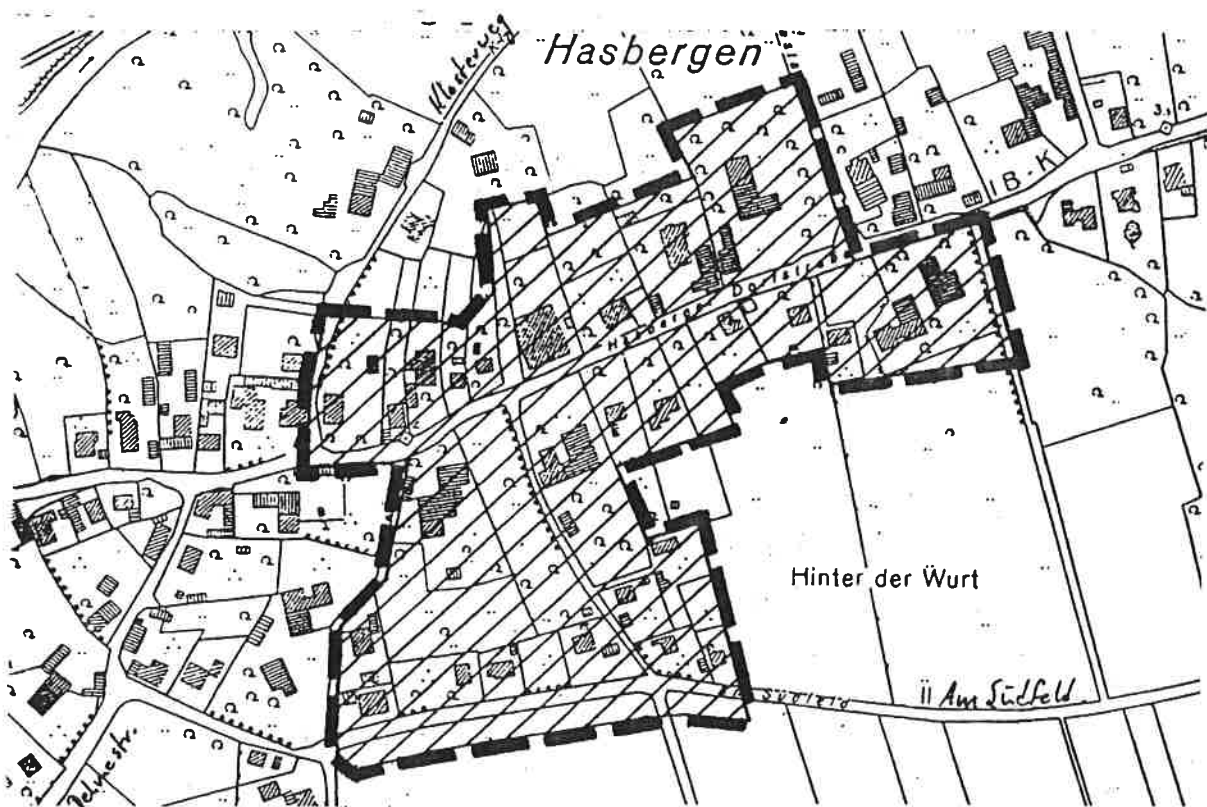


STADT DELMENHORST

Bebauungsplan Nr. 236 "Hasbergen"

(mit örtlicher Bauvorschrift)

BEGRÜNDUNG



(Übersichtskarte M = 1:5000)

Rechtskräftig seit 20.07.2002

plan
kontor städtebau

Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Fax 0441/97201-99

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung der Planung	3
2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	3
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	4
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	4
3.3	Landschaftsrahmenplan	4
3.4	Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft	6
3.5	Überschwemmungsgebiet an der Ochtum	6
3.6	Dorferneuerungsplan Hasbergen	7
3.7	Gestaltungskonzept Hasbergen	8
4	Bestand und gegenwärtige Nutzung	9
4.1	Art der Nutzung	9
4.2	Maß der Nutzung, Bauweise	10
4.3	Baustruktur und Ortsbild	10
4.4	Verkehr	10
4.5	Natur und Landschaft	11
4.6	Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	12
5	Inhalte und Auswirkungen der Planung	13
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
5.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	15
5.3	Ortsbild und Gestaltung	15
5.4	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	17
5.5	Denkmalschutz	17
5.6	Verkehrsflächen	17
5.7	Natur und Landschaft	17
5.8	Ver- und Entsorgung	19
5.9	Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg	19
6	Folgemaßnahmen und Kosten	19
7	Hinweise	19
8	Berücksichtigung der Belange nach § 1 Abs. 5 BauGB	20
9	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	20
10	Städtebauliche Daten	20
11	Verfahrensvermerke	21

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Im Zuge der Gebiets- und Verwaltungsreform zu Beginn der siebziger Jahre wurde die ehemals selbständige Gemeinde Hasbergen zur kreisfreien Stadt Delmenhorst eingemeindet. Das Stadtgebiet wurde dadurch um erhebliche Außenbereichsflächen – aber auch um einige Siedlungsbereiche mit zumeist ländlichem Charakter – erweitert. Zu diesen Siedlungsbereichen zählt auch die eigentliche Ortslage Hasbergen, beiderseits der Hasberger Dorfstraße zwischen der Dorfkirche und der Wassermühle.

Aufgrund der räumlichen Lage Hasbergens in unmittelbarer Nachbarschaft der Stadt Delmenhorst und in der Nähe der Hansestadt Bremen ist das Dorf einem erheblichen Siedlungsdruck ausgesetzt, es stellt einen außerordentlich attraktiven Wohnstandort für jene dar, die der Stadt als Wohnstandort den Rücken kehren wollen. Dies führt bereits heute zu erheblichen Konflikten mit der in Hasbergen noch stark vertretenen Landwirtschaft, die das Erscheinungsbild des Dorfes seit jeher bestimmt.

Planungsrechtlich ist die Ortslage Hasbergens als im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen, die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungen richtet sich nach dem § 34 des Baugesetzbuches (BauGB). Im Anhang dieser Begründung befindet sich eine Übersichtskarte, in der die Bereiche gekennzeichnet sind, die als Teile des im Zusammenhang bebauten Ortsteils eingestuft werden können.

Innerhalb des Dorfes gibt es noch eine Reihe bislang unbebauter Grundstücke, die zumindest teilweise als Baulücken bezeichnet werden müssen. Die Stadt Delmenhorst hat nunmehr erkannt, dass eine wirksame Steuerung der weiteren baulichen Entwicklung des Dorfes Hasbergen auf der Grundlage des erwähnten § 34 BauGB nicht möglich ist. Es besteht vielmehr die Gefahr von Fehlentwicklungen im Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung. Auch droht ein Verlust des bisher durch die Hofstellen der landwirtschaftlichen Betriebe geprägten, typischen Ortsbildes und die Umwandlung Hasbergens in ein „verstädtertes“ Dorf.

Im Dorferneuerungsplan für Hasbergen, den der Rat der Stadt Delmenhorst im Jahre 1987 beschlossen hat, wurden diese Probleme beschrieben und Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt. Um den beschriebenen Fehlentwicklungen zu begegnen und um die wesentlichen Inhalte des Dorferneuerungsplanes Hasbergen auch tatsächlich umzusetzen hat der Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen, Bebauungspläne für die gesamte Ortslage Hasbergen aufzustellen.

Um diese Planungsaufgabe besser handhabbar zu gestalten, wurden Aufstellungsverfahren für insgesamt fünf Bebauungspläne eingeleitet, die gemeinsam nahezu die gesamte Ortslage abdecken. Die Pläne haben die Nummern 226, 236, 237, 238 und 239 erhalten. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 236 ist einer dieser fünf Pläne, sein räumlicher Geltungsbereich befindet sich etwa in der Mitte des Dorfes Hasbergen, beiderseits der Hasberger Dorfstraße.

Der Bebauungsplan Nr. 237 ist bereits am 30.12.1994 rechtsverbindlich geworden. Die Bebauungspläne Nr. 226, Nr. 238 und Nr. 239 wurden am 28.11.1998 in Kraft gesetzt. Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 236 hat hingegen einen längeren Zeitraum in Anspruch genommen und kann erst im Jahre 2002 zum Abschluss gebracht werden.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236 „Hasbergen“ umfasst die Gebiete nördlich der Hasberger Dorfstraße zwischen Klosterweg und Zum Delmestau, südlich der Hasberger Dorfstraße bis zur Straße Südfeld zwischen Zum Forthskamp und dem Feldweg am Grundstück Hasberger Dorfstraße Nr. 42 im Ortsteil Hasbergen der Stadt Delmenhorst.

Im Westen grenzt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 226 „Hasbergen“ an, im Osten der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 237 „Hasbergen“. In der Übersichtskarte auf dem Titelblatt der vorliegenden Begründung ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236 „Hasbergen“ kenntlich gemacht.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Gemäß § 8 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) ersetzt bei kreisfreien Städten der Flächennutzungsplan das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP). Daher ist im folgenden zur Darstellung der bestehenden Planungsvorgaben und der zu beachtenden Ziele der Raumordnung lediglich auf den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst einzugehen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst in seiner zur Zeit wirksamen Fassung enthält für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236 „Hasbergen“ die Darstellung einer Gemischten Baufläche (M). Der Zuschnitt des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 236 „Hasbergen“ orientiert sich im wesentlichen an dieser Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan. An die dargestellten Bauflächen schließen sich im Flächennutzungsplan nach Norden und Süden hin Flächen für die Landwirtschaft an. Das allgemeine Maß der baulichen Nutzung ist im Flächennutzungsplan mit einer Geschoßflächenzahl von 0,5 (Durchschnittswert) dargestellt. Die Hasberger Dorfstraße ist als örtlicher Hauptverkehrszug im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird auf Seite 65 darauf hingewiesen, dass sich die Darstellungen von Bauflächen im Bereich der ehemaligen Gemeinde Hasbergen im wesentlichen auf den vorhandenen Bestand beziehen, um den in diesem Bereich aus der Eigenentwicklung heraus sich ergebenden Bedarf decken zu können. Auf der Seite 170 des Erläuterungsberichts wird darauf hingewiesen, dass die im Flächennutzungsplan Delmenhorst ihren Niederschlag findenden planerischen Maßnahmen insbesondere auch darauf ausgerichtet sind, die vorwiegend landwirtschaftlich strukturierten Gebiete im Raum Hasbergen und Adelheide zu erhalten und nicht mit einschränkenden planerischen Maßnahmen zu belegen.

Weitere Vorgaben für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 236 sind dem Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst nicht zu entnehmen.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich der Ortslage Hasbergen wurde mit den Aufstellungsbeschlüssen des Stadtrates vom 28.01.1988, aufgrund derer auch der vorliegende Bebauungsplan Nr. 236 „Hasbergen“ aufgestellt wird, eine Bauleitplanung erstmals eingeleitet. Die vier der fünf seinerzeit zur Aufstellung beschlossenen Bebauungspläne sind auch inzwischen als Satzung beschlossen und rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan Nr. 236 komplettiert also die Bauleitplanung für die Ortslage Hasbergen.

Außerdem grenzen zwei bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne, nämlich die Bebauungspläne Nr. 115 und Nr. 116 an die Ortslage Hasbergen an. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 befindet sich westlich der Bahnstrecke Delmenhorst – Lemwerder im Bereich des Brauereiweges. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116 liegt südlich der Ortslage Hasbergens im Bereich der Delmestraße und der Straße Alte Delme. Darüber hinaus besteht östlich der Delme zu beiden Seiten der Delmestraße der Bebauungsplan Nr. 220 „Südliche Delmestraße“.

