

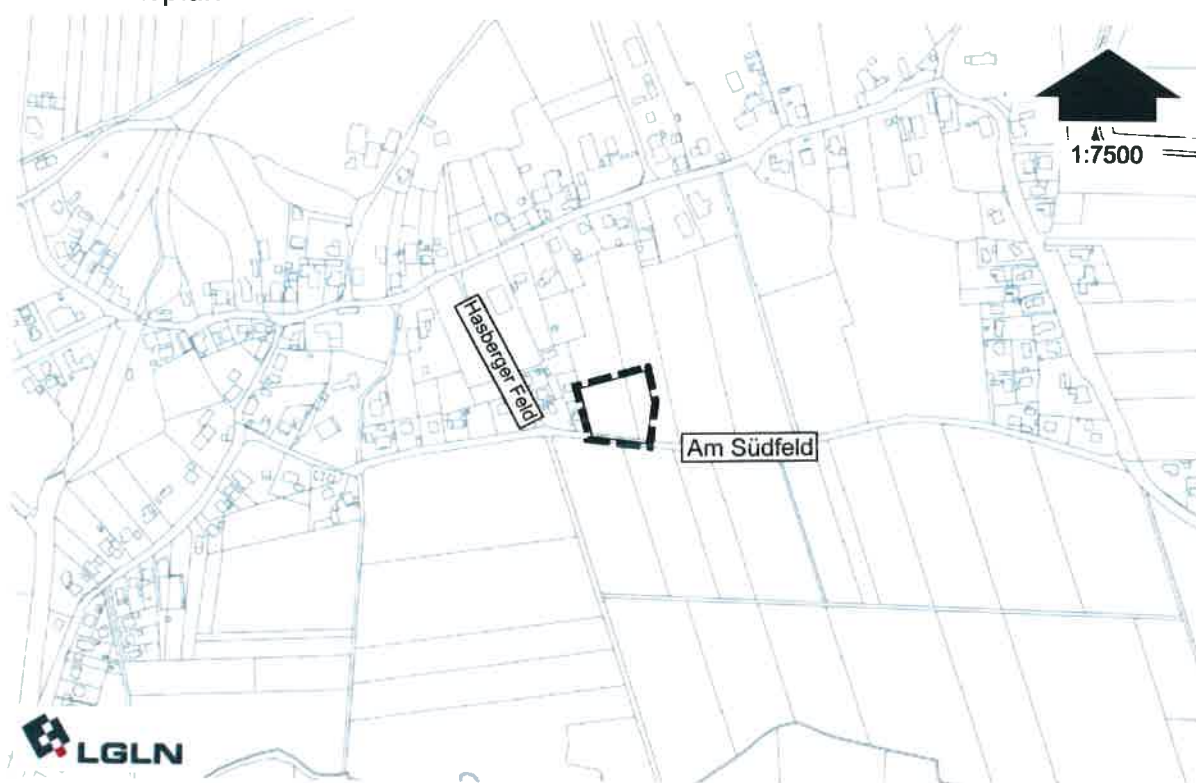
Bebauungsplan Nr. 359

„Nördlich Am Südfeld“

für eine Teilfläche der Flurstücke 305/3 und 305/4 der Flur 5, Gemarkung Hasbergen
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung und Umweltbericht

Übersichtsplan



Rechtskräftig seit: **31.08.2020**

Bearbeitung: M.Sc. Ignacio Benítez Clerie

Zeichnung: Anke Eilers, Danny Igersky

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung	- 3 -
1. Grundlagen der Planaufstellung	- 3 -
1.1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	- 3 -
1.2. Erforderlichkeit und Planungsziel	- 3 -
1.3. Räumlicher Geltungsbereich	- 4 -
2. Rechtliche Rahmenbedingungen	- 4 -
2.1. Rechtsgrundlagen des Bauleitplans	- 4 -
2.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	- 5 -
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	- 5 -
2.4. Berücksichtigung der Fachplanungen	- 6 -
3. Städtebauliche Planung (Planinhalt)	- 8 -
3.1. Bebaubarkeit der Baugrundstücke	- 8 -
3.2. Erschließung der Baugrundstücke	- 9 -
3.3. Festsetzungen zur Entsorgung	- 9 -
3.4. Festsetzungen zur Eingrünung	- 9 -
3.5. Hinweise und Bemerkungen	- 11 -
4. Örtliche Bauvorschriften	- 13 -
5. Bestandsaufnahme der Natur und Landschaft	- 14 -
6. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	- 15 -
7. Vorschriften des Aufstellungsverfahrens	- 17 -
7.1. Berücksichtigung der Belange	- 17 -
7.2. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	- 17 -
8. Flächenbilanz	- 18 -
B. Umweltbericht	- 18 -
1. Einleitung	- 18 -
1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung	- 19 -
1.2. Berücksichtigung der Fachgesetze und Fachplanungen	- 19 -
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	- 21 -
2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes	- 21 -
2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	- 23 -
2.3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	- 23 -
2.4. Geplante Maßnahmen gegen erheblich nachteilige Umweltauswirkungen	- 26 -
2.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	- 28 -
2.6. Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB	- 29 -
3. Zusätzliche Angaben	- 29 -
3.1. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen	- 29 -
3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	- 30 -
3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	- 30 -
3.4. Referenzliste der herangezogenen Quellen	- 31 -
C. Verfahrensablauf	- 32 -



A. Begründung

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Mit Schreiben vom 16. November 2010 brachten die Grundstückseigentümer der Flurstücke 305/3 und 304/4 (damals 305/1) ihr Interesse an der Wohnbauentwicklung ihrer Grundstücke vor. Zusammen mit weiteren Anfragen und Vorstellungen zur Wohnbauentwicklung in Hasbergen wurde der Antrag im Rahmen des Wohnbauentwicklungskonzepts Hasbergen geprüft.

Das Wohnbauentwicklungskonzept Hasbergen (Vorlage 14/51/028/BV) hatte das Ziel, Flächen für eine nachhaltige Weiterentwicklung der Wohnbebauung in Hasbergen zu untersuchen, und diente den politischen Gremien als Diskussions- und Entscheidungsgrundlage für die Weiterentwicklung Hasbergens. Vorgeschlagen wurde eine Wohnbauentwicklung im Bereich der Flurstücke 305/3 und 304/4 mit einer Gesamtgröße von rund 0,45 ha.

Mit Schreiben vom 19. September 2015 wurde seitens der Politik ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Vorschlagsfläche des Wohnbauentwicklungskonzeptes Hasbergens im Bereich der Flurstücke 305/3 und 304/4 gestellt. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in der Sitzung am 30. September 2015 den Antrag beschlossen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 359 „Nördlich Am Südfeld“ für eine Teilfläche der Flurstücke 305/3 und 305/4 der Flur 5, Gemarkung Hasbergen“.

Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 359 „Nördlich Am Südfeld“ ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilabschnitt 131. Am 1. November 2017 hat der Verwaltungsausschuss die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilabschnitt 131 „Nördlich Am Südfeld“ beschlossen. Beide Bauleitpläne werden im Parallelverfahren durchgeführt.

1.2. Erforderlichkeit und Planungsziel

Die Stadt Delmenhorst hat als raumordnerisch ausgewiesenes Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen unter anderem die Aufgabe, ausreichend Wohnbauflächen bereitzustellen. Seit einigen Jahren weist die Stadt einen hohen Erweiterungsbedarf ihres Wohnungsbestandes auf. Nach dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Delmenhorst von 2013 soll die Nachverdichtung von Bestandsquartieren vorherrschen, jedoch sind auch nachfragegerechte Wohnangebote in der Stadt-Rand-Lage zu schaffen. Im nördlichen Bereich der Straße Am Südfeld, anliegend an das Siedlungsgebiet, stehen geeignete Flächen für die Entwicklung eines Wohngebietes zur Verfügung. Durch das infrastrukturelle Angebot der näheren Umgebung und die Nähe zur Natur steigt zudem auch die Attraktivität der Fläche für eine Wohnnutzung.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine städtebaulich geordnete Bebauung der bislang überwiegend unbebauten Grundstücke und Grundstücksteile ist ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich. Aufgrund der Dringlichkeit, ausreichend Wohnbauflächen, auch in der Dorflage Hasbergens, bereit zu stellen, ist das Erfor-



dernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden. Die städtebauliche Entwicklung erfordert die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 359 „Nördlich Am Südfeld“. Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken. Das Angebot soll Einfamilienhäuser in Form von Einzelhäusern umfassen.

1.3. Räumlicher Geltungsbereich

Das rund 0,45 ha umfassende Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Delmenhorst im Stadtteil Bunnerhof, im Ortsteil Hasbergen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der ehemaligen Gemeinde Hasbergen. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flurstücke 305/3 und 305/4 (Gemarkung Hasbergen, Flur 5) und einen Teil der Straße Am Südfeld. Das Plangebiet wird zurzeit im Süden über die Straße Am Südfeld erschlossen.

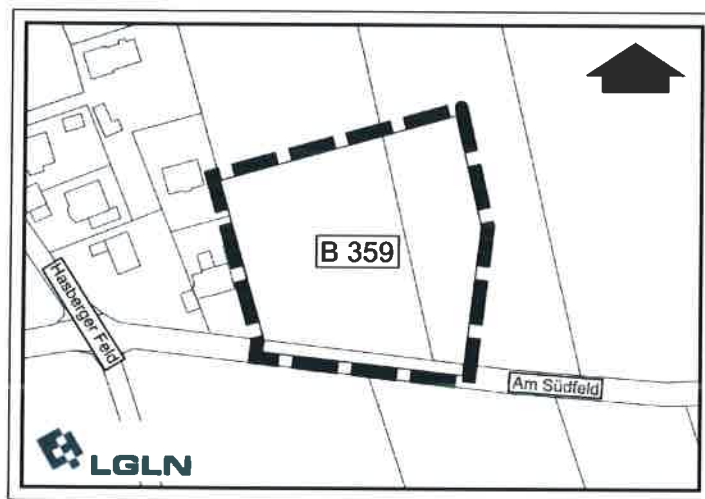


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die angrenzende Wohnbebauung Hasbergen
- Im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Fläche
- Im Süden durch die Straße Am Südfeld
- Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Fläche

2. Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen des Bauleitplans

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) aufgestellt. Die Rechtsgrundlagen sind daher:

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



- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert worden ist.
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – Plan ZV) vom 18. Dezember 1990, die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) zuletzt geändert worden ist.

