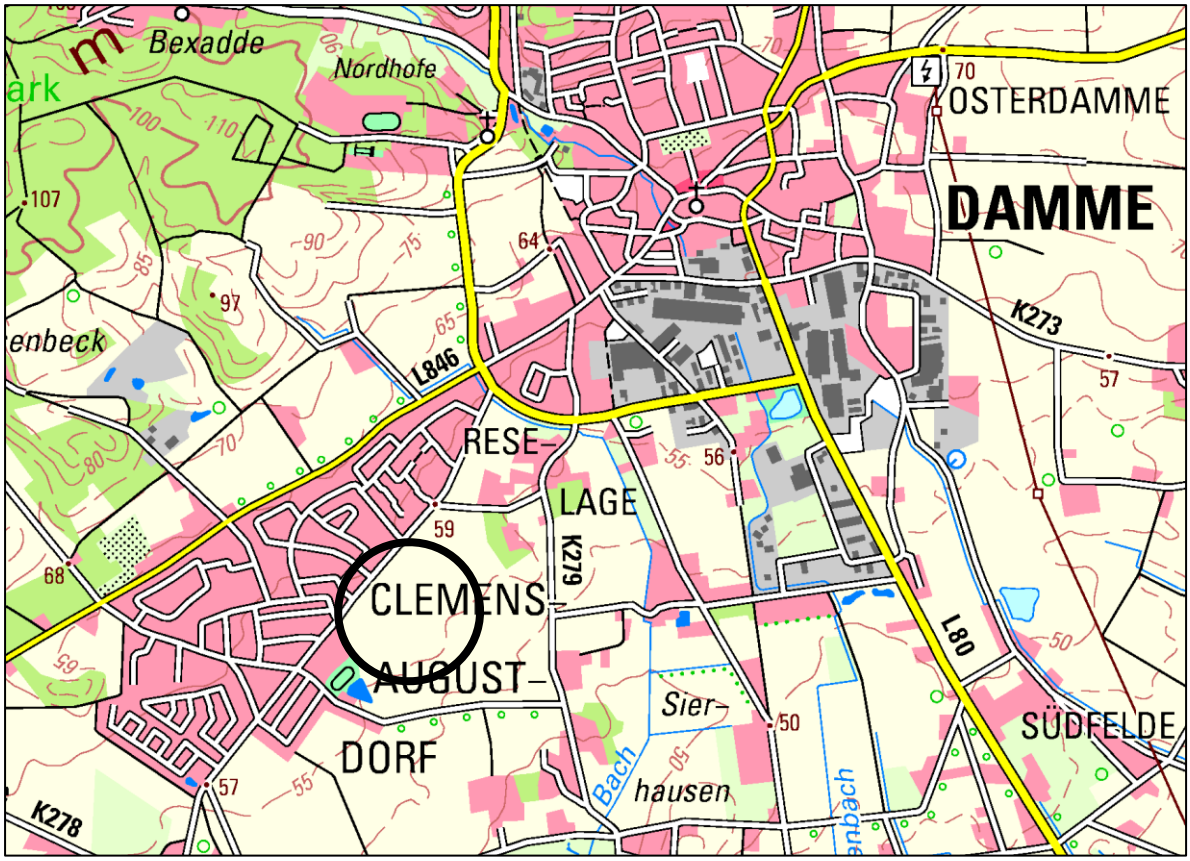
Stadt Damme

1. Änd. B-Plan Nr. 190 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße III“

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan im Vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nach BauGB und BauNVO



Übersichtsplan (Ohne Maßstab)

ABSCHRIFT

Stand: Januar 2022

Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Oldenburg
Gartenstraße 17 | 26122 Oldenburg
Tel.: 0441-95094-0
E-Mail: info-oldenburg@nlg.de
www.nlg.de

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines ... 3
1.1 Planungsanlass ... 3
1.2 Demografische Entwicklung ... 3
1.3 Lage des Plangebietes / Bestand ... 4
2 Planungsvorgaben ... 5
2.1 Landesraumordnungsprogramm ... 5
2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan ... 6
2.3 Naturräumliche Gliederung / Landschaftsplan ... 6
2.4 Wirksamer Bebauungsplan ... 7
3 Städtebauliches Konzept ... 8
4 Inhalt des Bebauungsplanes ... 8
4.1 Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 ... 8
4.2 Bestehende Festsetzungen, Hinweise und Bauvorschriften B-Plan 190 ... 8
5 Ver- und Entsorgung ... 16
5.1 Wasserversorgung ... 16
5.2 Löschwasserversorgung ... 16
5.3 Schmutzwasserbeseitigung ... 16
5.4 Abfallbeseitigung ... 16
5.5 Energieversorgung ... 16
5.6 Telekommunikation/ Breitbandversorgung ... 16
6 Oberflächenentwässerung ... 17
7 Immissionsschutz ... 18
8 Flächen ... 19
9 Belange des Umweltschutzes ... 20
10 Verfahrensvermerke ... 21

Anlagen

1. Befund zur Baugrunduntersuchung

2. Konstruktive Anforderung für Wohngebäude in erdfallgefährdeten Gebieten sowie Kategorien der Erdfallgefährdung im Gips- und Karbonatkarst

3. Immissionsschutzgutachten im Rahmen der Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. 190

4. Fachbeitrag Artenschutz

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Damme hat den Satzungsbeschluss zum ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 190 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße III“ im Juli 2020 gefasst. Im Rahmen der anschließenden Vermarktung der Grundstücke wurde deutlich, dass die beiden Grundstücke, welche für eine verdichtete Bebauung (WA 2) vorgesehen sind, keine ausreichende Größe für sich mittlerweile ergebende Planungsideen aufweisen. Um das grundsätzliche Ziel, unterschiedliche Wohnformen im Bereich des Baugebietes zu etablieren, gerecht werden zu können, hat sich der Rat der Stadt Damme zu einer Änderung des Bebauungsplanes entschlossen. Die beiden bislang vorgesehenen WA 2-Bereiche sollen demnach in Richtung Süden und Westen erweitert und die Abgrenzung der unterschiedlichen Bauflächen WA 1 und WA 2 verschoben werden. Es wurde daher in der Ratssitzung am 23.02.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 2 abs. 1 und 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren beschlossen.

1.2 Demografische Entwicklung

In der Stadt Damme (Landkreis Vechta) leben laut LSN (Landesamt für Statistik Niedersachsen) 17.177 Einwohner (Stand 30.06.2019)[1]. Gemessen an der Größe der Stadt von 104,39 km² (Stand 31.12.2017)[2] entspricht dies einer Bevölkerungsdichte von 164,55 Einwohner je km². Die Stadt Damme liegt 35 km nördlich des Oberzentrums Osnabrück. Das geplante Baugebiet befindet sich in der Ortschaft Clemens-August-Dorf, unmittelbar südwestlich angrenzend an die Kernstadt Damme.

Die demografische Entwicklung der Stadt Damme, wie auch der des Landkreises Vechta, ist bezüglich der quantitativen Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren positiv. Seit 1990 hat die Bevölkerung in der Stadt Damme um 27,94 Prozent zugenommen, was einem absoluten Wachstum von 3.751 Personen entspricht. Das Bevölkerungswachstum fand hierbei hauptsächlich von 1990 bis 2005 statt, seitdem ist weiterhin ein Zuwachs an Einwohnern zu verzeichnen.

Das überdurchschnittlich hohe Bevölkerungswachstum zwischen 1990 und 2005 in der Stadt Damme setzt sich aus einem Geburtenüberschuss sowie einem Wanderungsgewinn zusammen. Entgegengesetzt zum niedersächsischen Trend ist damit nicht ausschließlich der Wanderungsgewinn, sondern auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung für eine positive Bevölkerungsentwicklung verantwortlich. Aber auch ein Blick auf die entsprechenden Indikatoren von 2005 bis 2019 verdeutlichen einen Geburtenüberschuss von 587 Personen sowie einem Wanderungsgewinn von 625 Personen[3].