3.3 Landschaftsrahmenplan

Naturräumliche Situation

Nach dem Landschaftsrahmenplan ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236 „Hasbergen“ – ebenso wie die gesamte Dorflage Hasbergen – als Teil der „Delmenhorster Talsandplatte“ eingestuft (vgl. LRP, Karte 1).

Es handelt sich hierbei um eine der Geest vorgelagerte Talsandebene, in die sich die Auen einiger Fließgewässer eingetieft haben. Im Einzugsbereich dieser Fließgewässer finden sich anmoorige, zum Teil entwässerte Böden und Niedermoore. Die Sandböden sind überwiegend

podsoliert. Unter der Einwirkung von Grundwasser haben sich verbreitet Gleyböden ausgebildet. In den tiefer liegenden Bereichen dominieren Grünlandflächen (vgl. LRP, S. 10).

Schutzgut Boden

Die im LRP enthaltene Übersicht über die Bodentypen zeigt, dass im Südteil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 236 Plaggeneschböden (kulturbeschichtlich bedeutend) anzutreffen sind. Im Nordteil des Geltungsbereiches handelt es sich hingegen um Gleyböden, bei denen der Reduktionshorizont durch Grundwasserabsenkung in größere Tiefen verlagert ist. Die Grenze zwischen beiden Bereichen markiert der Verlauf der Hasberger Dorfstraße (vgl. LRP, Karte 4).

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Für die gesamte Vorgeest – also auch für die Dorflage Hasbergen – ist im LRP die Aussage enthalten, dass hier die verbliebenen Laubwaldreste und hofnahen Altgehölze hinsichtlich ihrer Brutvogelfauna die arten- und individuenreichsten Ökosystemtypen darstellen (vgl. LRP, S. 22).

Die Ortschaft Hasbergen mit ihren angrenzenden Flächen ist im LRP als „struktureiche Ortschaft mit Altholzbeständen sowie Fließ- und temporären Gewässern“ eingestuft. Den nördlich an die Ortschaft angrenzenden Flächen werden „wichtige Pufferfunktionen für die Ochtumniederung“ zugeschrieben. Es handelt sich hier um Grünland mit eingelagerten Flutrasenbereichen, das von einzelnen Gehölzen strukturiert ist. Insgesamt wird Hasbergen eine hohe Zahl an Brutvogelarten – aber auch eine Gefährdung durch zunehmende Bebauung bescheinigt (vgl. LRP, S. 33).

Die Ackerflächen südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 236 werden als wertvolle Ackerökosysteme mit Brutvorkommen von Kiebitz, Austernfischer und Rebhuhn bewertet. Es bestehen allerdings potentielle Gefährdungen der Bodenbrütergelege durch landwirtschaftliche Bearbeitung der Flächen und es sich Kükenverluste durch den Autoverkehr auf der Straße Am Südfeld zu verzeichnen (vgl. LRP, S. 33).

Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit

Hasbergen wird im LRP als „altes Straßendorf an der Grenze zwischen Marsch und Vorgeest“ eingestuft. Die „typische Besiedlungsform auf Wurten mit zahlreichen niedersächsischen Hallenhäusern und eine Vielzahl markanter Einzelgehölze auf den Höfen und entlang der Hasberger Dorfstraße sowie die historisch bedeutende Kirche und die Wassermühle an der Delme bringen die kulturgeschichtliche Bedeutung des Ortes zum Ausdruck“ (vgl. LRP, S. 58).

„Insgesamt hat sich die typische Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Dorfes mit den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen gut erhalten“ (LRP, S. 58).

Zielaussage des LRP sind der Erhalt und die Sicherung der charakteristischen straßendorfartigen Besiedelung in Hasbergen mit typischen Wurten durch Vermeidung landschaftsfremder Siedlungsentwicklung (vgl. LRP, S. 125).

Schutzgut Wasser

Kennzeichnend für die Vorgeest, zu der auch der Siedlungsbereich Hasbergen gehört, sind relativ geringe Grundwasserneubildungsraten. In den besiedelten Bereichen sind nach Angaben des LRP die Funktionen des Grundwassers im Naturhaushalt eingeschränkt oder stark eingeschränkt (vgl. LRP, S. 85 und S. 90).

Fließgewässer oder Stillgewässer sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236 oder in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

Schutzgut Klima / Luft

Der LRP enthält keine Aussagen zu diesen Schutzgütern, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236 bedeutsam sind.

Geschützte oder schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft weist der LRP für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236 nicht aus (vgl. LRP, Karte 11).

In der Karte „Ziele und Maßnahmen“ sind für die Ortslage Hasbergen und für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236 folgende Aussagen enthalten:

- Sicherung, Pflege und Entwicklung ortsbildprägender Gehölzbestände, insbesondere zur Schaffung eines Biotopverbundsystems,
- Erhalt landschaftstypischer Ortsbilder und Siedlungsränder,
- für die Freiflächen südlich des Planungsgebietes: Erhalt landschaftsprägender Eschfluren,
- für die Freiflächen nördlich des Planungsgebietes: Erhalt erkennbarer Naturraumgrenzen (vgl. LRP, Karte 12).

Die oben dargelegten Aussagen des Landschaftsrahmenplanes wurden bei der Ausarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 236 berücksichtigt. Der Bebauungsplan steht mit seinen Festsetzungen weitgehend im Einklang mit den naturschutzfachlichen Aussagen und Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplanes.

3.4 Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Naturschutzgebiete gibt es im Bereich der Ortslage Hasbergens – und damit innerhalb oder in der weiteren Umgebung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 236 – nicht. Die Obere Naturschutzbehörde beabsichtigt derzeit auch nicht den Erlass einer entsprechenden Verordnung im Bereich Hasbergen.

Das seit 1984 bestehende Landschaftsschutzgebiet „Ochtumniederung“ (LSG 8 der Stadt Delmenhorst) umfasst nahezu die gesamten Flächen nördlich der Ortslage Hasbergen bis zur Ochtum. Beim Hasberger Friedhof und südlich davon grenzt dieses Landschaftsschutzgebiet unmittelbar an die bebauten bzw. als Friedhof genutzten Flächen des Dorfes an. Im Bereich des Sportplatzes verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes in einer Entfernung von rund 150 Metern nördlich der vorhandenen Bebauung an der Hasberger Dorfstraße.

Seit 1992 in Kraft ist eine weitere Landschaftsschutzgebietsverordnung für das Gebiet „Bywisch – Hullen – Schohasbergen“, das neue LSG 9 der Stadt Delmenhorst. Mit dieser Verordnung wurde das bereits seit 1984 bestehende Landschaftsschutzgebiet „Bywisch – Hullen“ (LSG 9 (alt) der Stadt Delmenhorst) erweitert, die Verordnungsinhalte wurden neu gefasst. Die Grenzziehung in der Nähe der Ortslage Hasbergen ist sowohl nach der früheren als auch nach der neugefassten Verordnung im wesentlichen unverändert geblieben. Der Geltungsbereich beider Verordnungen berührt die Ortslage Hasbergen im Bereich östlich der Hasberger Dorfstraße zwischen den Einmündungen der Straßen Zur Aue und Südfeld.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236 wird allerdings von keiner Landschaftsschutzgebietsverordnung unmittelbar tangiert. Naturdenkmale, geschützte Landschaftsteile oder besonders geschützte Biotope im Sinne der §§ 27, 28 und 28a/b des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) gibt es in der Ortslage Hasbergen und innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht.

3.5 Überschwemmungsgebiet an der Ochtum

Für die Außenbereichsflächen zwischen der Ochtum und der Ortslage Hasbergen wurde durch Verordnung des Präsidenten des damaligen Verwaltungsbezirks Oldenburg aus dem Jahre 1977 ein Überschwemmungsgebiet nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) festgestellt. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes verläuft etwa 150 Meter nördlich der Bebauung an der Hasberger Dorfstraße, soweit diese in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236 einbezogen ist. Für den Bebauungsplan ergeben sich durch dieses Überschwemmungsgebiet jedoch keine weiteren Konsequenzen.

3.6 Dorferneuerungsplan Hasbergen

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 23.10.1987 den Dorferneuerungsplan Hasbergen beschlossen. Dieser Dorferneuerungsplan wurde mit Verfügung vom 01.12.1987 von der Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat auf der Grundlage des Dorferneuerungsplanes als Orientierungsrahmen folgende grundsätzliche Ziele formuliert:

- Der eigenständige Charakter des Dorfes Hasbergen ist zu erhalten.
- Die landwirtschaftlichen Betriebe und die landwirtschaftliche Nutzung der von diesen Betrieben bewirtschafteten Flächen sollen erhalten bleiben.
- Die vorhandene ökologische Struktur ist zu erhalten und zu stärken.
- Bauflächen sind nur im Rahmen der Eigenentwicklung des Dorfes bereitzustellen.
- Zur Stärkung der Wirtschaftskraft der dörflichen Gemeinschaft ist langfristig eine vorsichtige Entwicklung in den Bereichen Naherholung und Kurzzeiterholung unter Berücksichtigung der landschaftlichen und sonstigen strukturellen Gegebenheiten einzuleiten.
- Die Verwirklichung der vorgenannten Ziele ist planerisch zu sichern.

Als Entwicklungsplanung stellt der Dorferneuerungsplan Hasbergen eine wichtige Vorstufe der Ausarbeitung von Bauleitplänen für das Dorf dar. Seine Inhalte sind auch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236 zu beachten, Abweichungen sind zu begründen.

Insbesondere die oben zitierten, grundsätzlichen Ziele der Dorferneuerung sollen durch den vorliegenden Bebauungsplan der Verwirklichung nähergebracht werden. Im Dorferneuerungsplan sind folgende weitere Entwicklungsziele für Hasbergen enthalten:

Aus fremdenverkehrlicher Sicht wäre die Ansiedlung weiterer Gastronomiebetriebe wünschenswert, die den Naherholungssuchenden und der einheimischen Bevölkerung ein vielfältiges Angebot bieten können.

Das Angebot kirchlicher und öffentlicher Infrastruktureinrichtungen wird als ausreichend bezeichnet, es fehlt allerdings ein Kindergarten, für den ein dringender Bedarf festgestellt wird. Auch eine Erweiterung des Kinderspielkreises wird empfohlen.

Die Notwendigkeit der Erweiterung der Grundschule um einen weiteren Klassenraum wird erkannt. Inzwischen ist dieses Problem deutlicher zu Tage getreten, entsprechende Schritte zur baulichen Erweiterung der Schule sind eingeleitet worden.

Gestalterische Verbesserungen werden für den Bereich der Bushaltestelle an der Kirche und für die Neubausiedlung an der Straße Alte Delme gefordert. Ähnliches gilt für die Gebäude an der Delmestraße im Bereich des Umspannwerkes und im Bereich des dort vorhandenen Zimmereibetriebes.

Es wird festgestellt, dass die historische Ortslage geprägt wird durch den straßendorfähnlichen Bereich beiderseits der Hasberger Dorfstraße und den haufendorfähnlichen Bereich Zum Forthskamp und Delmestraße. Als Fehlentwicklungen werden die Wohngebiete am östlichen Ortseingang und beiderseits der Straße Alte Delme bezeichnet.

Als besonders ortsbildprägende Gebäude werden fast alle landwirtschaftlichen und ehemals landwirtschaftlichen Gebäude eingestuft.

Der Ausbaustandard der Hasberger Dorfstraße innerhalb des bebauten Bereiches wird als ausreichend bezeichnet. Lediglich die Anlage von Gehwegen wird für Teilabschnitte vorgeschlagen. Dabei wird jedoch der Erhaltung ortsbildprägender Gebäude und Eingrünungen der Vorrang eingeräumt gegenüber einer Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen. Auch bei den anderen Straßen im Dorf werden keine Ausbaumaßnahmen vorgeschlagen.

