

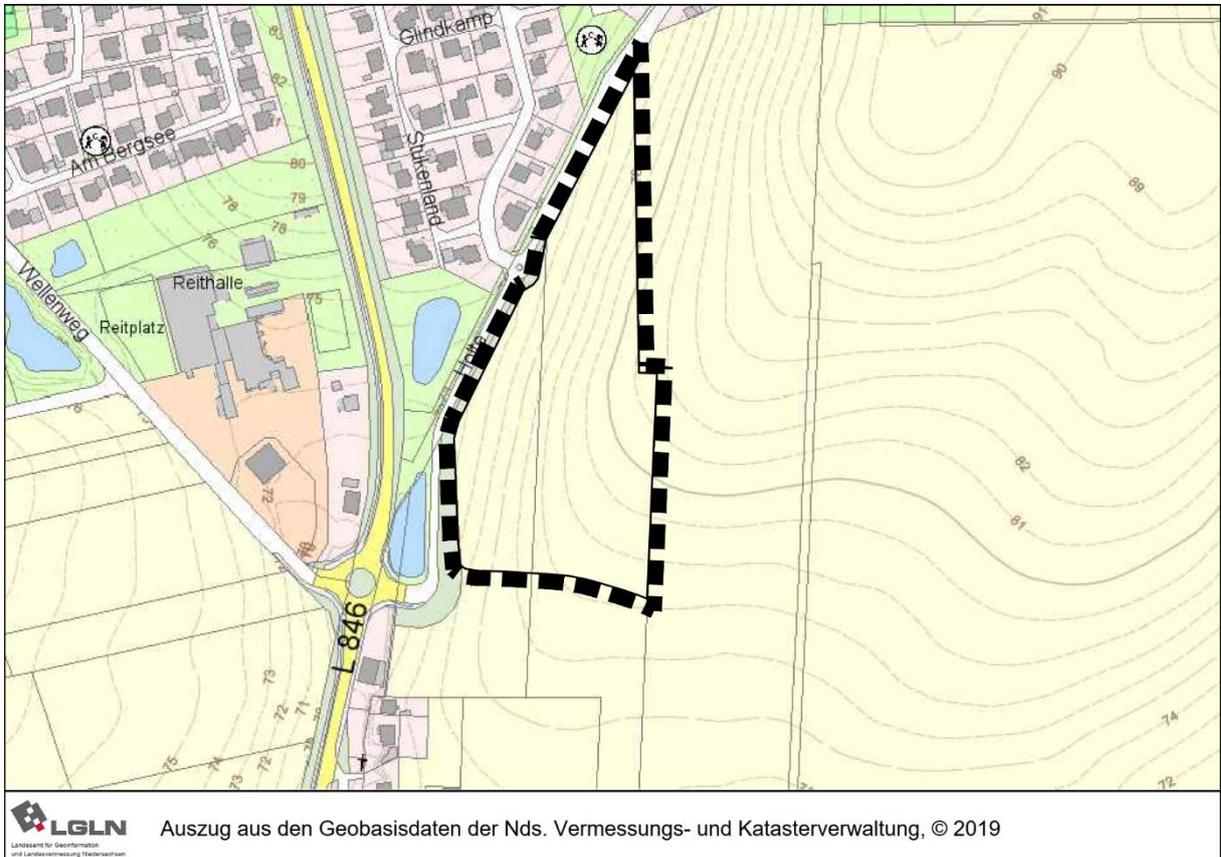
# STADT DAMME

Bebauungsplan Nr. 189

„Holter Kapelle“

mit örtlichen Bauvorschriften

## BEGRÜNDUNG



### Übersichtsplan

plan  
kontor städtebau

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

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Entwurf zum Satzungsbeschluss	<b>URSCHRIFT</b>
----------------	------------	---------	-------------------------------	------------------



**INHALTSÜBERSICHT****SEITE**

---

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINER TEIL .....</b>	<b>3</b>
	<b>A.1 Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>3</b>
	<b>A.2 Örtliche Situation .....</b>	<b>3</b>
	<b>A.3 Planungsvorgaben.....</b>	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>15</b>
	<b>B.1 Bauliche Nutzung.....</b>	<b>15</b>
	<b>B.2 Fläche für Gemeinbedarf .....</b>	<b>21</b>
	<b>B.3 Grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>21</b>
	<b>B.4 Verkehr.....</b>	<b>22</b>
	<b>B.5 Immissionsschutz.....</b>	<b>23</b>
	<b>B.6 Natur und Landschaft.....</b>	<b>31</b>
	<b>B.7 Infrastruktur.....</b>	<b>38</b>
	<b>B.8 Altlasten.....</b>	<b>40</b>
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>41</b>
<b>D</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>43</b>
	<b>D.1 Einleitung.....</b>	<b>43</b>
	D.1.1 Kurzdarstellung der Planung .....	43
	D.1.2 Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung .....	43
	<b>D.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>45</b>
	D.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt .....	45
	D.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit .....	52
	D.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	55
	D.2.4 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	56
	D.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	56
	D.2.6 Wechselwirkungen.....	56
	D.2.7 Kumulierung.....	57

D.2.8	Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser.....	57
D.2.9	Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien.....	57
D.2.10	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	58
D.2.11	Berücksichtigung schwerer Unfälle oder Katastrophen.....	58
<b>D.3</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>58</b>
D.3.1	Beschreibung technischer Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben.....	58
D.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.....	59
D.3.3	Zusammenfassung.....	59
D.3.4	Referenzliste.....	60
<b>E</b>	<b>DATEN.....</b>	<b>61</b>
E.1	<b>Städtebauliche Werte.....</b>	<b>61</b>
E.2	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>61</b>

## **ANHANG**

---

### **Übersichtsplan zu den Biotoptypen**

---

## A ALLGEMEINER TEIL

---

### A.1 Anlass und Ziel der Planung

---

In Damme besteht aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung bereits seit Jahren eine starke Nachfrage nach Wohngrundstücken. In diesem Zusammenhang wurden bereits in der Vergangenheit im Rahmen der Flächennutzungsplanung neue Entwicklungsflächen für die wohnbauliche Entwicklung Dammes ausgewiesen, wozu auch die Entwicklung nördlich und südlich der bereits seit längerem geplanten östlichen Entlastungsstraße zählt. Das vorliegende Plangebiet ist Teil dieser Entwicklungsfläche. Auch wenn in Damme nach wie vor die Nachfrage vorrangig nach Bauland für Einfamilienhäuser besteht, ist festzustellen, dass zunehmend auch andere Wohnformen, wie beispielweise Mietwohnungen oder Reihenhäuser, nachgefragt werden. Daher soll in Teilen des Plangebietes auch die Möglichkeit zum Bau von Mehrfamilien- und Reihenhäusern geschaffen werden.

Darüber hinaus besteht im Damme ein erheblicher Bedarf zur Erweiterung des Angebotes zur Kinderbetreuung. Dieser Bedarf kann durch Anbauten an bestehende Kindertagesstätten nur noch im begrenzten Umfang gedeckt werden. Um diesen Bedarf auch zukünftig erfüllen zu können, wird ein neuer Kita-Standort benötigt.

Mit der vorliegenden Planung sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Nutzung geschaffen und zusätzlich ein neuer Standort für eine neue Kindertagesstätte ausgewiesen werden.

### A.2 Örtliche Situation

---

Das Plangebiet liegt im Nordwesten Dammes östlich der Steinfelders Straße (Landesstraße 846) und südöstlich der Gemeindestraße Holte. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Ackerfläche, die Teil einer größeren zusammenhängenden landwirtschaftlich genutzten Fläche ist, die sich weiter in Richtung Süden und Osten erstreckt.

Westlich und nördlich des Plangebietes schließt das Plangebiet an bereits vorhandene Siedlungsbereiche an. Westlich befindet sich das Mitte der 2000er Jahre entstandene Wohngebiet „Auwinkel“ und nordwestlich die Bebauung „Holte“. Bei der Bebauung „Holte“ handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, wo jedoch bereits Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Südlich des Plangebietes soll zukünftig die sog. „östliche Entlastungsstraße“ verlaufen. Langfristig ist daran anschließend ebenfalls Wohnbebauung vorgesehen.

## A.3 Planungsvorgaben

---

### A.3.1 Rechtsgrundlagen

**Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind in der jeweils gültigen Fassung:**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 378)

**Nds. Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46)

**Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576)

**Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

### A.3.2 Raumordnung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Für die Bewertung raumordnerischer Belange sind das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreis Vechta und das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) hinzuzuziehen.

In der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) finden sich für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen. Laut Abschnitt 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ unter Punkt 2 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur“ des Landes-Raumordnungsprogramms sind im vorliegenden Fall insbesondere folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

Nach dem LROP sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

Zudem sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta ist mit der Bekanntmachung vom 25.05.2022 in Kraft getreten. Nach dem RROP liegt das Plangebiet im Zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Damme. Südlich, östlich und westlich setzen sich diese Darstellungen fort. Nordwestlich angrenzend befinden sich Darstellungen eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft. Die westlich des Plangebietes verlaufende Steinfelder Straße ist als Vorranggebiet „Straße von regionaler Bedeutung“ und die südlich des Plangebietes geplante Entlastungsstraße ist im RROP als Vorbehaltsgebiet „Straße von regionaler Bedeutung“ dargestellt.

Die Stadt Damme hat zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes (s.u.) ein Entwicklungskonzept für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung Dammes erarbeitet, in der das Plangebiet als wohnbaulichen Entwicklungsfläche ermittelt und folgerichtig im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt wurde. Das Plangebiet bietet sich aufgrund seiner verkehrlich gut erreichbaren Lage am Siedlungsrand eines zentralen Ortes sowie der vorhandenen ÖPNV Anbindungen und der damit verbundenen guten Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen und Versorgungsstrukturen für eine bauliche Nutzung an. Da in der Umgebung des Plangebietes bereits einige Wohngebiete vorhanden sind, in denen vorwiegend junge Familien wohnen, kann mit dem neuen Kita-Standort vielen Familien eine fußläufig erreichbare Kinderbetreuung angeboten werden.

Unter Beachtung der südlichen Abgrenzung der geplanten Entlastungsstraße sowohl in deren räumlichen Lage also auch in Bezug auf die zu erwartenden Lärmemissionen und aufgrund der Lage im zentralen Siedlungsbereich entspricht die Planung eines Wohngebietes mit Kita-Standort den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

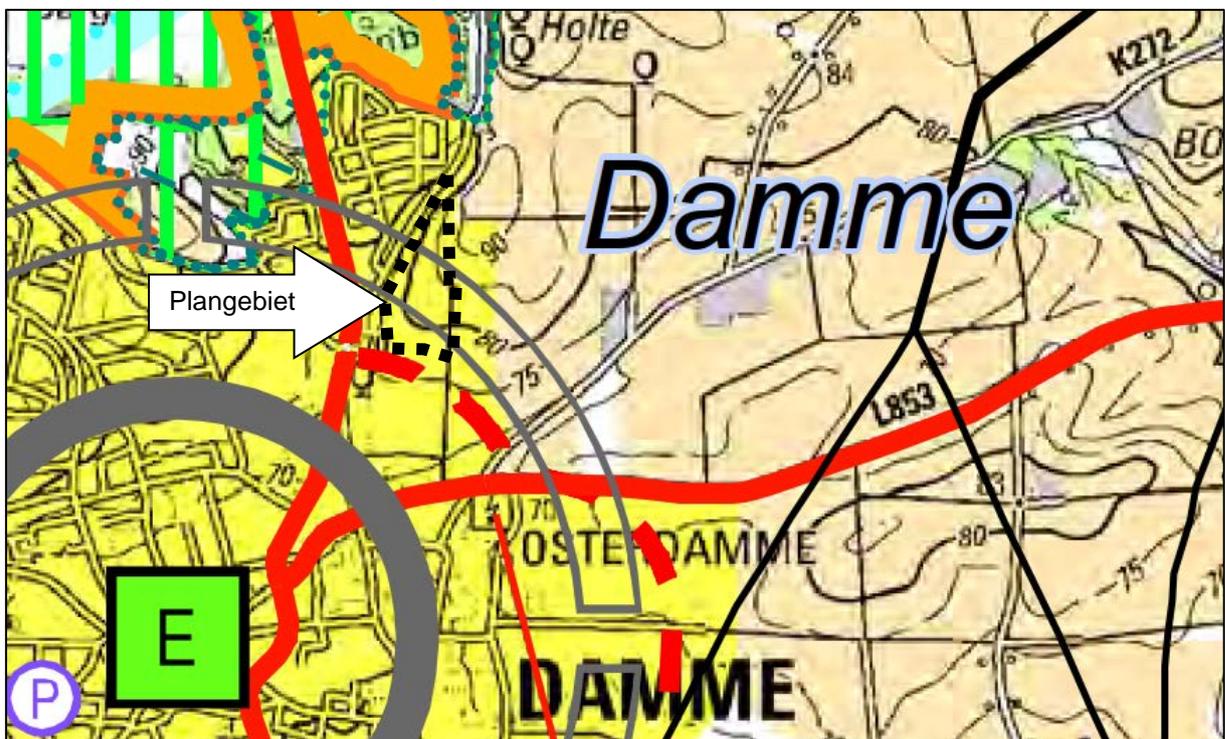


Abb.1: Ausschnitt RROP des Landkreises Vechta (ohne Maßstab)

Der „Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ in der Fassung vom 19.08.2021 legt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung des länderübergreifenden Hochwasserschutzes im Bundesgebiet Deutschlands fest.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes, eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder eines Einzugsgebietes nach § 3 Nummer 13 WHG. Die zukünftig gedrosselte Ableitung des Regenwassers machen einen vorübergehenden Verbleib des Niederschlagswassers im Geltungsbereich möglich und vermeiden eine hydraulische Belastung der anschließenden Gewässer.

### A.3.3 Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung erfolgte im Rahmen der 2006 wirksam gewordenen 25. Änderung des Flächennutzungsplanes, in der Entwicklungsbereiche für Wohnbauflächen erarbeitet wurden. Darüber hinaus enthält der Flächennutzungsplan Darstellungen, wonach das Plangebiet in einem Bereich liegt, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere baulicher Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind und unter dem Bergbau umgeht bzw. der für den Abbau von Mineralien bestimmt ist. Hierbei handelt es sich um einen Bereich mit Rohstoffen für den Hoch- und Tiefbau bzw. eine Lagerstätte mit wertvollen Rohstoffen. Diese Darstellung überlagert weite Teile des Siedlungsgebietes.

Die Darstellung von Wohnbauflächen, die bisher nicht bebaut sind, setzt sich weiter nach Süden und östlich des Plangebietes fort.

In der Flächennutzungsplanänderung ist eine Trassenführung für die geplante östliche Entlastungsstraße als Verkehrsflächen enthalten, deren ganz genauer Verlauf allerdings noch nicht bekannt war. Inzwischen hat sich die Planung konkretisiert und die Entlastungsstraße soll südlich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes verlaufen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 178 B wurde im Jahr 2023 die Umsetzung der Verkehrsplanung planungsrechtlich vorbereitet und konkret geplant. Die südliche Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 189 berücksichtigt diese aktuellen Planungen zur Entlastungsstraße.

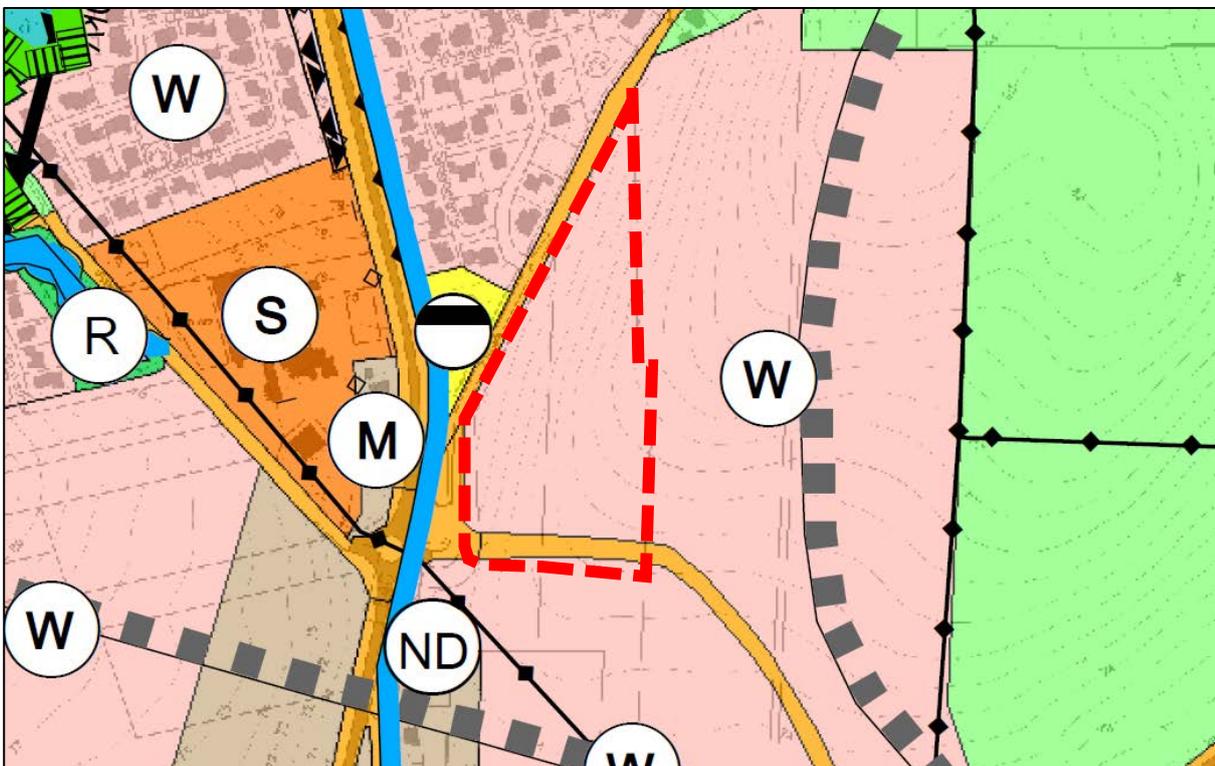


Abb.2: : Auszug aus dem FNP der Stadt Damme (ohne Maßstab)

Durch die nun vorliegende Planung wird die Art der Nutzung im Geltungsbereich überwiegend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für diesen Bereich entsprechen die Festsetzungen zur Wohnnutzung mit Erschließungsanlagen also den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

In einem Teil des Plangebietes werden zudem auch Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Da Kindertagesstätten regelmäßig auch in Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, kann diese Planung ebenfalls als aus den Darstellungen des FNP entwickelt betrachtet werden. Eine Änderung des FNP ist somit nicht erforderlich.

#### A.3.4 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist bislang zum überwiegenden Teil noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung betroffen. Lediglich in den Bereichen in der Nähe der Straße „Holte“ und der „Steinfelder Straße“ sind kleinere Teile des Plangebietes bereits als Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan Nr. 133 festgesetzt. Nachfolgend werden die im Plangebiet und der Umgebung geltenden Bebauungspläne und deren für die Planung relevanten Festsetzungen kurz vorgestellt.

##### Bebauungsplan Nr. 133 „Auwinkel“

Nördlich und westlich des Plangebietes liegt der Geltungsbereich des seit 2004 geltenden Bebauungsplanes Nr. 133 „Auwinkel“. Bei der vorliegenden Planung sind die Festsetzungen aus der seit 2011 rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Darin werden überwiegend Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete gelten folgende Festsetzungen:

- Zulässige Nutzungen: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6
- maximal zweigeschossige Bebauung
- Einzel- und Doppelhäuser
- je Einzelhaus max. 2 Wohnungen / je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung
- Mindestgrundstücksgrößen: 500 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 350 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften
- Oberkante Rohfußboden höchstens 0,3 m über Oberkante fertiger Fahrbahn

Darüber hinaus gelten Festsetzungen zu Trauf- und Gebäudehöhen, die in Abhängigkeit von der Lage im Plangebiet variieren. Im Kreuzungsbereich der Gemeindestraße Holte und der Steinfelder Straße (L 846) ist zudem eine Fläche für ein Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt.

