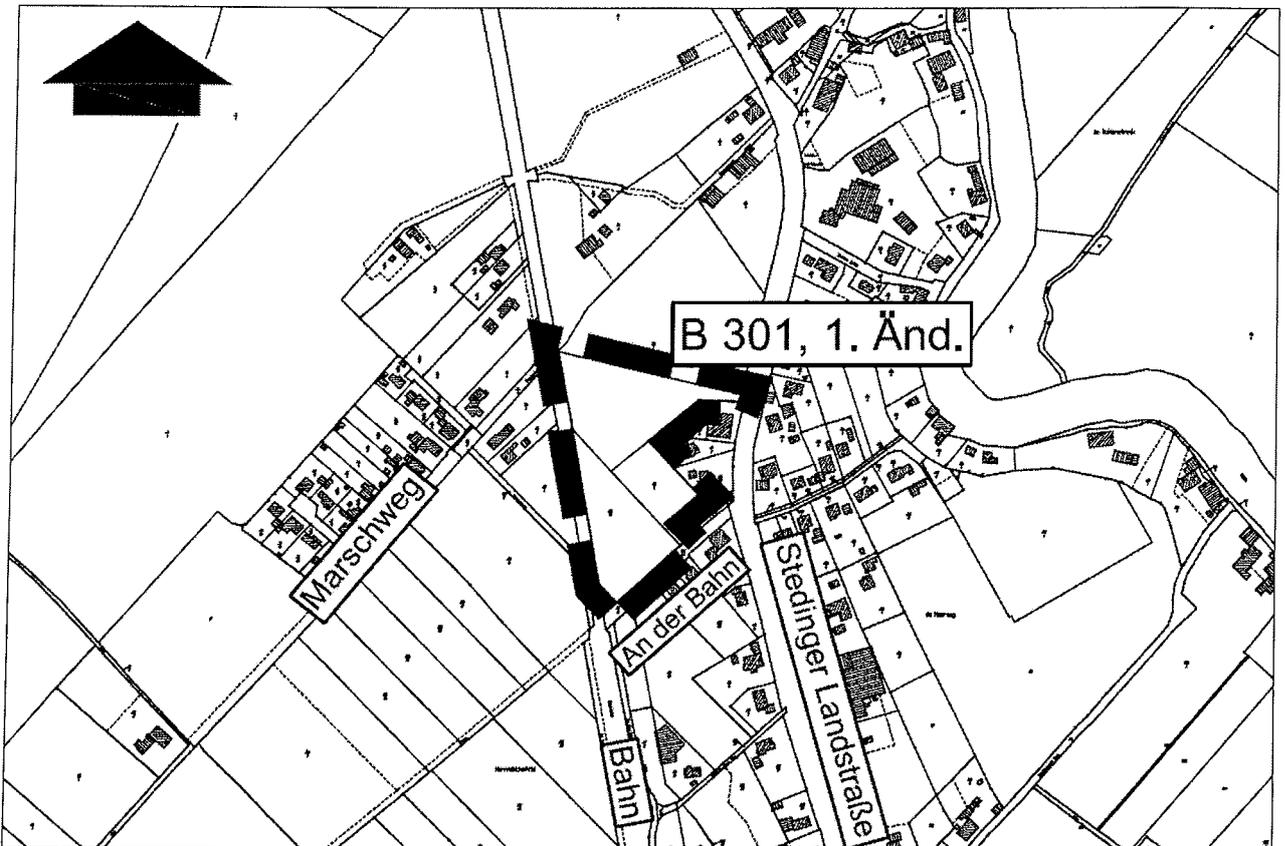


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 "Marschweg"

für Teile der Flurstücke 349/23, 23/6 und 25/3, Flur 2, Gemarkung Hasbergen, zwischen der Eisenbahnstrecke Delmenhorst-Lemwerder und der Stedinger Landstraße



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Rechtskräftig seit: **26.06.2015**

Bearbeitung: Stadt Delmenhorst, Fachdienst 51, M.Sc. Rico Bogacz

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	3
1	Grundlagen der Planänderung	3
1.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit	3
1.2	Planungsziel und Änderungsbeschluss	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung	3
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	4
2.1	Rechtsgrundlagen des Bauleitplans	4
2.2	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	5
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4	Bestehende planungsrechtliche Situation	6
2.5	Planungsrechtliche Situation in der Umgebung	6
2.6	Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	6
3	Inhalte der Planänderung	7
3.1	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	7
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	7
3.3	Textliche Festsetzungen	8
4	Bemerkungen und Hinweise	8
4.1	Regenwasserversickerung	9
4.2	Ver- und Entsorgung	10
4.3	Immissionsschutz	10
5	Abwägung der Belange	11
5.1	Frühzeitige Beteiligung	11
5.2	Erste öffentliche Auslegung	12
5.3	Zweite öffentliche Auslegung	12
6	Bodenordnung und Umlegung	12
B	Umweltbericht	13
1	Einleitung	13
1.1	Grundlage des Umweltberichtes	13
1.2	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	13
1.3	Übergeordnete Gesetze und Planungen	14
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes	14
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	14
2.3	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	15
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
3	Zusätzliche Angaben	16
3.1	Verwendete technische Verfahren	16
3.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	16
3.3	Maßnahmen zur Überwachung	16
3.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	16
C	Verfahren	17

A Begründung

1 Grundlagen der Planänderung

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

Mit Schreiben vom 02.09.2010 beantragt der Grundstückseigentümer des Flurstücks 25/3 (Gemarkung Hasbergen / Flur 2) die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 301 "Marschweg" vom 09.10.2008. Ziel der Änderung soll die Festsetzung der heutigen privaten Verkehrsfläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche sein. Die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche ist immer dann möglich, wenn auf dieser im wesentlichen nur Ziel- und Quellverkehr einer definierten Personengruppe zu erwarten ist und damit kaum öffentlicher Verkehr stattfinden wird. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 301 waren keine Stellungnahmen bekannt, die eine private Erschließung ablehnten.