Auch zukünftig wird vom LSN für die Stadt Damme von einer wachsenden Bevölkerung bis zum Jahr 2027 (Ausgangsjahr 2017) von +7,47 Prozent ausgegangen. Der prozentuale Anteil der Altersgruppen der 15 – 25 Jährigen (-4,29 Prozent) und 45 – 65 Jährigen (-2,39 Prozent) ist rückläufig, während die 5 – 15 Jährigen (+6,39 Prozent), 25 – 45 Jährigen (+8,38Prozent) sowie die mindestens 65-Jährigen um 33,31 Prozent zunehmen werden. Der Anteil der Altersgruppen der unter 5 Jährigen verändert sich nur unwesentlich um +1,84 Prozent.[4]

[1] © Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabelle A100001G, Zugriff: 15.10.2019
[2] © Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabelle Z0000000, Zugriff: 15.10.2019
[3] © Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabellen Z100003G und A100010G, Zugriff: 15.10.2019
[4] © Landesamt für Statistik Niedersachsen, Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2022 und 2027, Zugriff: 15.10.2019

In den Wohnungsmarktbeobachtungen der NBank werden Wohnungsüberhänge und Neubaubedarfe, unter Einbeziehung der Veränderung der Haushaltszahlen als auch der demografischen Entwicklung, auf Landkreisebene dargestellt. Für Niedersachsen wird weiterhin von steigenden Haushaltszahlen bis zum Jahr 2025 ausgegangen. Daran anschließen wird sich eine Stagnationsphase bis 2033 und von 2033 bis 2040 ist mit einer Schrumpfungsphase zu rechnen. Für den Landkreis Vechta geht der Bericht zur Wohnungsmarktbeobachtung 2019 dennoch von einem Wachstum der Haushaltszahlen zwischen 2017 bis 2040 von ca. 15 Prozent aus[5]. In diesem aktuellen Bericht der NBank übertreffen die Wohnungsneubaubedarfe (ca. 256.000) die Wohnungsüberhänge (ca. 142.000) in Niedersachsen zusammengenommen für Ein, Zwei- und Mehrfamilienhäuser zwischen 2017 und 2040 deutlich[6]. Insbesondere im Landkreis Vechta wird von einem in Ein- und Zweifamilienhäusern von 2017 bis zum Jahr 2040 um 15 Prozent ausgegangen. Der Neubaubedarf bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrifft ca. 21 Prozent des derzeitigen Wohnungsbestands[7]. Darüber hinaus entsteht ein qualitativer Zusatzbedarf aufgrund der Lage, Wohnfläche, von mangelndem Modernisierungszustand oder fehlender Barrierefreiheit von Bestandsbauten. Oft ist hierbei der Neubau die einfachere und kostengünstigere Variante zum Umbau.

Die dargestellte zukünftige Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Damme, in Verbindung mit den skizzierten steigenden Haushaltszahlen und dem daraus resultierenden Neubaubedarf, machen den steigenden Bedarf an neuem Wohnraum in Damme deutlich. Durch die unmittelbare Angrenzung der Ortschaft Clemens-August-Dorf an die Kernstadt mit ihren sozialen Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen ist die Erweiterung des vorhanden Wohnbaugebietes östlich der Rottinghauser Straße in Clemens-August-Dorf auch unter lagespezifischen Aspekten sinnvoll.

1.3 Lage des Plangebietes / Bestand

Der Änderungsbereich im Zentrum des Baugebietes hat eine Gesamtgröße von ca. 0,3 ha. Das Baugebiet befindet sich im Ortsteil Reselage direkt angrenzend an den Ortsteil Clemens-August-Dorf im Südwesten der Stadt Damme und damit ca. 1,6 km entfernt vom Stadtzentrum. Die Anbindung an die Ortsmitte erfolgt über die Rottinghauser Straße.

Das Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist geprägt von einem ausgedehnten Siedlungsbereich zwischen der Vördener Straße (L 846) und der Rottinghauser Straße, der vor allem als Wohngebiet dient, aber auch Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergarten, usw.) vorhält.

In östlicher Richtung befindet sich ein bislang landwirtschaftlich geprägtes Gebiet.

Der Geltungsbereich ist aus dem Übersichtsplan auf der Titelseite dieser Begründung und auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan ersichtlich. Er umfasst die Flurstücke 602, 608 und 609/1 komplett sowie jeweils einen Teil der Flurstücke 601 und 600/1, welche allesamt zu der Flur 99 der Gemarkung Damme gehören.

[5] © NBank, Wohnungsmarktbeobachtung 2019, S. 81 Tab. 8
[6] © NBank, Wohnungsmarktbeobachtung 2019, S. 86 Tab. 13 und S. 87 Tab 14
[7] © NBank, Wohnungsmarktbeobachtung 2019, S. 78 Tab. 5, S. 86 Tab. 13 und S. 87 Tab 14

2 Planungsvorgaben

2.1 Landesraumordnungsprogramm

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den Landkreis Vechta ist das Regionale Raumordnungsprogramm seit dem Jahr 2015 außer Kraft getreten. Maßgebend ist somit das Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsens (LROP).

Für die Stadt Damme enthält das LROP in erster Linie Darstellungen im Randbereich der Kommune. Im Norden der Stadt Damme ist ein Teil des Naturschutzgebietes „Dammer Bergsee“ gelegen. Auf Ebene des LROP handelt es sich dabei zudem um ein Vorranggebiet Biotopverbund und Natura 2000 (FFH-Gebiet). Ebenso liegt im Osten des Stadtgebietes ein Teil des Naturschutzgebietes „Dümmer“, der ebenso als Vorranggebiet Biotopverbund und Natura 2000 (EU-Vogelschutzgebiet und teilweise FFH-Gebiet) dargestellt ist. Im Westen des Stadtgebietes ist ein Teil eines Vorranggebietes zur Rohstoffgewinnung (Sand) dargestellt. Eine kleine Fläche des Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung (Holdorf) befindet sich im Westen des Stadtgebietes. Im Süden des Stadtgebietes befinden sich noch zwei Vorranggebiete für die Torferhaltung. Außerdem führt der Bornbach, ein Vorranggebiet für ein linienhaften Biotopverbund, vom Naturschutzgebiet Dümmer in Richtung Westen.

Aufgrund der räumlichen Distanz der hier in Rede stehenden geplanten Ausweisung eines Wohngebietes östlich der Rottinghauser Straße sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Somit steht die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 geplante Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) den Aussagen des LROP nicht entgegen.

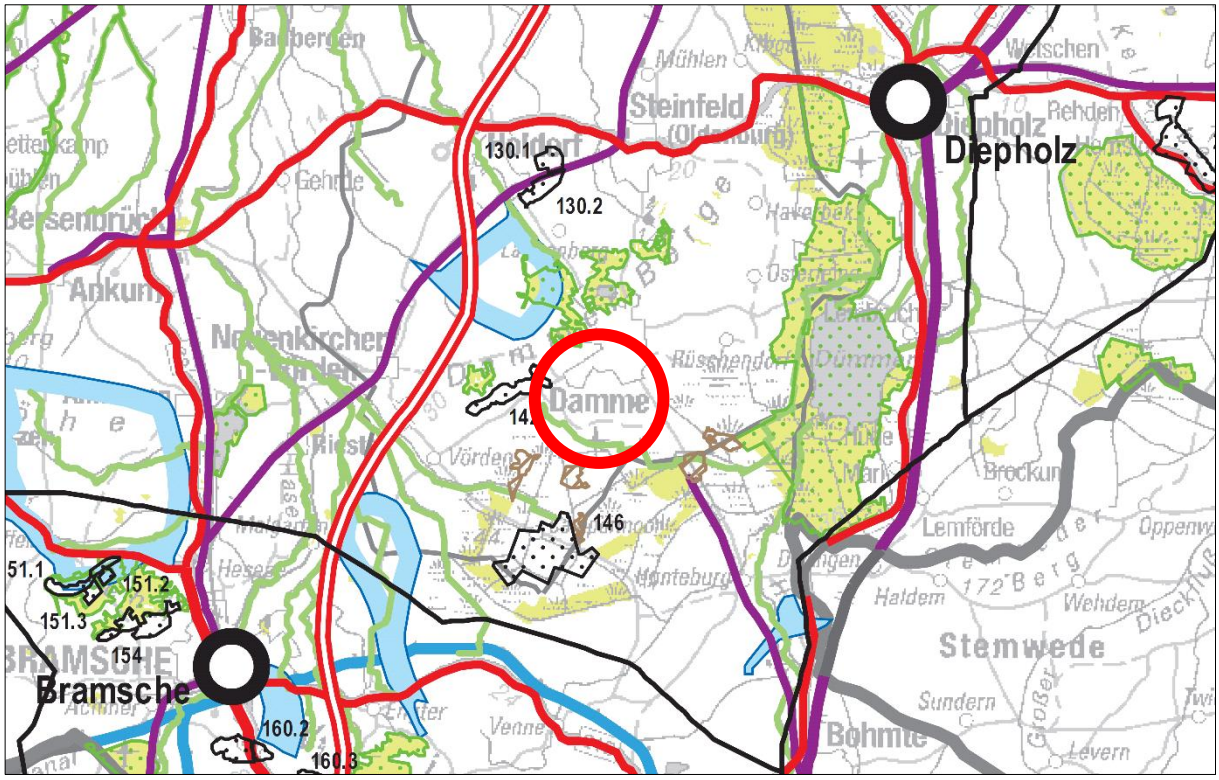


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landes-Raumordnungsprogramm NDS 2017 – ohne Maßstab

2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Damme (FNP) ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Es handelt sich um eine Teilfläche des Teilbereiches D der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Damme aus dem Jahre 2006. Mit der Planänderung hat die Stadt Damme auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Absicht bekundet, den Ortsteil Reselage als Wohnstandort zu sichern und weiter zu entwickeln.