Teile des nun vorliegenden Plangebietes sind im Bebauungsplan Nr. 133 als Verkehrsflächen festgesetzt (siehe Abb. 3). Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes waren der Trassenverlauf der nun geplanten Entlastungsstraße und die geänderte Verkehrsführung für die Gemeindestraße Holte noch nicht endgültig festgelegt. Im Bebauungsplan Nr. 133 wurden daher in dem Kreuzungsbereich großzügig Verkehrsflächen festgesetzt, um den späteren Ausbau zu ermöglichen. Die Trassenführung hat sich inzwischen konkretisiert und Teile der Flächen werden nicht mehr für den Ausbau benötigt. Diese Flächen können daher anderweitig überplant werden.

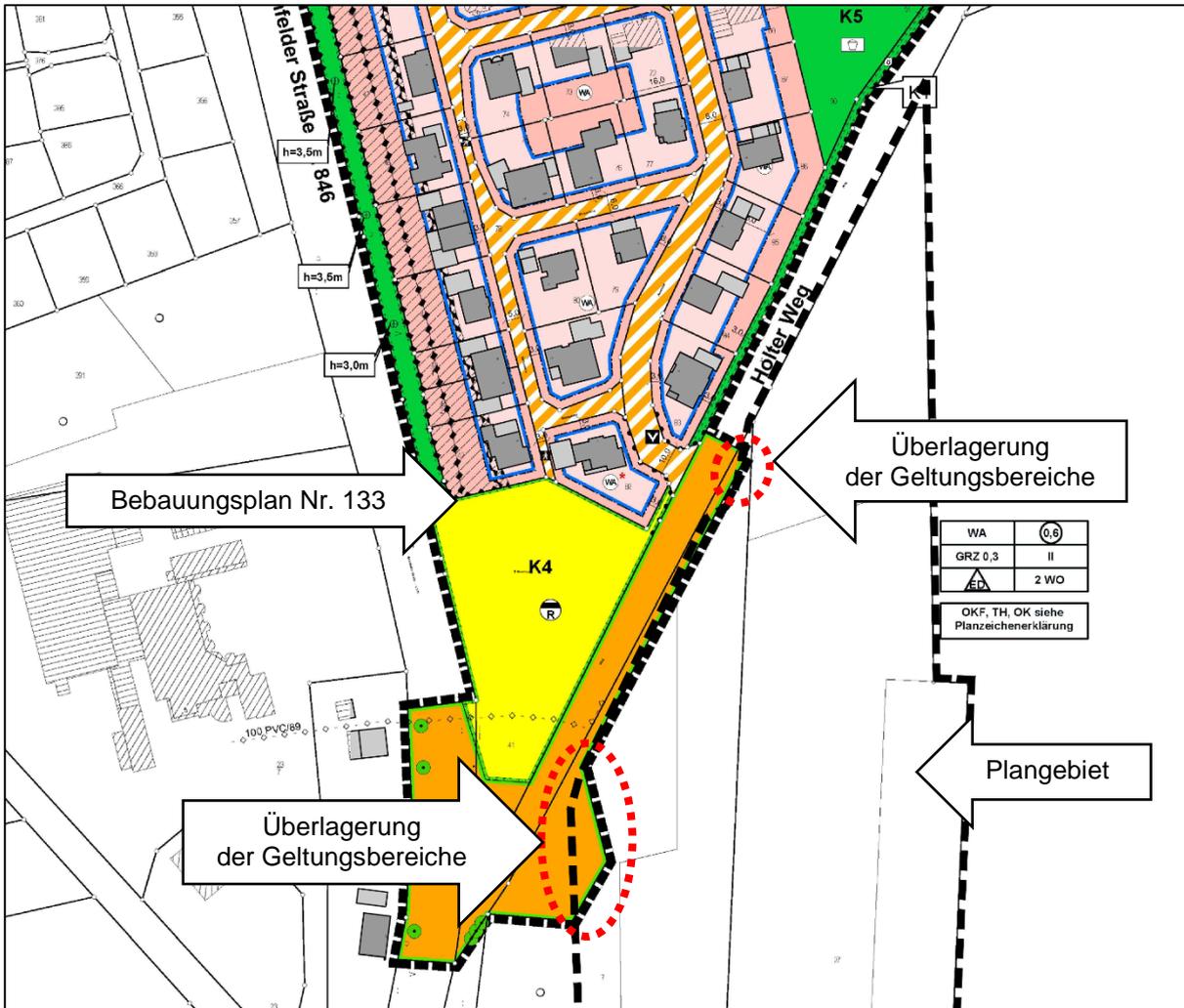


Abb.3: : Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Auwinkel“ (2011)

#### Bebauungsplan Nr. 139 „Wohnpark am Bergsee“

Westlich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 139 „Wohnpark am Bergsee“. Darin sind Sondergebiete für Hotel, Freizeit, Ferienwohnung und Reitsport und Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt zudem im Kreuzungsbereich der Steinfelder Straße und des Wellenwegs eine größere Straßenverkehrsfläche fest, die die Flächen der zwischenzeitlich hergestellten Kreisverkehrsanlage und der neuen Trassenführung der Gemeindestraße „Holte“ umfasst.



Abb.4: : Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 139 (2010)

#### Bebauungsplan Nr. 178 B „Östliche Entlastungsstraße“

Südlich des Plangebietes liegt der Geltungsbereich des im Juni 2023 beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 178 B, der die Herstellung der geplanten sog. „östlichen Entlastungsstraße“ planungsrechtlich vorbereitet. Hierzu werden im Bebauungsplan Nr. 178 B überwiegend Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

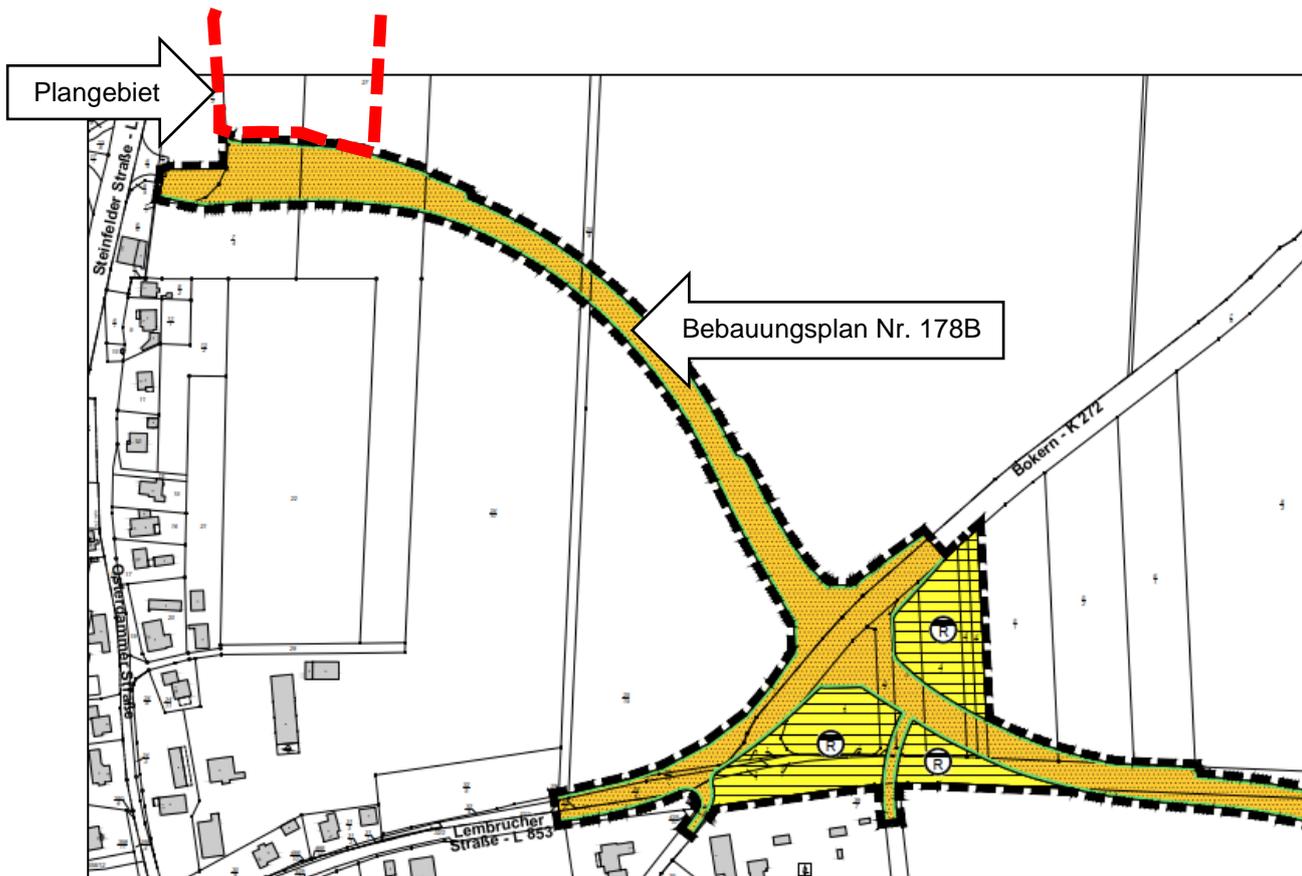


Abb.5: : Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 178B (ohne Maßstab)

### A.3.5 Außenbereichssatzung „Holte“

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein bebauter Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Im Jahr 2007 wurde für diesen Bereich die Außenbereichssatzung „Holte“ beschlossen, um einzelne, Wohnzwecken dienende Vorhaben sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben zu ermöglichen.

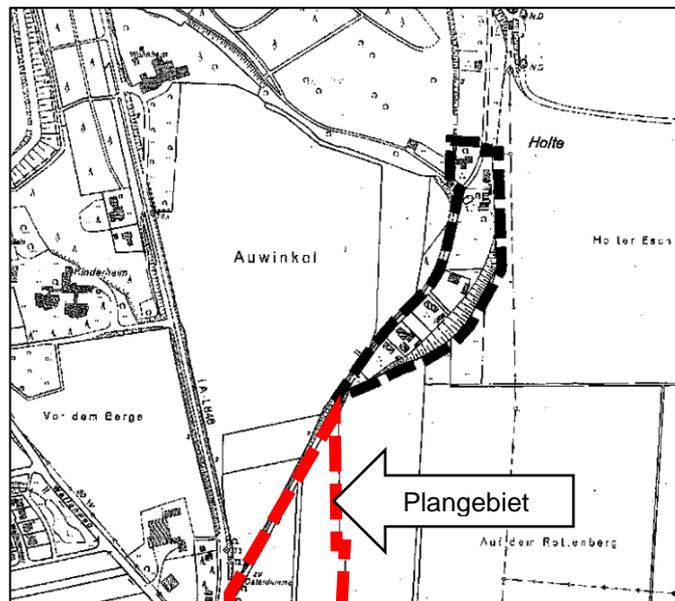


Abb.6: : Außenbereichssatzung „Holte“ (ohne Maßstab)

### A.3.6 sonstige Planungen

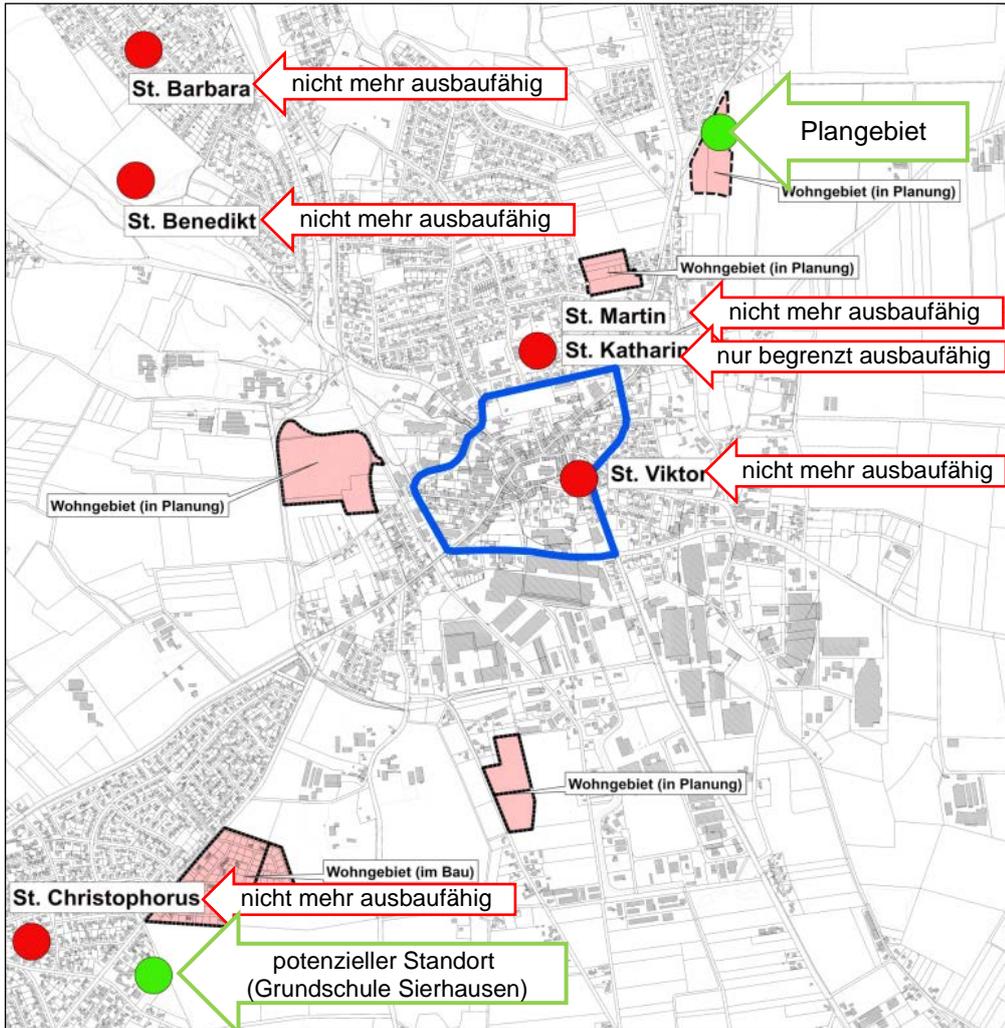
Im Jahr 2018 wurde von der Stadt Damme eine Kindertagesstättenbedarfsplanung erarbeitet. Die Untersuchungen zu dieser Planung machen deutlich, dass die Stadt Damme sich nach 2018 weiter entwickeln wird und ein stetiges Wachstum, u. a. durch Zuzug zu erwarten ist. Zusätzlich ist anzunehmen, dass der Anteil der berufstätigen Mütter weiter ansteigt, weshalb Kinder immer häufiger auch in Kindertagesstätten betreut werden.

Diese Entwicklungen bringen es mit sich, dass der Bedarf für die Kinderbetreuung wächst. Aufgrund dieser grundsätzlich positiven Entwicklung besteht Handlungsbedarf zur Erweiterung des Angebotes zur Kinderbetreuung. Das Gutachten belegt, dass rechnerisch ab dem Jahr 2020 zusätzliche Plätze benötigt werden, und zwar sowohl im Bereich der über 3-jährigen als auch der unter 3-jährigen Kinder. Langfristig werden weitere Krippengruppen notwendig.

Diese Annahme wird durch die Untersuchungen des Landkreises Vechta im Rahmen der aktuellen Kindertagesstättenbedarfsplanung (April 2023) noch einmal bestätigt. Obwohl die nun geplante Kindertagesstätte im Plangebiet mit 3 Gruppen für unter 3-Jährige und 3 Gruppen für über 3-Jährige bereits in die Untersuchung eingeflossen sind, zeigt sich, dass zur Deckung des Bedarfs an Betreuungsplätzen weitere Kindertagesstätten erforderlich werden. Um den erforderlichen Bedarf zukünftig decken zu können, ist der Bau der nun geplanten Kindertagesstätte im Plangebiet unerlässlich.

Die derzeit in Damme vorhandenen Kindertagesstätten sind, bis auf die Kindertagesstätte St. Katharina, jedoch nicht mehr ausbaufähig. Die Schaffung eines neuen Standortes ist daher erforderlich. Im Vorfeld zu dieser Planung wurden 2 potenzielle Standorte geprüft. Dabei handelt es sich um den nun vorliegenden Standort sowie um einen Standort in Clemens-August-Dorf, im Bereich der Grundschule Sierhausen. Die Entscheidung ist dabei auf den nun vorliegenden Standort gefallen, da dieser eine größere Nähe zum Stadtzentrum und zu vorhandenen bzw. geplanten Wohngebieten aufweist. Der nun gewählte Standort bietet sich insbesondere an, da in neuen Wohngebieten erfahrungsgemäß der Anteil von jungen Familien besonders hoch ist und mit der Nähe auch eine bessere fußläufige Erreichbarkeit ermöglicht werden kann. Darüber hinaus befindet sich im Bereich Clemens-August-Dorf bereits eine Kindertagesstätte. Im Bereich Holte und Auwinkel gibt es bislang keine fußläufig erreichbare Kita. Zusätzlich bietet sich am nun neu geplanten Standort, die Möglichkeit die Erreichbarkeit der Kita auch mit dem PKW einfacher zu regeln.

In der nachfolgenden Darstellung sind die vorhandenen Kitastandorte (rot) und die nun diskutierten Standorte (grün) dargestellt.



**Abb.7: Kita-Standorte Damme (Quelle: Anlage zur Beschlussvorlage zum Schul-, Jugend- und Sozialausschuss 22.22.2018)**

### A.3.7 Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 BauGB

Nach § 1a Abs. 2 BauGB hat die Stadt Damme in ihre Abwägung über die öffentlichen und privaten Belange die Grundsätze der vorrangigen Innenentwicklung sowie die Begrenzung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche einzustellen. Bei der vorliegenden Planung werden ca. 2,8 ha bisher intensiv genutzte Ackerflächen der Bewirtschaftung entzogen, um darauf ein Wohngebiet und eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte zu entwickeln.

In Damme besteht aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung eine anhaltende Nachfrage nach Wohngrundstücken.

Die Entscheidung, die Fläche für wohnbauliche Zwecke zu nutzen, ist bereits im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes gefallen, in der ein nachhaltiges Entwicklungskonzept für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung Dammes erarbeitet wurde. Bei der damaligen Auswahl der Standorte für Wohnbauflächen wurde besonderer Wert auf einen direkten Anschluss an die Siedlungsbereiche des Hauptortes Damme gelegt. Eine gute Verkehrsanbindung, die Nutzung der vorhandenen

Infrastruktur, eine Vermeidung von zusätzlichen Immissionskonflikten und eine Schonung von Natur und Landschaft standen ebenso im Vordergrund.

Das Plangebiet ist dabei Teil einer größeren zusammenhängenden Fläche, auf der zukünftig eine wohnbauliche Nutzung stattfinden soll. Das Plangebiet bildet den ersten Baustein für die Entwicklung dieser Flächen.

Da zudem der erforderliche Bedarf zur Erweiterung des Angebotes zur Kinderbetreuung nicht mehr an den vorhandenen Standorten gedeckt werden kann, ist es erforderlich, einen neuen Kitastandort zu schaffen. Dafür bietet sich der nun gewählte Standort in direkter Nähe zu vorhandenen und neu geplanten Wohngebieten an (siehe Kap. A 3.6).

#### A.3.8 Klimaschutz und Klimaanpassung § 1a Abs. 5 BauGB

Aufgrund der zukünftigen klimatischen Entwicklungen, die sich voraussichtlich durch eine Temperaturerhöhung sowie zunehmende Extremwetterereignisse wie Starkregen- und Winde auszeichnen werden, sind die Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels und die Vorbeugung negativer Auswirkungen wichtiger Bestandteil der gemeindlichen Planung.

Die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Damme erfordert in dem Plangebiet eine Bebauung mit entsprechend fachgerechter Erschließung. Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird hierbei nach § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen.

Dazu gehört eine möglichst geringe zusätzliche Inanspruchnahme von Fläche, was sich auch in der teilweisen Ausweisung von Flächen für Geschosswohnungsbau und eine Reihenhausbebauung zeigt.

Durch eine Niederschlagsrückhaltung im Plangebiet wird eine Überlastung der vorhandenen Regenwasserkanalisation und damit auch potenziellen Überschwemmungen aufgrund von Starkregenereignissen vorgebeugt, so dass die Sicherheit der Gebäude sowie der Anwohner im Siedlungsgebiet Dammes gewährleistet ist. Der Bebauungsplan berücksichtigt auch, dass im Falle von Starkregenereignissen Regenwasser vom angrenzenden Hang in das Gebiet laufen kann, das entsprechend abzufangen ist.

