



Stadt Delmenhorst

Begründung

**zum Bebauungsplan
Nr. 238 - Hasbergen**

**mit örtlicher
Bauvorschrift**

plan
kontor oldenburg

Stadt Delmenhorst

Bebauungsplan Nr. 238 - Hasbergen

Begründung

1. Anlaß und allgemeine Zielsetzung der Planung

Im Zuge der Gebiets- und Verwaltungsreform zu Beginn der 70er 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 Dorfkirche und 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 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 "Innenbereich" 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 die Planungsaufgabe besser handhabbar zu gestalten, werden insgesamt fünf Bebauungspläne aufgestellt, die gemeinsam nahezu die gesamte Ortslage abdecken. Die Pläne erhalten die Nummern 226, 236, 237, 238 und 239.

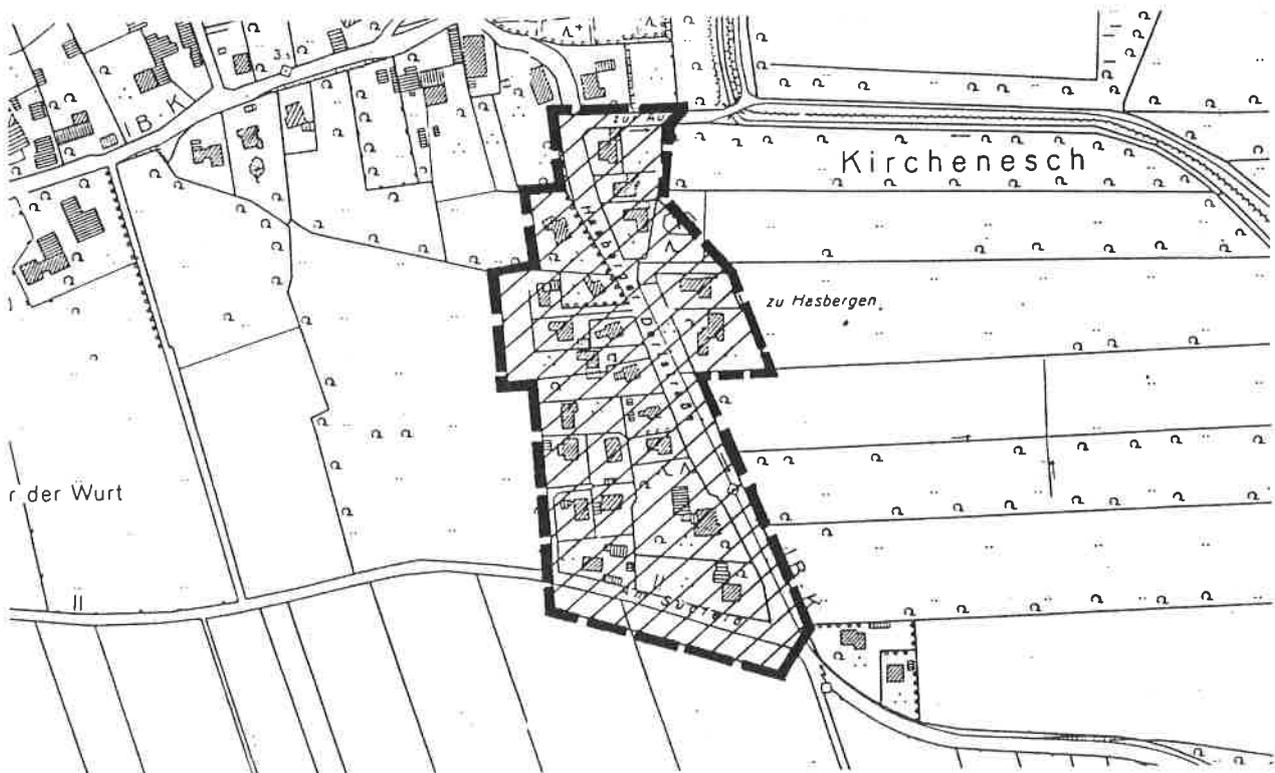
Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 238 ist einer dieser fünf Pläne, sein räumlicher Geltungsbereich befindet sich im Ostteil des Dorfes Hasbergen, etwa im Bereich zwischen der Kirche und dem Ortseingang aus Richtung Schohasbergen.

2. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 238 der Stadt Delmenhorst umfaßt die Gebiete beiderseits der Hasberger Dorfstraße zwischen den Einmündungen der Straßen Am Südfeld und Zur Aue im Stadtteil Hasbergen der Stadt Delmenhorst.

Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 237 der Stadt Delmenhorst an. Mit der Aufstellung dieses Planes wurde zeitgleich begonnen.

In der nachfolgenden Übersichtskarte ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 238 eingezeichnet.



(Übersichtskarte M = 1:5000)

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 aus dem Bereich der Raumordnung und Landesplanung lediglich auf den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst einzugehen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst in seiner zur Zeit wirksamen Fassung enthält für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 238 die Darstellung einer Wohnbaufläche. Der Zuschnitt des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes orientiert sich an den Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes. An die dargestellten Bauflächen schließen sich nach Osten, Westen und Süden hin Flächen für die Landwirtschaft an, nach Norden hin sind Grünflächen (im Bereich der Kirche und des Friedhofs) und Gemischte Bauflächen dargestellt. Unmittelbar entlang der östlichen Begrenzung der Bauflächendarstellung verläuft die Grenze eines Landschaftsschutzgebietes, das in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen wurde.

Das allgemeine Maß der baulichen Nutzung ist im Flächennutzungsplan mit einer Geschosflächenzahl von 0,5 (Durchschnittswert) dargestellt. Die Hasberger Dorfstraße ist als örtlicher Hauptverkehrs zug 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. 238 sind dem Flächennutzungsplan Delmenhorst nicht zu entnehmen.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich der Ortslage Hasbergen wurden bislang noch keine Bebauungspläne aufgestellt, der Aufstellungsbeschluß vom 28.01.1988, aufgrund dessen auch der vorliegende Bebauungsplan Nr. 238 aufgestellt wird, bedeutet eine erstmalige Überplanung des Dorfes Hasbergen.

3.3 Landschaftsrahmenplan

Die Stadt Delmenhorst stellt zur Zeit einen Landschaftsrahmenplan für ihr Stadtgebiet auf. Bislang liegen nur Teilergebnisse der Bestandsaufnahme und der Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft vor. Für die Ortslage Hasbergens wurden dabei keine Bereiche im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG) festgestellt. Notwendige Maßnahmen des Artenschutzes oder Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege, die den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes betreffen, und die bei der Planung zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt.

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 Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes - 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. Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 238 wird so geschnitten, daß die Geltungsbereichsgrenze und die Grenze des Landschaftsschutzgebietes deckungsgleich sind.

Eine neue Landschaftsschutzgebietsverordnung für das Gebiet "Bywisch - Hullen - Schohasbergen", das LSG 9 der Stadt Delmenhorst, ist am 01.05.1992 in Kraft getreten. Zu diesem Zeitpunkt wurde die bereits seit 1984 für einen Großteil dieses Bereiches bestehende Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Bywisch - Hullen" (LSG 9 der Stadt Delmenhorst) außer Kraft gesetzt.

Die Grenzziehung in der Nähe der Ortslage Hasbergen ist sowohl nach der neuen als auch nach der früheren Verordnung im wesentlichen gleich. Der Geltungsbereich beider Verordnungen berührt bzw. berührte die Ortslage Hasbergen im Bereich östlich der Hasberger Dorfstraße zwischen den Einmündungen der Straßen Zur Aue und Südfeld. Soweit sich Landschaftsschutzgebiet und Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überschneiden, ist die Grenze des LSG nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile oder besonders geschützte Biotope im Sinne der §§ 27, 28 und 28a NNatSchG gibt es in der Ortslage Hasbergen und innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes nicht.

3.5 Überschwemmungsgebiet an der Ochtum

Für die Außenbereichsflächen zwischen der Ochtum und der Ortslage Hasbergen wurde durch Verordnung des Präsidenten des Verwaltungsbezirks Oldenburg aus dem Jahre 1977 ein Überschwemmungsgebiet nach dem Niedersächsischen Wassergesetz festgestellt. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes verläuft entlang der Nord- und Ostgrenze des Friedhofes und folgt dann weiter nach Süden in zunehmendem Abstand von der Bebauung dem Verlauf des Wasserzuges Aue. Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich durch dieses Überschwemmungsgebiet keine weiteren Konsequenzen.

Es muß allerdings darauf hingewiesen werden, daß im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes alle Gebäudeteile unter dem Niveau von NN + 3,75 m hochwassergefährdet sind, und daß Wohn- oder Nutzflächen, die unter diesem Niveau liegen, entsprechende Entwässerungsmöglichkeiten besitzen müssen. Dies ist insbesondere bei Neubauten und Gebäudeerweiterungen zu beachten.