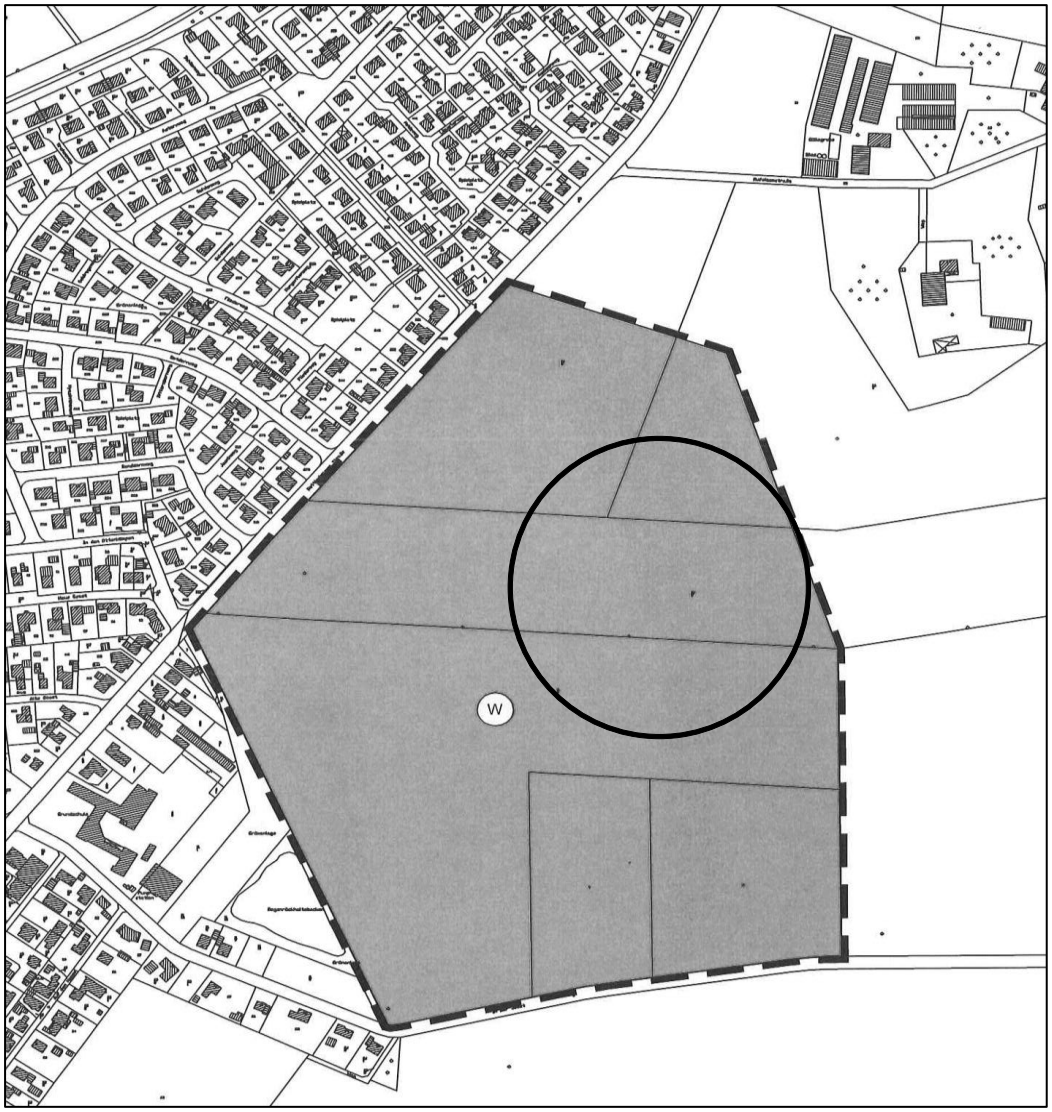


Abbildung 2: Ausschnitt aus der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Damme - ohne Maßstab

2.3 Naturräumliche Gliederung / Landschaftsplan

Das Plangebiet ist Bestandteil des Naturraumes „Dümmer Geestniederung“ und die Geländehöhen betragen zwischen 54 m und 57 m ü. NN.

Bei den anstehenden Böden im Geltungsbereich handelt es sich um Braunerde. Nach Aussage des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 177 ist dies ein ursprünglich natürlicher Boden, dessen oberste Profilschicht im Zuge von landwirtschaftlicher Nutzung durchmischt worden ist. Es handelt sich um einen Boden von allgemeiner, nicht schutzwürdiger Bedeutung.

2.4 Wirksamer Bebauungsplan

Der seit dem Jahr 2020 rechtskräftige, ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 190 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße III“ setzte Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. In der folgenden Abbildung 3 ist der Änderungsbereich rot umrandet. Im Rahmen des hier in Rede stehenden Änderungsverfahrens ist lediglich dieser Bereich von zeichnerischen Änderungen betroffen. Zudem erfolgt eine Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 6 hinsichtlich der Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe, wenn auf den Dachflächen Photovoltaik- oder Solaranlagen angebracht werden.

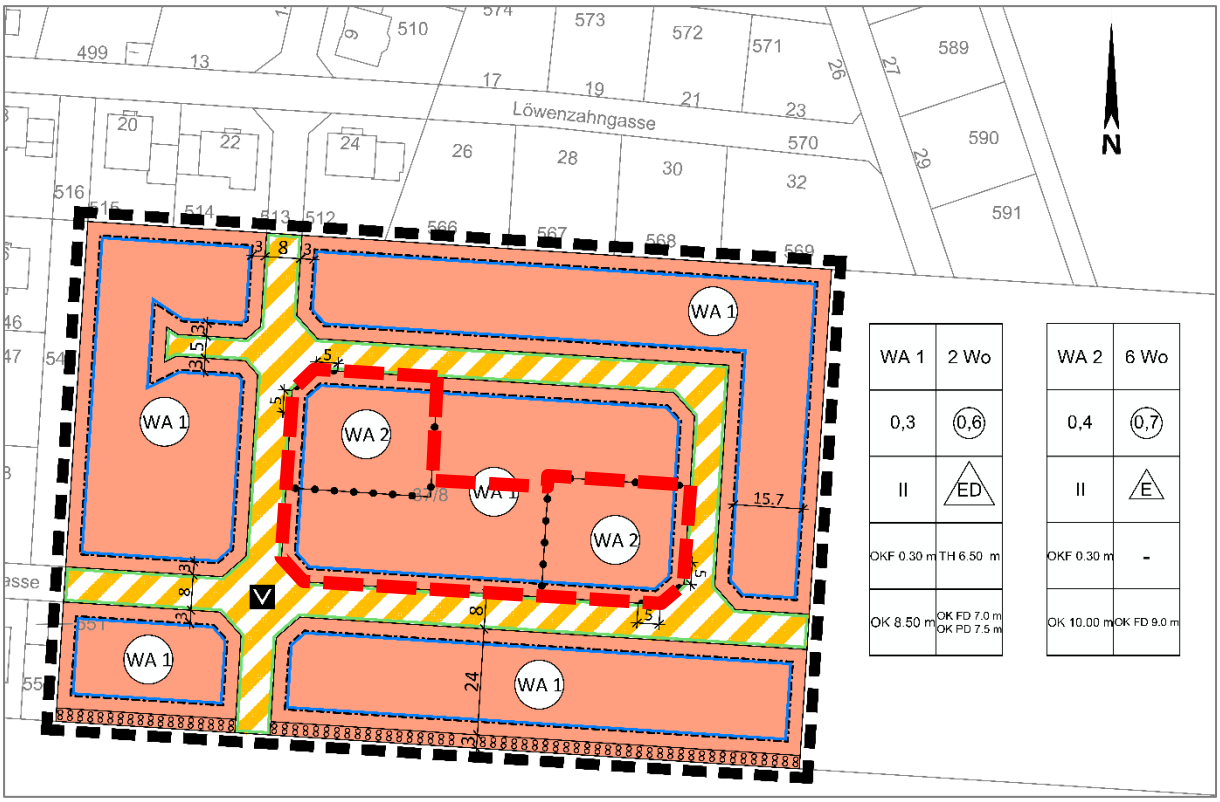


Abbildung 3: Ursprünglicher Bebauungsplan Nr. 190 "Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße III" mit Änderungsbereich
Quelle: Verändert nach Stadt Damme