Die Planunterlage für dieses Verfahren wurde auf Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 NVermKatG) durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Delmenhorst angefertigt (41.2.1. VV-BauGB). Sie entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit den Anforderungen des § 1 Abs. 2 PlanZV und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Die Planunterlage ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

2.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2017 (GVBl. S. 378) weist der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zu (Ziel gemäß Anlage 1, Kapitel 2, Abschnitt 2.2. Ziffer 6, Satz 4). Die oberzentrale Teilfunktion umfasst die Versorgung im Einzelhandel, den schulischen Bildungsbereich und die Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge. Aus dieser zentralörtlichen Einstufung der Stadt Delmenhorst ergibt sich darüber hinaus eine gehobene Bedeutung als Wohnstandort. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln (Ziel gemäß Anlage 1, Kapitel 2, Abschnitt 2.2., Ziffer 05, Satz 3). Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird diesen Zielsetzungen der Raumordnung entsprochen, da die Planung zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur (Ziel gemäß Anlage 1, Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 3, Satz 2) beiträgt.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen führt außerdem aus, dass flächenbeanspruchende Maßnahmen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen sollen (Grundsatz gemäß Anlage 1, Kapitel 3, Abschnitt 3.1, Unterabschnitt 3.1.1, Ziffer 04, Satz 2). Die vorliegende Bauleitplanung entspricht diesem Grundsatz, da sie dazu beiträgt, eine kleinteilige städtebauliche Entwicklung anliegend an den Siedlungsbereich durchzuführen. Der Bebauungsplan Nr. 359 und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilabschnitt 131 leisten somit einen Beitrag, um auf größeren Ausweisungen von Flächen auf der „Grünen Wiese“ zu verzichten. Die Bauleitplanung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes Nr. 359 entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Delmenhorst vom 19. September 1979.



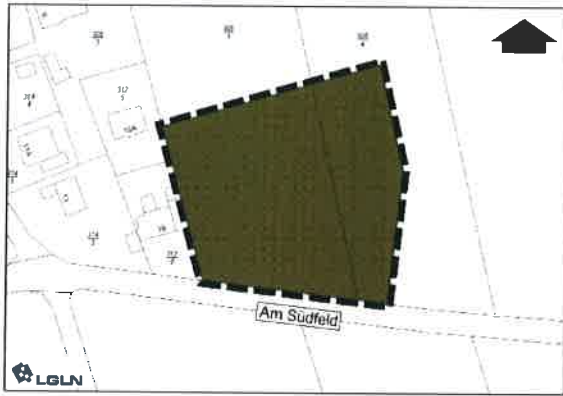


Abb. 2. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19. September 1979

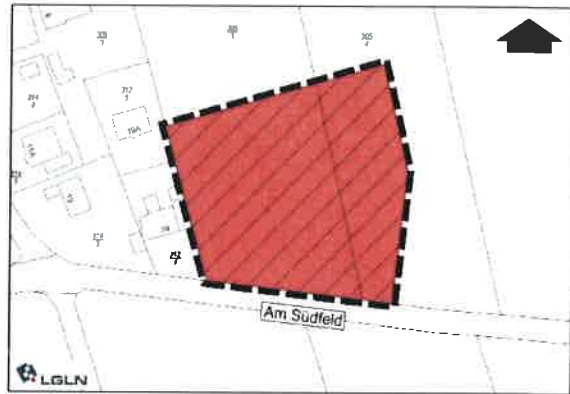


Abb. 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilabschnitt 131 „Nördlich Am Südfeld“

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan mit der Zweckbestimmung „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Infolgedessen ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Gemäß dem städtebaulichen Ziel muss die Fläche als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt werden. Dies erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

2.4. Berücksichtigung der Fachplanungen

Folgende Fachplanungen wurden bei der Aufstellung des Bauleitplans gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigt:

Integrierte Stadtentwicklungskonzept

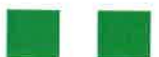
Das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ wurde am 18. Dezember 2013 durch den Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen und dient als Orientierungsrahmen für die längerfristige Entwicklung Delmenhorst. Unter seinen Zielen befinden sich „Delmenhorst als kinder-, familien- und seniorengerechte Stadt weiterzuentwickeln“, „Nachfragegerechte Wohnangebote im Bestand und Neubau zu schaffen“, das „Stadtbild attraktiver zu gestalten“, die „Verkehrssituation für ÖPNV, PKW und Fahrrad weiter zu verbessern“ und den „Natur- und Klimaschutz als Zukunftsthemen stärken zu berücksichtigen“ (Ziele gemäß Kapitel 5, Abschnitt 5.2, Seite 56). Um diese Ziele zu erreichen sind Maßnahmen mittlerer bis höchster Priorität formuliert, unter anderem die „Nachverdichtung in Bestandsquartieren zu ermöglichen“ und die „Entwicklung neuer, hochwertiger Wohngebiete am Stadtrand“ (Maßnahmen gemäß Kapitel 5, Abschnitt 5.2, Unterabschnitt 5.2.8, Seite 70).

Wohnungsmarktstrategie

In dem Bericht zur Wohnungsmarktstrategie von April 2017 werden die wesentlichen Parameter, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, untersucht und strategische Ziele zur Wohnraumversorgung benannt. Es wird das Ziel der Schaffung eines differenzierten Wohnungsmarktangebotes benannt.

Dorferneuerungsplan Hasbergen

Der „Dorferneuerungsplan Hasbergen“ wurde durch den Rat der Stadt Delmenhorst am 23. Oktober 1987 beschlossen und diente als Grundlage für die Entwicklung Hasbergen. Ziele sind unter anderen „den eigenständigen Charakter des Dorfes Hasbergen zu erhalten“, „die vorhandene ökologische Struktur zu erhalten und zu stärken“ und „Bauflächen nur im Rahmen



der Eigenentwicklung des Dorfes Hasbergen bereitzustellen“ (Ziele gemäß Kapitel 500, Seite 159). Diese Ziele sind auch heute noch Grundlage der städtebaulichen Entwicklung in Hasbergen.

Verkehrsentwicklungsplan Delmenhorst

Der „Verkehrsentwicklungsplan Delmenhorst“ wurde durch den Rat der Stadt Delmenhorst am 16. Dezember 2014 beschlossen und dient als Rahmen der zukünftigen verkehrlichen Entwicklung der Stadt. Unter dem Motto „Mobilität für alle“ sind als Zielsetzungen u.a. die leistungsfähige und verkehrssichere Abwicklung der Verkehre und die Sicherstellung der notwendigen Wirtschaftsverkehre vereinbart (Zielsetzungen gemäß Kapitel 4, Seite 27).

Integriertes Klimaschutzkonzept

Das „Integriertes Klimaschutzkonzept“ wurde durch den Rat der Stadt Delmenhorst am 29. Juli 2014 beschlossen und dient als strategische Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für die Umsetzung künftiger Klimaschutzaktivitäten in der Stadt. Als strategisches rechtsverbindliches Ziel wurde der Klimaschutz auf allen Ebenen des kommunalen Handels verankert.

Landschaftsrahmenplan

Der „Landschaftsrahmenplan“ dient als Grundlage für den Naturschutz und die Landschaftspflege. In dem Zielkonzept des Plans werden Leitlinien nach Schutzgütern und Handlungskonzepten nach Zielbereichen festgelegt, unter anderem:

- Leitlinien nach dem Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“: „Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen durch Nutzungen der für Arten und Lebensgemeinschaften besonders wertvollen oder angrenzender Bereiche“ (Ziel gemäß Kapitel 4, Abschnitt 4.1, Leitlinien: „Arten und Lebensgemeinschaften“, Seite 114).
- Leitlinien nach dem Schutzgut „Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftserleben)“: „Erhalt, Sicherung und Entwicklung stadtteileigener und landschaftstypischer Strukturen innerhalb des besiedelten Bereiches, z.B. Baumreihen, Alleen, markante Einzelbäume, historische Grünanlagen“ (Ziele gemäß Kapitel 4, Abschnitt 4.1, Leitlinien: „Vielfalt, Eigenart und Schönheit“ (Landschaftserleben), Seite 116).
- Leitlinien nach dem Schutzgut „Boden“: „Sparsamer und schonender Umgang mit der Ressource „Boden“, „Erhaltung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, insbesondere durch schonende Bodennutzung“ (Ziel gemäß Kapitel 4, Abschnitt 4.1, Leitlinien: „Boden“, Seite 117).
- Handlungskonzepte Zielbereich „Vorgeest“: „Vermeidung und Verminderung von Störungen empfindlicher Tierarten durch Erholungsnutzung in abgrenzten Bereichen, z.B. im Bereich Heidkruger Bäke bzw. durch Verkehrslärm, z.B. in Wiekhorn und bei Groß Ems-
hoop“, „Erhalt der Qualität des Grundwassers einschließlich der Neubildungsrate durch Rückhaltung und eine möglichst großflächige Versickerung der Niederschläge in Siedlungsgebieten, z.B. im Rahmen der Baumaßnahmen und Auflagen in Baugebieten“ (Handlungskonzepte gemäß Kapitel 4, Abschnitt 4.2, Handlungskonzept Vorgeest, Seiten 124-125).

Lärmaktionsplanung



Die „Lärmaktionsplanung“ wurde durch den Rat der Stadt Delmenhorst am 16. Oktober 2014 beschlossen und dient als Grundlage der strategischen Umweltprüfung. Auf Grundlage von Lärmkarten sind Bereiche identifiziert, in denen besonders hohe Lärmbelastungen vorhanden sind. Es wurden geeignete Maßnahmen entworfen, um die Lärmbelastungen zu vermeiden oder zu verringern. Das Plangebiet befindet sich in einem nach dem Lärmaktionsplan (LAP) 2014 festgesetzten „ruhigen Gebiet“ (Stadtoase).

3. Städtebauliche Planung (Planinhalt)

3.1. Bebaubarkeit der Baugrundstücke

Die Bebaubarkeit der Baugrundstücke wird insbesondere durch Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO und § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt.

Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet „WA“ i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt. Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO sind die i.S.d. § 4 Abs. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen durch textliche Festsetzung nicht zulässig. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, um die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes sicherzustellen und die vorhandene städtebauliche Struktur fortzusetzen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt gemäß § 19 Abs. 1. BauNVO an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für den Planbereich wird eine geringe bauliche Dichte angestrebt. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf bei der Errichtung von baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 40 % überschritten werden.

Der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Planbereich auf einer Höchstgrenze von einem Vollgeschoss begrenzt. Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO kann daher verzichtet werden.

Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt. Mit der abweichenden Bauweise wird bestimmt, dass die Gebäudelänge und -breite eine maximale Ausdehnung von 15 m nicht überschreiten darf. Die Grenzabstände gemäß § 5 NBauO sind einzuhalten und richten sich nach der offenen Bauweise. Auf den Baugrundstücken sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausreichend groß mit einem gewissen Spielraum festgesetzt und durch Baugrenzen im vorderen und rückwärtigen Bereich nach § 23 Abs. 1 Satz 1 BauGB bestimmt.

Zum Zwecke einer behutsamen und zurückhaltenden Entwicklung der Ortslage Hasbergen wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 800 m² gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt.



Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf eine Wohneinheit je Einzelhaus begrenzt. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit im Dachgeschoss zulässig.