Besondere Bedeutung für das dörfliche Ortsbild wird den vielen hohen Bäumen mit ihren über der Straße sich schließenden Kronen und den Hecken beigemessen. Aber auch die Grünlandflächen, die teilweise bis an die Hasberger Dorfstraße heranreichen, und der Verlauf der Delme

und der Influth werden positiv bewertet. Auf die Problematik der Bodenversiegelung durch Maßnahmen der Hofbefestigung wird hingewiesen.

Als verbesserungsbedürftig wird der Bereich südlich Hasbergens dargestellt, wo die Anlage von Gehölzstreifen erforderlich ist.

Im landwirtschaftlichen Teil des Dorferneuerungsplanes wird festgestellt, dass praktisch alle im Dorf vorhandenen Haupterwerbsbetriebe in Zukunft zu einer Erweiterung der Erwerbsbasis (zum Beispiel durch Übergang zum Zu- oder Nebenerwerb) gezwungen sein werden. Für sieben Betriebe kommen beengte Verhältnisse und unzureichende Bauflächenreserven auf der Hofstelle oder Einschränkungen durch benachbarte, nichtlandwirtschaftliche Nutzungen erschwerend hinzu.

Weiter wird im Dorferneuerungsplan festgestellt, dass in Hasbergen durch das Fehlen eines Bebauungsplanes und durch die oben beschriebenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes die landwirtschaftlichen Hofstandorte nicht ausreichend abgesichert sind gegenüber einer heranrückenden Wohnbebauung. Der Dorferneuerungsplan enthält eine Karte mit der Darstellung der Hofstellen der landwirtschaftlichen Betriebe und ihrer Entwicklungsschutzbereiche.

Im Rahmen der Eigenentwicklung wird für Hasbergen ein Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten für 1% der Bevölkerung pro Jahr veranschlagt. Dies entspricht einem Neubaubedarf von Wohnraum für fünf Personen pro Jahr.

Als geeignet für eine Neubebauung werden Flächen östlich der Delmestraße und östlich Zum Forthskamp angegeben. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass aus dorfökologischen und gestalterischen Gründen innerörtliche Freiflächen und Bezüge zur Landschaft zu erhalten sind. Auch sollte nicht jede Baulücke zur Bebauung herangezogen werden.

Im Dorferneuerungsplan wird empfohlen, die Siedlungsentwicklung durch Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung von Bebauungsplänen zu steuern. Dabei kommt der Wahrung ausreichender Abstände zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnbauflächen große Bedeutung zu. Außerdem werden Gestaltungsvorschriften auf der Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) empfohlen.

Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete sollte die Umnutzung leerstehender landwirtschaftlicher Bausubstanz und die Auffüllung der vorhandenen Baugebiete haben. Der Teilplan „Siedlungskonzept“ im Dorferneuerungsplan Hasbergen zeigt die für eine Bebauung in Betracht kommenden Flächen, aber auch die zu erhaltenden innerörtlichen Freiflächen und die Sichtbezüge in die freie Landschaft.

3.7 Gestaltungskonzept Hasbergen

Im Jahre 1989, also im Anschluss an die Fertigstellung des Dorferneuerungsplanes Hasbergen, hat die Stadt Delmenhorst eine „Gestaltungsfibel“ für die Bewohner des Dorfes erarbeiten lassen und anschließend unter dem „Hasbergen - Vorschläge für die Ortsbildgestaltung“ veröffentlicht. In ihr werden die Grundzüge einer dorfgerechten Gebäude- und Grundstücksgestaltung aufgezeigt. Damit bildet sie die Grundlage für die örtlichen Bauvorschriften, die gemeinsam mit dem Bebauungsplan Nr. 236 erlassen werden.

Folgende, für Hasbergen wichtige Gestaltungsmerkmale sind in der Gestaltungsfibel aufgeführt:

- das gleichschenklige, steile (über 40 Grad) Satteldach, auch in seiner Abwandlung als Krüppelwalmdach,
- das Pultdach für Nebengebäude und Anbauten,
- Dachgauben nur als Schleppgauben mit geringer Ausstellhöhe und nur dort, wo das Licht der Giebelfenster nicht mehr hinreicht,
- Eindeckung mit Reet oder roten Tonpfannen,

- geringe Traufhöhen und maximal eineinhalbgeschossige Bauweise, Verzicht auf hohe Gebäudesockel,
- Giebelständigkeit zur Straße, gestreckte Baukörper,
- mindestens zehn Meter tiefe Vorgartenzonen und die Freihaltung des Blickes auf den Wirtschaftsgiebel des Bauernhauses,
- Vorrang für die Umnutzung der alten Gebäude vor Neubau von Wohnhäusern auf den Hofstellen,
- bei Fassaden überwiegt der Wandanteil den Anteil der Fensterflächen,
- Fassaden als Ziegelfassaden mit roten, rauen (nicht glatten, künstlich genarbt oder besandeten) Normalformatsteinen, ebenso auch als Ausfachung bei Fachwerkgebäuden,
- ebenfalls möglich sind vertikale Holzverbretterungen (Deckelschalung / Nut-und-Feder-Schalung) oder verputzte Fassaden in gedeckter Farbgebung,
- Versiegelung nur im unabweisbar notwendigen Umfange, naturnahe Gartengestaltung mit heimischen Pflanzen,
- einfache Einfriedungen oder Hecken, keine Rustikal- oder Jägerzäune.

Alle in diesem Abschnitt aufgeführten Planungen, Verordnungen und Konzepte wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236 berücksichtigt und sind zum Teil auch unmittelbar in die Festsetzungen des Planes eingeflossen.

4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

In den nachfolgenden Abschnitten werden die Ergebnisse der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236 durchgeführten, örtlichen Bestandsaufnahmen dargestellt und bewertet. Die daraus folgenden planerischen Konsequenzen und Planinhalte werden dann im anschließenden 5. Kapitel im einzelnen dargelegt und begründet.

4.1 Art der Nutzung

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236 dienen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme der Wohnnutzung und der landwirtschaftlichen Nutzung. Im Planungsgebiet gibt es nur noch einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb auf der Hofstellen Hasberger Dorfstraße Nr. 37. Der Betrieb hält Rinder bzw. Milchkühe, aber keine Schweine.

Darüber hinaus gibt es im Planungsgebiet eine Reihe von Hofstellen, auf denen die Landwirtschaft aufgegeben wurde und die nunmehr zu Wohnzwecken genutzt werden. Die frühere landwirtschaftliche Hofstelle an der Ecke Hasberger Dorfstraße/Zum Delmestau dient heute als Tierarztpraxis und zu Wohnzwecken.

Als einzige bedeutsame gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236 ist der Gastronomiebetrieb Hasberger Dorfstraße Nr. 31 zu erwähnen. Dieser Betrieb wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich ausgebaut und modernisiert. Er bietet sowohl Ausflüglern und Gesellschaften als auch Restaurant- und Hotelgästen seine Dienstleistungen an. Als einzige Gaststätte im Dorf, als Ort für kulturelle Veranstaltungen und Hobbymärkte ist er ein wichtiger Kristallisationspunkt des dörflichen Lebens.

Wechselseitige Beeinträchtigungen der verschiedenen Grundstücksnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236 sind in der Vergangenheit nicht zutage getreten. Sie dürften aber dennoch latent vorhanden sein, da die erwähnten landwirtschaftlichen Betriebe in unmittelbarer Nähe zu reinen Wohngebäuden wirtschaften müssen. Gewisse Geruchs- und Geräuschbelästigungen werden hier unvermeidbar sein. Auch die Geräuschbelästigungen durch den Zu- und Abgangsverkehr der Gaststätte – vor allem während der Nachtstunden – sind zu beachten. Näheren Aufschluss über das Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft gibt eine Darstellung der Emissionsbereiche der landwirtschaftlichen Betriebe, die von der Landwirtschaftskammer im Rahmen der Dorferneuerung Hasbergen erstellt wurde und die der vorlie-

genden Begründung beigeheftet ist. Während des Planungsverfahrens wurden diese Angaben für einen Betrieb am Klosterweg von der Kammer aktualisiert, diese aktuelleren Angaben wurden der planerischen Abwägung zugrundegelegt.

4.2 Maß der Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist recht uneinheitlich. Dies ist begründet in der historischen Entwicklung des Dorfes Hasbergen und seiner Bebauung, die auf einigen Grundstücken – zum Beispiel bei der Tierarztpraxis – zu großzügigen Hofstellen mit viel Freiraum und auf anderen – zum Beispiel bei den Heuerlingshäusern westlich der erwähnten Gaststätte – zu beengten Verhältnissen geführt hat. Auch einige neuere Wohnhäuser im Planungsgebiet stehen auf recht kleinen Grundstücken. Die Grundflächenzahlen bewegen sich insgesamt etwa zwischen 0,1 und 0,3.

Einheitlich wiederum ist die Höhenentwicklung der Gebäude, hier sind das Erdgeschoss und das ausgebaute Dachgeschoss die Regel. Gebäude mit zwei Vollgeschossen gibt es nicht. Allerdings sind die im Planungsgebiet vorhandenen niederdeutschen Hallenhäuser zumeist so groß, dass unter dem Dachfirst ein Raum entsteht, der bei entsprechendem Innenausbau durchaus noch Wohnräume aufnehmen kann. Dieser Raum wäre beim Ausbau eines solchen Gebäudes als oberstes Geschoss einzustufen - mit der Folge, dass das eigentliche Dachgeschoss darunter als zweites Vollgeschoss zu betrachten wäre.

Die Bauweise im vorhandenen Gebäudebestand ist als offene Bauweise einzustufen, vor allem im Westteil des Planungsgebietes sind aber die Grenzabstände in einigen Fällen nicht eingehalten. Auch einige Nebengebäude (Scheunen) wurden in der Vergangenheit an die Grenzen gebaut.

4.3 Baustruktur und Ortsbild

Die Struktur und das Erscheinungsbild der Bebauung beiderseits der Hasberger Dorfstraße werden bis heute geprägt durch die landwirtschaftliche bzw. ehemals landwirtschaftliche Bebauung. Einige eingestreute, neuere Wohnhäuser ändern daran nichts. Die Höfe öffnen sich grundsätzlich zur Hasberger Dorfstraße hin, dorthin orientieren sich die niederdeutschen Hallenhäuser mit ihrem Wirtschaftsgiebel. Meist sind die Nebengebäude flankierend an der Seite angeordnet, oft auch näher an die Straße herangerückt.

So ergeben sich meist eindrucksvolle Hoflagen, die sich zur Straße hin öffnen. Dennoch ist die Gebäudeanordnung durchaus aufgelockert, weil die Gebäude nie rechtwinklig oder unter einem einheitlichen Winkel zur Straße orientiert sind. Auch die einzelnen Gebäude sind – trotz weitgehend einheitlicher Materialwahl und Formensprache der älteren Häuser – sehr abwechslungsreich gestaltet. Bedeutung und Funktion von Haupt- und Nebengebäuden auf den alten Hofstellen sind stets erkennbar, die Bauten werden ergänzt durch den oft wertvollen alten Baumbestand. Die neueren Gebäude fügen sich hier noch recht gut ein, ungeachtet gewisser gestalterischer Defizite an einzelnen Häusern. Detailliertere Informationen zu Fragen der Ortsbildgestaltung sind dem Dorferneuerungsplan Hasbergen und der oben bereits erwähnten Gestaltungsfibel zu entnehmen.