3 Städtebauliches Konzept

Durch die hier in Rede stehende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 ergeben sich keine grundsätzlichen Änderungen für das Städtebauliche Konzept. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da lediglich die beiden, im Zentrum des Plangebietes gelegenen, WA 2-Bereiche etwas erweitert werden (vgl. Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 190, Kap. 3):

„Im Plangebiet soll zentrumsnah ein Wohngebiet für den klassischen Einfamilienhausbau entwickelt werden und damit die Erweiterung der bestehenden „Wohnbaugebiete Rottinghauser Straße I und II“ erfolgen. Darüber hinaus soll auf zwei Teilflächen auch die Möglichkeit geschaffen werden, Mehrfamilienhäuser zu errichten, um dem steigenden Bedarf nach kleineren Wohnungseinheiten und Mietwohnungen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen gerecht zu werden. Diese Flächen werden an zwei Standorten direkt an der Planstraße innerhalb des Plangebietes vorgehalten. Dadurch erhalten sie eine verkehrsgünstige Lage und bilden eine städtebaulich markante Bebauung.

Die Erschließung des geplanten Baugebietes wird über die beiden Straßen Windröschengasse und einem Anschluss an die Löwenzahngasse erfolgen, welche wiederum an die Rottinghauser Straße anschließen. Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Ringerschließungsstraße. Das Konzept für die Erschließung des vorliegenden Plangebietes berücksichtigt bereits die potentielle Weiterentwicklung in östlicher und südlicher Richtung und damit die Umsetzung der gemäß Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbaufläche. Die Haupterschließungsstraßen werden daher bis an den Geltungsbereich herangeführt.

Ergänzt wird das Netz aus Haupterschließungsstraßen um eine fünf Meter breite Verkehrsfläche, die als Stichstraße die Erschließung von zurückliegenden Grundstücken ermöglicht. Auf diese Weise bilden sich kleine Nachbarschaften und die Versiegelung durch Verkehrsflächen im Plangebiet wird begrenzt.“

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190

Die Grundzüge der Planung werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße III“ nicht berührt. Die inhaltlichen Festsetzungen bleiben allesamt erhalten, wobei die textliche Festsetzung Nr. 6 um einen Satz ergänzt wird. Durch die Ergänzung wird eine Überschreitung der Gebäudehöhe zugunsten von Photovoltaik- oder Solaranlagen im WA 2 ermöglicht.
Zeichnerisch werden im Innenbereich des ursprünglichen Geltungsbereiches die Abgrenzung der Festsetzung der WA 1 und WA 2- Bereiche geändert. Damit werden die beiden ursprünglichen Grundstücke, welche für eine Bebauung mit verdichteten Wohnformen (WA 2) vorgesehen sind, etwas verlagert und erweitert. Gemäß Planungswillen der Stadt Damme entstehen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes so zwei Bereiche für die Errichtung von verdichteten Bauvorhaben. In Nord- Südrichtung soll Fläche für ein Mehrparteienhaus entstehen. Auf der von Westen nach Osten orientierten Baufläche bietet sich Fläche zur Realisierung von Reihenhäusern mit gemeinschaftlichem Garten- und Freiflächenanteil. Auf diese Weise wird eine differenzierte Bebauung im Kern des gesamten Baugebietes entstehen. Gleichzeitig wird durch die Verschiebung der Abgrenzung der WA 1 und WA 2- Bereiche beiden verbleibenden Grundstücken, für die entsprechend des Ursprungsplanes die Festsetzung als WA 1 gelten, Fläche zugeschlagen.

4.2 Bestehende Festsetzungen, Hinweise und Bauvorschriften B-Plan 190

Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 190 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße III“ getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise werden in den nicht betroffenen Bereichen komplett sowie weitgehend auch im Änderungsbereich ihre Gültigkeit beibehalten. Anbei werden daher die ursprünglichen

Festsetzungen etc. aus den ursprünglichen Bebauungsplan aufgeführt: ***(vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 190, Kap. 4.1, 4.2, 4.4, 4.5, 5.1 und 8)***:

„4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Ortsteil Clemens-August-Dorf / Damme-West haben sich in den letzten Jahrzehnten Wohnsiedlungen entwickelt, die von Einfamilienhäusern geprägt sind. Um den Siedlungscharakter beizubehalten und um der Funktion als Wohnstandort gerecht zu werden, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzugsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden innerhalb des WA-Gebietes die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die vorgenannten Nutzungen würden aufgrund ihres Flächenbedarfes sowie den mit der Nutzung einhergehenden, umfangreichen Kfz-Bewegungen, Geruchsimmissionen und möglichem Betrieb auch in den Abend- und Nachtstunden (insb. Tankstellen) der geplanten Wohnnutzung zuwiderlaufen.

Über die vorgenannten Festsetzungen hinaus werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in einem Großteil des Baugebietes Allgemeine Wohngebiete (WA 1) festgesetzt, in denen pro Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Bei Doppelhäusern wird je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zugelassen. Darüber hinaus werden kleinere Bereiche als Allgemeine Wohngebiete (WA 2) festgesetzt, in denen je Einzelhaus bis zu maximal sechs Wohnungen zulässig sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Innerhalb des Plangebietes sollen unterschiedliche Wohnformen eine Berücksichtigung finden, um den unterschiedlichen Nachfragepotenzialen in der Region gerecht zu werden. Hierzu werden in dem neuen Wohngebiet einerseits Allgemeine Wohngebiete (WA 1) festgesetzt, in denen ausschließlich Einzelhäuser- und Doppelhäuser zulässig sind. Diese Festsetzung wird einerseits auf Grund der Ortsrandlage getroffen, um durch eine aufgelockerte Bebauung einen Übergang zur freien Landschaft sicherzustellen, andererseits, um der Nachfrage und der Charakteristik des Ortes zu entsprechen. Des Weiteren werden in Teilbereichen des Plangebietes Allgemeine Wohngebiete (WA 2) festgesetzt, die lediglich eine Bebauung mit Einzelhäusern zulassen und entsprechend der Ausführungen unter Punkt 4.1 die Errichtung von Geschosswohnungsbau ermöglichen.

*Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird im WA 1 mit 0,3 festgesetzt, um einen schonenden Umgang mit Natur und Landschaft zu sichern und den Anteil versiegelter Flächen in den privaten Hausgärten zu mindern. Damit orientiert sich die geplante Bebauung in ihrer Struktur am Erscheinungsbild der angrenzenden Wohngebiete. Die hier gewählte Festsetzung sichert eine dem Ortsbild angepasste aufgelockerte Bebauungsstruktur mit großen Anteilen von Gartenflächen.*

Lediglich in den Bereichen des WA 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit wird der überbaubare Anteil der genannten Grundstücke geringfügig erhöht und eine sinnvolle Bebauung der Flächen mit Wohngebäuden mit bis zu maximal 6 Wohnungen ermöglicht.

*Die **zulässige Grundfläche** dürfte gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, ohne gesonderte Festsetzung im B-Plan, durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können gem. BauNVO zugelassen werden. In einem Bebauungsplan können jedoch hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden.*

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche im WA 1 auf 25 % begrenzt, um aus Gründen des Bodenschutzes eine eindeutige und

angemessene Begrenzung der Bodenversiegelung durch o.a. Anlagen herbeizuführen. Im WA 2 wird die Überschreitung auf maximal 50% begrenzt. Die Nutzung eines Grundstückes für bis zu 6 Wohneinheiten erfordert eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen und Nebenanlagen, die auf dem Grundstück Platz finden müssen. Für eine ordnungsgemäße Unterbringung wird daher eine weitreichendere Überschreitung der Grundflächenzahl zugelassen als in dem restlichen Wohngebiet.