3.2. Erschließung der Baugrundstücke

Der Planbereich ist an der Straße Am Südfeld über eine private Planstraße angeschlossen. Die Planstraße ist 7 m breit, ca. 45 m lang und verfügt über einem Wendehammer mit einem Durchmesser von 10 m.

Die geplanten Wohnbaugrundstücke sind ausschließlich über die Planstraße zu erschließen. Das Zufahrtsverbot zur Straße Am Südfeld gewährleistet den Erhalt der Ortsbildprägenden und schutzwürdigen Baumreihe entlang der Straße Am Südfeld.

Zur Ableitung des auf der privaten Planstraße anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der für die Planstraße ausgewiesene Fläche eine naturnah gestaltete Versickerungsmulde anzulegen. Zur Gewährleistung einer dauerhaften Versickerungsfunktion ist die Versickerungsmulde regelmäßig zu pflegen, sowie die Grundstückszufahrten an der Planstraße auf 4,0 einzuschränken.

3.3. Festsetzungen zur Entsorgung

Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser ist jeweils auf den Baugrundstücken und auf der privaten Verkehrsfläche oberflächennah zu versickern. Zur Ableitung des Niederschlagswassers ist innerhalb der privaten Straßenverkehrsflächen eine naturnah gestaltete Versickerungsmulde anzulegen. Zur Gewährleistung einer dauerhaften Versickerungsfunktion ist die Versickerungsmulde regelmäßig zu pflegen, sowie die Grundstückszufahrten an der Planstraße auf 4,0 einzuschränken.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf öffentlichen Verkehrsflächen. Die Anwohner haben jeglichen Abfall (Abfallgefäße, Altglas, Sperrgut, etc.) auf der Gemeinschaftsaufstellfläche für Abfall- und Wertstoffbehälter gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB zur Abfuhr bereitzustellen.

3.4. Festsetzungen zur Eingrünung

Zur Eingrünung des Plangebiets zur landwirtschaftlichen Flächen hin und als Ausgleich für die Neuversiegelung werden am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Wohngebiets Pflanzstreifen festgesetzt. Dabei wird durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen von unterschiedlichen gestalteten Pflanzstreifen den jeweiligen räumlichen Gegebenheiten Rechnung getragen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes bzw. entlang des nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches wird eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Auf der Fläche sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen in der Form von freiwachsenden Baum-Strauch-Hecken anzulegen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.



Eine standorttypische Gehölzvegetation weist neben der landschaftlichen Einbindung und der Schutz- bzw. Begrenzungsfunktionen einen hohen faunistischen Wert auf. Eine Vielzahl von biotoptypischen Vogelarten nutzen diese Biotope als Ansitz- und Singwarte sowie als Brutmöglichkeit. Weiterhin haben verschiedene Wirbellose und auch Amphibienarten ihren Haupt- oder Teillebensraum im Bereich von Gehölzen und Gebüsch. Die daraus resultierende Biotopstruktur prägt das Landschaftsbild positiv.

Bei der Auswahl der Gehölze sind ausschließlich Gehölze der folgenden Pflanzliste zu verwenden. Das Pflanzraster beträgt 1 m X 1 m. Alle 8 m ist mindestens ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm, gemessen 100 cm über dem Erdboden gemäß § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang sind die Gehölze in gleicher Qualität nachzupflanzen.

Pflanzliste der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

BÄUME		
Artnamen (trivial)	Artnamen (Latein)	Qualitäten
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12/14 cm Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	

STRÄUCHER		
Artnamen (trivial)	Artnamen (Latein)	Qualitäten
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Leichte Sträucher, mindestens 1x verpflanzt, Höhe 70-80 cm
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	
Europ. Hartriegel	<i>Cornus europaeus</i>	
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>	
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	
Weißdorn	<i>Crataegus</i>	
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	

Zudem wird im allgemeinen Wohngebiet entlang der Straße Am Südfeld bis zu einer 8 m Tiefe von der Straßenbegrenzungslinie eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Auf der Fläche ist eine Anlage von standortgerechten, heimischen freiwachsenden Strauchhecken anzulegen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

Bei der Auswahl der Gehölze sind ausschließlich Gehölze der folgenden Pflanzliste zu verwenden. Das Pflanzraster beträgt 1 m X 1 m. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung



der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang sind die Gehölze in gleicher Qualität nachzupflanzen.

Pflanzliste der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB:

STRÄUCHER		
Artnamen (trivial)	Artnamen (Latein)	Qualitäten
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	Leichte Sträucher, mindestens 1x verpflanzt, Höhe 70-80 cm
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	
Silberweide	<i>Salix alba</i>	
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>	
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	

3.5. Hinweise und Bemerkungen

Kampfmittel

Mit Schreiben vom 1. Juli 2016 teilte der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Regionaldirektion Hameln-Hannover des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen mit, dass die vorhandenen Luftbilder keine Bombardierung im Geltungsbereich zeigen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in Delmenhorst überwiegend Phosphorbomben gefallen sind, deren Einschläge auf Luftbildern nicht erkennbar sind. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (zum Beispiel Granaten, Panzerfäuste oder Minen) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

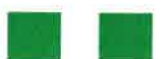
Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit vorhanden. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschaufrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartigen Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind.

Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG). Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

Bodenschutz

Im Plangebiet befindet sich ein schutzwürdiger Boden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzguts sind bei Bauvorhaben die gründungstechnischen Erfordernisse im



Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen sowie vor Baubeginn der vorhandene Oberboden abzuschleiben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.

Baumschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bäume vorhanden sein, die nach § 3 der kommunalen Satzung über den Schutz des Baumbestandes geschützt sind. Gemäß § 4 ist es insbesondere verboten, diese Bäume zu entfernen, zu zerstören oder zu schädigen. Ausnahmen und Befreiungen von den Verboten können nach Maßgabe von § 6 und § 7 erteilt werden. Auf die Bestimmungen zur Durchführung von Ersatzpflanzungen wird verwiesen.

Ver- und Entsorgung

Entlang der Straße Am Südfeld in einem Abstand von ca. 3,5 m von der Straßenbegrenzungslinie quert die Trasse der Trinkwasserleitungen das Plangebiet. Die Trinkwasserversorgung kann daher durch den Anschluss an die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen im Plangebiet gesichert werden. Demnach dürfen im Bereich der Leitungstrasse keine Baulichkeiten errichtet und keine tiefwurzelnden Bäume angepflanzt werden. Im Vollzug des Bebauungsplanes ist durch ein Leitungsrecht mit 2,5 m Abstand beidseits der Leitungstrasse sichergestellt, dass der Versorgungsträger in den Leitungstrassen alle notwendigen Arbeiten ausführen kann.

Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt durch oberflächennahe Versickerung jeweils auf den Baugrundstücken sowie auf der privaten Verkehrsfläche, entsprechend den Kapiteln 3.3.1. „Flächenversickerung“ und 3.3.2 „Muldenversickerung“ der DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“. Um eine ausreichende Oberflächenversickerung aus der geplanten Verkehrsfläche zu gewährleisten, ist eine naturnah gestaltete Versickerungsmulde innerhalb der geplanten privaten Verkehrsfläche anzulegen. Zur Gewährleistung einer dauerhaften Versickerungsfunktion ist die Versickerungsmulde regelmäßig zu pflegen, sowie die Grundstückszufahrten an der Planstraße auf 4,0 einzuschränken.

Die Schmutzwasserentsorgung kann durch einen Schmutzwasserkanal erfolgen. Der Schmutzwasserkanal kann im Plangebiet bis zum Wendehammer verlegt werden und an den vorhandenen Anschluss vor dem Grundstück Am Südfeld 19 angeschlossen werden. Das Baugebiet ist auf das vorhandene Straßenniveau anzuheben, um das notwendige Freigefälle zu gewährleisten.

Die Abfallentsorgung erfolgt auf öffentlichen Verkehrsflächen. Die Anwohner haben jeglichen Abfall (Abfallgefäße, Altglas, Sperrgut, etc.) auf der Gemeinschaftsaufstellfläche für Abfall- und Wertstoffbehälter gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB zur Abfuhr bereitzustellen.

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das bestehende Netz.

Die Erdgasversorgung ist über die vorhandene Gasleitung auf der Nordseite der Straße Am Südfeld möglich.

Telekommunikationslinien sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird jedoch sichergestellt.



Straßenbeleuchtung ist im Plangebiet nicht vorhanden. Ca. 3 Beleuchtungsmasten sind im Baugebiet möglich.

Versorgungsleistungen zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind im Plangebiet nicht vorhanden. In fußläufiger Nähe (ca. 300 m) zum überplanten Gebiet befindet sich die Bushaltestelle „Klosterweg“. Diese wird von der Linie 202 des Delmenhorster Stadtverkehrs von montags bis samstags stündlich bedient und bietet Anschluss an den Delmenhorster Bahnhof/ZOB.

Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem nach dem Lärmaktionsplan (LAP) 2014 festgesetzten „ruhigen Gebiet“ (Stadtoase). Es ist sichergestellt, dass der Charakter eines „ruhigen Gebiets“ mit der städtebaulichen Planung nicht negativ beeinflusst wird. Das Gebiet ist jedoch von möglichen Lärm-, Staub- und Geruchemissionen sowie Luftschadstoffen aus der landwirtschaftlichen Nutzung anliegenden Flächen betroffen. Diese Immissionen stellen eine typische Eigenschaft der Wohnbaugebiete am Stadtrand dar. Im Plangebiet sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse davon nicht beeinträchtigt. Die möglichen Lärm-, Staub- und Geruchimmissionen sowie Luftschadstoffe aus der landwirtschaftlichen Nutzung anliegender Flächen sind im Wohngebiet hinzunehmen.

4. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 Abs. 6 NBauO in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012, die durch das Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338) zuletzt geändert worden ist, werden im Bebauungsplan Nr. 359 örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO als Festsetzungen aufgenommen.

Aufbauend auf den beschlossenen Zielen des Dorferneuerungsplans wurden in die Bebauungspläne für die zentrale Ortslage in Hasbergen jeweils örtliche Bauvorschriften aufgenommen. Sie dienen dem Erhalt des Ortsbildes und der dörflichen Strukturen und enthalten im Wesentlichen Regelungen zur Materialauswahl und Farbgebung der Dachhaut und der Gebäudefassaden sowie zu den zulässigen Dachformen und Einfriedungen.

So sind für die Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch gestaltete Sattel- und Krüppelwalmdächer mit steiler Dachneigung zulässig. Die Dachneigung soll beiderseits des Hauptfirstes gleich sein, die Traufhöhen eines Gebäudes sollen identisch sein. Zudem sind bei Hauptgebäuden eine Dachneigung zwischen 36° und 56° zulässig. Die Höhe der Abwalmungen der Giebelspitzen bei Krüppelwalmdächern ist auf 50 % begrenzt, da ansonsten auch Walmdächer nicht zu verhindern wären.