Als Baudenkmale sind insgesamt vier Gebäude einzustufen, dabei handelt es sich durchweg um niederdeutsche Hallenhäuser. Diese Denkmale werden in den Bebauungsplan Nr. 236 nachrichtlich übernommen.

4.4 Verkehr

Sowohl die äußere als auch die innere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Hasberger Dorfstraße (Kreisstraße 230). Im Südteil des Planungsgebietes dienen darüber hinaus noch die Straßen Am Südfeld und Hasberger Feld der Erschließung von Hausgrundstücken.

Die Hasberger Dorfstraße hat, neben dem Ziel- und Quellverkehr Hasbergens und dem innerdörflichen Verkehr auch Bedeutung für den Durchgangsverkehr. Dessen Anteile treten jedoch im Vergleich zum dorfeigenen Verkehr in den Hintergrund. Die Straße Am Südfeld ist ein be-

liebster Schleichweg, der es ermöglicht, große Teile der Ortsdurchfahrt zu umgehen. Hier sind vielfach überhöhte Fahrgeschwindigkeiten zu beobachten, obwohl eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h besteht.

Der Ausbauzustand der genannten Straßen ist für den Kraftfahrzeugverkehr und insbesondere für den landwirtschaftlichen Verkehr vollkommen ausreichend. Aufgrund der geringen Breite des Straßengrundstückes fehlen jedoch an der Hasberger Dorfstraße ausreichende Gehwege. Ein – recht schmaler – Gehweg ist nur an der Nordseite vorhanden, einen Bordsteinradweg gibt es nicht. An den anderen Straßen im Planungsgebiet sind weder Geh- noch Radwege vorhanden, sie sind hier aber aus verkehrlicher Sicht auch nicht erforderlich.

Das Dorf Hasbergen ist an das Busliniennetz der delbus (VBN) angeschlossen. Außerdem verkehren Schulbusse zur Grundschule bei der Kirche. Die Haltestellen der Linienbusse liegen zentral und können fußläufig auf kurzem Wege erreicht werden.

4.5 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 236 wird für einen Bereich aufgestellt, der seit längerer Zeit bebaut ist und einer intensiven Nutzung durch den Menschen unterliegt. Durch die gegebene Nutzungsstruktur – insbesondere durch die Anwesenheit noch aktiver und aufgegebenen landwirtschaftlicher Betriebe – ist jedoch im Planungsgebiet eine relativ große Vielfalt siedlungstypischer Biotoptypen vorzufinden. Angesichts der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Außenbereichsflächen – vor allem südlich der Ortslage Hasbergen – kommt dem Dorf selbst inzwischen durchaus die Funktion eines Rückzugsgebietes für Tier- und Pflanzenarten zu, die in der Kulturlandschaft allein nicht mehr zu bestehen vermögen.

Zu den augenfälligen Strukturen gehört der großenteils alte und wertvolle Bestand an großkronigen Laubbäumen im Planungsgebiet. Da das Dorf Hasbergen auf einem vorgelagerten Geestrücken liegt, ist die potentiell natürliche Vegetation im Bereich der Ortslage der Stieleichen–Birkenwald mit Übergängen zum Eichen–Hainbuchenwald. Die standorttypischen Baumarten sind daher Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Capinus betulus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) und Esche (*Fraxinus excelsior*).

Eine Untersuchung des Baumbestandes im Planungsgebiet zeigt, dass insbesondere die Stieleiche im vorhandenen Baumbestand überproportional häufig vertreten ist. Einzelne Linden, Eschen, Hainbuchen und Ahorne kommen hinzu. Auch einige Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) und die aus Südeuropa eingeführte Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*) sind im Planungsgebiet zu finden. Insgesamt ist festzustellen, dass die biototypischen Baumarten weitgehend vollständig vertreten sind.

Der Zustand der Bäume ist meist noch gut, nur wenige Exemplare sind durch Bodenversiegelung oder durch Silagelager in unmittelbarer Nähe gefährdet. Baumarten, deren Bestand gefährdet ist, kommen nicht vor, der Baumbestand erfüllt aber eine für das dörfliche Ortsbild und für das Landschaftsbild (Einbindung des Dorfes in die Landschaft) außerordentlich wichtige Funktion. Auch die klimaverbessernde Wirkung der Bäume ist hoch einzuschätzen. Hohe Windgeschwindigkeiten werden aufgefangen und der Dorfbereich erhält im Sommer in vielen Bereichen, zum Beispiel auf der Hasberger Dorfstraße, angenehmen Schatten. Schließlich ist auch die kulturhistorische Bedeutung der meist sehr alten Hofbäume zu beachten. Der gesamte erhaltenswerte Baumbestand im Planungsgebiet unterliegt dem Schutz durch die Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst.

Die bereits erwähnte Einbindung des Dorfes Hasbergen ist – auch im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes – von Norden her ausreichend, von Süden her fehlt es an einer genügenden Eingrünung. Dies gilt vor allem für den Ortsrand entlang der Straße Am Südfeld. An einigen Stellen des Planungsgebietes reichen landwirtschaftliche Nutzflächen bis in das Dorf hinein. Diese Freiflächen sind für die Biotopstruktur im Dorf und für das Ortsbild bedeutsam. Als wichtigste Beispiele sind zu nennen die Weidefläche an der Ecke Hasberger Dorfstraße/Zum Delmestau, die im Bereich des Ortsrandes mit einer größeren Gruppe von Stieleichen bewachsen

ist, und die Weidefläche an der Ecke Hasberger Dorfstraße/Hasberger Feld, die von einer eindrucksvollen Weißdornhecke umgeben ist. Beide Flächen sind als mesophiles Grünland zu bezeichnen, beide werden noch regelmäßig zur Tierhaltung (Rinder oder Pferde) genutzt. Ähnlich stellt sich die Fläche südlich der Gebäudegruppe Hasberger Dorfstraße Nr. 16 dar.

Die Artenvielfalt auf den genannten Weiden ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung nur durchschnittlich, es handelt sich um Weidelgras-Weiden (*Lolium perenne*). Der jeweils vorhandene Baum- und Heckenbestand steigert aber den Wert der Flächen für den Naturhaushalt. Außerdem stellen sie wichtige Elemente der Vernetzung von bebauten Bereichen und freier Landschaft dar.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236 gibt es mehrere Hofstellen aufgegebenen landwirtschaftlicher Betriebe. Auf diesen Grundstücken findet heute nurmehr Wohnnutzung statt, die Betriebsgebäude und Hofräume unterliegen nur noch einer „Restnutzung“ (Abstellflächen, Lagerräume). Durch den Rückgang der anthropogenen Beeinflussung sind hier Bereiche entstanden, in denen dörfliche Ruderalvegetation einen Lebensraum finden kann oder zumindest finden könnte. Denn teilweise werden diese Flächen leider regelmäßig gemäht und bieten daher den Eindruck eines Zierrasens.

Auf mehreren Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236 sind ältere und erhaltenswerte Obstbaumbestände vorhanden. Als Obstwiese stellt sich ein Bestand auf der Hofstelle Hasberger Dorfstraße Nr. 16 dar. Diese Obstwiese ist als Lebensraum insbesondere für Vögel und Insekten von erheblicher Bedeutung, außerdem bereichert sie durch ihr jahreszeitlich wechselndes Erscheinungsbild das Dorf insgesamt. Mit geringen Einschränkungen gilt dies auch für die übrigen, zumeist einzeln oder in kleinen Gruppen auf den Hausgrundstücken im Planungsgebiet vorhandenen Obstbäume.

In den vorangegangenen Absätzen wurden jene Freiflächen und Vegetationsbestände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236 beschrieben, die nur eingeschränkt dem menschlichen Einfluß unterliegen. Ein großer Teil der Freiflächen im Planungsgebiet wird jedoch auch intensiv genutzt. Insbesondere auf den kleinen Grundstücken im nordwestlichen und im südlichen Teil des Planungsgebietes verbleibt nahezu keine Fläche, die auch nur annähernd einer Eigenentwicklung überlassen ist.

Die Gartengestaltung ist insgesamt uneinheitlich. Insbesondere die nichtlandwirtschaftlichen Wohnhäuser sind vielfach von intensiv gepflegten Ziergärten mit großen Rasenflächen und exotischen oder zumindest standortfremden Gehölzen (z. B. Koniferen) umgeben. Stellenweise gibt es aber auch noch Bauerngärten (Hasberger Dorfstraße Nr. 26) und dorftypische Nutzgärten (Gemüseärten). Auf nahezu allen landwirtschaftlichen oder ehemals landwirtschaftlichen Hofstellen findet man außerdem Bereiche mit Trittrassen und fugenreiche Pflasterflächen. Diese Flächen sind einer großflächigen, besengerechten Hofbefestigung vorzuziehen, da sie Nischen für bestimmte Pflanzengesellschaften bieten und weil sie zur Versickerung des Niederschlagswassers beitragen. Schließlich ist festzustellen, dass die im Planungsgebiet vorhandene Bausubstanz noch eine Vielzahl von Nist- und Rückzugsmöglichkeiten für Höhlenbrüter (z. B. Eulenarten), für Schwalben und Fledermäuse bietet. Die Erhaltung dieser Strukturen ist für das Überleben der oft bestandsbedrohten Tierarten von großer Bedeutung. Der Abriss oder die umfassende Modernisierung von alten Gebäuden vernichten bzw. gefährden diese Lebensstätten.

4.6 Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Einwohner im Planungsgebiet mit den Waren des täglichen Bedarfs ist durch das Lebensmittelgeschäft an der Ecke Hasberger Dorfstraße/Delmestraße sichergestellt. Weitere Geschäfte gibt es im Bereich der Stedinger Straße und der Hasberger Straße, diese sind allerdings fußläufig kaum zu erreichen. Alle anderen Waren und Dienstleistungen bietet der Stadtkern von Delmenhorst, dorthin besteht eine regelmäßige Busverbindung.

Alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236 sind durch die öffentlichen Versorgungsnetze (Trinkwasser, Erdgas, Elektrizität, Telefon) erschlossen. Ein Anschluss an

die städtische Schmutzwasserkanalisation ist für die gesamte Ortslage Hasbergen gegeben. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird zumeist an Ort und Stelle verwendet oder zur Versickerung gebracht. Die Hasberger Dorfstraße besitzt eine Entwässerung, das Niederschlagswasser wird in die örtlichen Vorfluter eingeleitet.

Die Beseitigung der häuslichen Abfälle und die turnusmäßigen Wertstoffsammlungen werden durch die Abfallwirtschaft Delmenhorst GmbH (ADG) durchgeführt.

Einen Kinderspielplatz gibt es in geringer Entfernung östlich des Planungsgebietes. Dieser Platz dient zugleich als Pausenhof für die Grundschule Hasbergen. Leider ist die Erreichbarkeit des Spielplatzes nicht günstig, da die Hasberger Dorfstraße an ihrer Südseite keinen separaten Geh- oder Radweg aufweist.

5 INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Wie bereits bei der Beschreibung der bestehenden Planungsvorgaben erläutert, sollen die Bebauungspläne für die Ortschaft Hasbergen auf die bereits bestehenden Planungen aufbauen, sie fortentwickeln und ihre Umsetzung vorantreiben. Insbesondere der Dorferneuerungsplan Hasbergen stellt eine wesentliche Grundlage des Bebauungsplanes dar. Die gewählten Festsetzungen und die zugrundeliegenden Überlegungen sollen im folgenden dargestellt werden.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Stadt Delmenhorst verfolgt das Ziel, für die gesamte Ortslage Hasbergen qualifizierte Bebauungspläne im Sinne des § 30 des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen. Daraus ergibt sich, dass auf die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung nicht verzichtet werden kann. Bereits im Dorferneuerungsplan ist die Zielsetzung der Stadt Delmenhorst verankert, den eigenständigen Charakter Hasbergens und die dort vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe zu erhalten. Die Festsetzung der Nutzungsart und des Nutzungsmaßes im Bebauungsplan Nr. 236 orientiert sich daher auch am vorhandenen Bestand.