Inzwischen lehnt allerdings einer der Grundstückseigentümer eine Beteiligung an der festgesetzten privaten Verkehrsfläche ab. Das bedeutet, dass der Grundstückseigentümer des Flurstücks 25/3 (Gemarkung Hasbergen / Flur 2) keine Genehmigung für bauliche Anlagen erhalten würde, da die Erschließung nicht gesichert ist. Somit ist auf Grundlage der bestehenden planungsrechtlichen Situation die Erreichbarkeit des städtebaulichen Ziels des Ursprungsplanes – die behutsame Nachverdichtung – nicht gewährleistet. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 ist somit erforderlich, um das städtebauliche Ziel zu verwirklichen.

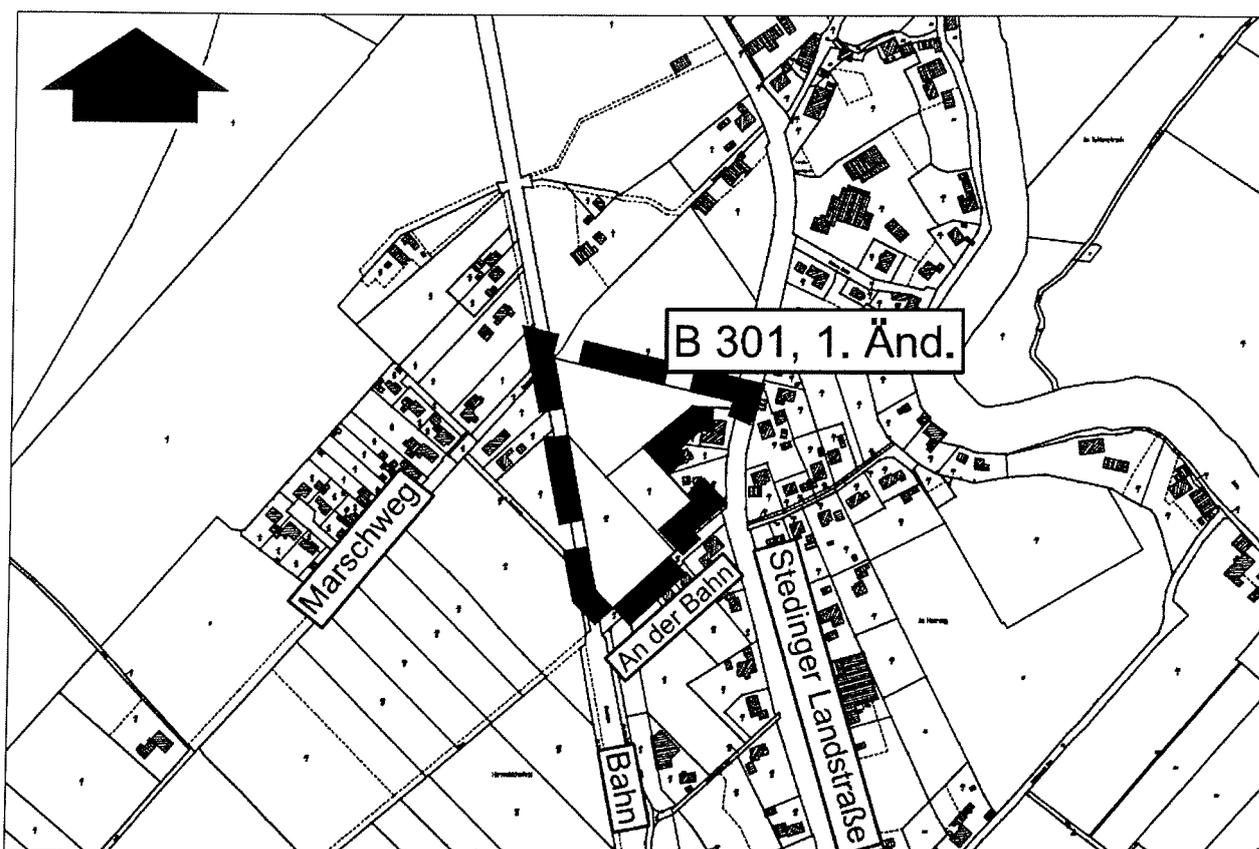
1.2 Planungsziel und Änderungsbeschluss

Für die Flurstücke 349/23 und 23/6 sowie einen Teil des Flurstückes 25/3 (jeweils Gemarkung Hasbergen / Flur 2) zwischen der Eisenbahnstrecke Delmenhorst-Lemwerder und der Stedinger Landstraße wurde am 08.12.2010 im Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 "Marschweg" gefasst. Ziel der Änderung ist die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Der Beschluss wurde am 08.06.2011 amtlich bekannt gemacht.

Das parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführte Umlegungsverfahren und politische Entscheidungen erforderten im Verlauf des Änderungsverfahrens eine Anpassung beziehungsweise Ergänzung der Planungsziele. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst beschloss in seiner Sitzung am 02.10.2013 ein geändertes städtebauliches Konzept, welches unter anderem die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und zum Teil eine Verringerung der Mindestgrundstücksgrößen vorsieht.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Das Plangebiet befindet sich etwa sechs Kilometer nördlich der Delmenhorster Innenstadt im Ortsteil Hasbergen. Der Planbereich überplant Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 301 "Marschweg" vom 09.10.2008. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Bahnstrecke Delmenhorst-Lemwerder, im Süden durch die Straße „An der Bahn“ und im Osten durch die „Stedinger Landstraße“ begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung umfasst die Flurstücke 349/23 (Gemarkung Hasbergen / Flur 2) und 23/6 (Gemarkung Hasbergen / Flur 2) sowie einen Teil des Flurstückes 25/3 (Gemarkung Hasbergen / Flur 2).



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen des Bauleitplans

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) zuletzt geändert worden ist,
- die Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.05.1988 (Nds. MBl. 1988 Nr. 21, S. 547), das durch Verwaltungsvorschrift vom 18.04.1996 (Nds. MBl. 1996 Nr. 21, S. 835) zuletzt geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) zuletzt geändert worden ist sowie
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) zuletzt geändert worden ist.