Zur Eindeckung sind die in Hasbergen traditionellen Materialien wie Reet, Stroh, unglasierte, nicht engobierte rote Ziegel oder rote Betondachsteine zu verwenden. Hier sind gestalterische Vorschriften besonders wichtig, da die Dachflächen der Gebäude das Ortsbild noch stärker prägen als die Wandflächen. Auch die Fernwirkung des Dorfes ist hier zu beachten. Bei gleichzeitiger Anbringung von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind schwarze oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen auch zulässig.



Abweichend von der obengenannten Dachgestaltung sind Nebenanlagen, die das Ortsbild nicht so sehr prägen, mit einer abweichenden Dachform zulässig. Bei Nebenanlagen mit einer Grundfläche von weniger als 30 m² sind daher Pultdächer mit einer Neigung von wenigstens 5 Grad zulässig und die Art der Dacheindeckung freigestellt. Bei Nebenanlagen an der Traufseite der Gebäude mit einer Grundfläche und einer Länge von insgesamt höchstens 20% der Grundfläche und Länge des jeweiligen Hauptgebäudes sind ein Schleppdach und ungleichmäßige Neigung und Traufhöhe beiderseits der Hauptfirste zulässig. Wintergärten sind keine Nebenanlagen und können daher nicht mit Schleppdächern angebaut werden.

Auch für Dachgauben gelten gestalterische Vorschriften hinsichtlich der Form, Größe, Dachneigung, Eindeckung und Abstände, um die ortsbildprägende Dachlandschaft vor gravierenden Störungen zu bewahren. Wesentlicher Gesichtspunkt ist hier, dass Dachgauben, die ja in den alten niederdeutschen Hallenhäusern ursprünglich nicht vorkamen (der Dachraum diente nur als Lagerraum), heute zwar vielfach notwendig sind, dass sie aber möglichst unauffällig, der Form des Daches angepasst sollten.

Für die Gebäudefassaden ist die Auswahl unter den für Hasbergen typischen Materialien (Holz, rote Ziegel, Verputz) festgesetzt. Hier gelten die obengenannten Farbwerte. Für Wintergärten und Veranden sind auch Glasfassaden aus weißem Klarglas zulässig.

Als Einfriedung bebauter Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur lebende Laubhecken, Holzzäune, Maschendrahtzäune und Mauern aus roten oder rotbunten Ziegeln zulässig. Für Mauern gelten die obengenannten Farbwerte. Jägerzäune sind hingegen generell ausgeschlossen. Damit soll der Bedeutung der Einfriedung insbesondere für das Orts- und Straßenbild im Zuge der Hasberger Dorfstraße Rechnung getragen werden.

Die maximale Höhe der Einfriedungen wird auf einen Meter festgesetzt, um zu vermeiden, dass Grundstücke und Gebäude hinter abweisenden, die Maßstäblichkeit des Straßenraumes sprengenden, übermäßig hohen „Wänden“ verborgen werden. Eine Ausnahmemöglichkeit, die an den Erfordernissen der Tierhaltung orientiert ist, wird dabei aber eingeräumt.

5. Bestandsaufnahme der Natur und Landschaft

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung und zur Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt“ gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 UVPG wurde eine gutachterliche Untersuchung erstellt, in der die Biotoptypen, Pflanzarten und Gehölzbestände erfasst wurden.

Die Einordnung und Nomenklatur der Biotoptypen beruht auf dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (*Drachenfels 2011*), in der die Neufassung des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen vom 2016 übereinstimmt. Die Nomenklatur der Pflanzen beruht auf der Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (*Garve 2004*). Bei Gehölzbeständen wurde der Stammdurchmesser gemäß § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst angegeben.



Hierbei konnten folgende Biotoptypen innerhalb des Planbereichs und angrenzend festgestellt werden:

- Gebüsch- und Gehölzbestände: Südlich des Plangebiets verläuft entlang der Straße eine Baumreihe bestehend aus 8 Laubbäumen, Stiel-Eichen (*Quercus robur*) und Linden (*Tilia spp.*), mit einem Stammdurchmesser zwischen 0,3 und 0,5 m. Die Bäume sind nach der Delmenhorster Baumschutzsatzung vom 2004 geschützt. Pflanzenarten, die nach der „Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen“ als gefährdet eingestuft sind, wurden nicht nachgewiesen.
- Grünland: Die Fläche ist als artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden einzustufen. Die Fläche wird mit Süßgräsern des Extensivgrünlands dominiert, während Arten intensiv genutzter Bereiche zerstreut auftreten. Daneben kommen in relativ großer Zahl mesophile Arten, sowie weniger anspruchsvolle Kräuter vor.
- Acker- und Gartenbaubiotop: Südlich des Plangebietes liegt ein Sandacker, auf dem zum Zeitpunkt der Kartierung Getreide angebaut wurde. In den Randbereichen wuchs eine Art der Segelflora.
- Grünanlagen: Westlich des Plangebietes liegen Wohngrundstücke mit neuzeitlichen Ziergärten bestehend aus Ziergehölzen.
- Gebäude-, Verkehrs- und Industrieflächen: Die Straße Am Südfeld verläuft südlich des Plangebietes. Sie ist asphaltiert und wird nur wenig befahren.

6. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Bei der Aufstellung des Bauleitplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, da im Geltungsbereich bisher kein Baurecht bestand. Gemäß § 18 BNatSchG sind Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen nach den Vorschriften des BauGBs zu treffen. Um den abwägungsrechtlichen Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen sicherzustellen, wurde ein „Fachbeitrag zur Eingriffsregelung“ erstellt. Diese Ausgleichsmaßnahmen wurden in dem verbindlichen Bauleitplan festgesetzt.

Der Eingriffsbilanzierung erfolgte auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages. Demnach beträgt der zu leistende Kompensationswert für den Biotop-Wertverlust 8.460 Werteinheiten. Für erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens ist darüber hinaus eine Fläche von insgesamt 4.085 m² aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu entlassen. Den Eingriffen werden daher durch textliche Festsetzungen die folgenden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet:

- Der aus den Eingriffen resultierende Biotop-Wertverlust von 8.460 WE ist durch Kompensationsmaßnahmen auf den Flurstücken 1/2, 4/1, 5/3, 6/6, 6/10, 9/2, 11/1, 13/1, 14/2, 16/2, 17/2, 18/2, 19/2 (jeweils Gemarkung Delmenhorst, Flur 48, jeweils teilweise Inanspruchnahme) auszugleichen. Die Flächen dienen vorrangig dem Wiesenvogelschutz und werden extensiv bewirtschaftet. Es wurden biotopgestaltende Maßnahmen durchgeführt



(Anlage von Wisenblänken, Einbau von Grabenstauanlagen). Diese Maßnahmen wurden bereits umgesetzt.

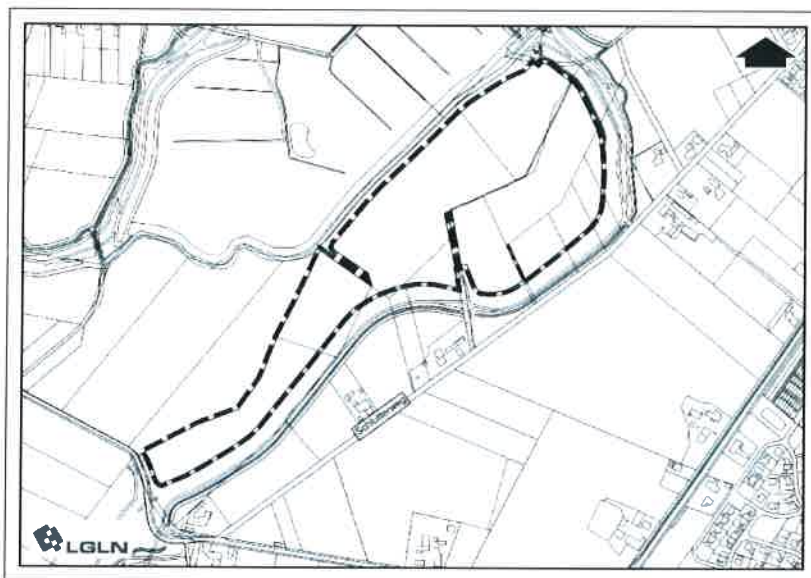


Abb. 4 Kompensationsfläche für den aus den Eingriffen resultierenden Biotop-Wertverlust.

- Die aus den Eingriffen resultierende erhebliche Beeinträchtigung des Bodens von 4.085 m² ist durch Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 518/69 (Gemarkung Delmenhorst, Flur 32, teilweise Inanspruchnahme) auszugleichen. Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und als Brache/Wiese hergestellt.

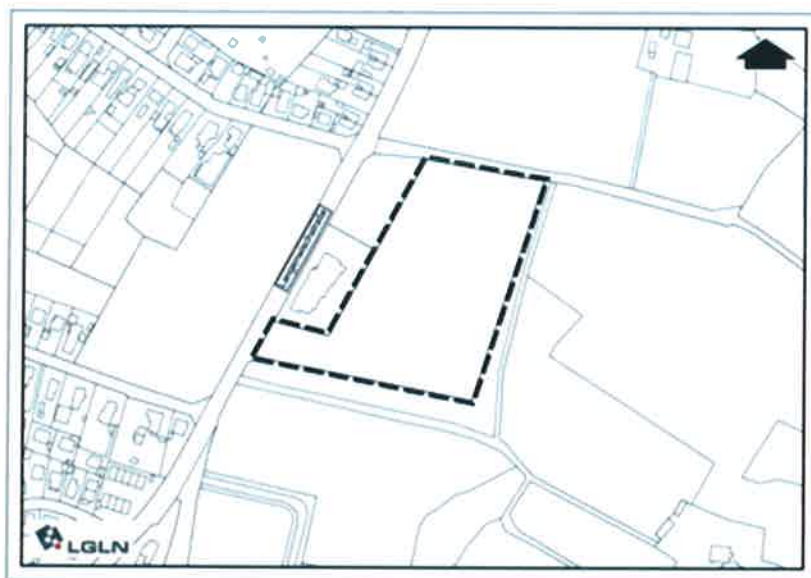


Abb. 5 Kompensationsfläche für den aus den Eingriffen resultierende erhebliche Beeinträchtigung des Bodens.

Im Rahmen des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung erfolgte die Eingriffsbilanzierung für den Entwurf des Bebauungsplanes in einer vorherigen Fassung. Diese Fassung des Entwurfes wurde überarbeitet und durch die Planung von Gemeinschaftsaufstellfläche für Abfall- und



Wertstoffbehälter (GAW) geringfügig geändert. Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern wurde um ca. 20 m² reduziert. Die geringfügige Veränderung ist für die rechnerische Bilanz unerheblich. Vor diesem Hintergrund wurde der „Fachbeitrag zur Eingriffsregelung“ in der vorliegenden Fassung vom April 2019 für die öffentliche Auslegung verwendet.