Die vorhandene Nutzungsstruktur im Planungsgebiet entspricht einem Dorfgebiet (MD) im Sinne der Baunutzungsverordnung. Es gibt mehrere Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe mit den dazugehörigen Wohnungen, sonstige Wohngebäude sowie einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes mit Gaststätte und Saalbetrieb. Zu einigen der erwähnten Wohnhäuser gehören größere Nutzgärten, die der Selbsterzeugung von Gemüse dienen.

Zur Erhaltung dieser Struktur werden die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236 als Dorfgebiete (MD) festgesetzt. Dies allein reicht jedoch zur Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebsstandorte nicht aus. Es ist davon auszugehen, dass von viehhaltenden landwirtschaftlichen Betrieben stets Geruchsemissionen (Stallabluft, Mistlager, Futtermittel) verursacht werden. Dieses Problem wurde bereits im Dorferneuerungsplan dargestellt, eine bereits vorab von der Landwirtschaftskammer eingeholte Stellungnahme zur Bauleitplanung in Hasbergen hat die Bedeutung des Themas noch einmal unterstrichen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236 gibt es nur noch einen viehhaltenden, landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb. Weitere Betriebe mit Viehhaltung befinden sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Das bestehende Nebeneinander zwischen Landwirtschaft und Wohnen muss bereits heute als Gemengelage eingestuft werden, da keiner der erwähnten Betriebe wirtschaften kann, ohne auf nahe Wohnhäuser Rücksicht zu nehmen.

Eine grundlegende Korrektur dieser Verhältnisse erscheint heute nicht mehr möglich, da weder die landwirtschaftlichen Betriebe noch die herangerückten Wohnhäuser mit vertretbarem Aufwand ausgelagert werden können. Beide Seiten sind also zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet. Tatsächlich sind gravierende Konflikte bis zum heutigen Tage ausgeblieben. Die Stadt Delmenhorst hat aber mit den Mitteln des Planungsrechtes dafür zu sorgen, dass zumindest keine Verschlechterung der Immissionssituation eintreten kann.

Da es das Ziel der Stadt ist, die landwirtschaftlichen Betriebsstandorte in Hasbergen dauerhaft zu erhalten, kann die planerische Konsequenz nur lauten, dass man ein weiteres Heranrücken

von nichtlandwirtschaftlicher Wohnbebauung an die Hofstellen unterbindet. Zu diesem Zweck wird das Dorfgebiet (MD) im Bebauungsplan Nr. 236 gemäß § 1 (4) Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gegliedert. Die Flächen der viehhaltenden Betriebe und die Flächen in ihrem unmittelbaren Einwirkungsbereich werden als „Dorfgebiet 2“ (MD 2) festgesetzt. Hier sind Kleinsiedlungen und Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude und Tankstellen unzulässig. Die anderen Teile des Dorfgebietes „Dorfgebiet 1“ (MD 1) bleiben demgegenüber für Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, für Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, für Gartenbaubetriebe und für Tankstellen verschlossen. Durch diese Gliederung des Dorfgebietes ist dafür gesorgt, dass zumindest eine zusätzliche nichtlandwirtschaftliche Wohnbebauung im Emissionsbereich landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebe künftig ausgeschlossen ist.

Wie die Festsetzung der Nutzungsart, so orientiert sich auch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 236 am derzeit vorhandenen Bestand im Planungsgebiet. Im gesamten Bereich beiderseits der Hasberger Dorfstraße, der ja noch überwiegend durch die alten Hofstellen geprägt ist, soll eine zusätzliche Neubebauung weitgehend ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl orientiert sich daher an dem vorhandenen Gebäudebestand, sie räumt demgegenüber aber noch gewisse Erweiterungsmöglichkeiten ein. Die festgesetzte Grundflächenzahl schwankt zwischen den Werten 0,2 und 0,3, dies ist auf die unterschiedlich dichte Baustruktur in den verschiedenen Teilen des Planungsgebietes zurückzuführen. In den Bereichen mit neuerer Bebauung nördlich der Straße Am Südfeld ist die Grundflächenzahl so gewählt, dass eine maßvolle Verdichtung der vorhandenen Bebauung noch möglich bleibt.

Die Geschossflächenzahl weicht nur dort von der Grundflächenzahl ab, wo eine zweigeschossige Bebauung (weitere Anmerkungen hierzu im nächsten Absatz) gestattet werden soll. Sie wurde so gewählt, dass die bauliche Nutzung der Grundstücke sich innerhalb des durch die bestehende Bebauung vorgegebenen Rahmens hält.

Für den überwiegenden Teil der Baugebiete wird ein Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt. Auch dies entspricht dem vorhandenen Bestand und soll der Sicherung der typischen Baustrukturen in Hasbergen dienen. Eine Sonderstellung hinsichtlich des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung (wie auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen) nimmt das Grundstück des gastronomischen Betriebes ein. Dieses Grundstück ist bereits heute stärker überbaut als die benachbarten Grundstücke. Es ist beabsichtigt, dem Gastronomiebetrieb auch zukünftig noch weitere Entwicklungsmöglichkeiten an seinem Standort einzuräumen. Dies bezieht sich auf mögliche Erweiterungen aller Betriebszweige (Gaststätte, Saalbetrieb, Hotel). Auch die Deckung des Stellplatzbedarfs für den Betrieb muss dabei in Betracht gezogen werden. Die Gaststätte (mit Hotel) ist für das Dorf Hasbergen insgesamt von besonderer Bedeutung, da sie als einziger Gastronomiebetrieb im Dorf die wichtige Funktion eines dörflichen Treffpunktes erfüllt. Darüber hinaus ist der Betrieb aber auch Anziehungspunkt für viele auswärtige Besucher. Dies sind zum Beispiel Fahrradausflügler aus Delmenhorst, Bremen und Umgebung, Besucher des regelmäßig stattfindenden Hobbykünstlermarktes, Hochzeitsgesellschaften, Besucher von Tanz- oder Theaterveranstaltungen sowie insbesondere Tagungs- und Übernachtungsgäste.

Naherholung und Kurzzeiterholung in Hasbergen sollen, so die Zielsetzung im Dorferneuerungsplan, vorsichtig entwickelt werden. Dies kann auch mithelfen, die Folgen des landwirtschaftlichen Strukturwandels in Hasbergen zu mildern. Es kann insbesondere die Voraussetzungen schaffen für eine Neuorientierung landwirtschaftlicher Betriebe – zum Beispiel in Richtung auf die Direktvermarktung ihrer Erzeugnisse. Die besondere Bedeutung des Hotel- und Gaststättenbetriebes liegt in diesem Zusammenhang auf der Hand, und die Stadt Delmenhorst hat die Absicht, dieser Bedeutung durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Zahl der Vollgeschosse: II, überdurchschnittliche GFZ, abweichende Bauweise) gerecht zu werden.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Zielsetzung der Stadt Delmenhorst, einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen, macht es erforderlich, auch die überbaubaren Grundstücksflächen in den einzelnen Baugebieten festzusetzen. Dies geschieht durch die Eintragung von Baugrenzen in die Planzeichnung des Bebauungsplanes. Der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich wiederum an der im Planungsgebiet vorhandenen Bausubstanz. Beiderseits der Hasberger Dorfstraße, also dort wo die typische, dörfliche Struktur noch weitgehend erhalten geblieben ist, sind die Baugrenzen so angeordnet, dass zwar Anbauten an die vorhandenen Gebäude nahezu überall möglich sind, dass jedoch selbständige Neubauten weitgehend ausgeschlossen werden. Dadurch soll insbesondere verhindert werden, dass Hofanlagen durch Errichtung zusätzlicher Wohnhäuser verfremdet werden oder dass die Struktur der Bebauung durch Grundstücksteilungen und Schließung von Baulücken negativ beeinflusst wird.

Die unterschiedliche Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den einzelnen Hausgrundstücken orientiert sich an der vorhandenen und erhaltenswerten Bebauungsstruktur Hasbergens. Diese ist gerade durch die scheinbar regellose, schon bei benachbarten Grundstücken oft variierende Anordnung der Gebäude geprägt. Der Bebauungsplan wird dem Ziel der Erhaltung der typischen Dorfstruktur dadurch gerecht, dass bei der Festsetzung der Baugrenzen auf den Bestand bezug genommen wird. Lineare, parallel zur Straße angeordnete „Bauteppiche“ hingegen, die bei Neuplanungen den Regelfall darstellen, würden einen Widerspruch zur Hasberger Bebauungsstruktur bedeuten.

Die Bauweise wird im Bebauungsplan Nr. 236 als offene Bauweise festgesetzt (Ausnahme: Gaststätte/Hotel). Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, je Wohngebäude werden höchstens drei Wohnungen zugelassen. Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass keine Bauformen im Dorf entstehen, die sich den vorhandenen Strukturen nicht anpassen. Zugleich werden aber dadurch die Möglichkeiten zur wirtschaftlich sinnvollen Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Bausubstanz gewahrt.

5.3 Ortsbild und Gestaltung

Eines der wichtigsten Ziele, die mit dem Bebauungsplan Nr. 236 erreicht werden sollen, ist die Bewahrung des typischen Hasberger Dorfbildes und damit eines Teils der Identität des Dorfes. Zugleich sollen aber unter den Bedingungen des fortschreitenden landwirtschaftlichen Strukturwandels auch Perspektiven für eine Weiterentwicklung Hasbergens eröffnet werden.

Erste Voraussetzung für die Erhaltung des dörflichen Charakters ist die Bewahrung der Bebauungsstruktur – vor allem dort, wo sie noch weitgehend intakt ist. Dies sind die Bereiche beiderseits der Hasberger Dorfstraße zwischen Kirche und Bahnlinie, also auch der größte Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 236. Nur im Südteil des Planungsgebietes gibt es an der Straße Am Südfeld einen Siedlungsbereich, der nachträglich dem alten Dorfkern hinzugefügt wurde. Zur Erhaltung der Bebauungsstruktur werden beiderseits der Hasberger Dorfstraße die überbaubaren Grundstücksflächen differenziert und restriktiv festgesetzt, wie im vorangegangenen Abschnitt beschrieben. Auch die Flächen, auf denen Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Garagen errichtet werden dürfen, schränkt der Bebauungsplan deutlich ein. Damit soll insbesondere verhindert werden, dass die Wirkung der ortsbildprägenden Hofanlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin durch blickverstellende Nebenanlagen gestört wird. Im südlichen Teil des Planungsgebietes erfolgt die Festsetzung der Bauzonen hingegen großzügiger, weil es hier keine historische Struktur zu erhalten gilt. Außer der Gesamtstruktur gilt es aber auch, die für Hasbergen charakteristischen Gestaltungsmerkmale der einzelnen Gebäude und Grundstücke zu bewahren. Hier hat die Stadt Delmenhorst sich zum Erlass örtlichen Bauvorschriften entschlossen, die als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Grundlage der einzelnen Gestaltungsvorschriften sind die Gestaltanalysen und Gestaltungsvorschläge aus der „Gestaltungsfibel“ Hasbergen, die bereits im Abschnitt 3.7 vorgestellt wurde.