Als Plangrundlage für dieses Änderungsverfahren dient ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1000. Die Planunterlage (Stand vom 14.01.2011) weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Planunterlage wurde durch die zuständige Behörde – hier das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Cloppenburg, Katasteramt Delmenhorst – hergestellt. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 (1) PlanZV.

2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen weist der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zu. Diese zentralen Orte sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungsstruktur zu entwickeln (Kapitel 2.2; Ziel 01, Satz 1). Die Teilfunktion des Oberzentrums umfasst die Versorgungsfunktion im Einzelhandel, im schulischen Bildungsbereich sowie mit Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge.

Aus dieser landespolitischen Funktionszuweisung lassen sich kommunale Handlungsspielräume und Maßnahmenschritte ableiten, die insbesondere vor dem Hintergrund der Baulandverknappung und steigenden Kosten für Bauland und Bauwerkserstellung auch in Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der Kontinuität städtischer Wachstumsprozesse beizutragen haben. Mittelzentren mit Teilfunktion eines Oberzentrums haben ausgewählte oberzentrale Einrichtungen für einen größeren Verflechtungsbereich bedarfsgerecht bereitzustellen. Zugleich sollen sie die Versorgungsaufgaben von zentralen Orten mittlerer und unterer Stufe erfüllen und über ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen verfügen. Sie stellen Versorgungsbereiche auch für umliegende Unterzentren dar und sollen neben der Grundversorgung den mittelfristigen und gehobenen Bedarf abdecken.

Mit der vorliegenden Planung wird den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen. Die Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes soll durch die Planfestsetzungen ermöglicht und entwickelt werden. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen führt ferner aus, dass „flächenbeanspruchende Maßnahmen [...] dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen [sollen]“ und „Möglichkeiten der Innenentwicklung [...] genutzt werden [sollen]“ (Kapitel 3.1.1; Grundsatz 04, Satz 2). Der Bebauungsplan steht den Aussagen der Raumordnung somit nicht entgegen; mit der vorliegenden Planung wird den Zielsetzungen der Raumordnung und der Landesplanung entsprochen.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde im betreffenden Abschnitt (Teilabschnitt 77) geändert. Die Änderung wurde am 09.10.2008 rechtswirksam. Die Änderung des Flächennutzungsplanes stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Mit der vorliegenden Änderung werden die Gebietsfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 301 nicht verändert. Somit bleiben die aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Festsetzungen unverändert bestehen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig, da der Bebauungsplan aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wird.

2.4 Bestehende planungsrechtliche Situation

Für den Planbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 301 "Marschweg" vom 09.10.2008. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den Bereich westlich und östlich der Eisenbahnstrecke Delmenhorst-Lemwerder, entlang des Marschweges sowie nördlich der Straße „An der Bahn“. Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 301 ist eine verträgliche Nachverdichtung mit Wohnbebauung in Deichhausen. Der Bebauungsplan trifft unter anderem folgende Festsetzungen:

- Der Bereich westlich der Bahnlinie ist als Allgemeines Wohngebiet (Grundflächenzahl je nach Gebiet bei 0,15 bzw. 0,2) festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss. Die abweichende Bauweise ist festgesetzt; hier sind Gebäudelängen bis zu maximal 20 Meter zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße liegt – je nach Gebiet – bei 550 m², 800 m², 1000 m² bzw. 1200 m². Darüber hinaus ist westlich der Bahnlinie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.
- Der Bereich östlich der Bahnlinie ist als Allgemeines Wohngebiet (Grundflächenzahl je nach Gebiet bei 0,15 bzw. 0,2) festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss. Die abweichende Bauweise ist festgesetzt; hier sind Gebäudelängen bis zu maximal 20 Meter zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße liegt – je nach Gebiet – bei 800 m² bzw. 1200 m². Zur Erschließung der Grundstücke ist eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche ist immer dann möglich, wenn auf dieser im wesentlichen nur Ziel- und Quellverkehr einer definierten Personengruppe zu erwarten ist und damit kaum öffentlicher Verkehr stattfinden wird. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 301 waren keine Stellungnahmen bekannt, die eine private Erschließung ablehnten. Inzwischen lehnt allerdings einer der Grundstückseigentümer eine Beteiligung an der festgesetzten privaten Verkehrsfläche ab. Das bedeutet, dass der Grundstückseigentümer des Flurstücks 25/3 (Gemarkung Hasbergen / Flur 2) keine Genehmigung für bauliche Anlagen erhalten würde, da die Erschließung nicht gesichert ist. Somit ist auf Grundlage der bestehenden planungsrechtlichen Situation die Erreichbarkeit des städtebaulichen Ziels des Ursprungsplanes – die behutsame Nachverdichtung – nicht gewährleistet.

2.5 Planungsrechtliche Situation in der Umgebung

An den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 grenzt westlich und östlich der rechtskräftige Ursprungsplan Nr. 301 an. Südlich schließt der „Bebauungsplan Nr. 299“ (rechtskräftig seit 09.10.2008) an. Der Bebauungsplan setzt angrenzend ein Mischgebiet (Grundflächenzahl je nach Gebiet bei 0,15 bzw. 0,2 / abweichende Bauweise / ein Vollgeschoss / Mindestgrundstücksgröße je nach Gebiet 650 m², 1000 m² bzw. 1200 m²) fest. Die Fläche nördlich des Geltungsbereiches ist dem Außenbereich zuzurechnen.

2.6 Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Seit dem Jahr 1998 besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der Landschaftsrahmenplan als übergeordneter Fachplan. Dieser Rahmenplan stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 Siedlungsflächen mit allgemeinen Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe dar. Nach dem jetzigen Stand der Planungen ist nicht erkennbar, dass weitere vorrangige Fachplanungen bei der Aufstellung dieses Änderungsplanes zu berücksichtigen sind.

3 Inhalte der Planänderung

Die 1. Änderung ersetzt den bestehenden Bebauungsplan Nr. 301 vom 09.10.2008 im Geltungsbereich der Planänderung. Für die übrigen Bereiche gilt der Bebauungsplan Nr. 301 vom 09.10.2008 unverändert fort. Die Festsetzungen dieses Änderungsplanes werden mit der Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB rechtsverbindlich.