Im Bebauungsplan wird im WA 1 eine maximal zulässige ***Geschossflächenzahl*** *von 0,6 und im WA 2 eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,7 als Obergrenze festgesetzt. Die Geschossflächenzahl gibt dabei an, wie viel Geschossfläche je Quadratmeter Grundfläche zulässig ist. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Dabei wird der höhere Wert für den Geschosswohnungsbau (WA 2) im vorliegenden Bebauungsplan damit begründet, dass die Gebäude in der Regel eine größere überbaute Grund- und Geschossfläche aufweisen als im klassischen Einfamilienhausbau.*

Damit sich die Neubebauung harmonisch in das Umfeld einfügt, wird eine ***maximale Oberkante der Gebäude (OK)*** *für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 von 8,50 m festgesetzt, wobei die maximale Oberkante eines Gebäudes mit Pultdach (PD) 7,50 m und mit Flachdach (FD) lediglich 7,0 m betragen darf. Darüber hinaus wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine maximale* ***Traufhöhe von 6,50 m*** *festgesetzt, um eine einheitliche Gestaltung der Gebäude zu erreichen. Die Traufhöhe bezeichnet in diesem Fall die Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und dem Dach, gemessen am Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit dem aufgehenden Mauerwerk. Das gewählte Maß orientiert sich damit an den Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne, in denen ebenfalls Wohnbebauung realisiert wurde. Den zukünftigen Bauherren soll im vorliegenden Plangebiet die Möglichkeit gegeben werden, weitestgehend nach individuellen Vorstellungen zu bauen.*

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird entsprechend der angestrebten Nutzungsmöglichkeit die maximale Oberkante der Gebäude mit 10,0 m sowie die Oberkante eines Flachdaches mit 9,0 m festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Traufhöhe wird hierbei verzichtet, um die Ausnutzung des Dachgeschosses zur Schaffung von Wohnraum nicht gestalterisch einzuschränken.

Zur eindeutigen Festlegung von Bezugspunkten für die festgesetzten Höhenlagen von geplanten Gebäuden wird zunächst definiert, dass die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OKF) höchstens 0,30 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite liegen darf. Ausnahmen werden im Einzelfall zugelassen. Für den Fall, dass ein Gebäude auf einem Eckgrundstück mit zwei Gebäudeseiten an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzt, so gilt als straßenseitige Gebäudeseite diejenige, auf der sich der Eingangsbereich befindet. Diese Festsetzung erfolgt zur Vermeidung von Bodenauftrag und der damit einhergehenden Schaffung eines neuen Geländereliefs.

Für die Bemessung der maximalen Oberkante der Gebäude ist als unterer Bezugspunkt die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses zugrunde zu legen. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile i. S. der Nds. Bauordnung (Antennenanlagen, Geländer, Schornsteine usw.) für technische Anlagen des Immissionsschutzes und für sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile (Stütz- und Trägersysteme, Seile usw.) zulässig.

Realisiert werden können dabei gemäß Festsetzung im gesamten Geltungsbereich Gebäude mit ***zwei Vollgeschossen****. Der Ausbau eines Dach- Geschosses wird durch die maximale Oberkante der Gebäude von 8,5 bzw. 10,0 Meter (7,0 bzw. 9,0 Meter bei Flachdach) begrenzt. Eine Regulierung der Höhenentwicklung erfolgt somit über die einzuhaltende Gebäudehöhe.*

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 22 BauNVO.

Innerhalb der WA 2-Gebiete wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, dass hier ausschließlich Einzelhäuser zu errichten sind. Die entstehenden Baukörper sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
In den WA 1-Gebieten wird ebenso in offener Bauweise die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Es soll neben dem klassischen Einfamilienhaus auch der Bau von zwei aneinandergebauten Wohnhäusern zulässig sein. Diese Festsetzung soll zu einem einheitlichen städtebaulichen Gefüge mit dem Charakter einer aufgelockerten, offenen Bebauung beitragen.
Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung von Bauteppichen zur Steuerung der Bebauung der Grundstücke. So wird in der Regel zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrenze ein Abstand von 3,0 m festgesetzt, sowie eine Tiefe des Bauteppichs von mindestens 15,70 m. Die Dimensionierung der Bauteppiche ermöglicht eine individuelle Bebauung der Grundstücke bei gleichzeitiger Sicherung von nicht überbaubaren Zonen zwischen den Bauflächen. Auf diese Weise können Sichtachsen von Bebauung freigehalten werden, und es ergibt sich ein weitreichender Schutz vor beeinträchtigender Nachbarbebauung in den von öffentlichen Flächen abgewandten, privaten Gartenzonen.
Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern gekoppelt an die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen bei der Errichtung von Einzelhäusern von mindestens 450 m² und bei der Errichtung von Doppelhäusern mit mindestens 275 m² pro Doppelhaushälfte entspricht der momentanen Nachfrage in Damme. Die entstehenden Wohnhäuser fügen sich in die umgebende Bebauung nordwestlich der Rottinghauser Straße ein, die geprägt ist von locker bebauten Grundstücken zur Eigennutzung. Zudem ermöglicht diese Festsetzung die Errichtung von Geschosswohnungsbauten in den dafür vorgesehenen Bereichen (WA 2).

Es wird festgesetzt, dass je Wohngebäude nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 3,5 Meter zulässig ist. Ausgehend von dieser Zufahrt darf im WA 1 maximal ein offener Stellplatz im Bereich zwischen der Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze angelegt werden.
Überdachte Stellplätze (Garagen, Carports) gemäß § 12 BauNVO müssen gemäß Festsetzung einen Abstand von mindestens 5,0 m zu der erschließenden Verkehrsfläche aufweisen. Diese Festsetzung soll dazu beitragen, beim Ausparken vom Privatgrundstück ein sicheres Auffahren auf die Erschließungsstraße zu gewährleisten.
Auf diese Weise wird verhindert, dass unmittelbar angrenzend an öffentliche Räume bauliche Anlagen entstehen, die die Sicht für alle Verkehrsteilnehmer einschränken und unter Umständen zu einer nicht gewünschten Tunnelbildung führen könnten, welche das harmonische städtebauliche Gefüge beeinträchtigte.
Bei Eckgrundstücken käme es bei der vorbeschriebenen Festsetzung in Bezug auf beide straßenseitigen Bauwichs zu erheblichen Einschränkungen in der Grundstücksausnutzung für Nebenanlagen und Stellplätze. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass auf diesen Grundstücken Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und ihre Zufahrten einen Mindestabstand von 1,0 m zu der Verkehrsfläche einzuhalten haben, die nicht der Erschließung dient (§23 Abs. 5 BauNVO). Der sich ergebende Zwischenraum ist mit einer Hecke oder Sträuchern zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
An den Standorten des WA 2 wird zeichnerisch ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zur Steuerung der Anlage einer verkehrsgünstigen Zufahrt festgesetzt. Die Einschränkung der Zahl und teilweise auch der Lage der Grundstückszufahrten dient der Begrenzung der Zufahrten auf öffentliche Verkehrsflächen und trägt zum einen zu einem weitestgehend ungehinderten Verkehrsfluss und zum anderen zu einer besseren Gestaltungsmöglichkeit der öffentlichen Verkehrsfläche bei.

[…]

4.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt im Plangebiet werden Festsetzungen zur Umsetzung durch die zukünftigen Bewohner getroffen. Diese beziehen sich auf allgemeine Anpflanzungen von Gehölzen je Grundstück.

• Pflanzgebot auf Wohnbaugrundstücken

Um eine Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen ist auf den nicht überbaubaren ***Grundstücksflächen je 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum*** *zu pflanzen und zu erhalten. Die Gartenanlagen sind naturnah zu gestalten. Fensterlose Fassadenflächen sind mit standortgerechten Rankgewächsen zu begrünen.*
Bei Grundstücken, auf denen der südliche Gehölzstreifen herzustellen ist, ist je Grundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

• Südlicher Gehölzstreifen

Entlang des südlichen Geltungsbereiches, wird die Siedlungsentwicklung gemäß Ausweisung im Flächennutzungsplan sich bei Bedarf weiter vollziehen. Hier wird den Grundstückseigentümern vorgegeben, dass in einer Breite von 3 m private Gehölzanpflanzungen vorzunehmen sind. Diese können in die individuelle Gartengestaltung integriert werden und dienen dennoch der randlichen Eingrünung des Plangebietes an dieser Stelle.