An heißen Tagen wirkt sich ein kühleres Kleinklima positiv auf das menschliche Wohlbefinden und die menschliche Gesundheit aus. Im Bereich von versiegelten Oberflächen, wie Verkehrsflächen, Stellplätzen und Gebäuden ist die Luft häufig warm und trocken. Dem kann mit einer gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen und schattenspendenden Gehölzen entgegengewirkt werden.

Die Planung berücksichtigt mit folgenden Planinhalten Lösungen mit positiven Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- Verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern verringert die Inanspruchnahme von Fläche
- energiesparendere Bauweise durch die Bebauung mit Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern
- Regenwasserrückhaltung im Plangebiet, Ableitung von Hangwasser
- Begrünung von Dächern mit einer Dachneigung bis 20 Grad
- Anpflanzungen auf den Baugrundstücken (je angefangener 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein Laubbaum oder 2 Hochstamm-Obstbäume)

- Anpflanzungen auf Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen (mind. 1 Laubbaum je angefangener 6 Stellplätze)
- Ausschluss von „Schottergärten“
- Einfriedungen zur öffentlichen Straße nur mit einer Hecke
- Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch Kompensationsmaßnahmen

## **B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

---

### **B.1 Bauliche Nutzung**

---

#### **B.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung werden im überwiegenden Teil des Plangebietes Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Damit kann entsprechend der Zielsetzung der Planung Wohnnutzung im Gebiet erfolgen. Es werden allerdings die sonst gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen, da die Flächen vorwiegend zur Deckung des Bedarfs für Wohnbebauung dienen sollen.

#### **B.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet sollen neben den in Damme häufig bevorzugten freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern auch andere Bauformen, wie Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser, entstehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der jeweils angestrebten städtebaulichen Verdichtung des Baugebietes gegliedert. Während im nördlichen Teil des Plangebietes eine dichtere Bebauung mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern zulässig ist, soll im südlichen Teil des Plangebietes eine lockerere Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen.

Die Begrenzung der Bauhöhen in den Baugebieten (WA1 bis WA 5) dient der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und soll sicherstellen, dass das Plangebiet in die Landschaft eingebunden wird und Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden. Dazu werden unterschiedliche Festsetzungen der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe in Abhängigkeit von der Dachform festgesetzt. Dabei handelt es sich nicht primär um eine Gestaltungsfestsetzung, sondern es wird der unterschiedlichen Wirkung der verschiedenen Dachformen auf die Höhenwahrnehmung Rechnung getragen.

Zur Klarstellung der Höhenfestsetzung werden in den textlichen Festsetzungen Bezugspunkte definiert. Die oberen Bezugspunkte werden dabei in allen Baugebieten des Plangebietes einheitlich definiert. Der obere Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist der höchste Punkt des Daches, wobei Antennen, Schornsteine und Ähnliches von dieser Festsetzung unberücksichtigt bleiben. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bei Gebäuden mit Staffelgeschoss die Traufhöhe den Abstand zwischen dem Schnittpunkt des oberen Dachansatzes mit dem aufgehenden Mauerwerk und der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses darstellt. Bei der Ermittlung der Traufhöhe sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen und Krüppelwalme, Wintergärten und Vorbauten ausgenommen, um somit Spielräume für die architektonische Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen.

Das Gelände im Plangebiet ist in einigen Bereichen sehr stark bewegt, wohingegen in anderen Teilen des Plangebietes nur leichte Bewegungen der Topografie vorhanden sind. Aufgrund dieser zum Teil sehr starken Unterschiede im Geländeverlauf, werden für die einzelnen Baugebiete unterschiedliche Festsetzungen zur Definition des unteren Bezugspunktes getroffen.

### Allgemeines Wohngebiet WA 1

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, in dem Ein- bis Zweifamilienhäuser geplant sind, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bei max. eingeschossiger Bebauung festgesetzt.

Dieser Bereich liegt an der Steinfelder Straße und der südlich geplanten Entlastungsstraße und es sind Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten (siehe Kap. B.5). Zum Schutz der geplanten Wohnnutzung sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes entlang dieser Verkehrswege 5 m hohe Lärmschutzwände zu errichten. Durch die Festsetzung einer maximal eingeschossigen Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 soll sichergestellt werden, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in allen zulässigen Geschossen eingehalten werden können, da laut der schalltechnischen Untersuchung mit Hilfe der Lärmschutzwand der erforderliche Schutz im WA 1 überwiegend nur im Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss erreicht werden kann. Darüber hinaus wird die Höhe der Gebäude beschränkt. Die maximale Höhe der Wohngebäude wird dabei von der Dachform abhängig gemacht. Für Wohngebäude mit Flachdächern gilt eine maximale Gebäudehöhe von 6,0 m und für Pultdächer 6,5 m. Für Gebäude mit anderen Dachformen werden eine maximale Traufhöhe von 4,5 m und eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m festgesetzt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht den Festsetzungen für Wohngebäude in vergleichbaren Wohngebieten am Siedlungsrand der Kernstadt Damme.

Den unteren Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe bildet im WA 1 die Oberkante des Rohfußbodens, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Oberkante des Rohfußbodens höchstens 30 cm über Oberkante der gewachsenen Geländeoberfläche liegen darf. Damit soll sichergestellt werden, dass die Kellergeschosse der neu zu entstehenden Gebäude nicht zu sehr aus dem Gelände herausragen.

### Allgemeines Wohngebiet WA 2

In den Bereichen der Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bietet sich die Möglichkeit auch eine max. zweigeschossige Bebauung für Ein- und Zweifamilienhäuser und damit andere Bauformen zuzulassen. Wie im WA1 wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Darüber hinaus wird die Höhe der Gebäude beschränkt. Die maximale Höhe der Wohngebäude wird dabei auch hier von der Dachform abhängig gemacht. Für Wohngebäude mit Flachdächern gilt eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m und für Pultdächer eine von 7,5 m. Für Gebäude mit anderen Dachformen werden eine maximale Traufhöhe von 6,5 m und eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 m festgesetzt.

Den unteren Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe bildet im WA 2 ebenfalls die Oberkante des Rohfußbodens, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Oberkante des Rohfußbodens höchstens 30 cm über Oberkante der gewachsenen Geländeoberfläche liegen darf. Damit soll sichergestellt werden, dass die Kellergeschosse der neu zu entstehenden Gebäude nicht zu sehr aus dem Gelände herausragen.

### Allgemeine Wohngebiete WA 3

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sollen kompakt gebaute Reihenhäuser auf kleineren Grundstücken entstehen können. Diese flächensparende Bauweise geht auch mit einer dichteren Bebauung der Grundstücke einher. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird daher eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die Höhenentwicklung dieser Bebauung soll sich an der Bebauung im WA 2 orientieren. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird daher eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen. Für Wohngebäude mit Flachdächern gilt eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m und für Pultdächer eine von 7,5 m. Für

Gebäude mit anderen Dachformen werden eine maximale Traufhöhe von 6,5 m und eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 m festgesetzt.

Im WA 3 bildet ebenfalls die Oberkante des Rohfußbodens den unteren Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe, wobei auch hier zu berücksichtigen ist, dass die Oberkante des Rohfußbodens höchstens 30 cm über Oberkante der gewachsenen Geländeoberfläche liegen darf.

#### Allgemeines Wohngebiet WA 4

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass auch die Nachfrage nach Wohnraum in Mehrfamilienhäusern steigt. Das Allgemeine Wohngebiet WA 4 soll daher dazu dienen, hier auch Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten errichten zu können. Hierfür ist ein im Vergleich zu den übrigen Allgemeinen Wohngebieten geringfügig höheres Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 werden eine maximal zweigeschossige Bebauung und eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die maximale Höhe der Wohngebäude wird dabei von der Dachform abhängig gemacht. Für Wohngebäude mit Flachdächern gilt eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m und für Pultdächer eine von 10 m. Für Gebäude mit anderen Dachformen werden eine maximale Traufhöhe von 7 m und eine maximale Gebäudehöhe von 11 m festgesetzt. Diese Höhenbeschränkung entspricht den Festsetzungen für Wohngebäude in vergleichbaren Wohngebieten mit mehreren Wohneinheiten.

Die nördlichen Bereiche des Plangebietes weisen zum Teil ein starkes Gefälle auf, sodass zu erwarten ist, dass Erdbewegungen im größeren Umfang erforderlich werden, um die dort geplanten größeren Wohngebäude errichten zu können. Daher bezieht sich der festgesetzte Bezugspunkt der Oberkante des Rohfußbodens im WA 4 auf eine jeweils für das einzelne Baufenster ermittelte Höhe über Normalhöhenull (NHN).

#### Allgemeines Wohngebiet WA 5

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sollen Ein- bis Zweifamilienhäuser entstehen, ggf. auch als kompakt gebaute Wohngebäude auf kleineren Grundstücken. Daher wird eine maximal zweigeschossige Bebauung und eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Das Allgemeine Wohngebiet WA 5 ist durch ein stark bewegtes Gelände geprägt. Feste Bezugspunkte für Trauf- und Firsthöhen würden die Gestaltungsspielräume im Plangebiet erheblich einschränken. Um bei der Umsetzung der Planung möglichst flexibel auf die örtliche Situation reagieren zu können, wird an dieser Stelle des Bebauungsplanes ein größerer Gestaltungsspielraum als in den übrigen Allgemeinen Wohngebieten des Plangebietes gewährt und es wird auf die Festsetzung von Trauf- und Gebäudehöhen verzichtet. Da südlich des WA 5 im WA 4 Mehrfamilienhäuser entstehen sollen und die Straße Holte zur Bebauung Auwinkel ein Tal bildet, ist nicht zu erwarten, dass die Bebauung im WA 5 die umliegende Bebauung wesentlich überragen bzw. beeinträchtigen wird.

### B.1.3 Bauweise / Anzahl der Wohnungen

Im Geltungsbereich des Plangebietes sollen neben den in Damme bislang häufig anzutreffenden freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern auch andere Bauformen, wie Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser, entstehen. Dadurch können im Plangebiet auf gleicher Fläche mehr Wohneinheiten entstehen, als dies in einem klassischen Ein- und Zweifamilienhausgebiet zu erwarten wäre. Mit der vorliegenden Planung sollen somit kosten- und flächensparende Bauweisen ermöglicht werden. Das Verhältnis der

unterschiedlichen Bauformen zueinander entspricht der angestrebten städtebaulichen Verdichtung des Baugebietes. Während im Eingangsbereich des Plangebietes vermehrt Mehrfamilien- und Reihenhäuser entstehen sollen, soll im südlichen Teil des Plangebietes ein klassisches Ein- und Zweifamilienhausgebiet entstehen.

#### Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

Das Ein- bzw. Zweifamilienhaus wird in Damme nach wie vor stark nachgefragt. Im südlichen Teil des Plangebietes wird daher dieser Bauform Fläche eingeräumt. Es wird festgesetzt, dass hier nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden dürfen, sodass die Hauptgebäude mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten sind.

Um in diesem Bereich des Plangebietes den Charakter eines klassischen Ein- bis Zweifamilienhausgebietes zu sichern, wird zusätzlich festgesetzt, dass im Einzelhaus nur zwei Wohnungen und in einer Doppelhaushälfte nur eine Wohnung errichtet werden darf. Damit wird sichergestellt, dass in einem optisch als Einzel- oder Doppelhaus in Erscheinung tretenden Gebäude nur 2 Wohnungen untergebracht werden können.

#### Allgemeines Wohngebiet WA 3

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sollen kompakt gebaute Reihenhäuser auf kleineren Grundstücken entstehen. Daher wird im WA 3 eine offene Bauweise in Form von Hausgruppen (H) festgesetzt. Eine Hausgruppe liegt vor, wenn mindestens drei Gebäude aneinandergesetzt werden. Jedes Gebäude (Reihenhauscheibe) muss sich auf einem eigenen Grundstück befinden. Hausgruppen können in offener Bauweise (also mit Grenzabstand der Endgebäude) bis zu einer Gesamtlänge von 50 m errichtet werden.

Auch wenn in diesem Teil des Plangebietes eine dichtere Bebauung ermöglicht wird, soll die Bebauung in diesem Bereich überschaubar bleiben. Dies wird sichergestellt, indem je Reihenhauscheibe nur eine Wohnung entsteht. Daher wird festgesetzt, dass je Erschließungseinheit einer Hausgruppe (Reihenhauscheibe) höchstens eine Wohnung zulässig ist.

#### Allgemeines Wohngebiet WA 4

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass auch in Damme die Nachfrage nach Wohnraum in Mehrfamilienhäusern steigt. Das Allgemeine Wohngebiet WA 4 soll daher dazu dienen, auch Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten unterzubringen. Gleichzeitig soll durch die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen auf max. 6 Wohnungen je Einzelhaus sichergestellt werden, dass die Nachbarschaft noch überschaubar bleibt. Damit kann in angemessenem Umfang Wohnungsbau betrieben werden, der sich in die übrigen geplanten Strukturen einfügt.

#### Allgemeines Wohngebiet WA 5

Aufgrund des spitzen Zuschnittes der Fläche sowie der vorhandenen Topografie können hier bei einer Bebauung bisher nicht erkennbare Herausforderungen entstehen. Um bei der Umsetzung der Planung möglichst flexibel auf die örtliche Situation reagieren zu können, wird an dieser Stelle des Bebauungsplanes ein größerer Gestaltungsspielraum in der Bauweise als in den übrigen Allgemeinen Wohngebieten des Plangebietes gewährt. Es wird zwar ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt, die Bauweise

wird darüber hinaus jedoch nicht weiter eingeschränkt. Somit können sowohl Einzelhäuser, Doppelhäuser aber auch Hausgruppen errichtet werden.

Aufgrund der hinterliegenden Erschließung mit einer Stichstraße, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen begrenzt, in dem je Einzelhaus höchstens 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte bzw. je Erschließungseinheit einer Hausgruppe (Reihenhausscheibe) höchstens eine Wohnung zulässig sind.

#### B.1.4 Mindestgrundstücksgröße

##### WA 1 und WA 2

Die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen wird ein Kompromiss gesucht zwischen einer sehr lockeren Einfamilienhausbebauung, wie sie sonst in Damme zu finden ist und dem Anspruch auch kompaktere Bebauung zuzulassen. Daher müssen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> und je Doppelhaushälfte eine Mindestgrundstücksgröße von 250 m<sup>2</sup> einhalten. So bestimmen noch deutliche Gartenflächen das Ortsbild, aber eine allzu lockerer Bebauung wird vermieden.

##### WA 3

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sollen kompakt gebaute Reihenhäuser auf kleineren Grundstücken entstehen können. Daher wird im WA 3 im Vergleich zum WA 1 und WA 2 eine geringere Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Gleichzeitig sollen die Baugrundstücke nicht zu klein abgeteilt werden. Daher wird festgesetzt, dass die Baugrundstücke je Erschließungseinheit einer Hausgruppe (Reihenhausscheibe) eine Mindestgröße von 150 m<sup>2</sup> einhalten müssen.

##### WA 4

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 sollen Mehrfamilienhäuser entstehen. Durch die Festsetzung einer großzügigen Mindestgrundstücksgröße in Verbindung mit der zulässigen Grundflächenzahl kann erreicht werden, dass neben den Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten und den hierfür erforderlichen Stellplätzen auch noch ein erlebbarer Grünanteil auf dem Grundstück verbleibt. Daher wird festgesetzt, dass im WA 4 die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 1.000 m<sup>2</sup> einhalten müssen.

##### WA 5

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 soll noch offengelassen werden, ob hier ebenfalls eine Reihenhausbebauung entsteht oder ggf. eine Bebauung mit freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Die Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße orientieren sich daher an den Festsetzungen zum WA 1, WA 2 und WA 3. Die Baugrundstücke müssen demnach je Erschließungseinheit einer Hausgruppe (Reihenhausscheibe) eine Mindestgröße von 150 m<sup>2</sup>, je Einzelhaus eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> und je Doppelhaushälfte eine Mindestgröße von 250 m<sup>2</sup> einhalten.

### B.1.5 Übersicht zu den wesentlichen Festsetzungen

	<b>WA 1</b>	<b>WA 2</b>	<b>WA 3</b>	<b>WA 4</b>	<b>WA 5</b>
Zahl der Vollgeschosse max.	I	II	II	II	II
max. Gebäudehöhe mit Flachdächern	6,0 m	7,0 m	7,0 m	9,0 m	-
max. Gebäudehöhe mit Pultdächern	6,5 m	7,5 m	7,5 m	10,0 m	-
max. Gebäudehöhe (GH) und Traufhöhe (TH) andere Dachformen	GH 7,0 m TH 4,5 m	GH 8,5 m TH 6,5 m	GH 8,5 m TH 6,5 m	GH 11 m TH 7 m	-
Grundflächenzahl	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4
Bauweise	o EH / DH	o EH / DH	o Hausgruppen	o EH	o
Anzahl der Wohnungen	je EH max. 2 Wo  je DHH max. 1 Wo	je EH max. 2 Wo  je DHH max. 1 Wo	je EE max. 1 Wo	je EH max. 6 Wo	je EH max. 2 Wo  je DHH max. 1 Wo  je EE max. 1 Wo
Mindestgrundstücksgröße	je EH min. 500 m <sup>2</sup>  je DHH min. 250m <sup>2</sup>	je EH min. 500 m <sup>2</sup>  je DHH min. 250m <sup>2</sup>	je EE min. 150 m <sup>2</sup>	je EH min. 1.000 m <sup>2</sup>	je EH min. 500 m <sup>2</sup>  je DHH min. 250m <sup>2</sup>  je EE min. 150 m <sup>2</sup>

EH = Einzelhaus / DH = Doppelhaus / DHH = Doppelhaushälfte / EE = Erschließungseinheit

### B.1.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in dem Allgemeinen Wohngebiet ermöglicht einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude. Dies findet seinen Ausdruck in den mehrheitlich 3 m breiten nicht überbaubaren Bereichen zu den Erschließungsstraßen, dem Abstand von 3 m zur östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie der Fläche für die Regenwasserrückhaltung.

Lediglich im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird der überbaubare Bereich auf eine Tiefe von 15 m beschränkt. Entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze entsteht aus immissionsschutzrechtlichen Gründen eine 5 m hohe Lärmschutzwand. Die nun neu entstehende Bebauung soll möglichst von dieser Lärmschutzwand abgerückt entstehen. Die Festsetzung des überbaubaren Bereiches stellt sicher, dass die Gebäude einen Abstand von mindestens 7 m bzw. 9 m zur Lärmschutzwand

einhalten. Die Festsetzung eines 15 m tiefen Baufensters bietet gleichzeitig noch einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude.

Innerhalb des Plangebietes müssen Garagen und offene Garagen einen Mindestabstand von 3 m zur nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie einhalten. Dadurch sollen die straßenseitigen Grundstücksbereiche von Garagen und Carports freigehalten werden, um eine ungefährdete Ein- und Ausfahrt von Garagenanlagen auf öffentliche Straßen zu ermöglichen.

## **B.2 Fläche für Gemeinbedarf**

---

Südlich der Zufahrtstraße zum Plangebiet wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt, auf der eine neue Kindertagesstätte errichtet werden soll, um den in Damme bestehenden Bedarf für die Erweiterung des Angebotes zur Kinderbetreuung decken zu können.

Da an Baukörper für diese Zwecke andere Anforderungen bestehen als z.B. für den Einfamilienhausbau und oft besondere Gestaltungskonzepte verwirklicht werden, die die Stadt als Bauherrin verantwortet, wird auf weitere Festsetzungen in der Fläche für Gemeinbedarf im vorliegenden Fall verzichtet.

## **B.3 Grünordnerische Festsetzungen**

---

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und besteht im Wesentlichen aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, die sich in Richtung Osten und Süden fortsetzen. Weitere Grünstrukturen sind in dem Plangebiet nicht vorhanden.

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass auf den privaten Grundstücken immer seltener Bäume gepflanzt werden. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete je angefangener 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum gepflanzt und erhalten werden muss. Alternativ dazu können auch zwei Obstbäume gepflanzt werden. Die textliche Festsetzung enthält hierzu entsprechende Pflanzlisten, aus denen eine Auswahl getroffen werden kann sowie Vorgaben zur zu pflanzenden Qualität der Gehölze.

