfläche östlich der Straße Hinter den Höfen ist bei der geplanten Bebauung von einer zusätzlichen Versiegelung von bis zu 6.840 m² auszugehen. 80% entsprechen dem Grad der Versiegelung der zulässigen gewerblichen Bebauung in den angrenzenden Gewerbegebieten. Die übrigen Grundstücksbereiche (1.710 m²) werden wahrscheinlich als neuzeitliche Ziergärten entwickelt.

Da das Satzungsgebiet nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild hat und in der Satzung Bauhöhenbeschränkungen aufgenommen wurden, ist durch die geplante geringfügige Erweiterung der Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Eingriffsbilanzierung

Für die bereits bebauten Bereiche der Satzung (westlich der Straße Hinter den Höfen), für welche der Innenbereich lediglich klargestellt wird, ist eine Eingriffsbilanzierung nicht erforderlich.

Für die Bereiche der Satzung, welche östlich der Straße gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einbezogen werden, ist jedoch über die Vermeidung und ggf. über einen erforderlichen Ausgleich der zu erwartende erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden (gem. § 18 BNatSchG). Hierzu ist eine Eingriffsbilanzierung erforderlich. Die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell. Bei diesem Modell werden die Biotoptypen nach Drachenfels erfasst und nach den im Modell vorgegebenen Regeln mit Wertstufen (WS) versehen.

Kürzel	Bezeichnung Biotoptyp	WS	Bestand		Planung	
			Fläche m ²	WE	Fläche m ²	WE
G	Grünland	1,3	1.460	1.898	-	-
A	Acker	1,0	6.670	6.670	-	-
X	Gebäude/ versiegelte Fläche	0,0	420	0	6.840	0
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten	1,0	-	-	1.710	1.710
Summe			8.550	8.568	8.550	1.710
			Kompensationsbilanz		- 6.858	

Nach der Berechnung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 6.858 Werteinheiten.

Werteinheiten, zu dessen Ausgleich auf zwei Kompensationsmaßnahmen in den Flächenpools „Falkenhardt“ und „Boller Moor“ der Flächenagentur GmbH im Städtequartett (Damme, Diepholz, Lohne, Vechta) zurück-

gegriffen wird. Bei der Fläche „Falkenhardt“ handelt es sich um eine Ackerfläche in der Gemarkung Asche (Flur 15, Flurstücknummer 14/46), welche in eine Waldfläche (Laubwald) umgewandelt wird (vgl. Anlage). In diesem Flächenpool werden 714 m² mit einem Kompensationsumfang von 1.249 Werteeinheiten der vorliegenden Innenbereichssatzung zugeordnet, die für die externe Kompensation der vorliegenden Planung zur Verfügung stehen. Bei der Fläche „Boller Moor“ handelt es sich um ein intensiv genutztes Grünland in der Gemarkung Asche (Flur 1, Flurstücknummer 102/62), welche extensives Grünland umgewandelt wird (vgl. Anlage). Durch den daraus erzielten Aufwertungsfaktor von 1,1 ergeben sich für die 5.130 m² große Teilfläche 5.609 Werteeinheiten, die für die externe Kompensation der vorliegenden Planung zur Verfügung stehen.

Artenschutz

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.

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. 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

Für die Bauleitplanung wird der Anwendungsbereich der o.g. Zugriffsverbote durch § 44 Abs. 5 BNatSchG modifiziert: sie gelten nur für die Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die europäischen Vogelarten. Die nur national durch die Bundesartenschutzverordnung unter Schutz gestellten Arten sind hingegen von den Zugriffsverboten ausgenommen.

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

Im Hinblick auf die mögliche Bedeutung des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vogelarten ist von der Betroffenheit allgemein verbreiteter Arten in Ortslagen mit altem Gehölz- und Gebäudebestand auszugehen. Aufgrund der vorhandenen Baum- und Gebäudestrukturen ist das Vorkommen von Fledermäusen möglich. Es wird aber davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Um Tötungen geschützter Arten zu vermeiden, sollte die Beseitigung von Gehölzen sowie Gebäuden nicht zwischen dem 1. März bis

30. September erfolgen oder es ist eine naturschutzfachliche Begleitung der Maßnahme vorzunehmen. Aus Vorsorgegesichtspunkten wird in der Planzeichnung ein Hinweis zum Artenschutz aufgenommen. 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.

Auch wenn sich die vorliegende Satzung 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.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Alle notwendigen leitungsgebundenen Versorgungseinrichtungen sind in den vorhandenen Straßen vorhanden und können von dort genutzt werden.

Die Oberflächenentwässerung soll durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen.

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

Der Stadt Damme sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt.

10 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich der Satzung	20.140 m ²
-----------------------------	-----------------------

11 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der Innenbereichssatzung „Hinter den Höfen“ öffentlich in der Zeit vom 13.02.2019 bis zum 20.03.2019 ausgelegen.

Damme, den

.....

