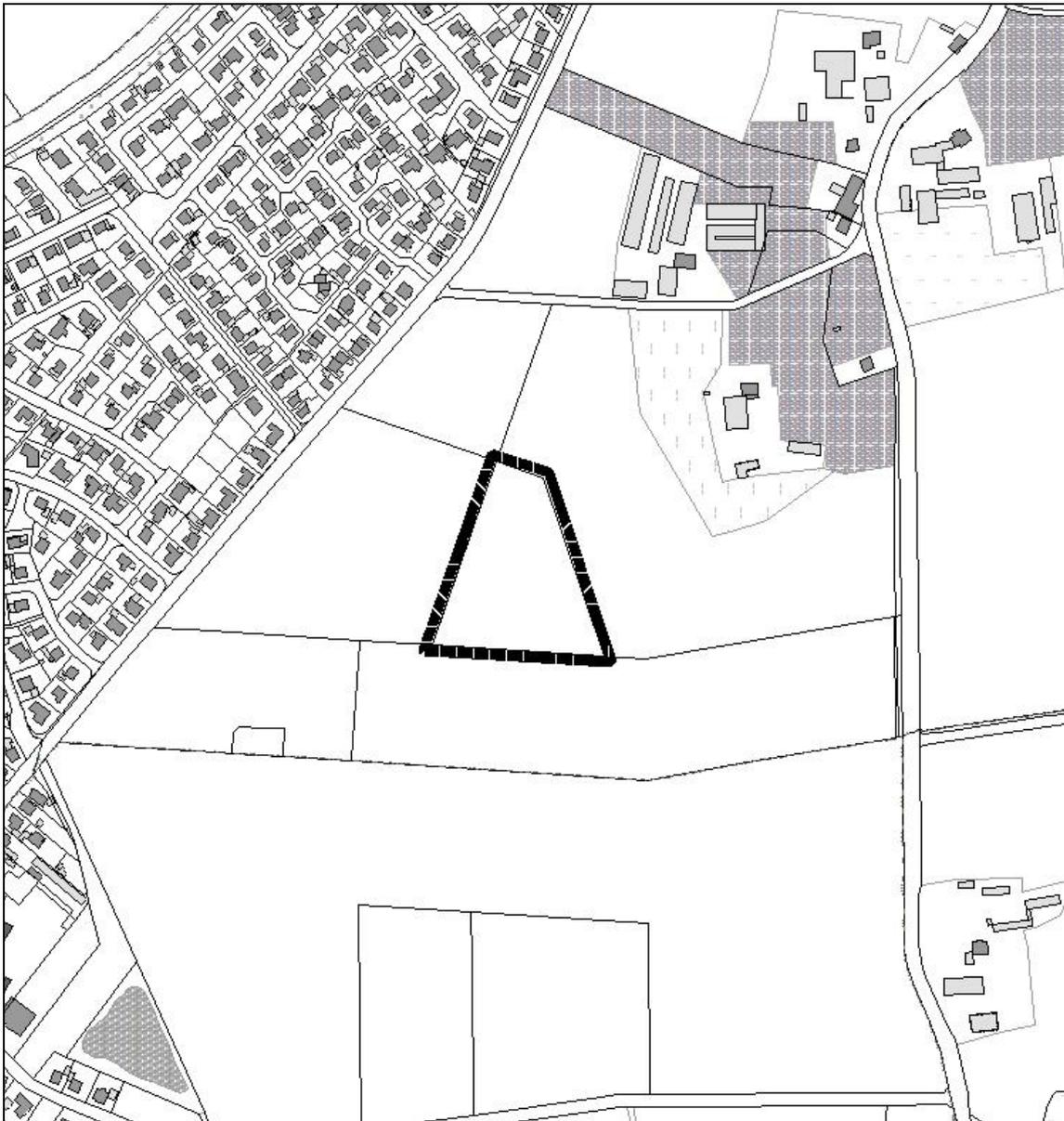




# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 180 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße II“



# Inhaltsverzeichnis

## Teil I

<b>1. Allgemeines</b>	
1.1 Planungsanlass	4
1.2 Demographische Entwicklung	4
1.3 Lage des Plangebietes	4
<b>2. Planungsvorgaben</b>	
2.1 Landesraumordnungsprogramm	5
2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan	5
2.3 Naturräumliche Vorgaben/Landschaftsplan	6
<b>3. Städtebauliches Konzept</b>	6
<b>4. Auswirkungen der Planung und Berücksichtigung der Belange</b>	7
4.1 Gebot der Innenentwicklung	7
4.2 Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse	7
4.3 Belange des Umweltschutzes	9
4.4 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	9
4.5 Belange des Denkmalschutzes	10
4.6 Belange der Landwirtschaft	10
4.7 Anforderungen an die Sicherheit der Wohnbevölkerung (Erdfallgefährdung)	10
<b>5. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	10
5.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.3 Straßenverkehrsflächen	12
5.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
5.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB	13
<b>6. Ver- und Entsorgung</b>	14
6.1 Wasserversorgung	14
6.2 Schmutzwasserbeseitigung	14
6.3 Abfallbeseitigung	14
6.4 Energieversorgung	14
6.5 Telekommunikation/Breitbandversorgung	14
<b>7. Oberflächenentwässerung</b>	14
<b>8. Hinweise</b>	15
8.1 Archäologie/Bodenfunde	15
8.2 Altlasten/Ablagerungen	15

<b>8.3 Erkundigungspflicht</b>	15
<b>8.4 Artenschutz</b>	15
<b>9. Flächenbilanz</b>	15
<b>Teil II: Umweltbericht</b>	16 f.
<b>Teil III: Verfahrensübersicht</b>	38

Anlagen:

1. Schalltechnisches Gutachten
2. Geruchsimmissionsgutachten
3. Baugrunduntersuchung
4. Avifaunistische Kartierung
5. Konstruktive Anforderungen für Wohngebäude in erdfallgefährdeten Gebieten

# **1. Allgemeines**

## **1.1 Planungsanlass**

Die Stadt Damme hat in der Sitzung des Stadtrates am 13.10.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 180 „Wohnbaugebiet Rottinhausener Straße II“ gefasst. Anlass für die Planaufstellung ist die anhaltende Nachfrage nach privatem Wohnbauland in der Stadt Damme. Der Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen kann die Stadt Damme derzeit kein ausreichendes Angebot entgegenstellen. Deshalb ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen von hoher Bedeutung für die Stadt Damme. Das geplante Wohnbaugebiet Rottinhausener Straße II wird als Ergänzung zum sich in der Realisierungsphase befindlichen Wohnbaugebiet Rottinghausener Straße konzipiert und trägt zur Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsbereiche in Damme-West / Clemens-August-Dorf bei. Die Erschließung des Wohnbaugebietes Rottinghausener Straße II ist über das Wohnbaugebiet Rottinghausener Straße vorgesehen.

## **1.2 Demografische Entwicklung**

Die Stadt Damme hat derzeit rd. 16.300 Einwohner (Stand 2015). Gemessen an der Fläche des Stadtgebietes von 112 km<sup>2</sup> beträgt die Bevölkerungsdichte in Damme 145 Einwohner je km<sup>2</sup>. Die Stadt liegt 35 km nördlich des Oberzentrums Osnabrück und 25 km südlich der Kreisstadt Vechta. Das geplante Wohnbaugebiet befindet sich innerhalb des Ortsteiles Clemens-August-Dorf. Dieser grenzt südwestlich an den Dammer Ortskern und umfasst derzeit rd. 2.000 Einwohner. Die demografische Entwicklung der Stadt Damme verläuft positiv. Die Stadt hat seit 1990 bis heute ein Bevölkerungswachstum von 2,2 Prozent (ca. 3.000 Personen) zu verzeichnen. Auch für die Zukunft prognostiziert das Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) eine weitere Zunahme der Bevölkerung um 0,6 Prozent bis 2021.

Die Wohnungsmarktbeobachtungen der NBank prognostizieren einen Anstieg des Neubaubedarfes von Ein- und Mehrfamilienhäusern für den Landkreis Vechta.

Die prognostizierte Bevölkerungszunahme in Verbindung mit den steigenden Bedarfen für Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie für Wohnungen verdeutlicht das Planungserfordernis in der Stadt Damme. Durch die Nähe des geplanten Wohnbaugebietes Rottinghausener Straße II zum Ortskern mit seinen vielfältigen Versorgungseinrichtungen und zu anderen sozialen Infrastruktureinrichtungen erscheint eine Ausweisung von Wohnbauland an diesem Standort sinnvoll.

## **1.3 Lage des Plangebietes/Bestand**

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,74 ha und befindet sich östlich des Ortsteiles Clemens-August-Dorf / Damme-West. Die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über das angrenzende Plangebiet Nr. 177 „Wohnbaugebiet Rottinghausener Straße“.

Das Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 180 ist gänzlich von landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Zwischen dem benachbarten Siedlungsbereich des Ortsteiles Clemens-August-Dorf im Westen und dem Plangebiet Nr. 180 liegt das Plangebiet Nr. 177, mit dessen Erschließung im Sommer 2016 begonnen werden soll. In einiger Entfernung in Richtung Nordosten befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen.

Beim Plangebiet selbst handelt es sich um Ackerfläche ohne Aufwuchs von Gehölzen und ohne Gewässerstrukturen. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 36/7, Flur 99 der Gemarkung Damme. In Abbildung 1 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 180 „Wohnbaugebiet Rottinghausener Straße II“ dargestellt.

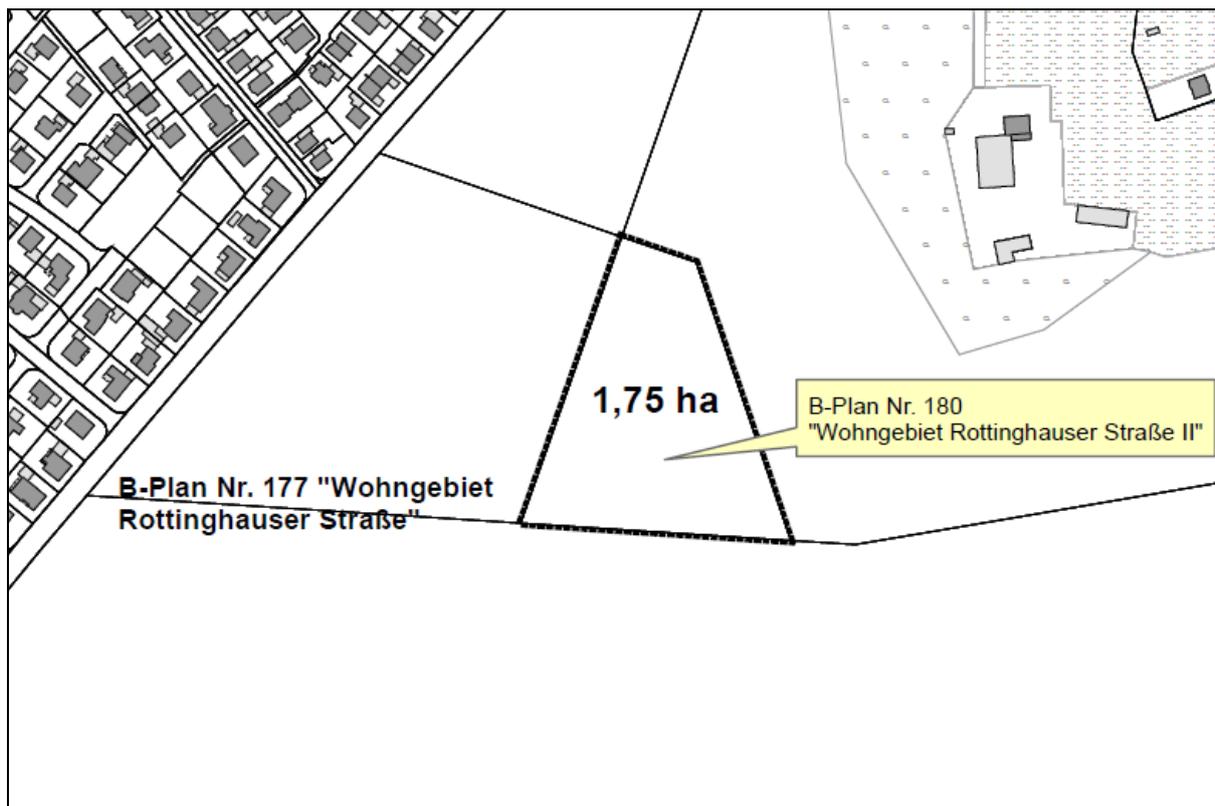


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 180 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße II“

## 2. Planungsvorgaben

### 2.1 Landesraumordnungsprogramm

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta ist zwischenzeitlich außer Kraft getreten. Maßgebend ist das Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen.