7. Vorschriften des Aufstellungsverfahrens

7.1. Berücksichtigung der Belange

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Mit der städtebaulichen Neuordnung im Plangebiet werden die Forderungen des § 1 Abs. 5 BauGB berücksichtigt.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB eine Vielzahl von Belangen zu berücksichtigen. Unter anderem sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange des Umweltschutzes, die Belange der Wirtschaft und viele weitere im § 1 Abs. 6 BauGB genannte Belange zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Forderungen.

7.2. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die für die Abwägung relevante Belange gemäß § 2 Abs. 3 zu ermitteln und zu bewerten. Diese Belange bilden das sogenannte „Abwägungsmaterial“ und wurden im Bauleitplanverfahren insbesondere durch den mehrstufigen Beteiligungsprozess sowie durch die Erstellung von Gutachten und Fachbeiträgen ermittelt. Die auf dieser Weise ermittelten öffentlichen und privaten Belange wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Im Bauleitplanverfahren wurden insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt. Von übergreifender herausgehobener Bedeutung waren im vorliegenden Bauleitplanverfahren die folgenden abwägungsrelevanten Sachverhalte:

- Es wurde wiederholt angeregt, dass durch die Aufstellung dieses Bauleitplanes die Einleitung weiterer baulichen Entwicklungen in Hasbergen bzw. entlang der Straße Am Südfeld befürchtet wird.
Aus der Diskussion zur Wohnbauentwicklung in Hasbergen wurde erkannt, dass die städtebauliche Dorfentwicklung in Hasbergen flächenmäßig nur sehr gering, im sparsamen Umgang mit Grund und Boden und an das Ortsbild angepasst erfolgen soll. Weitere bauliche Entwicklungen sind aus Sicht der Stadt Delmenhorst als Träger der Planungshoheit der Gemeinde deshalb nicht beabsichtigt.
- Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet „WA“ mit einer privaten Erschließungsstraße fest. Zum Erhalt des Ortsbildes soll die Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.



Das Ortsbild Hasbergen wird von der städtebaulichen Planung nicht beeinträchtigt. Es wird eine kleine Fläche überplant. Die Verkehrsachsen werden erhalten bleiben. Mit der städtebaulichen Planung entsteht keine neue Achse. Die Planung von Stichstraßen beeinträchtigt nicht die Straßenstruktur Hasbergens. Der Straßendorf-Charakter Hasbergens wird mit der städtebaulichen Planung nicht geändert. Die landwirtschaftliche Ausprägung Hasbergens wird erhalten bleiben. Die städtebauliche Planung ist im Einklang mit den Bedürfnissen der Landwirtschaft.

- Es wurde wiederholt angeregt, die Bebauung noch stärker ortsbildprägend vorzuschreiben.

Die Anregungen wurden zum Teil gefolgt. Den bereits bestehenden örtlichen Bauvorschriften Hasbergens wurde eine hohe Bedeutung beigemessen. Jedoch wurden einige Anregungen wie eine ortsbildprägende Grundstücksgröße oder ein ortsbildprägender Abstand der baulichen Anlagen zur Straße aufgrund von fehlender Ortsbildprägung nicht gefolgt.

- Es wurde wiederholt angeregt, dass mit der städtebaulichen Planung der Naturbestand beeinträchtigt wird.

Die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen wurde priorisiert, um den Bedürfnissen von Familien Wohnraum gerecht zu werden. Der Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung wurde somit stärker gewichtet als der Erhalt des Naturbestandes im Planbereich.

8. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt etwa 0,45 Hektar auf. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die räumliche Ausdehnung der einzelnen Teilflächen:

Gebiet	m ²	Anteil
Allgemeines Wohngebiet „WA“	3.921,75	87,05%
Private Straßenverkehrsfläche	583,05	12,94%
Summe räumlicher Geltungsbereich	4.504,85	100,00%

B. Umweltbericht

1. Einleitung

Bei der Aufstellung eines Bauleitplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Hierfür wird auf der Grundlage des § 2 Abs.



4 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf den Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a, c und d BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Aufbau des Umweltberichtes erfolgt gemäß Anlage 1 zum BauGB.

1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

Das Bauleitplanverfahren hat zum Ziel, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken auf einer etwa 0,45 ha große Fläche nördlich der Straße Am Südfeld. Das Angebot soll Einfamilienhäuser in Form von Einzelhäusern umfassen.

1.2. Berücksichtigung der Fachgesetze und Fachplanungen

Fachgesetze

Das Baugesetzbuch (BauGB) trifft unterschiedliche umweltrelevante Regelungen, die von Bedeutung sind. Der § 1 Abs. 5 BauGB sagt aus, dass Bauleitpläne dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden gefordert.

Für die nach § 2 Abs. 1 UVPG bestimmten Schutzgüter sind innerhalb der Fachgesetze allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert worden, welche innerhalb der Umweltprüfung berücksichtigt werden müssen.

Schutzgut	Fachgesetze
Mensch	Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchV) Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) DIN 18005 – 1 „Schallschutz im Städtebau“ Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)
Tiere, Pflanzen u. biologische Vielfalt	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchV)
Boden	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), inkl. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchV)
Fläche	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), inkl. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)



Schutzgut	Fachgesetze
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG), inkl. Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), inkl. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchV)
Luft	Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchV) Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)
Klima	Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchV)
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchV)
Kultur - u. Sachgüter	Denkmalschutzgesetz (DSchG) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchV)

Fachplanungen

Der seit dem 19. September 1979 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst stellt für den Planbereich „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Aus dieser Darstellung lässt sich der Bebauungsplan Nr. 359 mit seinen Festsetzungen nicht entwickeln; der Flächennutzungsplan ist daher zu ändern.

Der Landschaftsrahmenplan 1998 stellt für das Plangebiet Fläche mit besonderen Anforderungen für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften, insbesondere den Erhalt, die Ergänzung und/oder die Neuanlage von naturnahen Kleinstrukturen (Hecken, Feldgehölze, Säume) (LRP, Karte 12). Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Delmenhorster Talsandplatte, die dem Weser-Aller-Flachland zuzuordnen ist (LRP, Karte 1) und ist als wichtiger Bereich mit eingeschränkter Funktion im Bereich „Arten und Lebensgemeinschaft“ dargestellt (LRP, Karte 2), wo die „Vielfalt, Eigenart und Schönheit“ kaum eingeschränkt sind (LRP, Karte 3). Zudem handelt es sich um einen unversiegelten Bereich, bestehend aus Plaggengesck (LRP, Karte 4), der westlich am Siedlungsgebiet Hasbergen angrenzt (LRP, Karte 6). Das Grundwasser beträgt eine mittlere Neubildungsrate und eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen (LRP, Karte 7). Das Klima ist als Freiland-Klimatop zugeordnet (LRP, Karte 9).

Das Integriertes Klimaschutzkonzept 2014 beinhaltet als strategisches rechtsverbindliches Ziel den Klimaschutz auf allen Ebenen des kommunalen Handels.

Die Lärmaktionsplanung 2014 setzt für den Bereich einen „ruhigen Gebiet“ (Stadtoase) fest.

Unterschützstellungen



Für das Plangebiet liegen keine Ausweisungen von Wasserschutzgebieten (WSG), FFH-Schutzgebieten, Naturschutzgebieten (NSG) oder geschützten Landschaftsbestandteilen (gLb) vor. Weitere Unterschutzstellungen sind derzeit nicht bekannt. Auswirkungen auf nahliegenden Schutzgebieten sind nicht zu erwarten.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Nachfolgend wird der Umweltzustand nach biotischen und abiotischen Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Schutzgut Mensch

Trotz der Einstufung der Fläche als „ruhiges Gebiet (Stadtoase)“ im Lärminderungsplan der Stadt Delmenhorst vom 2014 liegen bereits im Plangebiet Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung (u.a. Erntezeiten) und aus dem Verkehr auf der südlich verlaufenden Straße Am Südfeld vor. Vorhanden sind auch Geruchs- und Staubimmissionen aus der landwirtschaftlichen Flächen und Schadstoffeinträgen (wie Abgase, Öl- und Kraftstoffrückstände, Reifenabrieb, Lärm etc.) aus der Straße Am Südfeld. Die durch alle Immissionen entstandene Belastung ist als gering einzuordnen und weist eine untergeordnete Bedeutung im Rahmen des Umweltzustandes auf.

Zudem sind auch die Erholungs- und Freizeitfunktion von geringerer Bedeutung, da es sich ausschließlich um private Flächen handelt.

Schutzgut Tiere, Pflanzen u. biologische Vielfalt

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine gutachterliche Bestandserhebung der Biotoptypen nach *Drachenfels 2011* veranlasst. Innerhalb des Plangebietes konnten hierbei zwei verschiedene Biotoptypen festgestellt werden, die eine hohe Bedeutung im Rahmen des Umweltzustandes aufweisen:

- Gebüsch und Gehölzbestände: Südlich des Plangebiets verläuft entlang der Straße eine Baumreihe bestehend aus 8 Laubbäume, Stiel-Eichen (*Quercus robur*) und Linden (*Tilia spp.*), mit einem Stammdurchmesser zwischen 0,3 und 0,5 m. Die Bäume sind nach der Delmenhorster Baumschutzsatzung vom 2004 geschützt. Pflanzenarten, die nach der „Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen“ als gefährdet eingestuft sind, wurden nicht nachgewiesen.
- Grünland: Die Fläche ist als artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden einzustufen. Die Fläche wird mit Süßgräsern des Extensivgrünlands dominiert, während Arten intensiv genutzter Bereiche zerstreut auftreten. Daneben kommen in relativ großer Zahl mesophile Arten, sowie weniger anspruchsvolle Kräuter vor.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet wird im Großteil von einem mittleren Plaggenesch überlagert und von Podsol unterlagert. Für diesen Bereich werden schutzwürdige Böden dargestellt. Dabei handelt es



sich um kulturhistorisch wertvolle Böden, die einen besonderen Schutzbedarf haben und im Rahmen des Umweltzustandes als relevant einzustufen sind. Lediglich ein nordwestlicher Teilbereich des Plangebietes wird von sehr tieferen Podsol-Gley eingenommen, deren Eigenschaften von geringeren Bedeutung sind.

Die Schadstoffeinträge im Boden durch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche und durch den Verkehr auf der südlich verlaufenden Straße Am Südfeld bilden zudem auch eine Vorbelastung von geringerer Bedeutung.