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 hat auf der Grundlage des Dorferneuerungsplanes als Orientierungsrahmen folgende grundsätzliche Ziele formuliert:

- 1) Der eigenständige Charakter des Dorfes Hasbergen ist zu erhalten.
- 2) Die landwirtschaftlichen Betriebe und die landwirtschaftliche Nutzung der von diesen Betrieben bewirtschafteten Flächen sollen erhalten bleiben.
- 3) Die vorhandene ökologische Struktur ist zu erhalten und zu stärken.
- 4) Bauflächen sind nur im Rahmen der Eigenentwicklung des Dorfes Hasbergen bereitzustellen.
- 5) 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.
- 6) 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

vorliegenden Bebauungsplanes zu beachten, Abweichungen sind besonders 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 Bestrebungen 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 um 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 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 dargelegten 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 des Forthskamps 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 Dorf-erneuerungsplanes Hasbergen, hat die Stadt Delmenhorst eine "Gestaltungsfibel" für die Bewohner des Dorfes erarbeiten lassen und anschließend veröffentlicht. Der Titel dieser Broschüre ist "Hasbergen - Vorschläge für die Ortsbildgestaltung". In ihr werden die Grundzüge einer dorfgerechten Gebäude- und Grundstücksgestaltung aufgezeigt. Damit bildet sie die Grundlage für die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 238 erlassen werden.

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

- das gleichschenklige, steile (über 40°) 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 Zielgelfassaden mit roten, rauhen (nicht glatten, künstlich genarbten 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 vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 238 berücksichtigt, und sind zum Teil auch unmittelbar in die Festsetzungen des Planes eingeflossen.

4. Bestand und gegenwärtige Nutzung

4.1 Art der Nutzung

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 238 dienen zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausschließlich der Wohnnutzung. Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe gibt es im Planungsgebiet nicht. Das Gebäude Hasberger Dorfstraße Nr. 70 ist Wohnhaus des Pfarrers der örtlichen Kirchengemeinde und zugleich Gemeindebüro.

Wechselseitige Beeinträchtigungen der verschiedenen Grundstückerhaltungen nicht erkennbar, sogenannte Gemengelagen gibt es in diesem Teil des Dorfes Hasbergen nicht.

4.2 Maß der Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist - anders als in den übrigen Teilen des Dorfes Hasbergen - weitgehend einheitlich. Dies ist begründet in der historischen Entwicklung des Dorfes und seiner Bebauung. Im Ostteil des Dorfes hat es nämlich ursprünglich keine landwirtschaftlichen Hofstellen gegeben (Ausnahme: Gebäude Hetebrink, Hasberger Dorfstraße 88). Er ist vielmehr von vornherein als von Wohnbebauung geprägter Bereich entstanden. Der weit überwiegende Teil der vorhandenen Gebäude wurde erst in der Zeit nach dem II. Weltkrieg errichtet.

Die festzustellenden Grundflächenzahlen bewegen sich etwa im Bereich von 0,15 bis 0,25. Weitgehend einheitlich ist auch die Höhenentwicklung der Gebäude, hier sind das Erdgeschoß und das ausgebaute Dachgeschoß die Regel.

4.3 Baustruktur und Ortsbild

Die Struktur und das Erscheinungsbild der Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. **238** unterscheiden sich deutlich von den anderen Teilen des Dorfes. Nach einer Phase der Bebauung der unmittelbar an der Hasberger Dorfstraße gelegenen Grundstücke ging man offensichtlich dazu über, auch die rückwärtigen Grundstücksbereiche "in zweiter Reihe" mit Wohnhäusern zu bebauen. Für einen Teilbereich wurde dazu sogar eine kurze, vom Südfeld abzweigende Stichstraße zur Grundstückserschließung angelegt.

Da es eine Bebauungsplanung für das Gebiet nicht gegeben hat, wurden die Gebäude ohne festes Schema auf den Grundstücken angeordnet. Die Baustruktur des Gebietes steht deutlich im Widerspruch zur Baustruktur der anderen Teile des Dorfes. Im Dorferneuerungsplan wurde der Bereich als Fehlentwicklung eingestuft.

Im Bereich der Straße Am Südfeld muß die Einbindung des Ortsrandes in die umgebende Landschaft als unzureichend bezeichnet werden, nach Osten hin ist das Planungsgebiet hingegen sehr gut eingegrünt.

Detailliertere Informationen zur Frage der Ortsbildgestaltung sind dem Dorferneuerungsplan Hasbergen und der oben bereits erwähnten Gestaltungsfibel zu entnehmen.