Für die Stadt Damme enthält das LROP lediglich Darstellungen für einen nordöstlich des Siedlungskernes der Stadt Damme gelegenen Natura-2000-Bereich sowie für zwei Rohstoffabbaugebiete im Süden bzw. Südwesten Dammes. Das nordwestlich der Kernstadt Damme gelegene Rohstoffabbaugebiet Nr. 142 befindet sich entlang der nordwestlichen Seite der Vördener Straße und der hier bereits vorhandenen Bebauung. Aufgrund des vorhandenen Abstandes der geplanten Wohnbebauung zum Rohstoffabbaugebiet sind keine Beeinträchtigungen beider Nutzungen zu erwarten.

### 2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Damme ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Damit hat die Stadt Damme auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Absicht bekundet, den Ortsteil Clemens-August-Dorf / Damme-West als Wohnstandort zu sichern und in Zukunft weiter zu entwickeln (siehe Abbildung 2).



Abbildung 2: Ausschnitt aus der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes – ohne Maßstab

### 2.3 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet ist Bestandteil des Naturraumes „Dümmer Geestniederung“. Die Geländehöhen betragen zwischen 55 und 60 m ü. NN.

Bei den anstehenden Böden im Geltungsbereich handelt es sich um Braunerde. Nach Aussage des Umweltberichtes ist dies ein ursprünglich natürlich vorkommender Boden, dessen oberste Profilschicht im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung durchmischert worden ist. Es handelt sich hierbei um Boden von allgemeiner, nicht schutzwürdiger Bedeutung.

### 3. Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße II“ soll zentrumsnah ein Wohngebiet vorwiegend für den Einfamilienhausbau entwickelt werden. An zwei Standorten sollen Mehrfamilienhäuser zulässig sein. Damit soll den zunehmenden Bedarfen nach Wohnbau-land und Wohnungen in der Stadt Damme entsprochen werden. Die Einfamilienhäuser dienen insbesondere der Deckung des Wohnungsbedarfes für Familien mit Kindern. Die Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern dienen Personen mit anderen Wohnbedürfnissen wie Singles oder älteren Personen. Die Flächen für den Mehrfamilienhausbau werden im Plangebiet verteilt, sodass es zu einer Durchmischung der Baustrukturen kommt.

Das Plangebiet Nr. 180 wird über zwei Erschließungsstraßen an das Plangebiet Nr. 177 angeschlossen und dadurch an die Rottinghauser Straße angebunden. Die zwei Erschließungsstraßen weisen eine geplante Breite von 8 m auf und führen halbringförmig durch das Plangebiet mit einem Stich in südliche Richtung.

Ergänzt wird der Erschließungsring um eine 5 m breite Verkehrsfläche, die als Stichstraße die Erschließung der nicht an der durchgängigen Planstraße liegenden Grundstücke ermöglichen soll.

Das Konzept für die Erschließung des vorliegenden Plangebietes berücksichtigt bereits die potenzielle Weiterentwicklung Richtung Süden. Damit wird den im Flächennutzungsplan der Stadt Damme als Wohnbaufläche ausgewiesenen Gebieten für die Zukunft Rechnung getragen.

## **4. Auswirkungen der Planung und Berücksichtigung der Belange**

### **4.1 Gebot der Innenentwicklung**

Es wird zusätzlicher Grund und Boden im Außenbereich für das geplante Wohngebiet in Anspruch genommen. Das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird dadurch berührt. Maßnahmen der Innenentwicklung zur Deckung des Wohnflächenbedarfs sind vorrangig durchzuführen.

Für die Stadt Damme wurde 2015 ein Baulückenkataster erstellt, welches auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist. Es wurden im Stadtgebiet insgesamt 132 Baulücken identifiziert, wovon nach Rücksprache mit den Eigentümern nur 16 Lücken auf der Internetseite veröffentlicht werden durften. Davon stehen wiederum nur 3 dem Grundstücksmarkt zur Verfügung.

Sonstige Brachflächen oder untergenutzte Bauflächen innerhalb des Siedlungsgefüges stehen nicht zur Verfügung.

Dem sehr knappen Angebot steht eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber. So sind derzeit weit über 100 Bewerber auf ein Grundstück bei der Stadt Damme verzeichnet (Stand: Juni 2016). Dieser Nachfrage kann allein mit Maßnahmen der Innenentwicklung nicht nachgekommen werden. Deswegen wird der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der Eigentumsbildung an dieser Stelle ein höheres Gewicht als der Schonung des Außenbereichs eingeräumt.

### **4.2 Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse**

Aus einer Bestandsaufnahme Vor-Ort geht hervor, dass sowohl die naheliegende Rottinghauser Straße Lärmeinträge in das Plangebiet verursachen kann und durch naheliegende Tierhaltungsbetriebe Geruchsbelästigungen zu erwarten sind.

Zur Beurteilung der Verkehrslärmemissionen wurde für das angrenzende Plangebiet Nr. 177 ein Schallgutachten von der ITAP GmbH, Oldenburg, mit Stand von Januar 2015 erstellt. Hieraus geht hervor, dass das Plangebiet Nr. 180 innerhalb des Lärmpegelbereiches 1 laut DIN 4109 liegt und somit keine Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind.

Zur Beurteilung von Geruchseinträgen aus der Tierhaltung wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen im Juni 2016 ein Immissionschutzgutachten erstellt. Danach sind folgende Geruchsbelästigungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten.

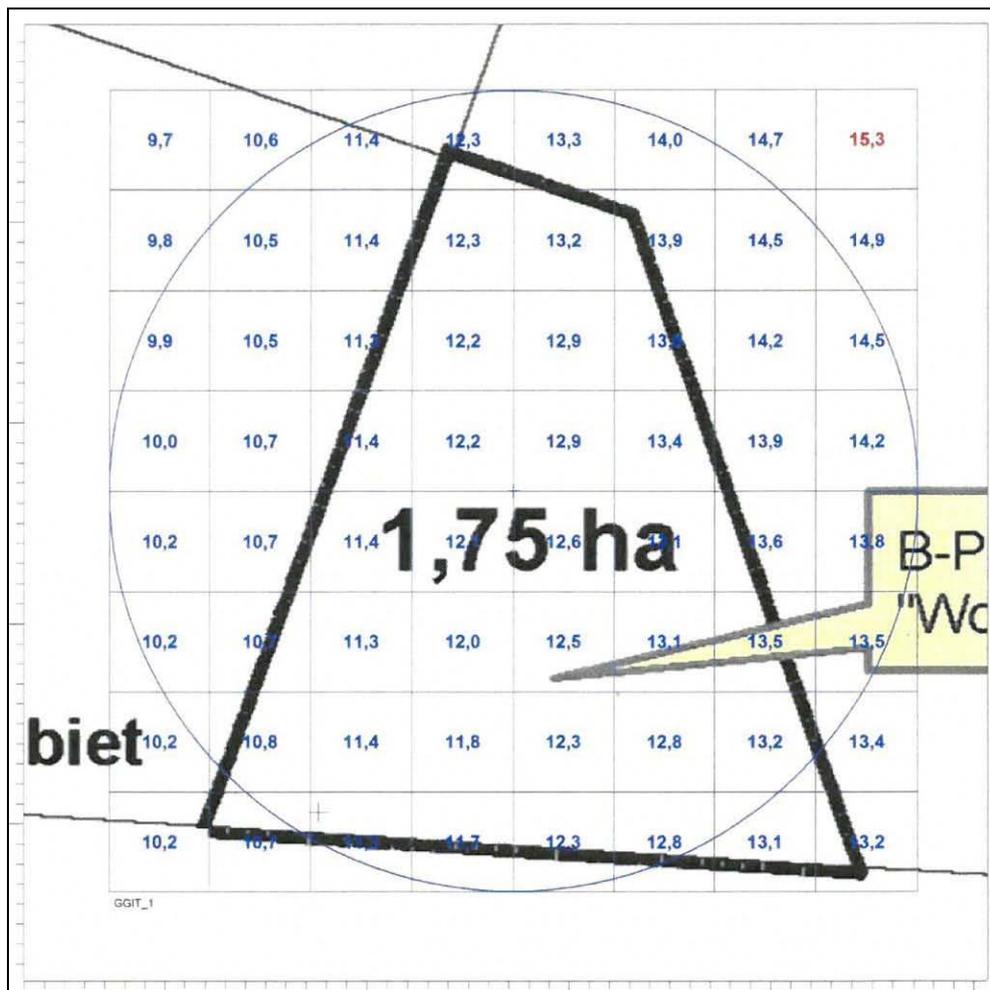


Abbildung 3: Darstellungen der ermittelten Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten auf der Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie Niedersachsen (GIRL 2009)

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/m<sup>3</sup> für höchstens 13,4 % der Jahresstunden aufweisen. Der niedrigste Wert liegt bei 10,8 % der Jahresstunden. Dabei werden die Gerüche hier durch die beiden Tierarten „Schwein“ und „Rind“ verursacht.

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.

#### **4.3 Belange des Umweltschutzes**

Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet keine Aussagen. Natura 2000-Gebiete werden nicht berührt.

Es wird eine Ackerfläche nach Inanspruchnahme durch Wohnen teilweise versiegelt, der gewachsene Boden teilweise verändert und die Grundwasserneubildungsrate reduziert. Ebenso verändern sich die kleinklimatischen Verhältnisse.

Insgesamt erfolgen Beeinträchtigungen von umweltschützenden Belangen sowie ein Eingriff in Natur und Landschaft. Diese Auswirkungen der Planung auf die umweltschützenden Belange werden im Umweltbericht ermittelt und im Hinblick auf ihre Erheblichkeit bewertet.

Zur Minimierung des Eingriffs erfolgen Bebauungsplan Nr. 180 entsprechende Festsetzungen. So wird zur Begrenzung der Versiegelung festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO innerhalb der WA 1 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um bis zu 25% überschritten werden darf. Als Einfriedungen der Grundstücke sind Hecken mit standortgerechten Gehölzen zulässig. Für den Randbereich des Plangebietes werden Pflanzstreifen festgesetzt. Um eine Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen, ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen und zu erhalten. Die Gartenanlagen sind naturnah zu bepflanzen und zu gestalten. Fensterlose Fassadenflächen sind mit standortgerechten Rankgewächsen zu begrünen. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern; das Niederschlagswasser, welches auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfällt, wird in einem provisorisch angelegten Regenrückhaltebecken an der tiefsten Stelle innerhalb des Plangebietes gesammelt. Um Solaranlagen optimal installieren zu können, wurde für geneigte Dächer auf eine Festlegung der Firstrichtung verzichtet. Weiterhin werden Hinweise zum Artenschutz in den Bebauungsplan übernommen.

#### **4.4 Belange des Orts- und Landschaftsbildes**

Der Planungsraum selbst besitzt eine geringe Bedeutung für das Landschaftserleben und hinsichtlich des Landschaftsbildes. Durch die Entstehung eines Wohngebietes wird sich das Landschaftsbild verändern. Um den Eingriff zu verringern, wird der Rand des Plangebietes mit einem Gehölzsaum versehen.

#### **4.5 Belange des Denkmalschutzes**

Die Landesdenkmalpflege hatte sich dahingehend geäußert, dass die Möglichkeit besteht, innerhalb des Plangebietes auf frühzeitliche Siedlungsfunde zu treffen. Um hier Klarheit zu erlangen, wurde für das Plangebiet eine archäologische Prospektion durchgeführt. Es wurden keine archäologisch relevanten Funde entdeckt. Mit Schreiben vom 11.02.2016 wurde daher durch den Landkreis Vechta, Amt für Bauordnung und Immissionsschutz, die geplante Fläche für den Wohnungsbau freigegeben.