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird für Hasbergen ein Rahmen definiert, der dem Einzelnen einen erheblichen Gestaltungsspielraum gewährt, der aber andererseits bestimmte Grundelemente der Gebäude- und Grundstücksgestaltung festlegt. So sind für die Hauptgebäude aus-

schließlich symmetrisch gestaltete Sattel-, Krüppelwalm- und Zeltdächer mit steiler Dachneigung zulässig. Die Dachneigung soll beiderseits des Firstes gleich sein, die Traufhöhen eines Gebäudes sollen identisch sein. Wechseln kann hingegen die Traufhöhe (wie auch die Firsthöhe) zwischen Hauptgebäude und Anbau (z. B. Stallanbau oder Garagenanbau). Für die Dachneigung wird ein relativ weiter Spielraum vorgesehen, zu bevorzugen sind aber Dachneigungen von 40 bis 45 Grad für die Hauptgebäude.

Die Höhe der Abwalmungen der Giebelspitzen bei Krüppelwalmdächern ist zu begrenzen, da ansonsten auch Walmdächer nicht zu verhindern wären. Der Ausschluss von Walmdächern ist notwendig, um insbesondere bei Neubauten und Anbauten zu dorftypischen Dachformen zu kommen. Dabei ist sich die Stadt Delmenhorst bewusst, dass es in Hasbergen auch einzelne dorftypische Nebengebäude (alte Scheunen) gibt, die ein steil geneigtes Walmdach aufweisen. Diese Gebäude sollten selbstverständlich so erhalten bleiben, sie genießen Bestandsschutz. Zur Eindeckung sind die in Hasbergen traditionellen Materialien wie Reet, Stroh, rote Tonpfannen, aber auch 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.

In den örtlichen Bauvorschriften ist ebenfalls die Regelung enthalten, dass Material und Farbton der Dacheindeckung an einem Gebäude einschließlich seiner Anbauten grundsätzlich nicht wechseln dürfen. Damit sollen Mischeindeckungen vermieden werden, die das Erscheinungsbild von Gebäuden erheblich beeinträchtigen können. Selbstverständlich möglich bleiben aber z. B. Reetdächer mit dem für Norddeutschland typischen Heidefirst.

Zur Förderung der alternativen Energienutzung wird in der Gestaltungssatzung die Möglichkeit offengehalten, Solarenergieanlagen (Solarzellen, Sonnenkollektoren, o. ä.) auf den Dachflächen anzubringen.

Für neue Wirtschaftsgebäude landwirtschaftlicher Betriebe sind auch flachere Dächer mit anderen Eindeckmaterialien zulässig, um hier nicht dem einzelnen Landwirt untragbare finanzielle Lasten aufzuerlegen oder bautechnische Probleme zu verursachen. Weitere Sonderregelungen gelten für kleine Anbauten und Nebengebäude, die traditionell in den Dörfern eine Vielfalt von Dachformen und Materialien aufweisen. Auch für Dachgauben gelten gestalterische Vorschriften hinsichtlich der Form, Größe, Dachneigung und Eindeckung, um die ortsbildprägende Dachlandschaft vor gravierenden Störungen zu bewahren. Wesentlicher Gesichtspunkt ist hier, dass Dachgauben, die 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 und von ihrer Größe untergeordnet sein sollten.

Für die Gebäudefassaden wird die Auswahl unter den für Hasbergen typischen Materialien (Holz, rote Ziegel, Verputz) vorgeschrieben. Auf Farbangaben für Anstriche wird jedoch verzichtet, da hier detaillierte Regelungen zu einer übermäßigen Einschränkung der Gestaltungsfreiheit führen würden.

Als Einfriedung für Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur lebende Laubhecken, Mauern aus roten Ziegeln, Maschendrahtzäune oder Staketzäune aus Holz zulässig. Jägerzäune sind generell ausgeschlossen. Damit soll der Bedeutung der Einfriedung insbesondere für das Orts- und Straßenbild im Zuge der Hasberger Dorfstraße Rechnung getragen werden.

Für unbebaute Grundstücke sowie für seitliche und rückwärtige Grenzen sind auch Drahtzäune möglich, die hier weniger in Erscheinung treten und vielfach auch gestalterisch angemessen sind. 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 eingeräumt.

Hoffflächen dürfen nur mit Pflaster, Schotter, wassergebundenen Decken oder ähnlichem befestigt werden. Geteerte oder betonierte Hoffflächen sind hingegen ausgeschlossen. Dies soll sowohl der dörflichen Gestaltung der Freiflächen auf den Grundstücken dienen, es soll aber zugleich auch erreicht werden, dass befestigte Flächen zumindest einen Teil des auf ihnen anfallenden Niederschlagswassers aufnehmen können. Von dieser Vorschrift kann allerdings abgewichen werden, wenn es aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes nötig ist, zum Beispiel bei Güllelagern, Fahrsilos oder anderen Lagerflächen.

Der Ortsbildprägende Baumbestand in Hasbergen ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst bereits weitgehend abgesichert. Insbesondere die Bäume, die den öffentlichen Raum im Dorf prägen, werden aber im Bebauungsplan Nr. 236 zusätzlich als zu erhalten festgesetzt. Dies gilt auch für einige besonders Ortsbildwirksame Hecken. So wird auch für den Fall eines Verlustes zumindest sichergestellt, dass der Baum oder die Hecke durch Nachpflanzung zu ersetzen ist. Über den vorhandenen Bestand hinaus wird das Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen dort festgesetzt, wo noch Mängel in der Durchgrünung des Dorfes oder in der Eingrünung des Dorfrandes bestehen. Selbstverständlich dürfen für diese Neuanpflanzungen nur heimische und standortgerechte Arten verwendet werden. Eine Artenliste ist dieser Begründung im Anhang beigeheftet.

5.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236 wird an der Straße Hasberger Feld eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung freigehalten werden soll. Sie soll stattdessen auch in Zukunft als Wiese oder Weide genutzt werden, so wie es zur Zeit der Fall ist. Die Fläche wird im Dorferneuerungsplan Hasbergen als erhaltenswerte innerörtliche Freifläche bezeichnet, sie ist von erheblicher Bedeutung für das Ortsbild und für den dörflichen Naturhaushalt. Entlang der Straße besitzt sie eine erhaltenswerte Laubhecke als Einfriedung.

5.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236 gibt es vier Baudenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Dabei handelt es sich in allen Fällen um ehemals landwirtschaftlich genutzte niederdeutsche Hallenhäuser. Diese Baudenkmale wurden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

5.6 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan Nr. 236 werden Straßenverkehrsflächen weitestgehend nur im Rahmen des vorhandenen Bestandes festgesetzt. Im einzelnen handelt es sich dabei um Teilabschnitte der Hasberger Dorfstraße, der Straße Am Südfeld, des Klosterweges, der Straßen Am Südfeld und Zum Delmestau sowie um einen Feldweg östlich des Flurstückes 281/1 der Flur 5.

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen und die tatsächlichen Straßengrundstücke sind nahezu überall deckungsgleich. An der Hasberger Dorfstraße hingegen wird die Straßenverkehrsfläche so festgesetzt, dass sie mindestens eine Breite von zehn Metern aufweist. So wird gewährleistet, dass zu einem späteren Zeitpunkt gegebenenfalls die Anlage eines zusätzlichen Geh- und Radweges an der Südseite der Straße möglich ist.

Die Erweiterungen der Verkehrsflächen gegenüber dem vorhandenen Bestand wurden räumlich so angeordnet, dass kein erhaltenswerter Baum- oder Gebäudebestand beseitigt werden müsste.

Flächen für andere Verkehrsarten sind in Hasbergen nicht vorhanden und nicht erforderlich. Auch für den ruhenden Verkehr sind auf den Privatgrundstücken ausreichend große Flächen vorhanden, so dass öffentliche Parkplätze im Bebauungsplan Nr. 236 nicht festzusetzen sind.

5.7 Natur und Landschaft

Die Gemeinden sollen – so fordert es der § 6 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) – in der Begründung zum Bebauungsplan auf den Zustand von Natur und Landschaft eingehen (siehe dazu Abschnitt 4.5) und darlegen, wie weit die Ziele und Grundsätze des Na-

turschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind. Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie sie im NNatG formuliert sind, werden bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans insbesondere dadurch berücksichtigt, dass die vorhandene Bebauungsstruktur im Planungsgebiet weitestgehend erhalten werden soll. Dazu gehört vor allem der Verzicht auf eine weitere bauliche Verdichtung der Bereiche beiderseits der Hasberger Dorfstraße. Hier sollen die vorhandenen Freiflächen auf den Grundstücken gewahrt bleiben, es werden lediglich Erweiterungen und Umnutzungen bereits vorhandener Gebäude ermöglicht. Damit ist auch sichergestellt, dass die Hausgärten auf den Grundstücken – eine naturnahe Bewirtschaftung vorausgesetzt – zukünftig ihren Part innerhalb der dörflichen Biotopstruktur erfüllen können.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Nr. 236 – unter Berücksichtigung der bestehenden Verhältnisse in den einzelnen Teilbereichen des Planungsgebietes – insgesamt restriktive Festsetzungen zur möglichen Bodenversiegelung auf den Baugrundstücken getroffen. Die Grundflächenzahlen bewegen sich zwischen 0,15 und 0,5. Insbesondere bei großen, bislang nur wenig versiegelten Grundstücken wird sichergestellt, dass der Anteil unversiegelter Flächen vergleichsweise groß bleibt. Die Regelung des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist anzuwenden, die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der dort bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Durch örtliche Bauvorschrift wird außerdem sichergestellt, dass Hofbefestigungen ausschließlich unter Verwendung fugenreicher Baustoffe vorgenommen werden können.

Die innerhalb des Planungsgebietes festgestellten, für den Naturhaushalt besonders wertvollen Bereiche und Strukturen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht nur nicht beeinträchtigt, sondern planungsrechtlich gesichert. Dies gilt partiell für den Baumbestand, der in seiner Gesamtheit ohnehin unter dem Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst steht und für die erhaltenswerten Hecken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Weiter gilt es für die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsgebietes, für die die weitere Grünlandnutzung vorgeschrieben und eine Bebauung ausgeschlossen wird. Dies alles dient der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und kommt der Forderung nach, gerade auch innerhalb der besiedelten Bereiche Teile von Natur und Landschaft in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Festsetzungen zum Schutze der in Teilbereichen vorhandenen Ruderal- und Trittrasengesellschaften oder auch der Obstbaumbestände sollen hingegen nach dem Willen der Stadt Delmenhorst unterbleiben. Hier soll stattdessen auf eine verstärkte Aufklärungs- und Überzeugungsarbeit gesetzt werden, die den Zielen des Naturschutzes eher dienen kann als die planungsrechtliche Festsetzung ohnehin nur temporärer Stadien der Vegetationsentwicklung oder bestimmter Formen der Gartenbewirtschaftung.

Auch im Falle der Gefährdung von Lebensstätten durch Modernisierung oder Umnutzung vorhandener Gebäude, die ja durch den Bebauungsplan Nr. 236 Vorrang erhalten soll, setzt die Stadt auf die verstärkte Information der Bauwilligen. In den meisten Fällen werden sich die Notwendigkeiten der Modernisierung von Gebäuden und die Forderungen des Artenschutzes miteinander vereinbaren lassen. Wo dies nicht möglich ist muss die Stadt Delmenhorst einer wirtschaftlich zumutbaren Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz den Vorzug geben.

Sollten durch Modernisierung von Gebäuden Tier- oder Pflanzenarten betroffen werden, die gemäß §§ 20 ff. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) besonders geschützt sind, so ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für entsprechenden Ausgleich oder Ersatz zu sorgen.