Es werden folgende standortgerechte Gehölzarten zugelassen:

Sträucher:	
Crataegus monogyna	*Weißdorn*
Cornus mas	*Kornelkirsche*
Prunus padus	*Traubenkirsche*
Prunus avium	*Vogelkirsche*
Euonymus europaeus	*Pfaffenhütchen*
Prunus spinosa	*Gemeine Schlehe*
Rosa canina	*Hundsrose*
Sambucus nigra	*Schwarzer Holunder*
Viburnum opulus	*Gemeiner Schneeball*
Viburnum lantana	*Wolliger Schneeball*
Corylus avellana	*Hasel*
Frangula alnus	*Faulbaum*
Salix aurita	*Ohr- Weide*
Salix cinerea	*Grau- Weide*
Salix purpurea	*Purpur- Weide*

Laubbäume:	
Betula pendula “Crispa”	*Birke*
Sorbus aucuparia	*Eberesche*
Acer campestre	*Feldahorn*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Crataegus x prunifolia	*Pflaumenblättriger Weißdorn*
Prunus padus	*Traubenkirsche*
Malus sylvestris	*Wildapfel*
Pyrus pyraster	*Wildbirne*

4.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

Die Festlegung von verbindlichen örtlichen Bauvorschriften dient der Schaffung einer städtebaulich gestalterischen Grundordnung für das geplante Baugebiet.
Sie beziehen sich auf die Ausbildung der Dachflächen der Wohngebäude in Bezug auf die Form und die farbliche Gestaltung, sowie auf die einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern.

Darüber hinaus wird für die Einfriedung der Vorgartenfläche (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) die Festsetzung getroffen, dass diese nur in Form einer maximal 1,2 m hohen Hecke aus heimischen Gehölzen erfolgen darf. Diese Festsetzung dient der Schaffung einer grünen raumbildenden Kante im Straßenraum, die einheitlich den privaten vom öffentlichen Bereich trennt.
Der Stadt Damme ist daran gelegen, durch gewisse gestalterische Vorgaben ein ansprechendes Wohngebiet zu schaffen. Dabei soll die Realisierung von individuellen Vorstellungen weitestgehend erhalten bleiben.

5 Nachrichtliche Übernahme

5.1 Richtfunkstrecke

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.190 verläuft die Richtfunkstrecke HY1010-HY3755 in einer Höhe von rund 90 m über dem Boden. Das Funkfeld der Richtfunkstrecke darf nicht durch bauliche Anlagen oder temporäre Hindernisse wie bspw. einen Baukran o.ä. gestört werden.

Erläuterung:
Aufgrund der Stellungnahme der Telekom Technik GmbH wurde eine redaktionelle Änderung der Planunterlagen vorgenommen. Es ist darauf hingewiesen worden, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches die Richtfunkstrecke HY1010-HY3755 befindet und in einer Höhe von ca. 90 m das Funkfeld nicht gestört werden darf. Aufgrund der Tatsache, dass die zukünftigen Gebäude eine Höhe von 10 m nicht überschreiten dürfen, ist nicht davon auszugehen, dass für die Verrichtung von Hochbauarbeiten ein Baukran mit einer Höhe von bis zu 90 m benötigt wird.

[…]

8 Hinweise

8.1 Archäologie / Bodenfunde

Im Vorfeld der Erschließungsarbeiten für das bestehende Wohngebiet östlich der Rottinghauser Str. (Bebauungspläne Nr. 177 und Nr. 180) wurde vorsorglich eine archäologische Prospektion vorgenommen. Da in diesem Zusammenhang keine nennenswerten Funde entdeckt wurden, hat die Stadt Damme im Rahmen des hier in Rede stehenden Bauleitplanverfahrens eine Anfrage bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta gestellt. Es wurde mitgeteilt, dass keine erneute Untersuchung notwendig ist. Dennoch sollte der folgende Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen werden:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unberührt zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8.2 Altlasten / Ablagerungen

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.
Im Falle von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung deuten, ist der Landkreis Vechta umgehend zu informieren. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.
Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen.

8.3 Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

8.4 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten.

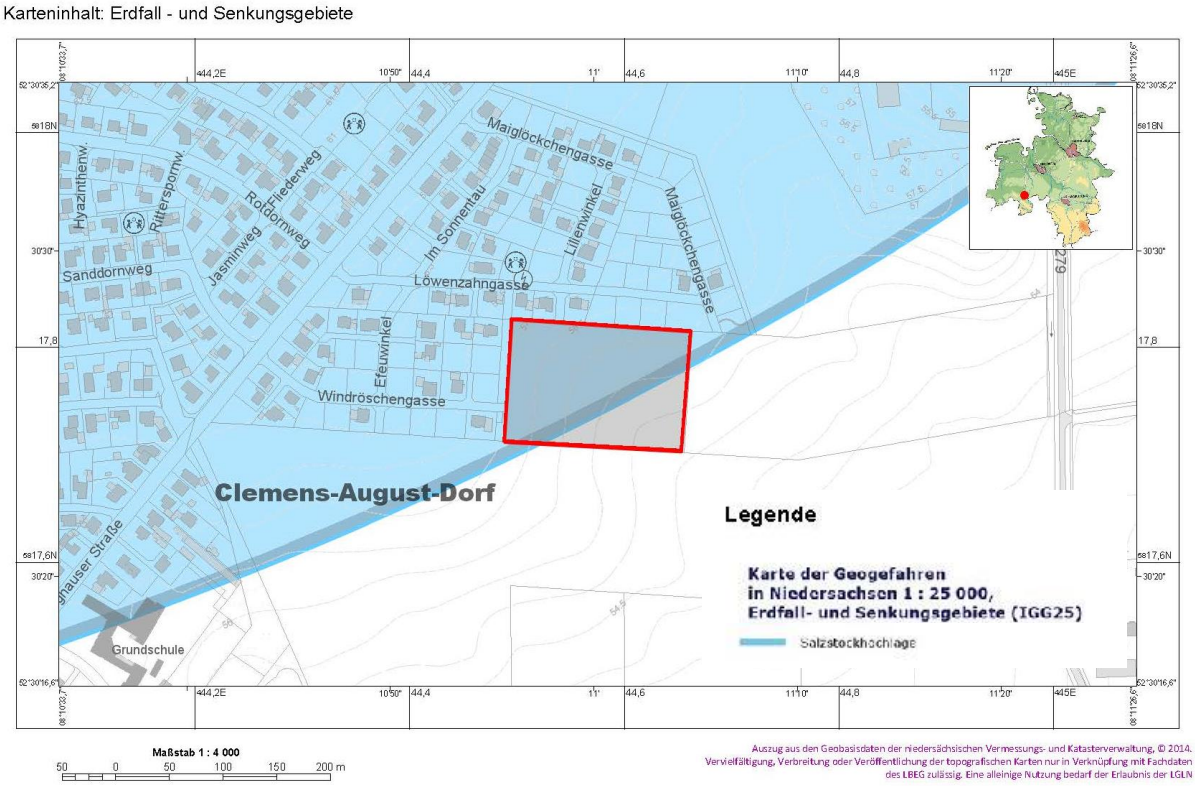
8.5 Erdfallgefährdung

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover hat im Aufstellungsverfahren zum benachbarten Plangebiet Nr. 180 darauf hingewiesen, dass ein Erdfallrisiko besteht. Betroffen ist gemäß Darstellung des NIBIS-Kartenservers nicht das gesamte Plangebiet (siehe [[Abbildung 4]).

Das Areal liegt in der Hochlage des Salzstockes Damme, in dessen Untergrund sich lösliche Gesteine in Form von Salz und Gips befinden. Durch Auslaugung könnte es zu Erdfällen kommen. Nach Einschätzung des LBEG ist das Risiko hierfür relativ gering und es erfolgte ursprünglich eine Einordnung in die Kategorie 3 in der bekannte Erdfälle mindestens 100 m entfernt liegen.

In der Stellungnahme des LBEG vom 19.01.2022 wird darauf verwiesen, dass für Gebäude mit 3-4 Vollgeschossen bzw. mit mehr als 2 Wohneinheiten, die Erdfallgefährdungskategorie um eins zu erhöhen ist. Da im Änderungsbereich die Anzahl der Wohneinheiten auf 6 erhöht wurde, kommt die Kategorie 4 zum Tragen.

Die Empfehlung des LBEG ist, bei Bauvorhaben entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Eine Übersicht mit den Anforderungen an konstruktive Bauteile wird in der Anlage 2 der Begründung angefügt und es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.“



[Abbildung 4]: Salzstockhochlage Damme

Quelle: verändert nach: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, NIBIS Kartenserver, Themenkarte „Erdfall- und Senkungsgebiete“, abrufbar unter: https://nibis.lbeg.de/cardomap3/; letzter Zugriff: 11.11.2019

5 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes sind die Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu führen.

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Wohngebietes erfolgt durch Rohrnetzerweiterung an das Versorgungsnetz des Oldenburg- Ostfriesischen Wasserverbandes OOWV.