#### **4.6 Belange der Landwirtschaft**

Mit der Entstehung des neuen Wohngebietes geht unwiderruflich Ackerfläche verloren. Da es sich um eine relativ kleine Fläche von 1,74 ha Größe handelt, wird davon ausgegangen, dass dieser Verlust angesichts des enormen Umfangs an Ackerflächen in der Stadt Damme kompensierbar sein wird.

Von den sechs tierhaltenden Betrieben halten die Betriebe Wehming, Bertelt und Reselage den geringsten Abstand zum Plangebiet ein, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sie am meisten zur Geruchsbelastung innerhalb des Plangebietes beitragen. Diese Betriebe liegen aber bereits in räumlicher Nähe zu den vorhandenen Wohnlagen in Clemens-August-Dorf / Damme-West. Angesichts dieser Situation werden sie nicht erst durch die vorliegende Planung in ihrer weiteren Betriebsentwicklung eingeschränkt, sondern bereits durch die angrenzenden Wohngebiete.

Grundsätzlich werden Betriebe in der Stadt Damme, die ihre Tierhaltung ausweiten möchten, durch geeignete Maßnahmen (z. B. Abfilterung) dazu angehalten, die bestehende Geruchsbelästigung nicht weiter zu verschärfen.

Eine Beeinträchtigung von Tierhaltungsbetrieben durch die vorliegende Planung wird deshalb nicht gesehen.

#### **4.7 Anforderung an die Sicherheit der Wohnbevölkerung (Erdfallgefährdung)**

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover hat darauf hingewiesen, dass der Planbereich innerhalb eines Gebietes mit einem gewissen Erdfallrisiko liegt. 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 Landesamtes ist das Risiko hierfür relativ gering. Es erfolgt seitens der Behörde eine Einordnung in die Kategorie 3, in der bekannte Erdfälle mindestens 100 m entfernt liegen.

Der Empfehlung des Landesamtes, bei Bauvorhaben entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen, wird gefolgt. Eine Übersicht mit den Anforderungen an konstruktive Bauteile wird in der Anlage 5 der Begründung angefügt. Zudem wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Ortsteil Clemens-August-Dorf / Damme-West haben sich in den letzten Jahrzehnten Wohnsiedlungen entwickelt, die von einer Bebauung mit Einfamilienhäusern gekennzeichnet sind. Um den von Einfamilienhausbebauung geprägten Siedlungscharakter von Clemens-August-Dorf / >Damme-West beizubehalten und der Funktion als Wohnstandort gerecht zu werden, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 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. Diese Nutzungen würden aufgrund ihres Flächenbedarfes sowie den mit der Nutzung verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehren sowie möglichen Geräusch- und Geruchsimmissionen der geplanten Wohnnutzung als allgemeines Wohngebiet zuwiderlaufen.

Über die vorgenannten Festsetzungen hinaus werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 BauGB die allgemeinen Wohngebiete als WA 1 und WA 2 festgesetzt.

Das WA 1 dient ausschließlich der Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer maximalen Wohnungsanzahl von zwei Wohnungen im Einfamilienhaus bzw. einer Wohnung pro Doppelhaushälfte. Im WA 2 sind auch Mehrfamilienhäuser mit einer maximalen Anzahl von fünf Wohnungen pro Haus zulässig.

## **5.2 Bauweise und Maß der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt und ein aufgelockerter Siedlungscharakter angestrebt. Die Standorte für die Mehrfamilienhäuser (WA 2) sollen gleichmäßig im Plangebiet verteilt werden und eine soziale wie bauliche Durchmischung gewährleisten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die WA 1 wird mit 0,3 festgesetzt und trägt dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung. Die Flächenversiegelung soll dadurch reduziert werden und Platz für Gärten und Nebenanlagen schaffen. Damit orientiert sich die geplante Bebauung in ihrer Struktur am Erscheinungsbild des angrenzenden Wohngebietes. Um innerhalb der WA 2 Mehrfamilienhäuser errichten zu können, wird hier eine GRZ von maximal 0,4 als notwendig erachtet.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf innerhalb der WA 1 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um bis zu 25% überschritten werden. Mit dieser Regelung soll die Versiegelung der Grundstücke mit Nebenanlagen aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden begrenzt werden. Für die WA 2 ist aufgrund von Stellplatzanlagen ein höherer Versiegelungsgrad erforderlich, so dass die Überschreitung hier 50% betragen darf.

Im Bebauungsplan wird für die WA 1 eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,6, für die WA 2 von 0,7 als Obergrenze festgesetzt. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Geschossfläche je Quadratmeter Grundfläche zulässig ist. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Ausmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Damit sich die Neubebauung harmonisch in das Umfeld einfügt, wird eine maximale Oberkante der Gebäude für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 von 8,50 m festgesetzt. Die maximale Oberkante eines Flachdachs darf lediglich 7,0 m betragen. Das gewählte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 wird entsprechend der angestrebten Nutzungsmöglichkeit die maximale Oberkante der Gebäude mit 10,0 m sowie die Oberkante eines Flachdachs mit 9,0 m festgesetzt. Darüber hinaus wird für die WA 1 eine maximale Traufhöhe von 6,0 m festgesetzt, um eine einheitliche Gestaltung der Gebäude zu erreichen.

Zur eindeutigen Festlegung von Bezugspunkten für die festgesetzten Höhenlagen von geplanten Gebäuden wird zunächst definiert, dass die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses maximal 0,30 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite liegen darf. Ausnahmen werden im Einzelfall zugelassen. Diese

Festsetzung erfolgt zur Vermeidung von Bodenauftrag und der damit einhergehenden Schaffung eines neuen Geländereiefs.

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.

Realisierbar sind, gemäß Festsetzung im gesamten Geltungsbereich, Gebäude mit zwei Vollgeschossen. Der Ausbau eines Dachgeschosses wird durch die maximale Oberkante der Gebäude von 8,5 bzw. 10,0 m 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 Doppelhäusern 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 sowie eine Tiefe des Bauteppichs von 16,0 m festgesetzt. In der Zone von 16,0 m Tiefe wird eine individuelle Bebauung der Grundstücke gewährleistet, bei gleichzeitiger Sicherung von nicht überbaubaren Zonen zwischen den Bauflächen. Auf diese Weise können Sichtachsen von Bebauung freigehalten werden, und es ergibt sich ein weitgehender Schutz vor beeinträchtigender Nachbarbebauung in den von den öffentlichen Flächen abgewandten, privaten Gartenzonen.

Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen bei der Errichtung von Einzelhäusern von mindestens 500 m<sup>2</sup> und bei der Errichtung von Doppelhäusern mit mindestens 350 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte verhindert eine zu hohe bauliche Dichte. Die entstehenden Wohnhäuser fügen sich in die umgebende Bebauung nordwestlich der Rottinghauser Straße ein, die geprägt ist von locker bebauten Grundstücken zur Eigennutzung.

### **5.3 Straßenverkehrsflächen**

Die Hapterschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend vom Wohnbaugebiet „Rottinghauser Straße“ über zwei Zufahrten. Die Planstraßen verfügen über eine Verkehrsflächenbreite von 8 Meter. Die Breite der Verkehrsfläche ermöglicht dabei sowohl die Aufnahme des KFZ-Verkehrs als auch die Verlegung von Leitungen sämtlicher Ver- und Entsorgungsträger. Diese sind gemäß textlicher Festsetzung ausschließlich unterirdisch zu führen. Ergänzt wird dieses Erschließungssystem um 5 Meter breite Stichstraßen.

Die Straßenverkehrsflächen sind als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ dargestellt. Auf diese Weise soll der Charakter eines verkehrsberuhigten Wohngebietes mit einer geringen Durchfahrtsgeschwindigkeit unterstrichen werden. Über die Planstraßen werden alle Grundstücke des Plangebietes erschlossen und an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Für jedes Wohngebäude wird eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 3,50 m zugelassen. Diese Begrenzung trägt zu einer geordneten Erschließung bei und ermöglicht einen größeren Spielraum bei der Planung und Gestaltung der öffentlichen Flächen.

Für die zukünftige Erweiterung des Plangebietes nach Süden, wird die Verkehrsfläche der Planstraße bis an den Rand des Geltungsbereiches herangeführt und gewährleistet eine spätere Durchlässigkeit und Erschließung.

Alle Baugrundstücke werden über ausgewiesene, öffentliche Verkehrsflächen aus dem Baugebiet heraus erschlossen.

#### **5.4 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 entsprechende Festsetzungen getroffen. Diese beziehen sich auf vorgeschriebene Anpflanzungen von Gehölzen auf den privaten Grundstücken im Plangebiet sowie auf die Eingrünung mit Gehölzen entlang des nördlichen, östlichen und südlichen Randes.

Um eine Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen, ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen und zu erhalten. Die Gartenanlagen sind naturnah zu bepflanzen und zu gestalten. Fensterlose Fassadenflächen sind mit standortgerechten Rankgewächsen zu begrünen.

Zur besseren Einbindung des geplanten Baugebietes in das Landschaftsbild wird im nördlichen und östlichen Übergang vom Wohngebiet zur freien Landschaft die Pflanzung eines öffentlichen Grünstreifens festgesetzt. Dieser markiert den Übergang zwischen Ackerfläche und Siedlungsentwicklung.

Entlang des südlichen Geltungsbereiches hingegen wird die Siedlungsentwicklung gemäß Ausweisung im Flächennutzungsplan in Zukunft weiter entwickelt werden. 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 der randlichen Eingrünung des Plangebietes an dieser Stelle.

#### **5.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB**

Die Festlegung von örtlichen Bauvorschriften dient der Schaffung einer gestalterischen Grundordnung, die städtebaulichen Aspekten Rechnung trägt. Örtliche Bauvorschriften beziehen sich i.d.R. auf die Dachform und -farbe sowie auf die einheitliche bauliche Gestaltung von Doppelhäusern.

Die NBauO lässt zudem Regelungen zur Versickerung zu. So ist im Bebauungsplan gemäß NBauO festgelegt, dass das Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern ist.

Zur Einfriedung von Vorgartenflächen trifft der Bebauungsplan nach NBauO die Festsetzung, dass diese nur in Form einer maximal 1,2 m hohen Hecke aus heimischen Gehölzen bestehen soll. Die Festsetzung dient der Schaffung einer grünen, raumbildenden Kante im Straßenraum, die als einheitliche Trennung des privaten und öffentlichen Raumes dient.

Die Stadt Damme verfolgt das Ziel, durch gestalterische Vorgaben ein optisch einheitlich und ansprechend gestaltetes Wohngebiet zu schaffen. Die Realisierung individueller gestalterischer Vorstellungen soll dennoch weitestgehend eingeräumt werden.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Wasserversorgung**

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

### **6.2 Schmutzwasserbeseitigung**

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

### **6.3 Abfallbeseitigung**

Träger der Abfallbeseitigung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Vechta. Die Ausbildung von Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes ermöglicht grundsätzlich eine grundstücksbezogene Entsorgung des anfallenden Hausmülls. Die Straßen können von 3-achsigen Müllfahrzeugen problemlos durchquert werden. Die Mülltonnen der Hinterliegergrundstücke müssen am Abfuhrtag an die Planstraße vorgezogen werden. Eine Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge ist in der Stichstraße nicht vorgesehen.

### **6.4 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 sind im Plangebiet Versorgungsstrassen vorgesehen.

### **6.5 Telekommunikation/Breitbandversorgung**

Die Telekommunikationseinrichtungen werden durch die Deutsche Telekom AG betrieben. Die Verkehrsflächen weisen die benötigte Größe zur Unterbringung der Fernmelde- und Kommunikationsleitungen auf. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet den entsprechenden Versorgungsträgern frühzeitig mitgeteilt und abgestimmt.

## **7. Oberflächenentwässerung**

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll grundsätzlich im Plangebiet verbleiben. Das Baugrundgutachten stellt für das Plangebiet fest, dass generell kann davon ausgegangen werden, dass das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser auf den Grundstücken verrieselt werden kann. Ungefähr die Hälfte des in der südöstlichen Ecke des Plangebietes liegenden Baugrundstücks wird als provisorisches Regenrückhaltebecken für die Aufnahme des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen hergerichtet. Es handelt sich um das am tiefsten gelegene Grundstück. Diese Vorgehensweise wurde mit dem OOWV abgestimmt.