Diese Festsetzung gilt nicht für Baugrundstücke, die eine Grundstücksfläche von weniger als 250 m<sup>2</sup> aufweisen. Im Plangebiet sollen mit einer Reihenhausbebauung auch kompakte Wohnformen auf kleinen Grundstücken ermöglicht werden. Diese Bauformen tragen zu einem flächensparenden Bauen bei. Die Nutzbarkeit und Gestaltung der dadurch zum Teil sehr kleinen Gartenflächen von mittleren Reihenhauseinheiten soll durch die Festsetzungen zu Anpflanzungen nicht unverhältnismäßig durch die Verpflichtung zu Anpflanzungen mit größeren Laubgehölzen erschwert bzw. zu stark eingeschränkt werden.

Da im Plangebiet auch eine Bebauung mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern ermöglicht wird, ist damit zu rechnen, dass hierfür auch Stellplatzanlagen entstehen. Derartig großflächig versiegelte Flächen heizen das Stadtklima zusätzlich auf. Um dem entgegenzuwirken, werden zusätzlich Anpflanzungen im Bereich von Stellplatzanlagen festgesetzt. Sobald eine Stellplatzanlage mehr als 3 Stellplätze aufweist, ist diese zusätzlich mit standortheimischen Laubbäumen zu bepflanzen, wobei je angefangener 6 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Zusätzlich wird die Begrünung von Dächern bis zu einer Dachneigung von 20 Grad mit einem Anteil von 80 % der jeweiligen Dachfläche festgesetzt, die der Regenwasserrückhaltung, der Verbesserung des

Mikroklimas und der Förderung der Biodiversität dienen kann. Eine Kombination mit Belichtungseinrichtungen, technischen Dachaufbauten (z.B. Kühlungs- und Lüftungsbauten) sowie die Anlage von Photovoltaikanlagen ist möglich und ggf. sinnvoll. Die Verdunstungskühlung begrünter Dächer kann zum Beispiel den Stromertrag von Photovoltaikanlagen fördern, da diese bei niedrigen Temperaturen effizienter arbeiten.

## **B.4 Verkehr**

---

Das Plangebiet grenzt westlich an die Gemeindestraße Holte, die südwestlich des Plangebietes über eine Kreisverkehrsanlage an die Steinfelder Straße (Landesstraße 846) anschließt. Der Steinfelder Straße kommt eine übergeordnete Funktion in der Stadt Damme zu und die Gemeindestraße Holte dient vorwiegend der Erschließung der Wohngebiete Holte und Auwinkel.

Südlich des Plangebietes soll in den nächsten Jahren eine Entlastungsstraße entstehen. Zur Realisierung dieser Straße wurde der Bebauungsplan Nr. 178 B „Östliche Entlastungsstraße“ aufgestellt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über eine Zufahrt zur Gemeindestraße Holte im nordwestlichen Teil des Plangebietes erfolgen. Diese wird sich gegenüber der Zufahrt zum Wohngebiet Auwinkel befinden. Eine direkte Anbindung an die neu geplante Entlastungsstraße ist nicht vorgesehen.

Bei der Entwicklung des Baugebietes wird eine weitere bauliche Entwicklung und Erschließung der Nachbarflächen nach Westen bereits vorausschauend berücksichtigt. Nördlich der Gemeinbedarfsfläche wird daher eine 13 m breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die zukünftig als Sammelstraße für die Erschließung der östlich angrenzenden Entwicklungsflächen dienen kann. Die Verkehrsfläche reicht daher im Osten bis an die Gebietsgrenzen, um die Straße bei späteren Planungen weiterzuführen zu können.

Das am nördlichen Rand des Plangebietes gelegene Allgemeine Wohngebiet WA 5 wird über eine 6 m breite Straßenverkehrsfläche erschlossen, die durch die Allgemeinen Wohngebiet WA 4 mit der dort vorgesehenen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern führt. Aufgrund der geringen Größe des WA 5 und der Festsetzungen zur max. zulässigen Anzahl von Wohnungen ist zu erwarten, dass dort eine überschaubare Anzahl von Wohnungen entstehen, wodurch eine Breite von 6 m für die Straßenverkehrsfläche ausreicht.

In den südlichen Teilen des Plangebiets werden neben Ein- bis Zweifamilienhäusern auch Reihenhäuser entstehen. Im Vergleich zum WA 5 ist hier mit einem stärkeren Zu- und Abfahrtsverkehr zu rechnen. Zur Erschließung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 wird eine überwiegend 8 m breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche sieht am südöstlichen Rand des Plangebietes eine weitere Anbindung an die östlich des Plangebietes gelegenen Entwicklungsflächen vor.

Die Verkehrsfläche weitet sich im Süden in westlicher Richtung erst auf eine Breite von 12,5 m auf und endet in einer 22 m breiten Verkehrsfläche, in der eine Wendeanlage entstehen wird. Die großzügige Festsetzung von Straßenverkehrsflächen bietet an dieser Stelle die Möglichkeit, zentrale technische Infrastrukturen zur Versorgung des Wohngebietes im öffentlichen Straßenraum unterbringen zu können.

Südlich der Gemeinbedarfsfläche verläuft eine 4 m breite Straßenverkehrsfläche, die als Zufahrt zum am westlichen Rand des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebecken, aber auch untergeordnet als Erschließung für die Kita (Mitarbeiterparkplätze) und den Doppelhäusern im WA2 dient.

Die Haltestelle „Damme Ecke Steinfelder-/Osterdammer Straße“ liegt an der Steinfelder Straße etwa 200 m südlich des Plangebietes. Von der Haltestelle verkehrt die Buslinie S60 regelmäßig in das Zentrum von Damme und nach Vechta.

## **B.5 Immissionsschutz**

### **B.5.1 Vorhandene Situation**

Durch die Lage des Plangebietes angrenzend an den ländlichen Raum sowie der damit verbundenen Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben und der Nähe zur Landesstraße 846 (Steinfelder Straße) sowie der geplanten Entlastungsstraße ist das Auftreten von Lärm- und Geruchsmissionen mit möglichen Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung zu prüfen.

#### Geruchsmissionen

In der Umgebung des Bebauungsplanes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungsanlagen. Dabei handelt es sich um Betriebe westlich des Plangebietes an der Kreisstraße 272 Bokern und um mehrere Betriebe südlich des Geltungsbereiches, auf Höhe der Lembrucher Straße, sodass nachteilige Auswirkungen im Planungsgebiet durch landwirtschaftliche Tierhaltung zu prüfen waren.

Zur Überprüfung der immissionsschutzrechtlichen Situation im Plangebiet wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen im September 2023 (ergänzt Februar 2024) ein Immissionsschutzgutachten erstellt, in dem die in der relevanten Umgebung vorhandenen Tierhaltungsanlagen berücksichtigt wurden. Die Beurteilungen in der Emissions- und Immissionsbetrachtung der Landwirtschaftskammer erfolgten auf Grundlage des Anhangs 7 in die TA-Luft (2021).

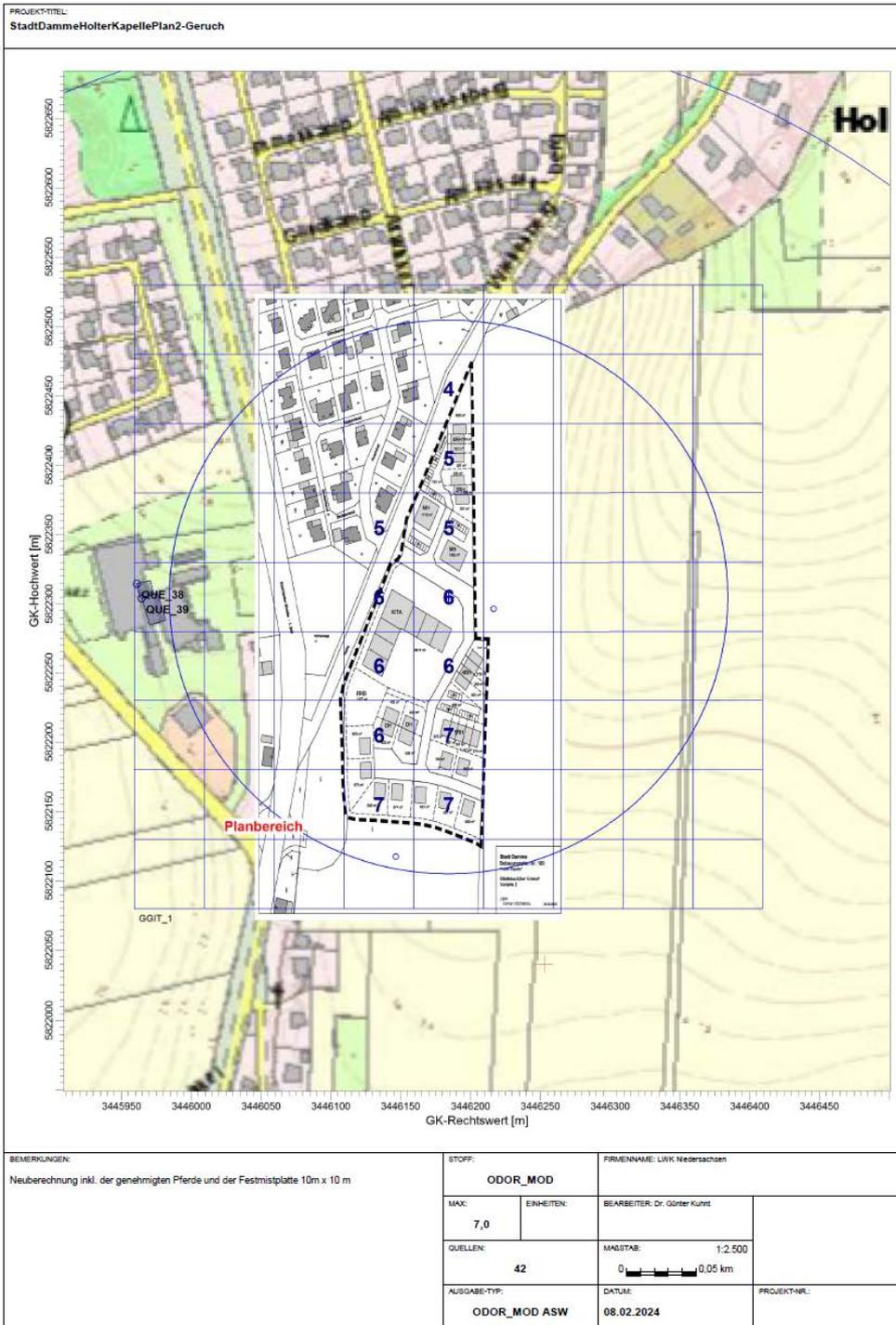
Die folgende Abbildung zeigt die im Jahr 2024 errechneten Geruchsbelastung im Plangebiet.

Bei der Überschreitung der folgenden Immissionswerte ist von einer erheblichen Belästigung gem. § 3 Abs. 1 BImSchG auszugehen.

<b>Gebietskategorie</b>	<b>Immissionswert*</b>
Wohn- und Mischgebiete	0,10
Dorfgebiete	0,15

\* Ein Immissionswert von 0,10 entspricht z.B. einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m<sup>3</sup> in 10 % der Jahresstunden

Die Berechnungen haben ergeben, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten bei  $\leq 7\%$  liegen, so dass die Immissionswerte für Wohngebiete im gesamten Plangebiet eingehalten werden.



**Abb.8: : Rasterkarte Landwirtschaftskammer Nds. Nachberechnung Feb. 2024, verkleinert ohne Maßstab**

Emissionen durch Verkehrslärm

Im Plangebiet ist der Verkehrslärm ausgehend von der Steinfelder Straße (Landesstraße 846), der geplanten Entlastungsstraße südlich des Plangebietes sowie der Gemeindestraßen Holte und Wellenweg für die zukünftigen Bewohner auf seine negative Auswirkung zu überprüfen.

Hierzu wurde im Januar 2020 eine schalltechnische Untersuchung durch die Itap GmbH (Institut für technische und angewandte Physik) erstellt. Der Berechnung liegt ein Prognosewert für das Jahr 2030 zur Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen zugrunde. Die Darstellungen in der schalltechnischen Untersuchung bilden einen alten Stand der Planung ab. Trotzdem können die Ergebnisse auf die zwischenzeitlich geänderte Planung übertragen werden.

Vorabberechnungen im Zusammenhang mit der südlich geplanten Entlastungsstraße haben gezeigt, dass für das Plangebiet aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. In Abstimmung mit der Stadt Damme wurde bei der Berechnung daher eine 5 m hohe Lärmschutzwand entlang der östlichen und südlichen Grenzen des Plangebietes berücksichtigt.

Im oben genannten Gutachten wurde errechnet, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) gegenüber Verkehrslärm (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts), unter Berücksichtigung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5 m, an den untersuchten Immissionsorten im Erdgeschoss (2 m Höhe), im ersten Obergeschoss (OG) (4,8 m Höhe) und im zweiten OG (7,6 m Höhe) zum Teil überschritten werden. Die Orientierungswerte werden in einem Abstand von 3 m im Erdgeschoss um etwa 1 dB(A) tags und nachts, im 1. OG etwa 4 dB(A) tags und nachts und im 2. OG um etwa 9 dB(A) tags und nachts überschritten.

Im Zusammenhang mit der geplanten Entlastungsstraße südlich des Plangebietes ist zudem zu prüfen, ob im Plangebiet auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten werden. Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsgrenzwerte im Erdgeschoss vollständig eingehalten werden und im 1. OG in einem Abstand von etwa 4 - 5 m zur festgesetzten Grünfläche noch eingehalten werden. Im 2. OG werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV jedoch zum Teil erst in einem Abstand von ca. 25 bis 30 m eingehalten.

Die genauen Eingangsdaten und die Ergebnisse der Berechnungen in Form von Lärmkarten mit Isoliendarstellung sind im Gutachten zu finden.



**Abb.9: Beurteilungspegelverlauf im 1. OG - relative Aufpunkthöhe 4,8 m (itap 2020, Seite 15 (tags) und Seite 18 (nachts))**



**Abb.10: : Beurteilungspegelverlauf im 2. OG - relative Aufpunkthöhe 7,6 m (itap 2020, Seite 16 (tags) und Seite 19 (nachts))**

### B.5.2 Planerische Auswirkungen

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Stadt Damme in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet des Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteiles zu berücksichtigen. Die Stadt hat sich deshalb zu vergegenwärtigen, dass jede Nutzung im Nahbereich der Steinfelder Straße sowie der neu geplanten Entlastungsstraße erheblich durch Verkehrslärm beeinträchtigt wird. Dies gilt naturgemäß besonders für stöempfindliche Nutzungen, wie die nun geplante wohnbauliche Nutzung, und ist umso gravierender, je näher diese an die Emissionsquellen heranrückt.

In ihrer planerischen Abwägung hat die Stadt Damme die oben dargelegten Abwägungsgesichtspunkte zu bewerten, Lösungen zur Vermeidung oder Minimierung der Belastungen zu prüfen und ggfs. einen

vertretbaren Kompromiss zur Berücksichtigung der einander prinzipiell entgegenstehenden Belange zu formulieren.

### Geruchsimmissionen

Der Außenbereich der Stadt Damme ist besonders durch die Ansiedlung von Tierhaltungsanlagen (Intensivtierhaltung) geprägt. Deswegen ist bei jeder Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Siedlungszwecke die jeweilige Geruchssituation im Planungsraum zu berücksichtigen.

Wie oben dargelegt, werden die Immissionswerte der TA-Luft für Allgemeine Wohngebiete (10 % der Jahresstunden) im gesamten Plangebiet eingehalten.

Im vorliegenden Fall ist jedoch nicht nur die Erheblichkeit der Geruchsbelästigung innerhalb des Plangebietes, sondern auch die weitere Entwicklungsmöglichkeit der umliegenden bzw. betroffenen tierhaltenden Betriebe im Falle einer Umsetzung der Bauleitplanung zu prüfen. Die Zielsetzungen, die mit der jeweiligen Bauleitplanung verbunden sind, sind mit den Interessen bzw. Belangen der Tierhaltungsbetriebe abzuwägen.

Die Entscheidung das Plangebiet und die Umgebung wohnbaulich zu nutzen, wurde bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes getroffen. Die Darstellung als Wohnbaufläche erfolgte im Rahmen der im Jahr 2006 wirksam gewordenen 25. Änderung des Flächennutzungsplanes, mit welcher Entwicklungsbereiche für die zukünftige wohnbauliche Entwicklung Dammes erarbeitet wurden. Die mit dieser Entwicklungsplanung zu erwartenden Folgen für die Tierhaltung bzw. das Erfordernis zur Emissionsminderung durch technische Anlagen sind bereits seit längerem bekannt. Mit der nun zusätzlich geplanten Nutzung als Kita-Standort geht kein höherer Schutzanspruch einher, als mit einer wohnbaulichen Nutzung.

Aufgrund der schon vorhandenen Bebauung entlang der Steinfelder Straße und in Osterdamme ist eine Erweiterung der meisten in der Umgebung des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltungsanlagen mehrheitlich nur im Rahmen des bereits genehmigten Emissionspotentials möglich. Im Übrigen unterschreitet die errechnete Geruchsbelastung den Grenzwert deutlich, so dass jedenfalls in Hinsicht auf die Nutzungen im Plangebiet noch Entwicklungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Tierhaltung bestehen.

Die Nutzbarkeit der angrenzenden Ackerflächen wird ebenfalls nicht eingeschränkt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet in einem ländlich geprägten Bereich liegt, in dem es häufig zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt. Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen, die Tierhaltung sowie durch die Bewirtschaftung und Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z.B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern und den Nutzern der geplanten Kita toleriert werden.

### Emissionen durch Verkehrslärm

Ein Verzicht auf die Nutzung des Plangebietes für Wohnzwecke aus Gründen des Immissionsschutzes erfolgt nicht, da die Fläche sonst städtebaulich gut für diese Nutzung geeignet ist. Ein Kompromiss zur sinnvollen Siedlungsentwicklung besteht bezogen auf Verkehrslärm für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 189 darin, aktive Schallschutzmaßnahmen zu errichten und den zukünftigen Bewohnern ein

vertretbares Maß an Immissionsbelastungen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 zuzumuten, ohne dass es jedoch zu unvertretbaren oder gar gesundheitsgefährdenden Lärmeinwirkungen kommen wird.

Bei der vorliegenden Planung ist eine besondere planungsrechtliche Situation zu beachten. Im Rahmen der Beurteilung des Verkehrslärms sind nicht nur vorhandene Straßen, sondern auch eine aktuell in Planung befindliche Entlastungsstraße zu berücksichtigen, die zukünftig südlich des Plangebietes verlaufen soll. Hierzu wurde der Bebauungsplan Nr. 178 B „Östliche Entlastungsstraße“ aufgestellt, in dem der geplante Verlauf der Entlastungsstraße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird.

Zur Beantwortung der Frage, welche Immissionswerte durch Straßenverkehrslärm noch zu vertreten sind, kann die Stadt Damme auf verschiedene Regelwerke zurückgreifen. Hier sind zu nennen die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung). Grundsätzlich ist zunächst festzustellen, dass die Vorschriften mit Normcharakter (BlmSch-Verordnungen) und die darin enthaltenen Regelungen zweifelsohne auch für die planende Gemeinde ein höheres Gewicht besitzen als eine DIN-Vorschrift. Dies gilt speziell für die 16. BlmSchV, die höhere Immissionspegel als die DIN 18005 für zulässig erklärt. Bei Einhaltung dieser Immissionsgrenzwerte ist grundsätzlich von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen.

Orientierungswerte DIN 18005 (Verkehr)	Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A) tags	45 dB(A) nachts
	Mischgebiete	60 dB(A) tags	50 dB(A) nachts
Immissionsgrenzwerte 16. BlmSchV (Verkehr)	Allgemeine Wohngebiete	59 dB(A) tags	49 dB(A) nachts
	Mischgebiete	64 dB(A) tags	54 dB(A) nachts
Grenze der Gesundheitsschädigung	Für Wohnnutzungen in allen Gebieten	70 dB(A) tags	60 dB(A) nachts

Während die DIN 18005 Orientierungswerte für die städtebauliche Planung liefert, ist der Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung klar definiert. Die Verordnung ist demnach beim Bau von neuen Straßen anzuwenden und wird auch bei der Umsetzung der südlich des Plangebietes geplanten Entlastungsstraße zu beachten sein. Um die geplanten Entlastungsstraße südlich des Plangebietes umsetzen zu können, ist im Rahmen der vorliegenden Planung sicherzustellen, dass die Immissionsgrenzwerte 16. BlmSchV an den relevanten Immissionspunkten eingehalten werden, denn setzt ein Bebauungsplan neue Verkehrsflächen fest, ist im Planaufstellungsverfahren zu prüfen bzw. zumindest abzuschätzen, ob die Grenzwerte der 16. BlmSchV bei vorhandener Wohnbebauung überschritten werden, so dass zu deren Gunsten zwingend Maßnahmen zum Lärmschutz vorzusehen sind.