3.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die im Bebauungsplan Nr. 301 als „privat“ festgesetzte Verkehrsfläche wird durch die 1. Änderung als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung „Planstraße“ festgesetzt. Die räumliche Ausdehnung der Verkehrsfläche einschließlich der Wendeanlage stimmt mit der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 301 überein.

Das zu bebauende Gelände liegt derzeit durchschnittlich auf einer Geländehöhe von 1,30 m NN. Im Einmündungsbereich der Zufahrtsstraße in „An der Bahn“ beträgt die Geländehöhe etwa 2,00 m NN. Damit das Schmutzwasser aus dem Plangebiet mittels eines Freigefälleanschlusses unterhalb der Planstraße abgeführt werden kann, ist eine Geländeaufhöhung im Bereich der gesamten Fahrbahn auf 2,00 m NN erforderlich. Die Geländeroberkante der Planstraße ist daher im gesamten Verlauf auf das Niveau von 2,00 m über NN anzuheben. Eine entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten.

Als Maßnahme zum teilweisen Ausgleich sind auf der neu anzulegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung "Planstraße" acht hochstämmige, standortgerechte Laubbäume (siehe Pflanzliste) zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei ihrem Abgang zu ersetzen. Das Pflanzbeet muss eine Fläche von mindestens neun m² aufweisen. Eine ähnliche textliche Festsetzung enthält bereits der Bebauungsplan Nr. 301 – hierbei bezieht sich die Festlegung allerdings noch auf eine als „privat“ festgesetzte Verkehrsfläche.

Artname (trivial)	Artname (wissenschaftlich)	Stammumfang in cm
Roskastanie	Aesculus hippocastanum	ca. 18 - 20
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	ca. 18 - 20
Spitzahorn	Acer platanoides	ca. 18 - 20

Für das Flurstück 23/7 (Gemarkung Hasbergen / Flur 2) gilt ein Anschlussverbot für die Planstraße. Dieses Flurstück ist ausschließlich von der Straße „An der Bahn“ zu erschließen. Eine entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die im Bebauungsplan Nr. 301 getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben bestehen: Bei den Bauflächen handelt es sich um allgemeine Wohngebiete mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,15. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss – festgesetzt ist die abweichende Bauweise. Änderungen ergeben sich durch die 1. Änderung aber bei der festgesetzten Mindestgröße der Grundstücke sowie den festgesetzten überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 (Gemarkung Hasbergen, Flur 2, Flurstück 25/3) beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke auch weiterhin 1200 m². Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 (Gemarkung Hasbergen, Flur 2, Flurstück 349/23 sowie Flurstück 23/6) beträgt die

Mindestgröße der Baugrundstücke zukünftig nur noch 1000 m². Eine entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in den beiden südlich gelegenen Flurstücken (Gemarkung Hasbergen, Flur 2, Flurstück 349/23 sowie Flurstück 23/6) zeichnerisch neu definiert. Die Geländeoberkante aller bebauten Grundstücksteile ist – genauso wie die Planstraße – auf das Niveau von 2,00 m über NN anzuheben. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten. Eine Übersicht der entsprechenden Erweiterungen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Flurstück	Überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan Nr. 301	Überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan Nr. 301 / 1. Änderung
25/3	1.612 m ²	1.612 m ²
349/23	1.162 m ²	1.617 m ²
23/6	645 m ²	1.038 m ²
Gesamt	<u>3.419 m²</u>	<u>4.267 m²</u>

Zur Beseitigung des auf den Baugrundstücken anfallenden Regenwassers werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen: Die Beseitigung des Regenwassers auf den Baugrundstücken hat durch Flächenversickerung in Mulden auf den Grundstücken zu erfolgen. Auf den Baugrundstücken des Flurstücks 23/6 (Gemarkung Hasbergen / Flur 2) ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass das anfallende Regenwasser auf den Baugrundstücken des Flurstücks 23/6 (Gemarkung Hasbergen / Flur 2) beseitigt wird. Es ist nicht zulässig, anfallendes Regenwasser auf angrenzende Grundstücke abzuleiten. Die Versickerungsanlagen sind so auszubilden, dass eine Verschmutzung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann. Entsprechende textliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten.

Die Beseitigung des Regenwassers auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung „Planstraße“ hat durch Versickerung und Ableitung in einer straßenbegleitenden Mulde zu erfolgen. Die straßenbegleitende Versickerungsmulde der Straßenverkehrsfläche darf zur Schaffung einer Zufahrt je Baugrundstück auf einer Breite von jeweils 2,5 m überbaut werden. Entsprechende textliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten.

3.3 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen mit den Nummern 1, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 15, 16, 17, 18, 19 und 20 sind inhaltlich mit den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 301 vom 09.10.2008 – dem Ursprungsplan dieser Planänderung – identisch und wurden lediglich in den vorliegenden Änderungsplan übernommen. Daher wird im Rahmen dieser Begründung nicht genauer auf die entsprechenden Festsetzungen eingegangen.

Die Inhalte der textlichen Festsetzungen mit den Nummern 2, 8, 9, 11, 12, 13 und 14 waren nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 301 vom 09.10.2008. Die Begründung zu diesen neu eingefügten textlichen Festsetzungen ist den vorangegangenen Kapiteln 3.1 („Öffentliche Straßenverkehrsfläche“) und 3.2 („Überbaubare Grundstücksflächen“) zu entnehmen.