Das Niederschlagswasser, welches auf den Grundstücken anfällt, soll dort selbst zur Versickerung gebracht werden.

## **8. Hinweise**

### **8.1 Archäologie/Bodenfunde**

Für das Plangebiet wurde eine archäologische Prospektion durchgeführt. Es wurden keine archäologisch relevanten Funde entdeckt. Mit Schreiben vom 11.02.2016 wurde daher durch den Landkreis Vechta, Amt für Bauordnung und Immissionsschutz, die beplante Fläche für Siedlungszwecke freigegeben.

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

### **8.2 Altlasten/Ablagerungen**

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

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

### **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 Bundesnaturschutzgesetzes sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel durchzuführen.

## **9. Flächenbilanz**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,75 ha. Davon entfallen auf die Allgemeinen Wohngebiete rd. 1,40 ha, auf die Verkehrsflächen rd. 0,24 ha und auf die Grünflächen rd. 0,11 ha.

## II. Umweltbericht

### Inhaltsverzeichnis:

1.	Anlass und Aufgabenstellung	18
2.	Vorgehensweise	18
2.1.	Methodik	18
2.2.	Festlegung des Untersuchungsrahmens	19
3.	Kurzdarstellung der Planung	19
3.1.	Umweltrelevante Festsetzungen des B-Plans	19
3.2.	Wirkfaktoren	20
4.	Ziele des Umweltschutzes	20
4.1.	Fachpläne	20
4.2.	Schutzgebiete und sonstige wertvolle Bereiche	20
4.3.	Fachgesetze	21
5.	Bestandsbeschreibung und Bewertung	21
5.1.	Schutzgut Mensch	21
5.2.	Schutzgut Boden	22
5.3.	Schutzgut Wasser	22
5.4.	Schutzgüter Klima und Luft	23
5.5.	Schutzgut Pflanzen	23
5.6.	Schutzgut Tiere	24
5.7.	Biologische Vielfalt	27
5.8.	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild)	27
5.9.	Kulturgüter- und sonstige Sachgüter	28
5.10.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	28
6.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	29
6.1.	Prognose bei Durchführung der Planung	29
6.2.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	29
7.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
8.	Fachbeitrag Artenschutz	29
9.	Beschreibung und Bewertung der Eingriffssituation	30
10.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach § 1a BauGB (Bilanzierung)	32
11.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	34
12.	Maßnahmen	34
12.1.	Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Planes	34
12.2.	Sonstige Maßnahmen im Geltungsbereich des B-Planes	35
12.3.	Externe Ausgleichsmaßnahme	35
13.	Schwierigkeiten bei der Datenermittlung und –bewertung	35

14.	Hinweise zur Umweltüberwachung	35
15.	Fazit	36
16.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	36

## **1. Anlass und Aufgabenstellung**

Die Stadt Damme plant die Ausweisung eines Wohngebietes im südwestlichen Stadtgebiet östlich des Ortsteils Clemens-August-Dorf. Zur planerischen Vorbereitung wurde vom Rat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 180 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße II“ beschlossen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen. Unter den Belangen des Umweltschutzes sind nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB insbesondere zu verstehen:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft (Landschaftsbild),
- Auswirkungen auf die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sowie
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Die fachlichen Grundlagen für die Umweltprüfung werden in diesem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Er ist eigenständiger Teil der Begründung des B-Plans.

Nach § 1 Abs. 7 BauGB ist auch die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen. Dieser Umweltbericht trifft daher auch Aussagen zur Erheblichkeit von Beeinträchtigungen sowie zu deren Vermeidung und Ausgleich.

Damit der verbindlichen Bauleitplanung rechtlich keine unüberwindbaren Hindernisse entgegenstehen, ist des Weiteren eine frühzeitige Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß § 4 (1) BNatSchG erforderlich (vgl. z. B. LOUIS o. J. oder MBWSV / MKULNV 2010). Die Darlegung der Grundlagen für die von der zuständigen Behörde durchzuführende artenschutzrechtliche Prüfung wird aus diesem Grund innerhalb des vorliegenden Gutachtens abgehandelt.

Grundlagen für die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planrealisierung auf die Schutzgüter, für die Ermittlung und Bewertung des mit dem B-Plan verbundenen Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie für die Ermittlung eventueller artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind der Vorentwurf und die Begründung des B-Plans Nr. 180 (Stand: Februar 2016).

## **2. Vorgehensweise**

### **2.1. Methodik**

Methodische Grundlage dieses Umweltberichts ist das Prinzip der Ökologischen Risikoanalyse. Dabei wird auf der Grundlage der im Gelände erhobenen Daten sowie von vorhandenem Datenmaterial eine Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter vorgenommen. Bei der Bewertung werden auch die Vorbelastungen einbezogen. Im weiteren Verlauf des B-Plan-Verfahrens wird die Bedeutung der einzelnen Schutzgüter mit den Wirkfaktoren des Vorhabens überlagert. Ergebnis sind die Auswirkungen des Vorhabens oder von Teilen des Vorhabens auf die Schutzgüter. Diese Auswirkungen werden in einem abschließenden Schritt hinsichtlich ihrer Intensität bewertet. Dabei wird auch auf die zu erwartende Erheblichkeit dieser Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Anwendung der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes eingegangen.

Grundlage für die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ist das Osnabrücker Kompensationsmodell (LK OSNABRÜCK 2009).

Betrachtungsraum ist zunächst der Geltungsbereich des B-Plans. Für die Berücksichtigung der Schutzgüter Landschaft und Klima / Luft ist eine großräumigere Betrachtung sinnvoll. Aus diesem Grund wird hier das Untersuchungsgebiet über den Geltungsbereich hinaus erweitert.

## 2.1. Festlegung des Untersuchungsrahmens

Die Festlegung des Untersuchungsrahmens („Scoping“) erfolgt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

## 3. Kurzdarstellung der Planung

### 3.1. Umweltrelevante Festsetzungen des B-Plans

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 1,75 ha und liegt rd. 200 m östlich der Rottinghauser Straße auf Höhe des Dammer Ortsteils Clemens-August-Dorf. Es schließt östlich an ein weiteres geplantes Wohngebiet an (B-Plan Nr. 177), welches unmittelbar an die Rottinghauser Straße grenzt.

Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet, welches durch zwei verkehrsberuhigte Planstraßen mit Anschluss an das B-Plangebiet Nr. 177 erschlossen werden soll. Es sind maximal je zwei Vollgeschosse und Wohneinheiten (in Teilbereichen auch fünf Wohneinheiten) zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 (WA 1) bzw. 0,4 (WA 2) festgesetzt. Die zulässige Überschreitung der GRZ wird auf 25 % (WA 1) bzw. 50 % (WA 2) begrenzt. Eine öffentliche Grünfläche ist als linearer Grünzug vorgesehen, der das Baugebiet im Norden und Osten von der offenen Landschaft abgrenzt. Es ist beabsichtigt, den Anteil des Niederschlagswassers, welches nicht versickern kann, innerhalb des Plangebietes vorerst in einem provisorischen Regenrückhaltebecken zu sammeln. Am südlichen Gebietsrand soll ein Streifen von 3 m Breite als das Wohngebiet überlagernde Anpflanzungsfläche festgesetzt werden.

Die maximal zulässige Neuversiegelung errechnet sich wie folgt:

Art der Flächennutzung	Flächengröße
WA 1: 10.757 m <sup>2</sup> , GRZ = 0,3 max. zulässige Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO um 25%: versiegelte Fläche = 0,375; 10.757 m <sup>2</sup> x 0,375	4.034 m <sup>2</sup>
WA 2: 3.197 m <sup>2</sup> , GRZ = 0,4 max. zulässige Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO um 50%: versiegelte Fläche = 0,6; 3.197 m <sup>2</sup> x 0,6	1.918 m <sup>2</sup>
<i>Verkehrsfläche:</i> 2.423 m <sup>2</sup> , davon ca. 90% versiegelt	2.181 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>8.133 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 1: Maximal zulässige Neuversiegelung (Flächenangaben auf Zehner gerundet)

Es ist somit von einer maximal zulässigen Neuversiegelung von 9.190 m<sup>2</sup> auszugehen.

### 3.2. Wirkfaktoren

Wirkfaktoren des geplanten Bauvorhabens sind:

<u>baubedingt:</u>	Lärm- und evtl. Staubentwicklung durch Bautätigkeit und Baustellenverkehr, Befahren der Flächen mit Baufahrzeugen und -maschinen, Störwirkungen durch Baubetrieb.
<u>anlagebedingt:</u>	Flächeninanspruchnahme durch Gebäude, Zufahrten und Wege, Stellflächen und sonstige Nebenanlagen, Verkehrsflächen sowie durch Ziergärten.
<u>betriebsbedingt:</u>	Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs, Ableiten von Oberflächenwasser.

## 4. Ziele des Umweltschutzes

### 4.1. Fachpläne

Für das Gebiet der Stadt Damme liegt ein Landschaftsplan vor (PGG 1997). In der Themenkarte „Landschaftsentwicklung“ werden für das Plangebiet und seine nähere Umgebung die in Tabelle 2 aufgeführten Maßnahmen vorgeschlagen.

Lokalisierung	Maßnahme
Östlicher Ortsrand von Clemens-August-Dorf	Siedlungsentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht vergleichsweise unbedenklich, Entwicklung hochwertiger naturbetonter Ortsrandstrukturen vordringlich
Clemens-August-Dorf (westlich des Geltungsbereichs)	Gehölzentwicklung im Siedlungsbereich vordringlich (landschaftstypische Arten) - zur Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besonders gut geeignet
Straße „In der Jeest“ (südlich des Geltungsbereichs)	Allee-Neuanpflanzung
Hofgrundstück an der Hufeisenstraße / K 279 (westlich des Geltungsbereichs)	Sicherung von ortsbildprägenden Obstbeständen
Ackerlandschaft östlich der Hufeisenstraße / K 279 (östlich des Geltungsbereichs)	Entwicklung von Ackerrandstreifen und blütenreichen Saumstrukturen

*Tabelle 2: Landschaftsplan Stadt Damme - Maßnahmen für das Plangebiet und sein näheres Umfeld*

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Vechta trifft in seinen Karten „Zielkonzept“ und „Umsetzung des Zielkonzeptes“ keine Aussagen für das Plangebiet und seine Umgebung (HANSA LUFT-BILD GIS GMBH 2004, Karten 6 und 7).

### 4.2. Schutzgebiete und sonstige wertvolle Bereiche

Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach deutschem und europäischem Naturschutzrecht. Auch in der näheren Umgebung liegen keine derartigen Schutzgebiete (MU 2015).

### **4.3. Fachgesetze**

Nach § 1 (5) BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Sie sollen weiterhin dazu beitragen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Bei der Aufstellung der Bauleitpläne zählen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu den insbesondere zu berücksichtigenden Aspekten. Dabei ist auf die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB einzeln aufgeführten Schutzgüter einzugehen. Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen (§ 1a (2) BauGB).

Für das Schutzgut Boden ist das Bodenschutzgesetz einschlägig und zwar insbesondere § 2 BBodSchG, in dem die Werte und Funktionen des Bodens dargelegt werden.

Der in § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes geregelte besondere Artenschutz greift zwar erst bei der Genehmigung konkreter Vorhaben innerhalb eines B-Plan-Geltungsbereichs. Dennoch sind bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, um die Realisierbarkeit eines B-Plans nicht zu gefährden.

## **5. Bestandsbeschreibung und Bewertung**

Die Bewertung des derzeitigen Zustandes der Schutzgüter erfolgt entsprechend dem „Osnabrücker Kompensationsmodell“ (LK OSNABRÜCK 2009). Das Modell beinhaltet ein biotoptypenbasiertes Bewertungsverfahren mit sechs Bewertungskategorien (detaillierte Beschreibung s. Kap. 5.5).

### **5.1. Schutzgut Mensch**

Das Schutzgut Mensch wird im Folgenden über die Funktion des Plangebietes für das Wohnen sowie für (Nah)Erholung und Tourismus beschrieben.