Für die belasteten Bereiche ist zu prüfen, inwieweit aktive und passive Schallschutzmaßnahmen dazu geeignet sind, die möglichen Beeinträchtigungen zu mindern.

Mit der Bebauung erst in einem größeren Abstand zu beginnen, würde bedeuten, Flächen, die sich zukünftig innerhalb einer zusammenhängenden Bebauung befinden sollen, ungenutzt liegen zu lassen. Die Stadt Damme hat sich daher für die Errichtung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen entlang der südlichen und westlichen Grenzen des Plangebietes entschieden.

Im Bebauungsplan wird entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenzen daher eine 3 m breite Flächen festgesetzt, auf der eine 5 m hohe Lärmschutzwand zu errichten ist. Die Höhe der wirklichen Schirmkante orientiert sich dabei an der gewachsenen Geländeoberfläche. Ein Höhenbezug für die Errichtung der Lärmschutzwand auf der relevanten Straße südlich des Plangebietes ist nicht möglich, da sich diese Straße noch in der Planung befindet und ein konkreter Bezugspunkt vor Ort noch nicht vorhanden ist. Es ist nicht zu erwarten, dass die geplante Entlastungsstraße oberhalb des vorhandenen Geländes verlaufen wird, wodurch die Festsetzungen zum Schallschutz unwirksam würden. Aus den bisherigen Entwürfen zur Umsetzung der Entlastungsstraße ist vielmehr zu entnehmen, dass die Straße aufgrund der Topografie zum Teil sogar noch deutlich unterhalb des gewachsenen Geländes verlaufen wird, um die im Bereich des geplanten Straßenverlaufs vorliegenden Höhenunterschiede im Gelände ausgleichen zu können.

Darüber hinaus werden in den Allgemeinen Wohngebieten die Bereiche, in denen die Immissionsgrenzwerte auch im ersten Obergeschoss nicht eingehalten werden, nicht als überbaubare Flächen ausgewiesen.

Zudem wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, in dem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im zweiten Obergeschoss zu großen Teilen überschritten werden, festgesetzt, dass hier nur eine maximal eingeschossige Bebauung zulässig ist. Damit ist eine Bebauung mit einem Erdgeschoss (Vollgeschoss) sowie einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) möglich. Damit wird sichergestellt, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden können.

Trotz der vorgesehenen 5 m hohen Lärmschutzeinrichtung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet im 1. und 2. OG zum Teil überschritten, so dass nur passive Maßnahmen zum Schallschutz bzw. eine entsprechende Anordnung der Aufenthaltsräume im Gebäude für den notwendigen Schallschutz sorgen können. So können gerade für die Nachtzeit Wohn- und Schlafräume durch bauliche Maßnahmen effektiv gegen Lärmeinwirkungen geschützt werden, sodass die Überschreitung der oben genannten Beurteilungspegel zur Nachtzeit vertretbar ist.

Für die lärmbelasteten Bereiche in den Allgemeinen Wohngebieten und der Gemeinbedarfsfläche, die den Lärmpegelbereichen III (nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau) zuzuordnen sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt. Danach müssen die Außenbauteile von Gebäuden so ausgeführt werden, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches entsprechen. Im Zuge der schalltechnischen Berechnungen wurden dazu Lärmpegelbereiche herausgearbeitet, die sich auf eine relative Aufpunkthöhe von 4,8 m über Grund und 7,6 m über Grund beziehen. Damit werden Immissionsorte auf Höhe des jeweils zulässigen Geschosses berücksichtigt. Die Flächen innerhalb der Lärmpegelbereiche III werden im Bebauungsplan als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt, in denen bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz vorzusehen sind. Entsprechend der DIN 4109 wird daher festgesetzt, dass die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Steinfelder Straße und der südlich des Plangebietes geplanten Entlastungsstraße liegenden Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (ausgenommen sind Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) in den im Plan vorgegebenen Geschossen so ausgeführt werden müssen, dass sie den Anforderungen der Lärmpegelbereich III entsprechen.

Im Lärmpegelbereich III sind folgende resultierende Schalldämm-Maße einzuhalten:

- 35 dB(A) tags/ 30 dB(A) nachts

Darüber hinaus ist bei Schlaf- und Ruheräumen sicherzustellen, dass dieses Schalldämm-Maß auch bei Zuführung von Frischluft gewährleistet bleibt, z.B. durch hausinterne Lüftungssysteme, so dass die Fenster nicht zum Lüften geöffnet werden müssen.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass bei Neubauten aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) die erforderlichen Baukonstruktionsmerkmale für Wände, Dächer und Türen das erforderliche Schalldämmmaß ohnehin aufweisen, so dass in der Regel in den Lärmpegelbereich I und II ein ausreichender Schallschutz im Gebäudeinneren nach DIN 4109 gewährleistet ist. Somit kann auf die zusätzliche Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen in den Teilen des Plangebietes, in denen Emissionen entsprechend der Lärmpegelbereichen I und II zu erwarten sind, verzichtet werden.

Die Außenwohnbereiche im Erdgeschoss sind durch die Errichtung der 5 m hohen Lärmschutzeinrichtung ausreichend geschützt. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind hierfür nicht erforderlich. Die Außenbereiche der Gemeinbedarfsfläche (Kita) sind ebenfalls durch die geplante Lärmschutzeinrichtung ausreichend geschützt.

## **B.6 Natur und Landschaft**

---

### **B.6.1 Vorhandene Situation**

Das Plangebiet besteht aus einer größeren Ackerfläche (ca. 2,8 ha). Im Plangebiet befinden sich keine Gehölz- oder Gewässerstrukturen.

Das Plangebiet ist Teil einer größeren zusammenhängenden Ackerfläche die sich weiter in Richtung Süden und Osten erstreckt. Östlich des Plangebietes beginnt ein überwiegend mit Äckern geprägter, leicht hügeliger Landschaftsraum, indem sich nur vereinzelt Baumreihen oder verstreut einzelne Hofstellen befinden. Die Ackerflächen südlich erstrecken sich bis zu den Siedlungsbereichen Osterdammes. Westlich des Plangebietes verläuft die Gemeindestraße Holte, an die sich das Wohngebiet Auwinkel anschließt. Entlang der Gemeindestraße Holte verläuft ein kleiner Graben. Entlang dieses Grabens befinden sich im Bereich der Gemeinbedarfsfläche vereinzelt Laubgehölze in Form von Sträuchern. Entlang der gegenüberliegenden Straßenseite verläuft zudem eine aus Eichen bestehende Baumreihe.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete in Form von z.B. Natur- und Landschaftsschutzgebieten, Vogelschutzgebieten oder FFH- Gebieten.

Das Gelände im Plangebiet ist bewegt. Das Geländeniveau liegt zwischen 72 und 81 m ü. NHN. Die Fläche steigt in Richtung Osten an und fällt in Richtung der Straße Holte bzw. des Kreisverkehrs an der Steinfelder Straße ab.

Die historische Landnutzung des Planungsraumes ist die Ackernutzung. Im Plangebiet liegt der Bodentyp Mittlerer Brauner Plaggenesch unterlagert von Parabraunerde vor. Der geotechnische Bericht des rasterder erdbaulabors zeigt, dass im Plangebiet von unterschiedlichen Qualitäten des Plaggeneschbodens auszugehen ist. Plaggeneschböden sind ein Zeugnis alter Bewirtschaftungsformen. Sie sind beispielsweise durch ackerbauliche Maßnahmen entstanden, die heute nicht mehr gebräuchlich sind. Die Eschböden sind durch den anthropogenen Plaggenauftrag in ihrer Ertragsfähigkeit erheblich verbessert worden. Aufgrund der heute ausbleibenden Plaggengewirtschaft entwickeln sie sich langfristig wieder in Richtung anderer Bodentypen.

Im Plangebiet liegen bislang keine Versiegelungen vor. Durch die archäologischen Grabungen haben Eingriffe in den Boden stattgefunden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet mit stark wechselnden Wasserständen der Grundwasseroberfläche (NIBIS® Kartenserver). Die Grundwasserneubildungsrate liegt zwischen 100 und 300 mm/a. Nach der Hydrologischen Übersichtskarte 1:200.000 besteht ein hohes Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich des Plangebietes verläuft jedoch entlang der Gemeindestraße Holte ein Graben, der nicht ständig Wasser führt.

Für die Schutzgüter Luft und Klima ist der Geltungsbereich von allgemeiner Bedeutung.

### B.6.2 Planerische Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 189 werden im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet sowie einen neuen Standort für eine Kindertagesstätte geschaffen.

Durch die Bebauung in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und der Gemeinbedarfsfläche sowie der Anlage von Straßen, der Schaffung eines Regenrückhaltebeckens sowie der Lärmschutzwand ist mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen. Durch die Entfernung und die Überbauung von Ackerflächen sind allerdings Biotope von geringer Wertigkeit betroffen. Das Maß der zulässigen Versiegelung in den Baugebieten wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 und 0,4 auf das erforderliche Maß begrenzt. Für die Fläche für Gemeinbedarf wird eine Versiegelung von insgesamt 60% der festgesetzten Fläche angenommen. Insgesamt ist zusammen mit den Straßenverkehrsflächen damit eine Versiegelung von ca. 15.246 m<sup>2</sup> möglich und somit ein erheblicher Eingriff in den Boden zu erwarten. Auf den nicht bebauten Flächen ist mit der Anlage von modernen Hausgärten zu rechnen.

Bodenaustausch und Versiegelung zerstören die Bodengenese in den geplanten Bauflächen. Dabei verliert der neu versiegelte Boden seine Funktionen für den Naturhaushalt, u. a. als Standort für Flora und Fauna, Filterfunktionen.

Da der Siedlungsbereich Dammes weitgehend von Plaggeneschböden umgeben ist, ist eine Erweiterung des Siedlungsbereichs in der Regel mit einer Inanspruchnahme dieser Böden verbunden. Die Entscheidung für die Nutzung der Fläche für bauliche Zwecke ist bereits im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes gefallen, in der ein nachhaltiges Entwicklungskonzept für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung Dammes erarbeitet wurde. Die Stadt Damme stellt daher die Belange des Bodenschutzes hinter die Neuausweisung weiterer Wohngebiete und die Festsetzung von Flächen für einen neuen Kita-Standort zurück, um auch in Zukunft auf die starke Nachfrage nach Wohngrundstücken und den steigenden Bedarf an Kitaplätzen reagieren zu können.

Zur Umsetzung der Planung ist die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich. Die technische Anlage einer Lärmschutzwand nimmt in der Regel nicht die gesamte Fläche ein. Es verbleiben auch noch Grünanteile. Daher wird dieser Bereich im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Da bislang keine Ausbauplanung für die Lärmschutzwand vorliegt, wird angenommen, dass maximal 2/3 der dafür vorgesehenen Fläche durch die Lärmschutzwand und ggf. erforderliche Stützsysteme in An-

spruch genommen werden. Es ist zu erwarten, dass sich diese Fläche vergleichbar mit den Seitenstreifen der Verkehrsflächen als Scher- und Trittrassen entwickelt. Da die Flächen entlang einer Lärmschutzwand jedoch in der Regel seltener gemäht bzw. betreten werden als ein solches Straßenbegleitgrün, wird in der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung ein geringfügig höherer Wertfaktor für die Fläche entlang der Lärmschutzwand angenommen.

Auf eine Eingrünung des östlichen Randes des Plangebietes gegenüber der offenen Landschaft wird verzichtet, da hier die wohnbauliche Entwicklung Dammes in Zukunft weitergeführt werden sollen.

Im Bebauungsplan werden eine Reihe von Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes festgesetzt, die gleichzeitig zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen. Dazu gehören Anpflanzung von Laubbäumen auf den privaten Grundstücken und Stellplatzanlagen, der Ausschluss von Schottergärten sowie die Begrünung von Dächern.

#### Eingriffsbilanzierung

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 18 Abs. 1 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden. Hierzu ist eine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

Um zu ermitteln, in welchem Umfang Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind, erfolgt eine Eingriffsbilanzierung in Anlehnung an das Osnabrücker Kompensationsmodell von 2016.

Durch die Ermittlung des Flächenwerts vor und nach dem Eingriff lässt sich die ökologische Wertverschiebung (Kompensationswert) im Plangebiet abbilden. In der folgenden Tabelle sind dafür in den für die Eingriffsbilanzierung relevanten Flächen die Biotoptypen im Plangebiet aufgeführt und zwar zunächst im derzeitigen Zustand (Bestand) und sodann in dem Zustand der anzunehmen ist, wenn die Baurechte vollständig ausgeschöpft werden (Planung). Zu den Biotoptypen sind jeweils die Flächengröße in m<sup>2</sup> und die Wertstufe angegeben. Durch Multiplikation von Fläche mal Wertstufe ergibt sich der Flächenwert in auf m<sup>2</sup> bezogenen Werteinheiten.

#### **Bestand**

<b>Biotoptyp (Bestand: Dez 2019)</b>		<b>Fläche</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Werteinheiten</b>
<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>WF</b>	<b>WE</b>
11.1	Acker	27.663	1,2	33.196
	<b>Summe</b>	<b>27.663</b>		<b>33.196</b>

## Planung

Biotoptyp	Planung	Fläche	Wertfaktor	Werteinheiten
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	WF	WE
13.1.1	Verkehrsfläche (OVS) (Verkehrsfl. 80%)	2.993	0,0	0
12.1	Scher- und Trittrasen (GR) (Verkehrsfl. 20%)	748	0,8	599
13	Gebäude/Versiegelte Fläche (O) (60 % WA3,4,5 Kita)	8.385	0,0	0
12.6.4	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)(40% WA3,4,5 ,Kita)	5.590	1,0	5.590
13	Gebäude/Versiegelte Fläche (O) (45 % WA1 und WA2)	3.223	0,0	0
12.6.4	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)(55% WA1 und WA2)	3.939	1,0	3.939
13.14	Regenrückhaltebecken (OW)	1.817	1,0	1.817
13.16.4	Sonstige Mauer/Wand (OMX) Lärmschutzwand (2/3 der öffentlichen Grünfläche)	645	0,0	0
12.1	Scher- und Trittrasen (GR) (1/3 der öffentlichen Grünfläche)	323	0,9	291
	<b>Summe</b>	<b>27.663</b>		<b>12.235</b>

Kompensationsdefizit	-20.960
----------------------	---------

Nach Durchführung der Planung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 20.960 Werteinheiten, die auf Quadratmeter bezogen sind. Zum Ausgleich dieses Defizits sind somit ca. 20.960 m<sup>2</sup> um eine Wertstufe aufzuwerten. Der Flächenbedarf erhöht bzw. verringert sich entsprechend, wenn die Aufwertung weniger oder mehr als eine Wertstufe beträgt.

Zur externen Kompensation wird auf Werteinheiten aus dem Flächenpool „Hackemoor“ der Nds. Landesforsten in der Gemeinde Bramsche (Gemarkung 3330, Flur 3, Flurstück 38) zurückgegriffen. Im Bereich des Flächenpools „Hackemoor“ soll ein bisheriger Kiefern-, Fichten- und Douglasienforst in einem Laubwald (vorwiegend Buchen und Eichen) umgewandelt werden, in dem eine Bewirtschaftung nach forstlichen Kriterien unterbleibt. Darüber hinaus werden im Bereich der Kompensationsmaßnahmen im geringfügigen Umfang auch Grünlandflächen geschaffen.

### B.6.3 Artenschutz

#### Rechtliche Ausgangslage

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden Baurechte geschaffen. Können diese Baurechte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Ein Scheitern der Umsetzung des Bebauungsplanes aus artenschutzrechtlichen Gründen ist nur dann gegeben, wenn dem Vorhaben nicht im Rahmen der Baugenehmigung durch Auflagen zur Realisierung verholfen werden kann. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher generalisierend abzuschätzen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.
- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Der Schutzbereich umfasst nicht Nahrungs- und Jagdhabitats. Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ist eine Verschlechterung zu befürchten, können Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchgeführt werden (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen). (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

- Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

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

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

#### Prüfung der Verbotstatbestände

Das Plangebiet wurde im Jahr 2019 durch das Ingenieurbüro Himmel auf seine Bedeutung als Lebensraum für europäische Vogelarten unter besonderer Berücksichtigung der streng geschützten und ausgewählten europäischen Vogelarten untersucht und bewertet. Hierzu wurde im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Flächen im Zeitraum zwischen April und Juni 2019 eine stichprobenhafte Brutvogelkartierung durchgeführt. Da im Plangebiet keine geeigneten Strukturen für Fledermäuse oder Hirschkäfer vorhanden sind, wurde auf eine diesbezügliche Untersuchung verzichtet. Da sich im Plangebiet und dessen Umgebung seit den Untersuchungen keine erheblichen Veränderungen der Biotopstrukturen ergeben haben, kann davon ausgegangen werden, dass die Ergebnisse der Untersuchung weiterhin gelten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche, auf der sich keine Gehölze befinden. Direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich entlang des westlich des Plangebietes verlaufenden Grabens wenige Sträucher. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Gemeindestraße Holte verläuft eine Baumreihe mit alten Eichen.

Durch die Untersuchungen wurden im Plangebiet keine Brutvögel nachgewiesen. Die Ackerfläche besitzt als Brutvogellebensraum keine Bedeutung. Bei der Umsetzung der Planung gehen somit keine Brutreviere von Vögeln verloren.

In der Umgebung des Plangebietes wurden jedoch 14 Arten mit möglichen Brutrevieren festgestellt. Dabei handelt es sich sowohl um Offenlandarten, als auch an Gehölze gebundene Arten. Da die poten-

ziellen Brutgebiete der angetroffenen Arten nahe am Plangebiet liegen, kann es durch die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Baumaßnahmen neben der Zerstörung von Brutgebieten auch zu vorübergehenden Störungen von Brutvögel in angrenzenden Flächen kommen.

In den nachfolgenden Tabellen wird zusammengefasst, inwieweit die o.g. Verbotstatbestände berührt werden und welche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ggf. zu ergreifen sind.

**Tabelle 1: Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG**

Verbot der Verletzung oder <b>Tötung von Tieren</b> sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)		
relevante Artengruppen	Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
<b>Brutvögel</b>	<p>im Plangebiet: Keine (Gehölzbestände werden nicht überplant )</p> <p>in angrenzende Gehölzbeständen: Gefahr von baubedingten Tötungen bei Beschädigung oder Beseitigung von Sträuchern entlang des Grabens im Rahmen der Baumaßnahmen</p>	Erhalt und Schutz der Gehölze entlang des Grabens, während der Baumaßnahmen

**Tabelle 2: Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG**

Verbot der *erheblichen <b>Störung von Tieren</b> während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)		
[*eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert]		
relevante Artengruppen	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung <b>Erheblichkeitsprüfung</b> (Erhaltungszustand der lokalen Population)	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
<b>Brutvögel</b>	Während der Bauarbeiten werden akustische und visuelle Störreize durch Baumaschinen und Baufahrzeuge sowie durch die Bauarbeiter ausgelöst, die eine Scheuchwirkung auf einzelne Vogelarten in der Umgebung des Plangebietes ausüben können.	nicht erforderlich

Verbot der *erheblichen <b>Störung von Tieren</b> während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG) [*eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert]		
relevante Artengruppen	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung <b>Erheblichkeitsprüfung</b> (Erhaltungszustand der lokalen Population)	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
	Eine erhebliche Beeinträchtigung, die mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen einhergeht, ist nicht zu erwarten.  Die Arten können in umgebenden Flächen ausweichen und die Habitate nach der Baumaßnahme wieder nutzen.	