Schutzgut Fläche

Die durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmte Fläche ist von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Die Fläche ist als artenarmes Grünland extensiv bewirtschaftet. Der Planbereich unterliegt zudem auch einem gewissen Siedlungsdruck aufgrund seiner Angrenzung an bereits vorhandene Bebauung im Westen. Die Geländehöhen liegen zwischen 3,60 m und 3,83 m über NN. Im Rahmen des Umweltzustandes sind die Eigenschaften der Fläche von geringeren Bedeutung.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet liegt der Grundwasserspiegel oberflächennah und ist von einer hohen Neubildungsrate aufgrund der Versickerungsgrad des Bodens und die niedrige Versiegelung der Fläche geprägt. Eine niedrige Vorbelastung von Schadstoffeinträgen im Grundwasser geht durch die regelmäßige extensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche und durch den Verkehr auf der südlich verlaufenden Straße Am Südfeld aus. Im Rahmen des Umweltzustandes weisen der Grundwasserspiegel und die Vorbelastung von Schadstoffeinträgen im Grundwasser von geringeren Bedeutung im Rahmen des Umweltzustandes auf.

Schutzgut Klima

Der Planbereich ist dem Klimatop „Freiland“ nach dem Landschaftsrahmenplan der Stadt Delmenhorst vom 1998 zuzuordnen. Dieses Klimatop ist von einer normalen Temperatur, einer großen Temperaturamplitude und Feuchte, einer Windoffenheit und einer nahezu nicht vorhandenen Versiegelung geprägt, die als bedeutend im Rahmen des Umweltzustandes einzustufen sind.

Schutzgut Luft

Der Planbereich befindet sich am Stadtrand angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen. Wie üblich in solchen Lagen ist das Schutzgut Luft im Plangebiet von gelegentlichen Geruchs- und Staubimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung (u.a. Erntezeiten) der angrenzenden Flächen geprägt. Ferner werden durch den Verkehr auf der südlich verlaufenden Straße Abgasimmissionen im Planbereich erzeugt, die zu einer geringeren Belastung des Schutzgut Luft im Planbereich kommen. Insgesamt weisen die im Plangebiet entstehende Immissionen im Rahmen des Umweltzustandes eine geringere Bedeutung auf.

Schutzgut Landschaft



Der räumliche Geltungsbereich stellt einen westlichen Teilbereich eines größeren Freiflächenareals dar, das der extensiven Grünlandnutzung unterliegt und weiter nördlich und östlich des Plangebiets erstreckt. In westlicher Richtung grenzt der Planbereich an die Siedlungsstruktur Hasbergen. Im Süden grenzt die Straße „Am Südfeld“, die von einer linearen Gehölzstruktur begleitet ist und an der anschließend weitere landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen sich erstrecken. Insgesamt betrachtet weist das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung im Rahmen des Umweltzustandes auf.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planbereich lassen sich das Ortsbild Hasbergen und ein kulturgeschichtlich bedeutender Boden als Kulturgüter erkennen.

Das Ortsbild Hasbergen besteht aus einer Mischung zwischen Landwirtschaft und dörflichen Wohnen entlang einer länglichen Struktur von Osten nach Westen. Die Wohnbebauung ist niedrig verdichtet, nicht einheitlich und von unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzung geprägt. Für die Planung eines kleinen Wohnbaugebiets weist das Ortsbild im Rahmen des Umweltzustandes eine geringere Bedeutung auf.

Der Boden des Plangebiets besteht aus Plaggenesch, ein laut Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) schutzwürdiger Boden aufgrund seiner hohen kulturgeschichtlichen Bedeutung, der eine hohe umweltrelevante Bedeutung aufweist.

Sachgüter sind nach derzeitigem Erkenntnisstand im Planbereich nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen somit auf ein miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Aufgrund der Vorbelastung des Gebietes durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung sowie die bereits stattfindende artenarme extensive landwirtschaftliche Nutzung, sind die Wechselwirkungen als gering zu beurteilen.

2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der städtebaulichen Planung bleibt das Plangebiet Außenbereich nach § 35 BauGB und könnte beispielsweise wie bisher landwirtschaftlich genutzt werden.

Die Beeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche und aus dem Straßenverkehr der anliegenden Straße Am Südfeld, denen das Plangebiet bereits heute unterliegt, würden weiterhin zu einer Belastung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führen.

2.3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung



Der vorbereitender Bauleitplan und der verbindlicher Bauleitplan haben die Überbauung und Versiegelung von Flächenanteile des Planbereiches zur Folge. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes beim Planungsvollzug wie folgt zu prognostizieren.

Schutzgut Mensch

Die Flächeninanspruchnahme hat als Planungsziel die Schaffung von mehr Wohnraum, was, bezogen auf das Schutzgut Mensch, positiv einzustufen ist.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind als unerheblich zu erwarten. Durch die Teilversiegelung und die Wohnnutzung der Fläche und den geringfügigen Anstieg des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ist mit einem geringfügigen Anstieg der CO₂ sowie Feinstaub- und Lärmbelastung in die Luft und mit Schadstoffeinträge im Boden zu rechnen. Die Lufttemperatur wird sich aufgrund der Aufheizung der versiegelten Flächen erhöhen. Außerdem wird extensiv bewirtschafteter Nahrungsraum der Menschen verloren gehen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen u. biologische Vielfalt

Der Lebens- und Nahrungsraum von Tieren und Pflanzen, die in diesem Biotop vorkommen, wird reduziert. Der Sauerstoffgehalt im Boden wird durch die Versiegelung der Fläche geringer, so dass weder aerobe Mikroorganismen gedeihen noch Wurzeln in selben Maß sich bilden können. Pflanzenfressende Tiere werden zudem auch auf weniger Fläche auf Weide treiben können. Die städtebauliche Planung wird somit im Planbereich durch die Änderung der Flächennutzung und durch die Versiegelung und Überbauung einen Anteil der Fläche leichte negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt haben.

Schutzgut Boden

Durch die Versiegelung, Überformung und Überbauung wird die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens im Planbereich erheblich beeinträchtigt. Durch die Versiegelung von Böden werden die oben genannten Funktionen weitgehend außer Kraft gesetzt. Die Austauschprozesse zwischen Boden und Luft werden unterbunden; es findet weniger Versickerung sowie weniger Luftaustausch statt. Die Bodenfeuchte und der Sauerstoffgehalt im Boden nehmen ab, was sich negativ auf die Wachstumsbedingungen von Pflanzen, insbesondere Gehölzen in den Randbereichen auswirkt. Unter dicht versiegelten Flächen ist der Sauerstoffgehalt so gering, dass weder aerobe Bakterien gedeihen noch sich Wurzeln bilden können. Die Grundwasserneubildung, auch wenn sie aufgrund der Bodenverhältnisse in einem mittleren Bereich liegt, wird unterbunden.

Schutzgut Fläche

Im Planbereich wird sich die Flächennutzung ändern. Die bisher landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche wird sich in Fläche für den Wohnzweck wandeln. Die Nutzungseffizienz (Dichte) wird nach den örtlichen Gegebenheiten in Form von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen optimiert. Die Teilversiegelung der Fläche wird jedoch erhebliche Auswirkungen auf dem Schutzgut Fläche aufweisen. Der Nutzungsdruck auf anderen landwirtschaftlich genutzten Flächen wird höher.



Schutzgut Wasser

Erhebliche Umweltauswirkungen sind bei dem Schutzgut Wasser nicht zu erwarten. Die Teilversiegelung der Fläche wird minimale Auswirkung auf den Wasserkreislauf im Plangebiet verursachen. Sowohl der Versickerungsgrad des Bodens als auch die Verdunstung des Grundwassers werden unterbunden. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich infolgedessen leicht verringern.

Schutzgut Klima

Im Planbereich kann von einer „Verstädterung“ des Klimas bei der Realisierung der geplanten Bebauung ausgegangen werden. Der Verlust an verdunstungsrelevanten Flächen und klein-klimatischen Ausgleichfunktionen und die Verstärkung der Aufheizung der versiegelten Flächen fördern eine geringfügige Temperaturerhöhung. Jedoch wird das örtliche Klima der Umgebung durch die geplante Bebauung nicht nachteilig verändert.

Schutzgut Luft

Die Austauschprozesse zwischen Boden und Luft werden durch die Teilversiegelung der Fläche geringfügig unterbunden. Die Luftfeuchtigkeit wird aufgrund der Verlust von verdunstungsrelevanten Flächen unterworfen. Die Lufttemperatur wird sich aufgrund der Aufheizung der versiegelten Flächen erhöhen. Die Windgeschwindigkeit wird durch die Überbauung reduziert. Ferner ist mit einem geringfügigen Anstieg der CO₂ sowie Feinstaub- und Lärmbelastung durch die Wohnnutzung der Fläche zu rechnen. Die Auswirkungen sind daher als nicht erheblich einzustufen.

Schutzgut Landschaft

Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens im Randbereich der Ortslage erfährt das heutige Landschaftsbild eine Veränderung und Beeinträchtigung. Vorhandene Freiflächen am Siedlungsrand werden baulich beansprucht, Siedlungsstrukturen werden verdichtet. Künftige Gebäude können aufgrund ihrer baulichen Dimension und ihrer Gestaltungsmerkmale (Dachformen, Baumaterialien, Farbgebungen) zu Irritationen des Landschafts- bzw. Ortsbildes führen.

Über örtliche Bauvorschriften zur Gebäudegestaltung kann das allgemeine Wohngebiet verträglich in das vorhandene Siedlungsgefüge angebunden werden. In den nördlichen und südlichen Randbereichen des Plangebietes sind Anpflanzstreifen vorgesehen, da diese Elemente einen Puffer zwischen dem beanspruchten Bereich und der freien Landschaft bilden. Grundsätzlich stellt eine Siedlungserweiterung jedoch gegenüber einer Beanspruchung der freien Landschaft eine geringere Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes dar. Ein besonderer Schutzbedarf kann nicht erkannt werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bei dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind positive und negative Auswirkungen zu erwarten. Durch den verbindlichen Bauleitplan werden die planerische Voraussetzungen für die Entstehung neuer Sachgüter geschaffen. Andererseits werden mit der Teilversiegelung der Fläche sämtliche Funktionen des Bodens mit kulturgeschichtlicher Bedeutung beeinträchtigt, die als erhebliche Umweltauswirkungen zuzuordnen sind. Das Ortsbild als Kulturgüter wird



aufgrund der Flächengröße des Planbereiches, der Menge an Wohnbaugrundstücke sowie der im Bebauungsplan zu übernehmenden örtlichen Bauvorschriften nicht nachteilig verändert.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Eine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen ist durch negativ auswirkende Wechsel- und Summationswirkungen der verschiedenen Schutzgüter voraussichtlich nicht zu erwarten. Aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen.

2.4. Geplante Maßnahmen gegen erheblich nachteilige Umweltauswirkungen

Die vorgesehene städtebauliche Planung erzeugt unterschiedliche Auswirkungen und teilweise auch Folgewirkungen mit variabler Reichweite und Intensität auf die jeweiligen Schutzgüter. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG zu unterlassen. Soweit Eingriffe in Natur und Landschaft aus der Aufstellung von Bauleitplänen zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB gemäß § 18 BNatSchG zu entscheiden.