Baudenkmale gibt es in diesem Teil des Dorfes Hasbergen nicht.

4.4 Verkehr

Sowohl die äußere als auch die innere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Hasberger Dorfstraße (Kreisstraße 230) und die Straße Am Südfeld. Die bereits erwähnte Stichstraße zur Grundstückerschließung im Süden des Planungsgebietes kommt hinzu.

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 unter Ortskundigen beliebter "Schleichweg" zur Umfahrung eines Teils der Ortsdurchfahrt Hasbergen, sie wird vielfach mit überhöhten Geschwindigkeiten befahren. Die Umgestaltung des Einmündungsbereiches an der Hasberger Dorfstraße im Rahmen der Dorferneuerung hat hier jedoch schon einige Besserung gebracht.

Der Ausbauzustand der genannten Straßen ist - insbesondere auch für den landwirtschaftlichen Verkehr - vollkommen ausreichend.

Das Dorf Hasbergen ist an das Busliniennetz der delbus (VBN) angeschlossen, außerdem verkehren Schulbusse zur Grundschule. Die Haltestellen der Linienbusse liegen im Bereich der Kirche (Endhaltestelle) und im Bereich südlich der Einmündung Am Südfeld / Delmestraße. Sie sind aus dem Planungsgebiet gut zu erreichen.

4.5 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 238 der Stadt Delmenhorst wird für einen Bereich aufgestellt, der seit längerer Zeit bebaut ist und intensiver Nutzung durch den Menschen unterliegt. Anders als die übrigen Teile Hasbergens ist dieser Bereich durch eine reine Wohnbebauung geprägt, die Hausgrundstücke sind daher relativ klein und werden intensiv als Zier- oder Nutzgärten bewirtschaftet. Die eigentlich dorftypische Vielfalt von Gärten, Obstwiesen, Ruderalflächen, Pflasterflächen und wenig genutzten Gebäuden, die in Hasbergen vielfach anzutreffen ist, gibt es daher in diesem Teil des Dorfes kaum.

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. An der Ostseite der Hasberger Dorfstraße an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet gibt es darüber hinaus wertvolle Schwarzerlen- und Eschenbestände. Einzelne Linden 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 biotoptypischen Baumarten weitgehend vollständig vertreten sind. Der Zustand der Bäume ist durchweg gut.

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 angenehme Beschattung. Der gesamte erhaltenswerte Baumbestand im Planungsgebiet unterliegt dem Schutz durch die Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst.

Die Gartengestaltung ist insgesamt eher naturfern. 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 dorftypische Nutzgärten.

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 mehr erreichbar. Alle anderen Waren und Dienstleistungen bietet der Stadtkern von Delmenhorst, dorthin besteht eine regelmäßige Busverbindung.

Alle Grundstücke im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 238 sind durch die öffentlichen Versorgungsnetze (Trinkwasser, Erdgas, Elektrizität, Telefon) erschlossen. Die Stadt Delmenhorst baut zur Zeit die Schmutzwasserkanalisation für die gesamte Ortslage Hasbergen aus. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird jedoch auch künftig an Ort und Stelle verwendet oder versickert werden. Die Hasberger Dorfstraße besitzt eine Entwässerungsanlage, das Niederschlagswasser wird in die örtlich vorhandenen Vorfluter eingeleitet.

Die Beseitigung der häuslichen Abfälle ist durch den Anschluß an die städtische Müllabfuhr gewährleistet. Auch die turnusmäßigen Wertstoffsammlungen werden im Planungsgebiet durchgeführt. Zusätzlich gibt es einen Wertstoffsammelplatz beim Sportplatz in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes.

Einen Kinderspielplatz gibt es in der Nähe der Schule, 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 - also auch der vorliegende Bebauungsplan Nr. 238 - auf den bereits bestehenden Planungen aufbauen, sie fortentwickeln und ihre Umsetzung vorantreiben. Insbesondere der Dorferneuerungsplan Hasbergen stellt eine wesentliche Grundlage des vorliegenden 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 vorliegenden Bebauungsplan orientiert sich daher auch am vorhandenen Bestand.

Die vorhandene Nutzungsstruktur im Planungsgebiet entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung. Zu einigen der Wohnhäuser gehören größere Nutzgärten, die der Selbsterzeugung von Gemüse dienen. Zur Erhaltung dieser Struktur werden die Baugebiete im Bebauungsplan Nr. 238 dementsprechend festgesetzt.

Wie die Festsetzung der Nutzungsart, so orientiert sich auch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 238 am derzeit vorhandenen Bestand im Planungsgebiet.