**Tabelle 3: Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG**

Verbot der Entnahme, Beschädigung oder <b>Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten</b> von Tieren (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG) [Ein Verstoß liegt für die in § 44(5) BNatSchG genannten Vorhaben nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.]		
relevante Artengruppen	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung; <b>Prüfung der ökolog. Funktion</b> im räumlichen Zusammenhang	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
<b>Brutvögel</b>	Keine	keine

Folgerungen für das Planverfahren

Aus artenschutzrechtlicher Sicht stehen der Umsetzung des Bebauungsplanes keine offensichtlichen Gründe entgegen, wenn die Gehölze am Graben entlang der Gemeindestraße Holte erhalten und ausreichend vor Schädigungen geschützt werden.

Darüber hinaus bleibt anzumerken, auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandergesetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der ge-

nehmungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutz-rechtlichen Verbote, da sich die örtlichen Verhältnisse seit Inkrafttreten des Plans wesentlich geändert haben können.

## **B.7 Infrastruktur**

---

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu führen sind. Eine oberirdische Leitungsführung scheidet aus Gründen des Ortsbildes, der Wohnqualität sowie der damit verbundenen Einschränkungen für die Bebauung und die Bepflanzung aus. Die unterirdische Leitungsführung ist im Sinne einer geordneten und ansprechenden städtebaulichen Gestaltung des Gebietes erforderlich.

### Stromversorgung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die Westnetz GmbH mitgeteilt, dass zur Belieferung des Baugebietes mit elektrischer Energie die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich wird. Hierfür wird im Bebauungsplan die Lage der erforderlichen Transformatorenstation mit einem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet. Eine weitere Konkretisierung zur Abgrenzung der Flächen für die Anlage sowie der Eigentumsverhältnisse erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes OOWV zu sichern.

### Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal gesammelt und über das Kita-Gelände und im Seitenbereich der Retentionsanlage in südliche Richtung zum vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Steinfelder Straße südwestlich des Plangebietes abgeleitet. In der „Steinfelder Straße“ ist ein Schmutzwasserkanal DN 200 mit ausreichender Tiefenlage vorhanden, um im Freigefälle den geplanten Schmutzwasserkanal anzuschließen. Um einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation zu erleichtern, wurde im Bereich des Kreisverkehrs bereits eine Haltung in die Straße „Holte“ berücksichtigt. Es erfolgt ein Anschluss an die Kläranlage des OOWV.

### Niederschlagswasser

Im Vorfeld der Erschließungsplanung wurde durch das rasteder erdbaulabor im März 2019 ein Geotechnischer Bericht erstellt. Nach den Bohrergebnissen stehen im Untersuchungsbereich überwiegend feinsandige Schluffe an. Aufgrund der wenig durchlässigen Schluffe ist eine Versickerung von Oberflächenwasser am Standort nicht möglich.

Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Erschließung ist die Zielvorgabe der Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes und damit verbunden den möglichst weitgehenden Erhalt der Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung) sowie die Stärkung der städtischen Vegetation (Verdunstung) als Bestandteile der Infrastruktur. Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber abwasserbetonten Entwässerungskonzepten reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.

Aufgrund des angetroffenen Bodens (Lößlehm) ist eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse nicht möglich (s. Bodengutachten). Grundsätzlich ist im Rahmen der Erschließung daher eine Sammlung und Ableitung der Oberflächenabflüsse erforderlich.

Die derzeitige Oberflächenentwässerung erfolgt oberflächlich entsprechend dem natürlichen Geländegefälle in westliche Richtung zu einem Graben östlich und parallel zur Straße „Holte“. Von dort wird das Oberflächenwasser über einen vorhandenen Grabeneinlauf am südwestlichen Rand des Plangebiets in eine vertiefte Freifläche zwischen der „Steinfelder Straße“ und der Straße „Holte“ geleitet. Die vertiefte Freifläche ist Bestandteil der vorhandenen Regenwasserkanalisation. Neben mehreren Zulaufkanälen aus der Regenwasserkanalisation befindet sich im südwestlichen Bereich der Freifläche wiederum ein Ablauf in die Regenwasserkanalisation. Über den Ablauf in die Regenwasserkanalisation wird das Oberflächenwasser weiter in Richtung Süden abgeleitet.

Aufgrund der Hanglage ist für die Oberflächenentwässerung eine Zweiteilung im Gebiet erforderlich.

#### Nördlicher Bereich (Zufahrt Straße „Holte“ und WA 4 und WA 5 mit Stichstraße)

Das Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken jeweils zu retendieren (Rückhaltung) und darf nur gedrosselt dem Regenwasserkanal zugeleitet werden (Drosselabflusssspende im Mittel 1,5 l/(s\*ha). Das Oberflächenwasser der Straße wird ebenfalls in einem Staukanal oder gleichwertiger Retentionsanlage zurückgehalten und insgesamt gedrosselt dem vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße „Holte“ zugeleitet.

#### Südlicher Bereich (südlich Zufahrt Straße „Holte“ einschließlich Kita-Gelände)

Das Oberflächenwasser wird über Regenwasserkanalisationen gesammelt und zu einem zentralen Regenrückhaltebecken (RRB) am Tiefpunkt im westlichen Bereich des Plangebiets abgeleitet. In dem zentralen Regenrückhaltebecken werden die Oberflächenabflüsse retendiert und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der Vorflut zugeleitet.

Als Regenspende werden die Niederschlagshöhen und -spenden gemäß KOSTRA-Katalog 2020 (Jan. 2023) für die Stadt Damme (Spalte 119, Zeile 106) zu Grunde gelegt.

Die Rückhaltung wird für ein 10-jährliches Regenereignis und einer Abflusssspende von im Mittel 1,5 l/(s\*ha) dimensioniert, Grundlage der Dimensionierung ist das Arbeitsblatt der DWA-A 117. Die Größenordnung ergibt sich aus dem Oberflächenzufluss aus der Regenwasserkanalisation und der erforderlichen Drosselung des Abflusses auf die natürliche Abflussmenge der angeschlossenen Plangebietsfläche. Weiterhin maßgebend ist für die Dimensionierung des Beckens die Schutzbedürftigkeit der unterliegenden Gebiete. Unter Beachtung der DWA-A 102 hinsichtlich der Erfordernis einer möglichen Regenwasserbehandlung ist für dieses Plangebiet keine gesonderte Regenwasserbehandlung notwendig (Einstufung der Flächenarten in Kategorie I, gemäß Tabelle A.1).

Die genaue Oberflächenentwässerungsplanung wird im Bauentwurf zur Erschließungsplanung und im Wasserrechtsantrag aufgezeigt und mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Vechta abgestimmt.

Bei Starkregenereignissen wird das Wasser von der Straße und vom südlichen Wendehammer nicht komplett unterirdisch abzufangen sein und daher wird oberflächlich eine 3,5 m breite Abflussmöglichkeit zum Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Bei Starkregenereignissen und geeigneten Witterungsverhältnissen ist von den östlich gelegenen Ackerflächen mit dem Gebiet zulaufendem „Hangwasser“ zu rechnen, so dass an den möglicherweise

betroffenen Grundstücken Vorsorge gegen Wasserschäden getroffen wird. Aufgrund der möglichen stärkeren Zuflüsse im nördlichen Planbereich wird auf der Ostseite des Plangebietes eine Entwässerungsfläche festgesetzt, die in der Hand der Stadt Damme verbleibt und in der eine Ausmuldung zur geordneten Ableitung von Wasser in nördliche Richtung führen wird. Die Mulde mündet in einem Bereich, der ebenfalls ausgemuldet wird und der der gepufferten oberflächigen Ableitung des gesammelten Hangwassers in den Straßenseitengraben der Straße Holde dient, in dem das Hangwasser auch bisher abläuft.

#### Abfallentsorgung

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

### **B.8 Altlasten**

---

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung sind der Stadt Damme keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### **B.9 Archäologie/Bodendenkmale**

---

Im gesamten Plangebiet wurden archäologische Grabungen durchgeführt und abgeschlossen, bei denen mehrere Funde gemacht wurden. Die Funde wurden gesichert und diese werden in Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde in der Stadt Damme gelagert bzw. gezeigt.

## C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beschließt die Stadt Damme eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Nds. Bauordnung.

### Dachmaterial / Dachgestaltung

Die Gebäude am Stadtrand von Damme sind hauptsächlich durch Sattel- und vereinzelt Walmdächer geprägt, die weit überwiegend mit Dachpfannen gedeckt sind und welche die üblichen Dachneigungen aufweisen. Nur vereinzelt sind Flachdächer vorzufinden. Zur besseren Einbindung der zukünftigen Gebäude in die Umgebung und um am Ortsrand ein harmonisches Siedlungsbild zu erhalten, werden Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Vorgaben entsprechen zudem den „Örtliche Bauvorschriften“ wie sie in vergleichbaren Bereichen am Ortsrand der Stadt Damme häufig gelten.

Es wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes für Hauptbaukörper Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 48° zulässig sind. Damit werden nicht nur traditionelle, sondern auch moderne Bauformen ermöglicht.

Geneigte Dächer sind nur mit Materialien mit roten und schwarzen Farbtönen zulässig. Ergänzend zu den traditionellen roten Ziegelfarben für die äußere Gestaltung der Gebäude wird auch eine dunklere Dacheindeckung zugelassen, da Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern heute üblich bzw. oft auch erforderlich sind und damit das rote Dach kaum noch in Erscheinung tritt. Ausgeschlossen werden sollen aber andere auffallende Farben, die nicht in die Landschaft passen. Glasierte Dacheindeckungen entsprechen ebenfalls nicht der ortsüblichen Eindeckung und sind daher unzulässig. Photovoltaikanlagen, die auch glänzen können, sind hier allerdings nicht gemeint. Die örtlichen Bauvorschriften zum Dachmaterial gelten zudem nicht für Dachbegrünungen. Diese sind inzwischen auch auf stärker geneigten Dächern immer häufiger anzutreffen und sollen durch die Vorgaben zur Dachgestaltung nicht verhindert werden, da diese einen wünschenswerten Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes leisten können.

Damit Dachausbauten das Gebäude nicht zu sehr dominieren, sondern sich im Verhältnis zum restlichen Gebäude zurücknehmen, wird festgesetzt, dass Dachausbauten (Dacheinschnitte und Dachgauben) nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches ab 35° zulässig sind. Der Abstand der Dachausbauten zum Giebel muss dabei mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachausbauten darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachausbauten in der zweiten Dachebene (Spitzboden) sind unzulässig; ansonsten muss der vertikale Abstand zur Firstlinie mindestens 1,00 m betragen.

Um eine harmonische Gestaltung des Plangebietes zu erreichen, sind zusammenhängende Gebäude (z. B. Doppel oder Reihenhäuser) nur mit einer einheitlichen Dachneigung zulässig. Sie sind zudem hinsichtlich der Gestaltung und des Materials aufeinander abzustimmen.

Die im Plangebiet getroffenen Regelungen zur Dachgestaltung beschränken die Eigentümer nicht übermäßig in ihren Gestaltungswünschen. Das festgesetzte Farbspektrum ist weit gefasst und umfasst typische Dachfarben. Neben dem klassischen naturroten bis rotbraunen Dacheindeckungen sind auch moderne anthrazitfarbene Dacheindeckungen möglich, wodurch sich insbesondere Solaranlagen gut in

die Dachlandschaft einfügen lassen. Zudem ist auch bei der vorgegeben Dachneigung noch eine Vielzahl von Dachformen möglich. Somit können die Bauherren trotz der örtlichen Bauvorschriften weiterhin eine individuelle Gestaltung realisieren.

#### Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Gestaltung der Vorgartenbereiche mit Stein- und Kiesflächen wird beschränkt. Die Stein- und Kiesbeete in Verbindung mit Stellplätzen, oder Zufahrten zu Garagen sowie der öffentlichen Straßenfläche führen zur Verödung der Gärten. Dadurch entstehen sog. „Steinwüsten“. Die versiegelten Flächen heizen zudem das Stadtklima auf, wirken nicht als Staubfilter und bilden wenig Lebensraum für Insekten. Ein bepflanzter Garten lockert hingegen das Straßenbild auf. Es wird durch die Pflanzen zudem Sauerstoff produziert und durch die Verdunstung wird die Umgebungsluft gekühlt. Gleichzeitig wirken die Pflanzen luftreinigend und bieten den unterschiedlichen Tierarten einen Lebensraum.

#### Einfriedung

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Damme in einem Übergangsbereich zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen und den Siedlungsbereichen Dammes. Um dieser Funktion als Übergangsbereich gerecht zu werden, soll das Plangebiet insgesamt durchgrünt werden. Seit einiger Zeit sind zudem immer wieder verschiedene Beispiele von hohen Einfriedungen durch Flechtzäune aber auch aus massivem Mauerwerk vorzufinden. Dies bringt eine andere, abweisende Qualität in das Ortsbild, das sonst durch offene Vorgärten und überwiegend niedrige Einfriedungen mit Übergängen von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen geprägt ist. Da jedoch auch verständlich ist, dass sich Nutzer insbesondere von Grundstücken, deren Südseite zur Straße orientiert ist, eine gewisse Privatsphäre wünschen, soll eine hohe Abschirmung nur mit lebenden Hecken erfolgen, die eher einem Vorgartencharakter entsprechen und zur Begrünung des Straßenraumes beitragen. Daher wird in den Örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass Vorgärten zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Hecke aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von maximal 1,20 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse eingefriedet werden dürfen. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.

#### Ordnungswidrigkeiten

Um Abweichungen von den Örtlichen Bauvorschriften ahnden zu können, ist es erforderlich, innerhalb des Satzungstextes mitzuteilen, dass es sich hierbei um Ordnungswidrigkeiten handelt. Aus diesem Grund wird in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, dass ordnungswidrig handelt, wer den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt und dass Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden können.

## D UMWELTBERICHT

### D.1 Einleitung

#### D.1.1 Kurzdarstellung der Planung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 „Holter Kapelle“ soll östlich der Gemeindestraße „Holte“ überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, in dem neben einem klassischen Ein- bis Zweifamilienhausgebiet auch eine verdichtete Bebauung mit Reihenhäusern und Mehrfamilienwohnen zugelassen werden soll. Darüber hinaus ist eine Fläche für den Gemeinbedarf, auf der eine Kindertagesstätte errichtet werden soll, vorgesehen. Zudem werden Flächen für die Verkehrserschließung, Regenwasserrückhaltung und für die erforderlichen aktiven Lärmschutzeinrichtungen festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha.

#### D.1.2 Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung

Ziele	Berücksichtigung bei Planung
<b>BauGB</b> Menschenwürdige Umwelt sichern, natürliche Lebensgrundlagen schützen, Erhalt und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Verringerung der Inanspruchnahmen von Fläche für bauliche Nutzung, Vermeidung von Bodenversiegelung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, Vermeidung von Emissionen, Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Schutz von Kultur und Sachgütern	Das Plangebiet ist Teil eines nachhaltigen Entwicklungskonzeptes für die wohnbauliche Entwicklung Dammes (vgl. 25. Änderung des Flächennutzungsplanes).  Vermeidungsmaßnahmen: Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers im Plangebiet, Festsetzung von maximalen Trauf- und Gebäudehöhen, Festsetzung von aktiven und passiven Maßnahmen zum Schallschutz, Durchgrünung des Plangebietes durch Anpflanzungen, Untersuchungen zu möglichen Bodenfundten vor Umsetzung der Planung  Externe Kompensationsmaßnahmen im Flächenpool „Hackemoor“
<b>BImSchG inkl. Verordnungen</b> Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre und der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen	In dem Plangebiet ist Verkehrslärm ausgehend von der westlich verlaufenden Kreisstraße zu erwarten. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden die am stärksten von Lärm beeinträchtigten Bereiche von einer Bebauung freigehalten. Zudem werden Maßnahmen zum aktiven Schallschutz (Lärmschutzwand) sowie zum passiven Schallschutz (schalltechnische Maßnahmen an Gebäuden) festgesetzt.
<b>BNatSchG - NNatSchG</b> Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung von Natur und Landschaft, Berücksichtigung des Artenschutzes	Durch die Inanspruchnahme von Eschböden sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

<p><b>BBodSchG - BBodSchV</b> Schutz und Wiederherstellung des Bodens in seiner Funktion im Naturhaushalt, Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen</p>	<p>Das Plangebiet ist allerdings Teil eines Konzeptes der Stadt Damme für die zukünftige wohnbauliche Entwicklung. Die Stadt Damme stellt daher die Belange des Bodenschutzes hinter die Neuausweisung weiterer Wohngebiete und die Festsetzung von Flächen für einen neuen Kita-Standort zurück, um auch in Zukunft auf die starke Nachfrage nach Wohngrundstücken und den steigenden Bedarf an Kitaplätzen reagieren zu können.</p> <p>Aus artenschutzrechtlicher Sicht stehen der Umsetzung des Bebauungsplanes keine offensichtlichen Gründe entgegen, wenn umliegende Gehölze bei der Umsetzung geschützt werden.</p> <p>Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Aufwertungen in einer Sammelkompensationsmaßnahme (Flächenpool „Hackemoor“) ausgeglichen.</p>
<p><b>WHG</b> Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, Umgang mit Niederschlagswasser, Schutz der Überschwemmungsgebiete</p>	<p>Im Geltungsbereich befinden sich weder Überschwemmungsgebiete gemäß § 115 (2) NWG noch Hochwasser-Risikogebiete gem. § 73 Abs. 1 S. 1 WHG.</p> <p>Für die Oberflächenentwässerung ist eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen, um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser gedrosselt abzuleiten.</p>
<p><b>NWG</b> Gewässerschutz zur Sicherung der ökologischen Funktion</p>	<p>Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.</p> <p>Für die Oberflächenentwässerung ist eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen, um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser gedrosselt abzuleiten.</p>
<p><b>NWaldLG</b> Wald ist zu schützen, zu mehren, nachhaltige Bewirtschaftung (Schutzfunktion, Nutzfunktion, Erholungsfunktion), Ordnung der Nutzung der freien Landschaft</p>	<p>Im Plangebiet und direkt benachbart befinden sich keine Waldflächen.</p>
<p><b>LROP</b> Prägende Siedlungsstrukturen erhalten, siedlungsnaher Freiräume erhalten und weiterentwickeln</p>	<p>Das Plangebiet besteht aus einer intensiv genutzten Ackerfläche, die von zwei Seiten bereits von Bebauung umgeben ist. Das Plangebiet bietet sich aufgrund seiner verkehrlich gut erreichbaren Lage im zentralen Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes sowie der vorhandenen ÖPNV Anbindungen und der damit verbundenen guten Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen und Versorgungsstrukturen für eine bauliche Nutzung an.</p>
<p><b>Schutzgebiete</b> FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete (Natura 2000), Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, geschützte Biotope</p>	<p>Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete in Form von Vogelschutzgebieten, FFH-Gebieten, Natur- und Landschaftsschutzgebieten, geschützten Landschaftsbestandteilen, Naturdenkmälern oder geschützte Biotope.</p>

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta stammt aus dem Jahr 2005. Die ihm zugrundeliegenden Bestandsaufnahmen gehen auf das Jahr 1996 zurück. In den Kartendarstellungen des Landschaftsrahmenplanes ist die Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte noch nicht dargestellt. Die darin getroffenen Zielkategorien können aber auch heute noch als Orientierung herangezogen werden.

Ziele des Landschaftsrahmenplanes	Berücksichtigung bei Planung
Zieltyp M Das Plangebiet liegt in einem Bereich in dem die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter deutlich eingeschränkt oder überlagert ist. Die Gebiete übernehmen Grundfunktionen für einzelne Naturgüter. In diesen Bereichen gilt die Mindestforderung des Naturschutzes, dass alle Nutzungen durch den Menschen umweltverträglich (nachhaltige Nutzung der Naturgüter) ausgeübt werden sollten.	Die Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches Dammes erfolgt somit in einem Bereich in dem die Leistungsfähigkeit bereits eingeschränkt ist. Ein Eingriff in schutzwürdige oder potenziell für Natur und Landschaft entwicklungsfähige Bereiche erfolgt somit nicht.

Landschaftsplan

Laut dem Landschaftsplan der Stadt Damme aus dem Jahr 1997 liegt das Plangebiet in keinem schützenswerten Bereich, sondern in einem Teil Dammes, in dem die Siedlungsentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht vergleichsweise unbedenklich ist.

**D.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen****D.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt****D.2.1.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)**

Laut Landschaftsrahmenplan des LK Vechta liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Einheit „Dammer Flotssand- und Sandergebiet“.

