

## **Stadt Damme**

### **68. Änderung des Flächennutzungsplanes**

#### **Zusammenfassende Erklärung**

Am südlichen Rand der Kernstadt hat sich ein Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung entwickelt und in Zukunft sollen dort weitere Flächen mit entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Die vorliegende Bauleitplanung greift Planungsgedanken einer weiteren Bebauung mit Wohnhäusern und auch kleineren Gewerbebetrieben auf und führt ihn weiter. Da das Plangebiet noch in einem ausreichenden Abstand zu Gewerbegebieten bzw. stark emittierenden Betrieben hält, bietet es sich an, diesen Bereich der im Damme stark nachgefragten gemischten Nutzung zuführen.

Das Mischgebiet stellt einen Übergang zwischen den östlich des Turmweges gelegenen Gewerbegebieten der Stadt Damme und den westlich befindlichen Wohnsiedlungen u.a. des Bebauungsplangebietes Nr. 184 dar. Das Plangebiet wird als gewerbliche Nutzung dargestellt, um potentielle Konflikte mit Gewerbebetrieben westlich des Turmweges sicher auszuschließen. Das Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 184 weist nach, dass trotz gewerblicher Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebietswerte weitgehend eingehalten werden. Daher sind durch die Planung keine Einschränkungen für die benachbarten Gewerbebetriebe zu erwarten.

Die Überformung der bislang unversiegelten Flächen ist als erheblicher Eingriff hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Fläche, Boden, Wasser und Landschaftsbild zu werten. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Südteil (Bebauungsplangebiet Nr. 193) sowie die externe Kompensation werden die geplanten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgeglichen bzw. ersetzt. Für den Nordteil ist die Kompensation in einem folgenden Bauleitplanverfahren noch konkret zu ermitteln.

Zur artenschutzrechtlichen Prüfung wurde Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde zur Bauzeitenregelung (kein Beginn der Erschließungsarbeiten zwischen dem 01.03 und 15.08.), Gehölzbeseitigungen im Winter (01.10. bis 28./29.02.) und Erhalt lichtarmer Dunkelräume zu berücksichtigt.