Die gewählten Grund- und Geschoßflächenzahlen räumen im Bereich westlich der Hasberger Dorfstraße noch erhebliche Erweiterungsmöglichkeiten ein, östlich der Hasberger Dorfstraße wird demgegenüber die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wegen des Übergangs zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet im wesentlichen auf den vorhandenen Gebäudebestand beschränkt. Allerdings kann auf dem Flurstück 169/14, unter Berücksichtigung des festgesetzten Gehölzbestandes, noch ein weiteres Wohnhaus errichtet werden.

Als höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird I festgesetzt. Auch dies entspricht dem vorhandenen Bestand und soll eine ortsbildverträgliche Höhenentwicklung der Bebauung im Planungsbereich sicherstellen.

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 wurde so gewählt, daß Möglichkeiten zur weiteren baulichen Verdichtung im Bereich westlich der Hasberger Dorfstraße geschaffen werden. Hier könnten demnach die vorhandenen Gebäude durch Anbauten erweitert werden, es bestehen aber auch Möglichkeiten zur Errichtung neuer Wohngebäude. In manchen Fällen bedarf es dazu allerdings des Neuzuschnitts von Grundstücken oder zumindest der Eintragung von Baulasten.

Die Bauweise wird im Bebauungsplan Nr. 238 als offene Bauweise festgesetzt, 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.

5.3 Ortsbild und Gestaltung

Eines der wichtigsten Ziele, die mit dem Bebauungsplan Nr. 238 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.

Die bedeutet auch für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, daß die für Hasbergen charakteristischen Gestaltungsmerkmale der einzelnen Gebäude und Grundstücke zu bewahren sind.

Hier hat die Stadt Delmenhorst sich zum Erlaß einer örtlichen Bauvorschrift entschlossen, die als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Grundlage der einzelnen Gestaltungsvorschriften sind die Gestaltanalysen und Gestaltungsvorschläge aus der "Gestaltungsfibel" Hasbergen, die bereits im Abschnitt 3.7 vorgestellt wurde.

Mit der örtlichen Bauvorschrift 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 ausschließlich 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 in der Gestaltungssatzung 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 durch die Gestaltungsvorschriften 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.

Ebenfalls in den Gestaltungsvorschriften enthalten ist die Regelung, 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 ja in den alten niederdeutschen Hallenhäusern ursprünglich nicht vorkamen (der Dachraum diente nur als Lagerraum), heute zwar vielfach notwendig sind, daß sie aber möglichst unauffällig, der Form des Daches angepaßt 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, Ziegelmauern aus roten Ziegeln oder Staketzäune aus Holz zulässig. Jägerzäune sind hingegen generell ausgeschlossen. Damit soll der Bedeutung der Einfriedung insbesondere für das Orts- und Straßenbild im Zuge der Hasberger Dorfstraße Rechnung getragen werden.

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 aber eingeräumt.

Hoffflächen dürfen nur mit Pflaster, Schotter, wassergebundenen Decken oder ähnlichem befestigt werden, geteerte oder betonierte Hoffflächen sind 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 vorliegenden Bebauungsplan 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 ausschließlich heimische und standortgerechte Arten verwendet werden. Eine Artenliste ist dieser Begründung im Anhang beigeheftet.

5.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 238 gibt es keine Bau-
denkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes.

5.5 Verkehrsflächen

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 238 werden Straßenverkehrsflächen nur im Rahmen des vorhandenen Bestandes festgesetzt. Im einzelnen handelt es sich dabei um Teilabschnitte der Hasberger Dorfstraße und der Straße Am Südfeld. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen und die tatsächlichen Straßengrundstücke sind weitgehend deckungsgleich.

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 nicht festzusetzen sind.

5.6 Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 238 gibt es eine Fläche, die künftig von Bebauung freigehalten werden soll, und die weiterhin als Wiese oder Weide bzw. als Zufahrt zu den rückwärtigen landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden soll. Diese Fläche liegt östlich der Hasberger Dorfstraße und umfaßt Teile der Flurstücke 167/6 und 166/3.

Die Fläche dient als Zuwegung zu den dahinterliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, sie weist außerdem einen erhaltenswerten Baumbestand auf. Nach dem Dorferneuerungsplan Hasbergen ist hier ein wichtiger Sichtbezug in die freie Landschaft vorhanden. Außerdem liegt die Fläche nahezu vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bywisch - Hullen - Schohasbergen. Eine bauliche Nutzung kommt daher hier nicht in Betracht.

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 Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind.