Biotoptypenkartierung/ Bewertung

Lebensräume ähnlicher Artenzusammensetzung und Ausprägung werden als Biotoptypen zusammengefasst. Die Differenzierung der Biotoptypen orientiert sich am entsprechenden Kartierschlüssel für Niedersachsen. Eine Biotoptypenkartierung wurde im Dezember 2019 erstellt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche, auf der bei der Bestandsaufnahme im Jahr 2019 Mais angepflanzt wurde und auf der sich keine Gehölze befinden. Seit den Kartierungen haben keine wesentlichen Änderungen im Plangebiet stattgefunden, sodass weiterhin von der darin beschriebenen Biotopausstattung auszugehen ist.

Die Bewertung des Plangebietes erfolgt in Anlehnung an das Osnabrücker Kompensationsmodell von 2016. In der nachfolgenden Tabelle sind zu den Biotoptypen jeweils die Flächengröße in m<sup>2</sup> und die

Wertstufe angegeben. Durch Multiplikation von Fläche mal Wertstufe ergibt sich der Flächenwert in auf m<sup>2</sup> bezogenen Werteinheiten.

Biotoptyp (Bestand: Dez 2019)		Fläche	Wertfaktor	Werteinheiten
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	WF	WE
11.1	Acker	27.663	1,2	33.196
	<b>Summe</b>	<b>27.663</b>		<b>33.196</b>

Innerhalb des gesamten Plangebietes wurden keine besonders geschützten Pflanzenarten, sowie Pflanzenarten des Anh. IV der FFH-Richtlinie oder der Roten Liste festgestellt.

Die Umgebung des Plangebietes besteht im südlichen und östlichen Bereich ebenfalls aus intensiv genutzten Ackerflächen. Westlich und nördlich des Plangebietes verläuft die Gemeinde Straße Holte. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Gehölzstrukturen. Direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich entlang des westlich des Plangebietes verlaufenden Grabens wenige Sträucher. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Gemeindestraße Holte verläuft eine Baumreihe mit alten Eichen.

#### Fauna

Das Plangebiet wurde im Jahr 2019 durch das Ingenieurbüro Himmel auf seine Bedeutung als Lebensraum für europäische Vogelarten unter besonderer Berücksichtigung der streng geschützten und ausgewählten europäischen Vogelarten untersucht und bewertet. Hierzu wurde im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Flächen im Zeitraum zwischen April und Juni 2019 eine stichprobenhafte Brutvogelkartierung durchgeführt. Durch die Untersuchungen wurden im Plangebiet keine Brutvögel nachgewiesen. Die Ackerfläche besitzt als Brutvogellebensraum damit keine Bedeutung.

In der Umgebung des Plangebietes wurden jedoch 14 Arten mit möglichen Brutrevieren festgestellt. Dabei handelt es sich sowohl um Offenlandarten, als auch an Gehölze gebundene Arten.

Da im Plangebiet keine geeigneten Strukturen für Fledermäuse oder Hirschkäfer vorhanden sind, wurde auf eine diesbezügliche Untersuchung verzichtet.

Seit den Untersuchungen im Jahr 2019 haben keine wesentlichen Änderungen im Plangebiet stattgefunden, sodass die Ergebnisse der Untersuchungen weiterhin herangezogen werden können.

#### Boden / Fläche

Das Geländeniveau liegt zwischen ca. 72 und 81 m ü. NHN. Die Fläche steigt in Richtung Osten deutlich an und fällt in Richtung der Straße Holte bzw. des Kreisverkehrs an der Steinfelder Straße ab.

Zum Schutz von Böden müssen die in § 2 BBodSchG genannten Bodenfunktionen erhalten werden, um schädliche Einwirkungen auf den Boden zu vermeiden. Im Folgenden werden die Bodenfunktionen in übergeordnete Kategorien gegliedert und jeweils anhand vorliegender Daten u.a. aus dem NIBIS Kartenserver bewertet.

Bodenfunktionen	Bewertung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit (Lebensraumfunktion) <i>Unter Lebensraumfunktion ist die Lebensgrundlage für Menschen und der Lebensraum</i>	Hinsichtlich der Lebensgrundlage für Menschen ist es wichtig, dass die Prüf- und Maßnahmenwerte der BBodSchV nicht überschritten werden, was hier nicht zu erwarten ist. Der derzeitige Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen wird durch

Bodenfunktionen	Bewertung
<i>für Tiere, Pflanzen sowie Bodenorganismen zu verstehen.</i>	<p>die Planung beeinträchtigt, allerdings ist die Eignung des Standortes für solche Gemeinschaften durch die derzeitige anthropogene landwirtschaftliche Nutzung ohnehin bereits eingeschränkt.</p> <p>Für das Ackerland sind in dem NIBIS Kartenserver folgende Daten verzeichnet: Bodenzahl/Ackerzahl: 44/47 (Datum: 11.11.1937) bzw. 46/49 (11.11.1937). Die Bodenfruchtbarkeit und damit auch die Ertragsfähigkeit werden als hoch bis sehr hoch eingestuft.</p>
<p>Besondere Standorteigenschaften (Lebensraumfunktion)</p> <p><i>Böden mit besonderen, in der Regel extremen Standorteigenschaften günstige Voraussetzungen für die Entwicklung besonders gefährdeter und daher schützenswerter Biotope aufweisen.</i></p>	<p>Laut NIBIS Kartenserver ist die bodenkundliche Feuchtestufe stark frisch/ mittel frisch.</p> <p>Die Summe der nutzbaren Feldkapazität ist laut dem NIBIS Kartenserver als hoch bis sehr hoch einzustufen.</p> <p>Im Plangebiet sind im Plangebiet überwiegend wenig durchlässige feinsandige Schluffe vorzufinden.</p> <p>Der Standort ist für spezialisierte Biotope nur bedingt eignet.</p>
<p>Naturnähe der Böden</p> <p><i>Naturnahe Böden zeichnen sich durch weitgehend unbeeinträchtigte Bodeneigenschaften aus.</i></p>	<p>Bezüglich der Naturnähe ist aufgrund der intensiven Ackernutzung von einer mittleren Wertigkeit auszugehen.</p>
<p>Böden mit Archivfunktion</p>	<p>In dem Gebiet befinden sich Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggeneschböden). Das Bodengutachten zeigt jedoch, dass im Plangebiet von unterschiedlichen Qualitäten des Plaggeneschbodens auszugehen ist.</p> <p>Es sind keine seltenen Böden oder Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung vorzufinden.</p> <p>Archäologische Funde wurden geborgen.</p>
<p>Ergebnis</p>	<p>Insgesamt kann insbesondere durch die kulturhistorische Bedeutung der Plaggeneschböden von einer hohen Schutzwürdigkeit der Böden ausgegangen werden.</p>

Die historische Landnutzung des Planungsraumes ist die Ackernutzung. Aufgrund der vorherrschenden, jahrzehntelang praktizierten intensiven landwirtschaftlichen Bodennutzung sind im Bereich der oberen Bodenhorizonte Veränderungen zu erwarten. Laut der Bodenübersichtskarte 1 : 50.000 (NIBIS-Kartenserver) liegt im Plangebiet der Bodentyp Mittlerer Brauner Plaggenesch unterlagert von Parabraunerde vor. Plaggeneschböden sind ein Zeugnis alter Bewirtschaftungsformen. Die Eschböden sind durch den anthropogenen Plaggenauftrag in ihrer Ertragsfähigkeit erheblich verbessert worden. Der geotechnische Bericht des rasteder erdbaulabors zeigt, dass der Mutterbodenauftrag im Plangebiet unterschiedlich stark ausgeprägt zu sein scheint, da die Höhe des Mutterbodens von 0,3 m im Norden des Plangebietes bis zu 0,8 m im östlichen Teil des Plangebietes reicht. Es ist somit auch von unterschiedlichen Qualitäten des Plaggeneschbodens auszugehen.

Im Plangebiet liegen bislang keine Versiegelungen vor. Durch archäologischen Grabungen haben im gesamten Plangebiet Eingriffe in das Bodengefüge stattgefunden.

### Grundwasser

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet mit stark wechselnden Wasserständen der Grundwasser Oberfläche (NIBIS® Kartenserver).

Die Grundwasserneubildungsrate wird vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie auf dem NIBIS® Kartenserver für den nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes mit 250 - 300 mm/a und für den mittleren Bereich mit Werten zwischen 100 und 250 mm/a angegeben. Nach der Hydrologischen Übersichtskarte 1:200.000 besteht ein hohes Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

### Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich des Plangebietes verläuft jedoch entlang der Gemeindestraße Holte ein Graben.

### Luft/Klima

Damme verfügt über ein ausgeglichenes Klima mit durchschnittlich 14°C im Sommer und 4°C im Winter. Über das Jahr beträgt die Durchschnittstemperatur 9°C.

Für die Schutzgüter Luft und Klima ist der Geltungsbereich von allgemeiner Bedeutung.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta ist ausgehend vom Dammer Bergsee eine Talung mit Kalt-/ Frischlufttransport in Richtung Südosten angegeben. Solch kühle Luftströmungen, können in heißen, windstillen Sommernächten die Lebensqualität in Siedlungsräumen erhöhen. Sie werden dadurch in Bewegung gesetzt, dass die kühlere und feuchtere Luft ein höheres spezifisches Gewicht hat, als die heiße Luft. Bei hinreichendem Geländegefälle schiebt sich dann die kühle Luft von der Höhe unter die heiße Luft im Tal. Diese Luftströmungen sind wahrscheinlich durch die Bebauung im Bereich Auwinkel bereits stark beeinträchtigt.

### Landschaft

Das Plangebiet ist Teil einer größeren zusammenhängenden Ackerfläche, die sich weiter in Richtung Süden und Osten erstreckt. Östlich des Plangebietes beginnt ein überwiegend mit Äckern geprägter, leicht hügeliger Landschaftsraum, in dem sich nur vereinzelt Baumreihen oder verstreut einzelne Hofstellen befinden. Die Ackerflächen südlich erstrecken sich bis zu den Siedlungsbereichen Osterdammes. Laut dem Landschaftsplan liegt das Plangebiet in keinem schützenswerten Bereich, sondern vielmehr in einem Teil Dammes, in dem die Siedlungsentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht vergleichsweise unbedenklich sei.

#### D.2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase können in der vorbereitenden Bauleitplanung und für einen Angebotsbebauungsplan nur eingeschränkt berücksichtigt werden, da Art, Umfang und Zeitpunkt von konkreten Bauvorhaben nicht bekannt sind. Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands handelt es sich daher in der Regel um eine Worst-Case-Betrachtung.

### Biotope

Im Zuge der Umsetzung der Planung werden baubedingt bereits in der Bauphase sowohl durch die Anlage von Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen als auch durch Bauaktivitäten von Maschinen und Fahrzeugen beeinträchtigt. Die Lebensraumqualität für Pflanzen wird in den bislang unbebauten und unversiegelten Flächen überformt bzw. zerstört.

Aus der dauerhaften Inanspruchnahme und Veränderung des Plangebietes und der Versiegelung durch die entstehende Bebauung resultiert anlagen- und betriebsbedingt ein Funktionsverlust des Biototyps Acker. Durch die Entfernung und die Überbauung von Ackerflächen sind allerdings nur Biotope von geringer Wertigkeit betroffen.

Auf den nicht bebauten Flächen ist mit der Anlage von modernen Hausgärten zu rechnen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen eine Durchgrünung des Plangebietes durch vor. Dazu werden Anpflanzungen von Laubbäumen auf den privaten Baugrundstücken und im Bereich von Stellplatzanlagen festgesetzt. Zudem sind Dächer mit einer Neigung bis 20 Grad zu begrünen und Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur in Form von Hecken zulässig.

Entlang der südlichen und westlichen Grenze des Plangebietes ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Eine solche technische Anlage nimmt in der Regel nicht die gesamte Fläche ein. Es verbleiben auch noch Grünanteile. Es wird angenommen, dass maximal 2/3 der dafür vorgesehenen Fläche durch die Lärmschutzwand und ggf. erforderliche Stützsysteme in Anspruch genommen werden. Unabhängig von Festsetzungen zur Gestaltung der Grünfläche ist zu erwarten, dass sich diese Fläche vergleichbar mit den Seitenstreifen der Verkehrsflächen als Scher- und Trittrasen entwickelt. Da die Flächen entlang einer Lärmschutzwand jedoch in der Regel seltener gemäht bzw. betreten werden als ein solches Straßenbegleitgrün, wird sich diese Fläche geringfügig wertvoller entwickeln.

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen werden im Plangebiet zum Teil relativ großzügig mit einer Breite von bis zu 13 m festgesetzt. Dadurch bietet sich im Straßenraum die Möglichkeit neben Straßenbegleitgrün auch Anpflanzungen mit Straßenbäumen vorzunehmen.

### Fauna

Da bei der Untersuchung des Plangebietes keine Brutvogelreviere festgestellt wurden, gehen somit bei der Umsetzung der Planung keine Brutreviere von Vögeln verloren.

Da die potenziellen Brutgebiete der angetroffenen Arten nahe am Plangebiet liegen, kann es durch die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Baumaßnahmen neben der Zerstörung von Brutgebieten auch zu vorübergehenden Störungen von Brutvögeln in angrenzenden Flächen kommen. Während der Bauarbeiten werden akustische und visuelle Störreize durch Baumaschinen und Baufahrzeuge sowie durch die Bauarbeiter ausgelöst, die eine Scheuchwirkung auf einzelne Vogelarten in der Umgebung des Plangebietes ausüben können. Eine erhebliche Beeinträchtigung, die mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen einhergeht, ist nicht zu erwarten. Die Arten können in umgebenden Flächen ausweichen und die Habitate nach der Baumaßnahme wieder nutzen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht stehen der Umsetzung des Bebauungsplanes keine offensichtlichen Gründe entgegen, wenn die Gehölze am Graben entlang der Gemeindestraße Holte erhalten und ausreichend vor Schädigungen geschützt werden.

### Boden / Fläche

Bodenaustausch und Versiegelung zerstören die Bodengenese in den geplanten Bauflächen. Dabei verliert der neu versiegelte Boden seine Funktionen für den Naturhaushalt, u. a. als Standort für Flora und Fauna, Filterfunktionen. Durch die Inanspruchnahme von Eschböden sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten.

Das Maß der zulässigen Versiegelung in den Baugebieten wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 im WA 1 und WA 2 bzw. 0,4 im WA 3, WA 4 und WA 5 auf das erforderliche Maß begrenzt. Insgesamt ist zusammen mit den Straßenverkehrsflächen und den Lärmschutzanlagen eine Versiegelung von ca. 15.246 m<sup>2</sup> möglich. Jedoch verbleiben auch bei Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen, wie die Begrenzung der GRZ oder Festsetzungen von Anpflanzmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

### Grundwasser

Im Vorfeld der Erschließungsplanung wurde durch das rasteder erdbaulabor im März 2019 ein Geotechnischer Bericht erstellt. Nach den Bohrergebnissen stehen im Untersuchungsbereich überwiegend feinsandige Schluffe an. Aufgrund der wenig durchlässigen Schluffe ist eine Versickerung von Oberflächenwasser am Standort nicht möglich.

Im westlichen Teil des Plangebietes ist eine Fläche für die Oberflächenentwässerung mit einer Regenerwasserrückhaltung festgesetzt, um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser gedrosselt abzuleiten.

### Oberflächenwasser

Der westlich des Plangebietes verlaufende Graben liegt außerhalb des Plangebietes. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht zu erwarten. Bei Starkregenereignissen mit bestimmten Wetterlagen kann vermehrt Hangwasser Richtung Plangebiet gelangen, das an dessen Rand nach Norden abgeführt wird.

### Luft/Klima

Die Bebauung des Geltungsbereiches führt zu stärkeren Temperaturschwankungen, weil sich die Luft über versiegelten Flächen in Folge von Sonneneinstrahlung stärker erwärmt als über Flächen, die von Vegetation bedeckt sind. Mit den Festsetzungen zu Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken und Stellplatzanlagen, den Festsetzungen zu Dachbegrünungen sowie der Örtlichen Bauvorschrift, wonach Schottergärten unzulässig sind und Einfriedungen zur Straßenverkehrsfläche in Form von Hecken zu erfolgen haben, wird eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht. Die damit verbundenen Verschattungen sowie die mit den Laubgehölzen verbundene Verdunstungskälte können dazu beitragen die Erwärmung des Stadtklimas zu minimieren.

### Landschaft

Die Umsetzung der Planung führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes am östlichen Stadtrand von Damme. Infolge dieser Bauleitplanung werden städtische Strukturen im nordöstlichen Teil Dammes erweitert. Allerdings reichen im nördlichen Anschluss an den Änderungsbereich bereits die Wohngebiete Auwinkel und Holte in die Landschaft hinein. Kleinräumig, auf den Änderungsbereich und seine nahe Umgebung bezogen, wird sich das Landschaftserleben erheblich verschlechtern, insbesondere

auch aufgrund der 5 m hohen Lärmschutzwände. Bei großräumiger Betrachtung werden sich die neuen Bauflächen allerdings in die Stadtrandsilhouette einfügen.

### D.2.1.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

#### Vermeidung/Verringerung

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dürfen durch den mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriff nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt werden. Die Vermeidung von Beeinträchtigungen ist somit ein vorrangiges Ziel. Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung der durch die geplanten Baumaßnahmen entstehenden Beeinträchtigungen dargestellt.

Die wichtigsten Vermeidungsmaßnahmen zum Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zum Erhalt von Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sind:

- Begrenzung der Bauhöhen (in Abhängigkeit von der Dachform)
- Inanspruchnahme von Biotoptypen mit geringer Wertigkeit
- Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Anpflanzungen von Laubbäumen auf den privaten Grundstücken
- Anpflanzungen von Laubbäumen im Bereich von Stellplatzanlagen
- Dachbegrünungen auf Dächern mit einer Neigung von weniger als 20 Grad
- straßenseitige Einfriedung in Form von Hecken
- Beschränkung von Stein- und Kiesflächen in den Vorgärten

Während der Baumaßnahmen im Plangebiet sollten die an das Plangebiet angrenzenden Gehölze am Graben entlang der Gemeindestraße Holte erhalten und ausreichend vor Schädigungen geschützt werden um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist hierzu ein entsprechender Hinweis enthalten.

#### Eingriffsbilanzierung

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 18 Abs. 1 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden. Hierzu ist eine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

Um zu ermitteln, in welchem Umfang darüber hinaus Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind, erfolgt eine Eingriffsbilanzierung in Anlehnung an das Osnabrücker Kompensationsmodell von 2016.

Durch die Ermittlung des Flächenwerts vor und nach dem Eingriff lässt sich die ökologische Wertverschiebung (Kompensationswert) im Plangebiet abbilden. In der folgenden Tabelle sind dafür in den für die Eingriffsbilanzierung relevanten Flächen die Biotoptypen im Plangebiet in dem Zustand aufgeführt der anzunehmen ist, wenn die Baurechte vollständig ausgeschöpft werden (Planung).

<b>Biotoptyp</b>	<b>Planung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Werteinheiten</b>
<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>WF</b>	<b>WE</b>
13.1.1	Verkehrsfläche (OVS) ( Verkehrsfl. 80%)	2.993	0,0	0
12.1	Scher- und Trittrassen (GR) (Verkehrsfl. 20%)	748	0,8	599
13	Gebäude/Versiegelte Fläche (O) (60 % WA3,4,5 Kita)	8.385	0,0	0
12.6.4	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)(40% WA3,4,5 ,Kita)	5.590	1,0	5.590
13	Gebäude/Versiegelte Fläche (O) (45 % WA1 und WA2)	3.223	0,0	0
12.6.4	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)(55% WA1 und WA2)	3.939	1,0	3.939
13.14	Regenrückhaltebecken (OW)	1.817	1,0	1.817
13.16.4	Sonstige Mauer/Wand (OMX) Lärmschutzwand (2/3 der öffentlichen Grünfläche)	645	0,0	0
12.1	Scher- und Trittrassen (GR) (1/3 der öffentlichen Grünfläche)	323	0,9	291
	<b>Summe</b>	<b>27.663</b>		<b>12.235</b>

Kompensationsdefizit	-20.960
----------------------	---------

Die Summe der Werteinheiten für den Bestand beträgt 33.196 Werteinheiten (vgl. Kapitel D 2.1.1 Bestandsaufnahme).