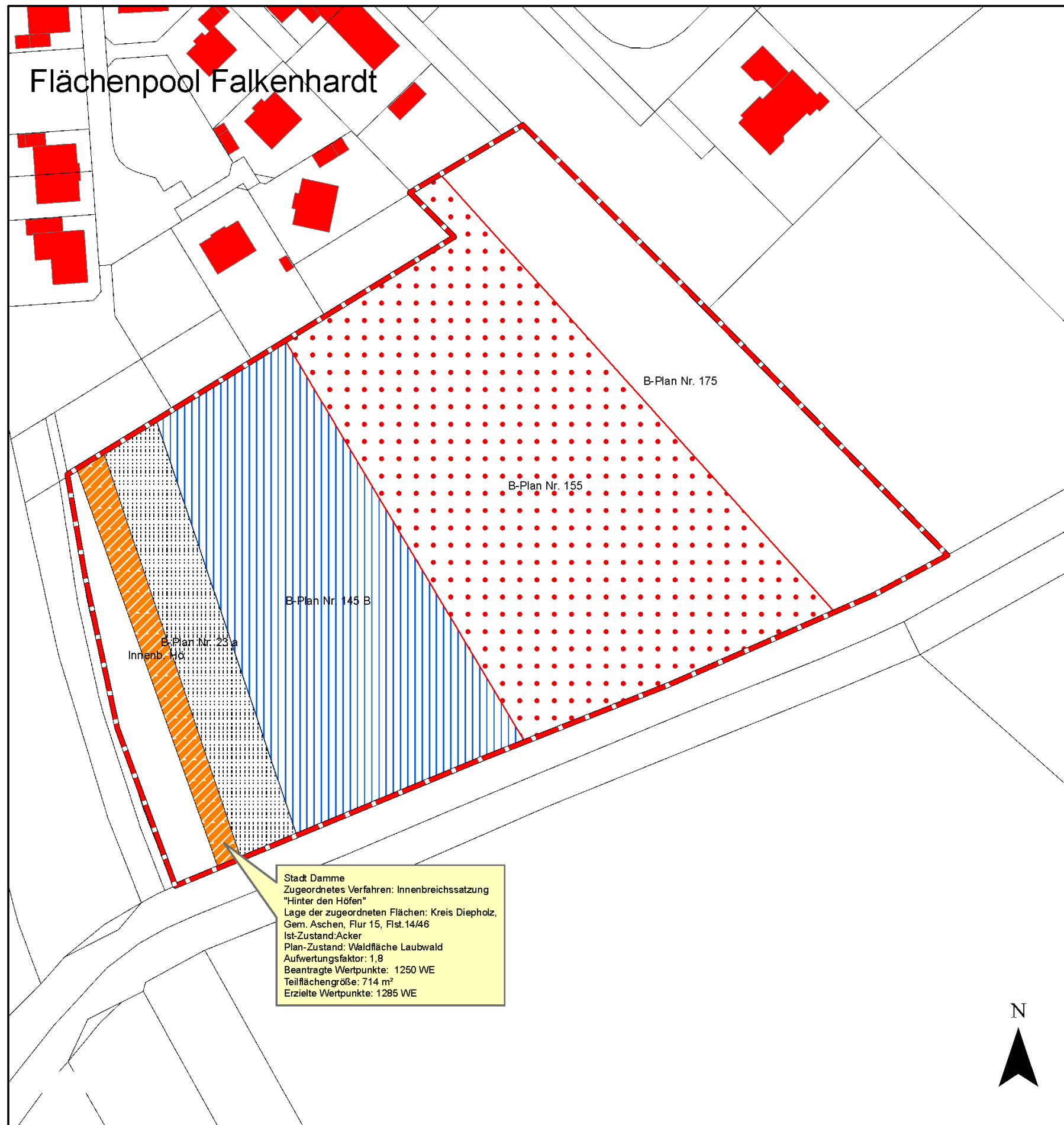
(Bürgermeister)

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Damme zusammen mit der Innenbereichssatzung „Hinter den Höfen“ in der Sitzung am 28.05.2019 beschlossen.

Damme, den

.....

(Bürgermeister)



Legende

Zugeordnete Verfahren

NAME VERFAHREN

-  Stadt Lohne B-Plan Nr. 145 B Fladderweg
-  Stadt Lohne B-Plan Nr. 155 Sport und Mehrzweckhalle Vechtaer Strasse
-  Stadt Diepholz B-Plan Nr. 23 a Heckenweg
-  Stadt Damme Innenbereichssatzung "Hinter den Höfen"
-  Eigentum Flächenagentur GmbH