4 Bemerkungen und Hinweise

Gemäß § 9 (5) BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen, bei denen besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen und Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden

Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Auf der Grundlage von § 9 (5) BauGB wird folgende Kennzeichnung in den Bauleitplan aufgenommen:

„Es ist davon auszugehen, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Von diesen Kampfmitteln kann eine Gefahr ausgehen – aus Sicherheitsgründen werden daher eine Oberflächensondierung und baubegleitende Maßnahmen empfohlen.“

Gemäß § 9 (6) BauGB sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich zu übernehmen, soweit sie zum Verständnis des Bebauungsplanes oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig sind. Auf der Grundlage von § 9 (6) BauGB wird folgende nachrichtliche Übernahme in den Bauleitplan aufgenommen:

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Verbandsgebiet des Entwässerungsverbandes Stedingen. Dieser Unterhaltungsverband ist im Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) festgeschrieben und trägt dort die Nr. 69. Ufergrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen nur so bewirtschaftet werden, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Auf § 8 der Satzung des Entwässerungsverbandes Stedingen wird besonders hingewiesen. Im Bebauungsplan ist daher entlang der Wasserflächen ein Unterhaltungstreifen festgesetzt: Die Böschung und ein Geländestreifen von 5 m Breite längs des Verbandsgewässers sind von Anpflanzungen und jeglicher Bebauung freizuhalten.“

Als weitere Hinweise, die für die Ausführung des Bebauungsplanes von Bedeutung sein können, werden folgende Text-Passagen in den Bauleitplan aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde – zum Beispiel Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen (auch geringe Spuren solcher Funde) – gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) NDSchG meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (Referat Archäologie, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefon 0441 / 799-2120) unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen. Für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bäume vorhanden, die nach der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst geschützt sind. Auf § 3 der Baumschutzsatzung wird deshalb hingewiesen.“

4.1 Regenwasserversickerung

Zur Beurteilung von Versickerungsmöglichkeiten wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 301 Bodenuntersuchungen durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurde die Eignung des Plangebietes zur Versickerung von Niederschlagswasser anhand eines Gutachtens überprüft. Ergebnis dieser Untersuchung war, dass die Versickerung von Niederschlagswasser in Mulden oder auf der Fläche möglich ist. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist mittels einer einseitig verlaufenden Mulde zu entwässern. Das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist auf der Fläche oder in flachen Mulden zu versickern. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.

In Folge der Höhensituation des Plangebietes ergibt sich für die Baugrundstücke auf dem Flurstück 23/6 (Gemarkung Hasbergen / Flur 2) eine besondere Problemlage bezüglich der

Regenwasserversickerung. Während die bebaubaren Grundstücksteile des genannten Flurstücks auf das Niveau von 2,00 m über NN anzuheben sind, weisen die direkt angrenzenden Grundstücke („An der Bahn 51“, „An der Bahn 53“, „Stedinger Landstraße 131“ und „Stedinger Landstraße 135“) eine Geländehöhe von durchschnittlich 1,40 m NN auf. Daher ist insbesondere auf den Baugrundstücken des Flurstücks 23/6 (Gemarkung Hasbergen / Flur 2) durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass anfallendes Regenwasser auf den Baugrundstücken selbst beseitigt wird. Es ist nicht zulässig, anfallendes Regenwasser auf angrenzende Grundstücke abzuleiten – ein Oberflächenabfluss oder ein oberflächennaher Abfluss ist nicht zulässig. Um eine Vernässung der rückwärtigen Grundstücksteile der Grundstücke an der „Stedinger Landstraße“ und an „An der Bahn“ zu vermeiden, kann daher eine um das Flurstück 23/6 herumlaufende Stützmauer errichtet werden.

Für die Bauplätze auf dem Flurstück 25/3 (Gemarkung Hasbergen / Flur 2) kann die Entsorgung des nicht versickerbaren Regenwassers beispielsweise über eine nördlich und westlich verlaufende Mulde in den bestehenden Graben realisiert werden.

Für die künftige Unterhaltung des Verbandsgewässers wurde für den Bereich von der Stedinger Landstraße bis zur Bahntrasse in Fließrichtung der rechten Gewässerseite ein 5 m breiter Unterhaltungstreifen – parallel zum Verbandsgewässer – festgesetzt. Im Bereich dieses Unterhaltungstreifens darf das Gelände nicht durch Erdreich erhöht werden. Außerdem ist dieser Bereich von jeglicher Bepflanzung und Bebauung freizuhalten. Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Verbandsgewässer ist bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Delmenhorst eine Einleitungserlaubnis zu beantragen. Jegliche Veränderungen der Gewässer (Verfüllung, Verröhrung, Uferbefestigung) bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung, die bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Delmenhorst zu beantragen ist.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über die örtlichen Versorgungsträger sichergestellt. Die Strom-, Gas-, Wasser- und Fernmeldeversorgung ist sichergestellt. Die Abfallentsorgung erfolgt über die von der Stadt beauftragte Entsorgungsfirma gemäß der Satzung der Stadt Delmenhorst. Abfälle zur Verwertung aus dem gewerblichen Bereich sind gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom Abfallerzeuger selbst eigenverantwortlich entsprechenden Entsorgungsanlagen zuzuführen.

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers ist gesichert. Angrenzend an den Geltungsbereich verläuft in der Straße „An der Bahn“ ein Schmutzwasserkanal, an den das Gebiet angebunden wird. Das zu bebauende Gelände liegt derzeit durchschnittlich bei 1,30 m NN. Im Einmündungsbereich der Zufahrtsstraße in „An der Bahn“ beträgt die Geländehöhe etwa 2,00 m NN. Damit das Schmutzwasser aus dem Plangebiet mittels eines Freigefälleanschlusses abgeführt werden kann, ist eine Geländeaufhöhung im Bereich der Fahrbahn auf 2,00 m NN erforderlich. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.