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.

Dies 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.

Durch die im Plan vorgesehenen zusätzlichen Anpflanzungen vor allem am Ortsrand werden die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild verbessert. Hier ist insbesondere eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu nennen, die an der Südseite der Straße Am Südfeld festgesetzt wird, und die für Anpflanzungen zur Eingrünung des Ortsrandes genutzt werden soll.

Die im Bereich der Straße Am Südfeld festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die festgesetzten Maßnahmen (Anpflanzung von Feldgehölzen) werden den Grundstücken, die im Bebauungsplan als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden, gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG zugeordnet.

Aufgrund der nur in relativ geringem Umfang durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 238 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 gerecht, da er vorrangig die Erhaltung und die Erweiterung vorhandener

Bausubstanz zum Ziel hat. Für eine zusätzliche Bebauung in geringem Umfang werden lediglich die ohnehin schon durch vorhandene Bebauung beeinflussten Flächen vorgesehen.

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.

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

Insgesamt kann somit festgestellt werden, daß mit dem vorliegenden 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.

Eingriffe, also Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, werden durch den Bebauungsplan Nr. 238 nur insoweit vorbereitet, als vorhandene Gebäude erweitert werden können und in Einzelfällen auf bereits bebauten Grundstücken zusätzliche Häuser errichtet werden dürfen. Die dabei neu zu überbauende oder zu versiegelnde Fläche beträgt ca. 1.500 qm.

Bei den bereits bebauten Grundstücken wird die Ausdehnung der baulichen Nutzung auf Anbauten beschränkt, dies ist an sich bereits eine Maßnahme zur Minimierung der Eingriffsfolgen. Die Lage der zusätzlich noch bebaubaren Grundstücksflächen wurde auch anhand ökologischer Kriterien gewählt.

Von ihrer gegenwärtigen Struktur und ihrer Größe her bieten die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausreichende Möglichkeiten zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe. Es handelt sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen in einer Größenordnung von ca. 2.500 qm. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einer Größenordnung von ca. 400 qm kommen hinzu.

Auf den bereits bebauten Grundstücken im Geltungsbereich wurden die Festsetzungen so gewählt, daß eine zusätzliche Bebauung nicht über das hinausgeht, was bereits zuvor aufgrund des § 34 BauGB zulässig war. Der Bebauungsplan wirft hier also keine zusätzlichen Konflikte zwischen Bebauung und Naturschutz auf. Außerdem ist die festgesetzte Grundflächenzahl durchweg so niedrig gehalten, daß zumindest 50 % eines jeden Grundstückes künftig nicht mehr bebaut oder versiegelt werden dürfen. Durch die nach der Niedersächsischen Bauordnung (§ 14 NBauO) vorgeschriebene

Grüngestaltung der Freiflächen auf den Grundstücken können die Beeinträchtigungen weitestgehend ausgeglichen werden, die durch Anbauten und Gebäudeerweiterungen zu erwarten sind.

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. 238 keine weiteren Maßnahmen notwendig. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan können daher unterbleiben.

5.9 Kinderspielplatz

Die Baugebiete des vorliegenden Bebauungsplanes werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Somit ist für diese Bereiche zu prüfen, wie die Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPlG) berücksichtigt werden können.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Planes ist ein Kinderspielplatz nicht vorhanden. Der nächste Kinderspielplatz befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 237, die Entfernung dorthin beträgt maximal ca. 400 Meter, die nutzbare Spielfläche etwa 1.000 Quadratmeter. Die zulässige Geschoßfläche im Planungsgebiet beträgt ca. 7.000 Quadratmeter, die erforderliche Spielplatzgröße liegt also bei 140 Quadratmeter.

Hinsichtlich der Größe werden die Anforderungen des Spielplatzgesetzes durch diesen Spielplatz für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 238 und sogar das ganze Dorf Hasbergen mehr als erfüllt. Negativ zu vermerken ist allerdings, daß der Weg zum Spielplatz entlang der Hasberger Dorfstraße führt, die nur auf der Nordseite einen durchgehenden Gehweg aufweist. Durch die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne werden aber unter anderem auch Voraussetzungen geschaffen für die Neuanlage eines Gehweges auch auf der Südseite der Straße.