#### Wohnfunktion

Westlich des Geltungsbereichs und der Rottinghauser Straße befindet sich ein Gebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern, die von Ziergärten umgeben sind. Die Rottinghauser Straße dient als Sammelstraße für den Ziel- und Quellverkehr eines großen Teils von Clemens-August-Dorf mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km / h.

Eine Vorbelastung durch Lärmemissionen v. a. durch den berufsbedingten Durchgangsverkehr, durch den Ziel- und Quellverkehr des Wohngebietes sowie durch den Linienbusverkehr besteht für die Häuser entlang der Rottinghauser Straße. Dennoch ist die Wohnqualität aufgrund der ansonsten ruhigen ländlichen Lage in der Nähe der Stadt Damme als gut einzuschätzen.

#### Naherholung und Tourismus

Die Bedeutung des Plangebietes und seines näheren Umfeldes für die Naherholung wird aufgrund des Fehlens geeigneter Fuß- und Wanderwege abseits befahrener Straßen als gering eingeschätzt. Die Ackerflur zwischen Rottinghauser Straße im Westen und Hufeisenstraße (K 279) im Osten ist nicht durch Wege erschlossen. Somit fehlen attraktive Spazierwege für die Bewohner des angrenzenden Wohngebietes. Entlang der Rottinghauser Straße verläuft ein Rad- und Fußweg, der den Ortsteil mit dem Zentrum der Stadt Damme verbindet.

## 5.2. Schutzgut Boden

Nach BBodSchG ist der Boden:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Kriterien: Besondere Standorteigenschaften, Naturnähe, natürliche Bodenfruchtbarkeit)
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen (Kriterium: Wasserspeichervermögen)
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (Kriterium: Filterpotenzial gegenüber Schwermetallen, organischen Substanzen und Nitraten)
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (Kriterien: Natur- und kulturgeschichtliche Bedeutung, Seltenheit)

Hervorzuheben ist, dass alle unversiegelten Böden, auch die anthropogenen, eine Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Filter und Puffer für schädliche Substanzen und gegenüber Versauerung sowie für die Rückhaltung von Wasser aufweisen, die im einzelnen anhand des Bodentyps näher zu bestimmen ist.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturraums „Dümmer Geestniederung“ (MEYNEN & SCHMIDTHÜSEN 1962). Die Geländehöhen liegen zwischen 55 und 60 m ü. NN.

Bodentyp innerhalb des Geltungsbereichs ist eine ‚Braunerde‘ (LBEG 1999). Ausgangsmaterial der Bodenbildung waren eiszeitliche Sande im Bereich einer Stauch-Endmoräne sowie Geschiebelehm. Aus dem mit Humus angereicherten oberflächennahen A-Horizont dieses Bodentyps, der eine Mächtigkeit von 15 bis 20 cm aufweist, haben sich durch Auswaschungsprozesse Eisenoxide und -hydroxide sowie Huminstoffe in den darunter liegenden Bv- und Cv-Horizont verlagert. Der B-Horizont bekommt durch diese Verlagerungsprozesse eine braune Farbe. Das standortbezogene natürliche Ertragspotenzial liegt mit einer Ackerzahl von 31 im mittleren Bereich (LBEG 2004). Aufgrund des hohen Anteils an Lehm und Feinstsand im A-Horizont besteht eine sehr hohe Winderosionsgefährdung (LBEG 2010).

Bei der Braunerde handelt es sich um einen ursprünglich natürlichen Boden, dessen oberste Profilschicht jedoch im Zuge landwirtschaftlicher Bearbeitung durchmischt wurde. Braunerde zählt weder zu den seltenen Böden, noch sind besondere Standorteigenschaften vorhanden. Die Ertragsfähigkeit ist mittel. Nach den Kriterien des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (GUNREBEN & BOESS 2008) zählt der Bodentyp „Braunerde“ nicht zu den in Niedersachsen schutzwürdigen Böden.

## 5.3. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

Die Grundwasseroberfläche liegt laut LBEG (1982) bei etwa 40-45 m ü.NN. Bei einer geologischen Bohrung im Jahr 1989 an der Straße „An der Jeest“ etwa 600 m südöstlich des Geltungsbereichs wurde die Grundwasseroberfläche bei 3,30 m unter Flur lokalisiert (LBEG 2009).

Die Grundwasser-Neubildung liegt mit etwa 270 mm pro Jahr im mittleren Bereich (LBEG 2014). Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung, das abhängig ist von der Durchlässigkeit der Deckschichten und der Versickerungsdauer, ist hoch (LBEG 1982).

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt außerhalb von Trinkwasserschutz- und Trinkwassergewinnungsgebieten (MU 2016).

#### **5.4. Schutzgüter Klima und Luft**

Das Untersuchungsgebiet liegt im ozeanisch geprägten Klimabereich innerhalb der gemäßigten Zonen im Westteil des norddeutschen Tieflandes. Kennzeichnend für das Klima des südlichen Landkreises Vechta sind hohe Luftfeuchtigkeit, Niederschlagsreichtum (ca. 750 mm/Jahr), eine kurzfristige Schneedecke, geringe jährliche und tägliche Temperaturschwankungen, langsame Erwärmung im Frühling, ein langer Spätsommer und ein warmer Herbst.

Durch die großräumige Lage in Küstennähe und durch die Nähe zu den östlich gelegenen Frischluft-Entstehungsgebieten herrscht eine ständige Luftbewegung vor, so dass die Luft aufgrund von wenigen windstillen Tagen im Jahr und guten Luftaustauschverhältnissen als wenig schadstoffbelastet eingestuft werden kann. Betriebe, die Luft verunreinigende Emissionen ausstoßen, sind im Untersuchungsgebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

#### **5.5. Schutzgut Pflanzen**

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgte am 22.06.2015 nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2011). Die Bewertung der Biotoptypen wurde nach den Bewertungskategorien des Osnabrücker Modells vorgenommen (LK OSNABRÜCK 2009). Bei diesem Bewertungsverfahren wird jedem Biotoptyp eine Spanne von Wertfaktoren zugeordnet. Die Einstufung eines konkreten Biotoptyps innerhalb dieser Spanne erfolgt über eine Einschätzung unterschiedlicher Kriterien (s. Tabelle 3). Sie bewegt sich zwischen Kategorie 0 (= wertlos: versiegelte und überbaute Flächen) und Kategorie 5 (= extrem empfindlich: z. B. naturnah ausgerägte Wälder, Moore u. a.). Die Biotoptypen sind in Abbildung 3 dargestellt.

Der Geltungsbereich sowie die im Norden, Osten, Süden und Westen unmittelbar angrenzenden Bereiche werden von Ackerflächen eingenommen. Biotoptyp ist hier ein basenreicher Lehm-/Tonacker (Biotoptyp AT; Wertfaktor 0,8), mit Anbau von Mais innerhalb des Geltungsbereichs. Ackerwildkrautflora ist nicht anzutreffen. Es ist von einer intensiven Nutzung mit hohem Einsatz von Dünger und Pestiziden auszugehen. Besonders schützenswerte Bodenarten kommen nicht vor (s. Kap. 5.2). Ein besonderes Entwicklungspotenzial (z. B. in Richtung feuchtigkeitsliebender oder trockenheitsresistenter Standorte mit daran angepassten Pflanzengesellschaften) ist nicht erkennbar.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 24 NAGBNatSchG kommen im Untersuchungsraum nicht vor. Gefährdete sowie streng oder besonders geschützte Pflanzenarten sind nicht vertreten.

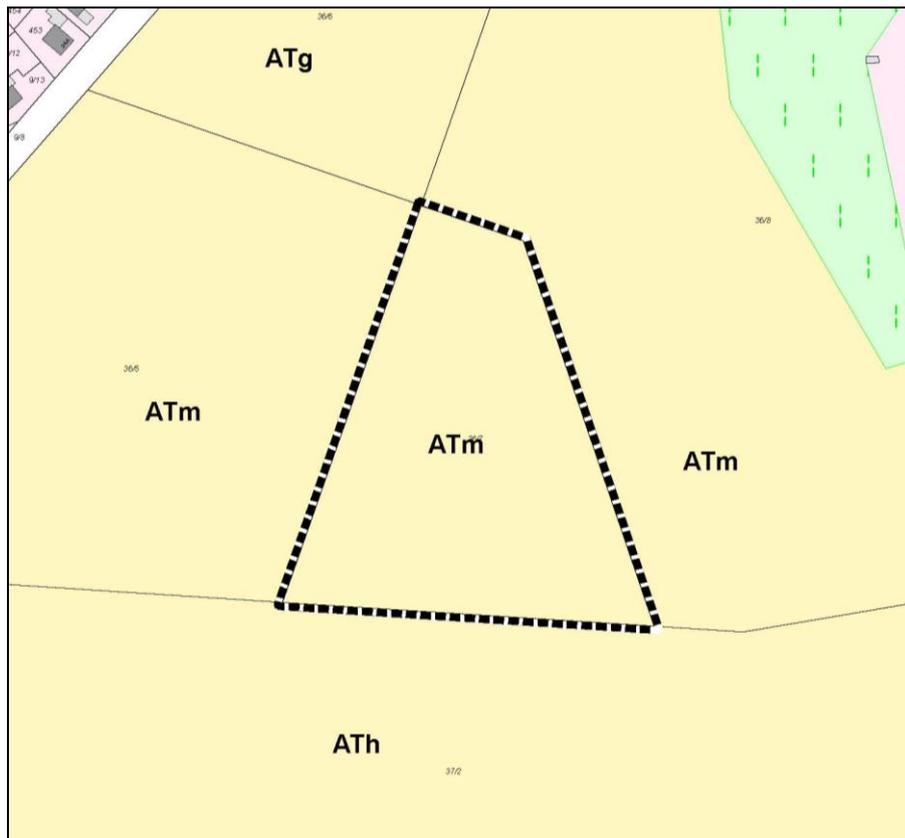


Abbildung 1: Biotoptypen

Biotoptyp	Wertfaktor
AT Basenreicher Lehm-/Tonacker	0,8

Zusatzmerkmale:

- g Wintergetreideanbau
- h Hackfruchtanbau (hier: Kartoffel)
- m Maisanbau

Wertkategorien und -faktoren (nach LK OSNABRÜCK 2009):

0 – wertlos (Faktor 0,0), 1 – unempfindlich (Faktor 0,1-0,5); 2 – weniger empfindlich (Faktor 0,6-1,5); 3 – empfindlich (Faktor 1,6-2,5), 4 – sehr empfindlich (Faktor 2,6-3,5), 5 – extrem empfindlich (Faktor 3,5-5)

## 5.6. Schutzgut Tiere

Stellvertretend für alle Artengruppen wird im Folgenden die Artengruppe der Vögel betrachtet. Bestimmten Vogelarten mit höheren Habitatansprüchen kommt dabei Indikatorfunktion für die Lebensraumqualität zu. Für Brutvögel liegen die Ergebnisse einer Kartierung aus dem Jahr 2015 vor (STADT DAMME 2015). Das vollständige Gutachten ist diesem Umweltbericht als Anlage beigefügt. Die Einschätzung der Bedeutung des Plangebietes für Gastvögel und Nahrungsgäste erfolgt anhand des vorgefundenen Lebensraumpotenzials der Flächen und der räumlichen Situation des Plangebietes.

### Brutvögel

In der Zeit zwischen Ende März und Mitte Juli 2015 wurde an insgesamt elf Begehungsterminen eine qualitative Erfassung von Brutvögeln durchgeführt (MÖLLER 2015). Untersuchungsraum war der B-

Plan-Geltungsbereich und sein näheres Umfeld. Drei der Begehungen fanden in der Morgendämmerung statt, um dämmerungsaktive Vogelarten wie Wachtel oder Eulen nachweisen zu können. Tabelle 4 zeigt die bei der Kartierung festgestellten Arten.