4.3 Immissionsschutz

Im Hinblick auf den Immissionsschutz sind unter anderem die Auswirkungen der Stedinger Landstraße sowie die Auswirkungen der Eisenbahnstrecke Delmenhorst-Lemwerder zu bewerten. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 301 wurde daher ermittelt, wie hoch die jeweiligen Belastungen sind und in welchem Maße Schutzvorkehrungen erforderlich werden. Die im Bebauungsplan Nr. 301 getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz werden durch die Änderung nicht berührt und werden daher in den Änderungsplan übernommen. Eine Änderung der Lärmsituation wird durch die Festsetzungen der

Planänderung nicht erwartet. Darüber hinaus ist die Streckenfrequentierung der Eisenbahnstrecke Delmenhorst-Lemwerder zu vernachlässigen. Die Bahnlinie Delmenhorst-Lemwerder wurde ab Brauereiweg stillgelegt. Somit findet derzeit kein Bahnverkehr von Delmenhorst nach Lemwerder statt. In dem Gleisabschnitt vom Brauereiweg bis zur Stadtgrenze müssten erhebliche Investitionen getätigt werden, um wieder einen Bahnbetrieb durchführen zu können. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Bahnstrecke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht mehr für den Bahnverkehr freigegeben wird.

5 Abwägung der Belange

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen außerdem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Mit der städtebaulichen Neuordnung im Plangebiet wird den Forderungen des § 1 (5) BauGB entsprochen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss eine Vielzahl von Belangen berücksichtigt werden. 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 insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sowie viele weitere im § 1 (6) BauGB genannte Belange zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Forderungen.

Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und die Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgt durch einen mehrstufigen Beteiligungsprozess der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die privaten und öffentlichen Belange sind gemäß § 1 (7) BauGB gegeneinander gerecht abzuwägen. Die abschließenden Abwägungsentscheidungen trifft der Rat der Stadt Delmenhorst am Ende des Verfahrens.

5.1 Frühzeitige Beteiligung

Allen an der Planung interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB vom 20.06.2011 bis einschließlich 07.07.2011 Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 08.06.2011 bekannt gemacht. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine abwägungsbeachtlichen Stellungnahmen vorgebracht. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurde eine abwägungsbeachtliche Stellungnahme vorgebracht:

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) weist darauf hin, dass aus dem geplanten Baugebiet keine Ansprüche wegen der von der Landesstraße 875 („Stedinger Landstraße“) ausgehenden Emissionen (zum Beispiel Lärm, Licht, Stäube, Gase) bestehen. Die NLStBV bittet daher darum, einen entsprechenden Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufzunehmen. Im Hinblick auf den Immissionschutz wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 301 die Auswirkungen der Stedinger Landstraße untersucht und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Die entsprechenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in den Änderungsplan übernommen. Weitergehende Hinweise innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 "Marschweg" sind nicht erforderlich.

5.2 Erste öffentliche Auslegung

Allen an der Planung interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB vom 23.08.2011 bis einschließlich 23.09.2011 Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 13.08.2011 bekannt gemacht. Hierbei wurden sowohl von Seiten der Öffentlichkeit, als auch von Seiten der Träger öffentlicher Belange keine abwägungsbeachtlichen Stellungnahmen vorgebracht.

5.3 Zweite öffentliche Auslegung

Allen an der Planung interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB vom 04.11.2013 bis einschließlich 04.12.2013 Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 24.10.2013 bekannt gemacht. Hierbei wurden sowohl von Seiten der Öffentlichkeit, als auch von Seiten der Träger öffentlicher Belange keine abwägungsbeachtlichen Stellungnahmen vorgebracht.

6 Bodenordnung und Umlegung

Von der Festsetzung, die private Verkehrsfläche zukünftig als öffentliche Straßenverkehrsfläche festzusetzen, sind mehrere Grundstückseigentümer betroffen. Zur Erschließung und Neuordnung der Grundstücke und Grundstücksteile wurde eine Umlegung eingeleitet. Das Umlegungsverfahren – gesetzlich verankert in §§ 45 bis 79 BauGB – ist ein geregeltes Grundstückstauschverfahren mit dem Ziel, unbebaute oder bebaute Grundstücke in der Weise neu zu ordnen, dass entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplanes hinsichtlich Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Baugrundstücke entstehen.

Der Rat der Stadt Delmenhorst beschloss am 31.05.2011, dass zur Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 301 die Umlegung gemäß §§ 45 bis 79 BauGB angeordnet wird. Das Verfahren trägt die Bezeichnung Umlegungsgebiet U 25. Der Rat der Stadt Delmenhorst stellte am 04.10.2011 klar, dass der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 kleiner ist als der Umring der Umlegung. Der Umlegungsausschuss der Stadt Delmenhorst wurde entsprechend mit der Durchführung der Umlegung beauftragt.

Nach Beschluss der Umlegungsanordnung wurden Ende Mai 2012 im Katasteramt die Erörterungsgespräche durchgeführt. Ergebnis war, dass die von der Umlegung nicht unmittelbar betroffenen Grundstückseigentümer keine Einwände hatten. Wünsche hinsichtlich einer Änderung der Grundstücksaufteilung wurden nicht geäußert. Die von der Umlegung betroffenen Eigentümer stimmten dem Zuteilungsplan allerdings nur bedingt oder gar nicht zu:

- Der Eigentümer des Flurstücks 349/23 stimmt dem Entwurf zur Zuteilung zu, wenn ein zusätzlicher Bauplatz, also vier statt drei Bauplätze, möglich ist.
- Der Eigentümer des Flurstücks 25/3 stimmt dem Zuteilungsplan bedingt zu. Auch er wünscht sich einen weiteren Bauplatz, also vier statt drei Bauplätze.
- Die Eigentümer des Flurstücks 23/6 sprechen sich gegen den Entwurf des Zuteilungsplanes aus. Sie wünschen eine Reduzierung der Mindestgrundstücksgröße. Ebenfalls wird die Erweiterung des Baufeldes gewünscht, sodass zwei einzelne Grundstücke, die jeweils mit einem Haus bebaut werden können, entstehen.

B Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Grundlage des Umweltberichtes

Bei der Aufstellung eines Bauleitplans sind gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Durch das Änderungsverfahren erfolgt keine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, da die Eingriffe bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 301 zulässig sind. Entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 301 festgesetzt. Die in § 1a BauGB festgeschriebenen ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz werden durch den Bebauungsplan beachtet.