6. Folgemaßnahmen und Kosten

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

Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden der Stadt Delmenhorst voraussichtlich nicht entstehen, da diese Maßnahmen nahezu ausschließlich auf den privaten, vom Eingriff betroffenen Grundstücken festgesetzt werden. Lediglich die Kosten für die im Bereich der Straße Am Südfeld anzupflanzenden Feldgehölze in Höhe von etwa 25.000,- DM (einschließlich Grunderwerb) sind von der Stadt zu übernehmen. Durch die getroffenen Zuordnungsfestset-

zungen besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Verteilung dieser Kosten auf die Grundstücke, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind.

7. Hinweis

Sollten bei den geplanten Erd- oder Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese zu melden. (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, Nds. GVBl. S. 517)

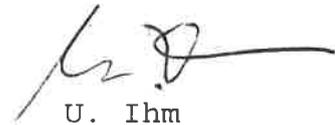
Delmenhorst, den 13. DEZ. 1994

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
In Vertretung



K. Keller
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt
Im Auftrag



U. Ihm

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)
Schwarzerle	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)
Birnbäum	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

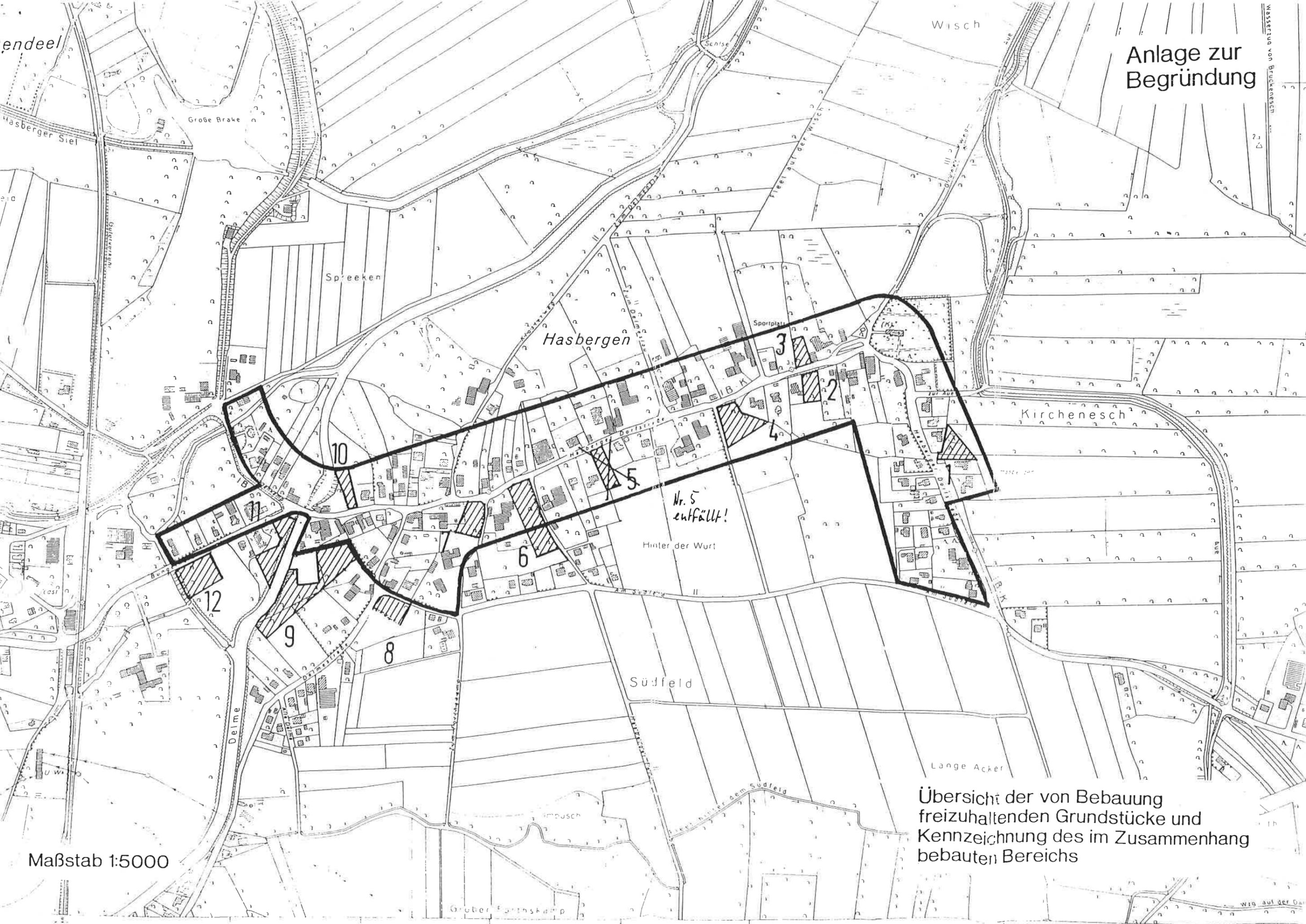
3. Sträucher

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.