Flächenpool Falkenhardt Zugeordnete Verfahren

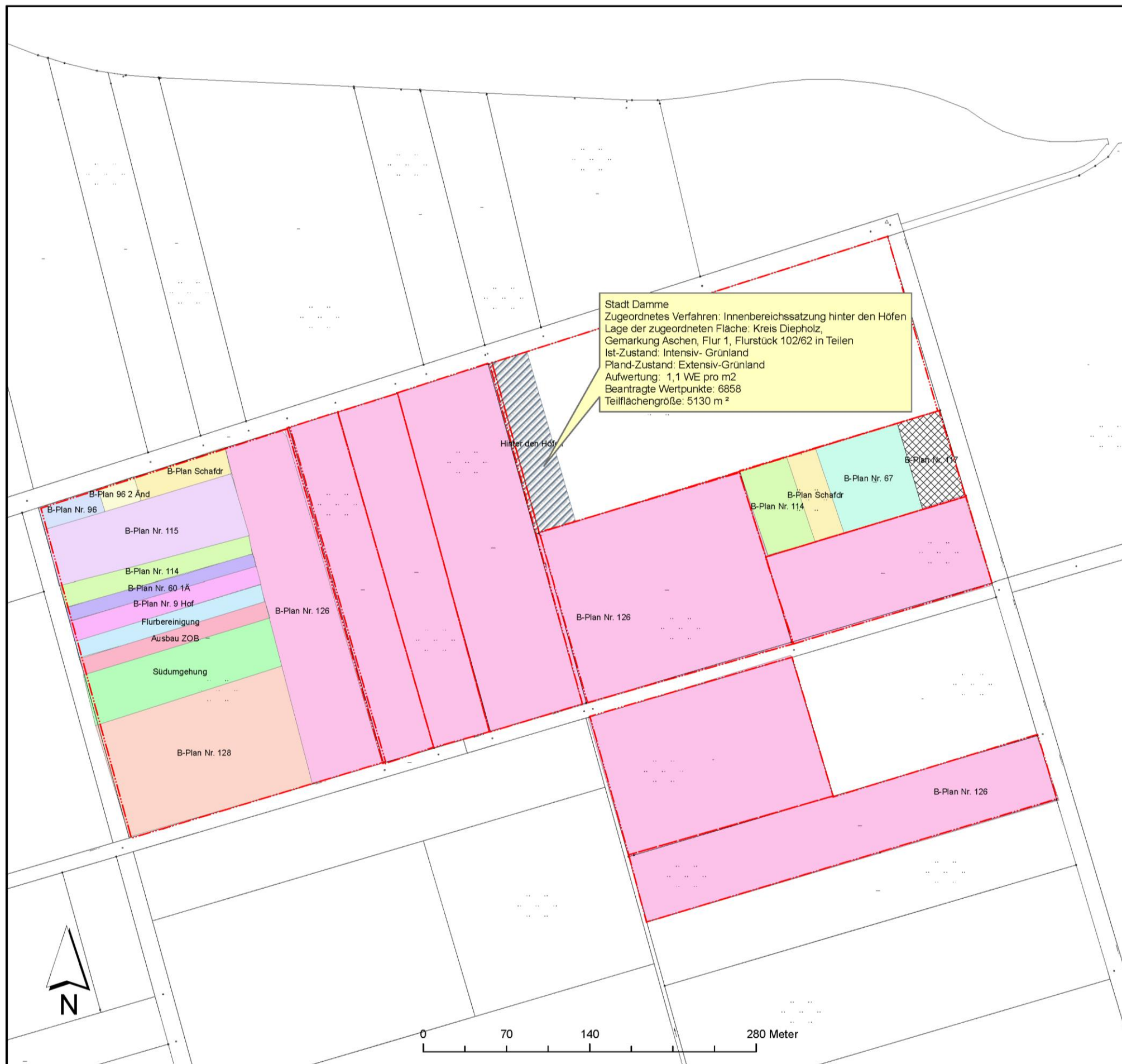
Flächenpool Falkenhardt
Zugeordnete Verfahren

Stadt Damme: Innenbreichssatzung
"Hinter den Höfen"

Bearbeitungsstand: April 2017
Bearbeitung: Dipl. Ing. Dirk Ortland

wir, vier

Flächenpool Boller Moor - Teilfläche Lamping



Zugeordnete Verfahren

- Stadt Lohne B-Plan Nr. 115
- Stadt Damme Ausbau ZOB
- Stadt Lohne B-Plan Nr. 96 2 Änd.
- Stadt Damme B-Plan Nr. 114
- Stadt Vechta B-Plan Nr. 126
- Stadt Vechta B-Plan Nr. 128
- Stadt Lohne B-Plan Nr. 60 1 Änd.
- Stadt Diepholz B-Plan Nr. 9 Hof Grelle
- Stadt Lohne B-Plan Nr. 96
- Stadt Diepholz B-Plan Schafdrift
- Stadt Damme Flurbereinigung
- Stadt Damme B-Plan Nr. 67
- Stadt Damme B-Plan Nr.117
Damme West II
- Stadt Damme
Innenbereichssatzung
Hinter den Höfen
- Eigentum Flächenagentur GmbH

Flächenagentur GmbH
im Städtequartett

wir, vier
damme - diepholz - lohne - vechta
FLÄCHENAGENTUR GmbH im Städtequartett

Flächenpool Boller Moor
Zugeordnete Verfahren
Stadt Damme
Innenbereichssatzung
Hinter den Höfen

Bearbeitungsstand: November 2018
Bearbeitung: Dipl. Ing. Dirk Ortland