Die aus dem Planungsvollzug resultierenden Beeinträchtigungen sind nicht vermeidbar, da zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit noch geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, nicht gegeben sind. Daher trifft der Bebauungsplan zahlreiche Festsetzungen, die zu einer Verringerung, Ausgleich und Ersatz erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beitragen:

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

- Der Planungsvollzug hat die Überbauung und Versiegelung von Flächen im Plangebiet zur Folge. Der Eingriff erfolgt in relativ wertarme Biotopen. Zur Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung wird im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt, die deutlich unterhalb der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen „Tabellenwerte“ liegt, die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 40 % reduziert und abweichende Bauweise festgesetzt.
- Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Plangebiet wird festgesetzt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser jeweils auf den Baugrundstücken und auf der geplanten Verkehrsfläche zu versickern ist. Außerdem wird eine Fläche mit Pflanzbindungen und ein Zufahrtverbot entlang der Geltungsbereichsgrenze zur Straße Am Südfeld sowie eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Geltungsbereichsgrenzen im Norden und Osten festgesetzt.

Interne Kompensationsmaßnahmen

- Entlang des nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches wird eine 5 m Breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Auf der Fläche ist eine Anlage von standortgerechten,



heimischen freiwachsenden Baum-Strauch-Hecken anzulegen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei der Auswahl der Gehölze wird in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation auf standortstypische, einheimische Arten zurückgegriffen.

- Entlang der Straße Am Südfeld bis zu einer Tiefe von 8 m von der Straßenbegrenzungslinie wird eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Auf der Fläche ist eine Anlage von standortgerechten, heimischen freiwachsenden Strauchhecken anzulegen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei der Auswahl der Gehölze wird, genauso wie auf der obengenannten Anlage, in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation auf standortstypische, einheimische Arten zurückgegriffen.

Externe Kompensationsmaßnahmen

- Der aus den Eingriffen resultierende Biotop-Wertverlust von 8.460 WE ist durch Kompensationsmaßnahmen auf den Flurstücken 1/2, 4/1, 5/3, 6/6, 6/10, 9/2, 11/1, 13/1, 14/2, 16/2, 17/2, 18/2, 19/2 (jeweils Gemarkung Delmenhorst, Flur 48, jeweils teilweise Inanspruchnahme) auszugleichen. Die Flächen dienen vorrangig dem Wiesenvogelschutz und werden extensiv bewirtschaftet. Es wurden biotopgestaltende Maßnahmen durchgeführt (Anlage von Wisenblänken, Einbau von Grabenstauanlagen). Diese Maßnahmen wurden bereits umgesetzt.

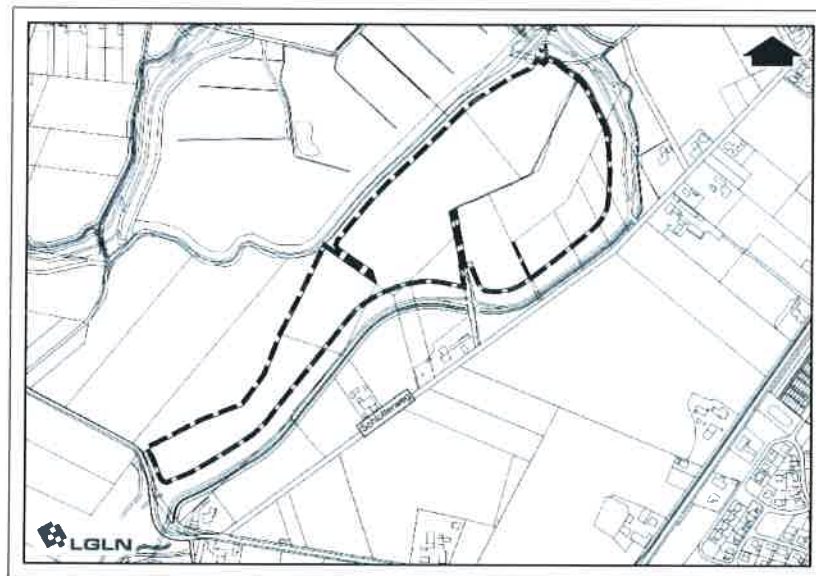


Abb. 4 Kompensationsfläche für den aus den Eingriffen resultierenden Biotop-Wertverlust.

- Die aus den Eingriffen resultierende erhebliche Beeinträchtigung des Bodens von 4.085 m² ist durch Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 518/69 (Gemarkung Delmenhorst, Flur 32, teilweise Inanspruchnahme) auszugleichen. Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und als Brache/Wiese hergestellt.



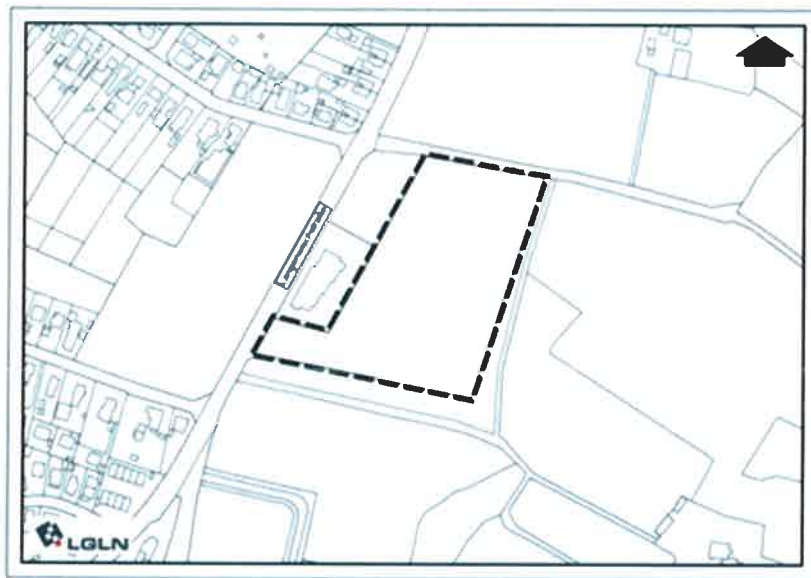


Abb. 5 Kompensationsfläche für den aus den Eingriffen resultierende erhebliche Beeinträchtigung des Bodens.

Überwachungsmaßnahmen

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 359, insbesondere in Bezug auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und der im Bebauungsplan und auf externen Flächen zu verankernden Kompensationsmaßnahmen wird durch die untere Baugenehmigungsbehörde (Stadt Delmenhorst, Fachdienst Bauordnung) im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt. Durch gegebenenfalls erforderliche Anordnung und Durchführung von Schlussabnahmen wird sichergestellt, dass Vorhaben im Plangebiet entsprechender Genehmigung ausgeführt werden. Abweichungen und Zuwiderhandlungen sind auf dem Verwaltungswege auszuräumen.

Außerdem wird die plangemäße Durchführung der im Bebauungsplan zu verankernden Kompensationsmaßnahmen durch die untere Naturschutzbehörde (Stadt Delmenhorst, Fachdienst Stadtgrün und Naturschutz) überwacht.

2.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Delmenhorst hat als ausgewiesenes Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen unter anderen die Aufgabe, ausreichend Wohnbauflächen bereitzustellen. Vorrangig sollen Flächen innerhalb des Stadtgebietes entwickelt werden, da dort die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen (bspw. Straßen, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten) vorhanden oder zumindest gut erreichbar sind.

Ziel ist insbesondere die Konzentration der Siedlungsflächenentwicklung. Andere Maßnahmen der Innenentwicklung (bspw. die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, die Reaktivierung von Gebäudeleerständen und die Nutzung von Baulücken) haben nicht genug Potential, um den Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Delmenhorst zu stillen und eine zukunftsfähige Siedlungsstruktur zu sichern und zu entwickeln. Die vorliegende städtebauliche Planung ist daher erforderlich.



Mit dem Plangebiet nördlich der Straße Am Südfeld, am Siedlungsgebiet anliegend, stehen geeignete Flächen für die Entwicklung eines Wohngebietes zur Verfügung. Standortalternativen konnten daher nicht entwickelt werden.

2.6. Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Die vorgesehene städtebauliche Planung erzeugt unterschiedliche Auswirkungen und teilweise auch Folgewirkungen mit variabler Reichweite und Intensität. Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen

Bei der Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes und der Beurteilung von möglichen Umweltauswirkungen wurden neben einer Ortsbegehung sowohl bereits vorliegende Konzepte und Pläne als auch neu erstellte Gutachten und Erhebungen genutzt. Folgende umweltbezogene Informationen wurden als wesentlich im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB eingestuft:

- »Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan Nr. 359 „Nördlich Am Südfeld“«, Planungsbüro Diekmann & Mosebach, 2016 (Biotoptypen, Zielsetzung und Methodik, Übersicht der Biotoptypen, Beschreibung der Biotoptypen im Plangebiet, Gebüsche und Gehölzbestände, Gründland, Acker- und Gartenbaubiotop, Grünanlagen, Gebäude-, Verkehrs- und Industrieflächen, Vorkommen von gefährdeten und besonders oder streng geschützten Pflanzenarten)
- »Fachbeitrag zur Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 359 „Nördlich Am Südfeld“«, Planungsbüro Diekmann & Mosebach & Partner, 2019 (Vorbemerkungen, Bestandsaufnahme und Bewertung, Aktuelle Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, Auswirkungen des geplanten allgemeinen Wohngebietes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, Landschaftspflegerische Maßnahmen, Maßnahmen zur Kompensation, Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen)

Darüber hinaus sind zahlreiche von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie durch die Öffentlichkeit vorgebrachte Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen verfügbar. Diese wurden im Rahmen der Umweltprüfung, aus der der vorliegende Umweltbericht resultiert, berücksichtigt. Die verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB behandeln folgende Umweltthemen:

- Schutzgut Mensch: Informationen zur Schall-, Staub- und Geruchsimmission.



- Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Informationen zum Naturbestand.
- Schutzgut Boden: Informationen zum Bodenbestand, Informationen zum Grundwasser, Informationen zur Inexistenz von Abwurfkampfmittel, Informationen zur Geländehöhe, Informationen zum Naturbestand.
- Schutzgut Fläche: Informationen zum Naturbestand, Informationen zur Geländehöhe.
- Schutzgut Wasser: Informationen zum Grundwasser.
- Schutzgut Luft: Informationen zur Staub- und Geruchsimmission.
- Schutzgut Klima: Informationen zum Klimaschutz.
- Schutzgut Landschaft: Informationen zur Landschaft.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Informationen zum Bodenbestand.

Es gab keine Schwierigkeiten, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, die bei der Zusammenfassung der Angaben für diesen Umweltbericht aufgetreten sind.