Auf der Grundlage von § 2 (4) BauGB und § 2a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte der zu prüfenden Umweltbelange sind in der Anlage 1 des BauGB festgelegt und werden gemäß des aktuellen Informationsstandes nachfolgend dargestellt. Der vorliegende Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

1.2 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 wird der rechtskräftige Bebauungsplan zeichnerisch und textlich geändert. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 "Marschweg" ersetzt den bestehenden Bebauungsplan Nr. 301 vom 09.10.2008 im Geltungsbereich der Planänderung. Die im Bebauungsplan Nr. 301 als „privat“ festgesetzte Verkehrsfläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung „Planstraße“ festgesetzt. Die räumliche Ausdehnung der Verkehrsfläche einschließlich der Wendeanlage stimmt mit der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 301 überein.

Die im Bebauungsplan Nr. 301 getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben bestehen: Bei den Bauflächen handelt es sich um allgemeine Wohngebiete mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,15. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss – festgesetzt ist die abweichende Bauweise. Änderungen ergeben sich durch die 1. Änderung aber bei der festgesetzten Mindestgröße der Grundstücke sowie den festgesetzten überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Damit das Schmutzwasser aus dem Plangebiet mittels eines Freigefälleanschlusses unterhalb der Planstraße abgeführt werden kann, ist eine Geländeaufhöhung im Bereich der gesamten Fahrbahn und der bebauten Grundstücksteile auf 2,00 m NN erforderlich. Zur Beseitigung des auf den Baugrundstücken und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anfallenden Regenwassers werden im Bebauungsplan zahlreiche Festsetzungen getroffen.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 ist die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche, die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und zum Teil eine Verringerung der Mindestgrundstücksgrößen, um das städtebauliche Ziel des Ursprungsplanes – die behutsame Nachverdichtung – zu erreichen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit überwiegend unbebaut. Vom Geltungsbereich sind etwa 4.300 m² als überbaubare Grundstücksfläche und etwa 1.100 m² als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

1.3 Übergeordnete Gesetze und Planungen

Seit dem Jahr 1998 besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der Landschaftsrahmenplan als übergeordneter Fachplan. Dieser Rahmenplan stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 Siedlungsflächen mit allgemeinen Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe dar. Es ist nicht erkennbar, dass weitere vorrangige Fachplanungen bei der Aufstellung dieses Änderungsplanes Auswirkungen auf Umweltbelange entfalten und daher zu berücksichtigen sind.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Bei den Umweltauswirkungen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. § 1 (6) Nr. 7 lit. a, c und d BauGB benennt Schutzgüter, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne beispielsweise zu betrachten sind. Umfangreiche Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern sind dem Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 301 zu entnehmen. Auf die erneute Darstellung der Bestandsaufnahme des Umweltzustandes wird verzichtet, da die vorliegende Bestandsaufnahme eine hinreichende Aktualität besitzt. Auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 301 wird verwiesen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 nicht zu erwarten, da die im Planbereich festgesetzte Grundflächenzahl von 0,15 bestehen bleibt und somit keine weitergehende Versiegelung ermöglicht wird. Die Entwicklung des Umweltzustandes wird bei Realisierung der Planung wie folgt prognostiziert:

Schutzgut „Mensch“: Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung insbesondere Aspekte des Luft- und Lärmschutzes von Bedeutung. Durch die Inhalte der Planänderung ist nicht mit einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen; es sind daher keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ zu erwarten.

Schutzgut „Pflanzen und Tiere“: Die Flora und Fauna wurde im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 301 im Fachbeitrag zur Eingriffsregelung vom Büro Meyer & Rahmel GbR, Harpstedt, erfasst. Änderungen durch die Planung ergeben sich nicht. Die Planung stellt daher keine weitere Beeinträchtigung des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere“ dar.

Schutzgut „Boden“: Im Jahr 2002 hat das Geologische Büro Reitz Kleinbohrungen im Plangebiet durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass kein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Boden besteht. Da zwar die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert werden, die bereits festgesetzte Grundflächenzahl von 0,15 aber erhalten bleibt, sind mit der Planänderung keine neuen Beeinträchtigungen des Bodens und seiner Funktionen verbunden. Die durchzuführende Geländeaufhöhung im Bereich der Planstraße und der bebauten Grundstücksteile führen zu keinen nennenswerten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden. Die Planung stellt keine weitere Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ dar.

Schutzgut „Wasser“: Ein besonderer Schutzbedarf für das Grundwasser im Plangebiet besteht nicht, da die Deckschichten eine hohe Undurchlässigkeit aufweisen. Ein nährstoffreicher Graben befindet sich an der Grenze des Flurstücks 25/3 (Gemarkung Hasbergen / Flur 2). Durch die Planung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu erwarten.

Schutzgut „Luft und Klima“: Als wesentlicher Luftschadstoffemittent in Bezug auf Stickstoffdioxid ist der Straßenverkehr auf der Stedinger Landstraße zu benennen. Das Lokalklima ist

ein Stadtrandklima mit Frischluftbereichen, dass im Nahbereich der Stedinger Landstraße durch die von der dort ausgehenden Verkehrsbelastung in Bezug auf Luftqualität und Lärm beeinträchtigt wird. Durch die Änderung ist nicht mit einem deutlichen Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen; es sind daher keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft und Klima“ zu erwarten.

Schutzgut „Landschaft“: Das Landschaftsbild des Plangebietes wird vorwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Freiflächen bestimmt. Durch die Planung sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild und somit das Schutzgut „Landschaft“ zu erwarten.

Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“: Zu beachtende Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich der Planänderung nicht bekannt. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde zutage treten, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Die Planung führt daher zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.7 lit. i BauGB sind auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu betrachten und zu berücksichtigen. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 führt zu keinen weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Negative Auswirkungen auf die Umgebung und negative Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes sind nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Abschließend kann festgehalten werden, dass mit der Realisierung der Bauleitplan-Änderung keine weiteren Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Bei Nichtdurchführung der Planänderung gilt der bestehende Bebauungsplan mit den bisherigen Festsetzungen fort – eventuelle Umweltauswirkungen sind dem Bebauungsplan Nr. 301 "Marschweg" zu entnehmen.