5.2 Löschwasserversorgung

Für die Brandbekämpfung muss nach § 41 NBauO eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Dieser Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die Stadt Damme hat die Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge gemäß § 1 und § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes zu gewährleisten.
Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Stadt Damme die Aspekte des Brandschutzes berücksichtigen und mit den zuständigen Stellen abstimmen.

5.3 Schmutzwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das zu ergänzende Abwassersystem an das öffentliche Kanalnetz des OOWV angebunden. Die anfallenden häuslichen Abwässer werden in der Kläranlage der Stadt Damme gereinigt.

5.4 Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Vechta.
Die Ausbildung der ringförmigen Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes ermöglicht grundsätzlich eine grundstücksbezogene Entsorgung des anfallenden Hausmülls.

5.5 Energieversorgung

Das Plangebiet wird über Versorgungsleitungen an das Netz der RWE zur Versorgung mit Strom und an das Netz der EWE zur Versorgung mit Gas angeschlossen. Für die Verlegung von Versorgungsleitungen u. ä. ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche eine entsprechende Versorgungstrasse vorgesehen.

5.6 Telekommunikation/ Breitbandversorgung

Die Telekommunikationseinrichtungen werden durch die Deutsche Telekom AG betrieben.

6 Oberflächenentwässerung

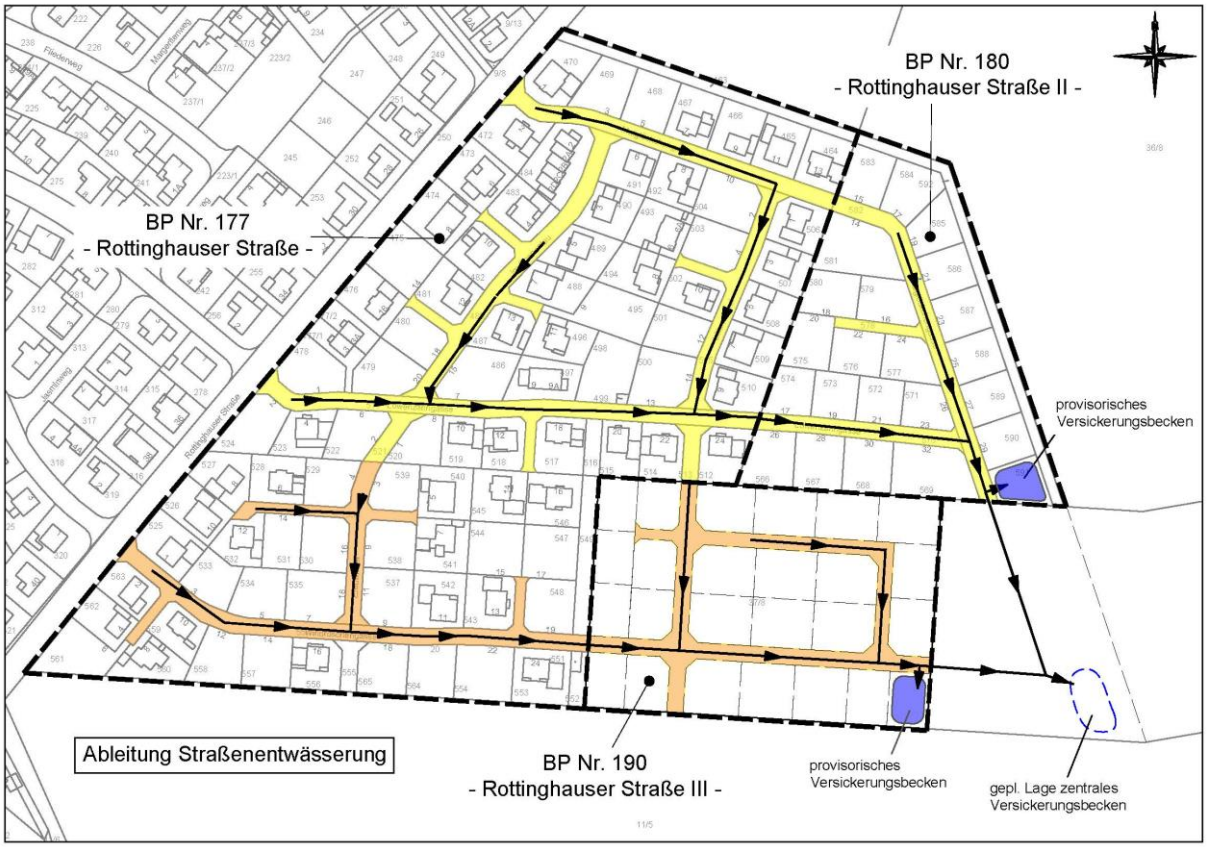
Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser verbleibt im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 190. Durch die hier in Rede stehende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 erfolgt keine Änderung an dem ursprünglichen Oberflächenentwässerungskonzept (vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 190, Kap. 7):

„[…]

Die Entsorgung des Oberflächenwassers von öffentlichen Flächen erfolgt zentral für das gesamte Plangebiet. Das anfallende Oberflächenwasser wird zunächst in ein provisorisches Versickerungsbecken eingeleitet, welches am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes liegen wird (vgl. [[Abbildung 5]). In den Planstraßen wird ein Regenwasserkanal das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen aufnehmen und in die Versickerungsfläche ableiten. Die Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung an der bezeichneten Stelle zu.

Diese Planung wurde bereits zwischen der Stadt und dem OOWV abgestimmt. Die weiteren Details werden in dem wasserrechtlichen Antrag abgearbeitet und erläutert. Langfristig ist vorgesehen, bei einer Erweiterung des Plangebiets nach Osten ein zentrales Versickerungsbecken für die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 177, Nr. 180, Nr. 190 sowie einer potenziellen Erweiterung im Geländetiefpunkt anzulegen.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unschädliche Regenwasser ist gemäß textlicher Festsetzung des Bebauungsplanes auf den Grundstücken auf geeignete Weise zu versickern oder als Brauchwasser zu verwenden. Laut den Angaben des Erdbaulabors Strube vom 16.10.2019 (vgl. Anlage 1 zur Begründung) kann generell davon ausgegangen werden, dass das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst versickert werden kann.“



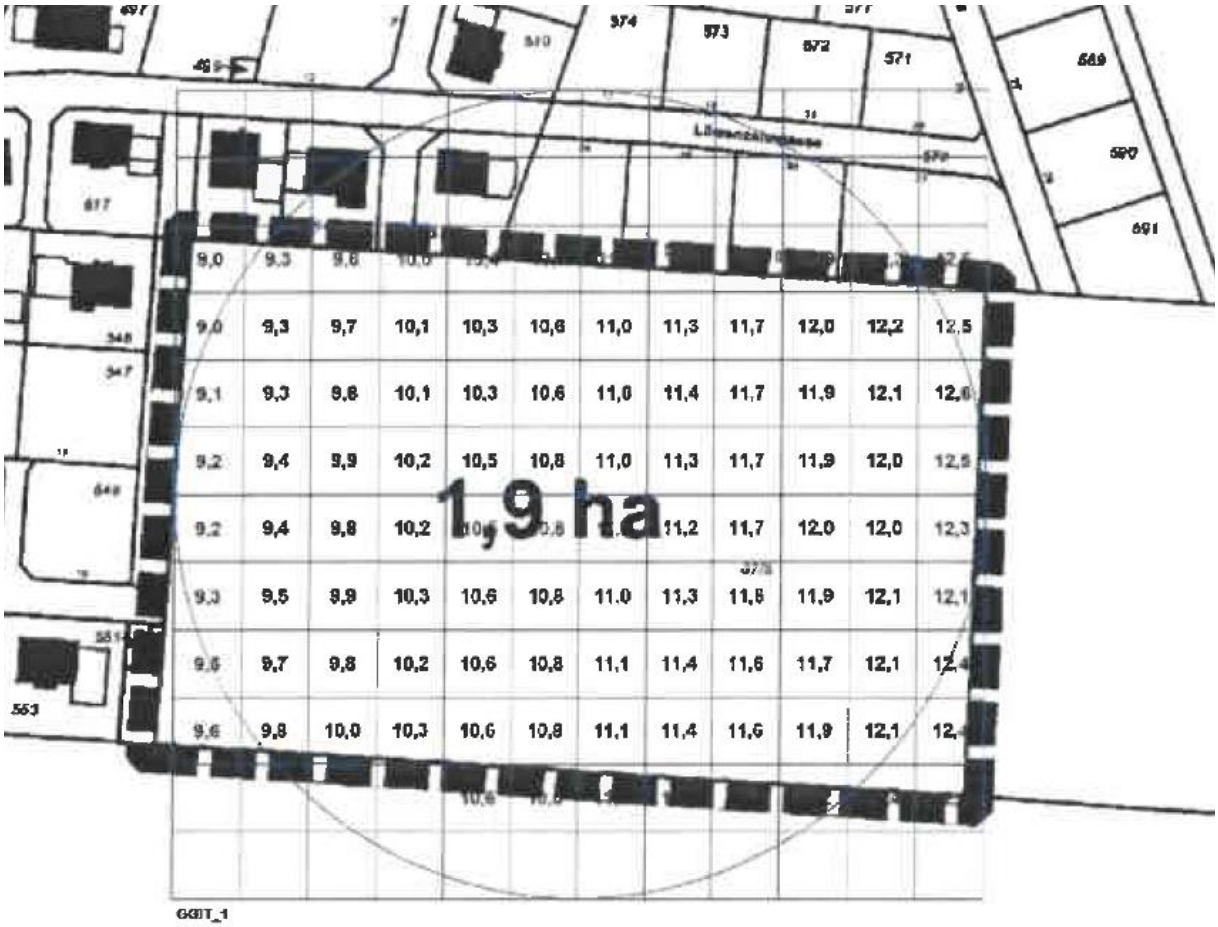
[*Abbildung 5]: Übersicht Straßenentwässerung*
Quelle: NLG 2020