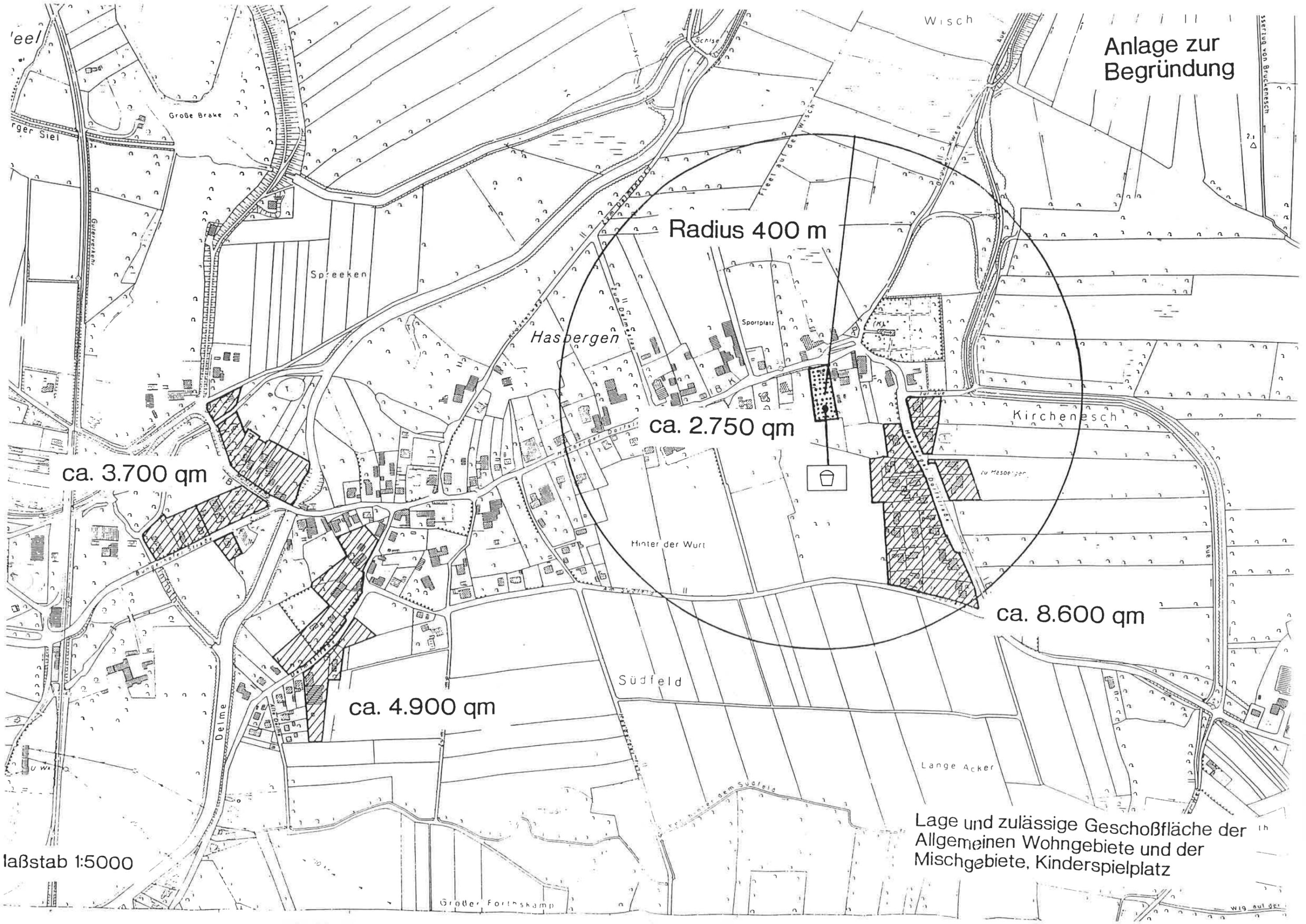
Sträucher sind als Baumschulware, mindestens zweimal verpflanzt, mit mindestens 60 Zentimeter Höhe zu pflanzen.

Anlage zur Begründung



Maßstab 1:5000

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



Anlage zur Begründung

Radius 400 m

ca. 2.750 qm

ca. 3.700 qm

ca. 8.600 qm

ca. 4.900 qm

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

Maßstab 1:5000