Es wurden insgesamt 32 Vogelarten im Untersuchungsraum nachgewiesen. Es überwogen allgemein verbreitete Brutvogelarten der gehölzbestimmten Lebensräume wie Rotkehlchen, Heckenbraunelle, Türkentaube und weitere. Viele dieser Arten kommen regelmäßig auch in Hausgärten mit älterem Gehölzbestand vor. Lediglich eine geringe Anzahl der nachgewiesenen Arten besiedelt offene oder halboffene Lebensräume. Zu nennen sind Kiebitz, Fasan, Bluthänfling, Feldsperling und Dorngrasmücke. Der Kiebitz als gefährdete Brutvogelart wurde nur während einer Begehung im Juni auf einem Acker gesichtet. Eine Brut ist somit mit einiger Sicherheit auszuschließen. Einige der erfassten Gehölz- oder Nischenbrüter nutzen kurzgrasiges Offenland als Nahrungshabitat. Im Untersuchungsraum waren dies Singdrossel, Star, Amsel, Bachstelze, Ringel- und Türkentaube sowie Rabenkrähe und Dohle. Die Fläche des B-Plan-Geltungsbereichs war jedoch nur zu Beginn der Brutzeit für die Nahrungssuche nutzbar. Ab Mitte Mai war der Aufwuchs der Feldfrüchte hierfür zu hoch.

#### Gastvögel und Nahrungsgäste

Die Ackerfläche des B-Plan-Geltungsbereichs ist mögliches Nahrungshabitat von Rabenvögeln wie Rabenkrähe, Dohle und Elster sowie der Ringeltaube. Rastvorkommen sind auch für den Kiebitz denkbar, die jedoch aufgrund der Nähe der Fläche zum besiedelten Bereich, ihrer verhältnismäßig geringen Ausdehnung und der fehlenden Anbindung zu benachbarten unzerschnittenen Räumen von geringem Umfang sein dürften.

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	Rote Liste D	Rote Liste N	§ 7(2) BNatSchG
Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	-	x
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	-	-	x
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	-	-	x
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	-	-	x
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	-	-	x
Dohle	<i>Coloeus monedula</i>	-	-	x
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	-	-	x
Elster	<i>Pica Pica</i>	-	-	x
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	-	-	x
Fasan	<i>Phasianus colchicus</i>	-	-	x
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	x
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	-	-	x
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	-	-	x
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	-	3	x
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	-	-	x
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	-	-	x
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	-	-	x
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	-	-	x
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	x
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	-	-	x
Jagdfasan	<i>Phasianus colchicus</i>	-	-	x
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	-	-	x

Kohlmeise	Parus major	-	-	X
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	-	-	X
Rabenkrähe	Corvus corone	-	-	X
Ringeltaube	Columba palumbus	-	-	X
Rotkehlchen	Erithacus rubecula	-	-	X
Singdrossel	Turdus philomelos	-	-	X
Star	Sturnus vulgaris	-	V	X
Stockente	Anas platyrhynchos	-	-	X
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	-	-	X
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	-	-	X

Tabelle 3: Brutvögel im Untersuchungsraum

Spalte RL D – Rote Liste der in Deutschland gefährdeten Brutvogelarten (SÜDBECK et al. 2007):

Gefährdungskategorien: 1 – vom Erlöschen bedroht, 2 – stark gefährdet, 3 – gefährdet, V – Vorwarnliste, R – extrem selten, – derzeit nicht gefährdet.

Spalte RL N – Rote Liste der in Niedersachsen gefährdeten Brutvogelarten (KRÜGER & OLTMANN 2007): Gefährdungskategorien s. RL D

Spalte § 7 BNatSchG: §§ – streng geschützte Art, § – besonders geschützte Art

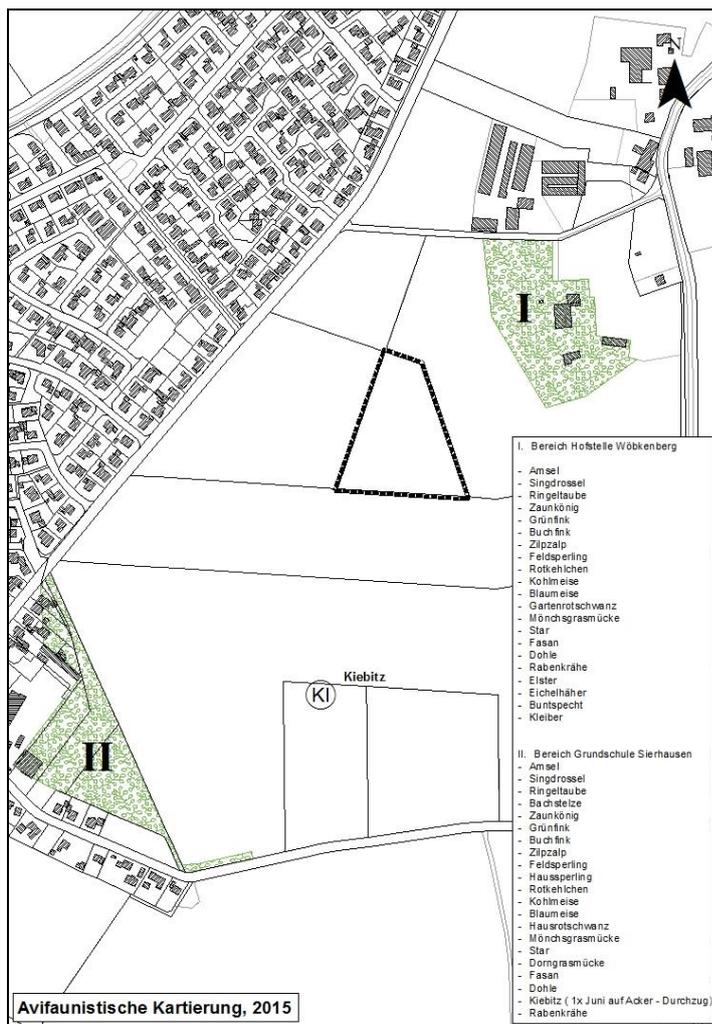


Abbildung 2

## 5.7. Biologische Vielfalt

Der Begriff der biologischen Vielfalt umfasst die drei Ebenen ‚Lebensraumvielfalt‘, Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten‘ sowie ‚Genetische Vielfalt‘ innerhalb der Arten. Diese drei Ebenen bedingen einander (BfN 2015).

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Beitrag der Fläche des B-Plan-Geltungsbereichs zur Wahrung der biologischen Vielfalt als gering anzusehen. Die Ergebnisse der Brutvogel-Revierkartierung 2015 stützen diese Annahme, da typische offenlandbewohnende Arten nicht als Brutvögel nachgewiesen werden konnten.

## 5.8. Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild)

Im Folgenden wird das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet hinsichtlich seiner visuellen Ausstattung und seiner Erlebnisqualität beschrieben und bewertet. Kriterien für diese Bewertung sind gemäß § 1 BNatSchG die naturraumtypische landschaftliche Eigenart und Vielfalt. Die Aussagen des Landschaftsplans (PGG 1997) werden einbezogen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraumes der „Dümmer Geestniederung“ am östlichen Rand des Ortsteils Clemens-August-Dorf im südwestlichen Stadtgebiet von Damme. Im Landschaftsplan (PGG 1997) werden in Karte 4 (Landschaftsbild, Vielfalt, Eigenart und Schönheit) einige Landschaftselemente im Untersuchungsraum und seinem näheren Umfeld als wertgebende Strukturen oder Landschaftselemente hervorgehoben. Dies sind der nordöstlich gelegene Gehölzbestand als „naturnaher Wald“ (angrenzend an den landwirtschaftlichen Hof an der Hufeisenstraße), einige Obstwiesen in der Streusiedlung Sierhausen im Südosten sowie eine Allee an der Landesstraße 846 im Norden von Clemens-August-Dorf, die jedoch für das geplante Wohngebiet aufgrund seiner Lage visuell nicht wirksam wird.

Das Landschaftsbild ist im Bereich des Plangebietes geprägt durch die räumliche Situation im Übergang zwischen Siedlung und offener Ackerflur. Der Siedlungsrand ist durch die vergleichsweise abrupt wirkende gerade Kante der Außengrenze des Wohngebietes und die angrenzende Rottinghauser Straße charakterisiert. Ein harmonischer Übergang durch eine Eingrünung mit Gehölzen ist zur Zeit kaum vorhanden. Der aktuell geringe Beitrag, den die in jüngster Vergangenheit punktuell gepflanzten Straßenbäume hierzu leisten, wird jedoch in Zukunft mit Größerwerden der Bäume zunehmen. Die an die Straße angrenzenden Wohngrundstücke sind sowohl hinsichtlich des Baustils der Häuser, der verwendeten Baumaterialien und der Gestaltung der Vorgärten heterogen. An einigen Stellen wird der Ortsrand durch Vorgärten aufgewertet, die reich an blühenden Stauden sind.

Von der Rottinghauser Straße erstreckt sich in Richtung Osten eine weite offene Ackerflur. Der Blick wird im Nordosten durch einen waldartigen Gehölzbestand („naturnaher Wald“ lt. Landschaftsplan) und im Osten und Südosten durch straßenbegleitende Alleen und Baumreihen begrenzt. An der südöstlich verlaufenden Straße „An der Jeest“ stehen ältere Eichen mit ausgeprägter Raumwirkung. In weiterer Entfernung befindet sich in östlicher Richtung ein Windpark.

In der Zusammenfassung sind im betrachteten Landschaftsausschnitt nur wenige Strukturen und Elemente vorhanden, die die naturraumtypische landschaftliche Eigenart betonen (naturnaher Wald, Baumreihe aus Eichen). Dem stehen einige Vorbelastungen des Landschaftsbildes gegenüber (heterogener, mangelhaft eingegrünter Ortsrand, gerade Kanten, intensiv genutzte Ackerflächen). Die Erlebnisqualität des Raumes ist von geringer bis mittlerer Bedeutung.

### 5.9. Kulturgüter- und sonstige Sachgüter

Für das Plangebiet wurde eine archäologische Prospektion durchgeführt. Es wurden keine archäologisch relevanten Funde entdeckt. Mit Schreiben vom 11.02.2016 wurde daher durch den Landkreis Vechta, Amt für Bauordnung und Immissionsschutz, die beplante Fläche für Siedlungszwecke freigegeben. In den Bebauungsplan wird aber ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit möglichen Bodenfunden aufgenommen.

### 5.10. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern existieren wechselseitige Beeinflussungen. Die damit verbundenen Ursache-Wirkungsketten sind gegebenenfalls bei der Beurteilung der Eingriffsfolgen zu berücksichtigen, um sekundäre Effekte und sich gegenseitig verstärkende Wirkungen erkennen und bewerten zu können. Die nachfolgende Tabelle zeigt – bezogen auf das Plangebiet - in einer Übersicht die Wechselwirkungsbeziehungen der Schutzgüter untereinander.

Leserichtung ↓	Mensch	Pflanzen/ Tiere	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Landschaft
<b>Mensch</b>		Feldfrüchte als Nahrungsgrundlage für den Menschen	Boden als Grundlage für Ackerbau	Entwässerung als Grundlage für eine intensive Landwirtschaft	Luftqualität sowie Mikround Makroklima als Faktoren der Lebensqualität	Landschaft als Erholungsraum
<b>Pflanzen/ Tiere</b>	Melioration und intensive Landwirtschaft als Faktoren für die Lebensraumeignung		Boden als Lebensraum für Pflanzen und Tiere	-	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Lebensraum bestimmende Faktoren	Landschaft als Lebensraum vernetzendes Element
<b>Boden</b>	Melioration und intensive Landnutzung als Einflussgrößen für den Boden	Vegetation als Faktor der Bodenbildung		Einfluss der Niederschlagshäufigkeit auf Bodengenese und Zusammensetzung	Einfluss auf Bodengenese und Zusammensetzung	-
<b>Wasser</b>	Regulierung des Grundwasserregimes	-	Boden als Filter und Wasserspeicher		Einfluss auf Grundwasserneubildung	-
<b>Klima/ Luft</b>	-	Einfluss der Vegetation auf das Mikroklima	-	Einfluss über Verdunstungsrate		-
<b>Land- schaft</b>	Einfluss der Landnutzung auf das Landschaftsbild	Vegetation als Charakteristikum landschaftstypischer Eigenart	Boden als indirekte Einflussgröße auf das Landschaftsbild	-	-	

Tabelle 3: Wechselwirkungen (in Anlehnung an SCHRÖDTER et al. 2004:47)

## **6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

### **6.1. Prognose bei Durchführung der Planung**

Im Folgenden wird für die in diesem Umweltbericht betrachteten Schutzgüter der Umwelt eine Zustandsentwicklung in Stichworten prognostiziert, wie sie sich nach Durchführung der Planung ergeben könnte:

- Schutzgut Mensch: zusätzliche Wohnmöglichkeit in ländlich geprägtem Umfeld, vermehrter Ziel- und Quellverkehr für die Anrainer des vorhandenen westlich angrenzenden Wohngebietes von Clemens-August-Dorf,
- Schutzgut Boden: Erhöhte Bodenversiegelung, Verlust von Bodenfunktionen,
- Schutzgut Wasser: geringfügig erhöhter Niederschlagswasser-Abfluss, verringerte Grundwasser-Neubildung,
- Schutzgut Klima und Luft: keine nennenswerten Veränderungen,
- Schutzgut Pflanzen: Privatgärten mit vermutlich mittlerem bis hohem Anteil an nicht heimischen Pflanzenarten, mittelfristig Erhöhung der Strukturvielfalt durch Pflanzung von Gehölzen, Anlegen von Gartenteichen etc.,
- Schutzgut Tiere: Verbesserte Lebensraumbedingungen für einige ubiquitäre Arten,
- Schutzgut Biologische Vielfalt: Habitatverbesserung für allgemein verbreitete Brutvogelarten des Siedlungsraumes und gehölzbestimmter Lebensräume,
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: keine Auswirkungen.