7 Immissionsschutz

Zur Beurteilung von Geruchseinträgen aus der Tierhaltung wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen im Jahr 2019 ein Immissionsschutzgutachten erstellt (vgl. Anlage 3). Diese Untersuchung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 190 und behält weiterhin seine Gültigkeit. Die folgenden Aussagen beziehen sich daher auf den ursprünglichen Geltungsbereich (vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 190, Kap. 9):

„[…]

Danach sind folgende Geruchsbelästigungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten.



[Abbildung 6]: Darstellung der emittierenden Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten auf der Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie Niedersachsen (GIRL 2009)
Quelle: Immissionsschutzgutachten, Abbildung 3 (siehe Anlage 3)

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die von sechs Tierhaltungsbetrieben aus dem räumlichen Umfeld zu erwartenden Emissionen Geruchsstundenhäufigkeiten innerhalb des Plangebietes induzieren, die nach der GIRL 2009 einen maximalen Wert von 1 GE/m³ für höchstens 12,5 % (Nordosten des Plangebietes) der Jahresstunden aufweisen. Der niedrigste Wert liegt bei 9,0 % (Nordwesten des Plangebietes) der Jahresstunden. Dabei werden die Gerüche hier durch die beiden Tierarten „Schwein“ und „Rind“ verursacht.

Das geplante Wohnbaugebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Außenbereich. Daher ist grundsätzlich eine stärkere Belastung durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen hinzunehmen, als die in der GIRL als Orientierungshilfe angegebene Geruchswahrnehmung von 10 % der Jahresstunden für Wohngebiete im Kernbereich. Damit wird die Überschreitung des Immissionsrichtwertes von bis zu 2,5 Prozentpunkte

als zumutbare Geruchsbelastung angesehen (vgl. Anhang C Ziffer 3.1 GIRL und OVG NRW Urteil vom 26.04.2007 (D4/07.NE)).

Laut GIRL wirkt die Geruchsqualität „Rind“ kaum belästigend, während die Belästigungswirkung der Geruchsqualität „Schwein“ deutlich größer ist. Ebenso geht die GIRL für Wohngebiete davon aus, dass Immissionswerte von mehr als 10 % der Jahresstunden in der Regel als erhebliche Belästigung zu werten sind. Dabei hängt nach Aussage der GIRL die Frage, ob derartige Belästigungen als erheblich anzusehen sind, nicht nur von der jeweiligen Immissionskonzentration, sondern u. a. auch von der Geruchsqualität ab.

Im vorliegenden Fall wirtschaften von den sechs Betrieben drei ausschließlich mit der Tierart „Schwein“, die anderen drei mit den beiden Tierarten „Schwein“ und „Rind“. Das bedeutet, dass zu den aufgeführten Geruchsstundenhäufigkeiten auch die kaum belästigende Tierart „Rind“ beiträgt und bei ausschließlicher Betrachtung der Tierart „Schwein“ die Werte geringer ausfallen dürften. Trotzdem wären in einem solchen Fall belästigende Gerüche innerhalb des Plangebietes wahrnehmbar.

Hierbei ist aber zu bedenken, dass die Stadt Damme bundesweit eines der Zentren der Schweinemast darstellt. Nach den Angaben des Nds. Landesamtes für Statistik beträgt die Viehdichte rd. 6 Großvieheinheiten / ha. Diese hohe Viehdichte spiegelt sich auch in der täglichen Wahrnehmbarkeit von Gerüchen innerhalb der Siedlungslagen der Stadt wider. Eine pauschalisierte Festlegung von 10 % der Jahresstunden als Kriterium für den Beginn erheblicher Belästigungen bzw. als Zumutbarkeitsschwelle ist aufgrund der gegebenen Verhältnisse in Damme deshalb nicht zielführend.

Hinzu kommt, dass sich die Aufgabe, für eine wachsende Bevölkerung ausreichend Wohnraum zu schaffen, als schwierig erweist. Zum einen ist die Kernstadt Damme umringt mit emittierenden Tierhaltungsbetrieben, wodurch das Angebot deutlich begrenzt wird; zum anderen scheitert ein Erwerb von im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen zumeist am mangelnden Verkaufswillen der Grundeigentümer. Ebenso sind Innenentwicklungspotenziale so gut wie nicht gegeben.

Zusammenfassend ist es aus Sicht der Stadt Damme deshalb gerechtfertigt, das Plangebiet einer Wohnnutzung zuzuführen.“

8 Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 0,3 ha. Davon entfallen auf (alle Angaben Zirka-Werte):

Wohngebiet (WA)	3.032 m²
WA 1	254 m²
WA 2	2.778 m²
Gesamt	**3.032 m²**

9 Belange des Umweltschutzes

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Gemäß Anlage 1 vom Gesetz für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten sind nicht zu erwarteten. Die Änderung des Bebauungsplanes lässt nicht die Annahme zu, dass von Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter auszugehen ist. Gleichwohl begründet § 44 BNatSchG ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsplanaufstellung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.
Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 190 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst.
Für europarechtlich geschützte Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten ist zu prüfen, ob im Rahmen der vorliegenden Planung Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) zu erwarten sind.
Untersucht wurden der Eingriffsbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 190 sowie unmittelbar benachbarte Flächen. Es wurde exemplarisch die Artengruppen der Brutvögel betrachtet. Artenschutzrechtliche Konflikte mit anderen Artengruppen sind nicht zu erwarten. Die Beurteilung erfolgte auf der Grundlage einer vorliegenden Kartierung aus dem Jahr 2015 sowie einer Aktualisierung 2019. Durch Abschichtung wurden zwei prüfrelevante Brutvogelarten bestimmt: Bluthänfling und Haussperling.
Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist nicht zu erwarten, da auf der Ackerfläche, auf der der Eingriff stattfindet, keine besonders geschützten Vogelarten festgestellt wurden und auch keine sonstigen besonders geschützten Tierarten zu erwarten sind. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nicht gegeben, weil die prüfrelevanten Brutvogelarten als Kulturfolger gegenüber der Präsenz des Menschen eine geringe oder sehr geringe Fluchtdistanz haben und damit eine geringe Störempfindlichkeit aufweisen. Außerdem werden die mit den Erschließungs- und sonstigen Bauarbeiten verbundenen Störungen zeitlich begrenzt sein.
Ein Verstoß gegen das Beschädigungsverbot geschützter Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird nicht prognostiziert, da derartige Lebensstätten im Untersuchungsgebiet nicht vorkommen.
Ein entsprechender Hinweis zum Artenschutz ist in den Planunterlagen enthalten. Weitere Informationen sind dem Fachbeitrag Artenschutz zu entnehmen (siehe Anlage 4).

10 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 23.02.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße III" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 23.02.2021 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße III" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen waren im Rathaus der Stadt Damme vom 19.11.2021 bis einschließlich 17.12.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich einsehbar. Zusätzlich waren die Planunterlagen während des gesamten Zeitraumes über die Internetseite der Stadt Damme abrufbar.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 17.12.2021 ihre Stellungnahme abzugeben.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße III“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15. Feb.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Damme, den 13.04.2022

gez. Mike Otte
Stadt Damme
Bürgermeister