3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 359, insbesondere in Bezug auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und der im Bebauungsplan zu verankernden Kompensationsmaßnahmen wird durch die untere Baugenehmigungsbehörde (Stadt Delmenhorst, Fachdienst Bauordnung) im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt. Durch gegebenenfalls erforderliche Anordnung und Durchführung von Schlussabnahmen wird sichergestellt, dass Vorhaben im Plangebiet entsprechender Genehmigung ausgeführt werden. Abweichungen und Zuwiderhandlungen sind auf dem Verwaltungswege auszuräumen.

Außerdem wird die plangemäße Durchführung der im Bebauungsplan zu verankernden Kompensationsmaßnahmen durch die untere Naturschutzbehörde (Stadt Delmenhorst, Fachdienst Stadtgrün und Naturschutz) überwacht.

3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 359 „Nördlich Am Südfeld“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken auf einer etwa 0,45 ha große Fläche nördlich der Straße Am Südfeld. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilabschnitt 131 ist Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 359 „Nördlich Am Südfeld“ und erfolgt im Parallelverfahren.

Die vorgesehene städtebauliche Planung hat erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt. Durch die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt. Sämtliche Bodenfunktionen, die im Planbereich bestehende Biotoptypen und die Landschaftsstruktur werden beeinträchtigt.



Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen vollständig kompensiert. Der Bebauungsplan gewährleistet durch seine Festsetzungen langfristig die Funktionen des Ökosystems.

3.4. Referenzliste der herangezogenen Quellen

- »Landschaftsrahmenplan der Stadt Delmenhorst« AG Landschaftsökologie und Umweltplanung 1998 (Einleitung, Übersicht über den Planungsraum, Fachliche Vorgaben, Gegenwärtiger Zustand und wichtige Bereiche von Natur und Landschaft, Zielkonzept, Schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft sowie erforderliche Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, Besonderer Artenschutz, Anforderungen an Nutzungen, Hinweise für die Raumplanung und Bauleitplanung)
- »Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Delmenhorst« Stadt Delmenhorst 2014 (Kurzfassung, Einführung, Energie- und CO₂-Bilanz, Zielsetzung und Reduktionspfad, Potenzialanalyse, Maßnahmenempfehlungen, Monitoring- und Controlling-Konzept, Konzept Öffentlichkeitsarbeit, Zeit- und Finanzierungsplan)
- »Lärmaktionsplan der Stadt Delmenhorst«, LK Argus GmbH mit Lärmkontor GmbH 2014 (Einleitung, Bestandsanalyse, Maßnahmenplanung und Wirkungsanalyse, Gesamtkonzept des Lärmaktionsplans, Wirkungsanalysen, Information und Beteiligung der Öffentlichkeit, Strategischen Umweltprüfung, Zusammenfassung)
- »Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan Nr. 359 „Nördlich Am Südfeld“«, Planungsbüro Diekmann & Mosebach, 2016
- »Fachbeitrag zur Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 359 „Nördlich Am Südfeld«, Planungsbüro Diekmann · Mosebach & Partner, 2019 (Vorbemerkungen, Bestandsaufnahme und Bewertung, Aktuelle Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, Auswirkungen des geplanten allgemeinen Wohngebietes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, Landschaftspflegerische Maßnahmen, Maßnahmen zur Kompensation, Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen)



C. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss 30.09.2015

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
[gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB] 18.07.2016 – 05.08.2016

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
[gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB] 12.06.2019 – 12.07.2019

Satzungsbeschluss 29.10.2019

Erneuter Satzungsbeschluss 19.05.2020

Delmenhorst, den 01.07.2020



Fritz Brünjes
(Fachbereichsleiter Planen, Bauen, Umweltschutz, Landwirtschaft und Verkehr)

Delmenhorst, den 7.7.2020



U. Ihm
- Baudirektor -
(Fachdienstleiter Stadtplanung)



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 359 „Nördlich Am Südfeld“ mit örtlichen Bauvorschriften

Einleitung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 30.09.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 359 „Nördlich Am Südfeld“ aufzustellen. Der Beschluss wurde am 07.07.2016 amtlich bekannt gemacht.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 359 „Nördlich Am Südfeld“ ist der vom Grundstückseigentümer gestellte Antrag vom 16. November 2010 auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Wohnbauentwicklung auf ihren Grundstücken 305/3 und 304/4 (damals 305/1). Ziel des Bauleitplans ist die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die vorgesehene städtebauliche Planung erzeugt unterschiedliche Auswirkungen und teilweise auch Folgewirkungen mit variabler Reichweite und Intensität auf die jeweiligen Schutzgüter. Die aus dem Planungsvollzug resultierenden Beeinträchtigungen sind nicht vermeidbar, da zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit noch geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, nicht gegeben sind. Daher trifft der Bebauungsplan zahlreiche Festsetzungen, die zu einer Verringerung, Ausgleich und Ersatz erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beitragen:

- Der Planungsvollzug hat die Überbauung und Versiegelung von Flächen im Plangebiet zur Folge. Der Eingriff erfolgt in relativ wertarme Biotopen. Zur Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung wird im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt, die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 40 % reduziert und abweichende Bauweise festgesetzt.
- Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Plangebiet wird die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers jeweils auf den Baugrundstücken sowie auf der geplanten Verkehrsfläche festgesetzt. Außerdem wird eine Fläche mit Pflanzbindungen und ein Zufahrtverbot entlang der Geltungsbereichsgrenze zur Straße Am Südfeld sowie eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Geltungsbereichsgrenzen im Norden und Osten festgesetzt.
- Die aus den Eingriffen resultierende erhebliche Beeinträchtigung des Bodens von 4.085 m² ist durch Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 518/69 (Gemarkung Delmenhorst, Flur 32, teilweise Inanspruchnahme) auszugleichen. Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und als Brache/Wiese hergestellt.
- Der aus den Eingriffen resultierende Biotop-Wertverlust von 8.460 WE ist durch Kompensationsmaßnahmen auf den Flurstücken 1/2, 4/1, 5/3, 6/6, 6/10, 9/2,

11/1, 13/1, 14/2, 16/2, 17/2, 18/2, 19/2 (jeweils Gemarkung Delmenhorst, Flur 48, jeweils teilweise Inanspruchnahme) auszugleichen. Die Flächen dienen vorrangig dem Wiesenvogelschutz und werden extensiv bewirtschaftet. Es wurden biotopgestaltende Maßnahmen durchgeführt (Anlage von Wisenblänken, Einbau von Grabenstauanlagen). Diese Maßnahmen wurden bereits umgesetzt.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 18.07.2016 bis einschließlich 05.08.2016 statt. Im Rahmen dieses formellen Verfahrensschrittes wurden 42 Stellungnahmen, 20 davon der Öffentlichkeit, abgegeben.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 12.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019 statt. Im Rahmen dieses formellen Verfahrensschrittes wurden 29 Stellungnahmen, 2 davon der Öffentlichkeit, abgegeben.

Die in beiden Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden sorgfältig geprüft. Innerhalb beide Verfahren wurden zum Bebauungsplan Nr. 359 „Nördlich Am Südfeld“ verschiedene abwägungsrelevante Sachverhalte vorgetragen:

- Es wurde wiederholt angeregt, dass durch die Aufstellung dieses Bauleitplanes die Einleitung weiterer baulichen Entwicklungen in Hasbergen bzw. entlang der Straße Am Südfeld befürchtet wird.

Aus der Diskussion zur Wohnbauentwicklung in Hasbergen wurde erkannt, dass die städtebauliche Dorfentwicklung in Hasbergen flächenmäßig nur sehr gering, im sparsamen Umgang mit Grund und Boden und an das Ortsbild angepasst erfolgen soll. Weitere bauliche Entwicklungen sind aus Sicht der Stadt Delmenhorst als Träger der Planungshoheit der Gemeinde deshalb nicht beabsichtigt.

- Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet „WA“ mit einer privaten Erschließungsstraße fest. Zum Erhalt des Ortsbildes soll die Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Das Ortsbild Hasbergen wird von der städtebaulichen Planung nicht beeinträchtigt. Es wird eine kleine Fläche überplant. Die Verkehrsachsen werden erhalten bleiben. Mit der städtebaulichen Planung entsteht keine neue Achse. Die Planung von Stichstraßen beeinträchtigt nicht die Straßenstruktur Hasbergens. Der Straßendorf-Charakter Hasbergens wird mit der städtebaulichen Planung nicht geändert. Die landwirtschaftliche Ausprägung Hasbergens wird erhalten bleiben. Die städtebauliche Planung ist im Einklang mit den Bedürfnissen der Landwirtschaft.

- Es wurde wiederholt angeregt, die Bebauung noch stärker ortsbildprägend vorzuschreiben.

Die Anregungen wurden zum Teil gefolgt. Den bereits bestehenden örtlichen Bauvorschriften Hasbergens wurde eine hohe Bedeutung beigemessen. Jedoch wur-



den einige Anregungen wie eine ortsbildprägende Grundstücksgröße oder ein ortsbildprägender Abstand der baulichen Anlagen zur Straße aufgrund von fehlender Ortsbildprägung nicht gefolgt.

- Es wurde wiederholt angeregt, dass mit der städtebaulichen Planung der Naturbestand beeinträchtigt wird.

Die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen wurde priorisiert, um den Bedürfnissen von Familien Wohnraum gerecht zu werden. Der Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung wurde somit stärker gewichtet als der Erhalt des Naturbestandes im Planbereich.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Delmenhorst hat als ausgewiesenes Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen unter anderen die Aufgabe, ausreichend Wohnbauflächen bereitzustellen. Vorrangig sollen Flächen innerhalb des Stadtgebietes entwickelt werden, da dort die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen (bspw. Straßen, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten) vorhanden oder zumindest gut erreichbar sind.

Ziel ist insbesondere die Konzentration der Siedlungsflächenentwicklung. Andere Maßnahmen der Innenentwicklung (bspw. die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, die Reaktivierung von Gebäudeleerständen und die Nutzung von Baulücken) haben nicht genug Potential, um den Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Delmenhorst zu stillen und eine zukunftsfähige Siedlungsstruktur zu sichern und zu entwickeln. Die vorliegende städtebauliche Planung ist daher erforderlich.

Mit diesem Plangebiet nördlich der Straße Am Südfeld, am Siedlungsgebiet anliegend, stehen geeignete Flächen für die Entwicklung eines Wohngebietes zur Verfügung. Die Ziele der städtebaulichen Planung sind auf andere Weise und an einem alternativen Standort nicht erreichbar. Aus diesem Grund kommen keine besseren Möglichkeiten zur Realisierung dieser städtebaulichen Planung im Betracht. Insofern war die städtebauliche Planung ohne bessere Alternative; anderweitige Planungsmöglichkeiten bestanden daher nicht.

Delmenhorst, den 7. 7. 2020



U. Ihm

- Baudirektor -

(Fachdienstleiter Stadtplanung)