Durch die im Bebauungsplan Nr. 236 vorgesehenen zusätzlichen Anpflanzungen im Dorf und vor allem am Ortsrand werden die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild verbessert. Aufgrund der nur in geringem Umfang durch den Bebauungsplan eingeräumten Möglichkeiten für die Neubebauung von Grundstücken ist dafür gesorgt, dass Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas nicht zu erwarten sind, und dass Verluste oder Verminderungen der natürlichen Fruchtbarkeit des Bodens, seiner Ertragsfähigkeit, Beeinträchtigungen

der Grundwasserneubildung sowie eine Verschärfung des Regenwasserabflusses in nennenswertem Umfang nicht befürchtet werden müssen.

Auch der Forderung des Baugesetzbuches nach schonendem und sparsamem Umgang mit Grund und Boden wird der Bebauungsplan Nr. 236 gerecht, da er vorrangig die Umnutzung und die Erweiterung vorhandener Bausubstanz zum Ziel hat. Die Bebauung bislang unbebauter Flächen tritt demgegenüber eindeutig in den Hintergrund.

Die in Hasbergen vorhandenen Lebensstätten wildlebender Tiere und Pflanzen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan bzw. die auf seiner Grundlage zu erwartenden Maßnahmen nicht wesentlich beeinträchtigt, durch die vorgesehenen Anpflanzungen werden zusätzliche, standortgerechte Lebensstätten geschaffen.

Insgesamt kann somit festgestellt werden, dass mit dem Bebauungsplan Sorge getragen ist, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzbarkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft im Planungsgebiet nicht wesentlich beeinträchtigt und – soweit möglich – entwickelt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236 ist bereits seit vielen Jahren als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils einzustufen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die nicht aufgrund der bestehenden Rechtslage ohnehin bereits zulässig waren. In vielen Bereichen führt die Planung sogar zu einer Beschränkung der Bebauungsmöglichkeiten, die der bisher anzuwendende § 34 BauGB nicht kennt. Im Hinblick auf die Regelung des § 1a (3) Satz 4 BauGB ist daher ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich.

5.8 Ver- und Entsorgung

Über den vorhandenen Bestand an Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes hinaus sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236 keine weiteren Planungen oder Maßnahmen notwendig.

5.9 Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg

Gekennzeichnet wurden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes die Bereiche, in denen nach Erkenntnissen der Bezirksregierung Hannover – Dezernat 505 – (Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen) mit Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg gerechnet werden muss. Eine nähere Untersuchung dieses Sachverhalts (z. B. durch Bodensondierungen) ist im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens nicht erforderlich. Im Zuge einer Bebauung der betreffenden Bereiche ist jedoch durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu prüfen, ob und in welchen Bereichen weitere Untersuchungen notwendig sind. Die Bezirksregierung Hannover steht dabei für eine Beratung zur Verfügung.

6 FOLGEMAßNAHMEN UND KOSTEN

Durch den Bebauungsplan Nr. 236 wird einigen privaten Grundstücken im Geltungsbereich, die bislang als „Baulücken“ einzustufen sind, auf denen also eine Bebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig wäre, die Baulandqualität entzogen. Hier muss die Stadt Delmenhorst in Einzelfällen mit einem Übernahmeanspruch und mit entsprechenden Kosten rechnen. Die Höhe dieser Kosten ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu beziffern, zumal noch unklar ist, ob tatsächlich alle Betroffenen ihre Ansprüche geltend machen werden.

Weitere Aufwendungen, zum Beispiel für die Erschließung oder für die Ver- und Entsorgung, sind im Gefolge des vorliegenden Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

7 HINWEISE

Sollten bei den geplanten Erd- oder Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978,

Nds. GVBl. S. 517, zuletzt geändert am 22.03.1990). Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Delmenhorst ist das Bauordnungsamt.

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde bei der Stadt Delmenhorst zu benachrichtigen.

8 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE NACH § 1 (5) BAUGB

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236 sind insbesondere die Belange der im Planungsgebiet vorhandenen Landwirtschaft, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Erhaltung und Gestaltung des typischen Orts- und Landschaftsbildes von Bedeutung.

Soweit es das Instrumentarium des städtebaulichen Planungsrechts erlaubt, wird mit den gewählten Festsetzungen ein sachgerechter Ausgleich zwischen den obengenannten Belangen herbeigeführt. Durch differenzierte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, durch örtliche Bauvorschriften und durch Sicherung ortsbildprägender Baum- und Gehölzbestände wird ein wesentlicher Beitrag zur Wahrung des für Hasbergen typischen Orts- und Landschaftsbildes geleistet. Durch Gliederung des festgesetzten Dorfgebietes wird ein „Zusammenrücken“ sich gegenseitig beeinträchtigender Nutzungen (Wohnen und Landwirtschaft) so weit wie möglich verhindert. Dadurch werden sowohl die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe als auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse angemessen berücksichtigt.

9 ABWÄGUNG DER PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE

Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und ihre Einstellung in den Abwägungsprozess ist erfolgt durch örtliche Bestandsaufnahmen, durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, durch mehrfache Bürgerbeteiligungen sowie durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung. Die privaten und öffentlichen Belange sind gemäß § 1 (6) BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

10 STÄDTEBAULICHE DATEN

Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	ca.	81.400 qm
davon als Bauland (Dorfgebiet MD) festgesetzt	ca.	68.000 qm
davon als Straßenverkehrsfläche festgesetzt	ca.	7.100 qm
davon als Maßnahmenfläche * festgesetzt	ca.	2.400 qm
davon als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt	ca.	3.900 qm
(* genaue Bezeichnung: „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“)		

11 VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	28.01.1988
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	13.05.1991 bis 31.05.1991
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	22.06.1992 bis 22.07.1992
1. öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	31.08.1993 bis 01.10.1993
2. öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	11.07.1994 bis 11.08.1994
3. öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB	03.08.2000 bis 04.09.2000
4. öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB	28.05.2001 bis 15.06.2001
5. öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB	20.02.2002 bis 13.03.2002
Satzungsbeschluss	18.06.2002
Rechtskrafterlangung	20.07.2002

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 236 „Hasbergen“ nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236 „Hasbergen“ außer Kraft.

Delmenhorst, den 10.07.2002

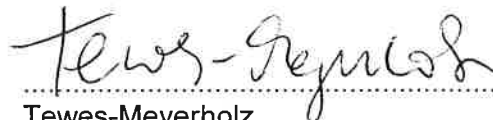
Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt
Im Auftrag

In Vertretung



K. Keller
Stadtbaurat



Tewes-Meyerholz
Dipl. Ing.

Der Bebauungsplan und die Begründung wurden erarbeitet von:

pk plankontor städtebau GmbH
Lindenalle 23
26122 Oldenburg

Oldenburg, den 10.07.2002



Dipl. Ing. P. Meyer (Geschäftsführer)

Anlage zur Begründung

1. Bäume:

Stieleiche	nicht an sehr trockenen Standorten (20-30 m)
Traubeneiche	bevorzugt leichtere, trockenere Böden (30-40 m)
Sommerlinde	bevorzugt feuchten, nährstoffreichen Boden (30-40 m)
Winterlinde	bevorzugt feuchten, nährstoffreichen Boden (20-30 m)
Spitzahorn	bevorzugt kalkhaltigen, trockenen, nährstoffreichen Boden (20-25 m)
Bergahorn	bevorzugt kalkhaltigen, trockenen, nährstoffreichen Boden (25-35 m)
Bergulme	bevorzugt leichte, trockenere Böden (30-40 m)
Feldulme	bevorzugt feuchtere Standorte (20-30 m)
Schwarzzerle	an nassen Standorten, vor allem an Gewässern (15-25 m)
Rotbuche	gedeiht nicht auf nährstoffarmen Sandböden, liebt Kalk, auch als Blutbuche (30-40 m)
Esche	bevorzugt feuchte, nährstoffreiche Böden (30-40 m)
Espe	bevorzugt lichte, freie Standorte (18-25 m)
Walnuß	bevorzugt kalk- und nährstoffreiche Böden (15-25 m)
Weißbirke	lichtbedürftig, sonst anspruchslos, auch als Trauerbirke (20-30 m)
Feldahorn	bevorzugt nährstoffreichen, kalkhaltigen, trockenen Boden (10-15 m)
Silberweide	bevorzugt feuchtere Standorte, verträgt Rückschnitt ("Kopfweide"), auch als Trauerweide, (15-20 m)
Salweide	bevorzugt feuchtere Standorte (7-12 m)
Hainbuche	nicht an sehr trockenen Standorten, verträgt Schatten (15-25 m)
Vogelkirsche	gedeiht nicht auf saurem, sandigem Boden (5-7 m)
Traubenkirsche	bevorzugt nährstoffreichen Boden (10-15 m)
Eberesche	keine besonderen Standortansprüche (10-15 m)
Ohrweide	bevorzugt feuchtere, kalkarme Standorte (7-12 m)
Grauweide	bevorzugt feuchtere Standorte (5-7 m)
Grauerle	bevorzugt kalkhaltigen, feuchten Boden (15-20 m)
Apfelbaum	Hochstämme oder Halbstämme, möglichst alte Sorten, liebt kalkhaltigen Boden (10-15 m)
Birnbaum	Hochstämme oder Halbstämme, möglichst alte Sorten, liebt kalkhaltigen Boden (15-20 m)
Rot-/Weißdorn	liebt kalkhaltige Böden (6-8 m)

2. Hecken

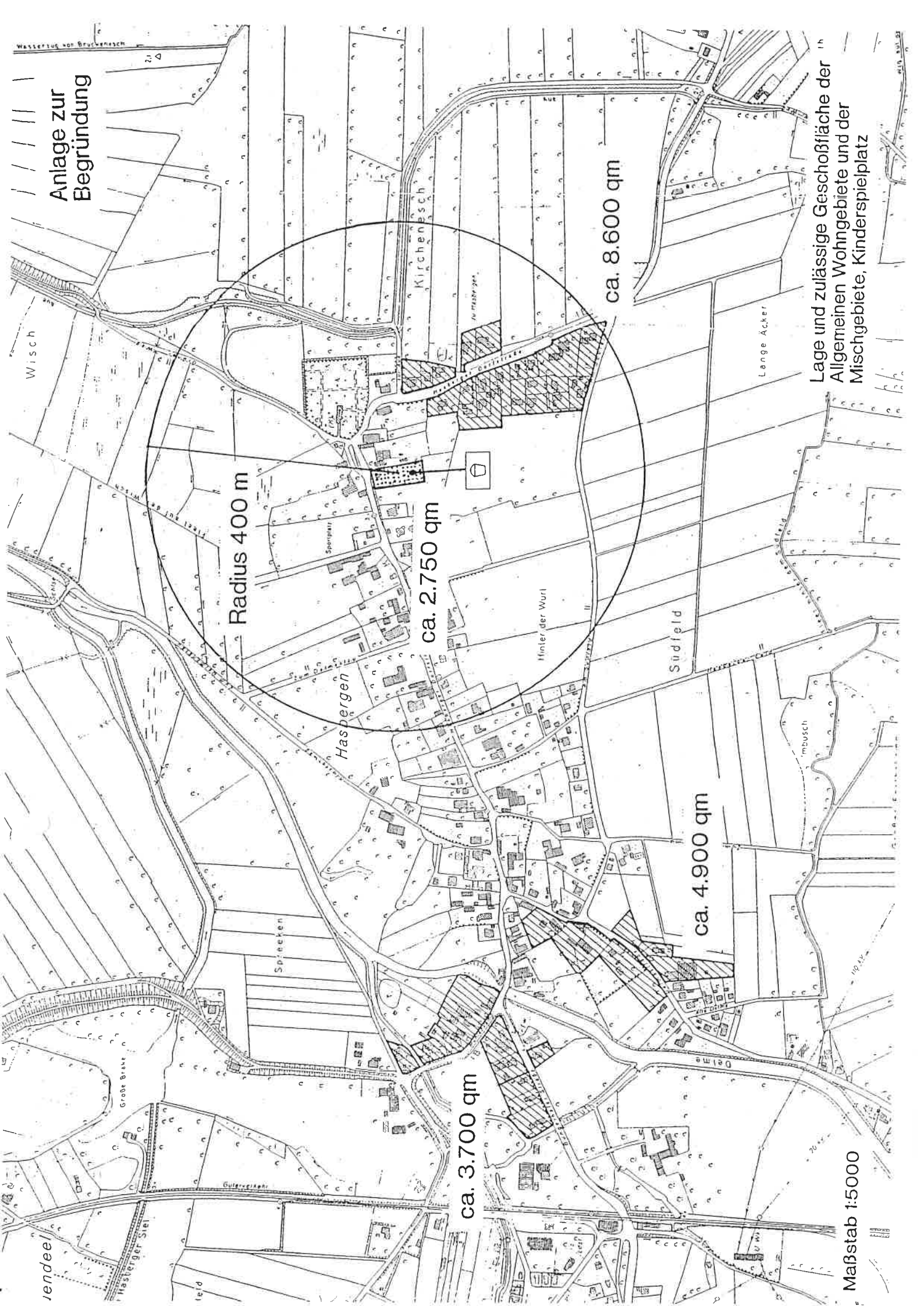
Hainbuchenhecke	Standortansprüche vgl. entspr. Bäume / Sträucher
Rotbuchenhecke	Standortansprüche vgl. entspr. Bäume / Sträucher
Weißdornhecke	Standortansprüche vgl. entspr. Bäume / Sträucher
Eibenhecke, Taxushecke	Standortansprüche vgl. entspr. Bäume / Sträucher
Buchsbaumhecke	Standortansprüche vgl. entspr. Bäume / Sträucher