2.3 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a (3) BauGB sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen. Als Maßnahme zum teilweisen Ausgleich der neu anzulegenden Straßenverkehrsfläche sind auf der Planstraße acht hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei ihrem Abgang zu ersetzen. Das Pflanzbeet muss eine Fläche von mindestens neun m² aufweisen. Eine ähnliche Festsetzung enthält bereits der Bebauungsplan Nr. 301 – hierbei bezieht sich die Festlegung allerdings noch auf eine als „privat“ festgesetzte Verkehrsfläche.

Da die im Planbereich bereits festgesetzte Grundflächenzahl von 0,15 bestehen bleibt, ergibt sich durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen kein weiterer Ausgleichsbedarf. Da die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 301 zulässig sind und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bereits in diesem Bauleitplan definiert wurden, ist ein weiterer Ausgleich nicht erforderlich.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 ist die Verwirklichung des städtebaulichen Ziels des Ursprungsplanes – die behutsame Nachverdichtung. Aus diesem Grund kommen keine anderen räumlichen Bereiche zur Realisierung dieser Planung in Betracht – weitere Lösungsvorschläge erübrigen sich.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren

Die Umweltprüfung wurde ohne technische Verfahren durchgeführt. Die im Rahmen des Umweltberichtes dargestellten Erkenntnisse beruhen auf dem Umweltbericht zum rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 301 "Marschweg" vom 09.10.2008.

3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

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

3.3 Maßnahmen zur Überwachung

Durch die Planung werden keine weiteren nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand erwartet. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt ergeben sich durch den Bebauungsplan Nr. 301.

Eine Überwachung erheblicher unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen fachgesetzlicher Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz-, Bundesbodenschutz-, Bundesnaturschutzgesetz und gegebenenfalls weiterer Regelungen.

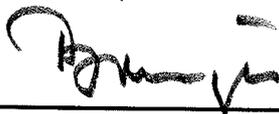
3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 wird der rechtskräftige Bebauungsplan zeichnerisch und textlich geändert. Die im Bebauungsplan Nr. 301 als „privat“ festgesetzte Verkehrsfläche wird durch die 1. Änderung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Änderungen ergeben sich durch die 1. Änderung außerdem bei der festgesetzten Mindestgröße der Grundstücke sowie den festgesetzten überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Ohne die Planänderung würde der bestehende Bebauungsplan mit den bisherigen Festsetzungen fortgelten. Mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung sind keine weiteren gravierenden Umweltauswirkungen zu erwarten.

C Verfahren

Aufstellungsbeschluss	08.12.2010
Amtliche Bekanntmachung	08.06.2011
Amtliche Bekanntmachung	08.06.2011
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [§ 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB]	20.06.2011 - 07.07.2011
Amtliche Bekanntmachung	13.08.2011
Erste öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB]	23.08.2011 - 23.09.2011
Amtliche Bekanntmachung	24.10.2013
Zweite öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB]	04.11.2013 - 04.12.2013
Satzungsbeschluss	29.04.2014

Delmenhorst, den



Fritz Brünjes

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

Delmenhorst, den 10.6.2015



U. Ihm

(Fachdienstleiter Stadtplanung)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 "Marschweg"

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 08.12.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 301 vom 09.10.2008 zu ändern. Der Beschluss wurde am 08.06.2011 amtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan erhielt die Bezeichnung »1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 "Marschweg" für Teile der Flurstücke 349/23, 23/6 und 25/3, Flur 2 (Gemarkung Hasbergen), zwischen der Eisenbahnstrecke Delmenhorst-Lemwerder und der Stedinger Landstraße«. Ziel der Planänderung ist die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Das parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführte Umlegungsverfahren und politische Entscheidungen erforderten im Verlauf des Änderungsverfahrens eine Anpassung beziehungsweise Ergänzung der Planungsziele. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst beschloss in seiner Sitzung am 02.10.2013 ein geändertes städtebauliches Konzept, welches unter anderem die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und zum Teil eine Verringerung der Mindestgrundstücksgrößen vorsieht.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bauleitplans wurden gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt. Durch das Änderungsverfahren erfolgt keine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, da die Eingriffe bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 301 zulässig sind. Entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 301 festgesetzt. Auf der Grundlage von § 2 (4) BauGB und § 2a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) fand in der Zeit vom 20.06.2011 bis einschließlich 07.07.2011 statt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 23.08.2011 bis einschließlich 23.09.2011 statt. Das durchgeführte Umlegungsverfahren und politische Entscheidungen erforderten im Anschluss eine erneute öffentliche Auslegung. Die zweite öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 04.11.2013 bis einschließlich 04.12.2013 statt.

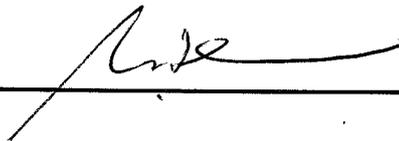
Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wies die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) darauf hin, dass aus dem geplanten Baugebiet keine Ansprüche wegen der von der Landesstraße 875 („Stedinger Landstraße“) ausgehenden Emissionen (zum Beispiel Lärm, Licht, Stäube, Gase) bestehen. Die NLStBV bat daher darum, einen entsprechenden Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufzunehmen. Im Hinblick auf den Immissionsschutz wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 301 die Auswirkungen der Stedinger Landstraße untersucht und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Die entsprechenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden in den Änderungsplan übernommen. Weitergehende Hinweise innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 "Marschweg" waren daher nicht erforderlich.

Weitere abwägungsrelevante Stellungnahmen wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht vorgebracht. Nach der zweiten öffentlichen Auslegung und der zweiten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben sich keine inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 ist die Verwirklichung des städtebaulichen Ziels des Ursprungsplanes – die behutsame Nachverdichtung. Aus diesem Grund kommen keine anderen Möglichkeiten zur Realisierung dieser Planung in Betracht. Insofern war die Planung ohne Alternative; anderweitige Planungsmöglichkeiten bestanden nicht.

Delmenhorst, den 10.6.2015



U. Ihm

(Fachdienst Stadtplanung)