### **6.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird voraussichtlich die landwirtschaftliche Nutzung des Planungsraumes fortbestehen. Die Intensität der landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht zuletzt von der Entwicklung der Rahmenbedingungen der Agrarpolitik abhängig.

## **7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Es sind keine Standortalternativen bekannt, die gegenüber der vorliegenden Planung städtebauliche Vorteile oder geringere Auswirkungen auf die Schutzgüter mit sich bringen würden.

## **8. Fachbeitrag Artenschutz**

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ergibt sich aus den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Einschlägig sind die Verbotstatbestände in § 44, Abs. 1 und 2 BNatSchG sowie weitere Regelungen in § 44 Abs. 5 und 6 sowie § 45, Abs. 7 BNatSchG. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die national geschützten (d. h. die besonders geschützten) Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie sind jedoch im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu beachten (MWEBWV / MKULNV 2010). Aus diesem Grund erfolgt hier eine Konzentration auf Konflikte der Festsetzungen des B-Plans mit möglicherweise vorkommenden streng geschützten Arten.

### Potenziell relevante Arten

Bei der Brutvogelkartierung im Jahr 2015 wurde als einzige streng geschützte Art der Kiebitz beobachtet. Es erfolgte jedoch lediglich eine Sichtung eines Altvogels auf einer Ackerfläche zu einem späten Zeitpunkt der Brutperiode (Juni).

Weitere streng geschützte Tierarten sind aufgrund der intensiven Nutzung des Untersuchungsraumes (intensiv genutzte Ackerflächen, sehr schmaler straßenseitiger Saum mit nährstoffliebender Vegetation) nicht zu erwarten.

### Projektbezogene Beeinträchtigungen

Ein Brutvorkommen des Kiebitzes ist für das Erfassungsjahr aufgrund der lediglich einmaligen Sichtung am Ende der Brutperiode mit einiger Sicherheit auszuschließen. Anzunehmen ist, dass das beobachtete Exemplar entweder auf angrenzenden oder weiter entfernt liegenden Flächen gebrütet oder einen Brutversuch unternommen hat. Der möglicherweise in Frage kommende Tatbestand einer erheblichen Störung einer streng geschützten Art während der Fortpflanzungszeit kommt somit im B-Plangeltungsbereich und der unmittelbar angrenzenden Flächen nicht zum Tragen. Auch ein Verstoß gegen das Tötungsverbot und das Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätte liegt offensichtlich nicht vor.

### Artenschutzrechtliche Beurteilung

Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG ist für die Artengruppe der Brutvögel mit einiger Sicherheit auszuschließen. Grundlage dieser Einschätzung sind die Ergebnisse der im Jahr 2015 durchgeführten Brutvogel-Revierkartierung. Auch für andere nicht untersuchte Artengruppen kann aufgrund der sehr intensiven landwirtschaftlichen Flächennutzung und des Fehlens geeigneter Rückzugsräume davon ausgegangen werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorliegen.

## **9. Beschreibung und Bewertung der Eingriffssituation**

### Schutzgut Mensch

Bei Realisierung des Baugebietes wird es zu einer geringfügigen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs kommen. Negative Auswirkungen auf die Wohnfunktion des vorhandenen Wohngebietes an der Rottinghauser Straße sowie auf Naherholung und Tourismus sind jedoch zu vernachlässigen. Baubedingt sind Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr und Lärmemissionen auf den Baustellen selbst möglich, die jedoch aufgrund ihres temporären Charakters als nicht erheblich eingeschätzt werden.

### Schutzgut Boden

Bei Realisierung der Festsetzungen des B-Plans ist von einer zusätzlichen Bodenversiegelung auf den zukünftigen Wohnbaugrundstücken und im Bereich der befestigten Verkehrsflächen von insgesamt rd. 9.190 m<sup>2</sup> auszugehen. Betroffen ist der Bodentyp Braunerde, der keine besondere Schutzwürdigkeit aufweist (vgl. GUNREBEN & BOESS 2008).

Mit der Versiegelung des Bodens gehen die Werte und Funktionen des Bodens dauerhaft verloren. Dazu zählen vor allem seine Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer von Schad- und Nährstoffen, die mit dem versickernden Niederschlagswasser in den Boden gelangen sowie als Wurzelraum für Vegetation und Lebensraum für eine Vielzahl an Organismen.

Die genannten Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung sind als erheblich zu werten. Sie können nur durch Kompensationsmaßnahmen wie Entsiegelung, Nutzungsaufgabe oder Nutzungsex-tensivierung auf aktuell vorbelasteten oder gering bis mittelwertigen Böden ausgeglichen werden.

Eine mögliche Anhebung des Geländeniveaus im gesamten Geltungsbereich durch Bodenauftrag kann zu einer vorübergehenden Beeinträchtigung des Bodens führen. Im ursprünglichen Bodenprofil wird vermutlich ein Teil der vorhandenen Bodenorganismen durch Verdichtung und Sauerstoffman-gel gestört. Das Bodenleben wird sich in der neuen Oberbodenschicht jedoch schnell wieder einstel-len und regenerieren. Da Bodenstruktur und Bodenleben aktuell durch intensiven Ackerbau vorbelas-tet sind, handelt es sich nicht um eine erhebliche Beeinträchtigung. Die Filter und Pufferfunktion des Bodens für schädliche Substanzen sowie gegenüber Versauerung werden durch den Bodenauftrag nicht gestört. Des Weiteren wird die Eigenschaft des Bodens als Wasserspeichermedium durch Erhö-hung des Geländeniveaus nicht beeinträchtigt.

#### Schutzgut Wasser

Durch Ableiten von Oberflächenwasser, das auf den überbauten und anderweitig befestigten Flächen anfällt, ist eine Zunahme des oberflächigen Abflusses zu erwarten. Des Weiteren wird die Grundwas-ser-Neubildung geringfügig verringert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind damit nicht verbunden.

#### Schutzgüter Klima und Luft

Die Wohnbaugrundstücke im Ortsteil Clemens-August-Dorf zeichnen sich durch einen verhältnismä-ßig hohen Grünanteil aus, der für eine lokale Frischluftentstehung und eine gute Durchlüftung der Wohngebiete sorgt. Das geplante Wohngebiet passt sich hinsichtlich seiner Struktur an die vorhan-dene Bebauung an, so dass Beeinträchtigungen des Lokalklimas nicht zu erwarten sind.

#### Schutzgut Pflanzen

Bei Planrealisierung kommt es zu einer Inanspruchnahme von rd. 1,75 ha Acker, Biotoptyp: Basen-reicher Lehm-/Tonacker (AT), Wertstufe 0,8 (s. Tab. 5). Durch das geplante Baugebiet kommt es zu einer Verkleinerung der für Vegetation nutzbaren Fläche sowie zu einer Verschiebung des Artenspek-trums von Nutzpflanzen des Ackers zu Zierpflanzen der Privatgärten (Rasen, Ziergehölze und -stauden).

Die genannten Auswirkungen werden als nicht erheblich eingestuft.

#### Schutzgut Tiere und biologische Vielfalt

Durch Umwandlung von Ackerfläche in ein Wohngebiet kann es zunächst zu einem Verlust an poten-ziellen Nahrungsflächen von Vogelarten kommen, die in angrenzenden Hausgärten oder anderen Gehölzstrukturen brüten. Hiervon können hauptsächlich allgemein verbreitete Arten wie Rabenvö-gel, Amsel, Singdrossel, Ringel- und Türkentaube und weitere betroffen sein. Es werden jedoch im Zuge der Planrealisierung neue offene kurzgrasige Flächen entstehen, die von den genannten Arten als Nahrungshabitate genutzt werden können.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere sind nicht gegeben. Aufgrund der Struktur und Artenarmut der intensiv bewirtschafteten Ackerflächen kann des Weiteren eine erhebliche Beein-trächtigung des Schutzgutes Biologische Vielfalt ausgeschlossen werden.

### Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild)

Die geplante Bebauung wird in einem Bereich stattfinden, dessen Landschaftsbild bereits aktuell durch intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen vorbelastet ist. Der B-Plan-Geltungsbereich stellt sich jedoch aktuell als Freifläche dar, über die von der Rottinghauser Straße aus ein verhältnismäßig weiter Blick in den östlich angrenzenden Landschaftsraum möglich ist. Nach Realisierung der Festsetzungen des B-Plans wird dieser Raum zwar über Bebauung und Hausgärten strukturreicher sein, die oben skizzierte Blickbeziehung wird jedoch unterbrochen.

Die genannten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden als erheblich eingeschätzt.

### Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Für das Plangebiet wurde eine archäologische Prospektion durchgeführt. Es wurden keine archäologisch relevanten Funde entdeckt. Mit Schreiben vom 11.02.2016 wurde daher durch den Landkreis Vechta, Amt für Bauordnung und Immissionsschutz, die beplante Fläche für Siedlungszwecke freigegeben. In den Bebauungsplan wird aber ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit möglichen Bodenfunden aufgenommen.

## **10. Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach § 1a BauGB (Bilanzierung)**

Nach den Vorgaben des Osnabrücker Modells (LK OSNABRÜCK 2009) berechnet sich der Bedarf an externer Kompensationsfläche in drei Schritten:

1. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes
2. Ermittlung des Kompensationswertes im Geltungsbereich (Eingriffsfläche)
3. Ermittlung des Bedarfs für externe Kompensationsmaßnahmen

### Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Der Wert der Fläche vor Realisierung des Eingriffs ermittelt sich aus den Flächengrößen der vorkommenden Biotoptypen, multipliziert mit den jeweiligen biotopbezogenen Wertfaktoren. Das Ergebnis sind Werteinheiten, die zu einem Eingriffsflächenwert addiert werden. Der Wert des Geltungsbereichs liegt bei 13.983 Werteinheiten.

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Wertspanne</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Werteinheiten</b>
Lehm-/Tonacker (AT)	17.479 m <sup>2</sup>	0,6 – 1,5	0,8	13.983 WE

*Tabelle 4: Ermittlung des Eingriffsflächenwertes*

### Ermittlung des Kompensationswertes im Geltungsbereich

Aus den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des B-Planentwurfs ergeben sich Flächenkategorien / Biotoptypen, deren Flächenanteile im Folgenden mit einem Wertfaktor nach Osnabrücker Modell multipliziert werden. Aus der Summe der Einzelwerte ergibt sich ein Kompensationswert für die Planung (s. Tabelle 5). Innerhalb der vom Osnabrücker Modell vorgegebenen Wertspanne für die Biotoptypen erfolgt bei der Berechnung des Kompensationswertes eine Orientierung am unteren Wert. Auf diese Weise soll der zeitlichen Verzögerung bis zur vollen Funktionserfüllung des jeweiligen Biotoptyps Rechnung getragen werden.