3. Sträucher

Eibe, Taxus	verträgt Schatten
Hülse, Ilex	verträgt Schatten
Buchsbaum	kalkliebend
Kornelkirsche	bevorzugt lockeren, kalkhaltigen Boden
Hartriegel	bevorzugt nährstoffreichen, kalkhaltigen Boden
Weißdorn	bevorzugt nährstoffreichen, kalkhaltigen Boden
Pfaffenhütchen	bevorzugt nährstoffreichen, kalkhaltigen Boden
Liguster	verträgt Schatten, liebt kalkhaltigen Boden
Heckenkirsche	verträgt Schatten, liebt kalkhaltigen Boden
Faulbaum	bevorzugt feuchten, sauren Standort
Holunder	bevorzugt nährstoffreichen, feuchten Boden
Flieder	verträgt kalkhaltigen Boden, sonst anspruchslos
Schneeball	bevorzugt feuchten, kalkhaltigen Boden
Schlehe	keine besonderen Standortansprüche
Haselnuß	keine besonderen Standortansprüche
Sommerflieder	keine besonderen Standortansprüche
Hundsrose	liebt leichte, trockene Böden
Apfelrose	keine besonderen Standortansprüche

Bäume sind als Baumschulware, Hochstämme, mindestens zweimal verpflanzt, mit mindestens zehn Zentimeter Stammumfang (gemessen in einem Meter Höhe) zu pflanzen.

Sträucher sind als Baumschulware, mindestens zweimal verpflanzt, mit mindestens 60 Zentimeter Höhe zu pflanzen.



Anlage zur Begründung

Radius 400 m

ca. 2.750 qm

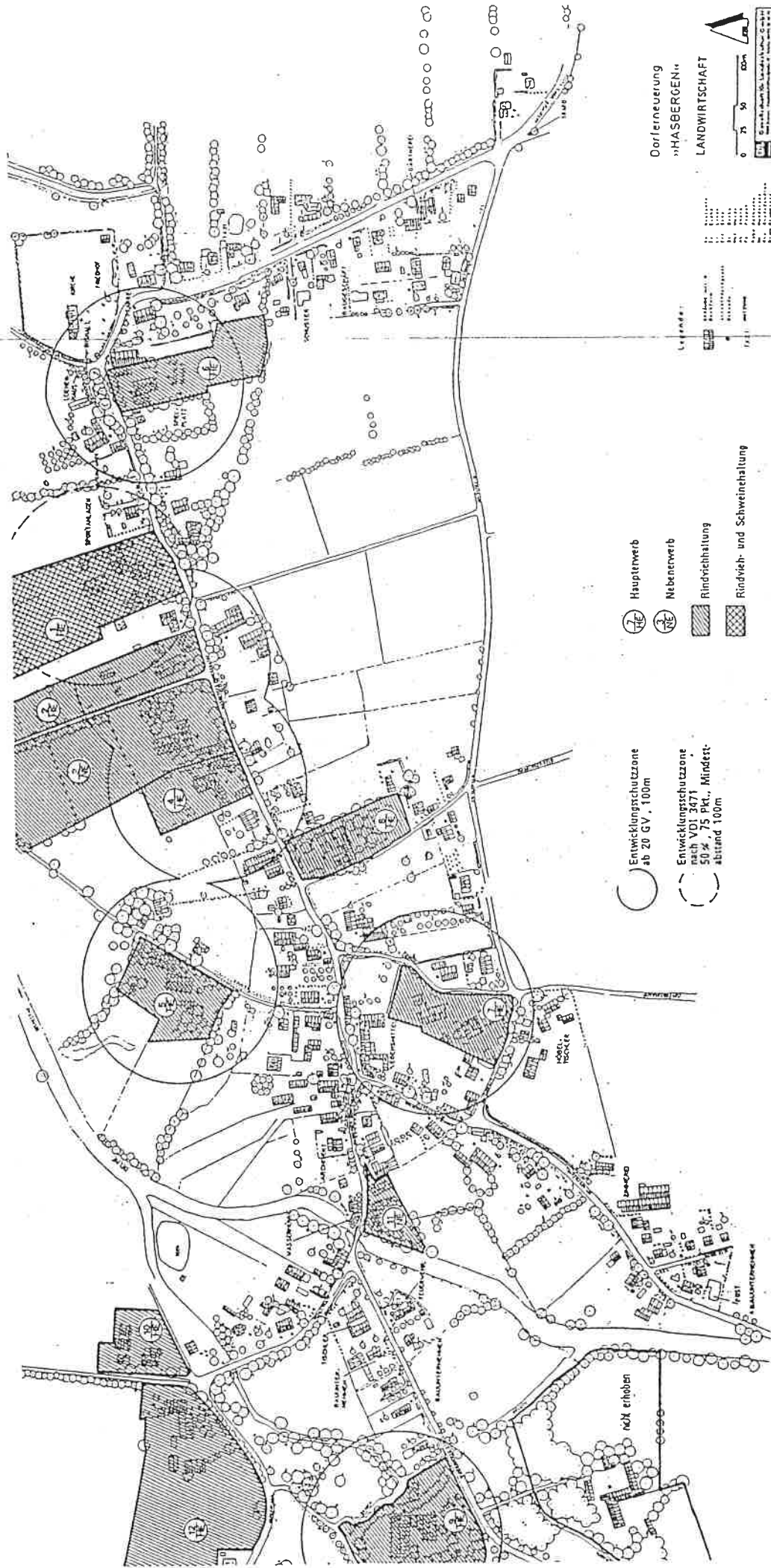
ca. 8.600 qm

ca. 4.900 qm

ca. 3.700 qm

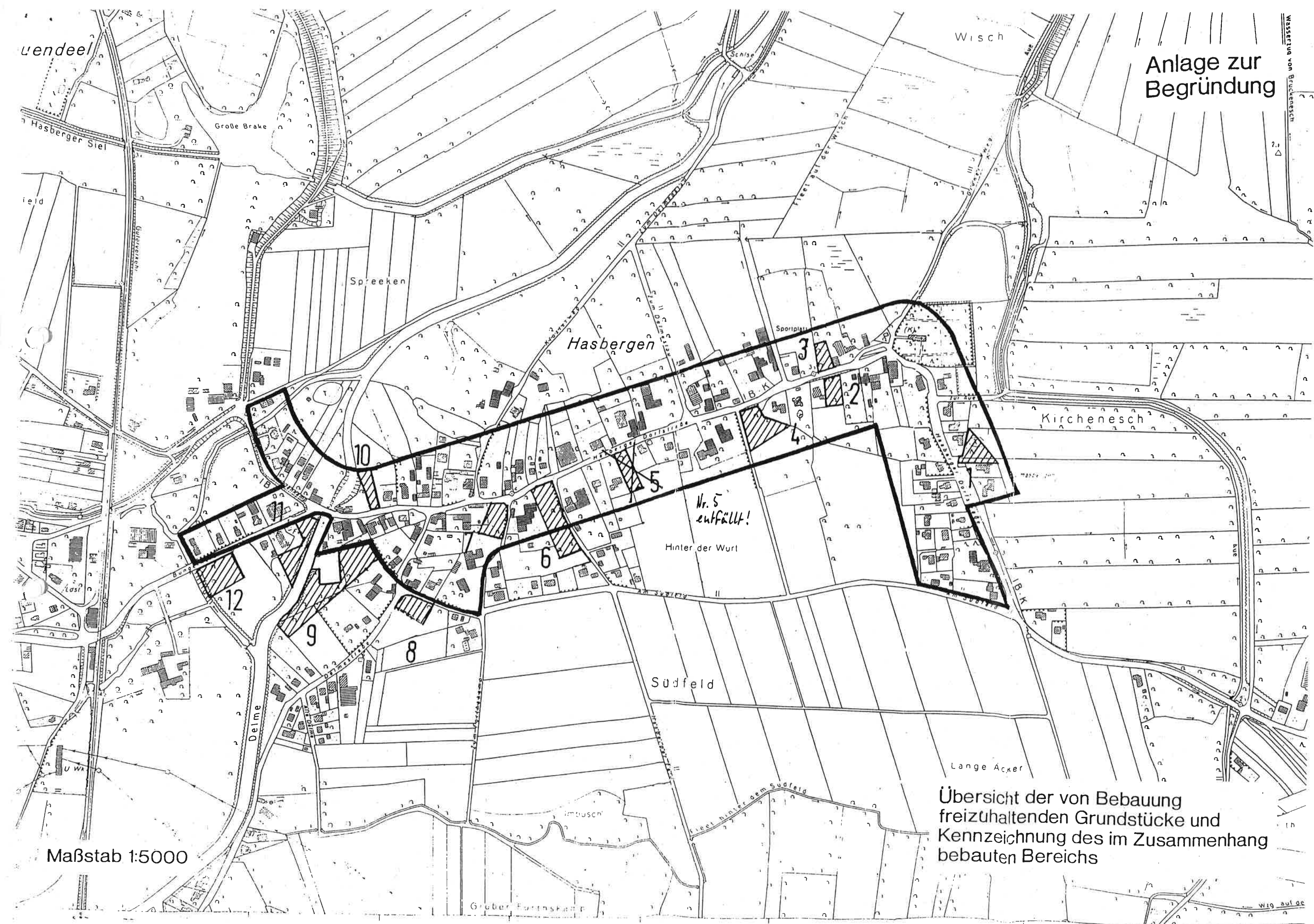
Lage und zulässige Geschosßfläche der Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete, Kinderspielplatz

Maßstab 1:5000

Anlage zur
Begründung

(Landwirtschaftskammer Weser - Ems)

Landwirtschaftliche Betriebe und ihre Entwicklungsbereiche



Maßstab 1:5000

Übersicht der von Bebauung
freizuhaltenden Grundstücke und
Kennzeichnung des im Zusammenhang
bebauten Bereichs