Nach der Berechnung hat die Fläche nach der Umsetzung der Planung einen um 20.960 Einheiten geringeren Wert (bezogen auf m<sup>2</sup>), die außerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

#### Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die Stadt Damme wird die Aufwertung in einer Sammelkompensationsmaßnahme durchführen.

Zur externen Kompensation wird auf Werteinheiten aus dem Flächenpool „Hackemoor“ der Nds. Landesforsten in der Gemeinde Bramsche (Gemarkung 3330, Flur 3, Flurstück 38) zurückgegriffen. Im Bereich des Flächenpools „Hackemoor“ soll ein bisheriger Kiefern-, Fichten- und Douglasienforst in einen Laubwald (vorwiegend Buchen und Eichen) umgewandelt werden, in dem eine Bewirtschaftung nach forstlichen Kriterien unterbleibt. Darüber hinaus werden im Bereich der Kompensationsmaßnahmen im geringfügigen Umfang auch Grünlandflächen geschaffen.

### D.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

#### D.2.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

##### Verkehrslärm

Im Plangebiet ist der von den umliegenden Straßen ausgehende Verkehrslärm für die zukünftigen Bewohner auf seine negative Auswirkung auf den Menschen und seine Gesundheit zu überprüfen. Dabei handelt es sich um die Steinfelder Straße (Landesstraße 846), die geplante Entlastungsstraße südlich des Plangebietes sowie die Gemeindestraßen Holte und Wellenweg.

Hierzu wurde im Januar 2020 durch die Itap GmbH (Institut für technische und angewandte Physik) eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Den schalltechnischen Berechnungen liegt ein Prognosewert für das Jahr 2030 zur Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen zugrunde.

In einer frühzeitigen Berechnung hat sich gezeigt, dass für eine wohnbauliche Nutzung des Plangebietes aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. In Abstimmung mit der Stadt Damme wurde aus diesem Grund bei den Berechnungen eine 5 m hohe Lärmschutzwand entlang der östlichen und südlichen Grenzen des Plangebietes berücksichtigt.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde errechnet, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) gegenüber Verkehrslärm (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts), unter Berücksichtigung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5 m, an den untersuchten Immissionsorten im Erdgeschoss (2 m Höhe), im ersten Obergeschoss (OG) (4,8 m Höhe) und im zweiten OG (7,6 m Höhe) zum Teil überschritten werden. Die Orientierungswerte werden in einem Abstand von 3 m im Erdgeschoss um etwa 1 dB(A) tags und nachts, im 1. OG etwa 4 dB(A) tags und nachts und im 2. OG um etwa 9 dB(A) tags und nachts überschritten.

Im Zusammenhang mit der geplanten Entlastungsstraße südlich des Plangebietes ist zudem zu prüfen, ob im Plangebiet auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten werden. Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsgrenzwerte im Erdgeschoss vollständig eingehalten werden und im 1. OG in einem Abstand von etwa 4 - 5 m zur festgesetzten Grünfläche noch eingehalten werden. Im 2. OG werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV jedoch zum Teil erst in einem Abstand von ca. 25 bis 30 m eingehalten.

Die genauen Eingangsdaten und die Ergebnisse der Berechnungen in Form von Lärmkarten mit Isolindarstellung sind im Gutachten zu finden.

#### Geruchsimmissionen

Der Außenbereich der Stadt Damme ist besonders durch die Ansiedlung von Tierhaltungsanlagen (Intensivtierhaltung) geprägt. Deswegen ist bei jeder Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Siedlungszwecke die jeweilige Geruchssituation im Planungsraum zu berücksichtigen.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungsanlagen. Dabei handelt es sich um einen Betrieb westlich des Plangebietes an der Kreisstraße 272 Bokern und zusätzlich um mehrere Betriebe südlich des Geltungsbereiches, auf Höhe der Lembrucher Straße. Nachteilige Auswirkungen im Planungsgebiet durch landwirtschaftliche Tierhaltung können somit nicht ausgeschlossen werden.

Zur Überprüfung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurde im September 2023 (ergänzt Feb. 2024) von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein Immissionsschutzgutachten erstellt, in dem die in der Umgebung vorhandenen Tierhaltungsanlagen berücksichtigt wurden. Das Gutachten zeigt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten  $\leq 7\%$  der Jahresstunden liegen. (siehe Abb. 8 in der Begründung)

#### Gewerbelärm

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung befinden sich keine störenden Gewerbebetriebe, so dass auch nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen ist.

### D.2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

#### Verkehrslärm

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, ob die Nutzung der Flächen trotz Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 städtebaulich gerechtfertigt werden kann und inwieweit aktive oder passive Maßnahmen zur Reduzierung der Beeinträchtigungen beitragen können.

Auf die Nutzung des Plangebietes für Wohnzwecke aus Gründen des Immissionsschutzes wird nicht verzichtet, da die Fläche aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum, der bereits zum Teil vorhandenen Erschließung sowie dem Anschluss an vorhandene Wohngebiete sonst städtebaulich gut für diese Nutzung geeignet ist.

Um das Plangebiet vollständig Nutzungen zu können, hat sich die Stadt Damme für die Errichtung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen entlang der südlichen und westlichen Grenzen des Plangebietes entschieden. Darüber hinaus werden in den Allgemeinen Wohngebieten die Bereiche, in denen die Immissionsgrenzwerte auch im ersten Obergeschoss nicht eingehalten werden, nicht als überbaubare Flächen ausgewiesen. Zudem wird in den Bereichen, in denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im zweiten Obergeschoss überschritten werden, festgesetzt, dass hier nur eine maximal eingeschossige Bebauung zulässig ist.

Trotz der vorgesehenen 5 m hohen Lärmschutzeinrichtung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet zum Teil überschritten. Durch die Festsetzung von passiven Maßnahmen zum Schallschutz bzw. eine entsprechende Anordnung der Aufenthaltsräume kann in den Gebäuden für den notwendigen Schallschutz gesorgt werden. So können gerade für die Nachtzeit Wohn- und Schlafräume durch bauliche Maßnahmen effektiv gegen Lärmeinwirkungen geschützt werden, sodass die Überschreitung der oben genannten Orientierungswerte zur Nachtzeit vertretbar ist.

Die Außenwohnbereiche der Allgemeinen Wohngebiete sind durch die Errichtung der 5 m hohen Lärmschutzeinrichtung ausreichend geschützt. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind hierfür nicht erforderlich.

Durch die Entwicklung eines neuen Wohngebietes und einer Kindertagesstätte wird der Ziel- und Quellverkehr in den beplanten Bereich zu nehmen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die vorhandene Wohnbebauung liegen aber in einem Bereich, der nicht über das für ein Wohngebiet übliche und verträgliche Maß hinausgeht.

#### Geruchsmissionen

Die Richtwerte der TA-Luft für Allgemeine Wohngebiete (10 % der Jahresstunden) werden im gesamten Plangebiet nicht überschritten.

Das Plangebiet liegt in einem ländlich geprägten Bereich, in dem es häufig zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt. Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen, die Tierhaltung sowie durch die Bewirtschaftung und Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z.B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Diese Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und sind von den Anwohnern und den Nutzern der geplanten Kita zu tolerieren.

### Bauphase

Während der Bauphase ist temporär u. a. mit Baulärm durch Maschineneinsatz und Baufahrzeuge, Erschütterungen durch Tiefbauarbeiten sowie das damit einhergehende Aufkommen von Stäuben und Gerüchen innerhalb des Plangebietes und in den angrenzenden Bereichen zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind als insgesamt nicht erheblich einzustufen. Es ist zudem davon auszugehen, dass die einschlägigen Arbeitsschutzrichtlinien und die gesetzlich vorgegebenen Ruhezeiten eingehalten werden, so dass keine erheblichen Auswirkungen während der Bauphase zu verzeichnen sind.

#### D.2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan wird entlang der südlichen und westlichen Grenzen des Bebauungsplanes eine 5 m hohe Anlage für einen aktiven Schallschutz festgesetzt.

Im Zuge der schalltechnischen Berechnungen wurden Lärmpegelbereiche herausgearbeitet, die sich auf eine relative Aufpunkthöhe von 4,8 m über Grund bzw. 7,6 m über Grund beziehen. Damit werden Immissionsorte auf Höhe des im WA 1 zulässigen 1. OG Geschosses und dem im WA 2, WA 3, WA 4 und WA5 zulässigen 2. OG berücksichtigt. Die Flächen, die innerhalb des Lärmpegelbereiches III liegen, werden im Bebauungsplan als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt, in denen Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz vorzusehen sind. Darüber hinaus werden in den Allgemeinen Wohngebieten die Bereiche, in denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht eingehalten werden, nicht als überbaubare Flächen ausgewiesen, bzw. eine Bebauung im 2. OG nicht zugelassen.

### D.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

#### D.2.3.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Nach Informationen der Stadt Damme befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Umgebung keine Baudenkmäler.

Laut der Bodenübersichtkarte 1 : 50.000 (NIBIS-Kartenserver) liegt im Plangebiet der Bodentyp Mittlerer Brauner Plaggenesch unterlagert von Parabraunerde vor. Plaggeneschböden sind ein Zeugnis alter Bewirtschaftungsformen. Die Eschböden sind durch den anthropogenen Plaggenauftrag in ihrer Ertragsfähigkeit erheblich verbessert worden.

Im gesamten Plangebiet wurden archäologische Grabungen durchgeführt und abgeschlossen, bei denen mehrere Funde gemacht wurden. Die Funde wurden gesichert und diese werden in Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde in der Stadt Damme gelagert bzw. gezeigt.

#### D.2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Sicherung der archäologischen Funde sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgüter mehr zu erwarten.

### D.2.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen in Hinsicht auf Kulturgüter sind nicht erforderlich.

### D.2.4 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich das Plangebiet voraussichtlich nicht wesentlich gegenüber dem derzeitigen Zustand verändern. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung würde weitergeführt.

Der Wohnbauflächenbedarf würde in diesem Fall an anderer Stelle der Stadt Damme erfüllt werden müssen, wozu vermutlich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen herangezogen werden. Der Siedungsbereich Dammes ist größtenteils von Plaggeneschböden umgeben. Bei der Inanspruchnahme anderer Flächen zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs würden somit mit hoher Wahrscheinlichkeit ebenfalls Plaggeneschböden in Anspruch genommen.

### D.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

<b>Planungsalternativen mit deutlich weniger nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>Planerische Abwägung</b>
Festsetzung einer bzgl. Lärmimmissionen weniger empfindlichen Art der baulichen Nutzung, z.B. Mischgebiet	Umsetzung von Mischgebiet mit mind. 50 % Anteil an Gewerbe an diesem Standort unrealistisch  Festsetzung von Wohngebieten zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs
Anpflanzungen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze zur Abgrenzung des Plangebietes gegenüber der offenen Landschaft und den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen	Das Entwicklungskonzept (25. Änderung FNP) sieht eine spätere Erweiterung des Wohngebietes in Richtung Osten vor. Solche Anpflanzungen würden somit mittelfristig innerhalb des Siedlungsbereiches liegen und ihren Zweck nicht mehr erfüllen können.
Aufgrund der Zielsetzung, Größe des Plangebietes, den getroffenen Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz sowie nur geringen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt (hier nur Boden betroffen), ergeben sich keine weiteren Planungsalternativen, die deutlich weniger nachteilige Auswirkungen haben würden.	

### D.2.6 Wechselwirkungen

Die Umweltauswirkungen einer Planung lassen sich bei einer isolierten Betrachtung jedes einzelnen Schutzgutes oder Umweltbelanges nicht vollständig erfassen, da diese Bestandteil eines komplexen Systems von vielfältigen wechselseitigen Abhängigkeiten sind. Im Rahmen der Umweltprüfung geht es nicht darum, die ökosystemaren Zusammenhänge abzubilden. Es geht an dieser Stelle vielmehr darum, solche Wechselwirkungen zu erkennen und herauszustellen, die für die Bewertung der Umweltauswirkungen aufgrund besonderer Umstände in der Planung zusätzliche Aspekte darstellen.

Die im Westen und Süden des Plangebietes festgesetzte Lärmschutzwand ist aus Gründen des Lärmschutzes sinnvoll, ist hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes jedoch negativ zu bewerten. Um die Umsetzung der südlich geplanten Entlastungsstraße zu ermöglichen, ist die Schallschutzwand aus immissionsschutzrechtlichen Gründen jedoch unerlässlich.

Aus der vorliegenden Planung ergeben sich darüber hinaus keine Wechselwirkungen, die zusätzlich bei der Bewertung der Umweltauswirkungen zu betrachten wären.

#### D.2.7 Kumulierung

Eine Kumulierung mit Auswirkung von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

#### D.2.8 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes OOWV zu sichern. Zur Abwasserbeseitigung sind die Grundstücke an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation mit Anbindung an die Kläranlage des OOWV anzuschließen.

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

Im westlichen bzw. nordöstlichen Teil des Plangebietes werden Flächen zur Regenwasserrückhaltung festgesetzt, um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser bzw. Hangwasser bei Starkregenereignissen gedrosselt abzuleiten.

#### D.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Das Wohngebiet ist so konzipiert, dass für die einzelnen Grundstückseigentümer die Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in einem Wohngebiet scheiden die Windenergie oder Biomasse aus. Eine optimale Bebauung für die Installation von Fotovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist in dem Gebiet möglich; die passive Nutzung der Sonnenenergie ist ebenfalls gut möglich, denn ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden und insbesondere eine geeignete Ausrichtung der Gebäude sind möglich.

Mit der Möglichkeit im Plangebiet auch Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen zu errichten, werden zudem Bauformen ermöglicht, die im Vergleich zum klassischen freistehenden Einfamilienhaus mit geringeren Wärmeverlusten und damit einer höheren Energieeffizienz verbunden sind.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad mit einem Gründach zu versehen sind. Die Verdunstungskühlung begrünter Dächer kann zum Beispiel den Stromertrag von Photovoltaikanlagen fördern, da diese bei niedrigen Temperaturen effizienter arbeiten.

Einer weiteren sparsamen und effizienten Nutzung von Energie steht diese Planung nicht entgegen.

### D.2.10 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung der Rechtsakten der EU festgelegten Grenzwerte überschritten werden, sind von der Planung nicht betroffen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, zu berücksichtigen. Im Vordergrund stehen dabei Regelungen, durch die die Erhaltung der Luftqualität gewährleistet werden kann.

Veränderungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität werden aus der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht resultieren. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die Luftqualität der angrenzenden Bereiche keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

### D.2.11 Berücksichtigung schwerer Unfälle oder Katastrophen

Die realisierbaren Vorhaben sind nicht anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen. Insofern sind an dieser Stelle auch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu beschreiben. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung, Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle sind ebenfalls nicht erforderlich.

## D.3 Zusätzliche Angaben

### D.3.1 Beschreibung technischer Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben

Die hier verwendeten Informationen über den aktuellen Umweltzustand wurden zu einem erheblichen Teil aus Informationsangeboten, die das Land Niedersachsen online zur Verfügung stellt, bezogen. Verwendet wurde der NIBIS® Kartenserver des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, der unter der Adresse:

<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

aufgerufen werden kann und das Angebot „Niedersächsische Umweltkarten“ des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz, das sich über den Link:

[http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX\\_Umweltkarten/](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/)

aufrufen lässt.

Die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells 2016.

Weitere Beschreibungen technischer Verfahren befinden sich in den jeweiligen Fachgutachten.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben haben sich nicht ergeben.

### D.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 4 c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Sie können sich ergeben durch unsichere Prognosen oder unvorhersehbare Wirkungen.

Die Stadt wird im Rahmen ihrer routinemäßigen Arbeiten im Stadtgebiet (z.B. Gehölzschnitt, Wegearbeiten, Wegeschau) auch auf erhebliche Umweltauswirkungen achten. Sie ist im Übrigen auch auf Hinweise von Fachbehörden oder aus der Bevölkerung angewiesen.

### D.3.3 Zusammenfassung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 „Holter Kapelle“ soll östlich der Gemeindestraße „Holte“ überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, in dem neben einem klassischen Ein- bis Zweifamilienhausgebiet auch eine verdichtete Bebauung mit Reihenhäusern und Mehrfamilienwohnen zugelassen werden soll. Darüber hinaus sind Flächen für den Gemeinbedarf, in denen eine Kindertagesstätte errichtet werden soll, vorgesehen. Zudem werden Flächen für die Verkehrserschließung, Regenwasserrückhaltung und für die erforderlichen aktiven Lärmschutzeinrichtungen festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha.

Durch die Inanspruchnahme von Plaggeneschböden sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten.

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Vermeidung und Reduzierung der Eingriff in Natur und Landschaft enthalten. Dazu zählen Maßnahmen zum Anpflanzen von Laubbäumen auf privaten Grundstücken und zusätzlich im Bereich von Stellplatzanlagen, der Ausschluss von Schottergärten, Festsetzungen von Dachbegrünungen sowie zur Einfriedung mit Hecken.

Die Eingriffsbilanzierung zeigt ein Kompensationsdefizit von 20.960 Einheiten auf, das außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden muss. Durch die Entfernung und die Überbauung von Ackerflächen sind jedoch nur Biotope von geringer Wertigkeit betroffen. Zur externen Kompensation wird auf Werteinheiten aus dem Flächenpool „Hackemoor“ der Nds. Landesforsten in der Gemeinde Bramsche (Gemarkung 3330, Flur 3, Flurstück 38) zurückgegriffen.

Es sind Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen durch den vorhandenen und in Zukunft zu erwartenden Verkehrslärm zu erwarten. Zum Schutz der geplanten Nutzungen werden aktive und passive Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht stehen der Umsetzung des Bebauungsplanes keine offensichtlichen Gründe entgegen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist ebenfalls nicht zu erwarten. Die Beeinträchtigung von Luft und Klima wird als nicht erheblich eingestuft. Kleinräumig wird sich das Landschaftserleben erheblich verschlechtern, jedoch werden sich bei großräumiger Betrachtung die neuen Bauflächen in die Stadtrandsilhouette einfügen.

#### D.3.4 Referenzliste

Landkreis Osnabrück 2016: Das Osnabrücker Kompensationsmodell 2016 – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung

Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS® Kartenserver) auf der Seite:  
<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/> [Zugriff: August 2020]

Niedersächsische Umweltkarten: Bereitgestellt durch das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz auf der Seite:  
<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/> [Zugriff: August 2020]

Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 „Holter Kapelle“ in 49401 Damme, Institut für technische und angewandte Physik GmbH (itap), Oldenburg, 22.01.2020

Geotechnischer Bericht – Stadt Damme – B-Plan 189 „Holter Kapelle“, Einenkel GbR, Rastede  
18.03.2019

Artenschutzgutachten B-Plan 189 „Holter Kapelle“, Ingenieurbüro Himmel, Wildeshausen,  
September 2019

Immissionsgutachten im Rahmen des Bebauungsplanes 189 – Stadt Damme – „Holter Kapelle“, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg, 06.12.2023/Feb. 2024

Stadt Damme NLD\_OL\_2020\_107, Untersuchungsbericht Prospektion 18.11.2020-20.11.2020, denkmal 3D, Vechta, 24.11.2020

## E DATEN

### E.1 Städtebauliche Werte

<b>Nutzungsart</b>	
Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	4.288
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	2.874
Allgemeines Wohngebiet (WA 3)	2.866
Allgemeines Wohngebiet (WA 4)	2.335
Allgemeines Wohngebiet (WA 5)	2.301
Fläche für Gemeinbedarf	6.474
Straßenverkehrsfläche	3.741
Öffentliche Grünflächen	969
Fläche zur Regenwasserrückhaltung	1.817
<b>Σ</b>	<b>27.665</b>

### E.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 189 „Holter Kapelle“ öffentlich in der Zeit vom 04.12.2020 bis zum 11.01.2021 ausgelegen.

Damme, den .....

Bürgermeister

Die Begründung hat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 189 „Holter Kapelle“ erneut öffentlich in der Zeit vom 22.12.2023 bis zum 26.01.2024 ausgelegen.

Damme, den .....

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Damme zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 189 „Holter Kapelle“ in der Sitzung am 05.03.2024 beschlossen.

Damme, den .....

Bürgermeister

**BIOOPTYPENKARTE BEBAUUNGSPLAN NR. 189 (OHNE MAßSTAB)**