<b>Biototyp</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Wertspanne</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Werteinheiten</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA 1), überbaubare Fläche, GRZ 0,3 mit 25-prozentiger Überschreitungsmöglichkeit	4.034 m <sup>2</sup>	-	0	0 WE
Allgemeines Wohngebiet (WA 1), nicht überbaubare Fläche, Biototyp: Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	6.723 m <sup>2</sup>	0,6 – 1,5	1,0	6.723 WE
Allgemeines Wohngebiet (WA 2), überbaubare Fläche, GRZ 0,4 mit 50-prozentiger Überschreitungsmöglichkeit	1.918 m <sup>2</sup>	-	0	0 WE
Allgemeines Wohngebiet (WA 2), nicht überbaubare Fläche, Biototyp: Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	1.279 m <sup>2</sup>	0,6 – 1,5	1,0	1.279 WE
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (versiegelt)	2.181 m <sup>2</sup>	-	0	0 WE
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (nicht versiegelt)	242 m <sup>2</sup>	0,6 – 1,5	1,0	242 WE
Ortsrandeingrünung	1.102 m <sup>2</sup>	1,6 – 2,5	1,6	1.763 WE
	17.479 m <sup>2</sup>	Summe Werteinheiten:		<b>10.007 WE</b>

*Tabelle 5: Ermittlung des Kompensationswertes*

Hinweis:

Die privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche enthalten.

#### Ermittlung des Bedarfs für externe Kompensationsmaßnahmen

Aus der bilanzierenden Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und Kompensationswert im Geltungsbereich ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 3.976 Werteinheiten, das auf externer Fläche kompensiert wird. Die Fläche wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen.

Eingriffsflächenwert	13.983 WE
Kompensationswert	10.007 WE
Kompensationsdefizit	3.976 WE

*Tabelle 6: Aufwertungsbedarf für externe Kompensation*

## **11. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen**

Nach § 1a (3) BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

In der vorliegenden Planung wurden durch textliche Festsetzungen im B-Plan Nr. 180 folgende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt:

- Die Bodenversiegelung im zukünftigen Baugebiet wird in Teilbereichen vermindert. Dies geschieht durch eine Begrenzung der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl Allgemeinen Wohngebiet WA1 durch die in § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen auf 25%.
- Das auf den Wohnbaugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zu versickern. Auf diese Weise kann einer Verringerung der Grundwasser-Neubildungsrate durch Ableiten von Oberflächenwasser in die Kanalisation entgegen gewirkt werden.

Des Weiteren sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- Verwendung von Belagmaterial mit hohem Fugenanteil zur Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen (Fugenanteil > 25 %), Ziel: Verringerung des oberflächigen Abflusses.
- Im Baugebiet soll nach der Herrichtung der Bauflächen und vor dem Aufbringen von neuem Boden eine Tiefenlockerung durchgeführt werden. Auf diese Weise soll nach der Verdichtung des Bodens durch Baufahrzeuge die Durchlässigkeit der Bodenhorizonte wiederhergestellt und die Entstehung eines Stauhizontes vermieden werden.
- Oberboden (Bodenklasse 1 nach DIN 18300) ist separat auszukoffern, zu verwerten oder getrennt vom übrigen Boden in Oberbodenmieten zu lagern.

## **12. Maßnahmen**

### **12.1 Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans**

Nach § 1a (3) BauGB ist der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich wird dabei über geeignete Darstellungen und Festsetzungen im B-Plan fixiert.

Im Entwurf des B-Plans Nr. 180 finden sich die Festsetzung „Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung“, die die in Kap. 9 erläuterten erheblichen Beeinträchtigungen einiger Schutzgüter teilweise ausgleicht.

Der nördliche und östliche Rand des geplanten Wohngebietes soll über eine lineare Gehölzpflanzung auf einer Länge von 150 m eingegrünt werden. Die Breite des Gehölzstreifens liegt bei 5 m. Die Hecke ist dreireihig zu pflanzen mit Pflanzabständen von 1,50 m innerhalb einer Reihe und 1,00 m zwischen den Reihen. Es sind die Straucharten und -qualitäten der Pflanzliste laut der textlichen Festsetzung Nr. 12 zu verwenden. Für einen Schutz der frisch gepflanzten Gehölze vor Wildverbiss ist zu sorgen (Wildschutzzaun auf der siedlungsabgewandten Seite). Im Rahmen der Fertigstellungspflege sind die Jungpflanzen in mindestens zwei Pflegegängen von höherem Krautwuchs freizuhalten. Die Durchführung einer zweijährigen Entwicklungspflege der Pflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen ist zur Sicherung des Pflanzenerfolgs sinnvoll. Der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln zur Unkrautbekämpfung ist nicht zulässig. Bei Sommertrockenheit ist für eine ausreichende Bewässerung zu sorgen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

## **12.2 Sonstige Maßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans**

Die im Folgenden näher beschriebenen Maßnahmen sollen auf den privaten Grundstücksflächen durchgeführt werden. Sie dienen unter anderem der Erhöhung des Grünanteils im Wohngebiet und sind nicht unmittelbar auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz anrechenbar (Anrechnung lediglich über die nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, vgl. Tabelle ).

### Eingrünung und Begrenzung des Siedlungsrandes durch lineare Strauchpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen

An einigen Rändern des geplanten Baugebietes sollen auf den privaten Grundstücksflächen zwecks Eingrünung und optischer Abschirmung Streifen mit Strauchpflanzungen angelegt werden. Die Breite dieser Pflanzstreifen liegt an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen am südlichen Gebietsrand bei 3 m. Die Sträucher sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, ständig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind die Straucharten der Pflanzliste laut textlicher Festsetzung Nr. 12 zu verwenden. Auf eine Vorgabe zur Anzahl der Pflanzreihen und -abstände wird verzichtet, um private Bauherren nicht über Gebühr einzuschränken. Entwicklungsziel ist eine geschlossene Hecke, die auf der Grundstücksseite wahlweise geschnitten oder auch frei wachsend sein kann.

### Naturnahe Gestaltung der privaten Hausgärten

Für die privaten Hausgärten erfolgte die textliche Festsetzung, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen je 250 m<sup>2</sup> Gartengrundstück mindestens einen standortgerechten Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten, um den Grünanteil zu erhöhen und das Ortsbild aufzuwerten. Des Weiteren sollen fensterlose Fassadenflächen mit standortgerechten Rankgewächsen begrünt werden.

## **12.3 Externe Ausgleichsmaßnahme**

Die in Kap. 12.1 und 12.2 erläuterten Maßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans reichen nicht aus, um den errechneten gesamten Kompensationsbedarf abzudecken. Es verbleibt ein Defizit von 3.976 Werteinheiten, das im Flächenpool Amerika Wall auf einer Fläche von 3.060 m<sup>2</sup> kompensiert wird (s. Anhang).

## **13. Schwierigkeiten bei der Datenermittlung und -bewertung**

Schwierigkeiten bei der Datenermittlung und -bewertung waren nicht vorhanden.

## **14. Hinweise zur Umweltüberwachung**

Nach § 4c BauGB obliegt der Gemeinde die Überwachungspflicht über erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Zur Erfüllung der gesetzlich geregelten Umweltüberwachungspflicht wird die Stadt Damme, beginnend mit dem Jahr der Inkraftsetzung des B-Plans, alle zwei Jahre eine Kontrolle über die Berücksichtigung der Umweltbelange durchführen oder durchführen lassen. Die Kontrolle umfasst die Realisierung und Beachtung aller festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum externen Ausgleich der prognostizierten Beeinträchtigungen.

## 15. Fazit

Der mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 180 einhergehende Eingriff in den Naturhaushalt wird mit der Umsetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen angemessen und funktionsgerecht minimiert und kompensiert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts bleiben nicht zurück. Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG liegen nicht vor.

## 16. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Damme will im Osten des Ortsteils Clemens-August-Dorf Wohnbauflächen bereitstellen. Zu diesem Zweck wurde vom Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 180 beschlossen. Geplant sind Allgemeine Wohngebiete auf insgesamt etwa 1,75 ha Fläche. Für den Bebauungsplan ist eine begleitende Umweltprüfung notwendig. Der Umweltbericht liefert die fachlichen Grundlagen für diese Umweltprüfung.

Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt betrachtet und bewertet. Nach dem Baugesetzbuch besteht die Umwelt aus den Schutzgütern Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, der biologischen Vielfalt und dem Landschaftsbild sowie Kulturgütern und sonstigen Sachgütern (beispielsweise Bau- oder Bodendenkmälern).

Im Folgenden werden zusammenfassend nur die Schutzgüter beschrieben und bewertet, die durch die Planung erheblich beeinträchtigt werden. Außerdem wird die Art der Beeinträchtigungen benannt. Zur Anwendung kommt das Osnabrücker Kompensationsmodell.

### Schutzgut Boden

Bodentyp im Plangebiet ist eine Braunerde auf sandigem Ausgangsmaterial mit mittlerem Ertragspotenzial. Braunerde zählt nach den Kriterien des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie nicht zu den in Niedersachsen schutzwürdigen Böden.

Bebauung und Verkehrsflächen führen zu einer Versiegelung des Bodens – eine Beeinträchtigung, die immer erheblich ist. Die maximale Neuversiegelung liegt bei rd. 0,8 ha.

### Schutzgut Tiere

Es wurde eine Revierkartierung von Brutvögeln durchgeführt. Es kamen ganz überwiegend allgemein häufige und verbreitete Vogelarten der Gehölze und des Siedlungsraumes vor. Typische Offenlandbewohner wie Feldlerche oder Wachtel fehlten. Gegen Ende der Brutperiode wurde auf einem Acker ein Kiebitz gesichtet. Eine Brut dieser gefährdeten Brutvogelart fand jedoch im Plangebiet und seiner näheren Umgebung offensichtlich nicht statt. Insgesamt ist die Bedeutung des Plangebietes für Brutvögel gering. Grund ist hauptsächlich die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Brutvögel werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

### Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild)

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die räumliche Situation im Übergang zwischen Siedlung und offener Ackerflur. Der Siedlungsrand ist durch die vergleichsweise abrupt wirkende gerade Kante der Außengrenze des Wohngebietes und die angrenzende Rottinghauser Straße charakterisiert.

Ein harmonischer Übergang durch eine Eingrünung mit Gehölzen ist kaum vorhanden. Von der Rottinghauser Straße erstreckt sich in Richtung Osten eine weite offene Ackerflur, die durch einige Gehölze und Baumreihen begrenzt wird. Im betrachteten Landschaftsausschnitt sind nur wenige Strukturen und Elemente vorhanden, die die naturraumtypische landschaftliche Eigenart betonen (naturnaher Wald, Baumreihe aus Eichen). Dem stehen einige Vorbelastungen des Landschaftsbildes gegenüber (mangelhaft eingegrünter Ortsrand, gerade Kanten, intensiv genutzte Ackerflächen). Den-

noch ist die geplante Bebauung als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werden, weil Blickbeziehungen in die östlich angrenzende Landschaft verbaut werden.

#### Vermeidung und Ausgleich

Im Bundesnaturschutzgesetz ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen vermieden oder zumindest minimiert, und dort, wo dies nicht möglich ist, ausgeglichen werden müssen. Wichtige Vermeidungsmaßnahmen sind die Begrenzung der Versiegelung und das separate Auskoffern, Lagern und Verwerten von Mutterboden.

Eine Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet ist die Eingrünung des Baugebietes durch Heckenpflanzungen aus heimischen Straucharten entlang der Außengrenzen. Außerdem sollen auf den privaten Grundstücksflächen je 250 m<sup>2</sup> Fläche ein Laubbaum gepflanzt werden. Des Weiteren wird eine Begrünung fensterloser Fassaden mit rankenden Gewächsen und eine naturnahe Gestaltung der Gartenanlagen vorgegeben.

Darüber hinaus muss außerhalb des Bebauungsplangebietes eine weitere Fläche bereitgestellt werden, damit die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach Bundesnaturschutzgesetz ausgeglichen ist. Die Fläche wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen.

### III. Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 13.10.2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße II“ gefasst.

Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Begründung in der Zeit vom 07.07.2016 bis einschließlich 11.08.2016 öffentlich im Rathaus der Stadt Damme ausgelegt.

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 27.09.2016 gem. § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 180 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße II“ als Satzung beschlossen. Die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB wurde beigelegt.

Damme, den .....

.....

Der Bürgermeister

